



DEUTSCHE FINANCE GROUP

# FUND 23

## VERKAUFSPROSPEKT

(einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag)

für das Angebot von treuhänderischen Kommanditbeteiligungen an der

**DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 23**

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

**GESCHLOSSENE INVKG**





DEUTSCHE FINANCE GROUP

# FUND 23

DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 23

CLUB DEAL UK LOGISTIK

<b>1. ERKLÄRUNG ZUR ÜBERNAHME DER PROSPEKTVERANTWORTUNG .....</b>	<b>7</b>
1.1. Prospektverantwortung .....	8
 <b>2. DER PUBLIKUMS-AIF – DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK .....</b>	<b>9</b>
2.1. Eckdaten des Beteiligungsangebots .....	10
2.2. 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 eingegangenen Vertragsbeziehung .....	14
3.2.1. Zustandekommen des Vertrags, Arten der Beteiligung .....	14
3.2.2. Haftung des Anlegers .....	15
3.2.3. Hauptmerkmale der Anteile des Anlegers .....	15
3.3. Der Gesellschaftsvertrag des Investmentfonds .....	16
3.3.1. Unternehmensgegenstand .....	16
3.3.2. Kommanditkapital .....	16
3.3.3. Gesellschaftsrechtliche Struktur .....	16
3.3.4. Informations- und Kontrollrechte, Mitwirkungsrechte, Informationspflichten .....	17
3.3.5. Auflösung des Investmentfonds, Kündigung, Ausscheiden .....	17
3.3.6. Gewinn- und Verlustbeteiligung, Auszahlungen .....	18
3.3.7. Anwendbares Recht, Gerichtsstand, Schlichtungsstellen .....	18
3.3.8. Übertragung von Beteiligungen, Rechtsnachfolge .....	19
3.4. Der Treuhandvertrag .....	20
3.4.1. Aufgaben der Treuhandkommanditistin .....	20
3.4.2. Vergütung der Treuhandkommanditistin .....	20
3.5. Einschränkung der Handelbarkeit von Anteilen .....	20
 <b>4. DIE KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT .....</b>	<b>23</b>
4.1. Die DF Deutsche Finance Investment GmbH .....	24
4.2. Geschäftsführung und Aufsichtsrat der KVG .....	27
4.3. Rechtsgrundlagen und Aufgaben der KVG .....	27
4.4. Vergütung der KVG .....	28
4.5. Abdeckung von Berufshaftungsrisiken .....	28
4.6. Vergütungspolitik der KVG .....	28
 <b>5. DIE VERWAHRSTELLE .....</b>	<b>29</b>
5.1. Die Verwahrstelle und ihre Aufgaben .....	30
5.2. Vergütung der Verwahrstelle .....	30
5.3. Von der Verwahrstelle übertragene Funktionen .....	30
 <b>6. FAIRE BEHANDLUNG DER ANLEGER .....</b>	<b>31</b>

