



DEUTSCHE FINANCE GROUP

# FUND 24

## VERKAUFSPROSPEKT

(einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag)

für das Angebot von treuhänderischen Kommanditbeteiligungen an der

**DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 24**

**– CLUB DEAL US LOGISTIK – GMBH & CO.**

**GESCHLOSSENE INVKG**





DEUTSCHE FINANCE GROUP

# FUND 24

DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 24

CLUB DEAL US LOGISTIK

|                                                                                                                 |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. ERKLÄRUNG ZUR ÜBERNAHME DER PROSPEKTVERANTWORTUNG .....</b>                                               | <b>7</b>  |
| <b>2. DER PUBLIKUMS-AIF – DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK .....</b>                                                    | <b>9</b>  |
| 2.1. Eckdaten des Beteiligungsangebots .....                                                                    | 10        |
| 2.2. Anlageobjekte des Investmentfonds im Überblick .....                                                       | 11        |
| 2.3. Anlegerkreis .....                                                                                         | 11        |
| 2.4. Investitions- und Finanzierungsplan des Investmentfonds .....                                              | 12        |
| <b>3. ANTEILE .....</b>                                                                                         | <b>13</b> |
| 3.1. Anteilklassen, Anteile mit unterschiedlichen Rechten .....                                                 | 14        |
| 3.2. Wichtige rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage<br>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,<br>Informationspflichten .....                      | 16        |
| 3.3.5. Auflösung des Investmentfonds, Kündigung, Ausscheiden .....                                              | 17        |
| 3.3.6. Gewinn- und Verlustbeteiligung, Auszahlungen .....                                                       | 17        |
| 3.3.7. Anwendbares Recht, Gerichtsstand, Schlichtungsstellen .....                                              | 18        |
| 3.3.8. Übertragung von Beteiligungen, Rechtsnachfolge .....                                                     | 19        |
| 3.4. Der Treuhandvertrag .....                                                                                  | 19        |
| 3.4.1. Aufgaben der Treuhandkommanditistin .....                                                                | 20        |
| 3.4.2. Vergütung der Treuhandkommanditistin .....                                                               | 20        |
| 3.5. Einschränkung der Handelbarkeit von Anteilen .....                                                         | 20        |
| <b>4. DIE KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT .....</b>                                                              | <b>21</b> |
| 4.1. Die DF Deutsche Finance Investment GmbH .....                                                              | 22        |
| 4.2. Geschäftsführung und Aufsichtsrat der KVG .....                                                            | 25        |
| 4.3. Rechtsgrundlagen und Aufgaben der KVG .....                                                                | 25        |
| 4.4. Vergütung der KVG .....                                                                                    | 26        |
| 4.5. Abdeckung von Berufshaftungsrisiken .....                                                                  | 26        |
| 4.6. Vergütungspolitik der KVG .....                                                                            | 26        |
| <b>5. DIE VERWAHRSTELLE .....</b>                                                                               | <b>27</b> |
| 5.1. Die Verwahrstelle und ihre Aufgaben .....                                                                  | 28        |
| 5.2. Vergütung der Verwahrstelle .....                                                                          | 28        |
| 5.3. Von der Verwahrstelle übertragene Funktionen .....                                                         | 28        |
| <b>6. FAIRE BEHANDLUNG DER ANLEGER .....</b>                                                                    | <b>29</b> |
| <b>7. VERWALTUNG DER ANLAGEGEGENSTÄNDE .....</b>                                                                | <b>31</b> |

|                                                                                                                     |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 7.1. Allgemeines .....                                                                                              | 32            |
| 7.2. Zulässige Vermögensgegenstände .....                                                                           | 32            |
| 7.3. Anlageziel und finanzielle Ziele des Investmentfonds, Anlagestrategie und Anlagepolitik .....                  | 32            |
| 7.4. Anlageobjekte des Investmentfonds .....                                                                        | 33            |
| 7.4.1. Standort der Anlageobjekte .....                                                                             | 33            |
| 7.4.2. Angaben zu den Anlageobjekten .....                                                                          | 36            |
| 7.4.3. Angaben zur Investitionsstruktur .....                                                                       | 41            |
| 7.5. Verfahren, nach denen die Anlagestrategie oder Anlagepolitik geändert werden kann .....                        | 48            |
| 7.6. Techniken und Instrumente, von denen bei der Verwaltung des Investmentfonds Gebrauch gemacht werden kann ..... | 48            |
| 7.6.1. Derivate und Fremdkapital .....                                                                              | 48            |
| 7.6.2. Einsatz von Fremdwährungen .....                                                                             | 48            |
| 7.7. Regeln für die Vermögensbewertung .....                                                                        | 48            |
| 7.7.1. Bewertung der Vermögensgegenstände nach § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB .....                                        | 49            |
| 7.7.2. Geldmarktinstrumente, Bankguthaben, Gelddarlehen, Forderungen, Fremdwährung .....                            | 49            |
| 7.8. Liquiditätsmanagement .....                                                                                    | 49            |
| 7.9. Interessenkonflikte .....                                                                                      | 50            |
| 7.9.1. Grundsätze zum Umgang mit Interessenkonflikten .....                                                         | 50            |
| 7.9.2. Verflechtungen und potenzielle Interessenkonflikte .....                                                     | 50            |
| 7.10. Angaben zu Kreditaufnahmen und Leverage, Einsatz von Derivaten .....                                          | 51            |
| 7.11. Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten .....                                                           | 52            |
| <br><b>8. RISIKEN .....</b>                                                                                         | <br><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 .....                                         | 63            |
| 8.2.3. Steuerliche Risiken .....                                                                                    | 68            |
| 8.3. Profil des typischen Anlegers .....                                                                            | 72            |
| <br><b>9. INVESTITION UND FINANZIERUNG, KOSTEN .....</b>                                                            | <br><b>73</b> |
| 9.1. Investitions- und Finanzierungsplan des Investmentfonds .....                                                  | 74            |
| 9.1.1. Mittelverwendung .....                                                                                       | 75            |
| 9.1.2. Mittelherkunft .....                                                                                         | 75            |
| 9.2. Kosten .....                                                                                                   | 75            |
| 9.3. Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag und Initialkosten, Rücknahmeabschlag .....                                      | 76            |
| 9.4. Laufende Kosten .....                                                                                          | 76            |
| 9.5. Vom Anleger unmittelbar zu tragende Kosten .....                                                               | 77            |
| 9.6. Angaben zur Gesamtkostenquote .....                                                                            | 77            |
| 9.7. Angaben zum Nettoinventarwert (NAV) des Investmentfonds .....                                                  | 78            |
| <br><b>10. ERMITTLUNG UND VERWENDUNG DER ERTRÄGE .....</b>                                                          | <br><b>79</b> |
| 10.1. Investition und Finanzierung der Anlageobjekte .....                                                          | 80            |
| 10.2. Erträge aus den Anlageobjekten .....                                                                          | 81            |

|                                                                                                                            |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 10.3. Maßnahmen für die Vornahme von Zahlungen an die Anleger .....                                                        | 82        |
| 10.4. Häufigkeit der Auszahlung von Erträgen .....                                                                         | 82        |
| 10.5. Bisherige Wertentwicklung des Investmentfonds .....                                                                  | 82        |
| <br><b>11. KURZANGABEN ZU DEN FÜR DEN ANLEGER BEDEUTSAMEN STEUERVORSCHRIFTEN .....</b>                                     | <b>83</b> |
| 11.1. Allgemeine Hinweise .....                                                                                            | 84        |
| 11.2. Nichtanwendbarkeit des Investmentsteuergesetzes .....                                                                | 84        |
| 11.3. Einkommensteuer .....                                                                                                | 84        |
| 11.4. Einkunftsart: Einkünfte aus Gewerbebetrieb .....                                                                     | 85        |
| 11.5. Gewinnerzielungsabsicht .....                                                                                        | 85        |
| 11.6. Ermittlung der Einkünfte .....                                                                                       | 85        |
| 11.7. Verteilung des steuerlichen Ergebnisses .....                                                                        | 85        |
| 11.8. Betriebsausgabenabzug .....                                                                                          | 85        |
| 11.9. Qualifikation der Gesellschaften innerhalb der Investitionsstruktur aus steuerlicher Sicht .....                     | 86        |
| 11.10. Anwendung von Doppelbesteuerungsabkommen .....                                                                      | 86        |
| 11.11. Progressionsvorbehalt .....                                                                                         | 86        |
| 11.12. Zinseinkünfte .....                                                                                                 | 87        |
| 11.13. Gewerblicher Grundstückshandel beim Anleger .....                                                                   | 87        |
| 11.14. Außensteuergesetz (AStG) .....                                                                                      | 87        |
| 11.15. Ausgabeaufschlag .....                                                                                              | 87        |
| 11.16. Behandlung der Ausschüttungen .....                                                                                 | 88        |
| 11.17. Beendigung oder Veräußerung der Anlegerbeteiligung .....                                                            | 88        |
| 11.18. Regelung über Verluste .....                                                                                        | 88        |
| 11.19. Besteuerungsverfahren .....                                                                                         | 89        |
| 11.20. Gewerbesteuer .....                                                                                                 | 89        |
| 11.21. Erbschaft- und Schenkungsteuer .....                                                                                | 89        |
| 11.21.1. Besteuerungsrecht .....                                                                                           | 89        |
| 11.21.2. Deutsche Erbschaft- und Schenkungsteuer .....                                                                     | 89        |
| 11.21.3. Erbschaft- und Schenkungsteuer in den USA .....                                                                   | 90        |
| 11.22. Umsatzsteuer .....                                                                                                  | 90        |
| 11.22.1. Eigenkapitalvermittlungsvergütung .....                                                                           | 90        |
| 11.22.2. Geschäftsführungsvergütung .....                                                                                  | 90        |
| 11.22.3. Vergütung der KVG .....                                                                                           | 90        |
| 11.22.4. Haftungsvergütung .....                                                                                           | 90        |
| 11.23. Ausländische Anleger .....                                                                                          | 91        |
| 11.24. Besteuerung in den USA .....                                                                                        | 91        |
| 11.24.1. Qualifikation des Investmentfonds und den Gesellschaften der Investitionsstruktur aus US-steuerlicher Sicht ..... | 91        |
| 11.24.2. Behandlung der Gesellschaften innerhalb der Investitionsstruktur für US-Steuerzwecke .....                        | 91        |
| 11.24.3. Besteuerung laufender Einkünfte auf Ebene der Zweckgesellschaft .....                                             | 92        |
| 11.24.4. US-Steuererklärungspflichten .....                                                                                | 92        |
| 11.24.5. Besteuerung von Ausschüttungen auf Ebene der Zweckgesellschaft .....                                              | 92        |
| 11.25. FATCA und OECD-Informationspflichten .....                                                                          | 93        |
| 11.26. Meldepflichten bei grenzüberschreitenden Steuergestaltungen .....                                                   | 93        |

|                                                                                                                                                                             |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>12. BERATUNG UND AUSLAGERUNG .....</b>                                                                                                                                   | <b>95</b>      |
| 12.1. Auslagerung von Aufgaben der KVG .....                                                                                                                                | 96             |
| 12.2. Bestehende Dienstleistungsverträge .....                                                                                                                              | 96             |
| 12.2.1. Eigenkapitalvermittlungsvertrag .....                                                                                                                               | 97             |
| 12.2.2. Projektaufbereitung, Marketing, Werbung .....                                                                                                                       | 97             |
| 12.2.3. Steuerberatung .....                                                                                                                                                | 97             |
| <br><b>13. BERICHTE, GESCHÄFTSJAHR, PRÜFER .....</b>                                                                                                                        | <br><b>99</b>  |
| 13.1. Offenlegung von Informationen nach § 300 KAGB, Jahresbericht,<br>Maßnahmen zur Verbreitung der Berichte und sonstigen<br>Informationen über den Investmentfonds ..... | 100            |
| 13.2. Geschäftsjahr .....                                                                                                                                                   | 100            |
| 13.3. Jahresabschlussprüfer .....                                                                                                                                           | 100            |
| <br><b>14. REGELUNGEN ZUR AUFLÖSUNG UND ÜBERTRAGUNG<br/>    DES INVESTMENTFONDS .....</b>                                                                                   | <br><b>101</b> |
| <br><b>15. INFORMATIONSPFLICHTEN UND WIDERRUFSRECHT,<br/>    § 312 d BGB I. V. M ARTIKEL 246 b EGBGB .....</b>                                                              | <br><b>103</b> |
| 15.1. Allgemeine Informationen zum Investmentfonds und den<br>gegenüber den Anlegern auftretenden Personen .....                                                            | 104            |
| 15.2. Informationen zu den Vertragsverhältnissen .....                                                                                                                      | 107            |
| <br><b>16. GLOSSAR .....</b>                                                                                                                                                | <br><b>111</b> |
| <br><b>ANLAGE I: ANLAGEBEDINGUNGEN .....</b>                                                                                                                                | <br><b>115</b> |
| <br><b>ANLAGE II: GESELLSCHAFTSVERTRAG .....</b>                                                                                                                            | <br><b>121</b> |
| <br><b>ANLAGE III: TREUHANDVERTRAG .....</b>                                                                                                                                | <br><b>135</b> |





# 1. ERKLÄRUNG ZUR ÜBERNAHME DER PROSPEKTVER- ANTWORTUNG

## 1. ERKLÄRUNG ZUR ÜBERNAHME DER PROSPEKTVERANTWORTUNG

Die DF Deutsche Finance Investment GmbH übernimmt als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der DF Deutsche Finance Investment Fund 24 – Club Deal US Logistik – 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: 15.04.2024

München, den 15.04.2024



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



**Dr. Florian Delitz, Geschäftsführer**  
DF Deutsche Finance Investment GmbH

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

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

### 2.1. ECKDATEN DES BETEILIGUNGSANGEBOTS

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Fondstyp</b>                                             | Geschlossener Publikums-AIF / Alternativer Investmentfonds („AIF“)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Name des Alternativen Investmentfonds</b>                | DF Deutsche Finance Investment Fund 24 – Club Deal US Logistik – GmbH & Co. geschlossene InvKG („Investmentfonds“)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Gründungsdatum</b>                                       | 12.07.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Handelsregister</b>                                      | Amtsgericht München, HRA 118184                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Geplantes Kommanditkapital</b>                           | Es ist beabsichtigt, das Kommanditkapital des Investmentfonds während der Beitrittsphase schrittweise auf plangemäß 53,5 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>                   | Die gezeichnete Kommanditeinlage soll für jeden Anleger 25.000 USD betragen, mindestens beträgt sie jedoch 10.000 USD. Die gezeichnete Kommanditeinlage muss durch 1.000 USD ohne Rest teilbar sein.                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Ausgabeaufschlag (Agio)</b>                              | Bis zu 5 % der gezeichneten Kommanditeinlage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Beitrittsphase</b>                                       | Bis zum 31.12.2024. Die Komplementärin ist berechtigt, die Beitrittsphase bis längstens zum 30.06.2025 zu verlängern.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Einzahlung der gezeichneten Kommanditeinlage</b>         | Der Gesamtbetrag der gezeichneten Kommanditeinlage zzgl. Ausgabeaufschlag ist innerhalb von 14 Tagen nach Zugang des Begrüßungsschreibens des Investmentfonds zu zahlen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Laufzeit des Investmentfonds</b>                         | <p>Befristete Laufzeit bis zum 30.06.2027.</p> <p>Verlängerung der Laufzeit um insgesamt bis zu zwei Jahre durch Gesellschafterbeschluss mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen möglich.</p> <p>Eine ordentliche Kündigung der Beteiligung an dem Investmentfonds ist während der Laufzeit ausgeschlossen, eine außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund ist hingegen möglich. Es bestehen hinsichtlich der Beteiligung keine sonstigen Rückgaberechte für die Anleger.</p> |
| <b>Steuerliche Einkunftsart</b>                             | Einkünfte aus Gewerbebetrieb                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Prognostizierter Gesamtmittlerückfluss<sup>1,2</sup></b> | <div>122 % der Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag)</div> <div>PROGNOSE</div> <p>Die verfügbare Liquidität des Investmentfonds, die nicht für Investitionen verwendet wird bzw. als Liquiditätsreserve vorgesehen ist, soll an die Anleger ausgeschüttet werden.</p>                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Kapitalverwaltungsgesellschaft („KVG“)</b>               | DF Deutsche Finance Investment GmbH                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Komplementärin</b>                                       | DF Deutsche Finance Managing II GmbH                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Treuhandkommanditistin</b>                               | DF Deutsche Finance Trust GmbH                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Verwahrstelle</b>                                        | CACEIS Bank S.A., Germany Branch                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

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

<sup>2</sup> Nach US-Steuern. In Deutschland Freistellung der Einkünfte von der Besteuerung unter Progressionsvorbehalt.

## 2.2. ANLAGEOBJEKTE DES INVESTMENTFONDS IM ÜBERBLICK

Der Investmentfonds investiert als Co-Investor mittelbar in fünf neu zu errichtende Logistikimmobilien, die an der Wright Road in Creedmoor im Großraum von Austin, Texas, USA, belegen sind und an mehrere Mieter aus dem Bereich Logistik-, Industrie- und Light Industrial vermietet werden sollen (nachfolgend „Anlageobjekte“).

Die Anlageobjekte sollen in zwei Bauphasen auf einem insgesamt rd. 2,65 Mio. Square-Feet („SF“) (rd. 245.900 m<sup>2</sup>) großen Grundstück errichtet werden.

Gemäß der aktuellen Planung sollen in einem ersten Bauabschnitt auf einem rd. 1,17 Mio. SF (rd. 108.800 m<sup>2</sup>) großen Teilgrundstück zwei Gebäude errichtet werden (nachfolgend „**erste Bauphase**“). Nach Maßgabe der derzeitigen Bauplanung soll eine der im Rahmen der ersten Bauphase neu zu errichtenden Logistikimmobilien über eine vermietbare Fläche von rd. 188.600 SF (rd. 17.500 m<sup>2</sup>), 56 Verladetore sowie 305 Pkw-Parkplätze und 34 Lkw-Stellplätze verfügen. Bei dem zweiten Gebäude der ersten Bauphase handelt es sich ebenfalls um eine neu zu errichtende Logistikimmobilie, die über eine vermietbare Fläche von rd. 200.600 SF (rd. 18.600 m<sup>2</sup>), 53 Verladetore sowie über 290 Pkw-Parkplätze und 35 Lkw-Stellplätze verfügen soll. Die Bauarbeiten für die zwei neu zu errichtenden Logistikimmobilien der ersten Bauphase haben im April 2024 begonnen und sollen im April 2025 abgeschlossen sein.

Im Rahmen des zweiten Bauabschnitts sollen auf einem rd. 1,48 Mio. SF (rd. 137.100 m<sup>2</sup>) großen Teilgrundstück drei weitere Gebäude errichtet werden (nachfolgend „**zweite Bauphase**“). Dabei soll eine der im Rahmen der zweiten Bauphase neu zu errichtenden Logistikimmobilien über eine vermietbare Fläche von rd. 362.000 SF (rd. 33.600 m<sup>2</sup>), 88 Verladetore sowie über 234 Pkw-Parkplätze und 94 Lkw-Stellplätze verfügen. Eine weitere im Rahmen der zweiten Bauphase neu zu errichtende

Logistikimmobilie soll über eine vermietbare Fläche von rd. 66.300 SF (rd. 6.160 m<sup>2</sup>), 21 Verladetore und über 101 Pkw-Parkplätze verfügen. Die Dritte im Rahmen der zweiten Bauphase neu zu errichtende Logistikimmobilie soll über eine vermietbare Fläche von rd. 77.900 SF (rd. 7.200 m<sup>2</sup>), 23 Verladetore sowie über 101 Pkw-Parkplätze verfügen. Die Bauarbeiten für die drei neu zurichtenden Logistikimmobilien der zweiten Bauphase sollen voraussichtlich im Januar 2025 beginnen und im Dezember 2025 abgeschlossen sein.

Die Anlagestrategie des Investmentfonds besteht darin, sich als Co-Investor mittelbar an den Anlageobjekten zu beteiligen und das Co-Investment bis zum Ende der Laufzeit des Investmentfonds zu halten. Zum Ende der Laufzeit des Investmentfonds ist vorgesehen, die Anlageobjekte zu veräußern und den prognostizierten Veräußerungsgewinn (nach Abzug der anfallenden Kosten und Steuern) an die Anleger des Investmentfonds auszuschütten.

Nähere Angaben zu den Anlageobjekten finden sich in Kapitel 7.4.1. und 7.4.2 (Seiten 33 ff.) des Verkaufsprospekts.

Der Investmentfonds wird darüber hinaus in keine weiteren Anlageobjekte investieren.

Auf Basis des plangemäßen Kommanditkapitals des Investmentfonds in Höhe von 53,5 Mio. USD wird der Investmentfonds im Rahmen der Investitionsstruktur als Co-Investor als Mehrheitsgesellschafter an den Anlageobjekten beteiligt sein.

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

## 2.3. ANLEGERKREIS

Das Beteiligungsangebot richtet sich vornehmlich an in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen, die als

Privatanleger über grundlegende Kenntnisse bezüglich des angebotenen Alternativen Investmentfonds und der damit einhergehenden Rechte und Pflichten verfügen. Auf Grund der mit der Beteiligung verbundenen unternehmerischen Risiken sind Privatanleger angesprochen, die bereits über Erfahrungen im Bereich von Finanzanlagen und eine grundlegende Risikobereitschaft verfügen sowie bereit sind, eine mittelfristige Kapitalbindung einzugehen. Anleger sollten ihre Beteiligung im Privatvermögen halten und diese nicht fremdfinanzieren. Das Anlageziel der durch dieses Beteiligungsangebot angesprochenen Privatanleger sollte vor dem Hintergrund ihrer Vermögensverhältnisse eine mittelfristige unternehmerische Beteiligung als mittelbarer Gesellschafter an einem geschlossenen Alternativen Investmentfonds zum Zweck der Vermögensbildung und -optimierung sein, der in mehrere Immobilienprojektentwicklungen mit Wertsteigerungspotenzial und entsprechenden Rückflüssen an die Privatanleger investiert. Dabei müssen die Anleger berücksichtigen, dass die Rückflüsse auf das eingesetzte Kapital hinsichtlich der Höhe des Betrags und des Zeitpunkts nicht zugesichert werden können. Interessenten sollten insoweit nicht auf Einkünfte aus der Beteiligung angewiesen sein und die Rückzahlung des Anlagebetrags in einer Summe zu einem bestimmten Zeitpunkt erwarten. Die mit diesem Beteiligungsangebot angesprochenen Privatanleger müssen bereit und wirtschaftlich in der Lage sein, den Totalverlust der geleisteten Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag ohne wesentliche Folgen für ihre wirtschaftliche Situation hinnehmen zu können.

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

### 2.4. INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPLAN DES INVESTMENTFONDS

| INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPLAN                 | PROGNOSE | ABSOLUT IN USD*   | IN % DES GESELLSCHAFTS-KAPITALS Zzgl. AUSGABEAUFSCHLAG* | IN % DES GESELLSCHAFTS-KAPITALS OHNE AUSGABEAUFSCHLAG* |
|-----------------------------------------------------|----------|-------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>A. MITTELVERWENDUNG</b>                          |          |                   |                                                         |                                                        |
| <b>I. INVESTITION</b>                               |          |                   |                                                         |                                                        |
| 1. Anlageobjekte inkl. Anschaffungsnebenkosten      |          | 45.500.000        | 81,00 %                                                 | 85,05 %                                                |
| <b>Zwischensumme Investition</b>                    |          | <b>45.500.000</b> | <b>81,00 %</b>                                          | <b>85,05 %</b>                                         |
| <b>II. INITIALKOSTEN</b>                            |          |                   |                                                         |                                                        |
| 1. Eigenkapitalvermittlung (inkl. Ausgabeaufschlag) |          | 6.687.500         | 11,90 %                                                 | 12,50 %                                                |
| 2. Konzeption, Prospektierung                       |          | 1.717.350         | 3,06 %                                                  | 3,21 %                                                 |
| 3. Marketing                                        |          | 636.650           | 1,13 %                                                  | 1,19 %                                                 |
| 4. Haftung, Geschäftsführung                        |          | 160.500           | 0,29 %                                                  | 0,30 %                                                 |
| <b>Zwischensumme Initialkosten</b>                  |          | <b>9.202.000</b>  | <b>16,38 %</b>                                          | <b>17,20 %</b>                                         |
| <b>III. LIQUIDITÄTSRESERVE</b>                      |          | 1.473.000         | 2,62 %                                                  | 2,75 %                                                 |
| <b>Summe Mittelverwendung</b>                       |          | <b>56.175.000</b> | <b>100,00 %</b>                                         | <b>105,00 %</b>                                        |
| <b>B. MITTELHERKUNFT</b>                            |          |                   |                                                         |                                                        |
| <b>I. KOMMANDITKAPITAL</b>                          |          | 53.500.000        | 95,24 %                                                 | 100,00 %                                               |
| <b>II. FREMDKAPITAL</b>                             |          | 0                 | 0 %                                                     | 0 %                                                    |
| <b>III. AUSGABEAUFSCHLAG</b>                        |          | 2.675.000         | 4,76 %                                                  | 5,00 %                                                 |
| <b>Summe Mittelherkunft</b>                         |          | <b>56.175.000</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 durch den Investmentfonds aufzunehmen. Es ist jedoch möglich, in Zusammenhang mit Kapitalabrufen hinsichtlich der Anlageobjekte kurzfristig zum Zweck der Zwischen-

finanzierung und unter Berücksichtigung der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrenzen Fremdkapital aufzunehmen. Eine ausführliche Erläuterung der im Investitions- und Finanzierungsplan aufgeführten Positionen ist dem Verkaufsprospekt im Kapitel 9.1. (Seiten 74 ff.) zu entnehmen.

### 3. ANTEILE

## 3. ANTEILE

### 3.1. ANTEILKLASSEN, ANTEILE MIT UNTERSCHIEDLICHEN RECHTEN

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

Die persönlich haftende Gesellschafterin („**Komplementärin**“) des Investmentfonds, die DF Deutsche Finance Managing II GmbH, ist zur Leistung einer Einlage nicht verpflichtet und nicht am Kommanditkapital beteiligt, haftet jedoch mit ihrem gesamten Vermögen, ohne dass ihr gleichermaßen ein Gewinn- bzw. Entnahmerecht zustünde. Der Komplementärin steht bei Übertragung einer Beteiligung eines Anlegers an dem Investmentfonds ein Vorkaufsrecht an dem jeweiligen Anteil nach näherer Maßgabe des Gesellschaftsvertrags (vgl. Anlage II, Seiten 121 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 geleisteten Kommanditeinlage (mit dem entsprechenden Gegenwert in EUR) in das Handelsregister eingetragen. Sie haften den Gläubigern des Investmentfonds unmittelbar im Außenverhältnis, soweit ihr Kapitalkonto durch Auszahlungen unter die eingetragene Hafteinlage gesunken ist. Eine Haftung mittelbar beteiligter Anleger im Außenverhältnis besteht hingegen nicht. Die insofern an dem Investmentfonds beteiligten Treugeber sind den Direktkommanditisten lediglich in wirtschaftlicher Hinsicht gleichgestellt. Im Innenverhältnis zur Treuhandkommanditistin sind sie grundsätzlich verpflichtet, diese von etwaigen Ansprüchen Dritter, die aus einer Haftung im Außenverhältnis resultieren, freizustellen. Diese Haftung ist jedoch, da die Treuhandkommanditistin lediglich mit einer feststehenden Hafteinlage von 1.000 EUR in das Handelsregister eingetragen ist, im Verhältnis zu einem direkt beteiligten Anleger der Höhe nach geringer.

Die Anleger haben im Rahmen ihrer Beteiligung an dem Investmentfonds einen 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 VER- TRAGS, 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 31.12.2024 möglich. Die Komplementärin ist berechtigt, die Beitrittsphase bis längstens zum 30.06.2025 zu verlängern.

Die gezeichnete Kommanditeinlage eines Anlegers soll 25.000 USD betragen, mindestens beträgt sie jedoch 10.000 USD (zzgl. bis zu 5 % Ausgabeaufschlag). Die gezeichnete Kommanditeinlage muss 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 Einzahlung der gezeichneten Kommanditeinlage auf das Einzahlungskonto geleistet hat; der Anleger erhält eine Bestätigung in Textform über die Annahme seiner Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin („**Beitrittsbestätigung**“). Mit Zugang der Beitrittsbestätigung beim Anleger wird der Treuhandvertrag und somit der Beitritt des Anlegers als Treugeber zum Investmentfonds wirksam.

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



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

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

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

Die Haftung eines Anlegers, der als Kommanditist im Handelsregister eingetragen ist, ist gegenüber Dritten in den §§ 171 ff. HGB gesetzlich geregelt. Erhält ein Kommanditist Auszahlungen, die sein Kapitalkonto unter den Betrag seiner Hafteinlage sinken lassen, so lebt seine unmittelbare Haftung im gleichen Maße bis zur Höhe seiner Hafteinlage wieder auf (vgl. §§ 171 Abs. 1, 172 Abs. 4 HGB). Der Kommanditist kann in diesem Fall unmittelbar von einem Gläubiger des Investmentfonds in Anspruch genommen werden. Dies gilt entsprechend, wenn das Kapitalkonto des Kommanditisten infolge von Verlusten unter den Betrag seiner Hafteinlage (1 % der geleisteten 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 Kommanditanteile 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 oder die Komplementärin, gleich, aus welchem Rechtsgrund, auch solche wegen der Verletzung von Pflichten bei Vertragsverhandlungen, verjähren innerhalb der gesetzlichen Vorschriften.

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

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

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

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

## 3. ANTEILE

### 3.3. DER GESELLSCHAFTS- VERTRAG DES INVESTMENTFONDS

#### 3.3.1. UNTERNEHMENSgegenSTAND

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 Kapitalanlagegesetzbuch („KAGB“) zum Nutzen der Anleger, insbesondere der Erwerb, das Halten und Verwalten von Anteilen oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne von § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB in Verbindung mit § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB (Immobilien) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen.

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

#### 3.3.2. KOMMANDITKAPITAL

Es ist beabsichtigt, das Kommanditkapital des Investmentfonds während der Beitrittsphase bis zum 31.12.2024 schrittweise auf plangemäß 53,5 Mio. USD zu erhöhen („geplantes Kommanditkapital“).

Sollte das geplante Kommanditkapital bereits vor dem 31.12.2024 erreicht sein, kann die Komplementärin die Beitrittsphase beenden. Sollte das geplante Kommanditkapital von 53,5 Mio. USD bis spätestens zum 30.06.2025 nicht erreicht werden, wird die Komplementärin den Gesellschaftszweck mit einem niedrigeren Kommanditkapital verfolgen.

#### 3.3.3. GESELLSCHAFTSRECHTLICHE STRUKTUR

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

Die Komplementärin ist als persönlich haftende Gesellschafterin zur Führung der Geschäfte und zur Vertretung des Investmentfonds berechtigt und verpflichtet. Sie hat hierbei die im Rahmen des mit der KVG geschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrags auf diese übertragenen Kompetenzen und Befugnisse zu berücksichtigen (vgl. Kapitel 4.3, „Rechtsgrundlagen und Aufgaben der KVG“, Seiten 25 f.).

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

Treuhandkommanditistin ist 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. INFORMATIONEN- UND KONTROLL- RECHTE, MITWIRKUNGSRECHTE, INFORMATIONSPFLICHTEN

Den Anlegern steht ein Informations- und Kontrollrecht gemäß § 166 HGB zu, insbesondere erhalten sie den Jahresabschluss und haben jeder das Recht, die Handelsbücher und Papiere des Investmentfonds einmal jährlich in den Geschäftsräumen des Investmentfonds einzusehen oder durch einen Angehörigen der rechtsberatenden, steuerberatenden oder wirtschaftsprüfenden Berufe einsehen zu lassen. Die Komplementärin hat alle Gesellschafter jährlich, mindestens einmal bis spätestens zum 30. September, durch Zurverfügungstellung 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 im Umlaufverfahren in Textform gefasst. Auf je ungerundete volle 100 USD des Kapitalkontos I jedes Anlegers (§ 6 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags) entfällt eine Stimme. Die Komplementärin hat eine Stimme. In Gesellschafterversammlungen kann sich ein Gesellschafter durch einen mit schriftlicher Vollmacht versehenen, zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Dritten

(z. B. Rechtsanwalt, Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer), durch seinen Ehegatten, seine Kinder oder durch Mitgesellschafter vertreten lassen.

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

Gesellschafterbeschlüsse bedürfen grundsätzlich der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Änderungen des Gesellschaftsvertrags, eine vorzeitige Auflösung des Investmentfonds sowie der Ausschluss der Komplementärin aus wichtigem Grund bedürfen einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen. Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen des Investmentfonds nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, bedarf einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen. Hinsichtlich der weiteren Details zur Beschlussfassung wird auf § 10 des Gesellschaftsvertrags des Investmentfonds (vgl. Anlage II, Seiten 121 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 vor genannten Daten oder Angaben nicht, nicht rechtzeitig oder unrichtig mitteilt, kann die Komplementärin den Anleger aus dem Investmentfonds ausschließen.

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

Die Dauer des Investmentfonds ist grundsätzlich bis zum 30.06.2027 befristet (Grundlaufzeit). Sie kann bei entsprechend ungünstiger Marktlage zum Ende der Grundlaufzeit, die eine im wirtschaftlichen Interesse der Anleger liegende Liquidation erschwert, mit einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen durch Gesellschafterbeschluss um insgesamt bis zu zwei Jahre verlängert werden. Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert).

Die ordentliche Kündigung des Gesellschaftsvertrags ist ausgeschlossen; das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Es bestehen keine Rückgaberechte der Anleger und/oder Rücknahmevereinbarungen mit Anlegern. Durch das Ausscheiden eines Gesellschafters wird

der Investmentfonds nicht aufgelöst, sondern mit den verbleibenden Gesellschaftern unter der bisherigen Firma fortgeführt.

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

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

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

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

Die Anleger sind grundsätzlich im Verhältnis ihrer am Bilanzstichtag geleisteten Kommanditeinlagen (Kapitalkonto I) am Vermögen und Ergebnis des Investmentfonds beteiligt. Hiervon abweichend werden die Ergebnisse der Geschäftsjahre während der Beitrittsphase vorbehaltlich der steuerlichen Zulässigkeit

### 3. ANTEILE

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 Auszahlungen richtet sich nach dem Verhältnis des Standes seines Kapitalkontos I zur Summe aller Kapitalkonten I zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres (Bilanzstichtag). Im Einvernehmen mit der KVG schlägt die Komplementärin der Gesellschafterversammlung nach billigem Ermessen vor, in welcher Höhe Gewinnauszahlungen oder Entnahmen („**Ausschüttungen**“) zugelassen werden. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren; es kann zur Aussetzung von Auszahlungen kommen.

#### 3.3.7. ANWENDBARES RECHT, GERICHTSSTAND, 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 Schlichtungsstellenverfahrensordnung sind bei der Schlichtungsstelle erhältlich.

#### Die Adresse lautet:

Deutsche Bundesbank Schlichtungsstelle  
Postfach 10 06 02  
60006 Frankfurt am Main  
Telefon: 069/95 66 – 332 32  
Telefax: 069/709090 – 9901  
schlichtung@bundesbank.de

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

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

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

#### Die Adresse lautet:

Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V.  
Postfach 610269,  
10924 Berlin  
Telefon: 030/257 616 90,  
Telefax: 030/257 616 91  
info@ombudsstelle.com  
www.ombudsstelle.com

Die Beschwerde ist schriftlich unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und Beifügung von Kopien der zum Verständnis der Beschwerde notwendigen Unterlagen bei der zuständigen Schlichtungsstelle einzureichen. Es ist zudem zu versichern, dass in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine Streitschlichtungsstelle und keine Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, angerufen und auch kein außergerichtlicher Vergleich abgeschlossen wurde. Die Beschwerde kann auch per E-Mail oder per Fax eingereicht werden; eventuell erforderliche Unterlagen sind dann per Post nachzureichen. Es ist auch hier möglich, sich im Verfahren vertreten zu lassen.

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

### 3.3.8. ÜBERTRAGUNG VON BETEILIGUNGEN, RECHTSNACHFOLGE

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

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

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

Der Komplementärin steht an der Beteiligung eines jeden Direktkommanditisten oder Treugebers ein Vorkaufsrecht zu. Vor einer entgeltlichen Abtretung der Beteiligung an einen Dritten ist die Beteiligung zunächst der Komplementärin schriftlich unter Beifügung einer Kopie des Entwurfs des mit dem kaufwilligen Dritten zu schließenden Kaufvertrags

zum Kauf anzubieten, wobei das Vorkaufsrecht von der Komplementärin oder einem nach ihrem freien Belieben (z. B. von der Warteliste Anfragender) zu benennenden Dritten ausgeübt werden kann. Die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Komplementärin oder den von ihr benannten Dritten beträgt 30 Kalendertage, gerechnet ab dem Zugang der vollständigen schriftlichen Aufforderung bei der Komplementärin.

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

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

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

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

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

Sofern mehrere Erben gegeben sind, haben diese bis zur Auseinandersetzung des Nachlasses zur Wahrnehmung ihrer Rechte und Pflichten gegenüber dem Investmentfonds einen gemeinsamen Vertreter zu benennen. Dessen schriftliche Vollmacht muss, neben dem Nachweis der Identität der Erben in Form der Vorlage eines Erbscheins, vorgelegt werden. Bis zur Benennung eines gemeinsamen Vertreters ruhen die Gesellschafterrechte mit Ausnahme des Gewinnauszahlungsrechts. Bei angeordneter Testamentsvollstreckung tritt 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 Hartmann. Alleiniger Gesellschafter der Treuhandkommanditistin ist die DF Deutsche Finance Holding AG, ebenfalls mit Sitz in München.

Rechtsgrundlage der Tätigkeit der Treuhandkommanditistin ist der mit dem jeweiligen Anleger geschlossene Treuhandvertrag (vgl. Anlage III, Seiten 135 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

### 3. ANTEILE

der sich aus dem Treuhandverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten verwiesen.

#### 3.4.1. AUFGABEN DER TREUHAND- KOMMANDITISTIN

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 Gesellschafterbeschlüssen nicht selbst oder vertreten durch einen bevollmächtigten Dritten teilnimmt, für die Wahrnehmung von Informations- und Kontrollrechten sowie für die Geltendmachung sonstiger Ansprüche gegenüber dem Investmentfonds. Sofern der Treugeber sein Stimmrecht nicht selbst oder durch einen Dritten wahrnimmt, wird die Treuhandkommanditistin das auf den Treugeber entfallende Stimmrecht nach pflichtgemäßem Ermessen ausüben.

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

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

#### 3.4.2. VERGÜTUNG DER TREUHAND- KOMMANDITISTIN

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

#### 3.5. EINSCHRÄNKUNG DER HANDELBARKEIT VON ANTEILEN

Bei geschlossenen Publikumsinvestmentkommanditgesellschaften wie dem Investmentfonds besteht kein geregelter Markt, der mit dem Markt bei börslichen Wertpapieren vergleichbar wäre. Anteile an dem Investmentfonds sind daher nur bei entsprechender Nachfrage durch Dritte an diese zu veräußern, sodass sich ein Verkauf tatsächlich schwierig gestalten kann. Es besteht die Möglichkeit, dass eine Beteiligung gar nicht, nur zu einem geringeren Preis oder nur deutlich unter ihrem tatsächlichen Wert verkauft werden kann (mangelnde Fungibilität). Angaben zu Börsen oder Märkten, an denen Anteile oder Aktien notiert oder gehandelt werden sowie Angaben dazu, dass der Anteilwert vom Börsenpreis abweichen kann, entfallen daher. Es bestehen bezüglich der Anteile an dem Investmentfonds auch keine Rückgaberechte für die Anleger.

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

## 4. DIE KAPITAL- VERWALTUNGS- GESELLSCHAFT

## 4. DIE KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

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

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

### 4.1. DIE DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT GMBH

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

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

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

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

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

- » DF Deutsche Finance Investment Fund 17 – Club Deal Boston II – GmbH & Co. geschlossene InvKG,
- » DF Deutsche Finance Investment Fund 18 GmbH & Co. geschlossene InvKG,
- » DF Deutsche Finance Investment Fund 19 GmbH & Co. geschlossene InvKG,
- » DF Deutsche Finance Investment Fund 20 – Club Deal Boston III – GmbH & Co. geschlossene InvKG,
- » DF Deutsche Finance Investment Fund 21 – Club Deal Boston IV – GmbH & Co. geschlossene InvKG,
- » DF Deutsche Finance Investment Fund 22 GmbH & Co. geschlossene InvKG,
- » DF Deutsche Finance Investment Fund 23 – Club Deal UK Logistik – GmbH & Co. geschlossene InvKG.

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

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

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

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



## LEISTUNGSNACHWEIS DER VERWALTETEN FONDS (STAND 31.03.2024)

| NAME AIF                                                                                       | EINZAHLUNGS-ART                | VOLUMEN                      | PLATZIE-<br>RUNGSENDE | LAUFZEIT      | ASSET-<br>KLASSEN            | REGIONEN                                                            | SEKTOREN                                                                                                                              | ZIEL-<br>INVEST-<br>MENTS | VERLAUF                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|-----------------------|---------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| DF Deutsche Finance Investment Fund 23 – Club Deal UK Logistik – GmbH & Co. geschlossene InvKG | Einmal-<br>einlagen            | (geplant)<br>100 Mio.<br>GBP | 30.06.2024            | 4,5<br>Jahre  | Immobilien                   | Vereinigtes<br>Königreich<br>(Großbritan-<br>nien)                  | Logistik                                                                                                                              | 6                         | Platzierung /<br>Investitions-<br>phase |
| DF Deutsche Finance Investment Fund 22 GmbH & Co. geschlossene InvKG                           | Einmal-<br>einlagen            | (geplant)<br>35 Mio.<br>EUR  | 30.06.2024            | 6,0<br>Jahre  | Immobilien                   | (Plan) Europa,<br>Nordamerika,<br>Südamerika,<br>Asien / Pazifik    | Büro, Einzelhandel,<br>Industrie und Logistik,<br>Wohnen, Hotels, Sonstiges                                                           | 1                         | Platzierung /<br>Investitions-<br>phase |
| DF Deutsche Finance Investment Fund 21 – Club Deal Boston IV – GmbH & Co. geschlossene InvKG   | Einmal-<br>einlagen            | 215 Mio.<br>USD              | 30.06.2023            | 4,0<br>Jahre  | Immobilien                   | USA                                                                 | Labor- und Büroflächen,<br>Grundstücksentwicklung                                                                                     | 3                         | Projektent-<br>wicklungs-<br>phase      |
| DF Deutsche Finance Investment Fund 20 – Club Deal Boston III – GmbH & Co. geschlossene InvKG  | Einmal-<br>einlagen            | 135 Mio.<br>USD              | 30.06.2022            | 4,0<br>Jahre  | Immobilien                   | USA                                                                 | Labor- und Büroflächen                                                                                                                | 1                         | Projektent-<br>wicklungs-<br>phase      |
| DF Deutsche Finance Investment Fund 19 GmbH & Co. geschlossene InvKG                           | Einmal-<br>einlagen<br>+ Raten | 23,5 Mio.<br>EUR             | 31.12.2022            | 14,5<br>Jahre | Immobilien,<br>Infrastruktur | (Plan) Europa,<br>Nordamerika,<br>Südamerika,<br>Asien / Pazifik    | Büro, Einzelhandel, Indus-<br>trie und Logistik, Wohnen,<br>Hotels, Ökonomische<br>Infrastruktur, soziale<br>Infrastruktur, Sonstiges | 5                         | Investitions-<br>phase                  |
| DF Deutsche Finance Investment Fund 18 GmbH & Co. geschlossene InvKG                           | Einmal-<br>einlagen            | 69,7 Mio.<br>EUR             | 31.12.2022            | 6,0<br>Jahre  | Immobilien                   | (Plan) Europa,<br>Nordamerika,<br>Südamerika,<br>Asien / Pazifik    | Büro, Einzelhandel, Indus-<br>trie und Logistik, Wohnen,<br>Hotels, Sonstiges                                                         | 6                         | Investitions-<br>phase                  |
| DF Deutsche Finance Investment Fund 17 – Club Deal Boston II – GmbH & Co. geschlossene InvKG   | Einmal-<br>einlagen            | 58 Mio.<br>USD               | 30.08.2021            | 4,0<br>Jahre  | Immobilien                   | USA                                                                 | Labor- und Büroflächen                                                                                                                | 1                         | Projektent-<br>wicklungs-<br>phase      |
| DF Deutsche Finance Investment Fund 16 – Club Deal Chicago – GmbH & Co. geschlossene InvKG     | Einmal-<br>einlagen            | 79 Mio.<br>USD               | 30.06.2021            | 8,5<br>Jahre  | Immobilien                   | USA                                                                 | Büroimmobilie                                                                                                                         | 1                         | Nutzungs-<br>phase                      |
| DF Deutsche Finance Investment Fund 15 – Club Deal Boston – GmbH & Co. geschlossene InvKG      | Einmal-<br>einlagen            | 40 Mio.<br>USD               | 12.12.2019            | 3,5<br>Jahre  | Immobilien                   | USA                                                                 | Labor- und Büroflächen,<br>Grundstücksentwicklung                                                                                     | 0                         | Liquidations-<br>phase                  |
| DF Deutsche Finance Investment Fund 14 GmbH & Co. geschlossene InvKG                           | Einmal-<br>einlagen            | 100 Mio.<br>EUR              | 30.06.2021            | 7,0<br>Jahre  | Immobilien                   | (Plan) Europa,<br>Nordamerika,<br>Südamerika,<br>Asien / Pazifik    | Büro, Einzelhandel,<br>Industrie und Logistik,<br>Wohnen, Hotels,<br>Sonstiges                                                        | 10                        | Investitions-<br>phase                  |
| DF Deutsche Finance Investment Fund 13 GmbH & Co. geschlossene InvKG                           | Einmal-<br>einlagen<br>+ Raten | 83,3 Mio.<br>EUR             | 31.12.2020            | 13,5<br>Jahre | Immobilien,<br>Infrastruktur | (Plan) Europa,<br>Nordamerika,<br>Südamerika,<br>Asien / Pazifik    | Büro, Einzelhandel, Indus-<br>trie und Logistik, Wohnen,<br>Hotels, Ökonomische<br>Infrastruktur, soziale<br>Infrastruktur, Sonstiges | 9                         | Investitions-<br>phase                  |
| DF Deutsche Finance PRIVATE Fund 12 – Immobilien Global – GmbH & Co. geschlossene InvKG        | Einmal-<br>einlagen            | 100 Mio.<br>EUR              | 30.06.2019            | 6,5<br>Jahre  | Immobilien                   | (Plan) Europa,<br>Nordamerika,<br>Südamerika,<br>Asien / Pazifik    | Büro, Einzelhandel,<br>Industrie und Logistik,<br>Wohnen, Hotels,<br>Sonstiges                                                        | 10                        | Investitions-<br>phase                  |
| DF Deutsche Finance PRIVATE Fund 11 – Infrastruktur Global – GmbH & Co. geschlossene InvKG     | Einmal-<br>einlagen<br>+ Raten | 93,2 Mio.<br>EUR             | 31.12.2018            | 13,5<br>Jahre | Infrastruktur                | (Plan) Europa,<br>Nordamerika,<br>Südamerika,<br>Asien / Pazifik    | Ökonomische<br>Infrastruktur, soziale<br>Infrastruktur                                                                                | 8                         | Investitions-<br>phase                  |
| DF Deutsche Finance PRIVATE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG                               | Einmal-<br>einlagen            | 100 Mio.<br>EUR              | 31.12.2017            | 8,5<br>Jahre  | Immobilien                   | (Plan) Europa,<br>Nordamerika,<br>Lateinamerika,<br>Asien / Pazifik | Büro, Einzelhandel,<br>Gewerbepark / Logistik,<br>Wohnen, Hotels,<br>Sonstiges                                                        | 12                        | Investitions-<br>phase                  |

## 4. DIE KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

### LEISTUNGSNACHWEIS DER VERWALTETEN FONDS (STAND 31.03.2024)

| NAME AIF                                                                  | EINZAHLUNGS-ART         | VOLUMEN       | PLATZIERUNGS-ENDE | LAUFZEIT   | ASSET-KLASSEN             | REGIONEN                                                 | SEKTOREN                                                                                                                                  | ZIEL-INVEST-MENTS | VERLAUF            |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------|-------------------|------------|---------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| DF Deutsche Finance PORTFOLIO Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG        | Einmal-einlagen + Raten | 29,7 Mio. EUR | 31.12.2016        | 12,0 Jahre | Immobilien, Infrastruktur | (Plan) Europa, Nordamerika, Lateinamerika, Asien/Pazifik | Infrastruktur: Transport, Versorgung; Immobilien: Büro, Einzelhandel, Gewerbepark/Logistik, Wohnen, Hotels, Sonstiges                     | 10                | Investitions-phase |
| DF Deutsche Finance PERE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG             | Einmal-einlagen         | 58,8 Mio. EUR | 31.12.2015        | 6,0 Jahre  | Immobilien                | Europa, Nordamerika, Lateinamerika, Asien/Pazifik        | Büro, Einzelhandel, Gewerbepark/Logistik, Wohnen, Hotels, Sonstiges                                                                       | 15                | Liquidations-phase |
| AGP Advisor Global Partners Fund I GmbH & Co. KG                          | Einmal-einlagen + Raten | 33,8 Mio. EUR | 31.12.2009        | 2,0 Jahre  | Immobilien, Infrastruktur | Europa, Nordamerika, Lateinamerika, Asien/Pazifik        | Infrastruktur: Transport, Versorgung; Immobilien: Büro, Einzelhandel, Gewerbepark/Logistik, Wohnen, Hotels, Sonstiges                     | 19                | Investitions-phase |
| AGP Advisor Global Partners Fund II GmbH & Co. KG                         | Einmal-einlagen + Raten | 49,0 Mio. EUR | 30.06.2011        | 9,5 Jahre  | Immobilien, Infrastruktur | Europa, Nordamerika, Lateinamerika, Asien/Pazifik        | Infrastruktur: Transport, Versorgung; Immobilien: Büro, Einzelhandel, Gewerbepark/Logistik, Wohnen, Studentenwohnungen, Hotels, Sonstiges | 19                | Investitions-phase |
| AGP Advisor Global Partners Fund III GmbH & Co. KG                        | Einmal-einlagen + Raten | 55,0 Mio. EUR | 30.06.2013        | 11,5 Jahre | Immobilien, Infrastruktur | Europa, Nordamerika, Lateinamerika, Asien/Pazifik        | Infrastruktur: Transport, Versorgung; Immobilien: Büro, Einzelhandel, Gewerbepark/Logistik, Wohnen, Studentenwohnungen, Hotels, Sonstiges | 18                | Investitions-phase |
| AGP Advisor Global Partners Fund IV GmbH & Co. geschlossene InvKG         | Einmal-einlagen + Raten | 17,3 Mio. EUR | 30.06.2014        | 11,5 Jahre | Immobilien, Infrastruktur | Europa, Asien/Pazifik                                    | Infrastruktur: Transport, Versorgung; Immobilien: Büro, Einzelhandel, Gewerbepark/Logistik, Wohnen, Studentenwohnungen, Hotels, Sonstiges | 7                 | 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, Studentenwohnungen, Hotels, Sonstiges                                                   | 4                 | Liquidations-phase |
| IPP Institutional Property Partners Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG  | Einmal-einlagen         | 74,7 Mio. EUR | 31.12.2013        | 5,0 Jahre  | Immobilien                | Europa, Lateinamerika, Asien/Pazifik                     | Büro, Einzelhandel, Gewerbepark/Logistik, Wohnen, Studentenwohnungen, Hotels, Sonstiges                                                   | 0                 | Liquidations-phase |

#### Aufgelöste Investmentvermögen (Publikums-AIF)

##### PPP Privilege Private Partners Fund GmbH & Co. KG

Der erste von der Deutsche Finance Group im September 2006 als sog. geschlossener Fonds gemäß dem Vermögensanlagengesetz aufgelegte Publikumsfonds PPP Privilege Private Partners Fund GmbH & Co. KG wurde nach Inkrafttreten des KAGB im Juli 2013 nach Maßgabe der einschlägigen Übergangsbestim-

mungen des KAGB durch die KVG verwaltet. Die Laufzeit der PPP Privilege Private Partners Fund GmbH & Co. KG endete zum 31.12.2019. Die Liquidationsphase der PPP Privilege Private Partners Fund GmbH & Co. KG wurde im Jahr 2020 beendet und die Löschung der PPP Privilege Private Partners Fund GmbH & Co. KG am 17.12.2020 im Handelsregister eingetragen. Zwar wurde im Verkaufsprospekt der PPP Privilege Private Partners Fund GmbH & Co. KG keine Gesamtauszahlung bezogen auf die Beteiligung der Anleger prognostiziert, jedoch wurden während der Laufzeit der PPP

Privilege Private Partners Fund GmbH & Co. KG im Rahmen der jährlichen Geschäftsberichte, die zum jeweiligen Zeitpunkt prognostizierte Gesamtauszahlung bezogen auf die Beteiligung des Anlegers kommuniziert. Dabei hat die KVG im Rahmen der Jahresberichte durchschnittlich eine Gesamtauszahlung zwischen 140 % und 150 % des eingezahlten Kapitals (einschließlich Kapitalrückzahlung, ohne Ausgabeaufschlag) vor Steuern prognostiziert. Nach Beendigung der Liquidationsphase konnte durch die PPP Privilege Private Partners Fund GmbH & Co. KG eine Gesamtauszahlung in Höhe von 145 % des eingezahlten

Kapitals (einschließlich Kapitalrückzahlung, ohne Ausgabeaufschlag) vor Abzug von deutschen Steuern an die Anleger geleistet werden.

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

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

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

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

Stefanie Watzl ist seit 01.01.2017 Geschäftsführerin der DF Deutsche Finance Investment GmbH im Bereich Portfolioverwaltung und Dr. Florian Delitz ist seit 01.05.2022 Geschäftsführer der DF Deutsche Finance Investment GmbH und verantwortet die Bereiche Risikomanagement und Investmentfondsadministration. Darüber hinaus sind die Geschäftsführer Stefanie Watzl und Dr. Florian Delitz als Geschäftsführer von Komplementär- und Zweckgesellschaften im Rahmen der Geschäftstätigkeit der Deutsche Finance Group tätig.

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

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

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

Die KVG hat nach den getroffenen vertraglichen Regelungen insbesondere die rechtli-

che, steuerliche und wirtschaftliche Konzeption des Investmentfonds, die Erstellung der gesetzlich erforderlichen Verkaufsunterlagen und sonstiger Vertriebs- und Marketingunterlagen, die Vertriebsorganisation bzw. -koordination sowie alle mit der kollektiven Vermögensverwaltung einhergehenden Tätigkeiten übernommen. Dies beinhaltet im Rahmen der Portfolioverwaltung insbesondere die Planung und Durchführung von Investitionen und Desinvestitionen, die Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände, die Bewertung, Überwachung und Steuerung der getätigten Investitionen und das Liquiditätsmanagement. Daneben sollen durch die Implementierung von geeigneten Risikomanagementprozessen die Risiken auf Ebene des Investmentfonds festgestellt, bewertet, gesteuert und überwacht werden. Des Weiteren obliegen der KVG administrative Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Verwaltung des Investmentfonds.

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

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

## 4. DIE KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

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

### 4.4. VERGÜTUNG DER KVG

Für ihre Tätigkeit erhält die KVG nach den diesbezüglichen Regelungen der Anlagebedingungen sowie des vorgenannten Geschäftsbesorgungsvertrags folgende Vergütungen:

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

Für die Eigenkapitalvermittlung des Investmentfonds erhält die KVG insgesamt eine Vergütung in Höhe von bis zu 12,50 % der von Anlegern gezeichneten Kommanditeinlagen (ohne Ausgabeaufschlag; zzgl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer). Diese Vergütung beinhaltet den Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 % sowie eine Vertriebsvergütung in Höhe von 7,50 % der gezeichneten Kommanditeinlagen (ohne Ausgabeaufschlag). Die KVG wird diese Vergütung vollständig an die von ihr beauftragten Vertriebsgesellschaften weitergeben (siehe hierzu auch Kapitel 12.2.1. „Eigenkapitalvermittlungsvertrag“, Seite 97).

Die KVG erhält für die Verwaltung des Investmentfonds eine laufende Vergütung in Höhe von bis zu 1,20 % p. a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes 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.

Zudem erhält die KVG eine erfolgsabhängige Vergütung („**Performance Fee**“) je ausgegebenen Anteil in Höhe von bis zu 15 % des Betrages, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 10 % übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 10 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Investmentfonds in der Abrechnungsperiode (inkl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer). Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentfonds und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet. Für Zwecke der Performance Fee beinhaltet der Begriff „geleistete Auszahlungen“ nicht nur tatsächlich an die Anleger ausgezahlte Beträge, sondern auch die durch den Investmentfonds bzw. einer Zweckgesellschaft in Bezug auf die Anleger einbehaltenen und abgeführten Steuern.

### 4.5. ABDECKUNG VON BERUFSHAFTUNGSRISIKEN

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

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

### 4.6. VERGÜTUNGSPOLITIK DER KVG

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

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

## 5. DIE VERWAHRSTELLE

## 5. DIE VERWAHRSTELLE

### 5.1. DIE VERWAHRSTELLE UND IHRE AUFGABEN

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

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

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

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

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

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

### 5.2. VERGÜTUNG DER VERWAHRSTELLE

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

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

### 5.3. VON DER VERWAHRSTELLE ÜBERTRAGENE FUNKTIONEN

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

Den Anlegern werden auf Antrag Informationen auf dem neuesten Stand hinsichtlich der Identität der Verwahrstelle, ihrer Pflichten, der Interessenkonflikte, die entstehen können sowie der ausgelagerten 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 Vorschriftenmissachtungen vermieden werden sollen. Die geschäftlichen Aktivitäten der KVG werden im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und aufsichtsrechtlichen Bestimmungen und auf Basis der fairen Geschäftspraktiken und höchster Integritätsstandards durchgeführt. Hierbei ist es insbesondere Aufgabe der Compliance-Funktion, die in der KVG gelebten Prozesse im Sinne einer fortschreitenden Analyse, Planung, Überwachung und Steuerung zu begleiten, um die Einhaltung sämtlicher, für die KVG relevanter gesetzlicher Pflichten sicherzustellen.

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



## 7. VERWALTUNG DER ANLAGEGEGEN- STÄNDE

## 7. VERWALTUNG DER ANLAGEGEGENSTÄNDE

### 7.1. ALLGEMEINES

Mit dem Investmentfonds soll Privatanlegern ein Zugangsweg zu einem exklusiven Club Deal ermöglicht werden der nur institutionellen Investoren zugänglich und vorbehalten ist und der mehrere neu zu errichtende Logistikimmobilien umfasst, die im Großraum von Austin, Texas, USA, belegen sind.

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

### 7.2. ZULÄSSIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

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

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

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

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

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

#### ANLAGEZIEL DES INVESTMENTFONDS

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

Bezüglich der geplanten Vermietung und der Veräußerung der Logistikimmobilien wird für die Anleger über die geplante Laufzeit des Investmentfonds ein Gesamtrückfluss in Höhe von 122 % der Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) nach US-Steuern angestrebt.

Die Ermittlung und Verwendung der Erträge sind in Kapitel 10. („Ermittlung und Verwendung der Erträge“, Seiten 79 ff.) dargestellt.

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

Es kann keine Zusicherung gegeben werden, dass das Anlageziel tatsächlich erreicht wird. Diesbezüglich wird auch auf die Ausführungen in Kapitel 8. („Risiken“, Seiten 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 Immobiliengesellschaften, deren Gesellschaftszweck ausschließlich im Erwerb, dem Halten, dem Verwalten, der Vermietung und der Veräußerung von Immobilien und/oder dem Erwerb, dem Halten, dem Verwalten und der Veräußerung von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften besteht, die ihrerseits entweder unmittelbar in Immobilien investieren oder mittelbar über die Beteiligung an Immobiliengesellschaften mit einem vergleichbaren Gesellschaftszweck in Immobilien investieren.

Über die Beteiligung an Immobiliengesellschaften investiert der Investmentfonds mittelbar in mehrere neu zu errichtende Logistikimmobilien, die im Großraum von Austin, Texas, USA, belegen sind und an mehrere Mieter aus dem Bereich Logistik-, Industrie- und Light Industrial vermietet werden sollen.

Der Investmentfonds wird darüber hinaus in keine weiteren Anlageobjekte investieren.

Der Investmentfonds wird nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 KAGB investieren.

Im Rahmen der Investition in die Anlageobjekte sind nachfolgende in den Anlagebedingungen verbindlich festgeschriebene 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.

## **GELDDARLEHEN**

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

## **WÄHRUNGSRISIKO**

Der Investmentfonds wird in der Währung US-Dollar aufgelegt. Die Vermögensgegenstände des Investmentfonds dürfen nur insoweit einem Währungsrisiko unterliegen, als der Wert der einem solchen Risiko unterliegenden Vermögensgegenstände 30 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals des Investmentfonds, berechnet

auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht übersteigt.

## **INVESTITIONSPHASE**

Der Investmentfonds muss spätestens nach Abschluss der Investitionsphase, d. h. 24 Monate nach Beginn des Vertriebs in Einklang mit den vorgenannten Anlagegrenzen investiert sein.

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

## **7.4. ANLAGEOBJEKTE DES INVESTMENTFONDS**

### **7.4.1. STANDORT DER ANLAGEOBJEKTE**

Der Standort der Anlageobjekte befindet sich in der Metropolregion Austin-Round Rock (nachfolgend „Metropolregion“) im Bundesstaat Texas, USA, rd. 19,0 Kilometer südlich des Stadtzentrums von Austin in Creedmor, Travis County, Texas, einem Vorort von Austin.

Die Anlageobjekte liegen in unmittelbarer Nähe zu zwei wichtigen Hauptverkehrsadern der Region. Über den unmittelbar südlich der Anlageobjekte gelegenen State Highway SH-45 kann die westlich der Anlageobjekte gelegene Interstate I-35 und der östlich der Anlageobjekte gelegene Highway US-183 erreicht werden. Die Interstate I-35 und der Highway US-183 verbinden den Norden und den Süden der USA. Mit dem Auto kann über die Interstate I-35 das Stadtzentrum von Austin in rd. 20 Minuten, die Stadt Dallas in rd. drei Stunden und die Stadt

San Antonio in rd. einer Stunde erreicht werden. Über den State Highway SH-45 kann die Stadt Houston in rd. drei Stunden erreicht werden. Die Anlageobjekte befinden sich zudem rd. 21,4 Kilometer vom Flughafen Austin-Bergstrom International Airport entfernt, welcher in rd. 20 Minuten erreicht werden kann.

Austin und auch die gesamte Metropolregion verzeichnen aufgrund der boomenden Technologie-Industrie ein rasantes Wachstum. Der Boom begann u. a. mit der Gründung des Technologie-Unternehmens Dell in der Stadt Round Rock und zog in den letzten Jahrzehnten weitere Technologie-Unternehmen wie Oracle, den IT-Konzern Hewlett Packard Enterprise (HPE) sowie auch Tesla, Samsung oder Apple aus dem Silicon Valley nach Austin. So führte die Zuwanderung von Technologie-Unternehmen in den letzten Jahrzehnten u. a. auch dazu, dass nicht nur zahlreiche Arbeitsplätze geschaffen wurden, sondern auch die Zulieferung und der Transport von Waren ein essenzieller Bestandteil der regionalen Wirtschaft wurde. Eine Marktuntersuchung des Immobiliendienstleistungsunternehmens CBRE Group, Inc. ergab, dass der Südosten die Top-Region in den USA für die zukünftige Expansion im Logistikmarkt ist. Das Bevölkerungswachstum und der Anstieg der Importe aus Mexiko treiben die Nachfrage in den texanischen Märkten an, sodass San Antonio und Austin auch im Jahr 2024 zu den Top-Wachstumsmärkten im Bereich Logistik in den USA zählen werden.

## **REGION & WIRTSCHAFT AUSTIN**

Austin ist die Hauptstadt des US-Bundesstaates Texas und belegte mit einer geschätzten Einwohnerzahl von rd. 974.500 im Jahr 2022 Platz zehn unter den bevölkerungsreichsten Städten der USA sowie Platz vier unter den bevölkerungsreichsten Städten in Texas. Seit 2010 ist sie eine der am schnellsten wachsenden Großstädte der USA. Die Stadt Austin ist das kulturelle und wirtschaftliche Zentrum der Metropolregion, die im Jahr 2022 eine geschätzte Einwohnerzahl von rd. 2,42 Mio. umfasste.

Die Wurzeln des Technologiestandorts Austin lassen sich bis in die 1960er Jahre

## 7. VERWALTUNG DER ANLAGEGEGENSTÄNDE

zurückverfolgen, als Tracor (heute BAE Systems), ein großer Auftragnehmer für Verteidigungselektronik, 1962 seinen Betrieb in der Stadt aufnahm. IBM folgte 1967 und eröffnete eine Fabrik zur Herstellung seiner Selectric-Schreibmaschinen. Texas Instruments ließ sich zwei Jahre später in Austin nieder, Motorola (heute NXP Semiconductors) begann 1974 mit der Herstellung von Halbleiterchips. BAE Systems, IBM und NXP Semiconductors haben nach wie vor Standorte und Produktionsstätten in Austin. Eine Reihe von Fortune-500-Unternehmen (jährlich erscheinende Liste der 500 umsatzstärksten Unternehmen der Welt) haben ihren Hauptsitz oder regionale Niederlassungen in der Metropolregion, darunter 3M, Advanced Micro Devices (AMD), Amazon, Apple, Dell, Facebook (Meta), Google, IBM, Intel, NXP Semiconductors, Oracle, Tesla, Texas Instruments und Whole Foods Market.

Die drei wichtigsten Wirtschaftszweige in der Metropolregion sind wissenschaftliche und technische Dienstleistungen, Gesundheits- und Sozialwesen sowie Einzelhandel, in denen zusammen rd. 33,0 % der berufstätigen Bevölkerung beschäftigt sind. Die drei größten Arbeitgeber der Metropolregion im Jahr 2023 waren H-E-B (Lebensmitteleinzelhandel) mit rd. 23.000 Beschäftigten, Ascension Seton (Gesundheitswesen) mit rd. 14.850 Beschäftigten und Dell Technologies (Hersteller von Computern und Speichersystemen) mit rd. 13.000 Beschäftigten. Zudem hat Apple Inc. im Jahr 2019 den ersten Spatenstich für einen neuen Bürocampus im Norden von Austin getätigt, an dem bereits rd. 7.000 Menschen beschäftigt sind. Der Campus soll bis zum Jahr 2025 um weitere 15.000 Arbeitsplätze erweitert werden, was Apple zum größten Arbeitgeber der Region machen könnte. Seit dem Jahr 2022 betreibt zudem Tesla mit anfänglich rd. 5.000 Beschäftigten, neben den Autoherstellern Toyota und Navistar, die dritte Fabrik zur Herstellung von Kraftfahrzeugen in der Metropolregion. Im Jahr 2023 arbeiteten bereits über 12.000 Beschäftigte in der Metropolregion bei Tesla. In der Gigafabrik von Tesla wird das Model Y hergestellt. Seit dem Jahr 2023 verhandelt Tesla zudem mit dem Bundesstaat Texas über eine Erweiterung der Fabrikfläche um weitere

rd. 1,7 Mio. Square Feet (nachfolgend „SF“; im deutschen Quadratfuß; 1 SF entspricht rd. 0,09 m<sup>2</sup>; 1,7 Mio. entsprechen rd. 157.900 m<sup>2</sup>). Für das vierte Quartal 2024 wird außerdem erwartet, dass Samsung seine aktuell im Bau befindliche Halbleiterfabrik im Nordosten von Austin in Betrieb nehmen wird. An dem neuen Hightech-Standort von Samsung sollen weitere rd. 1.800 Arbeitsplätze entstehen.

Austin beheimatet die University of Texas, die mit über 51.000 Studenten eine der größten Universitäten der USA ist und zu den besten öffentlichen Hochschulen des Landes zählt. Als führende texanische Forschungsuniversität wirbt die University of Texas jährlich mehr als 650 Mio. USD für ihre Forschungsarbeiten ein. Die Universität bietet unzählige Möglichkeiten für Künstler, Wissenschaftler, Sportler, Ärzte, Unternehmer und Ingenieure und bildet somit die Schnittstelle zur Regionalwirtschaft und trägt zur langfristigen Bindung der Studierenden in der Region bei. Zu den bekanntesten privaten Hochschulen in Austin zählen die Concordia University und Saint Edward's University.

Durch das Wirtschaftswachstum und die Ansiedlung von Technologie-Unternehmen in den letzten Jahrzehnten, stiegen sowohl die Anzahl der beschäftigten Personen als auch die Bevölkerungszahl der Metropolregion stark an. Vor allem in den Bereichen des verarbeitenden Gewerbes, wie z. B. in der Automobil- oder Halbleiterindustrie, aber auch dem Lebensmitteleinzelhandel und dem stetig wachsenden Onlinehandel, steigt die Nachfrage nach zusätzlicher Logistikinfrastruktur in der Metropolregion stark an.

In der Metropolregion stieg das Medianeinkommen von rd. 67.200 USD im Jahr 2018 um rd. 12,4 % bzw. rd. 1.670 USD pro Jahr auf voraussichtlich rd. 75.500 USD im Jahr 2023 an. Insgesamt rd. 43,3 % der Personen im Alter von über 24 Jahren haben einen Hochschulabschluss, davon haben rund zwei Drittel einen Bachelorabschluss und rund ein Drittel einen Masterabschluss. In der Metropolregion arbeiteten im Jahr 2023 insgesamt rd. 1.126.300 Beschäftigte, bei einer Arbeitslosenquote von rd. 3,8 %.

Im Median beträgt das Alter der Bevölkerung 34 Jahre, wobei sich die größte Bevölkerungsgruppe im Alter von 20 bis 29 Jahren befindet und die kleinste Bevölkerungsgruppe älter als 80 Jahre ist. Die Bevölkerung in der Metropolregion ist seit dem Jahr 2010 jährlich um durchschnittlich rd. 2,9 % gewachsen.

Gemessen am Bruttoinlandsprodukt (nachfolgend „BIP“) rangiert die Metropolregion auf Platz 26 aller Metropolregionen in den USA. Das Wirtschaftswachstum, gemessen an den jährlichen Veränderungen des BIP, war in der Metropolregion in den Jahren von 2018 bis 2022 etwas höher als in Texas insgesamt. Die Metropolregion wuchs dabei mit einer durchschnittlichen jährlichen Rate von rd. 6,5 %, während das Wachstum im Bundesstaat Texas bei rd. 2,9 % lag. Das Pro-Kopf-BIP der Metropolregion lag im Jahr 2022 mit rd. 79.400 USD um rd. 24,0 % höher als das texanische BIP von rd. 63.900 USD.

### TRANSPORT & INFRASTRUKTUR AUSTIN

Der Austin-Bergstrom International Airport ist der größte Flughafen der Stadt Austin und wurde bis zum Jahr 1997 ausschließlich militärisch genutzt. Aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach internationalen Reisezielen in der Metropolregion, konnte auch der Flughafen in den letzten Jahren sein Angebot an internationalen Flügen deutlich ausbauen. Mit den Flügen u. a. von Southwest Airlines nach San José del Cabo, Southwest und American Airlines nach Cancún, Air Canada nach Toronto-Pearson und Vancouver, British Airways nach London Heathrow sowie seit Mai 2019 mit Lufthansa nach Frankfurt Main werden von Austin aus verschiedene internationale Ziele angefliegen.

Der Durchgangsbahnhof Austin Station ist am westlichen Teil der Innenstadt gelegen und wird heute ausschließlich durch den zwischen Chicago und Los Angeles verkehrenden Texas Eagle bedient, der zwischen Chicago und San Antonio mit einem täglichen Zugpaar und mit drei weiteren Zügen pro Woche nach Los Angeles verkehrt.

Die Anlageobjekte sind gut an die vorhandene Infrastruktur angeschlossen, da neben der

Stadt Austin auch der internationale Flughafen sowie die wichtigsten Verkehrsknotenpunkte der Metropolregion über die Interstate I-35 und den Highway US-183 erreicht werden können. Somit können auch die größten Städte in Texas, wie Dallas, Houston oder San Antonio, innerhalb einer Fahrzeit von rund ein bis drei Stunden erreicht werden. Gleichzeitig hat Austin eine laufende Zugverbindung die den Norden und Süden sowie die Westküste miteinander verbindet. Die vorhandene Infrastruktur eignet sich damit besonders zur Verteilung von Gütern in der Metropolregion sowie im Gebiet des Bundesstaates Texas.

## LOGISTIKMARKT AUSTIN

Die fünf hochwertigen, mittelgroßen, neu zu errichtenden Logistikimmobilien sollen zum Großteil als klassische Logistikimmobilie und zum anderen auch als Light Industrial Immobilie sowie zu einem geringen Anteil als Industrieimmobilie (nachfolgend „**Logistikimmobilie**“) genutzt werden können. Als Logistikimmobilien werden dabei Immobilien bezeichnet, die zur Lagerhaltung, Kommissionierung und Distribution von Waren genutzt werden. Im angelsächsischen Raum wird dieser Immobilientyp auch als Warehousing bezeichnet. Eine reine Industrieimmobilie entspricht einfachsten Baustandards und wird vor allem dazu genutzt, um Maschinen und Fertigungstrecken aufzubauen. Eine Light Industrial Immobilie hingegen zeichnet sich durch ihre zentrumsnahe bzw. verkehrsgünstige Lage und ihr flexibles Flächennutzungskonzept aus. Neben Büroflächen verfügen diese auch über einen signifikanten Anteil an Hallen- oder Produktionsflächen mit überdurchschnittlicher Raumhöhe bzw. Traglast. Die Standorte befinden sich zudem häufig am Rande von Ballungsräumen, damit die hohen Serviceanforderungen der Kunden, wie z. B. „Same Day Delivery“ (taggleiche Zustellung der bestellten Ware), erfüllt werden können.

Sowohl bei klassischen Logistikimmobilien als auch bei Light Industrial- und Industrieimmobilien ist u. a. der Anteil an angemieteter Bürofläche ein entscheidender Faktor bei der Mietpreisfindung. Dieser Anteil wird

individuell von jedem Mieter festgelegt und ist Teil eines flexiblen Flächennutzungskonzeptes von modernen Logistik- und Light Industrial Immobilien. Der Anteil an Bürofläche an der angemieteten Gesamtfläche führt auch zu höheren Kosten beim Mieterausbau und damit ebenfalls zu höheren Mietpreisen. Immobilien mit einem Höchstmaß an aktuellen Marktstandards in der Gebäudequalität werden in den USA zudem als Klasse A Immobilien bezeichnet und erzielen ebenfalls höhere Mieteinnahmen am Markt.

Der Standort der Anlageobjekte eignet sich ideal, um für die potenziellen Mieter einen optimalen Flächenmix abzubilden und neben klassischen Logistikflächen auch Nutzungskonzepte im Bereich Industrie und Light Industrial anbieten zu können. Die Anlageobjekte können damit nicht nur von Logistikunternehmen genutzt werden, sondern auch von der verarbeitenden Industrie. Dadurch kann der zukünftige Mietermix noch diversifizierter dargestellt und zwei der drei wichtigsten Wirtschaftszweige der Region, nämlich wissenschaftliche und technische Dienstleistungen sowie der Einzelhandel, direkt miteinbezogen werden.

Die starke Nord-Süd-Wanderung in den USA, die Zunahme des Onlinehandels und der Bedarf an Lösungen für die „Logistik der letzten Meile“ (Bezeichnung für den letzten Transport zur Haustür des Kunden) und „Same Day Delivery“ haben lukrative Möglichkeiten für die Entwicklung oder den Erwerb von Logistikimmobilien in schnell wachsenden Großstädten eröffnet. Austin profitiert in diesem Zusammenhang von einer signifikanten Zuwanderung und damit von einem signifikanten Bevölkerungswachstum, insbesondere bei der Gruppe der Millennials. Diese strukturellen Veränderungen führen zu einer noch nie dagewesenen Nachfrage nach Wohnraum, Logistik, Lebensmitteldienstleistungen, Bildung und dem Bedarf an entsprechender Infrastruktur. In den letzten fünf Jahren hat der Logistikmarkt eine positive Entwicklung erfahren, die durch die zunehmende Verbreitung des Onlinehandels beschleunigt wurde, bei dem unter anderem die Nähe zum Verbraucher eine wichtige Rolle spielt. Die Nachfrage nach Logistikdienst-

leistungen übersteigt weiterhin das Angebot in den am schnellsten wachsenden Ballungsräumen, wobei der Mangel an verfügbaren Flächen zu einem erheblichen kurzfristigen Mietwachstum und einem rekordverdächtig niedrigen Leerstand in gut angebundenen strategischen Lagen beiträgt. Makroökonomische Faktoren, die Anforderungen der Mieter, der Bedarf an Lieferungen auf der letzten Meile und die rasante Entwicklung der Technologie werden die Nachfrage und die Gestaltung der Lagerflächen wahrscheinlich verändern, so dass Neubauten mit einer einfacheren Bauausführung einen höheren Stellenwert erhalten als bei anderen Immobilientypen.

Der Logistikmarkt in der Metropolregion bestand zum Ende des Jahres 2023 aus rd. 134.663.800 SF (rd. 12.510.600 m<sup>2</sup>) vermietbarer Logistikfläche. Der Flächenbestand wird zum Ende des Jahres 2024 voraussichtlich rd. 147.747.500 SF (rd. 13.726.150 m<sup>2</sup>) betragen, was bedeutet, dass gegenüber dem Vorjahresbestand ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen ist. Es wird erwartet, dass der Flächenbestand auf rd. 163.000.100 SF (rd. 15.143.200 m<sup>2</sup>) im Jahr 2025 weiter steigen wird.

Die letzten beiden Jahre zeigten eine deutlich gestiegene Anzahl an Fertigstellungen. In den kommenden Jahren wird die Anzahl an Fertigstellungen deutlich geringer ausfallen, was das Flächenangebot begrenzen wird. Im vierten Quartal 2023 wurden rd. 4.633.600 SF (rd. 430.400 m<sup>2</sup>) an vermietbarer Logistikfläche in der Metropolregion fertiggestellt, was einem Anstieg gegenüber den Fertigstellungen des Vorquartals entspricht, in dem rd. 2.069.000 SF (rd. 192.200 m<sup>2</sup>) fertiggestellt wurden. Es kann zudem mit einer Fertigstellung von rd. 13.083.700 SF (rd. 1.215.500 m<sup>2</sup>) im Jahr 2024 gerechnet werden, was einen Rückgang gegenüber den Fertigstellungen des Vorjahres von rd. 13.522.500 SF (rd. 1.256.200 m<sup>2</sup>) bedeuten würde. Es wird erwartet, dass die Neubaufertigstellungen im Jahr 2025 gegenüber dem Jahr 2024 deutlich rückläufig sein werden.

Die Nachfrage nach Logistikflächen ist in der Metropolregion weiterhin positiv und verzeichnete im vierten Quartal 2023 eine positive

## 7. VERWALTUNG DER ANLAGEGEGENSTÄNDE

Nettoabsorption (Differenz der belegten Fläche am Ende des Betrachtungszeitraumes und der belegten Fläche zu Beginn des Betrachtungszeitraumes) von rd. 2.330.600 SF (rd. 216.500 m<sup>2</sup>). Dies bedeutet eine Verbesserung gegenüber der positiven Nettoabsorption von rd. 561.500 SF (rd. 52.200 m<sup>2</sup>) im vorangegangenen Quartal. Am Ende des Jahres 2024 wird eine positive Nettoabsorption von rd. 8.081.600 SF (rd. 750.800 m<sup>2</sup>) prognostiziert, was einen Anstieg gegenüber der positiven Nettoabsorption von rd. 4.917.500 SF (rd. 456.600 m<sup>2</sup>) im Vorjahr bedeutet. Die Nettoabsorption wird voraussichtlich auch im Jahr 2025 weiterhin positiv sein. Die voraussichtlich weiterhin positive Nettoabsorption in den nächsten Jahren bestätigt die anhaltend starke Nachfrage nach Logistikflächen in der Metropolregion, da immer noch mehr Logistikflächen durch Mieter oder Eigennutzer in Anspruch genommen werden als Flächen aufgegeben werden.

Die Belegungsrate in der Metropolregion ist auf einem hohen Stand und lag im Jahr 2023 bei rd. 90,5 %. Für die Jahre 2024 und 2025 wird mit einem Rückgang der Belegungsrate auf 87,0 % bzw. 87,7 % gerechnet, was unter anderem an den zuvor genannten hohen Niveaus an Fertigstellungszahlen von Logistikimmobilien liegt. Es wird erwartet, dass die Belegungsrate in den danach folgenden Jahren wieder leicht steigen wird. Besonders für qualitativ hochwertige Logistikimmobilien mit flexiblen Flächennutzungskonzepten der Klasse A wird die Nachfrage in den nächsten Jahren weiterhin hoch sein.

Die Angebotsmiete für Light Industrial Immobilien mit einem flexiblen Anteil an Büroflächen lagen im vierten Quartal 2023 in der Metropolregion bei rd. 17,48 USD pro SF pro Jahr, wohingegen klassische Logistikimmobilien Angebotsmieten von rd. 11,23 USD pro SF pro Jahr erzielen konnten und die Angebotsmieten von Industrieimmobilien bei rd. 6,00 USD pro SF pro Jahr lagen. In der Metropolregion konnte damit über den gesamten Logistikmarkt hinweg, d. h. sowohl klassische Logistik-, Industrie- als auch Light Industrial Immobilien, Ende 2023 eine gemischte Angebotsmiete von rd. 14,36 USD pro SF pro Jahr erzielt werden, was einem leichten Anstieg gegenüber der

Angebotsmiete im dritten Quartal 2023 sowie dem gesamten Vorjahr 2022 entspricht. Im dritten Quartal 2023 lagen die Angebotsmieten des gesamten Logistikmarktes bei rd. 14,26 USD pro SF pro Jahr und im gesamten Jahr 2022 bei rd. 13,67 USD pro SF pro Jahr. Für das Ende des Jahres 2024 wird eine Angebotsmiete des gesamten Logistikmarktes von rd. 14,45 USD pro SF pro Jahr prognostiziert, was einen weiteren leichten Anstieg gegenüber der Angebotsmiete im Vorjahr bedeutet. Es wird erwartet, dass auch im Jahr 2025 die Metropolregion geringfügig steigende Angebotsmieten erreichen wird.

In der Metropolregion weist der gesamte Industrie- und Logistikmarkt ein allgemein stabiles Niveau auf. In Anbetracht der jüngsten Absorptionstendenzen und des weiterhin begrenzten Zuwachses an Industrie- und Logistikneubauten, wird dies in den nächsten Jahren auch weiterhin zu einer allgemein stabilisierten Belegungssituation für Industrie- und Logistikimmobilien führen.

### 7.4.2. ANGABEN ZU DEN ANLAGEOBJEKTEN

#### ANLAGEOBJEKTE

Der Investmentfonds investiert als Co-Investor mittelbar in fünf neu zu errichtende Logistikimmobilien, die in 12610 Wright Road in Creedmoor, Texas 78610, USA, rd. 19,0 Kilometer südlich des Stadtzentrums von Austin gelegen sind und nach deren Fertigstellung an mehrere Mieter vermietet werden sollen. Die fünf Gebäude sollen überwiegend als Logistik-, Industrie- und Light Industrial Immobilien genutzt werden. Die Gebäude sollen so konzipiert werden, dass sie regional ansässige Unternehmen und deren Zulieferer anziehen und als Hauptmieter gewinnen können.

Die Anlageobjekte sollen in zwei Bauphasen auf einem insgesamt rd. 2,65 Mio. SF (rd. 245.900 m<sup>2</sup>) großen Grundstück errichtet werden. Gemäß der aktuellen Planung sollen in einem ersten Bauabschnitt auf einem rd. 1,17 Mio. SF (rd. 108.800 m<sup>2</sup>) großen Teilgrundstück zwei Gebäude errichtet werden (nach-

folgend „**erste Bauphase**“). Im Rahmen des zweiten Bauabschnitts sollen auf einem rd. 1,48 Mio. SF (rd. 137.100 m<sup>2</sup>) großen Teilgrundstück drei weitere Gebäude errichtet werden (nachfolgend „**zweite Bauphase**“). Das Teilgrundstück der ersten Bauphase und das Teilgrundstück der zweiten Bauphase entstehen durch Realteilung des Gesamtgrundstückes, die sich die Grundstückseinfahrt sowie den Zugang zu Infrastruktur wie Wasser, Abwasser, Strom und Telefon sowie Internet teilen.

Die Bauarbeiten für die zwei neu zu errichtenden Logistikimmobilien der ersten Bauphase haben im April 2024 begonnen und sollen im April 2025 im Wesentlichen abgeschlossen sein.

Nach Maßgabe der derzeitigen Bauplanung soll eine der im Rahmen der ersten Bauphase neu zu errichtenden Logistikimmobilien über eine vermietbare Fläche von rd. 188.600 SF (rd. 17.500 m<sup>2</sup>) und eine Traufhöhe von 32 feet (nachfolgend „**ft**“; im deutschen Fuß; 1 ft entspricht 30,48 cm; 32 ft entsprechen rd. 9,75 m) verfügen. Das eingeschossige Gebäude wird auf einem Betonfundament errichtet und besteht aus Kippwänden aus Beton, Stahlstützen, Stahlträgern sowie einer vorgefertigten Metallüberdachung mit Metallwanne und TPO-Dacheindeckung (Thermoplastisches Polyolefin). Den Zugang zum Gebäude werden ca. 56 Verladetore und ca. 16 Zugangstüren ermöglichen. Außerdem sind ca. 305 Parkplätze für Pkw und ca. 34 Parkplätze für Lkw-Anhänger geplant. Bei dem Gebäude handelt es sich um eine Logistikimmobilie der Klasse A. Aufgrund der Bauweise eignet sich das Gebäude ideal für das Be- und Entladen von Waren aus einem Lkw-Anhänger und somit für Logistikmieter, die häufig Waren verladen müssen um anschließend die Auslieferung der Waren auf der Kurzdistanz abzuwickeln, d. h. Mieter aus dem Bereich Logistik oder Light Industrial.

Bei dem zweiten Gebäude der ersten Bauphase handelt es sich ebenfalls um eine neu zu errichtende Logistikimmobilie, die über eine vermietbare Fläche von rd. 200.600 SF (rd. 18.600 m<sup>2</sup>) und eine Traufhöhe von 32 ft (rd. 9,75 m) verfügen soll. Das eingeschossige Gebäude wird auf einem Betonfundament errichtet und besteht

aus Kippwänden aus Beton, Stahlsäulen, Stahlträgern sowie einer vorgefertigten Metallüberdachung mit Metallwanne und TPO-Dachabdeckung. Den Zugang zum Gebäude werden ca. 53 Verladetore und ca. 14 Zugangstüren ermöglichen. Außerdem sind ca. 290 Parkplätze für Pkw und ca. 35 Parkplätze für Lkw-Anhänger vorgesehen. Auch bei diesem Gebäude handelt es sich um eine Logistikimmobilie der Klasse A. Aufgrund der Bauweise eignet sich auch dieses Gebäude ideal für das Be- und Entladen von Waren aus einem Lkw-Anhänger und somit für Logistikmieter, die häufig Waren verladen müssen, um danach die Auslieferung der Waren auf der Kurzdistanz abzuwickeln.

Die Bauarbeiten für die drei neu zu richtenden Logistikimmobilien der zweiten Bauphase sollen voraussichtlich im Januar 2025 beginnen und im Dezember 2025 im Wesentlichen abgeschlossen sein. Die drei Gebäude sollen weitestgehend in ähnlicher Bauweise wie die Gebäude der ersten Bauphase errichtet werden.

Dabei soll eine der im Rahmen der zweiten Bauphase neu zu errichtenden Logistikimmobilien über eine vermietbare Fläche von rd. 362.000 SF (rd. 33.600 m<sup>2</sup>) und eine Traufhöhe von 32 ft (rd. 9,75 m) verfügen. Das eingeschossige Gebäude soll auf einem Betonfundament errichtet werden und im Wesentlichen aus Kippwänden aus Beton, Stahlsäulen, Stahlträgern sowie aus einem Flachdach bestehen und damit ähnlich zu den Gebäuden aus der ersten Bauphase errichtet werden. Den Zugang zum Gebäude sollen voraussichtlich ca. 88 Verladetore und ca. 20 Zugangstüren ermöglichen. Außerdem sind ca. 234 Parkplätze für Pkw und ca. 94 Parkplätze für Lkw-Anhänger vorgesehen. Bei dem Gebäude handelt es sich um eine Logistikimmobilie der Klasse A. Aufgrund der Bauweise eignet sich dieses Gebäude ideal für das Be- und Entladen von Waren aus einem Lkw-Anhänger und somit für Logistikmieter, die häufig Waren verladen müssen, um danach die Auslieferung der Waren auf der Kurzdistanz abzuwickeln, d. h. Mieter aus dem Bereich Logistik, Industrie oder Light Industrial.

Eine weitere im Rahmen der zweiten Bauphase neu zu errichtende Logistikimmobilie soll über

eine vermietbare Fläche von rd. 66.300 SF (rd. 6.160 m<sup>2</sup>) und eine Traufhöhe von 32 ft (rd. 9,75 m) verfügen. Das eingeschossige Gebäude soll ebenfalls auf einem Betonfundament errichtet werden und im Wesentlichen aus Kippwänden aus Beton, Stahlsäulen, Stahlträgern sowie aus einem Flachdach bestehen und damit ähnlich zu den anderen Gebäuden errichtet werden. Den Zugang zum Gebäude sollen voraussichtlich ca. 21 Verladetore und ca. 8 Zugangstüren ermöglichen. Außerdem sind ca. 101 Parkplätze für Pkw vorgesehen. Bei dem Gebäude handelt es sich ebenfalls um eine Logistikimmobilie der Klasse A. Aufgrund der Bauweise eignet sich Gebäude für Mieter, die angelieferte Waren endmontieren sowie verladen müssen, um ihre Produkte auf der Kurzdistanz auszuliefern, d. h. Mieter aus dem Bereich Light Industrial.

Die Dritte im Rahmen der zweiten Bauphase neu zu errichtende Logistikimmobilie soll über eine vermietbare Fläche von rd. 77.900 SF (rd. 7.200 m<sup>2</sup>) und eine Traufhöhe von 32 ft (rd. 9,75 m) verfügen. Das eingeschossige Gebäude soll auch auf einem Betonfundament errichtet werden und im Wesentlichen aus Kippwänden aus Beton, Stahlsäulen, Stahlträgern sowie aus einem Flachdach bestehen und damit ähnlich den anderen Gebäuden errichtet werden. Den Zugang zum Gebäude sollen voraussichtlich ca. 23 Verladetore und ca. 8 Zugangstüren ermöglichen. Außerdem sind ca. 101 Parkplätze für Pkw vorgesehen. Bei dem Gebäude handelt es sich auch um eine Logistikimmobilie der Klasse A. Aufgrund der Bauweise eignet sich das Gebäude ebenfalls für Mieter, die angelieferte Waren endmontieren sowie verladen müssen, um ihre Produkte auf der Kurzdistanz ausliefern zu können, d. h. Mieter aus dem Bereich Light Industrial.

#### **ALTLASTEN**

Hinsichtlich des Grundstücks, auf dem die Logistikimmobilien errichtet werden sollen, wurde durch Austin EnviroSolutions, Texas, am 4. Juni 2021 eine Standortbewertung bezüglich möglicher Altlasten durchgeführt. Die Standortbewertung hat keine Hinweise auf bestehende oder historische Altlasten ergeben, die

die Entwicklung des Grundstücks nachteilig beeinflussen könnten. Ebenso ergeben sich aus den angrenzenden Grundstücken keine nachteiligen Beeinträchtigungen für das Grundstück. Es wurden keine weiteren Umwelt-Untersuchungen in Bezug auf das Grundstück empfohlen. In einer förmlichen Zusicherung vom 8. März 2024 hat Austin EnviroSolutions noch einmal bestätigt, dass die Ergebnisse des Berichtes vom 4. Juni 2021 nach wie vor Bestand haben.

#### **DINGLICHE BELASTUNGEN DER ANLAGEOBJEKTE**

Es existiert eine Einschränkung, die sich auf eine Grunddienstbarkeit für eine Wasserleitung auf dem Grundstück bezieht. Gemäß den Vereinbarungen ist die Grunddienstbarkeit rd. 15 ft (rd. 4,60 m) breit und auf die Stelle beschränkt, an der die Wasserrohrleitung gebaut wurde. Der Dienstbarkeitsvertrag enthält keine ausdrücklichen Bauverbote, aber es wird vorausgesetzt, dass der Eigentümer des Grundstücks nichts unternimmt, was die Nutzung der Rohrleitung oder des Dienstbarkeitsbereichs durch den Begünstigten verhindern oder wesentlich beeinträchtigen könnte.

Es existieren mehrere Ausnahmen, die sich auf Mineralrechte und Lizenzgebühren beziehen, die Dritten vorbehalten sind. Keines der zugrundeliegenden Dokumente, auf die in diesen Ausnahmen Bezug genommen wird, enthält einen Verzicht auf die Oberflächennutzung, was in Texas nicht ungewöhnlich ist.

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

Rechtliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Anlageobjekte, insbesondere hinsichtlich deren Vermietungs- und Veräußerungsmöglichkeit, ergeben sich aus den Bestimmungen der Baugenehmigung für die Immobilien, den im Zusammenhang mit der Fremdfinanzierung im Rahmen des Darlehensvertrags getroffenen bzw. zu treffenden Vereinbarungen und den bestehenden dinglichen Belastungen.

## 7. VERWALTUNG DER ANLAGEGEGENSTÄNDE

Tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Anlageobjekte, insbesondere hinsichtlich deren Vermietungs- und Veräußerungsmöglichkeit, ergeben sich aus dem Standort der Anlageobjekte sowie aus der Bauausführung und der beschränkten Nutzungsmöglichkeit als Logistikimmobilien.

Weitere rechtliche oder tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Anlageobjekte, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel des Investmentfonds, sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht bekannt.

### BEHÖRDLICHE GENEHMIGUNGEN

Der Projektpartner March Capital Management (nachfolgend „**MCM**“) hat das Grundstück bereits im Juli 2022 erworben und anschließend die Änderung des Flächennutzungsplans von einer ursprünglich landwirtschaftlichen Nutzung auf eine gewerbliche Nutzung abgeschlossen. MCM sicherte für das Grundstück ebenfalls die Wasser- und Abwasserrechte, die eine Grundvoraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung der Stadt Creedmoor sind und den Wert des Grundstücks erheblich steigerten. Die Flächennutzung der westlich und nördlich an die Anlageobjekte angrenzenden Gebiete besteht überwiegend aus gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Flächen, wohingegen die Flächen östlich und südlich der Anlageobjekte überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden und zunehmend Wohngebiete entstehen.

Die Baugenehmigung für die Errichtung der beiden Logistikimmobilien der ersten Bauphase wurde durch die Stadt Creedmoor am 16. März 2023 vollständig erteilt. Die Baugenehmigung für die Errichtung der drei Logistikimmobilien der zweiten Bauphase liegt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht vor, soll aber noch vor dem Baubeginn der zweiten Bauphase und auf Grundlage der bereits erfolgten Änderung des Flächennutzungsplans sowie der erfolgten Baugenehmigung der ersten Bauphase beantragt und eingeholt werden. Die derzeit geplante Bebauung der zweiten Bauphase liegt innerhalb des Bebauungsplans. Zum Zeitpunkt der Pros-

pektaufstellung sind keine Umstände bekannt, die einer Erteilung der Baugenehmigung für die Errichtung der drei Logistikimmobilien der zweiten Bauphase in dem erforderlichen Umfang durch die Stadt Creedmoor entgegenstehen könnten.

### GRUNDSTÜCKSERWERB

Der Erwerb des Teilgrundstücks für die erste Bauphase ist mit dem Closing am 4. April 2024 zu einem Preis von 5.309.857 USD erfolgt. Der Preis liegt unter den durch JLL und CBRE zu den Bewertungsstichtagen 1. März 2024 bzw. 15. Februar 2024 ermittelten Verkehrswerten von 7,0 Mio. USD bzw. 5,6 Mio. USD. Das Eigentum an dem Teilgrundstück wurde dabei durch die Eigentümerin des Teilgrundstücks, die Wright Road 1327 LLC, eine Tochtergesellschaft von MCM, im Rahmen des Closings an die Objektgesellschaft der ersten Bauphase übertragen.

Der Erwerb des Teilgrundstücks für die zweite Bauphase soll zum Zeitpunkt des geplanten Closings voraussichtlich im 2. Quartal 2024 zu einem bereits feststehenden Preis von 6.690.143 USD erfolgen. Der Preis liegt unter den durch JLL und CBRE zu den Bewertungsstichtagen 1. März 2024 bzw. 15. Februar 2024 ermittelten Verkehrswerten von 8,2 Mio. USD bzw. 7,0 Mio. USD. Das Eigentum an dem Teilgrundstück soll durch die Wright Road 1327 LLC, die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung Eigentümerin dieses Teilgrundstücks ist, an die Objektgesellschaft der zweiten Bauphase übertragen werden.

### GENERALUNTERNEHMERVERTRÄGE

Hinsichtlich der Errichtung der fünf Logistikimmobilien der beiden Bauphasen wird von der jeweiligen Objektgesellschaft jeweils ein separater Generalunternehmervertrag abgeschlossen.

Die Objektgesellschaft der ersten Bauphase hat am 22. Februar 2024 mit Rosenberger Construction LLC (nachfolgend „**Generalunternehmer**“) einen Generalunternehmervertrag für die schlüsselfertige Errichtung der

zwei Logistikimmobilien abgeschlossen. Der Baubeginn wurde zum 15. April 2024 vertraglich festgelegt, die Fertigstellung der schlüsselfertig errichteten Logistikimmobilien wurde zum 10. April 2025 vereinbart. Auf Basis der festgelegten Bauausführung und der damit zusammenhängenden Bauleistungen wurde mit dem Generalunternehmer ein garantierter Höchstbetrag für die schlüsselfertige Errichtung der beiden Logistikimmobilien in Höhe von rd. 28,7 Mio. USD vereinbart. Die Zahlung der Vergütung an den Generalunternehmer soll während der Bauphase durch monatliche Abschlagszahlungen nach Maßgabe des vertraglich festgelegten Baufortschritts erfolgen. Auf die Abschlagszahlungen wird jeweils ein Einbehalt in Höhe von 10,00 % vorgenommen, der erst im Rahmen der Schlussauszahlung nach schlüsselfertiger Errichtung und Abnahme der Logistikimmobilien an den Generalunternehmer ausgezahlt wird. Bauleistungen, die nicht im vertraglich festgelegten Bauleistungsverzeichnis enthalten sind, sowie 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. Die Projektentwicklungen der ersten Bauphase müssen durch den Generalunternehmer während der Bauphase über erforderliche und marktübliche Versicherungen abgesichert werden. Unter anderem müssen die Projektentwicklungen durch eine marktübliche Bauherrenhaftpflichtversicherung abgesichert werden, durch die für die Objektgesellschaft während der Bauphase der zwei Logistikimmobilien nahezu alle aus dem Bauprojekt resultierenden Haftungs- und Schadenersatzansprüche abgedeckt werden. Die Objektgesellschaft ist berechtigt, den Generalunternehmervertrag zu kündigen, falls der Generalunternehmer während der Bauphase gegen wesentliche Vertragsbedingungen des Generalunternehmervertrages verstoßen hat.

Die Objektgesellschaft der zweiten Bauphase soll bis zum Baubeginn, der im Januar 2025 geplant ist, einen Generalunternehmervertrag abschließen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospekts hat die Objektgesell-



schaft noch keinen Generalunternehmervertrag abgeschlossen. Derzeit ist vorgesehen den Generalunternehmer der ersten Bauphase auch für die Errichtung der drei Logistikimmobilien der zweiten Bauphase zu beauftragen. Für die Leistungen des Generalunternehmers im Zusammenhang mit der Errichtung der drei Immobilien ist auf Basis der derzeitigen Planungen zur Bauausführung und der damit zusammenhängenden Bauleistungen geplant einen garantierten Höchstbetrag in Höhe von rd. 40,4 Mio. USD vertraglich festzulegen. Leistungen, die nicht im vertraglich festgelegten Bauleistungsverzeichnis enthalten sind, sowie zusätzliche Leistungen, die aufgrund von Planungsänderungen erforderlich werden, wären zusätzlich zu vergüten, sollen durch den Generalunternehmer jedoch nur nach Freigabe durch die Objektgesellschaft vorgenommen werden können. Die Projektentwicklungen der zweiten Bauphase sollen ebenfalls durch den Generalunternehmer während der Bauphase über erforderliche und marktübliche Versicherungen abgesichert werden, insbesondere über eine marktübliche Bauherrenhaftpflichtversicherung, durch die für die Objektgesellschaft während der Bauphase der drei Logistikimmobilien nahezu alle aus dem Bauprojekt resultierenden Haftungs- und Schadenersatzansprüche abgedeckt werden sollen.

## FREMDFINANZIERUNG

Im Zusammenhang mit der Errichtung der zwei Logistikimmobilien der ersten Bauphase hat die Objektgesellschaft, die 45 Logistics South PropCo I LLC (nachfolgend **„Darlehensnehmer“**), am 4. April 2024 einen Darlehensvertrag über 31 Mio. USD mit der AEGON USA Realty Advisors, LLC (nachfolgend **„Aegon“**) abgeschlossen.

Voraussetzung für die Auszahlung des Darlehensbetrages, die auch sukzessive in Teilbeträgen erfolgen kann, ist die Bereitstellung der vertraglich vereinbarten Nachweise und Garantien durch den Darlehensnehmer.

In dem Darlehensvertrag wurde hinsichtlich des Zinssatzes eine feste Verzinsung vereinbart. Diesbezüglich wurde der 7-Jahres US Treasury

Zinssatz vom 5. Januar 2024 herangezogen und in Höhe von 4,05 % p. a. fixiert. Zusätzlich zu dem so festgelegten Zinssatz ist eine Marge in Höhe von 3,01 % p. a. an Aegon zu zahlen. Der fixierte Gesamtzinssatz beträgt somit 7,06 % p. a.

Zinszahlungen sind durch den Darlehensnehmer monatlich zu leisten. Die monatliche Tilgungsleistung wird auf Basis eines 30-jährigen Tilgungsdarlehens berechnet. Es wurde eine tilgungsfreie Zeit des Darlehens von vier Jahren vereinbart.

Zum Zeitpunkt des Vorliegens einer vorläufigen Nutzungsgenehmigung für die zwei Logistikimmobilien der ersten Bauphase muss zur weiteren vollständigen Auszahlung des Darlehens eine Zinsreserve in Höhe von zwölf planmäßigen monatlichen Zinszahlungen gebildet werden. Diese kann auf zwei planmäßige monatliche Zinszahlungen reduziert werden, sobald die Anlageobjekte der ersten Bauphase eine Debt Service Coverage Ratio (nachfolgend „DSCR“; prozentuales Verhältnis des Nettobetriebsergebnisses und den Finanzierungskosten) von größer oder gleich 100,0 % aufweisen. Sobald der DSCR wieder unter 100,0 % fallen sollte, muss die Zinsreserve auf die Höhe von sechs planmäßigen monatlichen Zinszahlungen erhöht werden. Bis zur Fertigstellung der Anlageobjekte gilt ein LTC Ratio (sog. „Loan to Cost“, Darlehensbetrag im Verhältnis zu den Projektentwicklungskosten) von 55,0 % und ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung der zwei Logistikimmobilien der ersten Bauphase ein LTV Ratio (sog. „Loan to Value“, Darlehensbetrag im Verhältnis zu dem Immobilienwert) von 53,0 %.

Zur Besicherung der Ansprüche aus dem Darlehensvertrag wurden für Aegon marktübliche Sicherheiten vereinbart. Im Rahmen einer gesonderten Sicherheitenvereinbarung („Deed of Trust“) hat der Darlehensnehmer eine Sicherungsübereignung hinsichtlich des Eigentums an den Anlageobjekten der ersten Bauphase zugunsten eines von Aegon bestellten Treuhänders vorgenommen. Des Weiteren wurden sämtliche Forderungen aus den für die Anlageobjekte der ersten Bauphase bestehenden Pacht- und Mietverträgen an Aegon und ihre Rechtsnachfolger abgetreten, bis das Darlehen

vollständig zurückgezahlt ist. Außerdem wurden an Aegon alle etwaigen Forderungen aus Versicherungs- und Entschädigungsleistungen, die dem Darlehensnehmer während der Bauphase zustehen dergestalt abgetreten, dass diesbezügliche Zahlungen unmittelbar an Aegon geleistet werden.

Darüber hinaus haben die March Capital Opportunity Fund IV, LP und die March Capital Bay Area Opportunity Fund II, LP (nachfolgend **„Garantiegeber“**), beides Gesellschaften aus der Gruppe des Projekt- und Joint-Venture-Partners MCM, eine gesonderte Sicherheitenvereinbarung abgeschlossen. Die Garantiegeber müssen zu jedem Zeitpunkt während der Bauphase Bareinlagen und verwertbare marktgängige Wertpapiere in Höhe von mindestens 3,1 Mio. USD sowie ein Nettovermögen von mindestens 31 Mio. USD vorweisen.

Der ausstehende Darlehensbetrag ist durch den Darlehensnehmer vollständig am Ende der Darlehenslaufzeit am 1. Mai 2031 zurückzuzahlen. Der Darlehensnehmer kann den ausstehenden Darlehensbetrag vor Ablauf der Darlehenslaufzeit vorzeitig zurückzahlen, allerdings nicht vor der baulichen Fertigstellung der Anlageobjekte der ersten Bauphase. In diesem Zusammenhang wurde vereinbart, dass der Darlehensnehmer zum Zeitpunkt der vorzeitigen Darlehensrückzahlung eine Gebühr in Höhe von 1,00 % des vorzeitig zurückgeführten Darlehensbetrages an Aegon zahlen muss. Es ist geplant, dass das Darlehen vorzeitig, d. h. vor dem Ende der vereinbarten Darlehenslaufzeit aus dem durch Verkauf der Anlageobjekte der ersten Bauphase erzielten Veräußerungserlös am Ende der Laufzeit des Investmentfonds vollständig zurückgeführt werden soll.

Der Darlehensnehmer hat vor Abschluss des Darlehensvertrages eine Zeichnungsgebühr (sog. Underwriting Fee) in Höhe von 20.000 USD an Aegon gezahlt. Darüber hinaus hat Aegon im Zusammenhang mit der Gewährung des Darlehens eine einmalige Bearbeitungsgebühr in Höhe von 0,5 % des Gesamtdarlehensbetrages (155.000 USD) erhalten. Des Weiteren sind während des Bereitstellungszeitraums, beginnend mit dem Abschluss des

## 7. VERWALTUNG DER ANLAGEGEGENSTÄNDE

Darlehensvertrages und endend mit der vollständigen Darlehensauszahlung, an Aegon monatliche Verwaltungsgebühren in Höhe von 3.000 USD zu zahlen. Der Darlehensvertrag unterliegt US-amerikanischem Recht. Für die Vermittlung des Darlehens von Aegon erhält die Slatt Capital, Inc. eine einmalige Gebühr für die Fremdkapitalvermittlung in Höhe von 0,5 % des Darlehensbetrages.

Mit Aegon wurde vereinbart, dass der Käufer der Anlageobjekte der ersten Bauphase die bestehende Fremdfinanzierung mit Aegon übernehmen kann. In diesem Fall hat der Käufer eine einmalige Gebühr in Höhe von 1,0 % der Darlehensvaluta zu bezahlen.