<b>7. VERWALTUNG DER ANLAGEGEGENSTÄNDE .....</b>	<b>33</b>
7.1. Allgemeines .....	34
7.2. Zulässige Vermögensgegenstände .....	34
7.3. Anlageziel und finanzielle Ziele des Investmentfonds, Anlagestrategie und Anlagepolitik .....	34
7.4. Anlageobjekte des Investmentfonds.....	35
7.4.1. Standort der Anlageobjekte .....	35
7.4.2. Angaben zu den Anlageobjekten .....	36
7.4.3. Angaben zur Investitionsstruktur .....	49
7.5. Verfahren, nach denen die Anlagestrategie oder Anlagepolitik geändert werden kann .....	53
7.6. Techniken und Instrumente, von denen bei der Verwaltung des Investmentfonds Gebrauch gemacht werden kann .....	53
7.6.1. Derivate und Fremdkapital .....	53
7.6.2. Einsatz von Fremdwährungen .....	53
7.7. Regeln für die Vermögensbewertung .....	53
7.7.1. Bewertung der Vermögensgegenstände nach § 261 Abs. 1 Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 6 KAGB .....	53
7.7.2. Geldmarktinstrumente, Bankguthaben, Gelddarlehen, Forderungen, Fremdwährung .....	54
7.8. Liquiditätsmanagement .....	54
7.9. Interessenkonflikte .....	55
7.9.1. Grundsätze zum Umgang mit Interessenkonflikten .....	55
7.9.2. Verflechtungen und potenzielle Interessenkonflikte .....	55
7.10. Angaben zu Kreditaufnahmen und Leverage, Einsatz von Derivaten .....	55
7.11. Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten .....	56
 <b>8. RISIKEN .....</b>	 <b>59</b>
8.1. Risikoprofil des Investmentfonds .....	60
8.2. Risiken der Beteiligung .....	60
8.2.1. Risiken aus der Investitionstätigkeit des Investmentfonds .....	60
8.2.2. Risiken aus der Beteiligung als Anleger an dem Investmentfonds .....	69
8.2.3. Steuerliche Risiken .....	74
8.3. Profil des typischen Anlegers .....	78
 <b>9. INVESTITION UND FINANZIERUNG, KOSTEN .....</b>	 <b>79</b>
9.1. Investitions- und Finanzierungsplan des Investmentfonds .....	80
9.1.1. Mittelverwendung .....	81
9.1.2. Mittelherkunft .....	81
9.2. Kosten .....	82
9.3. Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag und Initialkosten, Rücknahmeabschlag .....	82
9.4. Laufende Kosten .....	82
9.5. Vom Anleger unmittelbar zu tragende Kosten .....	83
9.6. Angaben zur Gesamtkostenquote .....	84
9.7. Angaben zum Nettoinventarwert (NAV) des Investmentfonds .....	84

<b>10. ERMITTLUNG UND VERWENDUNG DER ERTRÄGE .....</b>	<b>85</b>
10.1. Investition und Finanzierung der Anlageobjekte .....	86
10.2. Erträge aus den Anlageobjekten .....	87
10.3. Maßnahmen für die Vornahme von Zahlungen an die Anleger .....	88
10.4. Häufigkeit der Auszahlung von Erträgen .....	88
10.5. Bisherige Wertentwicklung des Investmentfonds .....	88
 <b>11. KURZANGABEN ZU DEN FÜR DEN ANLEGER BEDEUTSAMEN STEUERVORSCHRIFTEN .....</b>	 <b>89</b>
11.1. Allgemeine Hinweise .....	90
11.2. Nichtanwendbarkeit des Investmentsteuergesetzes .....	90
11.3. Einkommensteuer .....	90
11.4. Einkunftsart: Einkünfte aus Kapitalvermögen .....	91
11.4.1. Keine Einkünfte aus Gewerbebetrieb .....	91
11.4.2. Einkünfte aus Kapitalvermögen .....	91
11.5. Einkünfteerzielungsabsicht .....	93
11.6. Ermittlung der Einkünfte .....	93
11.7. Verteilung des steuerlichen Ergebnisses .....	93
11.8. Werbungskostenabzug .....	93
11.9. Qualifikation der Gesellschaften innerhalb der Investitionsstruktur aus steuerlicher Sicht .....	93
11.10. Anwendung von Doppelbesteuerungsabkommen .....	94
11.11. Außensteuergesetz .....	94
11.12. Ausgabeaufschlag .....	96
11.13. Behandlung der Ausschüttungen des Investmentfonds .....	96
11.14. Beendigung oder Veräußerung der Anlegerbeteiligung .....	96
11.15. Regelung über Verluste .....	97
11.16. Besteuerungsverfahren .....	97
11.17. Gewerbesteuer .....	97
11.18. Erbschaft- und Schenkungsteuer .....	98
11.18.1. Deutsche Erbschaft- und Schenkungsteuer .....	98
11.18.2. Erbschaft- und Schenkungsteuer im Vereinigten Königreich und Jersey .....	98
11.19. Umsatzsteuer .....	98
11.19.1. Eigenkapitalvermittlungsvergütung .....	98
11.19.2. Geschäftsführungsvergütung .....	99
11.19.3. Vergütung der KVG .....	99
11.19.4. Haftungsvergütung der Komplementärin .....	99
11.20. Ausländische Anleger .....	99
11.21. Besteuerung in Jersey .....	99
11.22. Besteuerung im Vereinigten Königreich .....	100
11.22.1. Qualifikation der Vehikel in der Investitionsstruktur aus UK steuerlicher Sicht .....	100
11.22.2. Besteuerung laufender Einkünfte auf Ebene der Zweckgesellschaft .....	100
11.22.3. Besteuerung von Veräußerungsgewinnen auf Ebene der Zweckgesellschaft .....	100
11.22.4. Besteuerung von Ausschüttungen und sonstige Auszahlungen der Zweckgesellschaft .....	100
11.22.5. Steuerpflicht und Steuererklärungspflichten der Anleger im Vereinigten Königreich .....	100
11.23. FATCA und OECD-Informationspflichten .....	101
11.24. Meldepflichten bei grenzüberschreitenden Steuergestaltungen .....	101