Die Objektgesellschaft für die zweite Bauphase, die 45 Logistics South PropCo II LLC, soll prognosegemäß eine Fremdfinanzierung in Höhe von rd. 42,0 Mio. USD aufnehmen. Hinsichtlich der Fremdfinanzierung wurden für den Zinssatz eine variable Verzinsung auf Basis der monatlichen Secured Overnight Financing Rate (SOFR-Zinssatzes) angenommen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wird ein Mindestzinssatz in Höhe von 4,25 % p. a. zzgl. einer Marge in Höhe von 5,0 % p. a. angenommen. Für die Prognosekalkulation wurde ein durchschnittlicher Zinssatz inkl. Marge in Höhe von 9,25 % p. a. sowie im Wesentlichen ähnliche Vertragskonditionen analog zu dem Darlehensvertrag der ersten Bauphase angenommen. Der Objektgesellschaft liegen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch keine Finanzierungsangebote (sog. Term Sheets) von potenziellen Darlehensgebern vor. Ein rechtswirksam unterzeichneter, d. h. verbindlicher Darlehensvertrag wurde zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hinsichtlich der zweiten Bauphase folglich noch nicht abgeschlossen.

### BUSINESS PLAN

Das Gesamtprojekt wird im Rahmen einer Partnerschaft zwischen der Deutsche Finance America LLC, einer Tochtergesellschaft der DF Deutsche Finance Holding AG, und MCM umgesetzt. Die Partnerschaft, welche sich auf das operative Geschäft und Asset Management konzentriert, verfügt über umfassende Branchenkenntnisse

und Erfahrung im Bereich der Projektentwicklung und Verwaltung von Immobilien.

Der Business Plan für die Anlageobjekte sieht den Neubau von fünf eingeschossigen Logistikimmobilien in zwei Bauphasen mit einer Gesamtnettomietfläche von rd. 895.400 SF (rd. 83.200 m<sup>2</sup>) vor. Es ist geplant die Logistikflächen der Anlageobjekte anfänglich zu Grundmieten von 10,45 USD pro SF pro Jahr für die erste Bauphase und von 11,00 USD pro SF pro Jahr für die zweite Bauphase mit einer jährlichen Erhöhung von voraussichtlich 3,00 % ab Vertragsabschluss an mehrere Mieter zu vermieten. Die Parkflächen für Pkw und Lkw-Anhänger sollen voraussichtlich mit der Zahlung der Grundmiete abgegolten werden. Die mietfreie Zeit soll jeweils 3 Monate betragen, bei einer Gesamtlauzeit der jeweiligen Mietverträge von 5 Jahren. Es ist geplant die Mietverträge jeweils als Triple-Net-Mietvertrag auszugestalten. Das bedeutet, dass der Mieter vertraglich verpflichtet ist, alle Kosten der Immobilie einschließlich Immobiliensteuern, Gebäudeversicherung und Instandhaltung zu tragen. Diese Zahlungen kommen zu den Kosten für Miete und Nebenkosten hinzu. Die Rahmenbedingungen der Mietverträge sollen voraussichtlich Mieterausbaukosten in Höhe von 16,00 USD pro SF für die Logistikflächen beinhalten, die von der jeweiligen Objektgesellschaft getragen werden sollen.

Die Vermietungsmaßnahmen für die zwei Logistikimmobilien der ersten Bauphase sollen voraussichtlich im Oktober 2025 vollständig abgeschlossen sein (Zeitpunkt der Mietstabilisierung). Die Vermietungsmaßnahmen für die drei Logistikimmobilien der zweiten Bauphase sollen voraussichtlich im Juli 2026 vollständig abgeschlossen sein (Zeitpunkt der Mietstabilisierung). Für die Vermietung der Anlageobjekte soll das Maklerunternehmen Stream Realty Partners, L.P. beauftragt werden. Für die bei erfolgreicher Vermietung anfallenden Provisionen sowie für die damit zusammenhängende Erstellung von Marketingmaterialien fallen einmalig voraussichtlich 4,91 USD pro SF für die zwei Logistikimmobilien der ersten Bauphase an sowie 4,87 USD pro SF für die drei Logistikimmobilien der zweiten Bauphase

an, die von der jeweiligen Objektgesellschaft getragen werden sollen. Die Vermietungsannahmen berücksichtigen zudem eine durchgängige Leerstandsquote von 5,00 % p. a. sowie eine Vorvermietungsquote von 50,00 % für beide Bauphasen. Die fünf Logistikimmobilien sollen voraussichtlich im Juni 2027 zusammen als ein Portfolio verkauft werden.

### BEWERTUNGSGUTACHTEN

Im Rahmen der Due Diligence für die Anlageobjekte wurden durch die Bewertungsgesellschaften JLL Valuation & Advisory Services, LLC, Austin, USA (nachfolgend „JLL“), am 12. März 2024 bzw. am 18. März 2024 und CBRE, Inc. Valuation & Advisory Services, Austin, USA (nachfolgend „CBRE“), am 11. März 2024 Bewertungsgutachten erstellt.

JLL hat das Teilgrundstück für die erste Bauphase in ihrem Bewertungsgutachten zum Bewertungsstichtag 1. März 2024 mit einem Verkehrswert in Höhe von insgesamt 7,0 Mio. USD bewertet. Somit liegt der Ankaufspreis von rd. 5,31 Mio. USD unter dem durch JLL ermittelten Verkehrswert. JLL hat das Teilgrundstück für die zweite Bauphase in ihrem Bewertungsgutachten zum Bewertungsstichtag 1. März 2024 mit einem Verkehrswert in Höhe von insgesamt 8,2 Mio. USD bewertet. Somit liegt der Ankaufspreis von rd. 6,69 Mio. USD unter dem durch JLL ermittelten Verkehrswert.

CBRE hat das Teilgrundstück für die erste Bauphase in ihrem Bewertungsgutachten zum Bewertungsstichtag 15. Februar 2024 mit einem Verkehrswert in Höhe von insgesamt 5,6 Mio. USD bewertet. Somit liegt der Ankaufspreis von rd. 5,31 Mio. USD unter dem durch CBRE ermittelten Verkehrswert. CBRE hat das Teilgrundstück für die zweite Bauphase in ihrem Bewertungsgutachten zum Bewertungsstichtag 15. Februar 2024 mit einem Verkehrswert in Höhe von insgesamt 7,0 Mio. USD bewertet. Somit liegt der Ankaufspreis von rd. 6,69 Mio. USD unter dem durch CBRE ermittelten Verkehrswert.

Des Weiteren hat JLL auf Basis der geplanten Bebauung des Grundstücks eine in die Zukunft

gerichtete Verkehrswertbetrachtung vorgenommen. JLL hat dabei den Verkehrswert der zwei Logistikimmobilien der ersten Bauphase nach deren Fertigstellung und zum Zeitpunkt der von JLL angenommenen Mietstabilisierung im März 2027 auf 73,5 Mio. USD geschätzt. Den Verkehrswert der drei Logistikimmobilien der zweiten Bauphase nach deren Fertigstellung und zum Zeitpunkt der von JLL angenommenen Mietstabilisierung im Mai 2027 hat JLL auf 107,0 Mio. USD geschätzt. In beiden Fällen wurde für die Wertermittlung die Discounted Cash-Flow-Bewertungsmethode (Abzinsung zukünftiger Zahlungsströme) herangezogen.

CBRE hat auf Basis der geplanten Bebauung des Grundstücks ebenfalls eine in die Zukunft gerichtete Verkehrswertbetrachtung vorgenommen und dabei den Verkehrswert der zwei Logistikimmobilien der ersten Bauphase nach deren Fertigstellung und zum Zeitpunkt der von CBRE angenommenen Mietstabilisierung im September 2025 auf 70,0 Mio. USD geschätzt. Den Verkehrswert der drei Logistikimmobilien der zweiten Bauphase nach deren Fertigstellung und zum Zeitpunkt der von CBRE angenommenen Mietstabilisierung im Mai 2026 hat CBRE auf 94,3 Mio. USD geschätzt. In beiden Fällen wurde für die Wertermittlung die Discounted Cash-Flow-Bewertungsmethode herangezogen.

Darüber hinaus liegen der KVG zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine weiteren Bewertungsgutachten für die Anlageobjekte vor.

### **7.4.3. ANGABEN ZUR INVESTITIONSSTRUKTUR**

Die mittelbare Investition des Investmentfonds in die Anlageobjekte erfolgt über die nachfolgend dargestellte Gesellschaftsstruktur in den USA.

#### **DF AUSTIN LOGISTICS I LP**

Der Investmentfonds wird sich als Limited Partner – vergleichbar einem Kommanditisten einer Kommanditgesellschaft nach deutschem Recht – an der DF Austin Logistics I LP, einer am 1. September 2023 gegründeten Limited Partnership nach dem Recht des US-Bundes-

staates Delaware – vergleichbar einer Kommanditgesellschaft nach deutschem Recht – die am 5. September 2023 in das Handelsregister des US-Bundesstaates Delaware eingetragen wurde (im Folgenden auch „**Beteiligungsgesellschaft**“ genannt), beteiligen. Der im Register eingetragene Sitz der Beteiligungsgesellschaft befindet sich in 251 Little Falls Drive, Wilmington, Delaware 19808, USA. Der Hauptgeschäftssitz befindet sich in 3033 E 1st Ave, Denver, Colorado 80206, USA. Die Beteiligungsgesellschaft unterliegt dem Recht des US-Bundesstaates Delaware.

Als Komplementärin (General Partner) der Beteiligungsgesellschaft fungiert die DFA BY GP LLC eine am 16.03.2021 gegründete Limited Liability Company nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware, die am 16.03.2021 in das Handelsregister des US-Bundesstaates Delaware eingetragen wurde. Der im Register eingetragene Sitz der DFA BY GP LLC befindet sich in 251 Little Falls Drive, Wilmington, Delaware 19808, USA. Der Hauptgeschäftssitz befindet sich in 3033 E 1st Ave, Denver, Colorado 80206. Die Komplementärin übernimmt keine Kapitalanteile und ist am Ergebnis und am Vermögen der Beteiligungsgesellschaft nicht beteiligt.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat sich der Investmentfonds noch nicht an der DF Austin Logistics I LP beteiligt.

Der aktuelle Gesellschaftsvertrag der Beteiligungsgesellschaft wurde von der Komplementärin und einem Co-Investor am 29. November 2023 abgeschlossen. Der Investmentfonds soll der Beteiligungsgesellschaft auf Basis dieses Gesellschaftsvertrages beitreten. Nachfolgend werden die wesentlichen Inhalte des Gesellschaftsvertrags der Beteiligungsgesellschaft dargestellt.

Der Gesellschaftszweck der Beteiligungsgesellschaft besteht ausschließlich darin, in Immobiliengesellschaften zu investieren, die unmittelbar oder mittelbar in die Anlageobjekte investieren. Als Immobiliengesellschaft gilt dabei jede Kapitalgesellschaft oder Personengesellschaft, deren ausschließlicher Unternehmensgegenstand bzw. Gesellschaftszweck

nach Maßgabe der Satzung oder des Gesellschaftsvertrags darin besteht, Immobilien zu erwerben, zu errichten, zu halten, zu verwalten, zu vermieten und zu veräußern und/oder Beteiligungen an Gesellschaften zu erwerben, zu halten, zu verwalten und zu veräußern, deren ausschließlicher Gesellschaftszweck wiederum darin besteht, Immobilien entweder direkt zu erwerben, zu errichten, zu halten, zu verwalten, zu vermieten und zu veräußern oder indirekt durch Beteiligungen an anderen Gesellschaften zu erwerben, deren ausschließlicher Gesellschaftszweck wiederum auf den Erwerb von Immobilien beschränkt ist.

Die Beteiligungsgesellschaft beteiligt sich entsprechend ihres Gesellschaftszwecks ausschließlich an der DF Austin Logistics I LLC, welche die Anlageobjekte mittelbar hält. Weitere Investitionen werden durch die Beteiligungsgesellschaft nicht getätigt.

Die für Investitionszwecke erforderlichen Finanzierungsmittel werden der Beteiligungsgesellschaft ausschließlich durch die Gesellschafter in Form von Eigenkapital zur Verfügung gestellt. Der Investmentfonds soll sich auf Basis des geplanten Kommanditkapitals des Investmentfonds in Höhe von 53,5 Mio. USD als Mehrheitsgesellschafter mit einem Betrag in Höhe von 45,5 Mio. USD an der Beteiligungsgesellschaft beteiligen. Der weitere Co-Investor soll sich planmäßig insgesamt mit einer Eigenkapitaleinlage in Höhe von 0,7 Mio. USD an der Beteiligungsgesellschaft beteiligen. Darüber hinaus hat der Co-Investor der Beteiligungsgesellschaft ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von 0,5 Mio. USD mit einer Laufzeit bis zum 3. Dezember 2024 und einem Zinssatz von 5,75 % p. a. gewährt.

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

Die Limited Partner der Beteiligungsgesellschaft haften im Außenverhältnis nicht unmittelbar für Verbindlichkeiten und sonstige

## 7. VERWALTUNG DER ANLAGEGEGENSTÄNDE

Verpflichtungen der Beteiligungsgesellschaft; die Haftung der Limited Partner ist auf das in die Beteiligungsgesellschaft geleistete Kapital beschränkt.

Die Geschäftsführung der Beteiligungsgesellschaft wird durch die Komplementärin ausgeübt. Wesentliche Geschäftsführungsmaßnahmen, insbesondere der Erwerb und Errichtung von anderen Immobilien als die Anlageobjekte, der Abschluss von Darlehensverträgen, die Abstimmung über zustimmungsbedürftige Angelegenheiten auf Ebene von Immobilien-gesellschaften an denen die Beteiligungsgesellschaft unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist (hierzu zählen insbesondere die Veräußerung der Anlageobjekte, die Refinanzierung oder Fremdkapitalaufnahme mit einer Besicherung durch die Anlageobjekte) sowie Änderungen des Gesellschaftsvertrags bedürfen eines Gesellschafterbeschlusses der Limited Partner, der mit einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst werden kann.

Die Limited Partner sind im Verhältnis ihrer Kapitalbeteiligung an den Ergebnissen, den Ausschüttungen und dem Vermögen der Beteiligungsgesellschaft beteiligt. Die verfügbare Liquidität auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft soll entsprechend der Beteiligungsquote nach Ermessen der Komplementärin an die Limited Partner ausgezahlt werden.

Die Beteiligungsgesellschaft wird für die Dauer von vier Jahren nach Gründung errichtet. Die Beendigung und Liquidation der Beteiligungsgesellschaft kann vorzeitig entweder durch Gesellschafterbeschluss mit einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen oder im Falle der Veräußerung sämtlicher mittelbar gehaltenen Anlageobjekte durch die Komplementärin erfolgen.

### DF AUSTIN LOGISTICS I LLC

Die Beteiligungsgesellschaft hat sich mit Abschluss des Gesellschaftsvertrags am 6. September 2023 an der DF Austin Logistics I LLC, einer am 1. September 2023 gegründeten Limited Liability Company nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware, die am 1. Sep-

tember 2023 in das Handelsregister des US-Bundesstaates Delaware eingetragen wurde (im Folgenden auch „**Zweckgesellschaft**“ genannt), beteiligt. Der im Register eingetragene Sitz der Zweckgesellschaft 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 Zweckgesellschaft unterliegt dem Recht des US-Bundesstaates Delaware. Die Zweckgesellschaft ist nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags für Zwecke der US-Einkommensteuer als sog. Corporation ausgestaltet, vergleichbar einer Kapitalgesellschaft nach deutschem Recht.

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte des Gesellschaftsvertrags der Zweckgesellschaft dargestellt.

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

Neben der Beteiligungsgesellschaft ist die DFA BY GP LLC als geschäftsführender Gesellschafter an der Zweckgesellschaft beteiligt. Die DFA BY GP LLC hält keine Kapitalbeteiligung an der Zweckgesellschaft und ist somit nicht an den Ergebnissen und dem Vermögen der Zweckgesellschaft beteiligt.

Die Zweckgesellschaft beteiligt sich entsprechend ihres Gesellschaftszwecks ausschließlich an der DF Austin Logistics I JVCo LP, welche

die Anlageobjekte mittelbar hält. Weitere Investitionen werden durch die Zweckgesellschaft nicht getätigt.

Die für Investitionszwecke erforderlichen Finanzierungsmittel werden der Zweckgesellschaft ausschließlich durch die Beteiligungsgesellschaft als Gesellschafter in Form von Eigenkapital zur Verfügung gestellt. Die Beteiligungsgesellschaft soll sich mit einem Betrag in Höhe von rd. 45,0 Mio. USD an der Zweckgesellschaft beteiligen.

Zur Geschäftsführung und Vertretung der Zweckgesellschaft ist ausschließlich der geschäftsführende Gesellschafter, die DFA BY GP LLC, berechtigt und verpflichtet. Die Beteiligungsgesellschaft ist nicht berechtigt, Geschäftsführungsaufgaben in der Zweckgesellschaft wahrzunehmen oder die Zweckgesellschaft nach außen zu vertreten. Hinsichtlich wesentlicher Entscheidungen auf Ebene der Zweckgesellschaft bedarf der geschäftsführende Gesellschafter der Zustimmung durch die Gesellschafter. Einer einstimmigen Beschlussfassung unterliegen die Veräußerung, Übertragung oder Abtretung von unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Anteilen der Zweckgesellschaft an einer Immobiliengesellschaft sowie die Beendigung und Liquidation der Zweckgesellschaft oder einer von ihr unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobiliengesellschaft. Im Übrigen bedürfen bestimmte Maßnahmen oder Handlungen der Geschäftsführung, die für die Zweckgesellschaft von wesentlicher Bedeutung sind, vorab eines schriftlichen Gesellschafterbeschlusses, der mit einfacher Mehrheit zu fassen ist.

Die Beteiligungsgesellschaft als Gesellschafter der Zweckgesellschaft haftet im Außenverhältnis nicht unmittelbar für Verbindlichkeiten und sonstige Verpflichtungen der Zweckgesellschaft; die Haftung der Beteiligungsgesellschaft ist auf das in die Zweckgesellschaft geleistete Kapital beschränkt.

Die Gesellschafter sind im Verhältnis ihrer Kapitalbeteiligung an den Ergebnissen, den Ausschüttungen und dem Vermögen der Zweckgesellschaft beteiligt. Die verfügbare Liquidität

auf Ebene der Zweckgesellschaft soll entsprechend der Beteiligungsquote nach Ermessen des geschäftsführenden Gesellschafters an die Gesellschafter ausgezahlt werden.

Die Beendigung und Liquidation der Zweckgesellschaft soll nach der Veräußerung der mittelbar gehaltenen Anlageobjekte, spätestens jedoch vier Jahre nach Gründung der Zweckgesellschaft oder durch einstimmig gefassten Gesellschafterbeschluss erfolgen.

#### **DF Austin Logistics I JvCo LP**

Die DF Austin Logistics I LLC hat sich mit Abschluss des Gesellschaftsvertrags am 6. September 2023 als Limited Partner – vergleichbar einem Kommanditisten einer Kommanditgesellschaft nach deutschem Recht – an der DF Austin Logistics I JvCo LP, einer am 1. September 2023 gegründeten Limited Partnership nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware – vergleichbar einer Kommanditgesellschaft nach deutschem Recht – die am 1. September 2023 in das Handelsregister des US-Bundesstaates Delaware eingetragen wurde (im Folgenden auch „**Projektgesellschaft**“ genannt), beteiligt. Der im Register eingetragene Sitz der Projektgesellschaft 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 Projektgesellschaft unterliegt dem Recht des US-Bundesstaates Delaware.

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte des Gesellschaftsvertrags der Projektgesellschaft dargestellt.

Als Komplementärin (General Partner) der Projektgesellschaft fungiert die DFA BY GP LLC. Die Komplementärin übernimmt keine Kapitalanteile und ist am Ergebnis und am Vermögen der Projektgesellschaft nicht beteiligt.

Der Gesellschaftszweck der Projektgesellschaft besteht ausschließlich darin, in Immobiliengesellschaften zu investieren, die unmittelbar oder mittelbar in die Anlageobjekte investieren. Als Immobiliengesellschaft gilt dabei jede

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

Die Projektgesellschaft beteiligt sich entsprechend ihres Gesellschaftszwecks ausschließlich an der 45 Logistics South JvCo LLC, welche die Anlageobjekte mittelbar hält. Weitere Investitionen werden durch die Projektgesellschaft nicht getätigt.

Die für Investitionszwecke erforderlichen Finanzierungsmittel werden der Projektgesellschaft durch die Gesellschafter in Form von Eigenkapital zur Verfügung gestellt. Die Gesellschaftsanteile an der Projektgesellschaft gewähren den Gesellschaftern insbesondere das Recht auf Beteiligung am Ergebnis, an den laufenden Auszahlungen, den Veräußerungserlösen und den Liquidationserlösen. Die Zweckgesellschaft wird ihre Kapitaleinlage in die Projektgesellschaft sukzessive erhöhen. Es ist geplant, dass sich die Zweckgesellschaft mit einem Betrag in Höhe von insgesamt rd. 44,7 Mio. USD an der Projektgesellschaft beteiligen soll.

Weiterer Gesellschafter der Projektgesellschaft ist die DF US Ventures CP XI LP, die keine Kapitaleinlage leistet und erst nach Erreichen der für die Projektgesellschaft festgelegten Rückflüsse aus der Investition in die Anlageobjekte eine erfolgsabhängige Gewinnbeteiligung erhalten kann.

Die Limited Partner der Projektgesellschaft haften im Außenverhältnis nicht unmittelbar

für Verbindlichkeiten und sonstige Verpflichtungen der Projektgesellschaft; die Haftung der Limited Partner ist auf das in die Projektgesellschaft geleistete Kapital beschränkt.

Die Geschäftsführung der Projektgesellschaft wird durch die Komplementärin ausgeübt. Wesentliche Geschäftsführungsmaßnahmen, insbesondere der Erwerb und Errichtung von anderen Immobilien als die Anlageobjekte, der Abschluss von Darlehensverträgen, die Abstimmung über zustimmungsbedürftige Angelegenheiten auf Ebene von Immobiliengesellschaften an denen die Projektgesellschaft unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist (hierzu zählen insbesondere die Veräußerung der Anlageobjekte, die Refinanzierung oder Fremdkapitalaufnahme mit einer Besicherung durch die Anlageobjekte) sowie Änderungen des Gesellschaftsvertrags bedürfen eines Gesellschafterbeschlusses der Limited Partner, der mit einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst werden kann.

Die Limited Partner sind grundsätzlich im Verhältnis ihrer Kapitalbeteiligung an den Ergebnissen, den Ausschüttungen und dem Vermögen der Projektgesellschaft beteiligt. Die verfügbare Liquidität auf Ebene der Projektgesellschaft soll vorbehaltlich der erfolgsabhängigen Gewinnbeteiligung der DF US Ventures CP XI LP, die erst nach Erreichen der für die Projektgesellschaft festgelegten Rückflüsse aus der Investition in die Anlageobjekte entsteht, entsprechend der Beteiligungsquote nach Ermessen der Komplementärin an die Limited Partner ausgezahlt werden.

Die Projektgesellschaft wurde für die Dauer von vier Jahren nach Gründung errichtet. Die Beendigung und Liquidation der Projektgesellschaft kann vorzeitig entweder durch Gesellschafterbeschluss mit einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen oder im Falle der Veräußerung sämtlicher mittelbar gehaltenen Anlageobjekte durch die Komplementärin erfolgen.

Die Projektgesellschaft hat hinsichtlich des von ihr für die Projektentwicklungen der ersten Bauphase planmäßig zu leistenden

## 7. VERWALTUNG DER ANLAGEGEGENSTÄNDE

Eigenkapitalanteils eine kurzfristige Eigenkapital-Zwischenfinanzierung in Höhe von 19,7 Mio. USD aufgenommen. Der mit der Global MM Finance S.à r.l. am 26. März 2024 abgeschlossene Darlehensvertrag über das Zwischenfinanzierungsdarlehen hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2024. Für das Zwischenfinanzierungsdarlehen wurde ein Zinssatz in Höhe der SOFR (Secured Overnight Financing Rate) zum Auszahlungstag des Zwischenfinanzierungsdarlehens zzgl. 2,00 % p. a. vereinbart. Durch die am 28. März 2024 erfolgte Auszahlung des Zwischenfinanzierungsdarlehens an die Projektgesellschaft beträgt der Zinssatz damit 7,35 % p. a. Die Zinszahlung hat grundsätzlich endfällig mit der Rückzahlung des Darlehensbetrages am 31. Dezember 2024 zu erfolgen. Die Projektgesellschaft ist allerdings berechtigt, das Zwischenfinanzierungsdarlehen vorzeitig teilweise oder vollständig zurückzuführen, ohne dass diesbezüglich eine Vorfälligkeitsentschädigung zu leisten ist. Das Zwischenfinanzierungsdarlehen soll durch die vom Investmentfonds mittelbar in die Projektgesellschaft geleisteten Eigenkapitaleinzahlungen zurückgeführt werden.

Die Projektgesellschaft hat die Deutsche Finance America LLC mit der Erbringung laufender Asset Management Dienstleistungen beauftragt. Die Deutsche Finance America LLC hat als Asset Manager bestimmte projektbezogene Dienstleistungen für die Projektgesellschaft zu erbringen, insbesondere im Zusammenhang mit dem Erwerb der Anlageobjekte, der Projektentwicklung der Anlageobjekte sowie der Baufinanzierung für die Anlageobjekte, der Unterstützung bei der Auswahl von Architekten, Marktanalyse sowie Verhandlung von Vereinbarungen mit Drittdienstleistern sowie mit der Bereitstellung verschiedener Berichte und Analysen auf Projektebene. Die einmalige Vergütung der Deutsche Finance America LLC für ihre Tätigkeiten im Zusammenhang mit dem Erwerb der Anlageobjekte beträgt 1,25 % der budgetierten Projektentwicklungskosten in Höhe von rd. 124,0 Mio. USD. Für ihre laufenden Asset Management Tätigkeiten erhält die Deutsche Finance America LLC eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,5 % des anteiligen Verkehrswertes

der Projektgesellschaft an den mittelbar gehaltenen Anlageobjekten, mindestens jedoch 600.000 USD p. a. Für das Jahr 2024 erhält die Deutsche Finance America LLC eine pauschale Vergütung in Höhe von 300.000 USD.

### 45 Logistics South JvCo LLC

Die Projektgesellschaft hat sich mit Abschluss des Gesellschaftsvertrags am 6. September 2023, der durch Nachträge vom 12. Oktober 2023, vom 3. Januar 2024, vom 12. März 2024, vom 29. März 2024 und vom 4. April 2024 geändert wurde, als Gesellschafter an der 45 Logistics South JvCo LLC, einer am 1. September 2023 gegründeten Limited Liability Company nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware, die am 1. September 2023 in das Handelsregister des US-Bundesstaates Delaware eingetragen wurde (im Folgenden auch **„Joint-Venture-Gesellschaft“** genannt), beteiligt. Der im Register eingetragene Sitz der Joint-Venture-Gesellschaft befindet sich in 2140 South Dupont Highway, Camden, Delaware 19934, USA. Der Hauptgeschäftssitz befindet sich in 2040 Webster Street, San Francisco, California 94115, USA. Die Joint-Venture-Gesellschaft unterliegt dem Recht des US-Bundesstaates Delaware. Die Joint-Venture-Gesellschaft ist nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags für Zwecke der US-Einkommensteuer als steuerlich transparente Personengesellschaft ausgestaltet.

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte des Gesellschaftsvertrags der Joint-Venture-Gesellschaft in der aktuellen Fassung dargestellt.

Der Gesellschaftszweck der Joint-Venture-Gesellschaft besteht darin, unmittelbar oder mittelbar über Immobiliengesellschaften in die in Creedmoor, Texas, belegenen Immobilien zu investieren, um die Anlageobjekte zu erwerben, zu entwickeln, zu errichten, zu halten, zu vermieten und zu veräußern.

Neben der Projektgesellschaft sind als weitere Co-Investoren mit Kapitaleinlageverpflichtung die 45 Logistics South MCOF LLC, eine Tochtergesellschaft des lokalen Projektpartners MCM, und die DF Logistics Co-Invest I LP, eine

Gesellschaft an der Mitarbeiter der Deutsche Finance America LLC jeweils eine Minderheitsbeteiligung halten, beteiligt (im Folgenden auch **„Class A Member“** genannt). Darüber hinaus sind an der Joint-Venture-Gesellschaft die 45 Logistics South Managing Member LLC als geschäftsführender Gesellschafter sowie die 45 Logistics South Administrative Member LLC, beides Tochtergesellschaften des lokalen Projektpartners MCM und jeweils ohne Kapitaleinlageverpflichtung, beteiligt (im Folgenden auch **„Class B Member“** genannt).

Die Joint-Venture-Gesellschaft wird sich entsprechend ihres Gesellschaftszwecks ausschließlich an der 45 Logistics South MezzCo I LLC sowie an der 45 Logistics South MezzCo II LLC, welche die Anlageobjekte ihrerseits über die 45 Logistics South PropCo I LLC bzw. über die 45 Logistics South PropCo II LLC mittelbar halten, beteiligen. Weitere Investitionen sollen durch die Joint-Venture-Gesellschaft nicht getätigt werden.

Die für Investitionszwecke erforderlichen Finanzierungsmittel werden der Joint-Venture-Gesellschaft ausschließlich durch die Class A Member in Form von Eigenkapital zur Verfügung gestellt. Die Projektgesellschaft wird ihre Kapitaleinlage in die Joint-Venture-Gesellschaft sukzessive erhöhen. Es ist geplant, dass sich die Projektgesellschaft mit einem Betrag in Höhe von insgesamt rd. 40,4 Mio. USD an der Joint-Venture-Gesellschaft beteiligen soll. Die weiteren Co-Investoren sollen sich mit einem Betrag in Höhe von insgesamt rd. 10,1 Mio. USD an der Joint-Venture-Gesellschaft beteiligen.

Zum Closing der ersten Bauphase haben die Class A Member, d. h. die Projektgesellschaft, die 45 Logistics South MCOF LLC und die DF Logistics Co-Invest I LP ihre gezeichneten Einlagen in die Joint-Venture-Gesellschaft wie folgt erbracht: die 45 Logistics South MCOF LLC hat ihre Einlageverpflichtung in Höhe von rd. 3,72 Mio. USD nicht als Bareinlage, sondern im Wege der Sacheinlage des Teilgrundstücks für die erste Bauphase geleistet. Diesbezüglich hat die 45 Logistics South MCOF LLC das Teilgrundstück für die erste Bauphase dadurch

in die Joint-Venture-Gesellschaft eingebracht, dass das Eigentum an diesem Teilgrundstück unmittelbar von der Grundstückseigentümerin, einem mit der 45 Logistics South MCOF LLC verbundenen Unternehmen, auf die Objektgesellschaft der ersten Bauphase, die 45 Logistics South PropCo I LLC, übertragen wurde. Hinsichtlich der Übertragung wurde im Gesellschaftsvertrag der Wert des Teilgrundstücks für die erste Bauphase mit rd. 5,31 Mio. USD festgelegt. Zusätzlich wurden die von der 45 Logistics South MCOF LLC bis zum Closing getragenen Projektentwicklungs- und Transaktionskosten in Höhe von rd. 0,96 Mio. USD als Sacheinlage behandelt. Der Gesamtwert der von der 45 Logistics South MCOF LLC zum Closing geleisteten Sacheinlage einschließlich der vorab geleisteten Pre-Closing Kosten und Transaktionskosten) betrug somit rd. 6,27 Mio. USD. Da der Gesamtwert der von der 45 Logistics South MCOF LLC geleisteten Sacheinlage die Höhe ihrer Einlageverpflichtung bezüglich der ersten Bauphase übersteigt, hat die 45 Logistics South MCOF LLC am Tag des Closings eine Sonderausschüttung in Höhe von rd. 2,55 Mio. USD (dies entspricht der Differenz zwischen dem Gesamtwert der geleisteten Sacheinlage und der Höhe ihrer Einlageverpflichtung) erhalten. Die Projektgesellschaft hat hinsichtlich ihres für die Projektentwicklungen der ersten Bauphase planmäßig erforderlichen Eigenkapitalanteils in Höhe von rd. 19,9 Mio. USD zum Closing eine anfängliche Kapitaleinlage in Höhe von rd. 3,9 Mio. USD in die Joint-Venture-Gesellschaft geleistet. Die DF Logistics Co-Invest I LP hat hinsichtlich ihres für die Projektentwicklungen der ersten Bauphase planmäßig erforderlichen Eigenkapitalanteils in Höhe von rd. 1,24 Mio. USD zum Closing eine anfängliche Kapitaleinlage in Höhe von rd. 0,24 Mio. USD in die Joint-Venture-Gesellschaft geleistet.

Im weiteren Verlauf der ersten Bauphase haben die Projektgesellschaft und die DF Logistics Co-Invest I LP ihre weiteren Kapitaleinlagen sukzessive und jeweils anteilig zu erbringen.

Die Class B Member, die 45 Logistics South Managing Member LLC sowie die 45 Logistics

South Administrative Member LLC, sind nicht verpflichtet, Kapitaleinlagen in die Joint-Venture-Gesellschaft zu leisten.

Hinsichtlich der Projektentwicklungen der zweiten Bauphase hat die Projektgesellschaft eine Anzahlung in Höhe von 1,0 Mio. USD auf ein Treuhandkonto zu leisten.

Zum Closing der zweiten Bauphase haben die Class A Member, d. h. die Projektgesellschaft, die 45 Logistics South MCOF LLC und die DF Logistics Co-Invest I LP ihre anteiligen Kapitaleinlagen in die Joint-Venture-Gesellschaft wie folgt zu erbringen: die 45 Logistics South MCOF LLC wird das Teilgrundstück für die zweite Bauphase als Sacheinlage in die Joint-Venture-Gesellschaft einbringen, indem das Eigentum an diesem Teilgrundstück unmittelbar von der Grundstückseigentümerin, einem mit der 45 Logistics South MCOF LLC verbundenen Unternehmen, auf die Objektgesellschaft der zweiten Bauphase, die 45 Logistics South PropCo II LLC, übertragen wird. Hinsichtlich der Übertragung wurde im Gesellschaftsvertrag der Wert des Teilgrundstücks für die zweite Bauphase mit 6.690.143 USD festgelegt. Da die zum Closing der zweiten Bauphase anteilig auf die 45 Logistics South MCOF LLC entfallende Kapitaleinzahlungsverpflichtung plangemäß niedriger ist, soll die 45 Logistics South MCOF LLC im Rahmen des Closings eine Ausgleichszahlung in Höhe der Differenz zwischen dem eingelegten Grundstückswert (einschließlich etwaiger vorab geleisteter Pre-Closing Kosten und Transaktionskosten) und der Höhe ihrer zum Zeitpunkt des Closings anteiligen Einlageverpflichtung erhalten. Die Projektgesellschaft und die DF Logistics Co-Invest I LP haben zum Closing eine anfängliche Kapitaleinlage in dem Umfang zu leisten, die es der Joint-Venture-Gesellschaft ermöglicht, die Ausgleichszahlung an die 45 Logistics South MCOF LLC vorzunehmen, wobei die von der Projektgesellschaft hinsichtlich der Projektentwicklungen der zweiten Bauphase geleistete Anzahlung in Höhe von 1,0 Mio. USD anzurechnen ist.

Im weiteren Verlauf der zweiten Bauphase haben die Class A Member ihre weiteren Ka-

pitaleinlagen sukzessive und jeweils anteilig zu erbringen.

Die Class B Member, die 45 Logistics South Managing Member LLC sowie die 45 Logistics South Administrative Member LLC sind nicht verpflichtet, Kapitaleinlagen in die Joint-Venture-Gesellschaft zu leisten.

Sofern sich aus einer Überschreitung des finalen Projektentwicklungsbudgets von bis zu zehn Prozent ein zusätzlicher Kapitalbedarf für die Joint-Venture-Gesellschaft ergibt, sind die Class A Member der Joint-Venture-Gesellschaft verpflichtet, anteilig zusätzliche Kapitaleinzahlungen zu leisten. Hinsichtlich eines zusätzlichen Kapitalbedarfs aus einer Überschreitung des finalen Projektentwicklungsbudgets von zehn Prozent und mehr ist die Projektgesellschaft berechtigt, zu entscheiden, in welchem Verhältnis zusätzliche Kapitaleinzahlungen von den Class A Mitgliedern der Joint-Venture-Gesellschaft zu leisten sind.

Zur Geschäftsführung und Vertretung der Joint-Venture-Gesellschaft ist ausschließlich der geschäftsführende Gesellschafter, die 45 Logistics South Managing Member LLC, berechtigt und verpflichtet. Die Projektgesellschaft ist nicht berechtigt, Geschäftsführungsaufgaben in der Joint-Venture-Gesellschaft wahrzunehmen oder die Joint-Venture-Gesellschaft nach außen zu vertreten. Hinsichtlich wesentlicher Entscheidungen auf Ebene der Joint-Venture-Gesellschaft bedarf der geschäftsführende Gesellschafter der Zustimmung durch die Projektgesellschaft. Einer Zustimmung unterliegen insbesondere die Änderung der für beide Bauphasen festgelegten Projektpläne, Kostenbudgets, Bauzeitpläne und Projektentwicklungspläne, der Abschluss, die Änderung oder Verlängerung von Projektfinanzierungsdarlehen oder anderer Fremdfinanzierungen, die Vermietung von Flächen der Anlageobjekte ab einer Mietfläche von über 50.000 SF (rd. 4.650 m<sup>2</sup>), die Veräußerung, Besicherung oder Belastung der Anlageobjekte, der Abschluss und die Änderung eines Generalunternehmervertrages, die Beauftragung eines Property Managers sowie dessen Kündigung, der Erwerb weiterer Grundstücke

## 7. VERWALTUNG DER ANLAGEGEGENSTÄNDE

über die Anlageobjekte hinaus sowie die Liquidation der Joint-Venture-Gesellschaft.

Die Projektgesellschaft kann den geschäftsführenden Gesellschafter anweisen, die fertiggestellten Logistikimmobilien zu veräußern. Hinsichtlich der beiden Logistikimmobilien der ersten Bauphase steht ihr diese Möglichkeit erstmals nach vier Jahren seit Baubeginn zu, hinsichtlich der drei Logistikimmobilien der zweiten Bauphase und dann ggfs. einschließlich der beiden Logistikimmobilien der ersten Bauphase steht ihr diese Möglichkeit erstmals nach vier Jahren seit Baubeginn der drei Logistikimmobilien der zweiten Bauphase zu. Alternativ kann die Projektgesellschaft die Veräußerung jeweils auch selbst vornehmen bzw. vornehmen lassen. Im Falle einer solchen Aufforderung durch die Projektgesellschaft, steht dem Mitgesellschafter, der 45 Logistics South MCOF LLC, ein Vorkaufsrecht an den Gesellschaftsanteilen der Projektgesellschaft an der Joint-Venture-Gesellschaft zu, das innerhalb von 15 Tagen nach der Entscheidung für den Verkauf auszuüben ist. Der diesbezügliche Kaufpreis für die Gesellschaftsanteile der Projektgesellschaft an der Joint-Venture-Gesellschaft bemisst sich dabei anhand der für die Projektgesellschaft kalkulierten Rückflüsse aus der Joint-Venture-Gesellschaft unter der Annahme einer Veräußerung der Anlageobjekte zum Verkehrswert (abzüglich eines pauschalen Abschlags in Höhe von 1,0 % hinsichtlich erwarteter Transaktionskosten).

Die Projektgesellschaft als Gesellschafter der Joint-Venture-Gesellschaft haftet im Außenverhältnis nicht unmittelbar für Verbindlichkeiten und sonstige Verpflichtungen der Joint-Venture-Gesellschaft; die Haftung der Projektgesellschaft ist auf das in die Joint-Venture-Gesellschaft geleistete Kapital beschränkt.

Die Class A Member sind grundsätzlich im Verhältnis ihrer Kapitalbeteiligung an den Ergebnissen, den Ausschüttungen und dem Vermögen der Joint-Venture-Gesellschaft beteiligt. Die Class B Member sind grundsätzlich nicht an den Ergebnissen, den Ausschüttungen und dem Vermögen der Joint-Venture-Gesellschaft

beteiligt. Die verfügbare Liquidität auf Ebene der Joint-Venture-Gesellschaft soll vorbehaltlich der erfolgsabhängigen Gewinnbeteiligung der 45 Logistics South Administrative Member LLC, die erst nach Erreichen der für die Joint-Venture Gesellschaft festgelegten Rückflüsse aus der Investition in die Anlageobjekte entsteht, entsprechend der Beteiligungsquote an die Class A Member ausgezahlt werden.

Die Beendigung und Liquidation der Joint-Venture-Gesellschaft erfolgt durch einstimmig gefassten Gesellschafterbeschluss.

Hinsichtlich der im Zusammenhang mit den Anlageobjekten durchgeführten Projektentwicklungsmaßnahmen erhält der geschäftsführende Gesellschafter eine einmalige Projektentwicklungsvergütung in Höhe von 4,0 % bezogen auf die tatsächlich entstandenen Projektentwicklungskosten. Des Weiteren erhält der geschäftsführende Gesellschafter eine einmalige Vergütung für Tätigkeiten im Rahmen der Bauleitung in Höhe von 1,0 % bezogen auf die tatsächlich entstandenen Baukosten. Beide Vergütungen sind monatlich anteilig auf Basis des für die Projektentwicklung bzw. den Bau der Anlageobjekte abgerufenen Kapitals zu zahlen.

Im Zusammenhang mit der Gewährung einer Fremdfinanzierung ist der Projektpartner MCM verpflichtet, gegenüber dem Darlehensgeber die für eine Darlehensgewährung geforderten Garantien (z. B. eine Fertigstellungsgarantie) selbst oder über eine Konzerngesellschaft zu begeben. Sollte durch eine derart zu begebende Garantie ein Rückzahlungsanspruch gegenüber dem Darlehensgeber mit unbeschränkter Haftung des Garantiegebers entstehen, erhält der Garantiegeber hinsichtlich einer Garantie im Zusammenhang mit der Fremdfinanzierung der ersten Bauphase eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,75 % des (anteiligen) Darlehensbetrages für den eine derartige Garantie begeben wurde und hinsichtlich einer Garantie im Zusammenhang mit der Fremdfinanzierung der zweiten Bauphase für die Dauer der Garantie eine jährliche Vergütung in Höhe von 1,0 % der Garantiesumme, höchstens jedoch insgesamt 2,0 % der Garantiesumme.

Falls das Gebäudemanagement durch den geschäftsführenden Gesellschafter oder eine seiner Konzerngesellschaften ausgeführt wird, erhält dieser auf Grundlage eines mit der Projektgesellschaft abgestimmten Dienstleistungsvertrages (sog. Property Management Agreement) eine monatliche Vergütung in Höhe von 3,0 % der Brutto-Mieteinnahmen (abzüglich der Kosten für Leerstand und Mietabrechnungen) des Vormonats, monatlich nachträglich zahlbar.

### **45 Logistics South MezzCo I LLC, 45 Logistics South MezzCo II LLC**

Die Joint-Venture-Gesellschaft hat sich hinsichtlich der mittelbaren Investition in die Anlageobjekte der ersten Bauphase am 4. April 2024 als Gesellschafterin mit einer Kapitalbeteiligungsquote von 100 % an der 45 Logistics South MezzCo I LLC, einer am 5. Februar 2024 gegründeten Limited Liability Company nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware, die am 7. Februar 2024 in das Handelsregister des US-Bundesstaates Delaware eingetragen wurde, beteiligt. Hinsichtlich der mittelbaren Investition in die Anlageobjekte der zweiten Bauphase, soll sich die Joint-Venture-Gesellschaft im Rahmen des Closings als Gesellschafterin mit einer Kapitalbeteiligungsquote von 100 % an der 45 Logistics South MezzCo II LLC, einer Limited Liability Company nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware, beteiligen (die 45 Logistics South MezzCo I LLC und die 45 Logistics South MezzCo II LLC im Folgenden gemeinsam auch „**Finanzierungsgesellschaften**“ genannt). Der weitere Gesellschafter der Finanzierungsgesellschaften, die 45 Logistics South Administrative Member LLC, dem administrative Tätigkeiten auf Ebene der Finanzierungsgesellschaften obliegen, dem jedoch keine Geschäftsführungsbefugnis zusteht, leistet keine Kapitaleinlage in die Finanzierungsgesellschaften. Die Finanzierungsgesellschaften unterliegen jeweils dem Recht des US-Bundesstaates Delaware und sind jeweils als steuerlich transparente Personengesellschaft ausgestaltet, vergleichbar einer Kommanditgesellschaft nach deutschem Recht. Der Sitz der Finanzierungsgesellschaften befindet sich jeweils in 2140 South Dupont Highway, Camden, Delaware 19934, USA. Der Haupt-



geschäftssitz der Finanzierungsgesellschaften befindet sich jeweils in 2040 Webster Street, San Francisco, California 94115, USA.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist die 45 Logistics South MezzCo II LLC noch nicht gegründet worden. Die Gründung der 45 Logistics South MezzCo II LLC sowie die Beteiligung der Joint-Venture-Gesellschaft an der 45 Logistics South MezzCo II LLC durch Unterzeichnung des Gesellschaftsvertrags soll unmittelbar vor dem Closing der zweiten Bauphase erfolgen. Da die Gesellschaftsverträge der 45 Logistics South MezzCo I LLC und der 45 Logistics South MezzCo II LLC inhaltsgleich ausgestaltet sein sollen, werden nachfolgend die wesentlichen Inhalte des Gesellschaftsvertrags der jeweiligen Finanzierungsgesellschaften einheitlich dargestellt. Der Gesellschaftsvertrag der 45 Logistics South MezzCo II LLC liegt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung lediglich als Entwurfsfassung vor und kann daher vor Unterzeichnung noch Änderungen erfahren.

Der Gesellschaftszweck der Finanzierungsgesellschaften besteht darin, unmittelbar oder mittelbar über Immobiliengesellschaften in die in Creedmoor, Texas, belegenen Immobilien zu investieren, um die Anlageobjekte zu erwerben, zu entwickeln, zu errichten, zu halten, zu vermieten und zu veräußern. Weitere Investitionen werden durch die Finanzierungsgesellschaften nicht getätigt.

Das für Investitionszwecke erforderliche Eigenkapital wird auf Ebene der Finanzierungsgesellschaften jeweils vollständig durch die Joint-Venture-Gesellschaft aufgebracht.

Die Joint-Venture-Gesellschaft soll planmäßig eine Eigenkapitaleinlage in Höhe von insgesamt rd. 22,5 Mio. USD in die 45 Logistics South MezzCo I LLC und eine Eigenkapitaleinlage in Höhe von insgesamt rd. 22,9 Mio. USD in die 45 Logistics South MezzCo II LLC leisten.

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

Zur Geschäftsführung und Vertretung einer Finanzierungsgesellschaft ist jeweils ausschließlich die Joint-Venture-Gesellschaft als geschäftsführender Gesellschafter berechtigt und verpflichtet. Der weitere Gesellschafter, die 45 Logistics South Administrative Member LLC, ist jeweils nicht berechtigt, Geschäftsführungsaufgaben in der Finanzierungsgesellschaft wahrzunehmen oder die Finanzierungsgesellschaft nach außen zu vertreten.

Die Auszahlungen verfügbarer Liquidität auf Ebene der Finanzierungsgesellschaften steht im alleinigen Ermessen der Joint-Venture-Gesellschaft als geschäftsführenden Gesellschafter, ohne dem Erfordernis eines diesbezüglichen Gesellschafterbeschlusses.

Die Beendigung und Liquidation einer Finanzierungsgesellschaft erfolgt jeweils nach der Veräußerung sämtlicher Anlageobjekte oder durch schriftlichen Beschluss der Joint-Venture-Gesellschaft als geschäftsführenden Gesellschafter.

#### **45 Logistics South PropCo I LLC, 45 Logistics South PropCo II LLC**

Die 45 Logistics South MezzCo I LLC hat sich am 4. April 2024 als Gesellschafterin mit einer Kapitalbeteiligungsquote von 100 % an der 45 Logistics South PropCo I LLC, einer am 5. Februar 2024 gegründeten Limited Liability Company nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware, die am 7. Februar 2024 in das Handelsregister des US-Bundesstaates Delaware eingetragen wurde und durch die die Errichtung der Anlageobjekte der ersten Bauphase erfolgt, beteiligt. Hinsichtlich der mittelbaren Investition in die Anlageobjekte der zweiten Bauphase, soll sich die 45 Logistics South MezzCo II LLC im Rahmen des Closings als Gesellschafterin mit einer Kapitalbeteiligungsquote von 100 % an der 45 Logistics South PropCo II LLC, einer Limited Liability Company nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware, durch die die Errichtung der Anlageobjekte der zweiten Bauphase erfolgen soll, beteiligen (die 45 Logistics South PropCo I LLC und die 45 Logistics South PropCo II LLC im Folgenden gemeinsam auch „**Objektgesellschaften**“ genannt). Der wei-

tere Gesellschafter der Objektgesellschaften, die 45 Logistics South Administrative Member LLC, dem administrative Tätigkeiten auf Ebene der Objektgesellschaften obliegen, dem jedoch keine Geschäftsführungsbefugnis zusteht, leistet keine Kapitaleinlage in die Objektgesellschaften. Die Objektgesellschaften unterliegen jeweils dem Recht des US-Bundesstaates Delaware und sind jeweils als steuerlich transparente Personengesellschaft ausgestaltet, vergleichbar einer Kommanditgesellschaft nach deutschem Recht. Der Sitz der Objektgesellschaften befindet sich jeweils in 2140 South Dupont Highway, Camden, Delaware 19934, USA. Der Hauptgeschäftssitz der Objektgesellschaften befindet sich jeweils in 2040 Webster Street, San Francisco, California 94115, USA.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist die 45 Logistics South PropCo II LLC noch nicht gegründet worden. Die Gründung der 45 Logistics South PropCo II LLC sowie die Beteiligung 45 Logistics South MezzCo II LLC an der 45 Logistics South PropCo II LLC durch Unterzeichnung des Gesellschaftsvertrags soll unmittelbar vor dem Closing der zweiten Bauphase erfolgen. Da die Gesellschaftsverträge der 45 Logistics South PropCo I LLC und der 45 Logistics South PropCo II LLC inhaltsgleich ausgestaltet werden sollen, werden nachfolgend die wesentlichen Inhalte des Gesellschaftsvertrags der Objektgesellschaften einheitlich dargestellt. Der Gesellschaftsvertrag der 45 Logistics South PropCo II LLC liegt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung lediglich als Entwurfsfassung vor und kann daher vor Unterzeichnung noch Änderungen erfahren.

Der Gesellschaftszweck der Objektgesellschaften besteht darin, in die in Creedmoor, Texas, belegenen Immobilien zu investieren, um die Anlageobjekte zu erwerben, zu entwickeln, zu errichten, zu halten, zu vermieten und zu veräußern. Weitere Investitionen werden durch die Objektgesellschaften nicht getätigt.

Die für Investitionszwecke erforderlichen Finanzierungsmittel werden auf Ebene der Objektgesellschaften jeweils durch Eigenkapital der Finanzierungsgesellschaften sowie durch die Aufnahme von Fremdkapital aufgebracht, sofern eine Aufnahme von Fremdkapital nicht

## 7. VERWALTUNG DER ANLAGEGEGENSTÄNDE

bereits auf Ebene der Finanzierungsgesellschaften als Gesellschafter der Objektgesellschaften aufgenommen wird.

Die 45 Logistics South MezzCo I LLC soll planmäßig eine Eigenkapitaleinlage in Höhe von insgesamt rd. 22,5 Mio. USD in die 45 Logistics South PropCo I LLC leisten und dadurch das Eigenkapital der Objektgesellschaft vollständig aufbringen. Darüber hinaus hat die 45 Logistics South PropCo I LLC eine Fremdfinanzierung in Höhe von 31,0 Mio. USD aufgenommen (siehe hierzu im Kapitel 7.4.2. unter „Fremdfinanzierung“, Seite 39). Die 45 Logistics South MezzCo II LLC soll planmäßig eine Eigenkapitaleinlage in Höhe von insgesamt rd. 22,9 Mio. USD in die 45 Logistics South PropCo II LLC leisten und dadurch das Eigenkapital der Objektgesellschaft vollständig aufbringen. Darüber hinaus ist vorgesehen, dass die 45 Logistics South PropCo II LLC eine Fremdfinanzierung in Höhe von 42,0 Mio. USD aufnehmen soll.

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

Zur Geschäftsführung und Vertretung einer Objektgesellschaft ist ausschließlich die beteiligte Finanzierungsgesellschaft als geschäftsführender Gesellschafter berechtigt und verpflichtet. Der weitere Gesellschafter, die 45 Logistics South Administrative Member LLC, ist jeweils nicht berechtigt, Geschäftsführungsaufgaben in der Objektgesellschaft wahrzunehmen oder die Objektgesellschaft nach außen zu vertreten.

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

Die Beendigung und Liquidation einer Objektgesellschaft erfolgt jeweils nach der Veräußerung sämtlicher von der Objektgesellschaft

unmittelbar gehaltenen Anlageobjekte oder durch schriftlichen Beschluss der jeweiligen Finanzierungsgesellschaft als geschäftsführenden Gesellschafter.

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

Eine Änderung der Anlagebedingungen des Investmentfonds, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, bedarf – vorbehaltlich einer entsprechenden Genehmigung der BaFin – der Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen.

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

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

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

Im Rahmen der Verwaltung des Investmentfonds dürfen durch die KVG keine Wertpapierfinanzierungsgeschäfte und Gesamtsendite-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 51) dargestellt, zum Einsatz.

### 7.6.2. EINSATZ VON FREMDWÄHRUNGEN

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

### 7.7. REGELN FÜR DIE VERMÖGENSBEWERTUNG

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

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

Die Bewertung der Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen erfolgt insbesondere gemäß den im KAGB sowie der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung („KARBV“) benannten Grundsätzen, die nachfolgend im Überblick dargestellt werden.