<b>12. BERATUNG UND AUSLAGERUNG .....</b>	<b>103</b>
12.1. Auslagerung von Aufgaben der KVG .....	104
12.2. Bestehende Dienstleistungsverträge .....	105
12.2.1. Eigenkapitalvermittlungsvertrag .....	105
12.2.2. Projektaufbereitung, Marketing, Werbung .....	105
12.2.3. Steuerberatung .....	105
 <b>13. BERICHT, GESCHÄFTSJAHR, PRÜFER .....</b>	 <b>107</b>
13.1. Offenlegung von Informationen nach § 300 KAGB, Jahresbericht, Maßnahmen zur Verbreitung der Berichte und sonstigen Informationen über den Investmentfonds .....	108
13.2. Geschäftsjahr .....	108
13.3. Jahresabschlussprüfer .....	108
 <b>14. REGELUNGEN ZUR AUFLÖSUNG UND ÜBERTRAGUNG     DES INVESTMENTFONDS .....</b>	 <b>109</b>
 <b>15. INFORMATIONSPFLICHTEN UND WIDERRUFSRECHT,     § 312 d BGB I. V. M ARTIKEL 246 b EGBGB .....</b>	 <b>111</b>
15.1. Allgemeine Informationen zum Investmentfonds und den gegenüber den Anlegern auftretenden Personen .....	112
15.2. Informationen zu den Vertragsverhältnissen .....	115
 <b>16. GLOSSAR .....</b>	 <b>119</b>
 <b>ANLAGE I: ANLAGEBEDINGUNGEN .....</b>	 <b>123</b>
 <b>ANLAGE II: GESELLSCHAFTSVERTRAG .....</b>	 <b>131</b>
 <b>ANLAGE III: TREUHANDVERTRAG .....</b>	 <b>147</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 23 – Club Deal UK 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: 20.06.2023

München, den 20.06.2023



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



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



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

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

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

### 2.1. ECKDATEN DES BETEILIGUNGSANGEBOTS

<b>Fondstyp</b>	Geschlossener Publikums-AIF / Alternativer Investmentfonds („AIF“)
<b>Name des Alternativen Investmentfonds</b>	DF Deutsche Finance Investment Fund 23 – Club Deal UK Logistik – GmbH & Co. geschlossene InvKG („Investmentfonds“)
<b>Gründungsdatum</b>	21.03.2023
<b>Handelsregister</b>	Amtsgericht München, HRA 117773
<b>Geplantes Kommanditkapital</b>	Es ist beabsichtigt, das Kommanditkapital des Investmentfonds während der Beitrittsphase schrittweise auf plangemäß 100 Mio. Britische Pfund („GBP“) 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>	10.000 GBP, höhere Beträge müssen durch 1.000 GBP ohne Rest teilbar sein.
<b>Ausgabeaufschlag (Agio)</b>	Bis zu 5 % der gezeichneten Kommanditeinlage
<b>Beitrittsphase</b>	Bis zum 30.06.2024. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, die Beitrittsphase bis längstens zum 31.12.2024 zu verlängern.
<b>Einzahlung der gezeichneten Kommanditeinlage</b>	Der Gesamtbetrag der Kommanditeinlage zzgl. Ausgabeaufschlag ist innerhalb von 14 Tagen nach Zugang des Begrüßungsschreibens des Investmentfonds zu zahlen.
<b>Laufzeit des Investmentfonds</b>	Befristete Laufzeit bis zum 31.12.2027.
	Verlängerung der Laufzeit um insgesamt bis zu zwei Jahre durch Gesellschafterbeschluss mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen möglich.
	Eine ordentliche Kündigung der Beteiligung an dem Investmentfonds ist während der Laufzeit ausgeschlossen, eine außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund ist hingegen möglich. Es bestehen hinsichtlich der Beteiligung keine sonstigen Rückgaberechte für die Anleger.
<b>Steuerliche Einkunftsart</b>	Einkünfte aus Kapitalvermögen, die derzeit dem besonderen Steuersatz in Höhe von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % (sowie ggfs. der Kirchensteuer) unterliegen, sofern der Anleger als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und die Beteiligung an dem Investmentfonds im Privatvermögen hält.
<b>Prognostizierter Gesamtmittlerückfluss<sup>1,2</sup></b>	145 % der Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) <b>PROGNOSE</b>
	Die verfügbare Liquidität des Investmentfonds, die nicht für Investitionen verwendet wird bzw. als Liquiditätsreserve vorgesehen ist, soll an die Anleger ausgeschüttet werden.
<b>Kapitalverwaltungsgesellschaft („KVG“)</b>	DF Deutsche Finance Investment GmbH
<b>Komplementärin</b>	DF Deutsche Finance Managing II GmbH
<b>Geschäftsführende Kommanditistin</b>	DF Deutsche Finance Club Deal Management GmbH
<b>Treuhandkommanditistin</b>	DF Deutsche Finance Trust GmbH
<b>Verwahrstelle</b>	CACEIS Bank S.A., Germany Branch