#### **7.7.1. BEWERTUNG DER VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE NACH § 261 ABS. 1 NR. 3 KAGB**

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

Im Rahmen des Erwerbs von Vermögensgegenständen nach § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB, d. h. beim Erwerb der Beteiligung an der ausländischen Gesellschaft, ist vor Ankauf bzw. der Beteiligung der Wert der Beteiligung durch einen bzw. bei einem Wert von über 50 Mio. EUR durch zwei voneinander unabhängige und akkreditierte externe Bewerter zu ermitteln. Bei der Bewertung ist von dem letzten, mit einem Bestätigungsvermerk eines Abschlussprüfers versehenen Jahresabschluss der ausländischen Gesellschaft auszugehen. Sofern das Aufstellungsdatum des Jahresabschlusses mehr als drei Monate vor dem Bewertungs-

stichtag liegt, ist von den Vermögenswerten und Verbindlichkeiten auszugehen, die in einer von einem Abschlussprüfer geprüften aktuellen Vermögensaufstellung nachgewiesen sind.

Die laufende, mindestens jährlich durchzuführende Bewertung der Vermögensgegenstände des Investmentfonds wird grundsätzlich im Rahmen einer internen Bewertung durch die KVG vorgenommen und basiert auf laufenden Net-Asset-Value-Mitteilungen, die durch die ausländische Gesellschaft zur Verfügung gestellt wird. Die KVG wird die ausländische Gesellschaft, an der sie namens und für Rechnung des Investmentfonds Anteile erwirbt und hält, verpflichten, mindestens jährlich Vermögensaufstellungen einzureichen und anhand des mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschluss von einem Abschlussprüfer prüfen zu lassen.

#### **7.7.2. GELDMARKTINSTRUMENTE, BANKGUTHABEN, GELDDARLE- HEN, FORDERUNGEN, FREMD- WÄHRUNG**

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 Geldmarktinstru-

mente vereinbarten Preise und gegebenenfalls die Kurswerte von Geldmarktinstrumenten vergleichbarer Aussteller mit entsprechender Laufzeit und Verzinsung, erforderlichenfalls mit einem Abschlag zum Ausgleich der geringeren Veräußerbarkeit, herangezogen.

Forderungen, z. B. Gelddarlehen, abgegrenzte Zinsansprüche sowie Verbindlichkeiten werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen werden zu dem unter Zugrundelegung des von der Europäischen Zentralbank ermittelten Devisenkurses der Währung in Euro 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

## 7. VERWALTUNG DER ANLAGEGEGENSTÄNDE

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 bei dem Investmentfonds um eine Beteiligung an einer geschlossenen (Investment) Kommanditgesellschaft handelt und ein Rückgaberecht der Anleger ausgeschlossen ist. Es besteht insoweit lediglich ein außerordentliches Kündigungsrecht.

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

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

Das Risikocontrolling führt regelmäßig und anlassbezogen Stresstests durch, in denen verschiedene Markt- und Liquiditätsbedingungen simuliert werden. Dadurch wird verdeutlicht, auf welche Veränderungen bestimmter Annahmen eine wesentliche Veränderung der Prognose erfolgt und auf welche nicht. Die Ergebnisse der Szenarien werden in den Gremien der

KVG kritisch reflektiert und festgesetzten Limits und Soll/Ist-Vergleichen gegenübergestellt.

### 7.9. INTERESSENKONFLIKTE

#### 7.9.1. GRUNDSÄTZE ZUM UMGANG MIT INTERESSENKONFLIKTEN

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

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

#### 7.9.2. VERFLECHTUNGEN UND POTENZIELLE INTERESSENKONFLIKTE

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

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

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

Einzelne mittelbar an der DF Deutsche Finance Holding AG oder ihren Konzerngesellschaften beteiligte Gesellschafter halten eine Beteiligung an der DF US Ventures CP XI LP, der als Gesellschafterin der Projektgesellschaft ein erfolgsabhängiges Gewinnbezugsrecht gewährt wird. Des Weiteren sind Mitarbeiter der Deutsche Finance America LLC über ihre Beteiligung an der DF Logistics Co-Invest I LP mittelbar mit einer Minderheitsbeteiligung an der Joint-Venture-Gesellschaft und dadurch an den Anlageobjekten kapitalmäßig beteiligt. Daraus können Interessenkonflikte entstehen, die zu Lasten des Anlegers oder des Investmentfonds gehen können.

Es bestehen im Rahmen der vorstehend dargestellten Konzernstruktur personelle Verflechtungen dahingehend, dass Stefanie Watzl und Dr. Florian Delitz zugleich Geschäftsführer der DF Deutsche Finance Investment GmbH und der DF Deutsche Finance Managing II GmbH sind sowie Rüdiger Herzog und Dr. Dirk Rupietta jeweils Aufsichtsratsmandate bei der DF Deutsche Finance Investment GmbH und der DF Deutsche Finance Holding AG wahrnehmen.

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

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

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

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

jeweils durch die jeweiligen Anlageobjekte unmittelbar haltende Objektgesellschaft oder durch eine Finanzierungsgesellschaft aufgenommen werden (siehe hierzu Kapitel 7.4.2. unter „Fremdfinanzierung“, Seite 39).

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

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

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

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

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

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 der Investition in die Anlageobjekte durch den Investmentfonds ist keine Sicherheitengestellung vorgesehen.

## 7. VERWALTUNG DER ANLAGEGEGENSTÄNDE

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

### 7.11. NACHHALTIGKEITSBE- ZOGENE OFFENLEGUNGS- PFLICHTEN

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

Die KVG hat im Rahmen ihrer Due Diligence die Investition in die Anlageobjekte hinsichtlich der identifizierten Nachhaltigkeitsrisiken überprüft. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung können zu Ergebnissen der Bewertung der möglichen Auswirkungen von Nachhaltigkeitsrisiken auf die Rendite des Investmentfonds noch keine konkreten Angaben gemacht werden. Hinsichtlich des möglichen Ausmaßes, in dem Nachhaltigkeitsrisiken die Wertentwicklung des Investmentfonds beeinflussen können, wird auf die Ausführungen in Kapitel 8.2.1. („Risiken aus der Investitionstätigkeit des Investmentfonds“) unter „Nachhaltigkeitsrisiken“ (Seite 63) verwiesen. Das Monitoring von Nachhaltigkeitsrisiken ist fester Bestandteil des Risikomanagements der KVG. Dabei wird die Risikoanalyse insbesondere mit Blick auf Nachhaltigkeitsrisiken regelmäßig überprüft und evaluiert und gegebenenfalls angepasst.

Sofern einschlägig, wird die KVG im Rahmen ihrer Due-Diligence-Prozesse perspektivisch auch die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Anlageentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigen und auch die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Maßnahmen im Rahmen der Verwaltung der Anlageobjekte auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigen. Unter Nachhaltigkeitsfak-

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

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

## 8. RISIKEN



## 8. RISIKEN

### 8.1. RISIKOPROFIL DES INVESTMENTFONDS

Die vorliegende Beteiligung an dem Investmentfonds ist auf Grund ihres Charakters einer unternehmerischen Beteiligung mit verschiedenen Risiken, sowohl auf Ebene des Investmentfonds als auch auf Ebene der Gesellschaften der Investitionsstruktur der Anlageobjekte sowie auch auf Ebene des Anlegers, verbunden.

Die wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Risiken in Zusammenhang mit der Beteiligung werden nachfolgend im Kapitel 8.2 („Risiken der Beteiligung“) dargestellt. Die Investition wird gemäß der in den Anlagebedingungen des Investmentfonds (vgl. Anlage I, Seiten 115 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

Der Investmentfonds wird die Anlageobjekte nicht unmittelbar erwerben, sondern als Co-Investor als Mehrheitsgesellschafter über die im Kapitel 7.4.3. („Angaben zur Investitionsstruktur“, Seiten 41 ff.) dargestellte mehrstöckige Beteiligungsstruktur mittelbar in die Anlageobjekte investieren.

Durch eine mehrstöckige Beteiligungsstruktur können die beschriebenen Risiken insoweit auf verschiedenen Beteiligungsebenen auftreten. Da die Gesellschaften innerhalb der Investitionsstruktur ihren Sitz jeweils in den USA haben, sind auch Auslandsrisiken einschlägig. Insbesondere können sich Risiken bei dem Rücktransfer der Erträge aus den in den USA ansässigen Gesellschaften nach Deutschland realisieren. Auch kann nicht ausgeschlossen

werden, dass sich Risiken durch eine mehrstöckige Beteiligungsstruktur vergrößern oder kumulieren. Dies kann nachteilige Auswirkungen auf die Rückflüsse an die Anleger haben und gegebenenfalls zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen.

Es ist geplant, dass der Investmentfonds als Co-Investor im Rahmen der Investitionsstruktur an den Anlageobjekten mittelbar als Mehrheitsgesellschafter beteiligt sein wird. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass das geplante Kommanditkapital des Investmentfonds in Höhe von 53,5 Mio. USD nicht vollständig eingeworben werden kann und der Investmentfonds sich folglich nur mit einem geringeren als dem geplanten Kapitalanteil mittelbar an den Anlageobjekten beteiligen kann. Diesbezüglich kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass der Investmentfonds als Co-Investor letztlich nur als Minderheitsgesellschafter mittelbar an den Anlageobjekten beteiligt sein wird.

Als Minderheitsgesellschafter sind die Mitspracherechte und Einflussnahmemöglichkeiten des Investmentfonds auf Ebene der Gesellschaften innerhalb der Investitionsstruktur begrenzt. Diesbezüglich besteht das Risiko, dass der Investmentfonds aufgrund seiner Minderheitenposition Geschäftsführungsentscheidungen und Gesellschafterbeschlüsse auf Ebene der Gesellschaften innerhalb der Investitionsstruktur nicht maßgeblich beeinflussen kann und diese anders ausfallen als von dem Investmentfonds erwartet oder gewünscht. Dies kann nachteilige Auswirkungen auf die Rückflüsse an die Anleger haben und gegebenenfalls zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung liegen die zukünftigen Gesellschaftsverträge der Gesellschaften innerhalb der Investitionsstruktur teilweise lediglich in einer Entwurfsfassung vor, wurden daher noch nicht rechtsverbindlich unterzeichnet und können im Zusammenhang mit der Beteiligung des Investmentfonds noch geändert werden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Gesellschaftsverträge noch Änderungen erfahren und folglich von



den Darstellungen im Verkaufsprospekt divergieren. Diesbezüglich besteht das Risiko, dass Änderungen an den Gesellschaftsverträgen der Gesellschaften innerhalb der Investitionsstruktur die Rechte des Investmentfonds einschränken und sich folglich nachteilig auf die mittelbare Beteiligung des Investmentfonds auswirken. Dies kann nachteilige Auswirkungen auf die Rückflüsse an die Anleger haben.

## **MANAGEMENT- UND SCHLÜSSEL-PERSONENRISIKO**

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

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

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

Für den Anleger bestehen über die Gesellschafterversammlung bzw. Gesellschafterbeschlüsse des Investmentfonds nur sehr eingeschränkte Möglichkeiten, auf die Geschäftsführung des Investmentfonds respektive auf die Geschäftsführer der KVG Einfluss zu nehmen. Gleiches gilt hinsichtlich der Gesellschafterbeschlüsse auf Ebene der Gesellschaften innerhalb der Investitionsstruktur. Es besteht insofern das Risiko, dass durch die

verantwortlichen Personen Entscheidungen getroffen werden, mit denen der Anleger im Einzelfall nicht einverstanden ist oder die sich als nachteilig für den Investmentfonds herausstellen. Da die KVG und die Gründungsgesellschafter des Investmentfonds sowie das Management der Gesellschaften innerhalb der Investitionsstruktur der jeweiligen Anlageobjekte keinem Wettbewerbsverbot unterliegen, können zudem Interessenkonflikte nicht ausgeschlossen werden.

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

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

Die Komplementärin fungiert nicht nur bei dem Investmentfonds als persönlich haftende Gesellschafterin. Sie nimmt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung auch bei anderen Alternativen Investmentfonds der Deutsche Finance Group diese Funktion wahr und kann auch zukünftig bei weiteren Alternativen Investmentfonds der Deutsche Finance Group als persönlich haftende Gesellschafterin fungieren. Es ist möglich, dass Haftungsrisiken aus den anderen Alternativen Investmentfonds zur Insolvenz der Komplementärin führen, was mittelbar zur Auflösung des Investmentfonds führen kann, falls nicht ein anderer Komplementär ersatzweise in den Investmentfonds eintritt. Dieses Schlüsselpersonenrisiko kann nachteilige Auswirkungen auf die Rückflüsse an die Anleger haben und zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen.

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

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

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

## **FREMDFINANZIERUNGSRISIKEN**

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 einer Zwischenfinanzierung durch den Investmentfonds nicht zustande kommt oder nur zu ungünstigen Konditionen erlangt werden kann. Eine unzureichende oder nur zu ungünstigen Konditionen verfügbare Zwischenfinanzierung kann einen höheren Eigenkapitaleinsatz des Investmentfonds zur Folge haben. Bei Zwischenfinanzierungsdarlehen mit variablen Zinssätzen besteht zudem das Risiko, dass sich die Zinsen negativ zu Lasten des Investmentfonds entwickeln. Ferner könnte bei

## 8. RISIKEN

Ablauf der Darlehenslaufzeit eine Anschlussfinanzierung erforderlich werden, für die die vorstehend genannten Risiken gleichermaßen gelten.

Die Projektgesellschaft hat hinsichtlich des von ihr für die Projektentwicklungen der ersten Bauphase planmäßig zu leistenden Eigenkapitalanteils eine kurzfristige Eigenkapital-Zwischenfinanzierung aufgenommen. Das Zwischenfinanzierungsdarlehen soll durch die vom Investmentfonds mittelbar in die Projektgesellschaft geleisteten Eigenkapitaleinzahlungen zurückgeführt werden. Es besteht das Risiko, dass das planmäßige Kommanditkapital des Investmentfonds nicht vollständig im geplanten Zeitraum platziert werden kann und infolgedessen der Investmentfonds der Projektgesellschaft das erforderliche Eigenkapital nicht vollständig und/oder fristgemäß zur Verfügung stellen kann. Diesbezüglich besteht das Risiko, dass die von der Projektgesellschaft aufgenommene Eigenkapital-Zwischenfinanzierung gar nicht, nicht vollständig oder nicht fristgemäß zurückgeführt werden kann. Eine verspätete Rückzahlung der Eigenkapital-Zwischenfinanzierung kann zu zusätzlichen, nicht eingeplanten Finanzierungskosten auf Ebene der Projektgesellschaft führen. Sollte die Projektgesellschaft nicht in der Lage sein, die Eigenkapital-Zwischenfinanzierung zurückzuführen, besteht das Risiko, dass der Darlehensgeber eine Zwangsverwertung der von der Projektgesellschaft gehaltenen Beteiligung an der Joint-Venture-Gesellschaft vornehmen lässt. Dies kann zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des von der Projektgesellschaft investierten Kapitals führen und kann in der Folge auch zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals des Investmentfonds und der Anleger führen.

Für den Erwerb, die Entwicklung und die Errichtung der Anlageobjekte wurde bzw. wird durch die Objektgesellschaft der jeweiligen Bauphase oder durch die entsprechende Finanzierungsgesellschaft ein Darlehen zum Zeitpunkt des Erwerbs aufgenommen.

Die Objektgesellschaft für die erste Bauphase hat am 4. April 2024 einen Darlehensvertrag

zur Fremdfinanzierung der Anlageobjekte der ersten Bauphase abgeschlossen (siehe hierzu in Kapitel 7.4.2 unter „Fremdfinanzierung“, Seite 39). Hinsichtlich der Anlageobjekte der zweiten Bauphase wurden zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch keine Verhandlungen mit potentiellen Kreditgebern aufgenommen. Es besteht das Risiko, dass hinsichtlich der zweiten Bauphase ein Darlehen, insbesondere vor dem Hintergrund der Auswirkungen der derzeitigen geopolitischen Spannungen auf die Kapitalmärkte und des derzeit ansteigenden Zinsniveaus (insbesondere im langen Laufzeitenbereich), nicht oder nur zu ungünstigeren Konditionen als für Prognosezwecke angenommen, abgeschlossen werden kann. Eine ausbleibende, eine unzureichende oder nur zu ungünstigeren Konditionen verfügbare Fremdfinanzierung kann einen höheren Eigenkapitaleinsatz der Co-Investoren und somit auch des Investmentfonds zur Folge haben. Daneben ist denkbar, dass eine nicht ausreichende Fremdfinanzierung, verbunden mit einem höheren Eigenkapitaleinsatz auf Ebene der Anlageobjekte eine verringerte Ertragskraft zur Folge hat, da die durch die Fremdfinanzierung ermöglichte Hebelung des Ertrags ausbleibt. Sofern eine alternative Fremdfinanzierung gänzlich nicht erlangt werden kann und die Co-Investoren den erforderlichen Kapitalbedarf für den Erwerb, die Entwicklung und die Errichtung der Anlageobjekte der zweiten Bauphase nicht durch entsprechende Eigenmittel aufbringen können, wäre der Erwerb dieser Anlageobjekte nicht mehr möglich. Diesbezüglich besteht das Risiko, dass etwaig getragene Kosten im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Erwerb dieser Anlageobjekte (z. B. Due Diligence Kosten, Rechtsberatungskosten, etc.) nicht erstattet werden können oder der Verkäufer vor dem Hintergrund des gescheiterten Erwerbs dieser Anlageobjekte Schadensersatzansprüche geltend macht.

Ferner kann bei Ablauf der Darlehenslaufzeit eine Anschlussfinanzierung erforderlich werden. Insoweit ist zu berücksichtigen, dass es aufgrund zunehmender internationaler Regulierungen, insbesondere im Bankensektor, unter Umständen schwieriger sein könnte,

Fremdfinanzierungen zu erhalten bzw. Fremdfinanzierungen unter Umständen künftig nur unter ungünstigeren Bedingungen erhältlich sein werden. Im Zusammenhang mit einer Anschlussfinanzierung können nicht prognostizierte Kosten entstehen, so dass sich die Liquidität der jeweils das Darlehen aufnehmenden Gesellschaft aufgrund der entsprechenden anteiligen Fremdfinanzierung reduziert. Diesbezüglich besteht das Risiko, dass zum Ablauf eines Darlehens keine Anschlussfinanzierung am Markt gefunden werden kann, in Folge dessen es zu einer Zwangsverwertung der finanzierten Anlageobjekte kommt oder dass eine Anschlussfinanzierung nur zu höheren Zinsen und Kosten und zu ungünstigeren Bedingungen als prognostiziert gefunden werden kann, so dass sich hierdurch signifikante wirtschaftliche Nachteile und Risiken für die betreffende Gesellschaft und in der Folge für den Investmentfonds ergeben können. Sollte für den Fall einer erforderlichen Anschlussfinanzierung gar keine Anschlussfinanzierung möglich bzw. am Markt zu erhalten sein, und würden die finanzierten Anlageobjekte veräußert bzw. zwangsweise verwertet werden müssen, kann dies, sofern zu diesem Zeitpunkt ein ungünstiges Marktumfeld vorherrscht, auch zur Insolvenz der betreffenden Gesellschaft führen.

Sollte der Kapitaldienst für eine Fremdfinanzierung nicht geleistet werden können – bspw. aufgrund von geringeren Erlösen aus den Anlageobjekten als erwartet – kann es zu einer außerordentlichen Kündigung des Darlehens durch den Darlehensgeber und ggf. zu einer Zwangsverwertung der betreffenden Anlageobjekte kommen. Es besteht zudem das Risiko, dass Finanzierungsbedingungen einen Beleihungsauslauf (Loan-to-Value) vorsehen, bei dessen Unterschreiten die Verwertung der Anlageobjekte erforderlich wird, dass Erträge nicht mehr ausgeschüttet werden dürfen, der Darlehensgeber den Darlehensvertrag kündigt oder weitere Darlehen mit negativen Folgen für die Liquidität und Rentabilität aufgenommen werden müssen. Dies kann sich negativ auf die Wirtschaftlichkeit der betreffenden Anlageobjekte auswirken. Sofern es im Rahmen der zur Fremdfinanzierung erfolgten bereit gestellten Sicherheiten zur Verwertung

der betreffenden Anlageobjekte kommt, besteht das Risiko, dass der ursprünglich avisierte Erlös nicht erzielt werden kann und gegebenenfalls sogar eine Verwertung unterhalb der Anschaffungs- und Herstellungskosten oder des Verkehrswertes erfolgen muss. Dies kann zu Ausfällen von Rückflüssen und von Liquidationserlösen beim Anleger bis hin zum Verlust des eingesetzten Kapitals führen.

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

## **RISIKO VON RECHTSSTREITIGKEITEN AUSLÄNDISCHES RECHT**

Es besteht ein Risiko, dass es im Zusammenhang mit der Investition in die Anlageobjekte, insbesondere mit der Errichtung der Logistikimmobilien (z. B. Generalunternehmerverträge) sowie deren Vermietung (z. B. Mietverträge) oder im Zusammenhang mit sonstigen Verträgen zu Rechtsstreitigkeiten kommt, die negative Auswirkungen auf die Ertragslage des Investmentfonds haben können. Durch die Belegenheit der Immobilien und die Ansässigkeit der Gesellschaften der Investitionsstruktur 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 können. Dies kann zu Verringerungen der Rückflüsse an die Anleger führen.

## **RISIKO AUS MÖGLICHEN INTERESSEN- KONFLIKTEN**

Die DF Deutsche Finance Holding AG ist 100%-ige Gesellschafterin der Komplementärin DF Deutsche Finance Managing II GmbH, der externen Kapitalverwaltungsgesellschaft DF Deutsche Finance Investment GmbH, der

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

Einzelne mittelbar an der DF Deutsche Finance Holding AG oder ihren Konzerngesellschaften beteiligte Gesellschafter halten im Rahmen der Investitionsstruktur eine Beteiligung an der DF US Ventures CP XI LP, der als Gesellschafterin der Projektgesellschaft ein erfolgsabhängiges Gewinnbezugsrecht gewährt wird. Des Weiteren sind Mitarbeiter der Deutsche Finance America LLC über ihre Beteiligung an der DF Logistics Co-Invest I LP mittelbar mit einer Minderheitsbeteiligung an den Anlageobjekten kapitalmäßig beteiligt. Daraus können Interessenkonflikte entstehen, die zu Lasten des Anlegers oder des Investmentfonds gehen können. Diese können sich negativ auf den Investmentfonds auswirken und die Rückflüsse an die Anleger negativ beeinflussen.

## **RECHTSÄNDERUNGSRISIKO, REGULA- TORISCHE RAHMENBEDINGUNGEN**

Der Investmentfonds sowie die Investitionsstruktur für die Anlageobjekte sind so konzi-

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

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

In der Bundesrepublik Deutschland wurde die Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter Alternativer Investmentfonds („AIFMD“) mit Wirkung zum 22. Juli 2013 in das Kapitalanlagegesetzbuch im nationalen Recht umgesetzt. Beispielsweise wurden mit dem Finanzmarktanpassungsgesetz („KAGB-Reparaturgesetz“), dem „OGAW-V-Umsetzungsgesetz“, dem „Zweiten Finanzmarktnovellierungsgesetz (2. FiMaNoG)“ sowie dem „Fondsstandortgesetz“ mittlerweile bereits erhebliche inhaltliche Änderungen des Kapitalanlagegesetzbuchs vorgenommen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen der fortschreitenden Regulierung sich für den Investmentfonds und die ihn verwaltende KVG, Änderungen ergeben, die sich zum Nachteil der beteiligten Gesellschaften und der prognostizierten Erträge für die Anleger niederschlagen. Insbesondere die auch rückwirkend mögliche Änderung von Rechtsvorschriften und Verwaltungspraxis kann zu einer nicht kalkulierbaren Kostenbelastung des Investmentfonds führen.

## 8. RISIKEN

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

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

### ZUSÄTZLICHE RISIKEN AUS SICHERUNGSGESCHÄFTEN BZW. DERIVATEN

**Im Zusammenhang mit der Investitionstätigkeit können der Investmentfonds sowie die Gesellschaften innerhalb der Investitionsstruktur Sicherungsgeschäfte eingehen, oder Geschäfte mit Derivaten tätigen, um sich gegen Zinsänderungs- oder Wechselkursrisiken zu schützen. Diese Transaktionen sind geeignet, Risiken zu reduzieren, behalten jedoch neue Risiken. Insofern können die Sicherungsgeschäfte bzw. Derivate durch unvorhergesehene Zinsentwicklungen, Wertpapierkurse oder Wechselkursschwankungen einen gegenteiligen Effekt erzielen. Dies wirkt sich direkt oder indirekt auf die Erträge des Investmentfonds aus. So besteht beispielsweise bei einer Absicherung gegen steigende Zinsen durch eine Umwandlung in einen festen Zins die Möglichkeit, dass das Zinsniveau niedrig bleibt oder fällt und der Investmentfonds bzw. die Gesellschaften innerhalb der Investitionsstruktur für das aufgenommene Fremdkapital ständig einen höheren Zins zahlen, als wenn ein solches Absicherungsgeschäft nicht abgeschlossen worden wäre. Ähnliches gilt für eine Absicherung von Wechselkursschwankungen. Hierbei können der Investmentfonds sowie die Gesellschaften innerhalb der Investitionsstruktur einen Verlust erleiden, der sich 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 Logistikimmobilien jeweils unmittelbar haltende Objektgesellschaft trägt 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 einer Objektgesellschaft kann zu einem Totalverlust der Investition des Investmentfonds führen und sich somit nachteilig auf das wirtschaftliche Ergebnis der Anleger auswirken und zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals führen.

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

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Abrufung des Investitionskapitals des Investmentfonds bezüglich der Anlageobjekte über den geplanten Zeitraum hinaus erstreckt. Es besteht insofern das Risiko, dass das für die Investition in die Anlageobjekte zur Verfügung stehende Kapital durch den Investmentfonds länger als erwartet nicht vollständig investiert werden kann. Dieses Kapital wird in der Zwischenzeit ggfs. verzinslich angelegt und erwirtschaftet in diesem Zeitraum nicht die für den Investmentfonds avisierte Rendite. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass auf Bankguthaben Negativzinsen erhoben werden, die beim Investmentfonds zu einer zusätzlichen

Kostenbelastung führen. Zudem unterliegt das Kapital auch in diesem Zeitraum dem Risiko eines Teil- oder Totalverlustes (z. B. durch eine Insolvenz des kontoführenden Kreditinstituts), das grundsätzlich bei keinem Schuldner gänzlich ausgeschlossen werden kann.

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

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

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

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

machen. Verzögerungen, die sich hinsichtlich der Veräußerung der Anlageobjekte ergeben, wirken sich damit unmittelbar nachteilig auf die Rückflüsse an die Anleger aus.

### **PROGNOSERISIKO**

Es bestehen Prognoserisiken, die sich ergeben, weil sich die Annahmen der KVG und der Manager auf Ebene der Gesellschaften innerhalb der Investitionsstruktur auf Gutachten, Aussagen und Auskünfte Dritter stützen. So liegen der Prognoserechnung eine Vielzahl von Annahmen, Schätzungen, Prognosen und Aussagen Dritter bzgl. der künftigen wirtschaftlichen Entwicklung des Investmentfonds bzw. der Anlageobjekte zugrunde, so dass die prognostizierten Rückflüsse nicht garantiert werden können; vielmehr ist mit Abweichungen zu rechnen. In diesem Zusammenhang ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass die Prognosesicherheit mit zunehmender Zeitdauer abnimmt.

### **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**

Prognosegemäß soll das Eigenkapital der Projektgesellschaft nahezu vollständig mittelbar durch den Investmentfonds aufgebracht werden. Es besteht das Risiko, dass das planmäßige Kommanditkapital des Investmentfonds nicht vollständig im geplanten Zeitraum platziert werden kann und infolgedessen der

Investmentfonds der Projektgesellschaft das erforderliche Eigenkapital nicht vollständig und/oder fristgemäß zur Verfügung stellen kann. Sollte in diesem Fall das Eigenkapital der Projektgesellschaft nicht in dem erforderlichen Umfang durch weitere Co-Investoren aufgebracht werden können, besteht das Risiko, dass die geplanten Projektentwicklungen der zweiten Bauphase letztlich nicht realisiert werden können. Diesbezüglich besteht das Risiko, dass bereits aufgewendete Kosten im Zusammenhang mit der geplanten Investition in die Anlageobjekte nicht erstattet werden können. Dies kann zu einem teilweisen Verlust des eingesetzten Kapitals des Investmentfonds und der Anleger führen.

Die KVG, der Investmentfonds und die Gesellschaften 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.

## 8. RISIKEN

### AUSFALLRISIKO

Der Investmentfonds soll mittelbar über eine mehrstöckige Beteiligungsstruktur in fünf neu zu errichtende Logistikimmobilien investieren, sodass bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Streuung des Ausfallrisikos gewährleistet ist. Der Grundsatz der Risikomischung im Sinne des § 262 Abs. 1 KAGB gilt damit als erfüllt. Neben den in Creedmoor im Großraum Austin, Texas, 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.

### WÄHRUNGSRISIKEN

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

### IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

Im Zusammenhang mit der Investition in die Anlageobjekte bestehen immobilienpezifische Risiken, zu denen insbesondere Standortgegebenheiten gehören, d. h. die Umgebung der

Logistikimmobilien, Konjunktуреinflüsse, die regionale Wettbewerbssituation, die Mieter, Veränderungen des Mietniveaus und der Kosten.

Nachfolgend werden deshalb wesentliche immobilienpezifische Risiken im Zusammenhang mit den Anlageobjekten dargestellt. Diese können das Ergebnis des Investmentfonds und damit die möglichen Kapitalrückflüsse in Form von Ausschüttungen an die Anleger negativ beeinflussen oder bei einer Kumulation von Risiken auch zum Totalausfall der Rückflüsse an die Anleger oder sogar zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals der Anleger führen.

### PROJEKTENTWICKLUNGSRISIKEN, BAUMÄNGEL

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

### ÖFFENTLICH-RECHTLICHE VORSCHRIFTEN

Genehmigungspflichten oder bauordnungsrechtliche Bestimmungen können den Ablauf der Projektentwicklung bei den Anlageobjekten behindern.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung liegen hinsichtlich der Errichtung der beiden Logistikimmobilien der ersten Bauphase bereits die erforderlichen Baugenehmigungen vor (siehe hierzu im Kapitel 7.4.2. unter „Behördliche Genehmigungen“, Seite 38). Bezüglich der Errichtung der drei Logistikimmobilien der zweiten Bauphase sind die erforderlichen Baugenehmigungen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hingegen noch nicht erteilt worden. Diesbezüglich besteht das Risiko, dass erforderliche Genehmigungen nicht oder nicht in dem geplanten Umfang erteilt werden und sich dadurch die Projektentwicklung nicht in dem geplanten Umfang oder im schlimmsten Fall überhaupt nicht realisieren lässt. Des Weiteren besteht das Risiko, dass sich das Genehmigungsverfahren zeitlich verzögert und folglich die Genehmigungen erst zu einem späteren Zeitpunkt als geplant erteilt werden, wodurch sich die Projektentwicklung insgesamt verzögern würde. Derartige Risiken können sich nachteilig auf die Rückflüsse aus den Anlageobjekten an den Investmentfonds und somit auf die Rückflüsse der Anleger auswirken oder sogar zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals der Anleger führen.

Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass die zuständigen Behörden oder ähnliche staatliche oder kommunale Organe in der Zukunft Gesetze, Verordnungen oder Richtlinien erlassen, ändern oder aufheben, die zu einschränkenden Änderungen oder Auflagen bereits erteilter Bau- und Nutzungsgenehmigungen führen. Allgemein besteht das Risiko, dass infolge öffentlich-rechtlicher Bestimmungen oder verwaltungsrechtlicher Auflagen bzw. Verfügungen zusätzliche Belastungen im Zusammenhang mit den Projektentwicklungen sowie der Vermietung bzw. Nutzung der Anlageobjekte eintreten, die

zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht vorhersehbar bzw. erwartbar waren. Derartige Risiken können sich nachteilig auf die Rückflüsse aus den Anlageobjekten an den Investmentfonds und somit auf die Rückflüsse der Anleger auswirken.

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

Im Rahmen der Due Diligence wurden hinsichtlich der Grundstücke, auf denen die Anlageobjekte errichtet werden, keine Altlasten bzw. schädliche Bodenverunreinigungen festgestellt (siehe im Kapitel 7.4.2. unter „Altlasten“, Seite 37). Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass künftig 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 festgestellte Altlasten bzw. schädliche Bodenverunreinigungen sind auf Kosten der das betreffende Anlageobjekt unmittelbar haltenden Objektgesellschaft zu beseitigen. Zudem können künftig festgestellte Altlasten oder schädliche Bodenverunreinigungen bei den Anlageobjekten die Nutzbarkeit und damit auch die Werthaltigkeit der Anlageobjekte erheblich beeinträchtigen. Im Verhältnis zu den Mietern kann dies zu erheblichen Mieteinbußen aufgrund von Mietminderungen oder zu Kosten für Ersatzunterbringung der Mieter führen. Auch ist die Kündigung von Mietverträgen in solchen Fällen nicht ausgeschlossen. Hierdurch könnten Rückflüsse an den Investmentfonds und somit an die Anleger vermindert werden oder gänzlich entfallen oder sogar zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals der Anleger führen.

#### **MARKT- UND STANDORTENTWICKLUNG**

Regionale Einflussgrößen sowie allgemeine wirtschaftliche Entwicklungen können die mittelbaren Immobilieninvestitionen des Investmentfonds maßgeblich beeinflussen. So kann eine negative Marktentwicklung die

Vermietungssituation und die Werthaltigkeit der Anlageobjekte unabhängig von deren Eigenschaften verschlechtern, da beispielsweise die Nachfrage nach Mietflächen am Standort der Logistikimmobilien zurückgeht. Hierdurch kann auch die langfristig erzielbare Marktmiete für die Anlageobjekte sinken. Veränderungen beispielweise im wirtschaftlichen Umfeld oder bei Lieferprozessen 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 Logistikimmobilien entwickelt. Es ist nicht vorhersehbar, welchen Einfluss geplante Bauprojekte auf den Markt haben bzw. ob und in welchem Umfang heute noch nicht bekannte Logistikimmobilien 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 Logistikimmobilien 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 sowie der Veränderung der Konkurrenzsituation abhängig. Derartige Risiken können sich nachteilig auf die Rückflüsse aus den Anlageobjekten an den Investmentfonds und somit auf die Rückflüsse der Anleger auswirken oder sogar zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals der Anleger führen.

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

Im Zusammenhang mit den Anlageobjekten werden mit zahlreichen Vertragspartnern Verträge abgeschlossen. Dabei ist die Wertentwicklung der Anlageobjekte in besonderem Maße von der Qualität und der vertragsge-

treuen, fristgemäßen Erfüllung der Verträge abhängig. Dadurch trägt der Investmentfonds als Anleger in die Anlageobjekte – und damit mittelbar auch der Anleger des Investmentfonds – das Risiko, dass diese Verträge nicht oder nicht zu den geplanten Konditionen abgeschlossen werden, dass abgeschlossene Verträge anders als vereinbart ausgelegt und/oder nicht bzw. nicht ordnungsgemäß durchgeführt werden. Soweit die Vertragspartner ihren Verpflichtungen nicht nachkommen oder diese unzureichend umsetzen, könnte dies zur vorzeitigen Auflösung von Verträgen führen. Daneben besteht das Risiko, dass vertragliche Vereinbarungen unwirksam oder anfechtbar sind und bestehende Verträge verändert oder aufgelöst werden. Die Störungen bei der Durchführung von Verträgen oder ihre vorzeitige Auflösung können sich negativ auf die Erträge der Anlageobjekte und auf die Rückflüsse an die Anleger auswirken, insbesondere wenn kein gleichwertiger Vertragspartner als Ersatz gefunden werden kann. Wenn Vertragspartner ihre vertraglichen Pflichten nicht erfüllen, besteht weiterhin das Risiko, dass diese ihre Gewährleistungspflichten nicht erfüllen oder geschuldeten Schadensersatz nicht leisten.

Von wesentlicher Bedeutung für die Errichtung der Logistikimmobilien ist der für jede der beiden Bauphasen jeweils gesondert abzuschließende Generalunternehmervertrag, welcher hinsichtlich der Herstellungskosten jeweils mit einem vertraglich garantierten Höchstbetrag abgeschlossen wurde bzw. werden soll.

Hinsichtlich der Errichtung der Anlageobjekte der ersten Bauphase hat die Objektgesellschaft einen Generalunternehmervertrag mit dem Generalunternehmer abgeschlossen (siehe im Kapitel 7.4.2. unter „Generalunternehmerverträge“, Seiten 38 f.). Hinsichtlich der Errichtung der Anlageobjekte der zweiten Bauphase wurde zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch kein Generalunternehmervertrag abgeschlossen. Es besteht diesbezüglich das Risiko, dass ein Generalunternehmervertrag nicht zu den geplanten Konditionen, insbesondere vor dem Hintergrund der zuletzt gestiegenen Preise für Baumaterialien bzw. Bauleistungen

## 8. RISIKEN

nicht zu den geplanten Kosten abgeschlossen werden kann. Dies kann zu signifikanten Kostensteigerungen im Zusammenhang mit der Errichtung der Logistikimmobilien führen und sich in der Folge nachteilig auf die Rückflüsse aus den Anlageobjekten an den Investmentfonds und somit auf die Rückflüsse der Anleger auswirken oder sogar zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals der Anleger führen.

### VERMIETUNG, LEERSTAND

Es besteht das Risiko, dass die neu errichteten Logistikimmobilien nicht den angenommenen Zuspruch erfahren oder nicht mit der hierfür geplanten Nutzungsart einhergehend nur zu geringeren Mieteinnahmen vermietet werden können oder ein geplanter Vermietungsstand nicht erreicht werden kann (Leerstandsrisiko) und in diesem Zusammenhang zusätzliche Leerstandskosten anfallen (Nebenkosten).

Darüber hinaus trägt der Investmentfonds mittelbar das Bonitätsrisiko hinsichtlich der Mieter der Anlageobjekte. Sollten Mieter ihren mietvertraglichen Verpflichtungen nicht, nicht fristgemäß bzw. nicht in voller Höhe nachkommen oder sollten Mieter zahlungsunfähig werden, was insbesondere auch vor dem Hintergrund der Erfahrungen bei der Corona-Pandemie oder vergleichbarer Ereignisse auf die Wirtschaft nicht ausgeschlossen werden kann, würde dies ggfs. zu erheblichen 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 vertragsgemäß bzw. unsachgemäß nutzen. Des Weiteren können zukünftige gesetzliche Regelungen (z. B. zu Brandschutzbestimmungen, technischer Fortschritt oder Marktveränderungen) Modernisierungsmaßnahmen notwendig machen, deren Kosten nicht auf die Mieter umlegbar sind. Falls die berücksichtigten Ansätze für selbst zu tragende Instandsetzungs- und Reparaturmaßnahmen oder Umbaumaßnahmen nicht ausreichend sind, müssen etwaige Mehraufwendungen, die gegebenenfalls auch in erheblichem Umfang anfallen könnten, aus der für die Anlageobjekte gebildeten Liquiditätsreserve entnommen oder über die Aufnahme von Fremdkapital finanziert werden. Dies kann zu einer erhöhten Kostenbelastung führen und sich somit nachteilig auf die Rückflüsse aus den Anlageobjekten an den Investmentfonds und somit auf die Rückflüsse der Anleger auswirken.

### BESONDERE LIQUIDATIONS- BZW. VERÄUSSERUNGSRISIKEN

Der Erfolg eines Verkaufsprozesses ist wesentlich von verschiedenen Faktoren abhängig. Er kann durch die Bonität des Käufers und seine

Abhängigkeit von einer Fremdfinanzierung beeinflusst werden. Die bloße Verkaufsabsicht kann sich unter Umständen nachteilig auf 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 haltende Objektgesellschaft die Kosten der Instandhaltung (Instandhaltungsrisiko), das Risiko der Nutzung oder geringeren als prognostizierten Einnahmen (Einnahmerisiko) sowie das Risiko des Untergangs, der Beschädigung und der Verschlechterung der Anlageobjekte (allgemeines Objektrisiko) tragen muss. Hierdurch können sich die Laufzeit oder die Liquidation des Investmentfonds verlängern und geplante Auszahlungen an die Anleger verzögern bzw. in geringerer Höhe als erwartet anfallen oder im äußersten Fall gänzlich entfallen.

### WERTENTWICKLUNG, VOLATILITÄT

Die nachhaltige Ertragskraft und die 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 des Investmentfonds, die nicht zur Wertbildung der Anlageobjekte beitragen, in vollem Umfang durch eine Wertsteigerung aufgeholt wurden. Auch niedrigere als die angestrebten Mieteinnahmen sowie die Restlaufzeit von Mietverträgen zum Zeitpunkt der Veräußerung können sich negativ auf die Höhe des angestrebten Verkaufspreises auswirken. Der Verkauf der Anlageobjekte ist durch keine vertragliche Vereinbarung gesichert. **Der Investmentfonds kann insofern eine er-**



**höhte Volatilität aufweisen.** Es besteht das Risiko, dass die Anlageobjekte vorübergehend oder überhaupt nicht veräußert werden können, der jeweils angestrebte Verkaufspreis nicht erzielt werden kann oder die Veräußerung der Anlageobjekte erst zu einem späteren Zeitpunkt als angenommen durchgeführt werden kann. Die Rückflüsse an die Anleger können dadurch später als geplant erfolgen. **In der Folge kann auch der Nettoinventarwert je Anteil am Investmentfonds einer erhöhten Volatilität unterliegen. Dies bedeutet, dass der Wert der Anteile an dem Investmentfonds auch innerhalb kurzer Zeiträume erheblichen Schwankungen unterworfen sein kann.**

## NACHHALTIGKEITSRISIKEN

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

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

Nachhaltigkeitsrisiken können sich daneben in erheblichem Umfang auf die Reputation des Investmentfonds, der Anlageobjekte und auch der KVG auswirken. Dies resultiert zum einen aus dem finanziellen Schadenspotential, das

Nachhaltigkeitsrisiken dem Grunde nach mit sich bringen. Zum anderen sind immaterielle Schadenspotentiale gegeben, die bspw. aus einer bestehenden Geschäftsbeziehung mit einem Unternehmen resultieren können, das seinerseits Nachhaltigkeitsrisiken ausgesetzt ist und diese nicht angemessen mildert.

Generell können sich Nachhaltigkeitsrisiken in erheblichem Umfang auf das wirtschaftliche Ergebnis der Beteiligung an dem Investmentfonds auswirken. Nachhaltigkeitsrisiken können auf Ebene der Anlageobjekte zu einer Minderung oder auch Zerstörung von Vermögenswerten führen. Sie sind, insbesondere im Bereich der umweltbezogenen Risiken, teilweise wissenschaftlich noch nicht ausreichend untersucht bzw. es mangelt an der dazu notwendigen Datengrundlage. Soweit sich ein Nachhaltigkeitsrisiko realisiert, können sich daher geplante Auszahlungen an den Investmentfonds als Co-Investor in die jeweiligen Anlageobjekte und damit auch an den Anleger verzögern bzw. in geringerer Höhe als erwartet anfallen oder im äußersten Fall ausfallen.

### 8.2.2. RISIKEN AUS DER BETEILIGUNG ALS ANLEGER AN DEM INVEST- MENTFONDS

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

#### HAFTUNGSRISIKEN DER ANLEGER

Es besteht das Risiko der Inanspruchnahme von Kommanditisten durch Gläubiger des Investmentfonds für bestehende Verbindlichkeiten des Investmentfonds für den Fall, dass die Kommanditeinlage in Höhe der im Handelsregister eingetragenen Hafteinlage noch nicht eingezahlt ist oder durch Entnahmen wieder unter die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage gemindert wurde. In diesem Fall lebt die Außenhaftung bis zur Höhe der im Handelsregister eingetragenen Hafteinlage wieder auf. Daneben kommt eine

Haftung im Innenverhältnis in entsprechender Anwendung der §§ 30 ff. GmbHG bis zur Höhe der empfangenen Auszahlungen in Betracht, soweit Auszahlungen erfolgt sind, obwohl die finanzielle Lage des Investmentfonds dies nicht zugelassen hätte. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Anleger Auszahlungen von dem Investmentfonds erhält, denen kein entsprechender handelsrechtlicher Gewinn gegenüber steht und zu diesem Zeitpunkt bei der Komplementärin eine Unterbilanz bestünde oder infolge der Zahlungen deren Stammkapital angegriffen werden würde.

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

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

#### FREMDFINANZIERUNG DES BETEILIGUNGSERWERBS

Sofern Anleger ihre Kapitaleinlage ganz oder teilweise durch Fremdmittel finanzieren, erhöht sich damit das Risiko einer Liquiditätsknappheit oder sogar einer Privatinsolvenz, soweit sie nicht ausreichend sonstiges Kapital vorhalten, um selbst für den Fall, dass das in den Investmentfonds investierte Kapital und die erwarteten Erträge nicht oder nicht wie erwartet ausgeschüttet werden, die Rückzahlung des Darlehens vornehmen zu können. Wenn der Anleger z. B. aufgrund von Kürzungen oder

## 8. RISIKEN

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 Komplementärin verfügt werden. Bei einer treuhänderischen Beteiligung ist zusätzlich auch die Zustimmung der Treuhandkommanditistin erforderlich. Diese Zustimmungen dürfen nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Liegt ein solcher Grund vor, ist die Übertragung ausgeschlossen. Daneben ist eine ordentliche Kündigung der Beteiligung seitens des Anlegers ausgeschlossen. Die Möglichkeit der Kündigung aus wichtigem Grund bleibt davon unberührt. Die Verfügbarkeit über das gebundene Kapital ist damit stark eingeschränkt. Zudem steht der Komplementärin an der Beteiligung eines jeden Anlegers ein Vorkaufsrecht nach Maßgabe der diesbezüglichen Regelung des Gesellschaftsvertrags zu.

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

### **AUSSCHLUSS VON ANLEGERN, BESCHRÄNKUNG DER ABFINDUNG, LIQUIDITÄTSBELASTUNG FÜR DEN INVESTMENTFONDS DURCH ABFIN- DUNGSVERPFLICHTUNGEN**

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

Ausschluss entstehenden Kosten. Der Investmentfonds ist berechtigt, eventuell bestehende Schadensersatzansprüche mit etwaigen Ansprüchen des ausscheidenden Anlegers auf Auszahlung eines Auseinandersetzungsguthabens zu verrechnen.

Scheidet der Anleger aus den vorgenannten Gründen aus dem Investmentfonds aus, steht ihm ein Auseinandersetzungsguthaben zu, das grundsätzlich in drei gleichen Jahresraten ausbezahlt ist, die erste Rate spätestens bis zum Ende des auf den Zeitpunkt des Ausscheidens folgenden Geschäftsjahres.

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

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

### **BESCHRÄNKUNG DER KÜNDIGUNGSRECHTE**

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

Aus dem Ausschluss der ordentlichen Kündigung können sich Liquiditätsrisiken für den Anleger ergeben, da dieser seine Beteiligung grundsätzlich nicht kündigen kann. Selbst im Falle der Kündigung aus wichtigem Grund, kann der Anleger nicht sofort über den entsprechenden Abfindungsanspruch verfügen, da der Investmentfonds berechtigt ist, etwaige

Auseinandersetzungsguthaben in drei gleichen Jahresraten auszuzahlen. Folglich stehen die entsprechenden Mittel nicht sofort für andere Zwecke des Anlegers zur Verfügung. Hieraus ergibt sich ein Liquiditätsrisiko für Anleger, die auf eine sofortige Auszahlung ihres Abfindungsguthabens angewiesen sind.

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

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

Außerdem sollte jeder Anleger durch eine entsprechende qualifizierte Nachfolgeregelung sicherstellen, dass im Fall seines Todes keiner der Erben zu den im Gesellschaftsvertrag genannten ausgeschlossenen Personen gehört. Sollten solche Personen mangels einer entsprechenden Nachfolgeregelung dennoch als Erben in die Stellung eines Direktkommandi-

tisten oder Treugebers gelangen, so kann ihre Beteiligung durch die Komplementärin bzw. die Treuhandkommanditistin mit sofortiger Wirkung gekündigt werden.

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

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

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

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

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

Werden Vermögensgegenstände verwahrt, kann es infolge Insolvenz, Sorgfaltspflichtverletzung, unzureichender Kennzeichnung der Vermögensgegenstände oder missbräuchlichen Verhaltens des Verwahrers (oder Unterverwahrers) zum Verlust der entsprechenden

Vermögensgegenstände kommen. Dabei kann die Bonität eines etwaigen Unterverwahrers auch von der des Verwahrers abweichen.

Im 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

## 8. RISIKEN

Treuhandkommanditistin rechtswidrig auf von den Anlegern geleistete Mittel zugreift. In diesem Fall ist eine Reduzierung des Gewinns der Anleger bis zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals möglich.

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

Für die Umsetzung seines Anlageziels ist der Investmentfonds auf die Leistungen im Zusammenhang mit der Investition in die 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 Marktkennntnissen, über die die KVG verfügt. Wird der mit der DF Deutsche Finance Investment GmbH geschlossene Geschäftsbesorgungsvertrag beendet, besteht aufgrund der besonderen Erfahrungen und Marktkennntnisse dieser KVG daher das Risiko, dass keine andere, gleichwertige Kapitalverwaltungsgesellschaft beauftragt werden kann.

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

### **RISIKEN HINSICHTLICH DER DECKUNG**

### **VON HAFTUNGSRISIKEN BEZÜGLICH VON FEHLVERHALTEN DER KVG**

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

### **WEITERE VERTRAGSERFÜLLUNGSRISIKEN**

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

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

Die Realisierung der vorgenannten Risiken kann

sich negativ auf die Erlöse und /oder die Kosten des Investmentfonds auswirken und zu geringeren Auszahlungen an die Anleger führen.

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

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

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

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

### **GESCHÄFTSFÜHRUNG UND BESSCHLÜSSE, EINGESCHRÄNKTE EINFLUSSNAHME, MINDERHEITENRISIKO**

Die Mitspracherechte und Einflussnahmemöglichkeiten des einzelnen Anlegers auf Ebene des Investmentfonds sowie der Gesellschaften innerhalb der Investitionsstruktur sind begrenzt. Daraus ergibt sich das Risiko, dass Geschäftsführungsentscheidungen und über das laufende Geschäft hinausgehende Gesellschaftsbeschlüsse anders ausfallen als von dem einzelnen Anleger erwartet oder gewünscht. Entscheidungen über das laufende Geschäft des Investmentfonds und der Gesellschaften innerhalb der Investitionsstruktur werden von der Geschäftsführung der KVG bzw. des Managements der jeweiligen Gesellschaften getroffen. Dadurch ist der An-

leger 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.

Es ist geplant, dass der Investmentfonds als Co-Investor im Rahmen der Investitionsstruktur an den Anlageobjekten mittelbar als Mehrheitsgesellschafter beteiligt sein wird. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass das geplante Kommanditkapital des Investmentfonds in Höhe von 53,5 Mio. USD nicht vollständig eingeworben werden kann und der Investmentfonds sich folglich nur mit einem geringeren als dem geplanten Kapitalanteil mittelbar an den Anlageobjekten beteiligen kann. Diesbezüglich kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass der Investmentfonds als Co-Investor im Rahmen der Investitionsstruktur letztlich nur als Minderheitsgesellschafter mittelbar an den Anlageobjekten beteiligt sein wird. In diesem Fall sind die Mitspracherechte und Einflussnahmemöglichkeiten des Investmentfonds auf Ebene der Gesellschaften innerhalb der Investitionsstruktur begrenzt. Diesbezüglich besteht das Risiko,

dass der Investmentfonds aufgrund seiner Minderheitenposition Geschäftsführungsentscheidungen und Gesellschafterbeschlüsse auf Ebene der Gesellschaften innerhalb der Investitionsstruktur nicht maßgeblich beeinflussen kann und diese anders ausfallen als von dem Investmentfonds erwartet oder gewünscht. Dies kann nachteilige Auswirkungen auf die Rückflüsse an die Anleger haben und gegebenenfalls zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen.

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

Es besteht bei einer negativen Entwicklung der wirtschaftlichen, rechtlichen und finanziellen Verhältnisse die Möglichkeit, dass der Investmentfonds, die Komplementärin, die Treuhandkommanditistin und/oder einer der 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 des Investmentfonds 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.

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

Die Liquiditätsreserve unterliegt je nach Anlageform dem Risiko negativer Kapitalmarktentwicklungen.

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

#### **GERINGERES KOMMANDITKAPITAL**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das geplante Kommanditkapital des Investmentfonds in Höhe von 53,5 Mio. USD nicht vollständig eingeworben werden kann, um

## 8. RISIKEN

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

Üben Anleger ihr gesetzliches Widerrufsrecht aus, ist der Investmentfonds aufgrund der diesbezüglichen Anwendung der Grundsätze der fehlerhaften Gesellschaft zur Zahlung eines Auseinandersetzungsguthabens an die ihre Beitrittserklärung widerrufenden Anleger verpflichtet. Durch die vermehrte Ausübung von Widerrufsrechten kann eine ungeplante Minderung des Kommanditkapitals des Investmentfonds eintreten.

Die Folgen der Kapitalknappheit können zu einer Minderung des zu investierenden Kapitals führen. Diese Minderung des Kapitals verstärkt wiederum die Ausprägung von weiteren Risiken. Durch das geringere Investitionsvolumen kann nur in geringerem Umfang in die Anlageobjekte investiert werden, dadurch erhöht sich die prozentuale Kostenbelastung bei niedrigeren Erträgen des Investmentfonds. Dies kann sich negativ auf die Rückflüsse an die Anleger auswirken oder sogar zu dem Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen.

### 8.2.3. STEUERLICHE RISIKEN

Die Ausführungen zu den steuerrechtlichen Implikationen in diesem Verkaufsprospekt berücksichtigen die aktuelle Rechtslage und Rechtsanwendung im Zeitpunkt der Aufstellung dieses Verkaufsprospekts. Sie sind (ebenso wie die Ausführungen in Kapitel 11. „Kurzangaben zu den für den Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“, Seiten 83 ff.) nicht durch eine verbindliche Auskunft der zuständigen Finanzbehörde abgesichert. Jeder Anleger hat die steuerlichen Risiken einer Beteiligung an dem Investmentfonds mit seinem persönlichen steuerlichen Berater unter Berücksichtigung seiner individuellen Umstände zu prüfen.