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

<sup>2</sup> Nach Steuern im Vereinigten Königreich (UK), aber vor Steuern in Deutschland.

## 2.2. ANLAGEOBJEKTE DES INVESTMENTFONDS IM ÜBERBLICK

Der Investmentfonds investiert als Co-Investor mittelbar in gewerblich genutzte Logistikimmobilien, die auf dem Gebiet des Vereinigten Königreichs (United Kingdom, nachfolgend auch „UK“) belegen sind („Anlageobjekte“). Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung steht ein erstes Portfolio, bestehend aus folgenden Anlageobjekten, bereits fest:

- » London: 8 Willen Field Road, Park Royal, eine 1997 errichtete Logistikimmobilie mit einer vermietbaren Nutzfläche von rd. 3.250 m<sup>2</sup>;
- » Manchester: Centrepont Manchester, Marshall Stevens Way, Trafford Park; das Anlageobjekt besteht aus drei Gebäuden, die Anfang der 1990er Jahre errichtet wurden und über eine vermietbare Nutzfläche von insgesamt rd. 11.320 m<sup>2</sup> verfügen;
- » Chelmsford: Boreham Interchange; das Anlageobjekt besteht aus vier Gebäuden, die Mitte bis Ende der 1990er Jahre errichtet wurden und über eine vermietbare Nutzfläche von insgesamt rd. 23.670 m<sup>2</sup> verfügen;
- » Enfield: 3 Solar Way, Innova Park, eine in den 1990er Jahren errichtete Logistikimmobilie mit einer vermietbaren Nutzfläche von rd. 2.000 m<sup>2</sup>;
- » Milton Keynes: Brinklow 90, Standing Way, eine 1995 errichtete Logistikimmobilie mit einer vermietbaren Nutzfläche von rd. 7.500 m<sup>2</sup>;
- » Nottingham: Queens Drive Industrial Estate, 1/3 Longwall Avenue & 1/8 Linkmel Close, das Anlageobjekt besteht aus vier Gebäuden, die Ende der 1980er Jahre errichtet wurden und über eine vermietbare Nutzfläche von insgesamt rd. 6.850 m<sup>2</sup> verfügen.

Zusätzlich zu diesen feststehenden Anlageobjekten wird der Investmentfonds mittelbar als Co-Investor in weitere gewerblich genutzte Logistikimmobilien investieren, die auf dem Gebiet des Vereinigten Königreichs (United Kingdom) belegen sind und jeweils eine Nutzungsfläche von mindestens 300 m<sup>2</sup> aufweisen.

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

Die mittelbare Investition des Investmentfonds als Co-Investor in die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung feststehenden Anlageobjekte erfolgt über eine mehrstöckige Beteiligungsstruktur. Nähere Angaben hierzu finden sich in Kapitel 7.4.3. (Seiten 49 ff.) des Verkaufsprospekts.