#### ALLGEMEINE STEUERLICHE RISIKEN

##### NICHTANWENDBARKEIT VON STEUERBEFREIUNGEN

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

##### HYBRIDE AUSGESTALTUNG

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

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

Es besteht das Risiko, dass sich die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Steu-

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

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

#### ANNAHMEN

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

nicht ersetzen. Dem Anleger wird dementsprechend empfohlen, sich hinsichtlich der Beteiligung an dem Investmentfonds und der sich daraus ergebenden individuellen steuerlichen Folgen von einem steuerlichen Berater individuell beraten zu lassen.

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

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

Im Hinblick auf die Meldepflichten von grenzüberschreitenden Steuergestaltungen nach §§ 138 d bis 138 k AO kann, auch unter Berücksichtigung des BMF-Auslegungsschreibens vom 29. März 2021 (geändert durch die Schreiben vom 26. Juli 2022 sowie 23. Januar 2023), nicht ausgeschlossen werden, dass es seitens des Investmentfonds oder seitens sog. Intermediäre zu Meldepflichten gegenüber dem Bundeszentralamt für Steuern kommen kann. Dabei kann es auch erforderlich sein, dass anlegerbezogene Daten mitgeteilt werden müssen. Entsprechende Verpflichtungen können außerhalb der Bundesrepublik Deutschland auch in anderen EU-Mitgliedsstaaten bestehen, entsprechend der 6. Richtlinie zur Änderung der EU-Amtshilferichtlinie ((EU) 2018/822; kurz: DAC 6). Eine unterlassene, nicht fristgerechte oder unzutreffende Meldung kann als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld von bis zu 25.000 EUR belegt werden. Dies kann zusätzliche Kosten auf Ebene des Investmentfonds verursachen, und zu einer Reduzierung der Rückflüsse an die Anleger führen.

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

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

#### **GEPLANTE US-STEUERREFORM**

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung steht noch nicht fest, ob oder in welcher Form die geplante Erhöhung des derzeitigen US-Bundeskörperschaftsteuersatzes von 21 % erfolgen wird. Es besteht daher das Risiko, dass diese oder andere Anpassungen von US-Steueretzen die steuerliche Belastung in der Investitionsstruktur erhöhen und daher nachteilige Auswirkungen auf die Nachsteuerrendite des Anlegers haben.

#### **FATCA UND OECD-INFORMATIONSPFLICHTEN**

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

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

Steuerlich werden die Erträge des Investmentfonds dem Anleger am Geschäftsjahresende des Investmentfonds anteilig zugerechnet und müssen von dem Anleger versteuert werden, unabhängig davon, ob und in welcher Höhe Gewinne an den Anleger ausgezahlt wurden. Soweit Gesellschaften innerhalb der dem Investmentfonds zugrundeliegenden Investitionsstruktur nach den investmentsteuerlichen Regelungen als Publikums-Investmentfonds qualifiziert werden, kann es bei Thesaurierungen durch diese Gesellschaften zu einer steuerlichen Zurechnung von Einkünften und einer Besteuerung im Rahmen der sog. Vorabpauschale kommen (siehe unten „Investmentsteuergesetz“, Seite 71). Unter anderem aufgrund von Umqualifizierungen von Kapitalrückzahlungen in steuerpflichtige Ausschüttungen (siehe unten „Mögliche Klassifizierung von Gesellschaften in der Investitionsstruktur als Kapitalgesellschaften“, Seiten 71 f.) kann es insoweit zu einer Besteuerung des investierten Kapitals kommen. Es besteht das Risiko, dass die Anleger gegenüber dem Finanzamt

## 8. RISIKEN

steuerpflichtige Gewinne aus der Beteiligung an dem Investmentfonds zugewiesen bekommen, selbst wenn keine Entnahmemöglichkeit besteht. In diesem Fall können dem Anleger Steuerschulden entstehen, die er gegebenenfalls aus Einnahmen aus anderen Einkunftsquellen oder seinem Vermögen zahlen muss. Ist ihm dies nicht möglich, kann dies zur Privatinsolvenz des Anlegers führen.

### GEWERBLICHER GRUNDSTÜCKSHANDEL

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

### WEGFALL GEWERBESTEUERLICHER VERLUSTVORTRÄGE BEI AUSSCHIEDEN VON GESELLSCHAFTERN

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

### SCHENKUNGSTEUERBELASTUNG BEI AUSSCHIEDEN VON GESELLSCHAFTERN

Falls mehrere Anleger zur gleichen Zeit während der Laufzeit mit einem Abfindungsbetrag ausscheiden, der unter dem Wert der Beteiligung liegt, kann dies dazu führen, dass die Differenz vom Veräußerungsbetrag zum tatsächlichen Wert der Beteiligung den übrigen

Anlegern als Schenkung angerechnet wird, was wiederum eine erhöhte steuerliche Belastung bedeuten würde, da der Schenkungsteuersatz zwischen 7 % und 50 % liegen kann.

### INGESCHRÄNKTE ABZUGSFÄHIGKEIT VON (SONDER-)BETRIEBSAUSGABEN

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

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

Soweit der Gewinnanteil des Anlegers aus dem Investmentfonds in Deutschland von der Besteuerung freigestellt ist, können auch Betriebsausgaben nur für Zwecke des Progressionsausgleichs berücksichtigt werden.

### VERLUSTVERRECHNUNGSBESCHRÄNKUNGEN NACH §2A EStG, SOWIE § 15A BZW. § 15B EStG

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

Sollte die Summe der Verluste in der Anfangsphase 10 % des aufzubringenden Kapitals übersteigen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Anleger die Verluste, die ihnen aus ihrer Beteiligung an dem Investmentfonds zugerechnet werden, nicht mit anderen Einkünften ausgleichen können (vgl.

§ 15 b Abs. 1, Abs. 3 EStG), sondern nur mit zukünftigen Gewinnen aus der Beteiligung an dem Investmentfonds. Mit der Einführung des § 6 e EStG sind die Initialkosten aktivierungspflichtig und nicht zum sofortigen Abzug zugelassen. Damit dürfte die Rechtsprechung (vgl. BFH vom 26. April 2018 – IV R 33/15) nach welcher – entgegen der Regelungen im 5. Bauherrenenerlass (vgl. BMF-Schreiben vom 20. Oktober 2003, BStBl. I 2003, 546) – ein Sofortabzug von Fondsetablierungskosten zuzulassen war, überholt sein. Folglich sollten die Anlaufverluste aufgrund der Aktivierungspflicht die in § 15 b EStG normierte Grenze von 10 % nicht übersteigen und eine Verlustverrechnungsbeschränkung des § 15 b EStG sollte aufgrund dieser Rechtsprechung nicht eintreten. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu erhöhten Verlusten in der Anfangsphase kommen kann, welche zu einer Verlustverrechnungsbeschränkung nach § 15 b EStG führen kann. In diesem Fall könnten Verluste nicht mehr mit positiven Einkünften aus anderen Quellen ausgeglichen oder verrechnet werden. Die vom Investmentfonds erzielten Einkünfte stellen für Zwecke des § 15 b EStG eine Einkunftsquelle dar, so dass eine Verrechnung mit diesen künftigen Einkünften möglich wäre.

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

### PHASENVERSCHIEBUNG

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung Einnahmen oder Ausgaben einem anderen Wirtschaftsjahr zuordnet und sich hierdurch der Zeitpunkt der Entstehung der steuerpflichtigen Einkünfte abweichend



von der Auffassung der KVG verschiebt. Dies kann für den Anleger zu einer zusätzlichen Steuer- sowie Zinsbelastung führen. Überträgt ein Anleger seine Beteiligung, sind ihm ggf. für steuerliche Zwecke Einkünfte des laufenden Wirtschafts- bzw. Kalenderjahres zuzurechnen, obwohl ihm diese rein tatsächlich nicht mehr zufließen. Dies kann ebenfalls zu einer zusätzlichen Steuerbelastung des Anlegers führen, die er aus seinem sonstigen Vermögen finanzieren muss. Ist ihm dies nicht möglich, kann dies zur Privatsolvenz des Anlegers führen.

## AUSSENSTEUERGESETZ

Werden eine oder mehrere vom Investmentfonds direkt oder indirekt gehaltene Gesellschaften von der Finanzverwaltung bzw. Finanzgerichten als Kapitalgesellschaften behandelt, und erzielen diese passive, niedrig besteuerte Einkünfte, so können diese für Zwecke des Außensteuergesetzes („**AStG**“) als sog. „Zwischengesellschaft“ qualifizieren. Insoweit müssten die Anleger bestimmte passive Erträge der Zwischengesellschaft unter bestimmten Voraussetzungen auch dann versteuern, wenn die Zwischengesellschaft keine Ausschüttungen vornimmt.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass ausländische Gesellschaften innerhalb der Investitionsstruktur als solche niedrig besteuerte Zwischengesellschaften qualifizieren und den Anlegern passive Einkünfte dieser Gesellschaft zugerechnet werden. Betroffen wären insoweit insbesondere Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge der Zwischengesellschaften. Es besteht zudem ein Risiko, dass Immobilieneinkünfte, insbesondere Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien und/oder andere Erträge innerhalb der Investitionsstruktur nicht als aktive Einkünfte anerkannt werden. Den Anlegern würden diese Erträge als steuerpflichtige Einkünfte unabhängig von einer Ausschüttung aus der Zwischengesellschaft zugerechnet werden und in voller Höhe bei den Anlegern mit dem individuellen Steuersatz von bis zu 45,00 % (zuzüglich ggf. Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer) der Einkommensteuer unterliegen, d. h. die Steuerbelastung des Anlegers würde sich erhöhen.

Zudem könnte es zu einer zeitlichen Vorverlagerung der Steuerpflicht kommen.

Mit den seit dem 1. Januar 2022 geltenden Regelungen des AStG gemäß dem ATAD-Umsetzungsgesetz vom 25. Juni 2021 wurde eine Reform des zuvor geltenden Außensteuergesetzes umgesetzt. Das AStG in der nunmehr geltenden Fassung des ATAD-Umsetzungsgesetzes hat unter anderem Änderungen in Bezug auf das zuvor geltende Konzept der Inländerbeherrschung, den Umfang der aktiven Einkünfte, die Regelungen für nachgeschaltete Zwischengesellschaften und Regelungen zur Ermittlung der Hinzurechnungsbeträge umgesetzt, die unter anderem unter Berücksichtigung der deutschen Zinsschrankenregelungen, der Regelungen des InvStG und weiterer steuerlicher Abzugsverbote erfolgt.

Sollte die Hinzurechnungsbesteuerung nach dem Außensteuergesetz Anwendung finden, müssen deutsche Anleger eine gesonderte Erklärung nach § 18 Abs. 3 AStG abgeben. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung Einkünfte in Abhängigkeit vom Wert der ausländischen Gesellschaft schätzt. Zudem kann es erforderlich werden, dass Anleger einen Antrag auf Widerlegung der Vermutung des Zusammenwirkens nach § 7 Abs. 4 Satz 2 AStG stellen, wobei nicht vorhergesagt werden kann, ob dieser Antrag Aussicht auf Erfolg hat. Zahlreiche Zweifelsfragen in Bezug auf die zum 1. Januar 2022 in Kraft getretenen Neuregelungen zur Hinzurechnungsbesteuerung sind derzeit noch nicht abschließend geklärt, so dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass es zur Anwendung des Außensteuergesetzes kommt. Unter anderem ist nicht geklärt, ob im Falle eines Qualifikationskonflikts und der steuerlich transparenten Behandlung einer Gesellschaft im Ansässigkeitsstaat bzw. Quellenstaat und als Körperschaft nach deutschem Steuerrecht die auf Ebene der Zweckgesellschaft auf Immobilieneinkünfte erhobenen Steuern für Zwecke der Ermittlung des Belastungsvergleichs (im Hinblick auf das Merkmal der Niedrigbesteuerung nach § 8 Abs. 5 AStG) bzw. für Zwecke der Steueranrechnung nach § 12 AStG berücksichtigt werden dürfen. Auch ist die Anwendung der Kürzungsvorschrift des

§ 11 AStG nicht abschließend geklärt. Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass es durch die Anwendung der Hinzurechnungsbesteuerung nach dem AStG zu einer Doppel- oder Mehrfachbelastung kommen könnte. Hierdurch kann sich die Rendite des Anlegers reduzieren.

Die diesbezüglichen Entwicklungen und die Auslegung der neuen geänderten Vorschriften durch die deutschen Steuerbehörden sollten sorgfältig beobachtet werden, da sich diese auf die Steuerbelastung der deutschen Anleger sowie auf die steuerlichen Melde- und Steuererklärungspflichten auswirken können.

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

## MÖGLICHE KLASSTIFIZIERUNG VON GESELLSCHAFTEN IN DER INVESTITIONSSTRUKTUR ALS KAPITALGESELLSCHAFTEN

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass nach Auffassung der Finanzverwaltung und der Finanzgerichte steuerlich als Personengesellschaften konzipierte Gesellschaften in der von dem Investmentfonds gehaltenen Investitionsstruktur aus deutscher steuerlicher Sicht in Kapitalgesellschaften umqualifiziert werden könnten, was unter anderem zu einer

## 8. RISIKEN

erweiterten Anwendung des Außensteuergesetzes führen könnte. Unter anderem hat die neuere Rechtsprechung die Anforderungen an die Einordnung von US-LLCs als Personengesellschaften nach deutschem Steuerrecht verschärft. Eine Einordnung als Kapitalgesellschaft hätte unter anderem zur Folge, dass US-Immobielieneinkünfte in Deutschland nicht von der deutschen Steuer freigestellt würden. Eine abweichende Einordnung als Kapitalgesellschaft kann unter anderem darauf beruhen, dass die von der Finanzverwaltung entwickelten Abgrenzungskriterien nicht mehr oder nur noch eingeschränkt oder modifiziert angewendet werden oder dass die Auslegung der anzuwendenden Kriterien von der Interpretation der KVG abweicht.

### MÖGLICHE BESTEUERUNG VON KAPITALRÜCKZAHLUNGEN

Seit dem 1. Januar 2023 finden im Fall der Klassifizierung als Kapitalgesellschaft aus deutscher steuerlicher Sicht auch die Regelungen zur Einlagenrückgewähr nach § 27 Abs. 8 KStG für Kapitalrückzahlungen auch auf Drittstaatengesellschaften Anwendung. Soweit die Zweckgesellschaft Kapitalrückzahlungen aus dem Nennkapital oder außerhalb des Nennkapitals tätigt, besteht das Risiko, das dies bis zur erfolgreichen Feststellung oder im Falle einer unterbleibenden Feststellung der Kapitalrückzahlung im darin vorgesehenen Verfahren dauerhaft als steuerpflichtige Ausschüttungen behandelt werden. Da der Antrag auf Feststellung nur innerhalb der Antragsfrist des § 27 Abs. 8 Satz 4 KStG möglich ist, kann ein unterbliebener, unvollständiger oder fehlerhafter Antrag nicht mehr später nachgeholt werden. Im Falle der Behandlung von Kapitalrückzahlungen als steuerpflichtige Ausschüttungen kann sich die Steuerbelastung des Anlegers entsprechend erhöhen.

### UMSATZSTEUER

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung die Eigenkapitalvermittlung als nicht umsatzsteuerbefreit erachtet. In diesem Fall erhöht sich die von dem Investmentfonds zu zahlende Vergütung an die mit dem

Vertrieb Beauftragten um die Umsatzsteuer, die mangels voraussichtlicher Berechtigung des Investmentfonds zum Vorsteuerabzug nicht als Vorsteuer abziehbar ist. In diesem Fall würden die Erlöse des Investmentfonds reduziert und es käme zu geringeren Auszahlungen an die Anleger.

### ERBSCHAFT- UND SCHENKUNGSTEUER

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

## 8.3. PROFIL DES TYPISCHEN ANLEGERS

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

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

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

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

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

Das Beteiligungsangebot erfolgt nur in der Bundesrepublik Deutschland. Ein Vertrieb in anderen Staaten ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht vorgesehen und aktuell nicht gestattet. Angaben zum Vertrieb von Anteilen in anderen EU oder EWR-Staaten sowie Angaben über in diesen Staaten getroffenen Maßnahmen in dort bekannt gemachten Verkaufsprospekten entfallen daher.

## 9. INVESTITION UND FINANZIERUNG, KOSTEN

## 9. INVESTITION UND FINANZIERUNG, KOSTEN

### 9.1. INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPLAN DES INVESTMENTFONDS

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

Der Investmentfonds wurde am 12.07.2023 gegründet und hat zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch keinen Jahresbericht erstellt. Die nachfolgenden Erläuterungen basieren auf Erfahrungswerten der KVG hinsichtlich bereits durch die Deutsche Finance Group platzierter geschlossener Investmentvermögen, berücksichtigen bestehende Verträge und die zugrunde liegenden Annahmen. Alle nachfolgend aufgeführten Beträge sind von dem Kommanditkapital des Investmentfonds nach Abschluss der Beitrittsphase abhängig und unterliegen daher Änderungen. Der Investitions- und Finanzierungsplan geht von einem planmäßigen Kommanditkapital des Investmentfonds in Höhe von 53,5 Mio. USD aus. Das sich daraus ergebende investierbare Kapital wird vollumfänglich für die Investition in die Anlageobjekte eingesetzt.

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

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

| INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPLAN                 | ABSOLUT IN USD*   | IN % DES GESELLSCHAFTSKAPITALS ZZGL. AUSGABEAUF-SCHLAG* | IN % DES GESELLSCHAFTSKAPITALS OHNE AUSGABEAUF-SCHLAG* |
|-----------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| PROGNOSE                                            |                   |                                                         |                                                        |
| <b>A. MITTELVERWENDUNG</b>                          |                   |                                                         |                                                        |
| <b>I. INVESTITION</b>                               |                   |                                                         |                                                        |
| 1. Anlageobjekte inkl. Anschaffungsnebenkosten      | 45.500.000        | 81,00 %                                                 | 85,05 %                                                |
| <b>Zwischensumme Investition</b>                    | <b>45.500.000</b> | <b>81,00 %</b>                                          | <b>85,05 %</b>                                         |
| <b>II. INITIALKOSTEN</b>                            |                   |                                                         |                                                        |
| 1. Eigenkapitalvermittlung (inkl. Ausgabeaufschlag) | 6.687.500         | 11,90 %                                                 | 12,50 %                                                |
| 2. Konzeption, Prospektierung                       | 1.717.350         | 3,06 %                                                  | 3,21 %                                                 |
| 3. Marketing                                        | 636.650           | 1,13 %                                                  | 1,19 %                                                 |
| 4. Haftung, Geschäftsführung                        | 160.500           | 0,29 %                                                  | 0,30 %                                                 |
| <b>Zwischensumme Initialkosten</b>                  | <b>9.202.000</b>  | <b>16,38 %</b>                                          | <b>17,20 %</b>                                         |
| <b>III. LIQUIDITÄTSRESERVE</b>                      | 1.473.000         | 2,62 %                                                  | 2,75 %                                                 |
| <b>Summe Mittelverwendung</b>                       | <b>56.175.000</b> | <b>100,00 %</b>                                         | <b>105,00 %</b>                                        |
| <b>B. MITTELHERKUNFT</b>                            |                   |                                                         |                                                        |
| <b>I. KOMMANDITKAPITAL</b>                          | <b>53.500.000</b> | <b>95,24 %</b>                                          | <b>100,00 %</b>                                        |
| <b>II. FREMDKAPITAL</b>                             | <b>0</b>          | <b>0 %</b>                                              | <b>0 %</b>                                             |
| <b>III. AUSGABEAUF-SCHLAG</b>                       | <b>2.675.000</b>  | <b>4,76 %</b>                                           | <b>5,00 %</b>                                          |
| <b>Summe Mittelherkunft</b>                         | <b>56.175.000</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 31.12.2024) betrachtet, in der bei prognosegemäßem Verlauf ein Kommanditkapital des Investmentfonds von 53,5 Mio. USD platziert und von den Anlegern eingezahlt wird. In dieser Darstellung werden die laufenden Kosten nicht berücksichtigt, da sie der Nutzungsphase zuzuordnen sind.

Nachfolgend werden die Tabellenpositionen im Einzelnen erläutert:

### **9.1.1. MITTELVERWENDUNG**

#### **ANLAGEOBJEKTE (INKL. ANSCHAF- FUNGSNEBENKOSTEN)**

Auf Basis des planmäßigen Kommanditkapitals in Höhe von 53,5 Mio. USD ergibt sich voraussichtlich ein zu Investitionszwecken zur Verfügung stehendes Kapital in Höhe von rd. 45,5 Mio. USD für die Investition in die Anlageobjekte (inkl. Anschaffungsnebenkosten) bzw. der Kapitalzusagen durch den Investmentfonds sowie die damit im Zusammenhang entstehenden Aufwendungen. Im Rahmen der Investitionsstruktur für die Anlageobjekte fallen auf Ebene der beteiligten Gesellschaften weitere Kosten an, die nachfolgend im Kapitel 10 („Ermittlung und Verwendung der Erträge“, Seiten 79 ff.) angegeben sind.

#### **EIGENKAPITALVERMITTLUNG**

Der Investmentfonds beauftragt die KVG und die KVG ihrerseits die DF Deutsche Finance Solution GmbH und die DF Deutsche Finance Capital GmbH mit der Kapitalvermittlung. Für die Vermittlung des Kommanditkapitals des Investmentfonds erhalten die DF Deutsche Finance Solution GmbH und die DF Deutsche Finance Capital GmbH während der Beitrittsphase insgesamt eine einmalige Vergütung in Höhe von bis zu 12,50 % des gezeichneten Kommanditkapitals (ohne Ausgabeaufschlag und zzgl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer). Darin enthalten ist der Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 % und die Vertriebsvergütung in Höhe von 7,50 %. Diese übernehmen die Abrechnung und Weiterleitung der Vertriebsvergütungen an weitere Vertriebspartner entsprechend den jeweiligen Verträgen. Auf Basis des planmäßigen Kommanditkapitals in Höhe von 53,5 Mio. USD ergibt sich eine prognostizierte Vergütung für die Kapitalvermittlung in Höhe von bis zu rd. 6,7 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, Basisinformationsblatt) bis zur Vertriebszulassung sowie die Durchführung der behördlichen Verfahren bei der BaFin zur Erlangung der Vertriebszulassung während der Beitrittsphase eine einmalige Vergütung in Höhe von 3,21 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des gezeichneten Kommanditkapitals (ohne Ausgabeaufschlag). Auf Basis des planmäßigen Kommanditkapitals in Höhe von 53,5 Mio. USD ergibt sich eine prognostizierte Vergütung für die KVG in Höhe von rd. 1,7 Mio. USD.

#### **MARKETING**

Für ihre Dienstleistungen im Zusammenhang mit den beauftragten Projektaufbereitungs- und Marketingtätigkeiten erhält die DF Deutsche Finance Marketing GmbH eine einmalige Vergütung in Höhe von 1,19 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des gezeichneten Kommanditkapitals (ohne Ausgabeaufschlag). Auf Basis des planmäßigen Kommanditkapitals in Höhe von 53,5 Mio. USD ergibt sich eine prognostizierte Vergütung in Höhe von rd. 0,6 Mio. USD.

#### **HAFTUNG, GESCHÄFTSFÜHRUNG**

Für die Übernahme der persönlichen Haftung sowie für die Geschäftsführung erhält die Komplementärin DF Deutsche Finance Managing II GmbH während der Beitrittsphase eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,30 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des gezeichneten Kommanditkapitals (ohne Ausgabeaufschlag). Auf Basis des planmäßigen Kommanditkapitals in Höhe von 53,5 Mio. USD ergibt sich eine prognostizierte Vergütung für die Komplementärin in Höhe von rd. 0,2 Mio. USD.

#### **LIQUIDITÄTSRESERVE**

Die anfänglich kalkulatorische Liquiditätsreserve beträgt 2,75 % des planmäßigen Kommanditkapitals (ohne Ausgabeaufschlag) und

dient u. a. zur Deckung zusätzlicher, nicht kalkulierter Kosten. Die tatsächliche Höhe der liquiden Mittel kann aufgrund der Kapitalabrufe im Zusammenhang mit der Investition in die Anlageobjekte variieren.

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

### **9.1.2. MITTELHERKUNFT**

#### **KOMMANDITKAPITAL**

Das ausgewiesene Kommanditkapital entspricht dem planmäßigen Kommanditkapital des Investmentfonds und beträgt 53,5 Mio. USD. Gemäß § 3 Abs. 9 des Gesellschaftsvertrags soll das Kommanditkapital bis zum 31.12.2024 eingeworben sein.

#### **FREMDKAPITAL**

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

#### **AUSGABEAUFSCHLAG**

Es wird ein Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 % der gezeichneten Kommanditeinlage erhoben. Auf Basis des planmäßigen Kommanditkapitals in Höhe von 53,5 Mio. USD beträgt der erhobene Ausgabeaufschlag insgesamt bis zu rd. 2,7 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

## 9. INVESTITION UND FINANZIERUNG, KOSTEN

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 115 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 gezeichneten Kommanditeinlage. Sofern es während der Laufzeit des Investmentfonds zu einer außerordentlichen Kündigung der Beteiligung kommt oder der Anleger aus anderen Gründen aus dem Investmentfonds ausscheidet, erhebt die KVG keinen Rücknahmeabschlag.

Neben dem Ausgabeaufschlag werden dem Investmentfonds in der Beitrittsphase einmalige Initialkosten in Höhe von 12,20 % der Kommanditeinlage belastet. Diese Initialkosten setzen sich zusammen aus Kosten für Konzeption, Marketing, Vertrieb sowie der Haftungs- und Geschäftsführungsvergütung der Komplementärin. Die darin enthaltenen Kostenpositionen sind vorstehend in Kapitel 9.1. einzeln aufgeführt und erläutert (vgl. insoweit auch die Darstellung in Kapitel 12.2., „Bestehende Dienstleistungsverträge“, Seiten 96 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 1,20 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Investmentfonds im jeweiligen Geschäftsjahr. Die KVG ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Unter-/Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

Die Komplementärin erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme und die Übernahme der Geschäftsführung des Investmentfonds 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 berech-

tigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Unter-/Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

Auf Ebene der im Rahmen der Investitionsstruktur beteiligten Gesellschaften fallen Vergütungen, etwa für deren Organe und Geschäftsleiter, und weitere Kosten an. Hinsichtlich der Verwaltung der Anlageobjekte erhalten Dritte auf Ebene der Gesellschaften innerhalb der Investitionsstruktur eine jährliche Asset Management Vergütung in Höhe von insgesamt bis zu 1,50 % der Bemessungsgrundlage. Diese Kosten werden nicht unmittelbar dem Investmentfonds in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der jeweiligen Gesellschaften 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 in Höhe von 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 Mindestvergütung, 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 unmittelbar und mittelbar gehaltenen Gesellschaften anfallen können. Letztgenannte Aufwendungen werden nicht unmittelbar dem Investmentfonds in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung dieser Gesellschaften

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 Gesellschaft innerhalb der Investitionsstruktur aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, sind von den daran beteiligten Gesellschaften, die diesen Anforderungen unterliegen, im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

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

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

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

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

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

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

## **9.5. VOM ANLEGER UNMITTELBAR ZU TRAGENDE KOSTEN**

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

Der Anleger hat im Falle einer Beendigung des Treuhandvertrags mit der Treuhandkommanditistin und einer eigenen Eintragung als Kommanditist die ihm dadurch entstehenden Notargebühren und Registerkosten selbst zu tragen. Zahlungsverpflichtungen gegenüber der KVG oder dem Investmentfonds entstehen ihm aus diesem Anlass nicht.

Bei vorzeitigem Ausscheiden aus dem Investmentfonds oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt kann die KVG vom Anleger 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 Gesamtkostenquote stellt die im Jahresverlauf durch den Investmentfonds zu

## 9. INVESTITION UND FINANZIERUNG, KOSTEN

tragenden Kosten und Zahlungen im Verhältnis zum Nettoinventarwert des Investmentfonds dar. Soweit keine Zahlen des vergangenen Geschäftsjahres vorliegen, erfolgt eine Schätzung auf Grundlage der erwarteten Gesamtkosten. Initialkosten sowie objektbezogene Kosten bleiben insoweit außer Acht und werden dem Investmentfonds zusätzlich belastet.

Nach Ablauf des ersten Geschäftsjahres kann auf Basis der sodann erhobenen Daten eine verlässliche Angabe über die tatsächliche Gesamtkostenquote getätigt werden. Diese Angabe sowie die dieser Berechnung zu Grunde liegenden Kostenpositionen, insbesondere die im Rahmen der Fondsverwaltung angefallenen Vergütungen der KVG, können dem Jahresbericht des Investmentfonds entnommen werden (vgl. Kapitel 13.1. „Offenlegung von Informationen nach § 300 KAGB, Jahresbericht, Maßnahmen zur Verbreitung der Berichte und sonstige Informationen über den Investmentfonds“, Seite 100).

Im Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Verkaufsprospekts kann, da die Einwerbung von Kommanditkapital 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. 3,36 % 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.

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

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

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

### 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.



# 10. ERMITTLUNG UND VERWENDUNG DER ERTRÄGE

## 10. ERMITTLUNG UND VERWENDUNG DER ERTRÄGE

### 10.1. INVESTITION UND FINANZIERUNG DER ANLAGEOBJEKTE

Der nachfolgend beschriebene Investitions- und Finanzierungsplan der Anlageobjekte beschreibt die Mittelherkunft sowie die Mittelverwendung der innerhalb der Investitionsstruktur beteiligten Gesellschaften. Die Kostenansätze beruhen teilweise auf bereits geschlossenen Verträgen und teilweise auf Vertragsentwürfen sowie im Übrigen auf Kostenschätzungen der beteiligten Projektpartner. Die Darstellung im weiteren Verlauf kann Rundungsdifferenzen enthalten. Abweichungen gegenüber den kalkulierten Werten wirken sich entsprechend auf die Liquidität und den Ertrag aus.

Der Investmentfonds soll sich auf Basis des geplanten Kommanditkapitals in Höhe von 53,5 Mio. USD als Co-Investor mit einem Betrag in Höhe von 45,5 Mio. USD an der Beteiligungsgesellschaft, der DF Austin Logistics I LP, beteiligen. Darüber hinaus wird die Beteiligungsgesellschaft durch Eigenkapital in Höhe von 0,7 Mio. USD und Gesellschafterdarlehen in Höhe von bis zu 0,5 Mio. USD eines weiteren Co-Investors finanziert. Auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft soll eine Liquiditätsreserve in Höhe von rd. 1,2 Mio. USD gebildet werden. Davon sind rd. 0,3 Mio. USD für laufende Verwaltungskosten und Zinsaufwendungen vorgesehen. Die verbleibende Liquiditätsreserve in Höhe von rd. 0,9 Mio. USD ist als Projektreserve vorgesehen und soll bei Bedarf vom Gesellschafter abgerufen werden. Die Beteiligungsgesellschaft soll sich ihrerseits mit einer Kapitaleinlage in Höhe von insgesamt rd. 45,0 Mio. USD als Gesellschafter an der Zweckgesellschaft, der DF Austin Logistics I LLC, beteiligen.

Auf Ebene der Zweckgesellschaft soll eine Liquiditätsreserve in Höhe von rd. 0,3 Mio. USD für die laufenden Verwaltungskosten gebildet werden. Die Zweckgesellschaft soll sich ihrerseits mit einem Betrag in Höhe von rd. 44,7 USD als Gesellschafter an der Projektgesellschaft, der DF Austin Logistics I JVCo LP, beteiligen.

Die Projektgesellschaft wird durch Eigenkapital der Zweckgesellschaft finanziert. Zudem hat die Projektgesellschaft eine kurzfristige Eigenkapitalzwischenfinanzierung aufgenommen, welche durch die vom Investmentfonds mittelbar in die Projektgesellschaft geleisteten Eigenkapitaleinzahlungen bis voraussichtlich Dezember 2024 zurückgeführt werden soll (siehe hierzu Kapitel 7.4.3. unter „DF Austin Logistics I JVCo LP“, Seiten 43 f.). Auf Ebene der Projektgesellschaft soll eine Liquiditätsreserve in Höhe von rd. 4,3 Mio. USD gebildet werden, wovon rd. 0,4 Mio. USD für die laufenden Verwaltungskosten sowie Unvorhergesehenes, rd. 0,8 Mio. USD für die laufenden Gebühren für das Asset Management, rd. 1,6 Mio. USD für die Akquisitionsgebühr, rd. 0,3 Mio. USD für Kosten, die im Zusammenhang mit der Gründung und Strukturierung (z. B. externe Beratungskosten) stehen sowie rd. 1,3 Mio. USD für Kosten im Zusammenhang mit der Eigenkapitalzwischenfinanzierung vorgesehen sind. Die Projektgesellschaft soll sich ihrerseits neben weiteren Co-Investoren mit einem Betrag in Höhe von rd. 40,4 Mio. USD an der Joint-Venture-Gesellschaft, der 45 Logistics South JVCo LLC, beteiligen.

Die Joint-Venture-Gesellschaft soll ausschließlich durch Eigenkapital der Co-Investoren in Höhe von insgesamt rd. 50,6 Mio. USD finanziert werden, wobei der Co-Investor 45 Logistics South MCOF LLC seiner Einlageverpflichtung teilweise in Form einer Sacheinlage nachkommt. Auf Ebene der Joint-Venture-Gesellschaft soll eine Liquiditätsreserve in Höhe von rd. 5,2 Mio. USD gebildet werden, um die einmaligen Maklergebühren (sog. Equity Broker Fee für die Vermittlung des Eigenkapitals) in Höhe von 0,5 Mio. USD, die laufende Projektentwicklungsgebühr in Höhe von insgesamt rd. 3,8 Mio. USD und die laufende Projektsteuerungsgebühr in Höhe von insgesamt rd. 0,9 Mio. USD zu decken. Die Joint-Venture-Gesellschaft soll sich ihrerseits mit einer Eigenkapitaleinlage in Höhe von insgesamt rd. 45,4 Mio. USD an den Finanzierungsgesellschaften für die beiden Bauphasen beteiligen, wobei rd. 22,5 Mio. USD auf die 45 Logistics South MezzCo I LLC (erste Bauphase) und rd. 22,9 Mio. USD auf die

45 Logistics South MezzCo II LLC (zweite Bauphase) entfallen.

Beide Finanzierungsgesellschaften sollen ausschließlich durch Eigenkapital der Joint-Venture-Gesellschaft finanziert werden. Die Finanzierungsgesellschaften sollen sich ihrerseits mit einer Eigenkapitaleinlage in Höhe von insgesamt rd. 45,4 Mio. USD an den jeweiligen Objektgesellschaften für die beiden Bauphasen beteiligen, wobei rd. 22,5 Mio. USD auf die 45 Logistics South PropCo I LLC (erste Bauphase) und rd. 22,9 Mio. USD auf die 45 Logistics South PropCo II LLC (zweite Bauphase) entfallen.

Es ist geplant, dass beide Objektgesellschaften teilweise durch Eigenkapital und teilweise durch Fremdkapital finanziert werden. Die Objektgesellschaft für die erste Bauphase, die 45 Logistics South PropCo I LLC, hat zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bereits eine Fremdfinanzierung in Höhe von 31,0 Mio. USD aufgenommen. Die Fremdfinanzierung soll aus dem Verkaufserlös der Anlageobjekte zurückgeführt werden. In dem Darlehensvertrag wurde hinsichtlich des Zinssatzes eine feste Verzinsung vereinbart. Diesbezüglich wurde der 7-Jahres US Treasury Zinssatz vom 5. Januar 2024 herangezogen und in Höhe von 4,05 % p. a. fixiert. Zusätzlich zu dem festgelegten Zinssatz ist eine Marge in Höhe von 3,01 % p. a. an den Darlehensgeber zu zahlen. Der fixierte Gesamtzinssatz beträgt somit 7,06 % p. a. Die Zinszahlung erfolgt auf monatlicher Basis.

Die Objektgesellschaft für die zweite Bauphase, die 45 Logistics South PropCo II LLC, soll prognosegemäß eine Fremdfinanzierung in Höhe von rd. 42,0 Mio. USD aufnehmen. Die Fremdfinanzierung soll ebenfalls aus dem Verkaufserlös der Anlageobjekte zurückgeführt werden. Hinsichtlich der Fremdfinanzierung für die zweite Bauphase wurde eine variable Verzinsung auf Basis des monatlichen SOFR-Zinssatzes unterstellt. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wird ein Mindestzinssatz in Höhe von 4,25 % p. a. zzgl. einer Marge in Höhe von 5,0 % p. a. angenommen sowie im Wesentlichen ähnliche

Vertragskonditionen analog zu dem Darlehensvertrag der ersten Bauphase. Der Objektgesellschaft für die zweite Bauphase liegt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch keine schriftliche Konditionenvereinbarung (sog. Term Sheet) mit einem Darlehensgeber vor. Ein rechtswirksam unterzeichneter, d. h. verbindlicher Darlehensvertrag wurde zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung folglich noch nicht abgeschlossen.

Die prognostizierten Gesamtfinanzierungsmittel für die Projektentwicklung der ersten Bauphase in Höhe von rd. 53,5 Mio. USD sollen auf Basis des prognostizierten Investitionsplans insbesondere wie folgt verwendet werden: Grundstückspreis rd. 5,3 Mio. USD, Erwerbsnebenkosten rd. 0,8 Mio. USD, Baukosten rd. 31,3 Mio. USD, Baukostenreserve rd. 1,6 Mio. USD, Baunebenkosten inkl. Reserve rd. 2,6 Mio. USD, Aufwand für Mieterausbauten und Vermietungskosten rd. 8,5 Mio. USD, Finanzierungskosten inkl. Zinsreserve rd. 3,0 Mio. USD und Projektreserve rd. 0,4 Mio. USD. Kapitalabrufe erfolgen nach Bedarf zur Deckung der anfallenden Kosten, wobei das Eigenkapital der Gesellschaft vor dem Darlehen abgerufen werden soll.

Die prognostizierten Gesamtfinanzierungsmittel für die Projektentwicklung der zweiten Bauphase in Höhe von rd. 64,9 Mio. USD sollen auf Basis des prognostizierten Investitionsplans insbesondere wie folgt verwendet werden: Grundstückspreis rd. 6,7 Mio. USD, Erwerbsnebenkosten rd. 0,1 Mio. USD, Baukosten rd. 40,4 Mio. USD, Baukostenreserve rd. 0,8 Mio. USD, Baunebenkosten inkl. Reserve rd. 2,8 Mio. USD, Aufwand für Mieterausbauten und Vermietungskosten rd. 10,7 Mio. USD, Finanzierungskosten inkl. Zinsreserve rd. 3,3 Mio. USD und Projektreserve rd. 0,1 Mio. USD. Kapitalabrufe erfolgen nach Bedarf zur Deckung der anfallenden Kosten, wobei das Eigenkapital der Gesellschaft vor dem Darlehen abgerufen werden soll.

## 10.2. ERTRÄGE AUS DEN ANLAGE- OBJEKTEN

Die prognostizierten Gesamtrückflüsse des Investmentfonds aus seiner mittelbaren Beteiligung als Co-Investor an den Anlageobjekten bis Juni 2027 werden überwiegend aus dem Verkauf der Anlageobjekte beider Bauphasen zusammen nach der geplanten Vollvermietung realisiert.

Der prognostizierte Gesamtbruttoveräußerungserlös im Rahmen der geplanten Veräußerung der Anlageobjekte der ersten Bauphase zum Ende der Laufzeit des Investmentfonds im Juni 2027 beläuft sich auf rd. 79,3 Mio. USD. Für die Anlageobjekte der zweiten Bauphase beläuft sich der prognostizierte Gesamtbruttoveräußerungserlös zum Ende der Laufzeit des Investmentfonds im Juni 2027 auf rd. 106,2 Mio. USD.

Die Bewertungsgesellschaft CBRE hat in ihrem Bewertungsgutachten für die erste Bauphase vom 11. März 2024 den Verkehrswert der Anlageobjekte auf Basis der DCF-Methode zum Zeitpunkt der Mietstabilisierung im September 2025 mit rd. 70,0 Mio. USD geschätzt. CBRE hat im Bewertungsgutachten mehrere Bewertungsmethoden ausgewiesen, wonach die direkte Kapitalisierungsmethode eine Kapitalisierungsrate von 5,25 % (dies entspricht einem Faktor von rd. 19) bezogen auf die prognostizierte angepasste Jahresnettomiete in Höhe von rd. 3,7 Mio. USD unterstellt. Die Bewertungsgesellschaft JLL hat in ihrem Bewertungsgutachten für die erste Bauphase vom 18. März 2024 den Verkehrswert der Anlageobjekte auf Basis der DCF-Methode zum Zeitpunkt der Mietstabilisierung im März 2027 mit rd. 73,5 Mio. USD geschätzt. JLL hat im Bewertungsgutachten mehrere Bewertungsmethoden ausgewiesen, wonach die direkte Kapitalisierungsmethode eine Kapitalisierungsrate von 5,00 % (dies entspricht einem Faktor von 20) bezogen auf die prognostizierte angepasste Jahresnettomiete in Höhe von rd. 3,9 Mio. USD unterstellt.

Die Bewertungsgesellschaft CBRE hat in ihrem Bewertungsgutachten für die zweite Bauphase

vom 11. März 2024 den Verkehrswert der Anlageobjekte auf Basis der DCF-Methode zum Zeitpunkt der Mietstabilisierung im Mai 2026 mit rd. 94,3 Mio. USD geschätzt. CBRE hat im Bewertungsgutachten mehrere Bewertungsmethoden ausgewiesen, wonach die direkte Kapitalisierungsmethode eine Kapitalisierungsrate von 5,25 % (dies entspricht einem Faktor von rd. 19) bezogen auf die prognostizierte angepasste Jahresnettomiete in Höhe von rd. 5,0 Mio. USD unterstellt. Die Bewertungsgesellschaft JLL hat in ihrem Bewertungsgutachten für die zweite Bauphase vom 12. März 2024 den Verkehrswert der Anlageobjekte auf Basis der DCF-Methode zum Zeitpunkt der Mietstabilisierung im Mai 2027 mit rd. 107,0 Mio. USD geschätzt. JLL hat im Bewertungsgutachten mehrere Bewertungsmethoden ausgewiesen, wonach die direkte Kapitalisierungsmethode eine Kapitalisierungsrate von 5,00 % (dies entspricht einem Faktor von 20) bezogen auf die prognostizierte angepasste Jahresnettomiete in Höhe von rd. 5,6 Mio. USD unterstellt.

In der dem Verkaufsprospekt zugrunde liegenden Prognoserechnung wird zum Zeitpunkt der Verkäufe der Anlageobjekte der ersten und zweiten Bauphase im Juni 2027 die direkte Kapitalisierungsmethode mit einer Kapitalisierungsrate von jeweils 5,10 % (dies entspricht einem Faktor von 19,6) angewendet. Für die Anlageobjekte der ersten Bauphase ergibt sich auf Basis einer angepassten jährlichen Gesamtjahresnettomiete in Höhe von rd. 4,0 Mio. USD ein voraussichtlicher Verkehrswert in Höhe von rd. 79,3 Mio. USD. Der voraussichtliche Verkehrswert für die Anlageobjekte der zweiten Bauphase auf Basis einer jährlichen Gesamtjahresnettomiete in Höhe von rd. 5,4 Mio. USD beträgt rd. 106,2 Mio. USD. Die prognostizierten Vermietungs- und Verkaufsannahmen liegen im Rahmen der vorliegenden Bewertungsgutachten.

Die Flächen der Anlageobjekte der ersten und zweiten Bauphase sollen jeweils sukzessive vermietet werden, so dass für die Anlageobjekte bis Juni 2027 Gesamtnettomieteeinnahmen in Höhe von rd. 12,7 Mio. USD prognostiziert werden. Die Vermietungsannahmen berücksichtigen eine durchgängige Leerstandsquote

von 5,00 % p. a. Aus den laufenden Nettomieteinnahmen sollen insgesamt rd. 8,9 Mio. USD Fremdkapitalzinsen gezahlt werden.

Die prognostizierten Gesamtbruttoveräußerungserlöse aus den Verkäufen der Anlageobjekte der ersten und zweiten Bauphase zum Ende der Laufzeit des Investmentfonds belaufen sich auf insgesamt rd. 185,5 Mio. USD. Unter Berücksichtigung von unter anderem etwaig anfallenden Verkaufsnebenkosten in Höhe von insgesamt rd. 2,6 Mio. USD sowie nach Auflösung von unter anderem Zins- und sonstigen Reserven in Höhe von rd. 1,5 Mio. USD ergibt sich ein Gesamtnettoerlös in Höhe von rd. 184,4 Mio. USD. Die Gesamtnettoerlöse werden zur vollständigen Rückführung der Fremdfinanzierungen verwendet. Die überschüssige Gesamtliquidität in Höhe von insgesamt voraussichtlich rd. 115,2 Mio. USD soll an die Finanzierungsgesellschaften und folglich an die Joint-Venture-Gesellschaft ausgeschüttet werden.

Die Joint-Venture-Gesellschaft kann nach Abzug der erfolgsabhängigen Gewinnbeteiligung der 45 Logistics South Administrative Member LLC in Höhe von rd. 15,8 Mio. USD einen prognostizierten Gesamtrückfluss in Höhe von rd. 99,3 Mio. USD an ihre Co-Investoren auszahlen.

Auf Basis einer planmäßigen Kapitaleinlage der Projektgesellschaft in die Joint-Venture-Gesellschaft in Höhe von rd. 40,4 Mio. USD ergibt sich ein prognostizierter Gesamtrückfluss aus der Joint-Venture-Gesellschaft in Höhe von rd. 78,8 Mio. USD. Unter Berücksichtigung der nicht kapitalisierten Kosten für die laufenden Gebühren des Asset Managements in Höhe von rd. 1,3 Mio. USD und der erfolgsabhängigen Gewinnbeteiligung der DF US Ventures CP XI LP in Höhe von rd. 5,0 Mio. USD beläuft sich der prognostizierte Gesamtmittelrückfluss aus der Projektgesellschaft an die Zweckgesellschaft auf rd. 72,6 Mio. USD.

Es ist geplant, dass die realisierten Mieteinnahmen überwiegend mit dem Gesamtveräußerungserlös nach erfolgtem Verkauf der Anlageobjekte im Rahmen der anschließenden

Liquidation der Zweckgesellschaft und der Beteiligungsgesellschaft an den Investmentfonds erfolgen. Die von der Zweckgesellschaft in den USA insgesamt zu leistenden Steuerzahlungen, die überwiegend auf dem prognostizierten Gewinn aus der Veräußerung des Anlageobjekts beruhen, wurden in Höhe von rd. 5,8 Mio. USD angenommen. Somit beläuft sich nach Abzug der nicht kapitalisierten Kosten für laufende Verwaltungskosten in Höhe von rd. 0,1 Mio. USD der prognostizierte Gesamtrückfluss an die Beteiligungsgesellschaft auf rd. 66,8 Mio. USD.

Auf Basis der planmäßigen Kapitaleinlage des Investmentfonds in die Beteiligungsgesellschaft ergibt sich nach Abzug der nicht kapitalisierten Kosten für laufende Verwaltungskosten in Höhe von rd. 0,1 Mio. USD ein prognostizierter Gesamtrückfluss aus der Beteiligungsgesellschaft an den Investmentfonds in Höhe von rd. 65,9 Mio. USD.

Nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen zu den von der KVG im Rahmen der Anlagestrategie für den Investmentfonds getroffenen Annahmen hinsichtlich der Ermittlung der angestrebten Erträge aus dem Investmentfonds und der Berücksichtigung der unmittelbar auf Ebene des Investmentfonds anfallenden Initialkosten (vgl. Kapitel 9.1. „Investitions- und Finanzierungsplan“, Seiten 74 ff.) sowie der über die Laufzeit anfallenden Kosten (vgl. Kapitel 9.2. „Kosten“, Seiten 75 f.) ergibt sich über die geplante Laufzeit des Investmentfonds ein prognostizierter Gesamtrückfluss an die Anleger in Höhe von rd. 122 % der geleisteten Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) nach US-Steuern. Diese Einkünfte werden beim einzelnen Anleger im Rahmen des Progressionsvorbehalts berücksichtigt (vgl. Kapitel 11.11 „Progressionsvorbehalt“, Seiten 86 f.)

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

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

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

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

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

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospekts liegen noch keine Angaben über die bisherige Wertentwicklung des Investmentfonds vor. Da der Investmentfonds erst mit Beginn der Beitrittsphase mit der Einwerbung von Kommanditkapital beginnt, welches danach zu Investitionszwecken zu Verfügung steht, kann über eine bisherige Wertentwicklung keine Aussage getroffen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass Prognosen keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Wertentwicklung des Investmentfonds sind.

# 11. KURZANGABEN ZU DEN FÜR DEN ANLEGER BEDEUT- SAMEN STEUER- VORSCHRIFTEN

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

### 11.1. ALLGEMEINE HINWEISE

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

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

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

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

Das Investmentsteuergesetz („InvStG“) findet auf den Investmentfonds 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, so dass keine steuerliche Einordnung als „Investmentfonds“ im Sinne des InvStG erfolgt (§ 1 Abs. 3 Nr. 2 InvStG). Insofern erfolgt die Besteuerung der Anleger nach den allgemeinen steuerrechtlichen Regelungen. Da auch die vom Investmentfonds gehaltenen Beteiligungen planungsgemäß nicht in den Anwendungsbereich des InvStG fallen, kommt auch insoweit das Investmentsteuergesetz nicht zur Anwendung.

### 11.3. EINKOMMENSTEUER

Der Investmentfonds ist eine Kommanditgesellschaft und als solche nicht einkommensteuer- bzw. körperschaftsteuerpflichtig, lediglich für die Bestimmung der Einkunftsart und Gewinnermittlung wird auf den Investmentfonds abgestellt (steuerliche Transparenz). Für Zwecke der Gewerbesteuer ist der Investmentfonds hingegen Steuersubjekt (siehe dazu u. a. Kapitel 11.20. „Gewerbesteuer“, Seite 89). Für Zwecke der deutschen Einkommensteuer (jeweils zzgl. gegebenenfalls erhobenem Solidaritätszuschlag) ist auf die Ebene der Anleger abzustellen, die die zugerechneten Gewinnanteile des Investmentfonds grundsätzlich unabhängig von einer Auszahlung aus dem Investmentfonds versteuern müssen, soweit keine Freistellung nach einem Doppelbesteuerungsabkommen gegeben ist.

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

Der Investmentfonds ist planungsgemäß gewerblich geprägt (vgl. Kapitel 11.4, Seite 85) und unterliegt als gewerblich geprägter Investmentfonds grundsätzlich der Gewerbesteuer, siehe dazu Kapitel 11.20. „Gewerbesteuer“ (Seite 89).

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

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

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

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

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

#### **11.5. GEWINNERZIELUNG- SABSICHT**

Trotz seiner gewerblichen Prägung erzielt der Investmentfonds gewerbliche Einkünfte nur, wenn er die Absicht hat, einen Totalgewinn zu erzielen (BFH, Urteil vom 25. September 2008, BStBl. II 2009, Seite 266).

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

Die Gewinnerzielungsabsicht muss sowohl auf der Ebene des Investmentfonds als auch auf der Ebene des Anlegers gegeben sein. Der Investmentfonds beabsichtigt im Rahmen der Umsetzung seiner Anlagestrategie mittelbar in die Anlageobjekte zu investieren, die entsprechend der zugrundeliegenden Prognoserechnung ertragsversprechend sind und somit zu positiven Einkünften auf Ebene des Investmentfonds führen sollten. Es kann daher

von der Gewinnerzielungsabsicht des Investmentfonds ausgegangen werden.

Sollten negative Einkünfte erzielt werden, können diese grundsätzlich mit eventuellen sonstigen positiven Einkünften des Anlegers steuerlich verrechnet werden, vorausgesetzt, der Anleger hatte im Zeitpunkt des Erwerbs der Gesellschaftsanteile nachweislich die Absicht, während der Beteiligungsdauer positive Einkünfte zu erzielen, und die Verlustverrechnungsbeschränkungen nach § 15 b, § 15 a und § 2 a EStG finden keine Anwendung (zur Änderung der Rechtsprechung zu § 15 b EStG siehe Kapitel 11.8. „Betriebsausgabenabzug“, Seiten 85 f. sowie Kapitel 11.18. „Regelung über Verluste“, Seite 88). Da die Gewinnerzielungsabsicht auf Ebene des Investmentfonds zu bejahen ist, kann grundsätzlich auch von einer Gewinnerzielungsabsicht auf Anlegerebene ausgegangen werden.

#### **11.6. ERMITTLUNG DER EINKÜNFTE**

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

#### **11.7. VERTEILUNG DES STEUER- LICHEN ERGEBNISSES**

Nach welchem Schlüssel das steuerliche Ergebnis des Investmentfonds (Gewinn oder Verlust) auf die Anleger zu verteilen ist, richtet sich grundsätzlich nach dem Gesellschaftsver-

trag des Investmentfonds (BFH, Beschluss vom 10. November 1980, BStBl. II 1981, Seite 164).

In Bezug auf während der Beitrittsphase erwartete Verluste ist in § 12 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags eine Zuweisung von sog. Vorabverlustanteilen vorgesehen. Damit soll eine prozentual gleich hohe Verlustbeteiligung der sukzessive während der Beitrittsphase beitretenden Anleger erreicht werden. Der Bundesfinanzhof hat die steuerliche Berücksichtigung einer derartigen Verlustverteilungsabrede grundsätzlich anerkannt (vgl. BFH, Urteil vom 27. Juli 2004 BStBl. II 2005, Seite 33).

#### **11.8. BETRIEBSAUSGABENABZUG**

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

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

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

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

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

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

### 11.9. QUALIFIKATION DER GESELLSCHAFTEN INNERHALB DER INVESTITIONSSTRUKTUR AUS STEUERLICHER SICHT

Bei den die Immobilien unmittelbar haltenden Objektgesellschaften handelt es sich jeweils um Gesellschaften in der Rechtsform einer Limited Liability Company nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware. Gleiches gilt für die jeweils an den Objektgesellschaften beteiligten Finanzierungsgesellschaften, die jeweils an den Finanzierungsgesellschaften beteiligte Joint-Venture-Gesellschaft sowie die an der Projektgesellschaft beteiligte Zweckgesellschaft.

Die an der Joint-Venture-Gesellschaft beteiligte Projektgesellschaft sowie die Beteiligungsgesellschaft, an der sich der Investmentfonds unmittelbar als Gesellschafter beteiligen wird, wurden in der Rechtsform einer Limited Partnership nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware gegründet.

Für Einkommensteuerzwecke der US-Bundesstaaten sind die Objektgesellschaften und die Finanzierungsgesellschaften, die Joint-Venture-Gesellschaft sowie die Projektgesell-

schaft und die Beteiligungsgesellschaft jeweils als steuerlich transparent zu behandeln, die jeweils nicht selbst Steuersubjekt sind. Daher unterliegen diese Gesellschaften jeweils nicht direkt der Einkommensteuer in den USA.

Die Zweckgesellschaft in der Rechtsform einer Limited Liability Company nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware wird aus US-Steuer-sicht hingegen als Körperschaft behandelt.

Aus deutscher steuerlicher Sicht erfolgt die steuerliche Einordnung der vom Investmentfonds gehaltenen Gesellschaften aufgrund der Kriterien des BMF-Schreibens vom 19. März 2004 in Bezug auf US LLCs, die mittlerweile durch den BFH bestätigt wurde (vgl. BFH vom 20. August 2008, I R 34/08, BStBl. II 2008, S. 263, sowie BFH vom 18. Mai 2021, I B 75/20 (AdV) sowie BFH vom 18. Mai 2021, I B 76/20 (AdV)). Nach den darin aufgeführten Kriterien für die Einordnung als Kapital- oder Personengesellschaft sind die Gesellschaften innerhalb der Investitionsstruktur nach Auffassung der KVG aus deutscher steuerlicher Sicht jeweils als Personengesellschaften zu qualifizieren, auch wenn die neuere Rechtsprechung die Anforderungen für eine Einordnung als Personengesellschaft erschwert hat. Diese Gesellschaften sind auf Basis der derzeitigen Investitionsstruktur nicht als Alternative Investmentfonds einzuordnen, so dass das InvStG auf diese Gesellschaften schon aus diesem Grund keine Anwendung findet.

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

### 11.10. ANWENDUNG VON DOPPELBESTEUERUNGS-ABKOMMEN

Das Besteuerungsrecht für Einkünfte aus Grundstücken wird gemäß dem Doppelbesteuerungsabkommen zwischen den USA und Deutschland vom 29. August 1989, geändert durch das Protokoll vom 1. Juni 2006, grundsätzlich dem Belegenheitsstaat der Grundstücke, hier den USA, zugewiesen. Dies gilt gemäß Art. 6 Abs. 3 des Doppelbesteuerungsabkommens sowohl für die Einkünfte aus der Vermietung von Grundstücken als auch nach Art. 13 Abs. 1 des Doppelbesteuerungsabkommens für Gewinne aus der Veräußerung von in den USA belegenen Immobilien. Deutschland stellt die Einkünfte aus in den USA belegenen unbeweglichen Vermögen nach Art. 23 Abs. 3 Buchstabe a) des Doppelbesteuerungsabkommens grundsätzlich von der Besteuerung frei, soweit eine Besteuerung in den USA erfolgt. Deutschland behält sich jedoch vor, diese Einkünfte im Rahmen der Errechnung des anwendbaren Steuersatzes heranzuziehen (vgl. hierzu nachfolgendes Kapitel 11.11. „Progressionsvorbehalt“).

### 11.11. PROGRESSIONSVORBEHALT

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

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



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

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

## **11.12. ZINSEINKÜNFTE**

Soweit der Investmentfonds oder die von ihm gehaltenen Gesellschaften Zinseinkünfte er-

zielen, welche nicht der Tätigkeit einer US-Betriebsstätte zuzuordnen sind, z. B. aus der Zwischenanlage von Eigenkapitaleinlagen vor der Investition in US-Immobilien, liegt gemäß Art. 11 Abs. 1 DBA das Besteuerungsrecht grundsätzlich beim Wohnsitzstaat des Gesellschafters. Solche Einkünfte werden in Deutschland als gewerbliche Einkünfte erfasst und ggf. nach Verrechnung mit zurechenbarem betrieblichem Aufwand auf Ebene des Anlegers mit dessen individuellem Steuersatz (zuzüglich ggf. erhobenen Solidaritätszuschlag und ggf. anfallender Kirchensteuer) belegt.

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

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

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

Gemäß Erlass des Bundesfinanzministeriums vom 26. März 2004 wird ein Grundstücksverkauf dem Anleger als ein „Zählobjekt“ aber weiter hin nur zugerechnet, wenn zusätzliche Voraussetzungen bezüglich der Beteiligungshöhe erfüllt sind. Werden die relevanten Beteiligungsschwellen erreicht oder überschritten, wird die Haltefrist des Investmentfonds und – durchgerechnet – des Anlegers relevant für die Frage, ob jeder Verkauf eines Investitionsobjekts als ein „Zählobjekt“ im Sinne der „Drei-Objekt-Grenze“ beim Anleger zu

berücksichtigen ist. Je nach den Umständen des Einzelfalles können die Veräußerungen im Zusammenhang mit sonstigen Grundstücksgeschäften eines Anlegers dazu führen, dass bei diesem ein gewerblicher Grundstückshandel angenommen wird. Bei Anlegern, deren sonstige Grundstücksaktivitäten für sich betrachtet keinen gewerblichen Grundstückshandel darstellen, können die vorgenannten Veräußerungen zu einer gewerblichen Infizierung privater Immobilienverkäufe des Anlegers führen. Dies hat zur Folge, dass der Veräußerungsgewinn aus privaten Immobilienverkäufen zusätzlich gewerbsteuerpflichtig würde. Wegen der möglichen steuerlichen Konsequenzen im Einzelnen wird dem Anleger geraten, vor dem Beitritt Rücksprache mit seinem persönlichen Steuerberater zu halten.

## **11.14. AUSSENSTEUERGESETZ**

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

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

## **11.15. AUSGABEAUFSCHLAG**

Der von dem Anleger zu leistende Ausgabeaufschlag wird nach dem Treuhandvertrag sowie dem Gesellschaftsvertrag des Investmentfonds als Leistung in das Verlustvortragskonto behandelt. Steuerlich handelt es sich um eine Einlage in die Gesellschaft, die das steuerliche Ergebnis nicht erhöht. Der Ausgabeaufschlag kann nicht als Sonderbetriebsausgabe

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

auf Anlegerebene geltend gemacht werden. Allerdings könnte der Ausgabeaufschlag als Anschaffungskosten gewertet werden und sich bei Veräußerung des Kommanditanteils positiv auswirken.

### 11.16. BEHANDLUNG DER AUS- SCHÜTTUNGEN

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

### 11.17. BEENDIGUNG ODER VER- ÄUSSERUNG DER ANLEGER- BETEILIGUNG

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

Bei Nichtvorliegen eines gewerblichen Grundstückshandels kann grundsätzlich eine Betriebs-

bzw. Teilbetriebsaufgabe vorliegen, so dass dann vorliegende außerordentlichen Einkünfte bei der Ermittlung des dem Progressionsvorbehalt unterliegenden Einkommens gegebenenfalls nur zu einem Fünftel anzusetzen sein können. In der Rechtsprechung wird die Zuordnung zum tarifbegünstigten Gewinn jedoch dann versagt, wenn es sich um ein einheitliches Geschäftskonzept handelt, d. h. die Veräußerung als Fortsetzung der unternehmerischen Tätigkeit zu sehen ist. Nach Auffassung der Rechtsprechung setzt das Vorliegen eines einheitlichen Geschäftskonzepts regelmäßig voraus, dass sich die Vermietung der Wirtschaftsgüter und deren Veräußerung derart bedingen, dass die Veräußerung erforderlich ist, um in der Totalperiode einen Gewinn zu erzielen (vgl. BFH vom 8. Juni 2017 – IV R 30/14, BStBl. II 2017, 1061). Vorliegend sollte aufgrund der zugrundeliegenden Prognoserechnung eine Verklammerung zu einem einheitlichen Geschäftskonzept vorliegen, so dass nicht von der Anwendung der Tarifbegünstigung auszugehen ist.

### 11.18. REGELUNG ÜBER VERLUSTE

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

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

Nach § 15 b EStG können Verluste aus einem Steuerstundungsmodell nicht mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten des Anlegers ausgeglichen werden. Eine Verlustverrechnung ist nur mit künftigen positiven Erträgen aus der entsprechenden Einkunftsquelle möglich (Verlustvortrag). Ein Steuerstundungsmodell liegt nach § 15 b Abs. 2 EStG vor, wenn aufgrund einer modellhaften Gestaltung steuerliche Vorteile in Form negativer Einkünfte erzielt werden sollen. Dies ist der Fall, wenn dem Anleger aufgrund eines vorgefertigten Kon-

zepts die Möglichkeit geboten werden soll, zumindest in der Anfangszeit der Investition Verluste mit übrigen Einkünften zu verrechnen. Zudem muss innerhalb der Anfangszeit das Verhältnis der Summe der prognostizierten Verluste zur Höhe des gezeichneten und nach dem Konzept aufzubringenden Kapitals 10 % übersteigen. Nach dem Schreiben des BMF vom 17. Juli 2007 sind für die Berechnung der 10 %-Grenze grundsätzlich die prognostizierten Verluste und nicht die tatsächlich erzielten Verluste maßgebend. Zu beachten ist, dass auch Ausgaben des Anlegers, wie z. B. bei einer Fremdfinanzierung des Anteilerwerbs an dem Investmentfonds durch den Anleger oder Steuerberatungskosten (sog. Sonderbetriebsausgaben), zu einem Verlust im Sinne des § 15 b EStG führen können.

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

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

## 11.19. BESTEUERUNGSVERFAHREN

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

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

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

## 11.20. GEWERBESTEUER

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

betrieb unter Berücksichtigung der Sonderbetriebsausgaben der Anleger sowie bestimmter gewerbsteuerlicher Hinzurechnungen und Kürzungen ermittelt wird.

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

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

## 11.21. ERBSCHAFT- UND SCHENKUNGSTEUER

### 11.21.1. BESTEUERUNGSRECHT

Zwischen Deutschland und den USA besteht ein Abkommen vom 03. Dezember 1980 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2000) zur Vermeidung der Doppelbesteuerung auf dem Gebiet der Nachlass-, Erbschaft- und Schenkungssteuer, das um das Protokoll zur Änderung des Erbschaftsteuer-DBA vom 14. Dezember 1998 ergänzt wurde.

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

### 11.21.2. DEUTSCHE ERBSCHAFT- UND SCHENKUNGSTEUER

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

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

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

weitgehend aus Verwaltungsvermögen im Sinne der Erbschaft- und Schenkungsteuer besteht und eine Verschonung als Betriebsvermögen im Fall des Investmentfonds insgesamt nicht zur Anwendung gelangt.

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

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

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

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

Aufgrund der steuerlichen Behandlung des Investmentfonds bzw. der Zweckgesellschaft als steuerlich intransparente Kapitalgesellschaften für US-Steuerzwecke sollten in Deutschland

ansässige Anleger keine Erbschaft- und Schenkungsteuer in den USA unterliegen. Zudem sollte keine diesbezügliche Erklärungspflicht entstehen.

### 11.22. UMSATZSTEUER

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

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

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

#### 11.22.1. EIGENKAPITALVERMITTLUNGS- VERGÜTUNG

Der Investmentfonds hat die KVG und die KVG ihrerseits die DF Deutsche Finance Solution GmbH und die DF Deutsche Finance Capital GmbH jeweils im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrags bezüglich der Eigenkapitalvermittlung (vgl. Kapitel 12.2.1. „Eigenkapitalvermittlungsvertrag“, Seite 97) mit der Vermittlung des Kommanditkapitals beauftragt. Die Vertriebsgesellschaften sind berechtigt, Untervermittler einzuschalten.

Gemäß § 4 Nr. 8 Buchstabe f UStG sind u. a. die Umsätze und die Vermittlung der Umsätze von Anteilen an Personengesellschaften grundsätzlich von der Umsatzsteuer befreit, wenn es sich um eine echte Vermittlungsleistung handelt. Eine Vermittlungsleistung setzt insbesondere voraus, dass eine Mittelsperson der Gesellschaft oder dem zukünftigen Gesellschafter die Gelegenheit zum Abschluss des Vertrags über den Erwerb eines Gesellschafts-

anteils nachweist oder sonst das Erforderliche tut, damit der Vertrag über den Anteilserwerb zustande kommt. Auch Leistungen eines Untervermittlers können steuerfrei sein, wenn der jeweilige Vermittler auf jede einzelne Vertragsbeziehung einwirken kann. Vorliegend sollten sowohl die KVG als auch die Vertriebsgesellschaften eine echte Vermittlungsleistung erbringen und daher keine Umsatzsteuer auf die Vermittlungsleistung anfallen. Sofern nach Auffassung der Finanzverwaltung keine Vermittlungsleistung gegeben ist und somit Umsatzsteuer auf die Eigenkapitalvermittlungsvergütung anfallen sollte, erhöht diese die Eigenkapitalvermittlungsvergütung.

#### 11.22.2. GESCHÄFTSFÜHRUNGS- VERGÜTUNG

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

#### 11.22.3. VERGÜTUNG DER KVG

Die Umsätze für die Verwaltung von alternativen Investmentfonds im Sinne des § 1 Abs. 3 KAGB sind gemäß § 4 Nr. 8 Buchstabe h UStG von der Umsatzsteuer befreit. Die Verwaltungsleistungen der KVG für den Investmentfonds sind somit von der Umsatzsteuerpflicht befreit. Dagegen sind (andere) externe Kosten (z. B. Kosten für einen Bewerter oder einen Abschlussprüfer) regelmäßig umsatzsteuerpflichtig.

#### 11.22.4. HAFTUNGSVERGÜTUNG

Der Bundesfinanzhof hat sich der Auffassung der Finanzverwaltung angeschlossen, wonach

die Haftungsvergütung der Komplementärin umsatzsteuerpflichtig ist (BFH vom 03. März 2011 – V R 24/10; BStBl. II 2011, 950-951).

## **11.23. AUSLÄNDISCHE ANLEGER**

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

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

## **11.24. BESTEuerung IN DEN USA**

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

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

Bei der Zweckgesellschaft handelt es sich um eine Gesellschaft in der Rechtsform einer Delaware Limited Liability Company, die für deutsche Steuerzwecke steuerlich transparent strukturiert ist und die ausschließlich in die Projektgesellschaft investiert. Die Zweckgesellschaft wird ebenfalls zur Behandlung als steuerlich intransparente Kapitalgesellschaft für US-Steuerzwecke optieren.

Bei der Beteiligungsgesellschaft und der Projektgesellschaft handelt es sich jeweils um Gesellschaften in der Rechtsform einer Delaware Limited Partnership, die für US-Steuerzwecke steuerlich transparent (fiscally transparent) strukturiert sind. Die Beteiligungsgesellschaft investiert ausschließlich in die Zweckgesellschaft und die Projektgesellschaft investiert ausschließlich in die Joint-Venture Gesellschaft.

Die Joint-Venture-Gesellschaft, die Finanzierungsgesellschaften und die Objektgesellschaften sind jeweils Gesellschaften in der Rechtsform einer Delaware Limited Liability Company, die für US-Steuerzwecke jeweils als transparente Personengesellschaft behandelt werden. Die Joint-Venture-Gesellschaft investiert ausschließlich in die beiden Finanzierungsgesellschaften, die wiederum ausschließlich in die entsprechenden Objektgesellschaften investieren. Die einzige Tätigkeit der Objektgesellschaften wird sein, gewerblich

Logistikimmobilien in Creedmoor im Großraum von Austin, Texas, USA, zu entwickeln, zu bauen, zu halten, zu vermieten und schließlich zu verkaufen.

### **11.24.2. BEHANDLUNG DER GESELLSCHAFTEN INNERHALB DER INVESTITIONSSTRUKTUR FÜR US-STEUERZWECKE**

Für die Beteiligungsgesellschaft, die Zweckgesellschaft, die Projektgesellschaft, die Joint-Venture-Gesellschaft, die Finanzierungsgesellschaften sowie die Objektgesellschaften sollten bei der Gründung, der Einbringung und der Ausgabe von Eigenkapital jeweils keine Steuerverbindlichkeiten auf US-Ebene entstehen.

Die Zweckgesellschaft wird für US-Steuerzwecke als Kapitalgesellschaft angesehen, während die Beteiligungsgesellschaft, die Projektgesellschaft, die Joint-Venture-Gesellschaft, die Finanzierungsgesellschaften sowie die Objektgesellschaften jeweils als Personengesellschaften für US-Steuerzwecke behandelt werden. Infolgedessen wird die Zweckgesellschaft so behandelt, als hätte sie eine indirekte Beteiligung an den gewerblichen Logistikimmobilien in Creedmoor im Großraum von Austin, Texas, USA erworben. Jegliche Einkünfte oder Verluste, die aus der Projektgesellschaft, der Joint-Venture-Gesellschaft, den Finanzierungsgesellschaften oder den Objektgesellschaften entstehen und der Zweckgesellschaft zuzurechnen sind, unterliegen der U.S. Federal Income Tax. Für die Zweckgesellschaft beträgt der derzeitige Steuersatz der U.S. Federal Income Tax 21 %. Der US-Bundesstaat Texas erhebt keine zusätzliche State Income Tax. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung unterliegt die Zweckgesellschaft als US-Kapitalgesellschaft nicht der Alternative Minimum Tax.

Eine geplante, jedoch bisher nicht umgesetzte, Erhöhung des US-Bundeskörperschaftsteuersatzes wurde zum 9. März 2023 erneut durch den amtierenden US-Präsidenten vorgeschlagen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stand noch nicht fest, ob es tatsächlich zu

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

einer Umsetzung der Vorschläge kommt, ob diese gegebenenfalls nochmals verändert werden oder in welcher Form es, wenn überhaupt, zu einer Gesetzesänderung kommen wird.

### 11.24.3.

#### **BESTEuerung LAUFENDER EINKÜNFTE AUF EBENE DER ZWECkGESELLSCHAFT**

Die Zweckgesellschaft wird ihr steuerpflichtiges Einkommen bzw. den steuerpflichtigen Verlust für Ihren Anteil am steuerpflichtigen Einkommen bzw. Verlust der Projektgesellschaft, der Joint-Venture-Gesellschaft, der Finanzierungsgesellschaften und der Objektgesellschaften erfassen, unabhängig davon, ob diese Gesellschaften jeweils Ausschüttungen vorgenommen haben. Dies bedeutet, dass die Zweckgesellschaft das Einkommen bzw. den Verlust der Projektgesellschaft, der Joint-Venture-Gesellschaft, der Finanzierungsgesellschaften und der Objektgesellschaften jeweils im Wege der transparenten Durchschau erfasst. Die Zweckgesellschaft wird ebenfalls steuerpflichtige Beteiligungsveräußerungsgewinne bzw. -verluste aus der Veräußerung ihrer Beteiligung an der Projektgesellschaft, der Joint-Venture-Gesellschaft, den Finanzierungsgesellschaften und den Objektgesellschaften erfassen.

Das steuerpflichtige Einkommen (bzw. der steuerpflichtige Verlust) der Zweckgesellschaft und der Gewinn (bzw. Verlust) aus dem Verkauf von Immobilien wird zunächst auf Ebene der jeweiligen Objektgesellschaft ermittelt. Aufgrund ihres steuerlich transparenten Status zahlt die jeweilige Objektgesellschaft keine US-Steuern auf Bundes- oder Bundesstaatebene, sondern weist ihre steuerpflichtigen Ergebnisse ihren Anteilseignern, einschließlich der jeweiligen Finanzierungsgesellschaft zu. Die Finanzierungsgesellschaften weisen sodann ihr steuerpflichtiges Ergebnis aufgrund ihres steuerlich transparenten Status der Joint-Venture-Gesellschaft zu. Die Joint-Venture-Gesellschaft weist sodann ihr steuerpflichtiges Ergebnis aufgrund ihres steuerlich transparenten Status der Projektgesellschaft zu. Die Projektgesellschaft weist sodann ihr steuer-

pflichtiges Ergebnis aufgrund ihres steuerlich transparenten Status der Zweckgesellschaft zu. Die Beteiligungsgesellschaft weist ihr steuerpflichtiges Ergebnis aufgrund ihres steuerlich transparenten Status dem Investmentfonds zu.

Aufgrund ihres steuerlichen Status als US-Kapitalgesellschaft ist die Zweckgesellschaft zur Zahlung von US-Bundessteuer verpflichtet. Das zu versteuernde Einkommen (oder der Verlust) für ein bestimmtes Jahr errechnet sich im Allgemeinen aus den (Miet-)Einnahmen abzüglich der Betriebskosten, der Zinsaufwendungen und der Abschreibungskosten. Zum steuerpflichtigen Einkommen (bzw. Verlust) gehört auch ein Gewinn (bzw. Verlust) aus dem Verkauf von Immobilien. Der Gewinn (oder Verlust) aus dem Verkauf von Immobilien ist im Allgemeinen der Verkaufspreis der Immobilie abzüglich der Closing-Kosten und der nicht abgeschrieben US-Steuerbasis der Immobilien. Ein Verlust für ein bestimmtes Jahr wird auf unbestimmte Zeit vorgetragen, bis er mit Gewinnen oder Veräußerungsgewinnen der Folgejahre verrechnet wird. Der Verlustvortrag ist jedoch auf die Verrechnung von 80 % der Gewinne oder Veräußerungsgewinne der Folgejahre beschränkt.

In Anbetracht der beschriebenen Investitionsstruktur sollten weder der Investmentfonds noch einer seiner in Deutschland ansässigen Anleger aufgrund der Beteiligung an dem Investmentfonds einer US-Steuer auf Bundesebene bzw. Bundesstaatebene unterliegen.

### 11.24.4.

#### **US-STEUERKLÄRUNGSPFLICHTEN**

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

Die Anleger des Investmentfonds sollten keiner Verpflichtung zur Erstellung und Einreichung von Steuererklärungen in den USA, zum Ausfüllen von US-Steuerformularen, US-FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act), Schenkungs- oder Erbschaftssteuer in den USA, US-FIRPTA (US Foreign Investment

in Real Property Tax Act) einschließlich des Einbehalts bei der Veräußerung von Anteilen an dem Investmentfonds oder anderen US-Steuererklärungspflichten oder steuerlichen Anforderungen in den USA unterliegen.

### 11.24.5.

#### **BESTEuerung VON AUSSCHÜTTUNGEN AUF EBENE DER ZWECkGESELLSCHAFT**

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

Es ist nicht zu erwarten, dass die Zweckgesellschaft Ausschüttungen an die Beteiligungsgesellschaft bzw. an den Investmentfonds vornehmen wird, während sie Anteile an der Projektgesellschaft, der Joint-Venture-Gesellschaft, den Finanzierungsgesellschaften und den Objektgesellschaften hält. Vielmehr ist geplant, dass die Zweckgesellschaft ihre Beteiligungen an diesen Gesellschaften im Rahmen einer vollständigen Veräußerung der Logistikimmobilien in einer Transaktion innerhalb von zwölf (12) Monaten realisiert. Vor diesem Hintergrund sollte eine weitere Belastung mit US-Quellensteuer unter dem DBA unwahrscheinlich sein und die Ausschüttungen vielmehr von der speziellen Regelung erfasst sein.

Sofern vor der Liquidation Ausschüttungen der Zweckgesellschaft über die Beteiligungs-

gesellschaft an den Investmentfonds erfolgen, die für US-Steuerzwecke als Dividenden behandelt werden, unterliegen diese ebenfalls keiner Belastung mit US-Quellensteuer, da die Ausschüttungen zunächst unmittelbar an die in den USA ansässige und somit US-inländische Beteiligungsgesellschaft gezahlt werden. Ausschüttungen der Beteiligungsgesellschaft an den Investmentfonds unterliegen ebenfalls keiner Belastung mit US-Quellensteuer, da die Ausschüttungen der Beteiligungsgesellschaft in der Rechtsform einer Limited Partnership aus US-steuerlicher Sicht nicht als Dividenden einer US-Corporation qualifiziert werden.

## 11.25. FATCA UND OECD-INFORMATIONSPFLICHTEN

Durch die Bestimmungen des US-amerikanischen Foreign Accounts Tax Compliance Act („**FATCA**“) wurde ein Berichts- und Quellensteuerabzugsregime in Bezug auf bestimmte Einkünfte eingeführt, um eine effektive Besteuerung sicherzustellen. Auf dieser Grundlage 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. Juli 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 1. Februar 2017 enthalten, welches zuletzt durch Schreiben vom 15. Juni 2022 (BStBl. I 2022, 963) geändert 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 Erstattun-

gen von Quellen- oder sonstigen Steuern zu erhalten, die von dem Investmentfonds direkt oder von indirekt gehaltenen Einheiten, auf Zahlungen an den Investmentfonds oder diese Einheiten oder auf Zahlungen von dem Investmentfonds an die jeweiligen Anleger oder von diesen Einheiten erhoben werden. Sofern ein Anleger dem nicht, nicht in der bestimmten Form und/oder zu dem bestimmten Zeitpunkt nachkommt, wird dieser Anleger von dem Investmentfonds mit jeglichen aufgrund dessen festgesetzten Steuern oder Strafen belastet. Es besteht daher unter anderem das Risiko, dass Steuern oder Strafen von an diesen Anleger auszahlbaren Beträgen einbehalten werden und der Anleger dennoch so zu behandeln ist, als wären die Beträge an ihn ausgezahlt worden oder von dem Anleger Zahlung des Betrags verlangt wird, den der Investmentfonds oder die von ihm direkt oder indirekt gehaltenen Einheiten einzubehalten haben. Für etwaige hieraus entstehende weitere Schäden des Investmentfonds haftet der Anleger bis zur Höhe der von ihm geleisteten und noch nicht entnommenen Kommandeiteinlage.

Auf Basis von FATCA hat die OECD einen eigenen, internationalen Standard für den automatischen Austausch von Steuerdaten entwickelt (sog. „Common Reporting Standard“ (CRS)). In Deutschland wurde dieser im Rahmen des am 1. Januar 2016 in Kraft getretenen Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz („**FKAustG**“) umgesetzt. Dieses regelt für den gemeinsamen Meldestandard – vergleichbar der FATCA-USA-UmsV für den Bereich FATCA – die konkrete Ausgestaltung des Verfahrens sowie Pflichten der Beteiligten und beinhaltet zudem Ordnungswidrigkeitsvorschriften, die bei Nichterfüllung der in der Verordnung festgelegten Pflichten greifen. Der Investmentfonds hat danach bestimmte meldepflichtige Angaben auch betreffend der Anleger an das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) zu übermitteln. Die Anleger des Investmentfonds sind nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags verpflichtet, dem Investmentfonds die diesbezüglich erforderlichen Informationen zu übermitteln. Verstöße gegen die Meldepflichten stellen eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann. Dies

kann zusätzliche Kosten auf Ebene des Investmentfonds verursachen, und zu einer Reduzierung der Rückflüsse an die Anleger führen.

## 11.26. MELDEPFLICHTEN BEI GRENZÜBERSCHREITENDEN STEUERGESTALTUNGEN

Der Gesetzgeber hat in Fällen grenzüberschreitender Steuergestaltungen Meldepflichten sogenannten Intermediären bzw. Nutzern auferlegt (§§ 138d – 183k AO). Nach dem BMF-Auslegungsschreiben vom 29. März 2021 (geändert durch die Schreiben vom 26. Juli 2022 sowie vom 23. Januar 2023) ist für den Begriff der Steuergestaltung ein weites Verständnis zu Grunde zu legen. Danach handelt es sich bei einer Steuergestaltung um einen bewussten, das (reale und/oder rechtliche) Geschehen mit steuerlicher Bedeutung verändernden Schaffensprozess durch Transaktionen, Regelungen, Handlungen, Vorgänge, Vereinbarungen, Zusagen, Verpflichtungen oder ähnliche Ereignisse. Durch den Nutzer oder für den Nutzer wird dabei eine bestimmte Struktur, ein bestimmter Prozess oder eine bestimmte Situation bewusst und aktiv herbeigeführt oder verändert. Diese Struktur, dieser Prozess oder diese Situation bekommt dadurch eine steuerrechtliche Bedeutung, die ansonsten nicht eintreten würde. Eine Steuergestaltung liegt nicht vor, wenn ein Steuerpflichtiger lediglich den Ablauf einer gesetzlichen Frist oder eines gesetzlichen Zeitraums abwartet, nach welchem er eine Transaktion steuerfrei oder nicht steuerbar realisieren kann. Unerheblich ist, ob die Gestaltung modellhaft angelegt ist (BMF-Schreiben vom 29. März 2021 – Gz. IV A 3 – S 0304/19/10006: 010; IV B 1 – S 1317/19 /10058: 011, BStBl. I 2021, 582, Rz. 9; BMF-Schreiben vom 26. Juli 2022 – Gz. IV A 3 – S 0304/19/10006: 012, IV B 1 – S 1317/19/10058: 023, BStBl. I 2022, 1224). Der Begriff umfasst damit sämtliche legalen Möglichkeiten steuerlicher Strukturierung und ist insbesondere vom strafrechtlich relevanten Tatbestand der Steuerhinterziehung zu unterscheiden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund eines

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

grenzüberschreitenden Elements (bspw. eine Transaktion, Beteiligung oder anderer Vorgang von rechtlicher oder tatsächlicher Relevanz) der Investmentfonds oder die KVG einer Meldepflicht bezüglich grenzüberschreitender Steuergestaltungen unterliegen wird, wenn auch ein bestimmtes allgemeines oder besonderes Kennzeichen (sog. Hallmark) – und bei einem allgemeinen Kennzeichen (z. B. Standardstruktur oder -dokumentation) zudem der sog. Main Benefit Test (einer der Hauptvorteile der Gestaltung ist ein Steuervorteil) – erfüllt ist. Im Zuge dessen kann eine gesetzliche (und bußgeldbewehrte) Verpflichtung zur Offenlegung von Daten gegenüber den Finanzbehörden – auch bezüglich der Daten der Anleger – eintreten.



## 12. BERATUNG UND AUSLAGERUNG

## 12. BERATUNG UND AUSLAGERUNG

### 12.1. AUSLAGERUNG VON AUFGABEN DER KVG

#### INTERNE REVISION

Die KVG lagert die Funktion der Internen Revision an die RP Asset Finance Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frauenstraße 30, 80469 München, aus, die über entsprechende Erfahrungen mit der Funktion der Internen Revision bei Kapitalverwaltungsgesellschaften nach dem KAGB verfügt. Für den Teilbereich Informationstechnologie (IT) lagert die KVG die Funktion der Internen Revision an die InfiniSafe GmbH, Richard-Strauss-Straße 71, 81679 München, aus, die über entsprechende Erfahrungen im Bereich von IT-Sicherheits-Audits und der IT-Zertifizierung bei Banken und Finanzdienstleistern verfügt. Aufgabe der Internen Revision ist vor allem die Überprüfung der Einhaltung der organisatorischen Regelungen zu den Betriebs- und Geschäftsabläufen, des Risikomanagements und -controllings sowie der internen Kontrollsysteme bei der KVG. Interessenkonflikte im Zusammenhang mit der an die RP Asset Finance Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ausgelagerte Funktion der Internen Revision könnten sich daraus ergeben, dass die RP Asset Finance Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft eine identische oder vergleichbare Funktion auch für weitere Kapitalverwaltungsgesellschaften oder Unternehmen übernehmen kann und die RP Asset Finance Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft infolgedessen ihre Aufgaben für die KVG nicht mehr vollumfänglich wahrnehmen kann oder durch die RP Asset Finance Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Entscheidungen getroffen werden oder unterbleiben, die sich nachteilig auf die KVG auswirken können.

#### INFORMATIONSTECHNOLOGIE („IT“)

Die KVG lagert die IT an die DF Deutsche Finance Holding AG, Leopoldstraße 156, 80804 München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 159834, aus. Die ausgelagerten Tätigkeiten, die unter Ein-

haltung der jederzeit gültigen Vorgaben nach Maßgabe der kapitalverwaltungsaufsichtlichen Anforderungen an die IT („KAIT“) auszuführen sind, betreffen die Bereitstellung der Endbenutzerhardware inkl. Basissoftware und IT-Infrastruktur sowie des dazugehörigen Supports, die Bereitstellung der Fachanwendungen sowie die Bereitstellung eines technischen Applikation Managers und die strategische Weiterentwicklung sowie sonstige Unterstützungsleistungen (wie z. B. der Betrieb und die Wartung von IT-Systemen). Die Personalausstattung der DF Deutsche Finance Holding AG ist sowohl qualitativ als auch quantitativ geeignet, die von der KVG übertragenen Tätigkeiten ausführen zu können. Interessenkonflikte im Zusammenhang mit der Auslagerung der IT an die DF Deutsche Finance Holding AG könnten sich daraus ergeben, dass die KVG eine 100%-ige Tochtergesellschaft der DF Deutsche Finance Holding AG ist und der Vorstand der DF Deutsche Finance Holding AG über die gesellschaftsrechtliche Stellung Einfluss auf Entscheidungen der KVG im Zusammenhang mit dem Auslagerungscontrolling der KVG ausüben könnte.

#### INFORMATIONSSICHERHEITS- UND DATENSCHUTZBEAUFTRAGTER

Die KVG lagert die Funktion des Beauftragten für die Informationssicherheit sowie die Funktion des Beauftragten für den Datenschutz an die eyeDsec Information Security GmbH, Friedrichstraße 25, 95444 Bayreuth, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Bayreuth unter HRB 5841, aus. Gegenstand der Auslagerung hinsichtlich der Funktion des Beauftragten für Informationssicherheit sind unter Einhaltung der jederzeit gültigen Vorgaben nach Maßgabe der KAIT insbesondere die Erstellung und Fortschreibung des Informationssicherheitskonzepts sowie von Richtlinien zur Informationssicherheit, die Beratung der KVG sowie Berichterstattung an die KVG im Zusammenhang mit Informationssicherheit, die Sicherstellung der Dokumentation von Maßnahmen in Bezug auf Informationssicherheit, die Initiierung und Kontrolle der Umsetzung der Schutzmaßnahmen sowie die Sicherstellung von Analyse und Nachbearbeitung von Sicherheitsvorfällen. Gegenstand der

Auslagerung hinsichtlich der Funktion des Beauftragten für Datenschutz ist insbesondere die Überwachung der Einhaltung aller datenschutzrechtlichen Vorgaben, die Beratung der KVG sowie Berichterstattung an die KVG im Zusammenhang mit Datenschutz, die Durchführung von Meldungen an die Datenschutzaufsichtsbehörde, die Führung des Verzeichnisses von Verarbeitungstätigkeiten gemäß DSGVO, die Durchführung von Datenschutz-Folgenabschätzungen gemäß DSGVO, die Kontrolle der ordnungsgemäßen Anwendung der Datenverarbeitungsprogramme, mit deren Hilfe personenbezogene Daten verarbeitet werden sollen, die Kontrolle der Sicherheit der Verarbeitung gemäß DSGVO sowie die Stellung als Ansprechpartner für die Datenschutzaufsichtsbehörde sowie Dritten im Zusammenhang mit datenschutzrechtlichen Fragestellungen. Die Personalausstattung der eyeDsec Information Security GmbH ist sowohl qualitativ als auch quantitativ geeignet, die von der KVG übertragenen Tätigkeiten ausführen zu können. Interessenkonflikte im Zusammenhang mit der an die eyeDsec Information Security GmbH ausgelagerte Funktion des Beauftragten für die Informationssicherheit sowie die Funktion des Beauftragten für den Datenschutz könnten sich daraus ergeben, dass die eyeDsec Information Security GmbH eine identische oder vergleichbare Funktion auch für weitere Kapitalverwaltungsgesellschaften oder Unternehmen übernehmen kann und die eyeDsec Information Security GmbH infolgedessen ihre Aufgaben für die KVG nicht mehr vollumfänglich wahrnehmen kann oder durch die eyeDsec Information Security GmbH Entscheidungen getroffen werden oder unterbleiben, die sich nachteilig auf die KVG auswirken können.

### 12.2. BESTEHENDE DIENSTLEIS- TUNGSVERTRÄGE

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.

### 12.2.1.

#### EIGENKAPITALVERMITTLUNGS- VERTRAG

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

Die DF Deutsche Finance Solution GmbH ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Registernummer HRB 173332 und geschäftssässig in der Leopoldstraße 156, 80804 München. Das Stammkapital der Gesellschaft in Höhe von 25.000 EUR ist vollständig eingezahlt. Die Gesellschaft wird vertreten durch den Geschäftsführer Peter Lahr.

Die DF Deutsche Finance Capital GmbH ist ein durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht nach § 15 Wertpapierinstitutsgesetz („**WpIG**“) zugelassenes Wertpapierinstitut (dies ersetzt die bisherige Zulassung als Finanzdienstleistungsinstitut nach § 32 KWG), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Registernummer HRB 212296 und geschäftssässig in der Leopoldstraße 156, 80804 München. Das Stammkapital der Gesellschaft in Höhe von 250.000 EUR ist vollständig eingezahlt. Die Gesellschaft wird vertreten durch ihre jeweils einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer Volkmar Müller, Theodor Randelshofer und Mesut Cakir.

Für die Eigenkapitalvermittlung erhalten die DF Deutsche Finance Solution GmbH und die DF Deutsche Finance Capital GmbH während der Beitrittsphase insgesamt eine einmalige Vergütung in Höhe von bis zu 12,5 % der von den Anlegern gezeichneten Kommanditeinla-

gen (ohne Ausgabeaufschlag und zzgl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer). Diese Vergütung beinhaltet den Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 % der gezeichneten Kommanditeinlagen sowie eine zusätzliche Vertriebsvergütung in Höhe von 7,50 % der gezeichneten Kommanditeinlagen (ohne Ausgabeaufschlag).

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

### 12.2.2.

#### PROJEKTAUFBEREITUNG, MARKETING, WERBUNG

Die KVG hat daneben die DF Deutsche Finance Marketing GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Registernummer HRB 267762, geschäftssässig in der Leopoldstraße 156, 80804 München, mit Werbungs- und Marketingtätigkeiten beauftragt, deren Inhalt insbesondere in der Beratung und Erstellung eines Werbekonzepts in Zusammenhang mit der Kommunikation mit den Anlegern, das Marketing sowie die marketingbezogene Vertriebsunterstützung in allen den Beitritt von Anlegern zum Investmentfonds betreffenden Angelegenheiten besteht. Das Stammkapital der Gesellschaft in Höhe von 25.000 EUR ist vollständig eingezahlt. Die Gesellschaft wird vertreten durch die Geschäftsführer Mirjam Ludwig.

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

### 12.2.3.

#### STEUERBERATUNG

Die KVG wird die Ypsilon GmbH Steuerberatungsgesellschaft, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter der Registernummer HRB 104257, geschäftssässig in der Beethovenstr. 5-13, 50674 Köln, mit der Steuerberatung des Investmentfonds beauftragen.

Die Ypsilon GmbH Steuerberatungsgesellschaft erhält für ihre Tätigkeit von dem Investmentfonds eine aufwandsbezogene Vergütung, die den laufenden Kosten zuzuordnen sind.

**Die vorgenannten Verträge regeln jeweils ausschließlich Rechte und Pflichten der Vertragsparteien. Etwaige unmittelbare eigene Rechte des Anlegers begründen die Verträge hingegen nicht.**



13.  
BERICHTE,  
GESCHÄFTSJAHR,  
PRÜFER

## 13. BERICHTE, GESCHÄFTSJAHR, PRÜFER

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

Der Verkaufsprospekt und etwaige Aktualisierungen und Nachträge dazu, die Anlagebedingungen, das Basisinformationsblatt 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 das Basisinformationsblatt, die an den vorgenannten Stellen erhältlich sind, wird der Ausgabepreis veröffentlicht.

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

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

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

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

- » den prozentualen Anteil der Vermögensgegenstände des Investmentfonds, die schwer zu liquidieren sind und für die deshalb besondere Regelungen gelten,
- » jeglichen neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement des Investmentfonds,
- » das aktuelle Risikoprofil des Investmentfonds und die von der KVG zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme,
- » alle Änderungen des maximalen Umfangs, in dem die KVG für Rechnung des Investmentfonds Leverage einsetzen kann sowie etwaige Rechte zur Wiederverwendung von Sicherheiten oder sonstigen Garantien, die im Rahmen von Leveragegeschäften gewährt wurden, und
- » die Gesamthöhe des Leverage des Investmentfonds.

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

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

Die darüber hinausgehende Informationsvermittlung gegenüber den Anlegern soll seitens der KVG insbesondere durch eine kontinuierliche Pflege der Stammdaten aller Anleger sichergestellt werden. In diesem Zusammenhang sind die Anleger aufgefordert, jegliche Änderungen insbesondere ihrer Adress- und Kontodaten unverzüglich der KVG mitzuteilen. Den Anlegern werden die auf Grundlage der geschlossenen Verträge bekanntzugegeben-

den Informationen auf elektronischem Wege übermittelt. Jeder Anleger kann verlangen, dass ihm die erforderlichen Dokumente und Informationen schriftlich auf dem Postweg übermittelt werden.

### 13.2. GESCHÄFTSJAHR

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

### 13.3. JAHRESABSCHLUSSPRÜFER

Mit der Prüfung des Investmentfonds und der Erstellung des Jahresberichts wird für das erste Geschäftsjahr die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, geschäftsansässig in Ganghoferstraße 29, 80339 München, beauftragt.

Der Wirtschaftsprüfer prüft den Jahresabschluss des Investmentfonds, der sodann in testierter Form Eingang in den zu veröffentlichenden Jahresbericht findet. Bei der Prüfung hat er u. a. festzustellen, ob bei der Verwaltung des Investmentfonds die Vorschriften des KAGB sowie die Bestimmungen der Anlagebedingungen beachtet worden sind. Das Ergebnis der Prüfung ist in einem besonderen Vermerk zusammenzufassen; der Vermerk ist in vollem Wortlaut im Jahresbericht wiederzugeben.

# 14. REGELUNGEN ZUR AUFLÖSUNG UND ÜBERTRAGUNG DES INVESTMENTFONDS

## 14. REGELUNGEN ZUR AUFLÖSUNG UND ÜBERTRAGUNG DES INVESTMENTFONDS

Die Dauer des Investmentfonds ist nach den Regelungen der Anlagebedingungen sowie des Gesellschaftsvertrags grundsätzlich bis zum 30.06.2027 befristet. Der Investmentfonds wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt, sofern die Gesellschafter nicht eine Verlängerung der Laufzeit insgesamt um bis zu zwei Jahre beschließen. Zur Auflösung und Liquidation bedarf es keines weiteren Gesellschafterbeschlusses.

Dem einzelnen Anleger steht ein außerordentliches gesetzliches Kündigungsrecht seiner Beteiligung zu, das bei Geltendmachung jedoch nicht zur Auflösung und Liquidation des Investmentfonds, sondern lediglich zum Ausscheiden des einzelnen, außerordentlich kündigenden Anlegers führt. Das Bestehen des Investmentfonds bleibt hiervon unberührt.

Ein einzelner Anleger ist nicht berechtigt, die vorzeitige Auflösung des Investmentfonds zu verlangen. Diese kann mittels eines Gesellschafterbeschlusses mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen herbeigeführt werden.

Das Recht der KVG zur Fondsverwaltung erlischt, sofern ein Insolvenzverfahren über ihr Vermögen eröffnet wird oder dessen Eröffnung mangels Masse durch rechtskräftigen Gerichtsbeschluss abgelehnt wird. Daneben erlischt das Recht zur Fondsverwaltung des Investmentfonds, sofern die KVG aus anderem Grund aufgelöst oder gegen sie ein allgemeines Verfügungsverbot erlassen wird. Der KVG steht das Recht zu, den mit dem Investmentfonds geschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrag zur kollektiven Vermögensverwaltung unter Einhaltung einer angemessenen Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten außerordentlich zu kündigen.

Erlischt das Recht der KVG zur Fondsverwaltung, besteht – vorbehaltlich einer entsprechenden BaFin-Genehmigung – die Möglichkeit, dass sich der Investmentfonds in ein intern verwaltetes Investmentvermögen wandelt oder eine andere lizenzierte externe Kapitalverwaltungsgesellschaft mit der 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  
WIDERRUFSRECHT,  
§ 312 D BGB I. V. M.  
ARTIKEL 246 B EGBGB

### 15.1.

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM INVESTMENTFONDS UND DEN GEGENÜBER DEN ANLEGERN AUFTRETENDEN PERSONEN

### DER INVESTMENTFONDS:

#### DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 24 – CLUB DEAL US LOGISTIK – GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG (UNTERNEHMER)

|                                             |                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Firma</b>                                | DF Deutsche Finance Investment Fund 24 – Club Deal US Logistik – GmbH & Co. geschlossene InvKG („Investmentfonds“)                                                |
| <b>Handelsregister</b>                      | Amtsgericht München, HRA 118184 (eingetragen am 18.07.2023)                                                                                                       |
| <b>Persönlich haftende Gesellschafterin</b> | DF Deutsche Finance Managing II GmbH                                                                                                                              |
| <b>Vertretung</b>                           | Vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin (siehe nachstehend), soweit die Tätigkeit nicht auf eine Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen wurde |
| <b>Geschäftssitz</b>                        | Leopoldstraße 156, 80804 München                                                                                                                                  |
| <b>Zuständige Aufsichtsbehörde</b>          | Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Marie-Curie-Straße 24-28, 60439 Frankfurt am Main                                                        |

Bei dem Investmentfonds handelt es sich um eine geschlossene Publikumsinvestmentkommanditgesellschaft, deren Unternehmensgegenstand in der Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie zum Nutzen ihrer Anleger gemäß der §§ 261 bis 272 KAGB

besteht. Diese Anlagestrategie umfasst insbesondere den Erwerb, das Halten und Verwalten von Anteilen oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne von § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB in Verbindung mit § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB (Immobilien) sowie die

zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen.

### DIE PERSÖNLICH HAFTENDE GESELLSCHAFTERIN DES INVESTMENTFONDS

|                                    |                                                                                                                       |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Firma</b>                       | DF Deutsche Finance Managing II GmbH                                                                                  |
| <b>Handelsregister</b>             | Amtsgericht München, HRB 243413 (eingetragen am 10.09.2018)                                                           |
| <b>Gesellschafter</b>              | DF Deutsche Finance Holding AG (100 %), München                                                                       |
| <b>Vertretung</b>                  | Stefanie Watzl, Dr. Florian Delitz (Geschäftsführung)                                                                 |
| <b>Stammkapital</b>                | EUR 25.000,00 (voll eingezahlt)                                                                                       |
| <b>Geschäftssitz</b>               | Leopoldstraße 156, 80804 München                                                                                      |
| <b>Eigenschaft</b>                 | Geschäftsführung und Vertretung 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 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; erstmalig eingetragen am 04.05.2009 beim Amtsgericht Charlottenburg unter HRB 119582)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Gesellschafter</b>                       | DF Deutsche Finance Holding AG (100 %), München                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Vertretung</b>                           | Stefanie Watzl, Dr. Florian Delitz (Geschäftsführung)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Aufsichtsrat</b>                         | Rüdiger Herzog (Vorsitzender), Dr. Dirk Rupietta, 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); Anja Maiberger (Member of the Branch Management) |
| <b>Stammkapital</b>                | 1.273.376.994,56 EUR (voll eingezahlt)                                                                                    |
| <b>Geschäftssitz</b>               | Lilienthalallee 36, 80939 München                                                                                         |
| <b>Eigenschaft</b>                 | Übernahme der Verwahrstellentätigkeit gemäß §§ 80 ff. KAGB                                                                |
| <b>Zuständige Aufsichtsbehörde</b> | Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Marie-Curie-Straße 24-28, 60439 Frankfurt am Main                |

**KAPITALVERMITTLUNG**

|                                    |                                                                                                            |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Firma</b>                       | DF Deutsche Finance Capital GmbH                                                                           |
| <b>Handelsregister</b>             | Amtsgericht München, HRB 212296, (eingetragen am 05.06.2014)                                               |
| <b>Gesellschafter</b>              | DF Deutsche Finance Holding AG (100 %), München                                                            |
| <b>Vertretung</b>                  | Volkmar Müller, Theodor Randeltshofer, Mesut Cakir (Geschäftsführung)                                      |
| <b>Stammkapital</b>                | EUR 250.000,00 (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 (erstmalig eingetragen am 22.04.2008) |
| <b>Gesellschafter</b>  | DF Deutsche Finance Holding AG (100 %), München                                                  |
| <b>Vertretung</b>      | Peter Lahr (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 Capital GmbH und die DF Deutsche Finance Solution GmbH können ih-

rerseits Dritte mit der Kapitalvermittlung beauftragen. Die ladungsfähige Anschrift und weitere

Informationen zum jeweiligen Kapitalvermittler ergeben sich aus den Beitrittsdokumenten.

**MARKETING, PROJEKTAUFBEREITUNG**

|                        |                                                            |
|------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>Firma</b>           | DF Deutsche Finance Marketing GmbH                         |
| <b>Handelsregister</b> | Amtsgericht München, HRB 267762, eingetragen am 13.07.2021 |
| <b>Gesellschafter</b>  | DF Deutsche Finance Holding AG (100 %), München            |
| <b>Vertretung</b>      | Mirjam Ludwig (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 115 ff.), der Gesellschaftsvertrag (vgl. Anlage II, Seiten 121 ff.) und der Treuhandvertrag (vgl. Anlage III, Seiten 135 ff.) enthalten detaillierte Hinweise bezüglich der konkreten Ausgestaltung der vertraglichen Verhältnisse, auf die ergänzend verwiesen wird.

Durch Unterzeichnung und Übermittlung der ausgefüllten Beitrittserklärung gibt der Treugeber gegenüber der Treuhandkommanditistin ein Angebot auf Abschluss des Treuhandvertrags über eine Kommanditbeteiligung an der DF Deutsche Finance Investment Fund 24 – Club Deal US Logistik – GmbH & Co. geschlossene InvKG ab. Die Treuhandkommanditistin nimmt das Angebot des Anlegers durch Gegenzeichnung der Beitrittserklärung an, nachdem der Anleger seine in der Beitrittserklärung festgelegte Kapitaleinzahlung auf das Einzahlungskonto geleistet hat; der Anleger erhält eine Bestätigung in Textform 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 (Seiten 121 ff.), geregelt.

Die in das Handelsregister eingetragene Haftung der Direktkommanditisten beträgt 1 % ihrer geleisteten Kommanditeinlage (mit dem entsprechenden Gegenwert in EUR). Die Treuhandkommanditistin haftet im Außenverhältnis mit einer feststehenden Hafteinlage in

Höhe von 1.000 EUR. Die Kommanditeinlagen der sich als Treugeber beteiligenden Anleger erhöhen insoweit lediglich die Kommanditeinlage der Treuhandkommanditistin. Anleger, die indirekt als Treugeber beteiligt sind, haften im Außenverhältnis nicht; sie haben lediglich im Innenverhältnis die Treuhandkommanditistin von grundsätzlich allen Ansprüchen, die aus der treuhänderischen Verwaltung der Beteiligungen resultieren, freizustellen.

### ANGABEN ÜBER DEN GESAMT- PREIS EINSCHLIESSLICH ALLER PREISBESTANDTEILE SOWIE DER DURCH DEN UNTERNEHMER ABZUFÜHRENDEN STEUERN

Der Anleger hat die in der Beitrittserklärung festgelegte Kommanditeinlage zuzüglich des dort aufgeführten Ausgabeaufschlages nach Maßgabe des § 3 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrags zu leisten. Der Gesamtpreis der Leistung, der in den Anlagebedingungen (vgl. Anlage I) auch als Ausgabepreis definiert wird, entspricht somit der Summe aus der gezeichneten Kommanditeinlage des Anlegers in den Investmentfonds und dem Ausgabeaufschlag.

Die gezeichnete Kommanditeinlage eines Anlegers soll 25.000 USD betragen, mindestens beträgt sie jedoch 10.000 USD (zzgl. bis zu 5 % Ausgabeaufschlag). Die gezeichnete Kommanditeinlage muss durch 1.000 USD ohne Rest teilbar sein.

Dem Anleger werden von dem Investmentfonds sowie der KVG keine Liefer-, Telekommunikations- oder Versandkosten in Rechnung gestellt. Kosten und Gebühren, die im Zusammenhang mit der Einzahlung der gezeichneten Kommanditeinlage und des Ausgabeaufschlags anfallen, sind durch den Anleger zu tragen. Die im Falle der Eintragung des Anlegers als Direktkommanditist in das Handelsregister entstehenden Kosten hat dieser selbst zu tragen. Hierunter fallen auch Steuern, die mit der Übertragung des Anteils in Zusammenhang stehen. Der Anleger hat für den Fall, dass er mit der Leistung seiner Kommanditeinlage in Verzug gerät, gegebenenfalls Verzugszinsen oder Schadensersatz zu leisten. Etwaige Auf-

wendungen, die der KVG durch Dritte bei vorzeitigem Ausscheiden des Anlegers aus dem Investmentfonds oder Veräußerung des Anteils auf dem Zweitmarkt in Rechnung gestellt werden, kann diese in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 5 % des Anteilwertes, von dem Anleger ersetzt verlangen.

Der Anleger erzielt im Rahmen seiner Beteiligung an dem Investmentfonds Einkünfte aus Gewerbebetrieb, sofern er als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist.

In Bezug auf die dem Investmentfonds sowie dem Anleger entstehende Steuern wird auf das Kapitel 11. („Kurzangaben zu den für den Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“, Seiten 83 ff.) dieses Verkaufsprospekts verwiesen. Der Anleger bestellt die Komplementärin des Investmentfonds zum Empfangsbevollmächtigten im Sinne der Abgabenordnung (AO).