Auf Basis des plangemäßen Kommanditkapitals des Investmentfonds in Höhe von 100 Mio. GBP wird der Investmentfonds als Co-Investor im Rahmen der Investitionsstruktur als Minderheitsgesellschafter mittelbar an den Anlageobjekten beteiligt sein.

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

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

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

### 2.4. INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPLAN DES INVESTMENTFONDS

INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPLAN	PROGNOSE	ABSOLUT IN GBP*	IN % DES GESELLSCHAFTS- KAPITALS ZZGL. AUSGABEAUFSCHLAG*	IN % DES GESELLSCHAFTS- KAPITALS OHNE AUSGABEAUFSCHLAG*
<b>A. MITTELVERWENDUNG</b>				
<b>I. INVESTITION</b>				
1. Anlageobjekte inkl. Anschaffungs- nebenkosten		85.000.000	80,95 %	85,00 %
<b>Zwischensumme Investition</b>		<b>85.000.000</b>	<b>80,95 %</b>	<b>85,00 %</b>
<b>II. INITIALKOSTEN</b>				
1. Eigenkapitalvermittlung (inkl. Ausgabeaufschlag)		12.500.000	11,90 %	12,50 %
2. Konzeption, Prospektierung		3.210.000	3,06 %	3,21 %
3. Marketing		1.190.000	1,13 %	1,19 %
4. Haftung, Geschäftsführung		300.000	0,29 %	0,30 %
<b>Zwischensumme Initialkosten</b>		<b>17.200.000</b>	<b>16,38 %</b>	<b>17,20 %</b>
<b>III. LIQUIDITÄTSRESERVE</b>		2.800.000	2,67 %	2,80 %
<b>Summe Mittelverwendung</b>		<b>105.000.000</b>	<b>100,00 %</b>	<b>105,00 %</b>
<b>B. MITTELHERKUNFT</b>				
<b>I. KOMMANDITKAPITAL</b>		100.000.000	95,24 %	100,00 %
<b>II. FREMDKAPITAL</b>		0	0 %	0 %
<b>III. AUSGABEAUFSCHLAG</b>		5.000.000	4,76 %	5,00 %
<b>Summe Mittelherkunft</b>		<b>105.000.000</b>	<b>100,00 %</b>	<b>105,00 %</b>

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

Für den Investmentfonds werden durch die KVG lediglich die von den Anlegern geleisteten Kapitaleinlagen in die Anlageobjekte investiert. Die KVG plant darüber hinaus nicht, langfristig Fremdkapital zu Investitionszwecken durch den Investmentfonds aufzunehmen. Es ist jedoch möglich, in Zusammenhang mit Kapitalabrufen hinsichtlich der Anlageobjekte kurzfristig zum Zweck der

Zwischenfinanzierung und unter Berücksichtigung der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrenzen Fremdkapital aufzunehmen. Eine ausführliche Erläuterung der im Investitions- und Finanzierungsplan aufgeführten Positionen ist dem Verkaufsprospekt im Kapitel 9.1. (Seiten 80 f.) 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. Bei der Beschlussfassung der Gesellschafter ist sie mit einer Stimme teilnahmebefugt.

Die DF Deutsche Finance Club Deal Management GmbH („**geschäftsführende Kommanditistin**“) ist als Gründungskommanditistin mit einer feststehenden Hafteinlage von 100 EUR in das Handelsregister eingetragen. Der geschäftsführenden Kommanditistin steht bei Übertragung einer Beteiligung ein Vorkaufsrecht an dem jeweiligen Anteil nach näherer Maßgabe des Gesellschaftsvertrags (vgl. Anlage II, Seiten 131 ff.) zu. Bei der Beschlussfassung der Gesellschafter ist sie mit einer Stimme teilnahmebefugt.

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

Außenverhältnis resultieren, freizustellen. Diese Haftung ist jedoch, da die Treuhandkommanditistin lediglich mit einer feststehenden Hafteinlage von 1.000 EUR in das Handelsregister eingetragen ist, im Verhältnis zu einem direkt beteiligten Anleger der Höhe nach geringer.

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

Auf Ebene des Investmentfonds bestehen keine Teilinvestmentvermögen.

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

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

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

Eine Beteiligung an dem Investmentfonds erfolgt, vorbehaltlich einer späteren Um-

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

Eine Beteiligung an dem Investmentfonds als Anleger ist innerhalb der Beitrittsphase bis zum 30.06.2024 möglich. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, die Beitrittsphase bis spätestens zum 31.12.2024 zu verlängern.

Die Mindestkommanditeinlage eines Anlegers beträgt 10.000 GBP (zzgl. bis zu 5 % Ausgabeaufschlag), höhere Anlagebeträge müssen durch 1.000 GBP ohne Rest teilbar sein.

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

Jeder Treugeber kann nach Abschluss der Beitrittsphase unter Vorlage einer notariellen Vollmacht zur Eintragung im Handelsregister durch die Treuhandkommanditistin jederzeit



die Umwandlung seiner Treuhandbeteiligung in eine Direktbeteiligung als Kommanditist des Investmentfonds und die Übertragung des Kommanditanteils auf einen von ihm bestimmten Dritten verlangen. Im Außenverhältnis ist der Übergang abhängig von der Eintragung des Anlegers oder des Dritten als Kommanditist im Handelsregister. Als Hafteinlage wird 1 % der gezeichneten Kommanditeinlage (mit dem entsprechenden Gegenwert in EUR) in das Handelsregister eingetragen. Die Übertragung des Kommanditanteils auf einen Dritten erfolgt im Innenverhältnis jeweils mit Wirkung zum Ende des Geschäftsjahres, in dem die notarielle Vollmacht vorgelegt wurde. Die Kosten für die notarielle Vollmacht und die Eintragung im Handelsregister trägt nach Maßgabe der Anlagebedingungen der Treugeber.

Die Anteile an dem Investmentfonds werden nicht durch Globalurkunden 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 ANLEGRERS**

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

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

gilt entsprechend, wenn das Kapitalkonto des Kommanditisten infolge von Verlusten unter den Betrag seiner Hafteinlage (1 % der gezeichneten Kommanditeinlage, mit dem entsprechenden Gegenwert in EUR) sinkt.

Ein Anleger, der sich mittelbar über die Treuhandkommanditistin an dem Investmentfonds beteiligt, trägt im Ergebnis ein vergleichbares wirtschaftliches Risiko. Denn der jeweilige Treugeber haftet zwar den Gläubigern im Gegensatz zu der Treuhandkommanditistin nicht unmittelbar im Außenverhältnis, er ist jedoch auf Grund der innerhalb des Treuhandvertrags getroffenen vertraglichen Regelung verpflichtet, die Treuhandkommanditistin von allen diesbezüglichen Ansprüchen freizustellen. Hierbei ist zu beachten, dass die Treuhandkommanditistin für die treuhänderisch gehaltenen 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, obwohl die finanzielle Lage des Investmentfonds dies nicht zugelassen hätte. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Anleger Auszahlungen erhalten hat, denen kein entsprechender handelsrechtlicher Gewinn gegenübersteht und zu diesem Zeit-

punkt bei der Komplementärin eine Unterbilanz bestünde oder infolge der Zahlungen deren Stammkapital angegriffen werden würde. Die Frage, ob eine derartige Innenhaftung der Gesellschafter bis zur Höhe der empfangenen Auszahlungen, d. h. der Höhe nach nicht begrenzt auf die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage, besteht, ist im Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht höchstrichterlich entschieden.

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

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

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

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

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

## 3. ANTEILE

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

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

### 3.3. DER GESELLSCHAFTS- VERTRAG DES INVESTMENTFONDS

#### 3.3.1. UNTERNEHMENS- GEGENSTAND

Der in § 2 des Gesellschaftsvertrags definierte Unternehmensgegenstand des Investmentfonds besteht in der Anlage und Verwaltung seiner Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger, insbesondere in dem Erwerb, dem Halten und Verwalten von Anteilen oder Aktien an Gesellschaften sowie die Beteiligung an Unternehmen, die mittelbar oder unmittelbar nur in 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 investieren.

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

zur Erreichung seines Zweckes erforderlichen oder zweckmäßigen Handlungen selbst vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen.

#### 3.3.2. KOMMANDITKAPITAL

Es ist beabsichtigt, das Kommanditkapital des Investmentfonds während der Beitrittsphase bis zum 30.06.2024 schrittweise auf plangemäß 100 Mio. GBP zu erhöhen („geplantes Kommanditkapital“).

Sollte das geplante Kommanditkapital bereits vor dem 30.06.2024 erreicht sein, kann die geschäftsführende Kommanditistin die Beitrittsphase beenden. Sollte das geplante Kommanditkapital von 100 Mio. GBP bis spätestens zum 31.12.2024 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 und zugleich Geschäftsführer der geschäftsführenden Kommanditistin und der KVG sind Stefanie Watzl, Christoph Falk 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.

Geschäftsführende Kommanditistin und Gründungsgesellschafterin des Investmentfonds ist

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

Die geschäftsführende Kommanditistin übt die alleinige Geschäftsführung des Investmentfonds aus; die Komplementärin ist von der Geschäftsführung ausgeschlossen. Im Rahmen der gesetzlichen Vertretung des Investmentfonds ist die Komplementärin und ihre jeweiligen Geschäftsführer von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die geschäftsführende Kommanditistin hat im Rahmen der Geschäftsführung und die Komplementärin im Rahmen der Vertretung jeweils die im Rahmen des zwischen dem Investmentfonds und der KVG geschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrags auf diese übertragenen Kompetenzen und Befugnisse zu berücksichtigen (vgl. Kapitel 4.3, „Rechtgrundlagen und Aufgaben der KVG“, Seite 27).

Treuhandkommanditistin und Gründungskommanditistin des Investmentfonds ist die DF Deutsche Finance Trust GmbH mit Sitz in München. Die in das Handelsregister einzutragende Hafteinlage der Treuhandkommanditistin beträgt 1.000 EUR. Die Hafteinlage der Treuhandkommanditistin ist unveränderlich und wird durch die Erhöhung oder Herabsetzung der Kommanditeinlage nicht berührt. Die Treuhandkommanditistin ist am Kapital des Investmentfonds auf eigene Rechnung nicht beteiligt.

### 3.3.4.

#### **INFORMATIONS- UND KONTROLLRECHTE, 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 durch einen Angehörigen der rechtsberatenden, steuerberatenden oder wirtschaftsprüfenden Berufe einmal jährlich in den Geschäftsräumen der Gesellschaft einsehen zu lassen. Die geschäftsführende Kommanditistin hat alle Gesellschafter jährlich, mindestens einmal bis spätestens zum 30. September, durch Zusage des gemäß § 158 KAGB aufzustellenden Jahresberichts über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Situation des Investmentfonds im abgelaufenen Geschäftsjahr zu informieren.

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

Gesellschafterbeschlüsse auf Ebene des Investmentfonds werden grundsätzlich in einem schriftlichen Umlaufverfahren gefasst. Auf je ungerundete volle 100 GBP des Kapitalkontos I jedes Anlegers (§ 6 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags) entfällt eine Stimme. Die Komplementärin und die geschäftsführende Kommanditistin haben jeweils 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 der geschäftsführenden Kommanditistin oder 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 131 ff.) verwiesen.

Die Anleger sind verpflichtet, an ihrer nach Maßgabe des Geldwäschegesetzes (GWG) erforderlichen Identifizierung mitzuwirken und die entstehenden Kosten zu tragen. Die Anleger haben vor ihrem Beitritt zum Investmentfonds sowie danach auf Anforderung durch diesen zu erklären, ob sie selbst wirtschaftlich Berechtigter sind oder ob sie für einen abweichenden wirtschaftlich Berechtigten handeln und ob sie eine politisch exponierte

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

### 3.3.5.

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

Die Dauer des Investmentfonds ist grundsätzlich bis zum 31.12.2027 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

### 3. ANTEILE

mit den verbleibenden Gesellschaftern unter der bisherigen Firma fortgeführt.

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

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

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

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

Die Anleger sind grundsätzlich im Verhältnis ihrer am Bilanzstichtag geleisteten Kommanditeinlagen (Kapitalkonto I) am Vermögen und Ergebnis des Investmentfonds beteiligt. Hier- von abweichend werden