### GÜLTIGKEITSDAUER DER ZUR VERFÜGUNG GESTELLTEN INFORMATIONEN

Die mit dem Verkaufsprospekt veröffentlichten Informationen haben während der Dauer des Angebots Gültigkeit bis zur Mitteilung von Änderungen, die dann gemeinsam mit dem vorliegenden Verkaufsprospekt die Informationsgrundlage bilden. Beteiligungen an dem Investmentfonds können nur erworben werden, solange die Beitrittsphase nicht beendet ist.

### ANGABEN HINSICHTLICH ZAH- LUNG 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 zu zahlen.

Die Erfüllung der eingegangenen Verpflichtung tritt ein, sobald es im Rahmen des

wirksam zustande gekommenen Treuhandvertrags zur Leistung der fälligen Kommanditeinlage kommt.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus den Anlagebedingungen (vgl. Anlage I, Seiten 115 ff.), dem Gesellschaftsvertrag (vgl. Anlage II, Seiten 121 ff.) und dem Treuhandvertrag (vgl. Anlage III, Seiten 135 ff.).

### RISIKOHINWEISE

Der Erwerb von Anteilen des Investmentfonds, dessen Anlagestrategie insbesondere in dem Erwerb, dem Halten und Verwalten von Anteilen oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne von § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB in Verbindung mit § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB (Immobilien) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen, liegt, ist mit speziellen Risiken behaftet, die im Einzelnen in Kapitel 8. („Risiken“, Seiten 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. Vergan-genheitswerte sind insofern kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Ertragsentwicklung des Investmentfonds.

### WIDERRUFSRECHT

Dem Anleger steht bei Abgabe seiner Willenserklärung zur Beteiligung an dem Investmentfonds im Wege des Fernabsatzes oder außerhalb von Geschäftsräumen ein 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. Darüberhinausgehend besteht im Fall der Veröffentlichung eines Nachtrags zum Verkaufsprospekt gemäß § 305 Abs. 8 KAGB ein Widerrufsrecht. Ein darüberhinausgehendes vertraglich vereinbartes Widerrufsrecht besteht nicht.

Dem Anleger stehen in Bezug auf die Willenserklärung, die auf den Erwerb eines Anteils an dem Investmentfonds gerichtet ist („**Beitrittserklärung**“), folgende Widerrufsrechte zu:

- a) Der Anleger kann nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften seine Beitrittserklärung zum Investmentfonds innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen mittels einer eindeutigen Erklärung gegenüber der Treuhandkommanditistin (siehe Angaben vorstehend unter 15.1. „Allgemeine Informationen zum Investmentfonds und den gegenüber den Anlegern auftretenden Personen“) widerrufen. Die Frist beginnt nach Vertragsschluss und Übergabe der Widerrufsbelehrung und diesen Angaben gemäß Artikel 246 b EGBGB auf einem dauerhaften Datenträger (z. B. Brief, Telefax, E-Mail) zu laufen. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs, wenn die Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger erfolgt. Die Bedingungen des Widerrufs sind im Einzelnen in der Widerrufsbelehrung, die in der Beitrittserklärung enthalten ist, erläutert.
- b) Anleger, die vor der Veröffentlichung eines Nachtrags zum Verkaufsprospekt des vorliegenden Beteiligungsangebots an dem Investmentfonds eine auf den Erwerb eines Anteils an dem Investmentfonds gerichtete Willenserklärung abgegeben haben, können diese innerhalb einer Frist von zwei Werktagen nach Veröffentlichung des Nachtrags aufgrund der gesetzlichen Vorschriften des § 305 Abs. 8 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) widerrufen („**Nachtragswiderruf**“), sofern noch keine Erfüllung eingetreten ist. Erfüllung bedeutet insofern, dass bereits die Annahme der Beitrittserklärung sei-

tens der Treuhandkommanditistin erfolgt ist, als auch die Einlage bereits geleistet wurde. Der Nachtragswiderruf muss keine Begründung enthalten und ist in Textform gegenüber der im Nachtrag als Empfänger des Nachtragswiderrufs bezeichneten Kapitalverwaltungsgesellschaft oder Person zu erklären; zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung. Ein darüber hinaus gehendes vertragliches Widerrufsrecht besteht nicht.

Hinsichtlich der Widerrufsfolgen ist Folgendes zu beachten (Hinweis):

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

Die beiderseitig empfangenen Leistungen sind zurückzugewähren. Der Anleger ist zur Zahlung von Wertersatz für die bis zum Widerruf erbrachte Dienstleistung verpflichtet, sofern er vor Abgabe der Vertragserklärung auf diese Rechtsfolge hingewiesen wurde und ausdrücklich zugestimmt hat, dass vor Ende der Widerrufsfrist mit der Erbringung der Dienstleistung begonnen wurde. Besteht eine Verpflichtung zur Zahlung von Wertersatz, kann dies dazu führen, dass der Anleger die vertragliche Zahlungsverpflichtung für den Zeitraum bis zum Widerruf dennoch erfüllen muss. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für den Anleger mit der Absendung der Widerrufserklärung, für den Vertragspartner mit dessen Empfang.

Auf diese Rechtsfolgen wird in der Widerrufsbelehrung 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 30.06.2027 befristet, so dass mit

Ablauf dieses Datums plangemäß die Liquidationseröffnung erfolgen soll. Die Dauer des Investmentfonds kann mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen durch Gesellschafterbeschluss insgesamt um bis zu zwei Jahre verlängert werden.

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

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

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

Der ausgeschlossene Anleger trägt die im Zusammenhang mit seinem Ausschluss entstehenden Kosten. Der Investmentfonds ist berechtigt, eventuell bestehende Schadensersatzansprüche mit etwaigen Ansprüchen des ausscheidenden Anlegers auf Auszahlung eines Auseinandersetzungsguthabens zu verrechnen. Letzteres wird nach Maßgabe der diesbezüglichen Regelung des § 22 des Gesellschaftsvertrags (vgl. Anlage II, Seiten 121 ff.) ermittelt.

### **ANWENDBARES RECHT, GERICHTSSTAND UND VERTRAGSSPRACHE**

Auf sämtliche Rechtsbeziehungen zwischen dem Investmentfonds, der Treuhandkom-

manditistin, 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 66 332 32  
Telefax: 069/709090 – 9901  
schlichtung@bundesbank.de

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

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

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

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

### **Die Adresse lautet:**

Ombudsstelle für Sachwerte  
und Investmentvermögen e. V.  
Postfach 610269  
10924 Berlin  
Telefon: 030/25761690  
Telefax: 030/25761691  
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 AIFMRichtlinie** Die Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter alternativer Investmentfonds, auch AIFMD oder AIFM-Richtlinie genannt, ist eine EU-Richtlinie, die am 11.11.2010 vom Europäischen Parlament angenommen wurde. In dieser Richtlinie werden die Verwalter alternativer Investmentfonds reguliert. Betroffen sind sowohl Verwalter mit Sitz in der EU als auch Verwalter aus Drittländern, die ihre Fonds in der EU vertreiben möchten. Die Richtlinie wurde mit Inkrafttreten des Kapitalanlagegesetzbuches am 22. Juli 2013 im deutschen Recht implementiert (siehe auch nachfolgend „KAGB“).

**Anleger** Jede natürliche oder juristische Person, die mittelbar als Treugeber über die Treuhandkommanditistin oder als im Handelsregister eingetragener Direktkommanditist an dem Investmentfonds beteiligt ist.

**Ausgabeaufschlag** Der Ausgabeaufschlag ist ein Aufgeld bzw. eine Gebühr, die auf Ebene des Investmentfonds in Höhe von bis zu 5 % auf die gezeichnete Kommanditeinlage zu leisten ist. Mit diesem Aufgeld wird ein Teil der Kosten für die Vermittlung der Anteile des Investmentfonds abgedeckt.

**Auslagerung** Eine Kapitalverwaltungsgesellschaft darf sich zur Erfüllung der ihr im Rahmen der kollektiven Vermögensverwaltung obliegenden Aufgaben unter den in § 36 KAGB genannten Bedingungen Dritter bedienen und diese Aufgaben auf ein anderes Unternehmen (Auslagerungsunternehmen) übertragen (auslagern).

**Ausschüttung / Auszahlung / Entnahme / Rückflüsse** Die vorhandenen Liquiditätsüberschüsse sollen nach den diesbezüglichen Regelungen des Gesellschaftsvertrags und der Anlagebedingungen an die Anleger im Verhältnis ihrer eingezahlten Kommanditeinlagen ausgezahlt werden, soweit sie nach Auffassung der KVG nicht als angemessene Liquiditätsreserve benötigt werden.

**BaFin** Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Zuständige Aufsichtsbehörde für die KVG sowie den Investmentfonds.

**Beitrittserklärung** Willenserklärung, mit welcher der Anleger dem Investmentfonds das Angebot auf Beitritt erklärt.

**Beitrittsphase** Zeitraum, in welchem Kapital von den Anlegern des Investmentfonds erworben wird; er endet mit dem Zeichnungsschluss.

**Bemessungsgrundlage** Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt gemäß der diesbezüglichen Regelungen der Anlagebedingungen der durchschnittliche Nettoinventarwert des Investmentfonds im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

**Bewirtschaftungsphase** Dabei handelt es sich um den Zeitraum, in welchem die von dem Investmentfonds erworbenen Vermögensgegenstände bewirtschaftet und damit Erträge generiert werden.

**BMF** Bundesministerium der Finanzen

**Cashflow** (engl.: Geldfluss, Kassenzufluss) ist eine (betriebs-) wirtschaftliche Messgröße, die den aus der Umsatztätigkeit und sonstigen laufenden Tätigkeiten erzielten Nettozufluss liquider Mittel während einer Periode darstellt. Die Messgröße ermöglicht eine Beurteilung der finanziellen Gesundheit eines Unternehmens, inwiefern ein Unternehmen im Rahmen des Umsatzprozesses die erforderlichen Mittel

für die Substanzerhaltung des in der Bilanz abgebildeten Vermögens und für Erweiterungsinvestitionen selbst erwirtschaften kann.

**Club Deal** Im Rahmen eines Club Deals bündeln i.d.R. wenige Investoren ihr Kapital um gemeinsam eine Investition zu tätigen. Ein Club Deal ermöglicht es den beteiligten Investoren größere Investitionen zu realisieren, die einem Investor i.d.R. alleine nicht möglich wären.

**DBA** Doppelbesteuerungsabkommen. Ein DBA ist ein völkerrechtlicher Vertrag zwischen zwei Staaten, in dem geregelt wird, in welchem Umfang das Besteuerungsrecht einem Staat für die in einem der beiden Vertragsstaaten erzielten Einkünfte oder für das in einem der beiden Vertragsstaaten belegene Vermögen zusteht. Ein DBA soll vermeiden, dass natürliche oder juristische Personen, die in beiden Staaten Einkünfte erzielen, in beiden Staaten, d. h. doppelt besteuert werden.

**Due Diligence** Due Diligence bezeichnet die „gebotene Sorgfalt“, mit der beim Kauf bzw. Verkauf von z. B. Immobilien das Anlageobjekt im Vorfeld der Akquisition geprüft wird. Due-Diligence-Prüfungen beinhalten insbesondere eine systematische Stärken-Schwächen-Analyse des Anlageobjekts, eine Analyse der mit dem Kauf verbundenen Risiken sowie eine fundierte Bewertung des Anlageobjekts. Gegenstand der Prüfungen sind etwa rechtliche und finanzielle Risiken, Umweltlasten. Gezielt wird nach sog. Deal-Breakern gesucht, d. h. nach definierten Sachverhalten, die einem Kauf entgegenstehen könnten – z. B. Altlasten beim Grundstückskauf. Erkannte Risiken können entweder Auslöser für einen Abbruch der Verhandlungen oder Grundlage einer vertraglichen Berücksichtigung in Form von Preisabschlägen oder Garantien sein.

**Eigenkapital** Summe des von allen Gesellschaftern einer Gesellschaft erbrachten Kapitals. Bei dem Investmentfonds ist der Begriff Eigenkapital mit dem Kommanditkapital (s. u.) gleichzusetzen.

## Gesetzestexte und Verordnungen

(Abkürzungen)

|                             |                                                                  |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>AO</b> .....             | Abgabeordnung                                                    |
| <b>AStG</b> .....           | Außensteuergesetz                                                |
| <b>BewG</b> .....           | Bewertungsgesetz                                                 |
| <b>BStBl I und II</b> ..... | Bundessteuerblatt I und II                                       |
| <b>ErbStG</b> .....         | Erbschaftsteuer und<br>Schenkungsteuergesetz                     |
| <b>EStG</b> .....           | Einkommensteuergesetz                                            |
| <b>GewStG</b> .....         | Gewerbsteuergesetz                                               |
| <b>GmbHG</b> .....          | Gesetz betreffend die<br>Gesellschaften mit beschränkter Haftung |
| <b>GrEStG</b> .....         | Grunderwerbsteuergesetz                                          |
| <b>HGB</b> .....            | Handelsgesetzbuch                                                |
| <b>InvStG</b> .....         | Investmentsteuergesetz                                           |
| <b>KAGB</b> .....           | Kapitalanlagegesetzbuch                                          |
| <b>KARBV</b> ....           | Kapitalanlage-Rechnungslegungs-<br>und -Bewertungsverordnung     |
| <b>KStG</b> .....           | Körperschaftsteuergesetz                                         |
| <b>UStG</b> .....           | Umsatzsteuergesetz                                               |

**Investitionsphase** Dabei handelt es sich um den Zeitraum, in dem der Investmentfonds seine geplanten Investitionen tätigt, also mittelbar über die Beteiligung an Immobiliengesellschaften investiert. Die Investitionsphase endet spätestens nach Ablauf der in den Anlagebedingungen festgeschriebenen Zeitschiene.

**Investmentvermögen** Investmentvermögen ist jeder Organismus für gemeinsame Anlagen, der von einer Anzahl von Anlegern Kapital einsammelt, um es gemäß einer festgelegten Anlagestrategie zum Nutzen dieser Anleger zu investieren und der kein operativ tätiges Unternehmen außerhalb des Finanzsektors ist.

**Institutioneller Investor** Als institutionelle Investoren werden Kapitalsammelstellen mit hohen Anlagemengen bezeichnet, wie z. B. Banken, Versicherungen, Pensionskassen, Investmentfonds, Staatsfonds, Stiftungen und Family-Offices.

**Investmentfonds** DF Deutsche Finance Investment Fund 24 – Club Deal US Logistik – 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 Zulassung der BaFin.

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

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

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

im Handelsregister eingetragene Hafteinlage gesunken ist.

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

**Komplementär(in)** Unbeschränkt haftender Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft, der i. d. R. zugleich geschäftsführungs- und vertretungsbefugt ist.

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

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

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

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

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

## 16. GLOSSAR

### **Personengesellschaft**

Darunter sind Gesellschaften mit natürlichen und juristischen Personen in der Rechtsform der Kommanditgesellschaft (KG), offenen Handelsgesellschaft (OHG) und Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR) zu verstehen. Dabei können auch juristische Personen Gesellschafter der Personengesellschaft sein, z. B. bei einer GmbH & Co. KG.

**Portfolio-Management** Unter Portfolio-Management versteht man die Zusammenstellung und Verwaltung eines Portfolios, d. h. eines Bestandes an Investitionen, gemäß den geltenden Anlagekriterien (wie in den Anlagebedingungen in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag festgelegt), insbesondere durch Käufe und Verkäufe mit Blick auf die erwarteten Marktentwicklungen.

**Rendite** Erfolg einer Investition, bestehend aus laufenden Erträgen, Zins-/Dividendenerträgen sowie Kursveränderungen, in Relation gesetzt zum investierten Kapital.

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

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

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

# ANLAGE I: ANLAGE- BEDINGUNGEN

## ANLAGEBEDINGUNGEN

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

**DF Deutsche Finance Investment Fund 24 – Club Deal US Logistik – GmbH & Co. geschlossene InvKG, München**

(nachstehend „**Investmentfonds**“ genannt)

extern verwaltet durch die

**DF Deutsche Finance Investment GmbH, München,**

(nachstehend „**KVG**“ genannt)

für den von der KVG verwalteten geschlossenen Publikums-AIF, die nur in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag des Investmentfonds gelten.

## ANLAGEGRUNDSÄTZE UND ANLAGEGRENZEN

### § 1 VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Der Investmentfonds darf unter der Berücksichtigung der in § 2 genannten Einschränkungen Vermögensgegenstände gemäß der nachfolgenden Aufzählung erwerben:

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

### § 2 ANLAGEGRENZEN

#### 1. Anlageobjekte

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

Über die Beteiligung an Immobiliengesellschaften investiert der Investmentfonds mittelbar in mehrere neu zu errichtende Logistikimmobilien, die im Großraum von Austin, Texas, USA, belegen sind und an mehrere Mieter vermietet werden sollen (nachfolgend „**Anlageobjekte**“).

- b) Der Investmentfonds wird darüber hinaus in keine weiteren Anlageobjekte investieren.

#### 2. Bankguthaben, Geldmarktinstrumente

- a) Der Investmentfonds darf bis zu 30 % des Wertes des Investmentfonds in Bankguthaben im Sinne des § 195 KAGB und/oder in Geldmarktinstrumenten im Sinne des § 194 KAGB halten. Ausnahmsweise dürfen während der Kapitalabrufphase der Anlageobjekte gemäß § 2 Absatz 1 Buchstabe a) innerhalb der Investitionsphase auch mehr als 30 % des Wertes des Investmentfonds in Bankguthaben und/oder in Geldmarktinstrumenten gehalten werden.
- b) Der Investmentfonds wird Bankguthaben nur bei Kreditinstituten mit Sitz in Mitgliedsstaaten der Europäischen Union oder anderen Vertragsstaaten des Abkommens über den europäischen Wirtschaftsraum unterhalten.

#### 3. Gelddarlehen

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

#### 4. Währungsrisiko

Der Investmentfonds wird in der Währung US-Dollar aufgelegt. Die Vermögensgegenstände des Investmentfonds dürfen nur insoweit einem Währungsrisiko 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.

#### 5. Investitionsphase

Der Investmentfonds muss spätestens nach Abschluss der Investitionsphase, d. h. 24 Monate nach Beginn des Vertriebs in Einklang mit den in diesem § 2 genannten Anlagegrenzen investiert sein.

#### 6. Zweckgesellschaften

Die Investition in die Vermögensgegenstände nach § 1 Nr. 1 der Anlagebedingungen kann direkt oder über Zweckgesellschaften erfolgen.

### § 3 LEVERAGE UND BELASTUNGEN

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

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

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

### § 4 DERIVATE

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

## ANTEILKLASSEN

### § 5 ANTEILKLASSEN

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

## AUSGABEPREIS UND KOSTEN

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

#### 1. Ausgabepreis

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in den Investmentfonds und dem Ausgabeaufschlag. Die gezeichnete Kommanditeinlage soll für jeden Anleger 25.000 US-Dollar betragen, mindestens beträgt sie jedoch 10.000 US-Dollar. Die gezeichnete Kommanditeinlage muss durch 1.000 US-Dollar ohne Rest teilbar sein.

#### 2. Summe aus Ausgabeaufschlag und Initialkosten

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

#### 3. Ausgabeaufschlag

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

#### 4. Initialkosten

Neben dem Ausgabeaufschlag werden dem Investmentfonds in der Beitrittsphase einma-

lige Kosten in Höhe von bis zu 12,20 % der Kommanditeinlage belastet (**Initialkosten**).

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

## 5. Steuern

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

### § 7 LAUFENDE KOSTEN

#### 1. Summe aller laufenden Vergütungen

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die KVG, an Gesellschafter der KVG oder des Investmentfonds gemäß nachstehender Nr. 3 sowie an Dritte gemäß nachstehender Nr. 4 kann jährlich insgesamt bis zu 2,75 % 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 1,20 % der

## ANLAGE I: ANLAGEBEDINGUNGEN

Bemessungsgrundlage. Die KVG ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Unter-/Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

- b) Die persönlich haftende Gesellschafterin des Investmentfonds erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme und die Übernahme der Geschäftsführung eine jährliche laufende Vergütung in Höhe von bis zu 0,05 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Unter-/Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

### 4. Vergütung und Kosten auf Ebene von Zweckgesellschaften

Auf Ebene der von dem Investmentfonds gehaltenen Zweckgesellschaften fallen Vergütungen, etwa für deren Organe und Geschäftsleiter, und weitere Kosten an.

Hinsichtlich der Verwaltung der Anlageobjekte erhalten Dritte eine jährliche Asset Management Vergütung in Höhe von insgesamt bis zu 1,50 % der Bemessungsgrundlage.

Die vorgenannten Kosten werden nicht unmittelbar dem Investmentfonds in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Zweckgesellschaft auf den Nettoinventarwert des Investmentfonds aus.

### 5. Verwahrstellenvergütung

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 0,0476 % der Bemessungsgrundlage, mindestens jedoch 11.781 US-Dollar. Die Verwahrstelle berechnet pro Monat den fälligen Anteil der Verwahrstellenvergütung (1/12), mindestens den Anteil der Minimumvergütung und stellt diesen in Rechnung.

Die Verwahrstelle kann dem Investmentfonds zudem Aufwendungen in Rechnung stellen, die ihr im Rahmen der Eigentumsverifikation oder der Überprüfung der Ankaufsbewertungen durch Einholung externer Gutachten entstehen.

### 6. Aufwendungen, die zu Lasten des Investmentfonds gehen

Folgende Kosten einschließlich darauf ggf. entfallender Steuern hat der Investmentfonds zu tragen:

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

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

- j) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;

- k) Angemessene Kosten, die im Zusammenhang mit der Durchführung der Gesellschafterversammlung sowie des damit zusammenhängenden Berichtswesens anfallen, sowie die Kosten für einen Beirat;

- l) Aufwendungen für die Analyse des Anlageerfolges oder eine Zertifizierung durch einen unabhängigen Dritten, wenn diese im Interesse des Anlegers erstellt werden;

- m) Steuern und Abgaben, die der Investmentfonds schuldet.

Auf Ebene der von dem Investmentfonds gehaltenen Beteiligungsgesellschaften oder Zweckgesellschaften können ebenfalls Kosten nach Maßgabe von Buchstabe a) bis m) anfallen; sie werden u. U. nicht unmittelbar dem Investmentfonds in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Beteiligungsgesellschaft oder Zweckgesellschaft ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert des Investmentfonds aus.

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



## 7. Erfolgsabhängige Vergütung

- a) Die KVG kann für die Verwaltung des Investmentfonds je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 15 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 10 % übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 10 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Investmentfonds in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentfonds und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.
- b) Für Zwecke dieser Nummer beinhaltet der Begriff „geleistete Auszahlungen“ nicht nur tatsächlich an die Anleger ausbezahlte Beträge, sondern auch die durch den Investmentfonds bzw. einer Zweckgesellschaft in Bezug auf die Anleger einbehaltenen und abgeführten Steuern („abgeführte Steuern“).

## 8. Geldwerte Vorteile

Geldwerte Vorteile, die die KVG oder ihre Gesellschafter oder Gesellschafter des Investmentfonds im Zusammenhang mit der Verwaltung des Investmentfonds oder der Bewirtschaftung der dazu gehörenden Vermögensgegenstände erhalten, werden auf die Verwaltungsvergütung angerechnet.

## 9. Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten

- a) Der Treuhandkommanditist erhält von den Anlegern, die sich mittelbar über den Treuhandkommanditisten an dem Investmentfonds beteiligen, eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,18 % des durchschnittlichen Anteilwertes im jeweiligen Geschäftsjahr.

Er ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Unter-/Überzahlungen sind nach Feststellung des durchschnittlichen Anteilwertes auszugleichen.

Der Anleger hat im Falle einer Beendigung des Treuhandvertrags mit dem Treuhandkommanditisten und einer eigenen Eintragung als Kommanditist die ihm dadurch entstehenden Notargebühren und Registerkosten selbst zu tragen. Zahlungsverpflichtungen gegenüber der KVG oder dem Investmentfonds entstehen ihm aus diesem Anlass nicht.

- b) Bei vorzeitigem Ausscheiden aus dem Investmentfonds oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt kann die KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 5,0 % des Anteilwertes verlangen.
- c) Ein Anleger, der einer ausländischen Steuerpflicht unterliegt, hat die aus dieser Steuerpflicht resultierenden Aufwendungen selbst zu tragen.

## 10. Erwerb von Anteilen an Investmentvermögen

Beim Erwerb von Anteilen an Investmentvermögen, die direkt oder indirekt von der KVG selbst oder einer anderen Gesellschaft verwaltet werden, mit der die KVG durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, darf die KVG oder die andere Gesellschaft keine Ausgabeaufschläge berechnen.

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

## 11. Steuern

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

## ERTRAGSVERWENDUNG, GESCHÄFTSJAHR, DAUER UND BERICHTE

### § 8 ENTNAHMEN

Verfügbare Liquidität des Investmentfonds, bestehend aus laufenden Erträgen, Veräußerungsgewinnen und Kapitalrückzahlungen, soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der KVG als 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 31.12.2023.
2. Der Investmentfonds beginnt mit seiner Eintragung in das Handelsregister und ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag bis zum 30.06.2027 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

## ANLAGE I: ANLAGEBEDINGUNGEN

- Stimmenmehrheit etwas anderes. Eine Verlängerung der Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen insgesamt um bis zu zwei Jahre beschlossen werden. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit ist eine nach Einschätzung der KVG bestehende, entsprechend ungünstige Marktlage zum Ende der Grundlaufzeit, die eine im wirtschaftlichen Interesse der Anleger liegende Liquidation erschwert.
3. Im Rahmen der Liquidation des Investmentfonds werden die laufenden Geschäfte ordentlich beendet, etwaige noch offene Forderungen des Investmentfonds eingezogen, das übrige Vermögen in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten des Investmentfonds beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen des Investmentfonds wird nach den Regeln des Gesellschaftsvertrages und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt.
  4. Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres des Investmentfonds erstellt der Investmentfonds einen Jahresbericht gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit § 135 KAGB, auch in Verbindung mit § 101 Abs. 2 KAGB. Für den Fall einer Beteiligung nach § 261 Abs. 1 Nummer 3 bis 6 KAGB sind die in § 148 Abs. 2 KAGB genannten Angaben im Anhang des Jahresberichtes zu machen.
  5. Der Jahresbericht ist bei den im Verkaufsprospekt und im Basisinformationsblatt angegebenen Stellen erhältlich, er wird ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.
  2. Die Aufgaben und Pflichten der Verwahrstelle richten sich nach dem Verwahrstellenvertrag, nach dem KAGB und den Anlagebedingungen.
  3. Die Verwahrstelle kann Verwahraufgaben nach Maßgabe des § 82 KAGB auf ein anderes Unternehmen (Unterverwahrer) auslagern.
  4. Die Verwahrstelle haftet gegenüber dem Investmentfonds oder gegenüber den Anlegern für das Abhandenkommen eines verwahrten Finanzinstrumentes im Sinne des § 81 Absatz 1 Nr. 1 KAGB (Finanzinstrument) durch die Verwahrstelle oder durch einen Unterverwahrer, dem die Verwahrung von Finanzinstrumenten nach § 82 Absatz 1 KAGB übertragen wurde. Die Verwahrstelle haftet nicht, wenn sie nachweisen kann, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz aller angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar waren. Weitergehende Ansprüche, die sich aus den Vorschriften des bürgerlichen Rechts aufgrund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt. Die Verwahrstelle haftet auch gegenüber dem Investmentfonds oder den Anlegern für sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt. Die Haftung der Verwahrstelle bleibt von einer etwaigen Übertragung der Verwahraufgaben nach Absatz 3 unberührt.

### § 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.

## ANLAGE II: GESELLSCHAFTS- VERTRAG

### GESELLSCHAFTSVERTRAG

der

**DF Deutsche Finance Investment Fund 24  
– Club Deal US Logistik – GmbH & Co.  
geschlossene InvKG**

#### § 1 FIRMA/SITZ

- (1) Die Gesellschaft ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft unter der Firma DF Deutsche Finance Investment Fund 24 – Club Deal US Logistik – 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 118184 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 Kapitalanlagegesetzbuch („KAGB“) zum Nutzen der Anleger, insbesondere der Erwerb, das Halten und Verwalten von Anteilen oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne von § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB in Verbindung mit § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB (Immobilien) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen.
- (2) Der Investmentfonds ist zu allen Rechtsgeschäften und Rechtshandlungen im In- und Ausland berechtigt, die geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern. Er

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

#### § 3 GESELLSCHAFTER/ KOMMANDITKAPITAL/ HAFTSUMMEN/EINLAGEN

- (1) Persönlich haftender Gesellschafter ist die DF Deutsche Finance Managing II GmbH, geschäftsansässig in Leopoldstraße 156, 80804 München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 243413 (nachfolgend „Komplementärin“). Die Komplementärin ist zur Leistung einer Einlage nicht verpflichtet und nicht am Kommanditkapital beteiligt. Die Vergütung richtet sich nach § 14 dieses Vertrags in Verbindung mit den Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung. Die Gesellschafter und Treugeber i. S. v. Abs. 2 stimmen bereits hiermit dem Beitritt einer neuen Komplementärin sowie dem Austausch einer Komplementärin durch eine andere Kapitalgesellschaft zu. Sofern nicht ausdrücklich ausgeschlossen, erstreckt sich jede Bevollmächtigung oder Ermächtigung der Komplementärin seitens der Gesellschafter oder Treugeber auch auf die neue bzw. zusätzliche Komplementärin, wobei jede Komplementärin stets einzelvertretungsberechtigt ist. Die einzige Komplementärin kann nur dann aus dem Investmentfonds ausscheiden, wenn gleichzeitig eine neue Komplementärin eintritt. Die Komplementärin und ihre jeweiligen Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

- (2) Gründungskommanditistin ist die DF Deutsche Finance Trust GmbH, geschäftsansässig in Leopoldstraße 156, 80804 München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 211480 (nachfolgend auch „Treuhandkommanditistin“). Die in das Handelsregister einzutragende Hafteinlage der Treuhandkommanditistin beträgt 1.000 Euro. Die Hafteinlage der Treuhandkommanditistin ist unveränderlich und wird durch die Erhöhung oder Herabsetzung der Kommanditeinlage (§ 3 Abs. 9 und 10 dieses Vertrags) nicht berührt. Die Treuhandkommanditistin ist am Kapital des Investmentfonds auf eigene Rechnung nicht beteiligt. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, mit Dritten (nachfolgend auch „Treugeber“) Treuhandverträge (nachfolgend „Treuhandverträge“) abzuschließen und die Treugeber mittelbar durch die Erhöhung ihrer Kommanditbeteiligung entsprechend der Höhe der in den Beitritts-erklärungen vereinbarten Einlagen an dem Investmentfonds zu beteiligen. Die Treuhandkommanditistin und ihre Geschäftsführer sind dazu von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
- (3) Die Gesellschafter sind vom Wettbewerbsverbot des § 112 Abs. 1 HGB befreit. Die Gesellschafter sind berechtigt, sich an weiteren Unternehmen außerhalb dieses Investmentfonds, auch soweit diese Unternehmen denselben oder einen vergleichbaren Unternehmensgegenstand aufweisen, zu beteiligen. Entsprechendes gilt für die Treugeber.
- (4) Anleger können sich nach den Bestimmungen des § 4 dieses Vertrags mittelbar als Treugeber über die Treuhandkommanditistin an dem Investmentfonds beteiligen („Anleger“). Die gezeichnete Kommanditeinlage eines Anlegers soll 25.000 US-Dollar betragen, mindestens beträgt sie jedoch 10.000 US-Dollar (zzgl. bis zu 5 % Ausgabeaufschlag). Die gezeichnete Kommanditeinlage muss durch 1.000 US-Dollar ohne Rest teilbar sein. Sacheinlagen sind unzulässig. Nach Ablauf einer

etwaigen Widerrufsfrist gilt die Kommanditeinlage im Sinne dieses Vertrags als gezeichnet (nachfolgend auch „**gezeichnete Kommanditeinlage**“), nachdem die vom Anleger unterzeichnete Beitrittserklärung der Treuhandkommanditistin und der Komplementärin zugegangen ist. Die Kommanditeinlage gilt im Sinne dieses Vertrags als geleistet (nachfolgend auch „**geleistete Kommanditeinlage**“), wenn der Betrag der gezeichneten Kommanditeinlage in voller Höhe auf dem in der Beitrittserklärung aufgeführten Einzahlungskonto der Treuhandkommanditistin eingegangen ist.

- (5) Der Anleger verpflichtet sich im Rahmen der Beitrittserklärung, die gezeichnete Kommanditeinlage und den darauf entfallenden Ausgabeaufschlag innerhalb von vierzehn Tagen nach Zugang des Begrüßungsschreibens durch den Investmentfonds zu zahlen. Kosten und Gebühren, die im Zusammenhang mit der Einzahlung anfallen, sind durch den Anleger zu tragen. Nach Zahlungseingang erhält der Anleger eine Bestätigung in Textform über die Annahme seiner Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin („**Beitrittsbestätigung**“). Mit Zugang der Beitrittsbestätigung beim Anleger wird der Treuhandvertrag und somit der Beitritt des Anlegers als Treugeber zum Investmentfonds wirksam. Der Zugang der Beitrittsbestätigung gilt an dem zweiten Werktag nach der Aufgabe zur Post als bewirkt, sofern der Anleger nicht glaubhaft macht, dass ihm die Mitteilung nicht oder erst in einem späteren Zeitpunkt zugegangen ist.
- (6) Der zusätzlich zur gezeichneten Kommanditeinlage von den Anlegern zu leistende Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 % der gezeichneten Kommanditeinlage ist als Vertriebsvergütung zu verwenden und wird, nach Ablauf der Widerrufsfrist, nicht zurückerstattet. Der Ausgabeaufschlag fließt nicht in das auf dem Kapitalkonto I (§ 6 Abs. 2 dieses Vertrags) verbuchte Kapital des Investmentfonds, sondern auf das Verlustvortragskonto. Der Ausgabe-

aufschlag 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 31.12.2024 schrittweise auf planmäßig 53,5 Mio. US-Dollar Kommanditeinlage ohne Ausgabeaufschlag zu erhöhen. Die Komplementärin ist berechtigt, die Beitrittsphase bis längstens zum 30.06.2025 zu verlängern. Sollte das planmäßig angestrebte Kapital bereits vor dem 31.12.2024 erreicht sein, kann die

Komplementärin die Beitrittsphase beenden. Sollte das planmäßig angestrebte Kommanditkapital von 53,5 Mio. US-Dollar bis spätestens zum 30.06.2025 nicht erreicht werden, wird die Komplementärin den Gesellschaftszweck mit einem niedrigeren Kommanditkapital verfolgen.

- (10) Die Treuhandkommanditistin wird im Rahmen der geplanten Einlageleistungen weitere Kapitalanteile im eigenen Namen für Rechnung der Anleger (als Treugeber) übernehmen. Die Einlageleistung erhöht allein die Kommanditeinlage der Treuhandkommanditistin, die in das Handelsregister einzutragende Hafteinlage der Treuhandkommanditistin 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 Beitrittsbestätigung in Textform 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.

## ANLAGE II: GESELLSCHAFTSVERTRAG

- (2) Die Treuhandkommanditistin ist unwider-  
rücklich berechtigt und verpflichtet, nach  
dem wirksamen Beitritt eines Treugebers  
ihre Kommanditeinlage (abgesehen von  
der erforderlichen Zustimmung der Kom-  
plementärin gemäß § 4 Abs. 5 und Abs. 6  
dieses Vertrags) ohne gesonderte Zustim-  
mung der übrigen Gesellschafter um den  
vom beigetretenen Treugeber gezeichne-  
ten und geleisteten Einlagebetrag zu erhö-  
hen 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 Stimmrechtsverhält-  
nisse zu. Die Treuhandkommanditistin ist  
nicht verpflichtet, die Erhöhung ihrer Kom-  
manditeinlage vor der fälligen Einzahlung  
der zu leistenden Kommanditeinlage durch  
den Treugeber auf das Einzahlungskonto  
der Treuhandkommanditistin vorzuneh-  
men. Die jeweilige Erhöhung erfolgt erst  
nach Zahlung durch den jeweiligen Treu-  
geber an die Treuhandkommanditistin.
- (3) Der als Treugeber beitretende Anleger  
erbringt seine gezeichnete Komman-  
diteinlage zzgl. Ausgabeaufschlag als Bar-  
einlage entsprechend den Bestimmungen  
der Beitrittserklärung durch Zahlung auf  
das dort genannte Einzahlungskonto der  
Treuhandkommanditistin, sobald die Ein-  
lage gemäß § 3 Abs. 5 dieses Vertrags zur  
Zahlung fällig ist. Die Treuhandkomman-  
ditistin überweist sodann die Einzahlungen  
der Treugeber unverzüglich auf ein Konto  
des Investmentfonds.
- (4) Leistet der gemäß § 4 Abs. 1 dieses Ver-  
trags als Treugeber beitretende Anleger  
nur einen Teil des nach Maßgabe der Bei-  
trittserklärung geschuldeten Betrags, so ist  
die Treuhandkommanditistin berechtigt,  
den Beitritt ganz abzulehnen oder den  
Beitritt mit Zustimmung der Komplemen-  
tärin mit dem Betrag der geleisteten Zah-  
lungen wirksam werden zu lassen. Bei der  
Ermittlung der für den Anleger maßgeb-  
lichen Kommanditeinlage ist der anteilige  
Ausgabeaufschlag zu berücksichtigen. § 3  
Abs. 4 dieses Vertrags gilt entsprechend.
- (5) Juristische Personen, Kapitalgesellschaften,  
Stiftungen, Körperschaften, Personenhan-  
delsgesellschaften, sonstige Gesellschaften  
(beispielsweise Gesellschaften bürgerlichen  
Rechts) oder Gemeinschaften dürfen dem  
Investmentfonds als Treugeber gemäß § 4  
dieses Vertrags nur mit ausdrücklicher Zu-  
stimmung der Komplementärin beitreten.  
Für andere Kommanditisten als die Treu-  
handkommanditistin sind der Erwerb oder  
das Halten von Anteilen als Treuhänder für  
Dritte (auf fremde Rechnung) nur dann zu-  
lässig, wenn das Treuhandverhältnis unter  
Benennung der Person des Treugebers bei  
der Abgabe der Beitrittserklärung offen-  
gelegt wird und die Komplementärin dem  
Beitritt zustimmt.
- (6) Ferner ist ein Beitritt von natürlichen und  
juristischen Personen mit Wohnsitz bzw.  
Sitz im Ausland sowie von Personen aus-  
geschlossen, welche die Staatsbürgerschaft  
der USA haben oder Inhaber einer dauer-  
haften 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 un-  
terliegt, es sei denn, die Komplementärin  
lässt im Einvernehmen mit der Treuhand-  
kommanditistin den Beitritt nach eigenem  
Ermessen zu.
- (7) Die Anleger bzw. Kommanditisten sind  
verpflichtet, an ihrer nach Maßgabe des  
Geldwäschegesetzes („GwG“) erforder-  
lichen 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 Be-  
rechtigter sind oder ob sie für einen ab-  
weichenden wirtschaftlich Berechtigten  
handeln und ob sie eine politisch expo-  
nierte 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 Anfor-  
derung alle weiteren Daten und Angaben  
mitzuteilen und ggf. in geeigneter Form  
nachzuweisen, zu deren Erhebung der In-  
vestmentfonds 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 Rechts-  
nachfolger eine Änderung in Bezug auf  
die nach den vorstehenden Abs. 6 bis 8  
zur Identifizierung erhobenen Daten oder  
bezüglich der vorstehend genannten An-  
gaben ein, ist er verpflichtet, diese Ände-  
rung unverzüglich dem Investmentfonds  
mitzuteilen und ggf. in der erforderlichen  
Form nachzuweisen bzw. an einer erneu-  
ten Identifizierung mitzuwirken.
- (10) Die Treuhandkommanditistin und die Kom-  
plementärin sind nicht zur Annahme des  
Beitrittsangebotes eines Anlegers verpflich-  
tet. 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 ge-  
regelten Beitrittsphase erfolgen („**Zeich-  
nungsschluss**“), wobei für die Fristwah-  
rung 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 Bedin-  
gungen auf das dort angegebene Einzah-  
lungskonto der Treuhandkommanditistin  
zu leisten. Einzahlungen sind in US-Dollar  
vorzunehmen.

## § 5

### RECHTSSTELLUNG DER TREUGEGER

- (1) Die Treuhandkommanditistin hält und verwaltet die im Rahmen der Kapitalerhöhungen erworbenen Kapitalanteile im eigenen Namen, jedoch für Rechnung der als Anleger beigetretenen Treugeber. Die Rechtsverhältnisse zwischen der Treuhandkommanditistin und den Treugebern richten sich im Einzelnen nach den Bestimmungen des zwischen ihnen abgeschlossenen Treuhandvertrags.
- (2) Bei mittelbarer Beteiligung über einen Treuhandkommanditisten haben der mittelbar beteiligte Treugeber im Innenverhältnis des Investmentfonds und der Gesellschafter zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein unmittelbar beteiligter Kommanditist. Im Verhältnis zum Investmentfonds und den Gesellschaftern werden die Treugeber wie Kommanditisten behandelt, soweit die Treuhandkommanditistin ihre Rechte aus der Gesellschafterstellung an die Treugeber abgetreten oder sie mit der Wahrnehmung der mitgliedschaftlichen Rechte bevollmächtigt hat. Dies betrifft insbesondere das Recht auf Gewinnbeteiligung und Entnahmen, die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens im Fall des Ausscheidens aus dem Investmentfonds oder des Liquidationserlöses bei Auflösung des Investmentfonds sowie die Wahrnehmung der Stimm- und Kontrollrechte. Soweit im Rahmen dieses Vertrags nicht explizit abweichend geregelt, gelten hiernach die für Kommanditisten aufgestellten Regelungen entsprechend auch für Treugeber.
- (3) Sämtliche Informationen, die einem Kommanditisten zustehen, sind auch dem Treugeber unabhängig von vorstehendem Abs. 2 von dem Investmentfonds zur Verfügung zu stellen.

## § 6

### GESELLSCHAFTERKONTEN

- (1) Für jeden Kommanditisten (einschließlich jedes Treugebers) werden ein Kapital-

konto I, ein variables Verrechnungskonto, ein Rücklagenkonto und ein Verlustvortragskonto geführt. Die Gesellschafter können ferner beschließen, dass über die vorgenannten Konten hinaus für alle Gesellschafter ein gesamthänderisch gebundenes Rücklagenkonto zu führen ist.

- (2) Die geleistete Kommanditeinlage im Sinne des § 3 Abs. 4 dieses Vertrags wird für jeden Treugeber bzw. Kommanditisten auf das Kapitalkonto I gebucht. Das Kapitalkonto I ist maßgebend für die Beteiligung der Treugeber bzw. Kommanditisten am Vermögen und Ergebnis des Investmentfonds sowie für alle Gesellschafterrechte, soweit nichts anderes geregelt ist.
- (3) Auf das Verrechnungskonto werden die zur Entnahme fähigen Gewinnanteile, soweit sie nicht zum Ausgleich des Verlustvortragskontos zu verwenden sind, gebucht. Auf dieses Konto werden Entnahmen im Sinne des § 13 dieses Vertrags, Tätigkeitsvergütungen, Zinsen sowie der sonstige Zahlungsverkehr zwischen dem Investmentfonds und dem Treugeber bzw. Kommanditisten gebucht. Sonstige Einlagen des Treugebers bzw. Kommanditisten werden auf das Rücklagenkonto gebucht.
- (4) Der auf Grundlage des festgestellten Jahresabschlusses auf einen Treugeber bzw. Kommanditisten entfallende Gewinnanteil wird auf das Verlustvortragskonto gebucht, bis das Konto ausgeglichen ist. Der verbleibende Betrag wird auf das Rücklagenkonto gebucht, soweit nicht Entnahmen gemäß § 13 dieses Vertrags erfolgen. Der aufgrund dieses Beschlusses entnahmefähige Betrag wird auf das Verrechnungskonto gebucht.
- (5) Auf das Verlustvortragskonto werden die einen Gesellschafter betreffenden Verlustanteile und Gewinne bis zum Ausgleich des Kontos gebucht.
- (6) Alle Gesellschafterkonten werden in US-Dollar geführt.

- (7) Die Salden auf den Gesellschafterkonten sind unverzinslich.

- (8) Soweit zur Erfüllung gesetzlicher Pflichten, insbesondere zur Erfüllung der Anforderungen nach der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung („KARBV“) erforderlich, darf der Investmentfonds zusätzliche Konten und Unterkonten für jeden Treugeber bzw. Kommanditisten eröffnen.

## § 7

### AUSSCHLUSS DER NACHSCHUSS-PFLICHT/HAFTUNG

- (1) Über die in der Beitrittserklärung angegebene Einzahlungsverpflichtung gemäß § 3 dieses Vertrags hinaus übernehmen die Treugeber bzw. Kommanditisten keine weiteren Zahlungs-, Nachschuss-, Kapitalerhöhungs- oder Haftungsverpflichtungen.
- (2) Die Haftung der Kommanditisten gegenüber Gesellschaftsgläubigern nach §§ 171 ff. HGB ist insgesamt auf die jeweils im Handelsregister eingetragene Hafteinlage begrenzt.
- (3) Im Verhältnis untereinander sowie im Verhältnis zum Investmentfonds haben die Gesellschafter Vorsatz und Fahrlässigkeit zu vertreten.
- (4) Schadensersatzansprüche der Treugeber bzw. Kommanditisten gegen den Investmentfonds oder deren Geschäftsführung, gleich, aus welchem Rechtsgrund, auch solche wegen der Verletzung von Pflichten bei Vertragsverhandlungen verjähren nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften.
- (5) Soweit die Komplementärin oder die Treuhandkommanditistin Haftungsansprüche Dritter, die aus ihrer Tätigkeit für den Investmentfonds resultieren, weder fahrlässig noch vorsätzlich verursacht haben, ist der Investmentfonds verpflichtet, sie von diesen Haftungsansprüchen, einschließlich der Kosten erforderlicher Rechtsberatung, freizuhalten.

### § 8

#### GESCHÄFTSFÜHRUNGS- UND VERTRETUNGSBEFUGNIS / EXTERNE KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT, VERWAHRSTELLE

- (1) Die Komplementärin übt die alleinige Geschäftsführung des Investmentfonds aus. Im Rahmen der gesetzlichen Vertretung des Investmentfonds sind sie und ihre jeweiligen Geschäftsführer von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die Komplementärin ist befugt – soweit gesetzlich zulässig – Untervollmachten zu erteilen.
- (2) Die Komplementärin führt die Geschäfte des Investmentfonds in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und diesem Gesellschaftsvertrag, insbesondere in Übereinstimmung mit dem Unternehmensgegenstand gemäß § 2 Abs. 1 dieses Vertrags.
- (3) Die Komplementärin hat die Geschäfte mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu führen. Die Haftung der Komplementärin beschränkt sich auf Vorsatz und Fahrlässigkeit. Schadensersatzansprüche gegen die Komplementärin verjähren nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften.
- (4) Die Komplementärin wird zu dem Zwecke der Einhaltung der sich aus dem KAGB ergebenden Rechte und Pflichten ermächtigt, die ihr nach diesem Vertrag zugewiesenen Aufgaben und Kompetenzen im Namen des Investmentfonds auf eine zu bestellende Kapitalverwaltungsgesellschaft zu übertragen, die als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß §§ 17 ff. KAGB („**Kapitalverwaltungsgesellschaft**“) für den Investmentfonds im Umfang der im nachfolgenden Abs. 6 aufgezeigten Aufgabenbereiche tätig werden soll („**Investmentfondsverwaltung**“). Darüber hinaus ist die Komplementärin ermächtigt und verpflichtet, die Kapitalverwaltungsgesellschaft mit allen zur Ausübung dieser Funktion erforderlichen Vollmachten auszustatten. Im Rahmen dieses Vertrags

unterwirft sich die Komplementärin den zukünftigen Weisungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft in einem solchem Umfang, der erforderlich ist, um alle zukünftig nach dem KAGB oder sonstiger gesetzlicher Vorgaben erforderlichen Bestimmungen zu erfüllen. Es ist alleinige Aufgabe der Kapitalverwaltungsgesellschaft, eine Erlaubnis als Kapitalverwaltungsgesellschaft zu beantragen bzw. zu unterhalten sowie sämtliche aufsichtsrechtlichen Anforderungen, die an sie gestellt werden, zu erfüllen. Die Gesellschafter erteilen hiermit ausdrücklich ihre Zustimmung zur Übertragung sämtlicher Befugnisse und Kompetenzen auf sowie zur Weitergabe aller erforderlichen Daten des Investmentfonds bzw. der Gesellschafter an die Kapitalverwaltungsgesellschaft.

- (5) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft handelt in allen Angelegenheiten der Investmentfondsverwaltung für den Investmentfonds. Sie handelt dabei grundsätzlich im eigenen 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 externe Kapitalverwaltungsgesellschaft mit der Wahrnehmung von Aufgaben der Geschäftsführung durch Abschluss eines entsprechenden Geschäftsbesorgungsvertrags („**Geschäftsbesorgungsvertrag**“). Die Geschäftsführungsbefugnis erstreckt sich insoweit auf alle mit der kollektiven Vermögensverwaltung im Zusammenhang stehenden Tätigkeiten, wie etwa die Port-

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

- (7) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat sicherzustellen, dass für die Verwahrung der Vermögensgegenstände des Investmentfonds eine AIF-Verwahrstelle im Sinne der §§ 80 ff. KAGB („**Verwahrstelle**“) 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 im Umlaufverfahren in Textform gefasst. Die Komplementärin führt die Beschlussfassung durch.
- (2) Mindestens einmal pro Jahr bis zum 30. September findet eine Beschlussfassung zur Genehmigung und Feststellung des Jahresabschlusses sowie der übrigen Punkte aus § 10 Abs. 6 dieses Vertrags für das abgelaufene Geschäftsjahr und die Wahl eines Abschlussprüfers für das laufende Geschäftsjahr statt.



(3) Die Komplementärin legt den Stichtag fest, der für die Gültigkeit der Stimmabgabe maßgeblich ist. Zwischen dem Stichtag der Abstimmung und der Absendung der die Beschlussfassung vorbereitenden Unterlagen muss ein Zeitraum von mindestens 3 Wochen liegen. In eilbedürftigen Angelegenheiten darf die Frist auf 10 Tage verkürzt werden. Die Frist gilt als gewahrt, wenn der Stimmzettel des Gesellschafters spätestens am Stichtag der Abstimmung bei der Post aufgegeben wird oder per Einwurf, Fax oder E-Mail bei dem Investmentfonds eingeht.

(4) Bei Beschlussfassungen im Umlaufverfahren in Textform hat die Komplementärin die die Beschlussfassung vorbereitenden Unterlagen unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände in Textform und des Stichtages der Abstimmung mit einfachem Brief an die dem Investmentfonds zuletzt benannte Anschrift unter dem zuletzt bekannten Namen des Gesellschafters zu senden. Die Unterlagen gelten auch dann als ordnungsgemäß versandt, wenn Zustellungshindernisse auftreten, die der Gesellschafter zu vertreten hat, z. B. weil er dem Investmentfonds eine neue, ladungsfähige Anschrift nicht mitgeteilt hat.

(5) Außerordentliche Beschlussfassungen finden auf Antrag von Gesellschaftern, die mindestens 10 % des Kapitals vertreten, oder auf Veranlassung der Komplementärin statt. Im Übrigen bestimmt die Komplementärin die Art der Beschlussfassung (Beschlussfassung im Umlaufverfahren gemäß § 9 Abs. 4 dieses Vertrags oder außerordentliche Beschlussfassung im Rahmen einer Gesellschafterversammlung gemäß § 9 Abs. 6 dieses Vertrags).

(6) Die Einberufung einer Gesellschafterversammlung am Sitz des Investmentfonds erfolgt durch Einladung eines jeden Gesellschafters unter Angabe von Ort, Tag, Uhrzeit und Tagesordnung und der vollständigen Beschlussgegenstände der Versammlung in Textform unter der zuletzt benannten Anschrift und dem zuletzt be-

kannten 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 Anleger bzw. Kommanditist ist verpflichtet, etwaige Änderungen von Postadresse und Telefaxnummer oder anderen Zustellmerkmalen dem Investmentfonds unverzüglich mitzuteilen. Der Investmentfonds informiert die Treuhandkommanditistin.

(8) Den Vorsitz in der Gesellschafterversammlung führt die Komplementärin oder im Fall ihrer Verhinderung ein von der Gesellschafterversammlung mit Mehrheit zu bestimmender Versammlungsleiter.

## **§ 10 BESCHLUSSFASSUNG/ BESCHLUSSFÄHIGKEIT**

(1) Die Beschlussfähigkeit im Umlaufverfahren ist gegeben, wenn die die Beschlussfassung vorbereitenden Unterlagen unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände in Textform und des Abstimmungstichtages ordnungsgemäß i. S. v. § 9 Abs. 4 dieses Vertrags versandt wurden und die Gesellschafter zur Stimmabgabe aufgefordert wurden.

(2) Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn alle Gesellschafter ordnungsgemäß gemäß § 9 Abs. 6 dieses Vertrags geladen sind und die Komplementärin sowie die Treuhandkommanditistin anwesend oder vertreten sind. Auf diese Regelung ist in der Einladung hinzuweisen. Ist eine ordnungsgemäß einberufene Ge-

sellschafterversammlung beschlussunfähig, so hat die Komplementärin innerhalb von zwei Wochen die Gesellschafterversammlung mit einer Frist von mindestens einer Woche unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände in Textform erneut zur Beschlussfassung über dieselben Tagesordnungspunkte einzuberufen. Die so einberufene Gesellschafterversammlung ist ohne Rücksicht auf die anwesenden oder vertretenen Gesellschafter für alle in der Tagesordnung der beschlussunfähig gewesenen Versammlung angegebenen Punkte beschlussfähig. Darauf ist in der Einladung ausdrücklich hinzuweisen.

(3) Bei der Beschlussfassung kann sich ein Anleger bzw. Kommanditist 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 Komplementärin auszuhändigen, bzw. der schriftlichen Stimmabgabe beizufügen. Ein Bevollmächtigter, der mehrere Gesellschafter vertritt, kann entsprechend den ihm erteilten Weisungen voneinander abweichende Stimmen abgeben. Treugeber können an der Abstimmung auf Grundlage der ihnen im Rahmen des Treuhandvertrags eingeräumten Vollmacht selbst teilnehmen. Für Treugeber, die nicht persönlich oder vertreten durch einen von ihnen schriftlich bevollmächtigten Dritten i. S. v. § 10 Abs. 3 Satz 1 dieses Vertrags an der Beschlussfassung teilnehmen, kann die Treuhandkommanditistin mit ihren eigenen Stimmen, soweit sie anteilig auf den Treugeber entfallen, handeln, soweit der Treugeber dem nicht bis zum Tag der Beschlussfassung schriftlich widersprochen hat. Die Treugeber können der Treuhandkommanditistin Weisungen zur Ausübung ihres Stimmrechts nach Maßgabe des Treuhandvertrags erteilen. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, das ihr zustehende Stimmrecht entsprechend den

## ANLAGE II: GESELLSCHAFTSVERTRAG

- ihr durch die Treugeber erteilten Weisungen mit voneinander abweichenden Stimmen auszuüben. Bei fehlender Weisung verhält sich die Treuhandkommanditistin nach Maßgabe der diesbezüglichen Regelung des Treuhandvertrags.
- (4) Gesellschafterbeschlüsse bedürfen grundsätzlich der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen, soweit nicht in diesem Vertrag oder durch Gesetz zwingend etwas anderes bestimmt ist. Dies umfasst insbesondere Gesellschafterbeschlüsse, die – unter Berücksichtigung der der Kapitalverwaltungsgesellschaft nach § 8 Abs. 4 und Abs. 6 dieses Vertrags übertragenen Kompetenzen – die Verpflichtung zur Übertragung des ganzen Gesellschaftsvermögens im Sinne von § 179 a AktG betreffen. Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Bei Stimmgleichheit gilt ein Beschlussantrag als abgelehnt.
- (5) Auf je ungerundete volle 100 US-Dollar des Kapitalkontos I jedes Gesellschafters nach Maßgabe von § 6 Abs. 2 dieses Vertrags entfällt eine Stimme. Die Komplementärin hat eine Stimme.
- (6) Die Gesellschafter sind insbesondere für Beschlüsse in folgenden Angelegenheiten zuständig:
- (a) Feststellung des Jahresabschlusses,
  - (b) Entlastung der Geschäftsführung (Komplementärin),
  - (c) Wahl des Abschlussprüfers zur Prüfung des Jahresabschlusses,
  - (d) Entscheidung über die Gewinnverwendung und, sofern nach § 13 dieses Vertrags erforderlich, über Entnahmen,
  - (e) Fortsetzung des Investmentfonds entsprechend der in § 18 Abs. 1 dieses Vertrags getroffenen Regelung,
  - (f) Ausschluss von Gesellschaftern, außer in den Fällen des § 19 Abs. 2 dieses Vertrags,
  - (g) Wahl eines neuen Treuhandkommanditisten.
- (7) Beschlüsse in nachfolgenden Angelegenheiten bedürfen einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen:
- (a) Änderungen und Ergänzungen des Gesellschaftsvertrags,
  - (b) Auflösung des Investmentfonds,
  - (c) Ausschluss der Komplementärin aus wichtigem Grund.
- (8) Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen des Investmentfonds nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, bedarf einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern bzw. Kommanditisten, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen.
- (9) Für den Fall, dass aufgrund zwingender regulatorischer Anforderungen (insbesondere des KAGB) dieser Gesellschaftsvertrag bzw. die Struktur des Investmentfonds insgesamt angepasst werden muss, verpflichten sich die Gesellschafter untereinander und gegenüber dem Investmentfonds, soweit dies rechtlich möglich und zumutbar ist, an einer Anpassung des Gesellschaftsvertrags und gegebenenfalls der Struktur des Investmentfonds mitzuwirken, die die Konformität mit den regulatorischen Anforderungen gewährleistet bzw. herstellt.
- (10) Die Komplementärin oder im Fall ihrer Verhinderung der gewählte Versammlungsleiter haben unverzüglich über die Ergebnisse der Gesellschafterversammlung bzw. der Beschlussfassung ein Protokoll in Textform anzufertigen, das den Tag und die Form der Beschlussfassung, den Inhalt des Beschlusses und die Stimmabgaben anzugeben hat, und dies zu unterzeichnen. Das Protokoll in Textform 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 einem Monat nach dessen Bekanntgabe an die Treugeber bzw. Kommanditisten schriftlich gegenüber dem Investmentfonds zu erklären.
- (11) Gesellschafterbeschlüsse können nur binnen einer Ausschlussfrist von einem Monat nach Bekanntgabe der Beschlussniederschrift an die Treugeber bzw. Kommanditisten 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 31.12.2023.
- (2) Der Jahresbericht (einschließlich Jahresabschluss, Lagebericht, Erklärung der gesetzlichen Vertreter des Investmentfonds und Prüfungsvermerk) ist von der Kapitalverwaltungsgesellschaft innerhalb von sechs Monaten nach Ende des Geschäftsjahres gemäß den anwendbaren Vorschriften des KAGB und des HGB zu erstellen und offenzulegen.
- (3) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder die Komplementärin können sich bei der Erstellung des Jahresabschlusses des Investmentfonds der Unterstützung Dritter bedienen. Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind durch einen durch Gesellschafterbeschluss zu bestellenden Abschlussprüfer zu prüfen und zu testieren. Der Jahresbericht ist im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) einzureichen.

- (4) Nach Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts werden den Gesellschaftern die Gewinn- und Verlust-Rechnung sowie die Bilanz mitgeteilt. Bis zur Feststellung des Jahresabschlusses ist der vollständige und geprüfte Jahresabschluss nebst Lagebericht auf Wunsch der Gesellschafter in den Geschäftsräumen des Investmentfonds einzusehen. Auf Anforderung eines Gesellschafters wird der geprüfte Jahresabschluss nebst Lagebericht diesem in Kopie zugesendet. Der Jahresabschluss wird durch Gesellschafterbeschluss festgestellt.
- (5) Dem Publikum ist der gemäß § 158 KAGB zu erstellende Jahresbericht an den Stellen zugänglich zu machen, die im Verkaufsprospekt und im Basisinformationsblatt angegeben sind.

## § 12 GEWINN- UND VERLUST- BETEILIGUNG

- (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 gleichbehandelt 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 zuge-

rechnet, 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 GEWINN- AUSZAHLUNG

- (1) Verfügbare Liquidität des Investmentfonds, die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht für Investitionen verwendet wird bzw. vorgesehen ist, soll an die Anleger ausgeschüttet werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Kapitalverwaltungsgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte des Investmentfonds bzw. zur Substanzerhaltung bei dem Investmentfonds benötigt wird. Im Einvernehmen mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft schlägt die Komplementärin der Gesellschafterversammlung nach billigem Ermessen vor, in welcher Höhe 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.
- (4) Sämtliche in diesem Gesellschaftsvertrag genannten Ausschüttungen werden in US-Dollar berechnet. Sämtliche im Rahmen dieses Vertrags an die Anleger erfolgenden Zahlungen sind in US-Dollar vorzunehmen.

## § 14 VERGÜTUNG DER KOMPLEMENTÄRIN

- (1) Die Komplementärin erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung und die Übernahme der Geschäftsführung in der Beitrittsphase eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,30 % der gezeichneten Kommanditeinlagen (ohne Ausgabeaufschlag, inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer).
- (2) Die laufende Vergütung der Komplementärin richtet sich nach den diesbezüglichen Regelungen der Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- (3) Bei einer Erhöhung bzw. einem erstmaligen Anfallen der gesetzlichen Umsatzsteuer, erhöhen sich die genannten Bruttobeträge entsprechend.

## § 15 VERGÜTUNG DER TREUHAND- KOMMANDITISTIN

Die Vergütung der Treuhandkommanditistin richtet sich nach der diesbezüglichen Regelung der Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung.

## § 16 INFORMATIONEN- UND KONTROLLRECHTE

- (1) Den Kommanditisten und Treugebern steht ein Informations- und Kontrollrecht gemäß § 166 HGB zu, insbesondere erhalten sie den Jahresabschluss und haben jeder das Recht, die Handelsbücher und Papiere des Investmentfonds einmal jährlich in den Geschäftsräumen des Investmentfonds einzusehen oder durch einen Angehörigen der rechtsberatenden, steuerberatenden oder wirtschaftsprüfenden Berufe einsehen zu lassen.
- (2) Die Komplementärin hat alle Anleger jährlich mindestens einmal bis spätestens 30. September über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Situation des

Investmentfonds im abgelaufenen Geschäftsjahr zu informieren (in der Regel durch Zurverfügungstellung des Jahresberichts).

### § 17 ÜBERTRAGUNG VON KOMMANDITANTEILEN

- (1) Ein Kommanditist kann seinen Gesellschaftsanteil oder Ansprüche aus dem Gesellschaftsverhältnis zum 31.12. eines Jahres mit Zustimmung der Komplementärin abtreten, sofern der Rechtsnachfolger vollumfänglich in die Rechte und Pflichten des Kommanditisten aus diesem Vertrag zum 01.01. des darauffolgenden Jahres eintritt sowie dessen Konten übernimmt. Die Zustimmung der Komplementärin kann nur aus wichtigem Grund versagt werden. Sie kann insbesondere verweigert werden, wenn durch die Übertragung Beteiligungen entstehen, die gegen die Vorschriften über die Mindestbeteiligung und Stückelung verstoßen, oder Beitrittsvoraussetzungen nicht gegeben sind. Mit dem Beitritt zum Investmentfonds erklärt jeder Kommanditist seine Zustimmung zur freien rechtsgeschäftlichen Verfügbarkeit über die Gesellschaftsanteile. Wirksamkeitsvoraussetzung ist jedoch der Zugang der schriftlichen Erklärung des Abtretenden bei dem Investmentfonds und die Nichtausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 17 Abs. 2 dieses Vertrags. Die vorstehenden Regelungen gelten für die Übertragung von treuhänderisch gehaltenen Anteilen von Treugebern sinngemäß.
- (2) Der Komplementärin steht an der Beteiligung eines jeden Kommanditisten oder Treugebers einzeln ein Vorkaufsrecht gemäß den nachstehenden Bestimmungen zu. Vor einer entgeltlichen Abtretung der Beteiligung an einen Dritten ist die Beteiligung zunächst der Komplementärin schriftlich unter Beifügung einer Kopie des Entwurfs des mit dem kaufwilligen Dritten zu schließenden Kaufvertrags zum Kauf anzubieten, wobei das Vorkaufsrecht von der Komplementärin oder einem nach

ihrem freien Belieben (z. B. von der Warteliste Anfragender) zu benennenden Dritten ausgeübt werden kann. Die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Komplementärin oder den von ihr benannten Dritten beträgt 30 Kalendertage, gerechnet ab dem Zugang der vollständigen schriftlichen Aufforderung bei der Komplementärin. Im Übrigen gelten für die hier vereinbarte Andienungsverpflichtung die gesetzlichen Bestimmungen für das Vorkaufsrecht entsprechend (§§ 463 ff. BGB).

- (3) Die Teilung von Gesellschaftsanteilen ist nur mit vorheriger Zustimmung der Komplementärin zulässig.
- (4) Jeder Treugeber kann nach Abschluss der Beitrittsphase gemäß § 3 Abs. 9 dieses Vertrags unter Vorlage einer notariellen Vollmacht zur Eintragung im Handelsregister durch die Treuhandkommanditistin jederzeit die Umwandlung seiner Treuhandbeteiligung in eine Direktbeteiligung als Kommanditist des Investmentfonds und die Übertragung des Kommanditanteils auf sich oder einen von ihm bestimmten Dritten verlangen. Im Außenverhältnis ist der Übergang abhängig von der Eintragung des Anlegers oder des Dritten als Kommanditist im Handelsregister. Als Hafteinlage wird 1 % seiner geleisteten Kommanditeinlage (mit dem entsprechenden Gegenwert in EUR) im Sinne von § 3 Abs. 4 dieses Vertrags mit dem zum Übertragungsstichtag geltenden Euro-Betrag in das Handelsregister eingetragen. Die Übertragung des Kommanditanteils auf einen Dritten erfolgt im Innenverhältnis jeweils mit Wirkung zum Ende eines Geschäftsjahres, in dem die notarielle Vollmacht vorgelegt wurde. Die Kosten für die notarielle Vollmacht und die Eintragung im Handelsregister trägt der Treugeber. Im Übrigen gilt § 17 dieses Vertrags entsprechend.
- (5) Bei dem Übergang der Gesellschafterstellung auf einen Dritten, ob im Rahmen von Gesamtrechts- oder Sonderrechts-

nachfolge, werden alle Konten gemäß § 6 dieses Vertrags unverändert und einheitlich fortgeführt. Der Übergang einzelner Rechte und Pflichten hinsichtlich nur einzelner Gesellschafterkonten ist nicht möglich.

- (6) Die Übertragung ist mit entsprechender Kennzeichnung „Abtretung im Wege der Sonderrechtsnachfolge“ zum Handelsregister anzumelden.

### § 18 DAUER DES INVESTMENTFONDS/ KÜNDIGUNG

- (1) Der Investmentfonds beginnt mit seiner Eintragung im Handelsregister und ist bis zum 30.06.2027 befristet, so dass mit Ablauf dieses Datums plangemäß die Liquidationseröffnung erfolgen soll. Die Dauer des Investmentfonds kann mit einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen durch Gesellschafterbeschluss insgesamt um bis zu zwei Jahre verlängert werden, sofern hierfür die in den Anlagebedingungen benannten Gründe vorliegen. Sämtliche Gesellschafter sind hierüber durch den Investmentfonds zu informieren.
- (2) Die ordentliche Kündigung der Beteiligung an dem Investmentfonds durch einen Gesellschafter (ggf. für diesen durch die Treuhandkommanditistin) oder ein sonstiger Austritt sind während der Dauer des Investmentfonds ausgeschlossen. Unberührt bleibt das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund. Ein Kommanditist des Investmentfonds kann den Investmentfonds vor dem Ablauf der für seine Dauer bestimmten Zeit außerordentlich kündigen und aus ihm ausscheiden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. § 133 Absatz 2 und 3 HGB ist entsprechend anzuwenden. § 133 Abs. 1 HGB findet keine Anwendung.
- (3) Die Kündigung ist schriftlich gegenüber dem Investmentfonds zu erklären. Sie wird mit Zugang bei dem Investmentfonds wirksam.

- (4) Die Regelungen über die Beendigung des Treuhandvertrags eines Treugebers mit der Treuhandkommanditistin bleiben hiervon unberührt. Die Beendigung des Treuhandvertrags (§ 14 des Treuhandvertrags) berührt die Wirksamkeit der für die Treuhandkommanditistin und den Treugeber geltenden Bestimmungen dieses Vertrags nicht. Der auf den Treugeber entfallende Gesellschaftsanteil ist in diesem Fall gemäß § 17 dieses Vertrags dem Treugeber selbst oder einem vom Treugeber benannten Dritten unmittelbar zu übertragen, soweit nicht die Treugeberstellung auf einen anderen Treugeber übertragen wird.

## **§ 19 AUSSCHLUSS EINES GESELLSCHAFTERS**

- (1) Ein Gesellschafter kann aus wichtigem Grund aus dem Investmentfonds ausgeschlossen werden. Die Ausschließung eines Gesellschafters obliegt der Beschlussfassung durch die Gesellschafterversammlung. Der Ausschluss ist dem Gesellschafter schriftlich bekannt zu geben.
- (2) Im Fall der Ablehnung der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen eines Gesellschafters mangels Masse, der Pfändung des Gesellschaftsanteils des Gesellschafters, sowie für den Fall, dass der Gesellschafter Daten oder Angaben, zu deren Mitteilung er nach § 4 Abs. 7 bis 9 dieses Vertrags verpflichtet ist, nicht, nicht rechtzeitig oder unrichtig mitteilt oder nicht ausreichend nachweist oder falls der Gesellschafter zu den in § 4 Abs. 6 dieses Vertrags genannten Personen gehört und dies zu erheblichen steuerlichen und/oder oder regulatorischen Nachteilen für den Investmentfonds und/oder die übrigen Gesellschafter führt, ist auch die Komplementärin berechtigt, diesen Gesellschafter aus dem Investmentfonds auszuschließen.
- (3) Der ausgeschlossene Gesellschafter trägt, vorbehaltlich der diesbezüglichen Regelung der Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung, die im Zusammen-

hang mit seinem Ausschluss entstehenden Kosten. Der Investmentfonds ist berechtigt, eventuell bestehende Schadenersatzansprüche mit etwaigen Ansprüchen des ausscheidenden Gesellschafters auf Auszahlung eines Auseinandersetzungs-guthabens gemäß § 22 dieses Vertrags zu verrechnen.

## **§ 20 AUSSCHIEDEN AUS DEM INVESTMENTFONDS**

- (1) Ein Kommanditist scheidet aus dem Investmentfonds aus, wenn:
- (a) er das Gesellschaftsverhältnis wirksam aus wichtigem Grund gekündigt hat,
  - (b) er aus dem Investmentfonds ausgeschlossen worden ist,
  - (c) über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet worden ist, oder
  - (d) das Gesellschaftsverhältnis durch einen Privatgläubiger des Kommanditisten gekündigt wurde.

Der Kommanditist scheidet zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der entsprechenden Kündigung bzw. Ausschlussklärung aus dem Investmentfonds aus.

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

## **§ 21 TOD EINES GESELLSCHAFTERS**

- (1) Beim Tod eines Gesellschafters wird der Investmentfonds nicht aufgelöst, sondern mit dessen Erben fortgesetzt. Jeder Gesellschafter sollte durch eine entsprechende qualifizierte Nachfolgeregelung sicherstellen, dass im Fall seines Todes keiner der Erben zu den in § 4 Abs. 6 dieses Vertrags genannten, grundsätzlich ausgeschlossenen Personen gehört.
- (2) Hat der Gesellschafter für seinen Todesfall eine Nachfolgeregelung im Sinne des vorstehenden Absatzes nicht getroffen, ist – im Fall eines Kommanditisten – die Komplementärin bzw. – im Fall eines Treugebers – die Treuhandkommanditistin unwiderruflich bevollmächtigt, die Beteiligung des betreffenden Erben, sofern dieser unter die Regelung fällt, als Kommanditist bzw. Treugeber durch einseitige schriftliche Erklärung mit sofortiger Wirkung zu kündigen. Die Bestimmungen des § 22 dieses Vertrags gelten in diesem Fall entsprechend. Im Fall der Kündigung gegenüber dem Erben eines Treugebers gilt ferner § 17 Abs. 6 dieses Vertrags. Mehrere Erben haben bis zur Auseinandersetzung des Nachlasses zur Wahrnehmung ihrer Rechte und Pflichten gegenüber dem Investmentfonds einen gemeinsamen Vertreter zu benennen. Dessen schriftliche Vollmacht muss, zusätzlich zu den Nachweisen gemäß § 21 Abs. 4 dieses Vertrags, vorgelegt werden. Bis zur Benennung eines gemeinsamen Vertreters ruhen die Gesellschafterrechte mit Ausnahme des Gewinnauszahlungsrechts. Bei angeordneter Testamentsvollstreckung vertritt der Testamentsvollstrecker die Erben.
- (3) Die Rechtsfolgen des Ablebens eines Treugebers, dessen Beteiligung treuhänderisch von der Treuhandkommanditistin gehalten und verwaltet wird, richten sich nach § 13 des Treuhandvertrags.
- (4) Die Erben müssen sich gegenüber der Komplementärin durch Vorlage eines

## ANLAGE II: GESELLSCHAFTSVERTRAG

Erbscheins legitimieren. Die Komplementärin ist berechtigt, anstelle des Erbscheins die jeweilige letztwillige Verfügung, auf der die Erbfolge beruht, oder einen sonstigen geeigneten Nachweis der Erbfolge zu akzeptieren. Im Fall der Testamentsvollstreckung genügt die Vorlage eines Testamentsvollstreckerzeugnisses. Für die Auseinandersetzung der Erben über einen Gesellschaftsanteil gelten § 17 Abs. 3 und § 3 Abs. 4 dieses Vertrags entsprechend.

### § 22 FOLGEN DES AUSSCHIEDENS/ AUSEINANDERSETZUNGS- GUTHABEN

- (1) Durch das Ausscheiden eines Gesellschafters wird der Investmentfonds nicht aufgelöst, sondern unter den verbleibenden Gesellschaftern mit der bisherigen Firma fortgeführt.

Scheidet ein Gesellschafter aus dem Investmentfonds aus, hat er Anspruch auf Auszahlung eines Auseinandersetzungsguthabens, das auf Basis seiner Konten gemäß § 6 dieses Vertrags zu ermitteln ist. Dabei wird von den handelsrechtlichen Buchwerten ausgegangen. Allerdings werden bei der Ermittlung des Guthabens die von dem Investmentfonds gehaltenen Beteiligungen an anderen Gesellschaften (Beteiligungsgesellschaften) mit dem von der Kapitalverwaltungsgesellschaft auf Grundlage von § 271 Abs. 3 KAGB ermittelten Verkehrswert angesetzt.

- (2) Das Auseinandersetzungsguthaben wird stets auf den 31. Dezember eines Geschäftsjahres ermittelt. Scheidet der Gesellschafter während des Geschäftsjahres aus, wird das Auseinandersetzungsguthaben auf den 31. Dezember des vorangegangenen Geschäftsjahres ermittelt. Entnahmen im laufenden Geschäftsjahr mindern, Einlagen im laufenden Geschäftsjahr erhöhen das Auseinandersetzungsguthaben.
- (3) Die Ermittlung des Auseinandersetzungsguthabens wird von der Komplementärin

vorgenommen. Im Streitfall erfolgt sie durch den gewählten Abschlussprüfer für die Prüfung des auf den Auseinandersetzungsstichtag aufgestellten Jahresabschlusses.

- (4) Das ermittelte Auseinandersetzungsguthaben ist dem ausscheidenden Gesellschafter grundsätzlich in drei gleichen Jahresraten auszuzahlen – die erste Rate spätestens bis zum Ende des auf den Zeitpunkt des Ausscheidens folgenden Geschäftsjahres. Ausstehende Beträge sind nicht zu verzinsen. Eine Sicherheitsleistung für das Auseinandersetzungsguthaben kann der Ausscheidende nicht verlangen.
- (5) Wenn die wirtschaftliche oder liquiditätsmäßige Lage des Investmentfonds die Auszahlung von Auseinandersetzungsguthaben zu einem früheren Zeitpunkt als in vorstehendem Abs. 4 benannt zulässt, kann das Auseinandersetzungsguthaben auch nach dem Ermessen der Komplementärin früher ausbezahlt werden.
- (6) Der Anspruch richtet sich gegen den Investmentfonds. Eine persönliche Haftung der übrigen Gesellschafter, insbesondere der Gründungsgesellschafter, für die Erfüllung des Anspruchs auf ein Auseinandersetzungsguthaben mit ihrem Privatvermögen ist ausgeschlossen.
- (7) Scheidet ein Kommanditist während der Laufzeit des Investmentfonds aus dem Investmentfonds aus, gilt die Erfüllung des Abfindungsanspruchs nicht als Rückzahlung der Einlage des Kommanditisten. Ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens haftet der ausgeschiedene Kommanditist nicht für Verbindlichkeiten des Investmentfonds.

### § 23 LIQUIDATION

- (1) Nach Auflösung des Investmentfonds wird jegliches Gesellschaftsvermögen durch die Komplementärin („Liquidator“) abgewickelt. Der Liquidator hat jährlich sowie auf

den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen des § 158 KAGB entspricht. Der Liquidator ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

- (2) Der Erlös aus der Verwertung des Gesellschaftsvermögens wird dazu verwendet, zunächst die Verbindlichkeiten des Investmentfonds gegenüber Drittgläubigern und danach solche gegenüber den Gesellschaftern auszugleichen.
- (3) Die danach verbleibenden Überschüsse stehen den Gesellschaftern, vorbehaltlich einer erfolgsabhängigen Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft nach der diesbezüglichen Regelung der Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung, im Verhältnis ihrer Kapitalanteile gemäß § 6 Abs. 2 dieses Vertrags zu.
- (4) Die Kommanditisten haften nach Beendigung der Liquidation nicht für die Verbindlichkeiten des Investmentfonds.

### § 24 HANDELS- UND GESELLSCHAFTERREGISTER

- (1) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft führt für den Investmentfonds ein Register aller Gesellschafter mit ihren persönlichen und beteiligungsbezogenen Daten. Jedem Gesellschafter obliegt es, alle Änderungen seiner eingetragenen Daten der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder dem Investmentfonds unverzüglich bekannt zu geben und gegebenenfalls durch Vorlage entsprechender Urkunden (Erbschein, Übertragungsvertrag etc.) nachzuweisen. Wird die Aktualisierung unterlassen, kann z. B. die Ladung zur Gesellschafterversammlung dem Gesellschafter nicht zugehen.
- (2) Es ist der Wunsch der Gesellschafter, dass – soweit gesetzlich zulässig – der Investmentfonds Auskünfte über die Beteiligung und die eingetragenen Daten in dem erforderlichen Umfang nur dem zuständigen Handelsregister, dem Finanzamt, dem

den jeweiligen Gesellschafter betreuenden Vermittler oder zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Prüfern und Beratern des Investmentfonds erteilen.

- (3) Jeder Gesellschafter hat Kenntnis davon und erklärt mit seinem Beitritt zum Investmentfonds sein Einverständnis damit, dass die in § 24 Abs. 1 dieses Vertrags genannten Daten im Rahmen dieses Vertrags datenverarbeitungstechnisch gespeichert und genutzt werden. Die Daten werden nach Beendigung der Beteiligung gelöscht, soweit eine Aufbewahrung nicht nach gesetzlichen Vorschriften erforderlich ist.

## **§ 25 EINHEITLICHE UND GESON- DERTE FESTSTELLUNG DER BESTEUERUNGSGRUNDLAGEN/ BESONDERE STEUERLICHE INFORMATIONEN**

- (1) Sonderbetriebsausgaben (persönlich getragene Kosten im Zusammenhang mit der Beteiligung) des Anlegers bzw. Kommanditisten können nicht bei der persönlichen Einkommensteuererklärung geltend gemacht werden, sondern ausschließlich im Rahmen der Feststellungserklärung des Investmentfonds. Die Anleger bzw. Kommanditisten sind verpflichtet, ihre Sonderbetriebsausgaben für das abgelaufene Kalenderjahr der Komplementärin unaufgefordert jeweils spätestens bis zum 31. März mitzuteilen und unter Vorlage von Belegen (Kopie reicht zunächst aus vorbehaltlich weiterer Anforderungen durch das Finanzamt) nachzuweisen.
- (2) Die Gesellschafter bestellen die Komplementärin zum Empfangsbevollmächtigten i. S. v. § 183 (Abgabenordnung („AO“)) und verpflichten sich untereinander, Rechtsbehelfe oder sonstige Rechtsmittel im Rahmen der Steuer- bzw. Feststellungsveranlagungen des Investmentfonds nur über den Investmentfonds einzulegen. Dies gilt auch insoweit, als es sich um die Geltendmachung von persönlichen Ausgaben (Sonderbetriebsausgaben) sowie um

Belange nach Ausscheiden eines Gesellschafters handelt, soweit Feststellungen und Verwaltungsakte betroffen sind, die für die Veranlagungszeiträume der Gesellschaftszugehörigkeit ergehen. Für den Fall des Ausscheidens der Komplementärin wird bereits mit Abschluss dieses Vertrags die an ihre Stelle tretende neue Komplementärin zur Empfangsbevollmächtigten i. S. v. § 183 AO bestellt.

- (3) Falls ein Anleger bzw. Kommanditist im Hinblick auf seine besondere steuerliche Situation auf Anfrage über die in der vorstehenden Regelung genannten Informationen hinaus zusätzliche steuerliche Daten benötigt (beispielsweise für Zwecke der Erbschaft- oder Schenkungsteuer), so können diesem die für die Zurverfügungstellung dieser zusätzlichen Informationen entsprechenden internen und externen Kosten in Rechnung gestellt werden.
- (4) Im Zuge der Umsetzung des US-amerikanischen Foreign Accounts Tax Compliance Act („FATCA“) wurde ein Berichts- und Quellensteuerabzugsregime in Bezug auf bestimmte Einkünfte insbesondere aus US-Quellen implementiert. Auf dieser Grundlage ist jeder Anleger bzw. Kommanditist verpflichtet, der Gesellschaft Informationen, Erklärungen und Formulare in der entsprechenden Form, auch in Form elektronisch ausgestellter Bescheinigungen, zu dem jeweiligen Zeitpunkt zu übermitteln, um den Investmentfonds oder die von ihm direkt oder indirekt gehaltenen Einheiten dabei zu unterstützen, Befreiungen, Ermäßigungen oder Erstattungen von Quellen- oder sonstigen Steuern zu erhalten, die (i) von dem Investmentfonds direkt oder von indirekt gehaltenen Einheiten, (ii) auf Zahlungen an den Investmentfonds oder diese Einheiten oder (iii) auf Zahlungen von dem Investmentfonds an die jeweiligen Anleger bzw. Kommanditisten erhoben werden. Sofern ein Anleger bzw. Kommanditist dem nicht, nicht in der bestimmten Form und/oder zu dem bestimmten Zeitpunkt nachkommt, wird dieser Anleger bzw. der Kommanditist

von dem Investmentfonds mit jeglichen 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 wird die Schriftform durch die Protokollierung der Beschlüsse in Textform ersetzt.
- (5) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise unwirksam,

## ANLAGE II: GESELLSCHAFTSVERTRAG

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 02.04.2024

gez. Stefanie Watzl

---

Geschäftsführerin

DF Deutsche Finance Managing II GmbH

gez. Dr. Florian Delitz

---

Geschäftsführer

DF Deutsche Finance Managing II GmbH

Wolfgang 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 24 – Club Deal US Logistik –  
GmbH & Co. geschlossene InvKG  
mittelbar über die Treuhandkommanditistin  
beitritt

– („**Treugeber**“) –

## PRÄAMBEL

(i.) Die Treuhandkommanditistin ist am Kommanditkapital der DF Deutsche Finance Investment Fund 24 – Club Deal US Logistik – 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 TREUHAND- VERTRAGS

(1) Dieser Treuhandvertrag kommt durch die Unterzeichnung der Beitrittserklärung durch den Treugeber und die Annahme durch Gegenzeichnung der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin zustande. Die Annahme des Beitrittsangebots eines Anlegers liegt im freien Ermessen der Treuhandkommanditistin, die die Beitrittsangebote von Anlegern jedoch stets nur im gegenseitigen Einvernehmen mit der Komplementärin des Investmentfonds annehmen wird.

Der Anleger hat die gezeichnete Kommanditeinlage und den darauf entfallenden Ausgabeaufschlag gemäß § 3 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrags innerhalb von vierzehn Tagen nach Zugang des Begrüßungsschreibens durch den Investmentfonds zu leisten.

Nach Eingang der entsprechenden Zahlung erhält der Anleger eine Bestätigung in Textform über die Annahme seiner Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin („**Beitrittsbestätigung**“). Mit Zugang der Beitrittsbestätigung beim Anleger wird der Treuhandvertrag und somit der Beitritt des Anlegers als Treugeber zum Investmentfonds wirksam. Der Zugang der Beitrittsbestätigung gilt an dem zweiten Werktag nach der Aufgabe zur Post als bewirkt, sofern der Anleger nicht glaubhaft macht, dass ihm die Mitteilung nicht oder erst in einem späteren Zeitpunkt zugegangen ist.

(2) Der Inhalt des Treuhandvertrags richtet sich nach diesem Vertragstext, ergänzt durch die Angaben in der Beitrittserklärung. Soweit in diesem Treuhandvertrag nichts anderes bestimmt ist, gelten im Verhältnis zur Treuhandkommanditistin ergänzend die Regelungen des Gesellschaftsvertrags des Investmentfonds. Bei Widersprüchen zwischen den Regelungen des Gesellschaftsvertrags und diesem

Treuhandvertrag haben die Regelungen des Gesellschaftsvertrags Vorrang.

(3) Der Treugeber beauftragt und bevollmächtigt hiermit die Treuhandkommanditistin, für ihn im eigenen Namen aber auf Rechnung des Treugebers eine Kommanditbeteiligung an dem Investmentfonds in Höhe der von ihm in der Beitrittserklärung gezeichneten Kommanditeinlage („**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 und des Basisinformationsblatts („**Zeichnungsunterlagen**“) mit seiner Unterzeichnung der Beitrittserklärung und dem Empfangsbekenntnis. Der Treugeber bestätigt, Text und Inhalt der Zeichnungsunterlagen gelesen zu haben. Die Treuhandkommanditistin selbst ist nicht an der Erstellung des Inhalts oder an der Herausgabe der Zeichnungsunterlagen beteiligt. Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts der Zeichnungsunterlagen, insbesondere wertende Aussagen und Einschätzungen der Prospektverantwortlichen hat die Treuhandkommanditistin nicht geprüft. Treuhandkommanditistin und Treugeber sind sich darüber einig, dass die Treuhandkommanditistin zu solchen und auch zu anderen Prüfungen nicht verpflichtet ist. Das trifft insbesondere auch, aber nicht nur, auf die Bonität der beteiligten Gesellschafter und die Werthaltigkeit der beabsichtigten Kapitalanlagen zu.

(5) Dem Treugeber ist bekannt, dass die Treuhandkommanditistin mit anderen Treugebern weitere zweiseitige Treuhandverträge über das Halten und Verwalten von Kommanditanteilen an dem Investmentfonds abgeschlossen hat beziehungsweise abschließen wird. Die Treuhandverträge

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

## **§ 2 DURCHFÜHRUNG DER KOMMANDITBETEILIGUNG**

- (1) Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, die mittelbare Kommanditbeteiligung für den Treugeber gemäß § 1 Abs. 1 dieses Treuhandvertrags zu begründen, wenn sie die Annahme der Beitrittserklärung des Treugebers gegenüber dem Treugeber erklärt hat.
- (2) Die Treuhandkommanditistin hält ihre Kommanditbeteiligung für die verschiedenen Treugeber im Außenverhältnis als einheitlichen Kommanditanteil. Sie tritt nach außen im eigenen Namen auf. Im Innenverhältnis, also im Verhältnis zum Treugeber und zum Investmentfonds, handelt sie bezogen auf den vom Treugeber gezeichneten Anteil ausschließlich in dessen Auftrag und für dessen Rechnung, so dass der Treugeber wirtschaftlich einem Kommanditisten des Investmentfonds gleichsteht.
- (3) Soweit in diesem Treuhandvertrag oder dem Gesellschaftsvertrag nichts anderes geregelt ist, nimmt die Treuhandkommanditistin die mit dem treuhänderisch für den Treugeber gehaltenen Kommanditanteil verbundenen 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 Te-

lexaf 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 KOMMANDIT- EINLAGE DURCH DEN TREUGEBER**

- (1) Der Treugeber ist verpflichtet, die von ihm gezeichnete Kommanditeinlage zzgl. des Ausgabeaufschlags gemäß den Bedingungen des Gesellschaftsvertrags und seiner Beitrittserklärung auf das dort angegebene Einzahlungskonto der Treuhandkommanditistin innerhalb der dort genannten Frist einzuzahlen. Kosten und Gebühren, die im Zusammenhang mit der Einzahlung anfallen, sind durch den Anleger zu tragen.
- (2) Mit Zahlung der gezeichneten Kommanditeinlage zzgl. Ausgabeaufschlag durch den Treugeber und der Annahme dieses Treuhandvertrags durch die Treuhandkommanditistin in Abstimmung mit der Komplementärin erhöht sich die von der Treuhandkommanditistin für Rechnung des Treugebers gehaltene Kommanditeinlage um den in der Beitrittserklärung angegebenen Betrag. Des Weiteren werden die Stimmverhältnisse angepasst. Die Hafteinlage der Treuhandkommanditistin wird durch die Erhöhung ihrer Kommanditeinlage nicht berührt.

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

- (1) Die Treuhandkommanditistin nimmt alle zum Erwerb der Kommanditbeteiligung an dem Investmentfonds erforderlichen Handlungen vor.
- (2) Die Treuhandkommanditistin übt die für den Kapitalanteil des Treugebers bestehenden Gesellschafterrechte und -pflichten nach den schriftlichen Weisungen des

Treugebers aus, soweit dieser Treuhandvertrag und der Gesellschaftsvertrag dem nicht entgegenstehen. Dies gilt insbesondere für die Ausübung von Stimmrechten, soweit der Treugeber an Gesellschafterbeschlüssen nicht selbst oder vertreten durch einen bevollmächtigten Dritten teilnimmt, für die Wahrnehmung von Informations- und Kontrollrechten sowie für die Geltendmachung sonstiger Ansprüche gegenüber dem Investmentfonds.

- (3) Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, Vollmachten zu erteilen oder sich zur Ausführung der ihr übertragenen Aufgaben geeigneter Erfüllungsgehilfen zu bedienen.

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

- (1) Im Innenverhältnis gegenüber der Treuhandkommanditistin gelten für den Treugeber gemäß § 5 des Gesellschaftsvertrags alle mit der für ihn treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung verbundenen Rechte und Pflichten der Treuhandkommanditistin aus dem Gesellschaftsvertrag. Davon ausgenommen sind die gesellschaftsvertraglichen Sonderrechte der Treuhandkommanditistin (z. B. Aufnahme weiterer Kommanditisten, Kapitalerhöhung).
- (2) Die Treuhandkommanditistin nimmt grundsätzlich für den Treugeber alle Rechte und Pflichten, die mit der treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung verbunden sind, im eigenen Namen wahr. Beabsichtigt der Treugeber, einzelne Rechte selbst wahrzunehmen, so muss er dies der Treuhandkommanditistin vorher schriftlich mitteilen und von dieser eine schriftliche Bevollmächtigung einholen.

## **§ 6 ABTRETUNG/FREISTELLUNG**

- (1) Die Treuhandkommanditistin tritt hiermit die ihr als Gesellschafterin zustehenden Ansprüche aus dem treuhänderisch

gehaltenen Kommanditanteil auf Auszahlung der Ausschüttung/Entnahme, auf Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens im Falle des Ausscheidens aus dem Investmentfonds und auf Auszahlung des Liquidationserlöses bei Beendigung des Investmentfonds in dem Umfang an den Treugeber ab, in dem sie dem Treugeber aufgrund des tatsächlich eingezahlten Kapitalanteils nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags zustehen. Der Treugeber nimmt die Abtretung hiermit an. Die Treuhandkommanditistin teilt dem Investmentfonds die Abtretung mit.

- (2) Die Treuhandkommanditistin wird ermächtigt, die nach § 6 Abs. 1 dieses Treuhandvertrags an den Treugeber abgetretenen Ansprüche im eigenen Namen für diesen geltend zu machen.

Der Treugeber stellt die Treuhandkommanditistin von jeglicher Verpflichtung aus der Kommanditbeteiligung sowie von allen Verpflichtungen frei, die bei pflichtgemäßer Erfüllung des Treuhandvertrags und des Gesellschaftsvertrags entstehen. Hiervon ausgenommen sind die Kosten der laufenden Verwaltung, die mit der Vergütung gemäß den Vorschriften des Gesellschaftsvertrags i.V.m. den Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung abgegolten sind. Für den Fall, dass Entnahmebeträge, die über den jeweiligen Gewinnanteil hinausgehen, als Kapitalentnahmen an den Treugeber ausbezahlt werden, können diese Beträge nicht erneut als Einlagen eingefordert werden. Die gesetzliche Regelung über die Haftung gegenüber Gesellschaftsgläubigern gemäß §§ 171 ff. HGB und § 8 Abs. 3 dieses Treuhandvertrags bleiben unberührt.

Der Treugeber stellt die Treuhandkommanditistin ferner unwiderruflich und unbedingt von allen Ansprüchen Dritter, so auch der Finanzbehörden, frei, die gegen die Treuhandkommanditistin in ihrer Eigenschaft als formeller Inhaber der Kommanditbeteiligung des Treugebers erhoben werden. Der Treugeber ersetzt

der Treuhandkommanditistin alle Schäden, die dieser bei Durchführung dieses Treuhandauftrages entstehen, es sei denn, die Treuhandkommanditistin würde bei Zugrundelegung des in § 10 Abs. 4 dieses Treuhandvertrags geregelten Haftungsmaßstabs haften.

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

- (3) Eine Rückgewähr der geleisteten Hafteinlage an die Treuhandkommanditistin oder eine Ausschüttung, die den Wert der Kommanditeinlage der Treuhandkommanditistin unter den Betrag der im Handelsregister eingetragenen Hafteinlage herabmindert, die zugunsten eines Treugebers vorgenommen wird und durch die die vorstehende Freistellungspflicht des Treugebers gegenüber der Treuhandkommanditistin in dem Umfang wieder auflebt, wie die Haftung der Treuhandkommanditistin gemäß § 172 Abs. 4 HGB wieder auflebt, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Treugebers erfolgen. Der betroffene Treugeber ist vor seiner Zustimmung auf die bestehende Freistellungsverpflichtung gegenüber der Treuhandkommanditistin hinzuweisen. Die Freistellungsverpflichtung entfällt jeweils anteilig auf die einzelnen Treugeber (keine gesamtschuldnerische Haftung der Treugeber).
- (4) Die Treuhandkommanditistin überträgt hiermit zur Sicherung des Herausgabeanspruchs des Treugebers aus diesem Treuhandvertrag aufschiebend bedingt auf dessen Beendigung dem dies annehmenden Treugeber den treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteil mit allen damit verbundenen anteiligen Rechten, Pflichten, Ansprüchen und Verbindlichkeiten in dem Umfang, in dem sie ihn für den Treugeber hält. § 17 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrags findet hierbei Anwendung.

### **§ 7 GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNG DES INVESTMENTFONDS/ WAHR- NEHMUNG DES STIMMRECHTS SOWIE DER INFORMATION- 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 in Textform 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 in Textform 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 ent-

fallende 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 oder einen Angehörigen

der rechtsberatenden, steuerberatenden oder wirtschaftsprüfenden Berufe zur Ausübung der Rechte im Sinne des Gesellschaftsvertrags 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 Kommanditeinlage 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 Kommanditeinlage infolge der erhaltenen Entnahmen unter den Betrag der dem Treugeber nach diesem Treuhandvertrag anteilig zuzurechnenden Hafteinlage herabgemindert ist, höchstens jedoch bis zu dem Betrag der anteilig auf ihn entfallenden Hafteinlage.

- (4) Im Fall des Ausscheidens eines Treugebers aus dem Investmentfonds gilt § 22 des Gesellschaftsvertrags entsprechend.

## § 9 WECHSEL IN DIE KOMMANDITISTENSTELLUNG/VERTRAGSÜBERNAHME

- (1) Der Treugeber kann nach erfolgtem Beitritt und nach Abschluss der Beitrittsphase gemäß § 3 Abs. 9 des Gesellschaftsvertrags jederzeit schriftlich verlangen, dass die Treuhandkommanditistin den treuhänderisch für den Treugeber gehaltenen Kommanditanteil unmittelbar auf den Treugeber selbst oder einen von diesem benannten Dritten überträgt. Die Übertragung auf einen Dritten ist nur zum Ende eines Geschäftsjahres möglich. Mit der Übertragung endet der Treuhandvertrag. § 17 des Gesellschaftsvertrags gilt entsprechend.
- (2) Die Übertragung der Treugeberstellung durch den bisherigen Treugeber auf einen Dritten (Vertragsübernahme) bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung der Treuhandkommanditistin und der Komplementärin. Durch die Übertragung tritt der neue Treugeber in die Rechte und Pflichten dieses Treuhandvertrags ohne jede Einschränkung ein.
- (3) Voraussetzung für Übertragung des treuhänderisch für den Treugeber gehaltenen Kommanditanteils gemäß diesem § 9 ist die Vorlage einer notariell beglaubigten Handelsregistervollmacht, die die Treuhandkommanditistin ermächtigt, den Treugeber oder den Dritten als Kommanditisten zum Handelsregister anzumelden und auch zukünftig im Namen des beigetretenen Kommanditisten Anmeldungen zum Handelsregister vorzunehmen.

## § 10 HAFTUNG DER TREUHANDKOMMANDITISTIN

- (1) Die Treuhandkommanditistin ist verpflichtet, die sich aus diesem Treuhandvertrag

ergebenden Rechte und Pflichten mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns wahrzunehmen.

- (2) Die Treuhandkommanditistin hat die Zeichnungsunterlagen und die darin enthaltenen Angaben keiner eigenen Prüfung unterzogen. Der Treugeber erkennt an, dass eine derartige Verpflichtung der Treuhandkommanditistin nicht besteht und nicht bestanden hat. Die Treuhandkommanditistin haftet nicht für den Inhalt der Zeichnungsunterlagen, für die Angaben zur Wirtschaftlichkeit, zur Werthaltigkeit und zu den steuerlichen Folgen der Beteiligung sowie für den Eintritt des von dem Investmentfonds geplanten wirtschaftlichen Erfolges seiner Investitionen. Sie haftet ferner nicht für die vom Treugeber mit seiner Beteiligung angestrebten wirtschaftlichen und steuerlichen Ziele, für die Bonität der Vertragspartner des Investmentfonds oder die Erfüllung der von diesem eingegangenen Verpflichtungen.
- (3) Die Haftung der Treuhandkommanditistin beschränkt sich auf die Erfüllung der in diesem Treuhandvertrag festgelegten Pflichten. Darüber hinaus übernimmt die Treuhandkommanditistin gegenüber dem Treugeber keine Verpflichtungen und Haftungen. Die Treuhandkommanditistin haftet auch nicht dafür, dass die Komplementärin und die Kapitalverwaltungsgesellschaft die ihnen obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß erfüllen.
- (4) Die Treuhandkommanditistin und die Personen, die sie vertreten, haften, soweit ihnen Vorsatz oder Fahrlässigkeit zur Last fällt. Dies gilt auch für ein vor dem Abschluss dieses Treuhandvertrags liegendes Verhalten der Treuhandkommanditistin oder der Personen, die sie vertreten.
- (5) Schadensersatzansprüche gegen die Treuhandkommanditistin bestehen nur, soweit der Treugeber nicht auf andere zumutbare Weise Ersatz verlangen kann. In jedem Fall ist die Treuhandkommanditistin nur zum Schadensersatz gegen Abtretung derartiger

ersatzansprüche verpflichtet, soweit dem nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen.

- (6) Die Ausführung von Weisungen des Treugebers stellt die Treuhandkommanditistin sowie die Personen, die sie vertreten, insoweit im Verhältnis zum Treugeber von jeder Verantwortlichkeit frei, soweit dem nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen.

### § 11 VERGÜTUNG

- (1) Die Treuhandkommanditistin erhält für ihre Tätigkeit eine Vergütung nach Maßgabe des § 15 des Gesellschaftsvertrags sowie der diesbezüglichen Regelung der Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- (2) Die Kosten für vom Treugeber veranlasste Sondertätigkeiten (Registerumschreibung, Kapitalherabsetzung etc.) kann die Treuhandkommanditistin nach Maßgabe der diesbezüglichen Regelung der Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung von dem betreffenden Treugeber ersetzt verlangen.

### § 12 TREUHANDREGISTER

- (1) Mit dem wirksamen Beitritt des Treugebers gemäß § 1 Abs. 1 dieses Vertrags i.V.m. § 4 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags wird der Treugeber von der Treuhandkommanditistin in ein von dieser geführtes Treuhandregister eingetragen, das Namen und Anschrift des Treugebers, die Höhe seiner Beteiligung sowie eventuelle sonstige Angaben im unmittelbaren Zusammenhang mit der Beteiligung enthält.
- (2) Es ist der Wunsch der Gesellschafter des Investmentfonds, dass – soweit gesetzlich und auf Grundlage aktueller Rechtsprechung zulässig – der Investmentfonds Auskünfte über die Beteiligung und die eingetragenen Daten in dem erforderlichen

Umfang nur dem zuständigen Handelsregister, dem Finanzamt, dem den jeweiligen Gesellschafter betreuenden Vermittler oder zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Prüfern und Beratern des Investmentfonds erteilt.

### § 13 TOD DES TREUGEBERS

- (1) Stirbt der Treugeber, wird das Treuhandverhältnis mit seinem Rechtsnachfolger (Erben oder Vermächtnisnehmer) fortgesetzt. Jeder Treugeber sollte durch eine entsprechende qualifizierte Nachfolgeregelung sicherstellen, dass im Fall seines Todes keiner der Erben zu den in § 4 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrags genannten grundsätzlich ausgeschlossenen Personen gehört.
- (2) Hat der Treugeber für seinen Todesfall eine Nachfolgeregelung im Sinne des vorstehenden Absatzes nicht getroffen, ist die Treuhandkommanditistin unwiderruflich bevollmächtigt, die Beteiligung des betreffenden Erben, sofern dieser unter die Regelung des § 4 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrags fällt, als Treugeber durch einseitige schriftliche Erklärung mit sofortiger Wirkung zu kündigen. Die Bestimmungen des § 22 des Gesellschaftsvertrags gelten in diesem Fall entsprechend.
- (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 ver-

storbenen 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 TREUHAND- KOMMANDITISTIN AUS DEM INVESTMENTFONDS**

Scheidet die Treuhandkommanditistin aus dem Investmentfonds aus und wird der Investmentfonds mit einem neuen Treuhandkommanditisten fortgesetzt, so kann der Treugeber die Umwandlung seiner von der Treuhandkommanditistin gehaltenen Kommanditeinlage in eine Direktbeteiligung gem. § 9 dieses Treuhandvertrags oder die Fortführung des Treuhandvertrags durch den neuen Treuhandkommanditisten verlangen. Äußert sich der Treugeber innerhalb einer Frist von vier Wochen seit der Bestellung des neuen Treuhandkommanditisten nicht, so gilt dies als Zustimmung zur Vertragsübernahme durch den neuen Treuhandkommanditisten.

## **§ 17 SELBSTKONTRAHIEREN/ VERTRETUNG DES TREUGEBERS/ UNTERVOLLMACHT**

Die Treuhandkommanditistin handelt als mittelbarer Vertreter des Treugebers im eigenen Namen aber auf Rechnung des Treugebers. Sie ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und berechtigt, im gleichen Umfang Untervollmachten zu erteilen.

### § 18

#### RECHNUNGSLEGUNG/ BERICHTSPFLICHT

- (1) Der Investmentfonds führt für jeden Treugeber die für diese in § 6 des Gesellschaftsvertrags vorgesehenen Konten. Die Treuhandkommanditistin unterstützt den Investmentfonds bei der Treuhandbuchhaltung, indem sie ihm die erforderlichen Informationen zur Verfügung stellt. Die Treuhandbuchhaltung kann auf Vorschlag der Treuhandkommanditistin zusammen mit dem Jahresabschluss dem Abschlussprüfer des Investmentfonds zur Prüfung auf Ordnungsmäßigkeit vorgelegt werden.
- (2) Die Treuhandkommanditistin leitet an den Treugeber die von dem Investmentfonds mitgeteilten Informationen über wesentliche Geschäftsvorfälle weiter. Im Übrigen macht der Investmentfonds dem Treugeber jährlich den Jahresbericht des Investmentfonds gemäß § 11 des Gesellschaftsvertrags zugänglich und der Treugeber erhält diesen auf Anfrage in Kopie zugesandt. Die Treuhandkommanditistin fertigt auf Basis des Jahresberichtes einen kurzen Treuhandbericht an.

### § 19

#### SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- (1) Soweit sich aus diesem Treuhandvertrag Ansprüche auf Kosten bzw. Gebühren ergeben, richten sich diese, soweit sich dies nicht abschließend aus diesem Treuhandvertrag ergibt, nach den diesbezüglichen Regelungen der Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- (2) Schriftliche Mitteilungen an den Treugeber erfolgen durch einfachen Brief, Telefax oder E-Mail an die in der Beitrittserklärung angegebene Adresse. Der Treugeber kann seine Adresse durch schriftliche Mitteilung an die Treuhandkommanditistin abändern. Die Abänderung wird wirksam zwei Wochen nach Eingang der Mitteilung.

- (3) Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Treuhandvertrags bedürfen der Schriftform, dies gilt auch für die Abänderung dieser Schriftformklausel. Auf die feste Verbindung dieses Treuhandvertrags mit einer Urkunde sowie mit etwaigen Ergänzungen oder Nachträgen wird verzichtet.
- (4) Sollte eine Bestimmung dieses Treuhandvertrags unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen davon nicht berührt. Statt der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung ist diejenige wirksame und durchführbare Bestimmung zu vereinbaren, die dem wirtschaftlichen Zweck der zu ersetzenden Vorschrift am nächsten kommt. Dies gilt auch für die ergänzende Vertragsauslegung. § 139 BGB findet keine Anwendung.
- (5) Treugeber und Treuhandkommanditistin werden den Abschluss dieses Treuhandvertrags vertraulich behandeln. Von der Vertraulichkeitsverpflichtung bleiben unberührt die Offenlegung des Treuhandverhältnisses gegenüber den Steuerbehörden oder sonstige vom Gesetz zwingend vorgeschriebene Fälle.

- (6) Dieser Treuhandvertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Vorsorglich wird vereinbart, dass etwaige ausländische Vorschriften, die aufgrund einer ausländischen Staatsangehörigkeit oder eines im Ausland befindlichen Sitzes des Treugebers oder aus sonstigen Gründen zur Anwendung kommen, vom Treugeber eigenverantwortlich zu prüfen sind. Der Treugeber hat der Treuhandkommanditistin etwaige Wirksamkeits- oder Vollzugshindernisse für diesen Treuhandvertrag unverzüglich mitzuteilen. Verstößt der Treugeber gegen die vorstehenden Pflichten, ist er der Treuhandkommanditistin zum Ersatz des ihr daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

- (7) Erfüllungsort und Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Treuhandvertrag sowie über das Zustandekommen dieses Treuhandvertrags ist der Sitz der Treuhandkommanditistin, soweit dies gesetzlich zulässig vereinbart werden kann.

München, den 02.04.2024

gez. Stefanie Watzl

---

Geschäftsführerin  
DF Deutsche Finance Managing II GmbH

gez. Dr. Florian Delitz

---

Geschäftsführer  
DF Deutsche Finance Managing II GmbH

gez. Wolfgang 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: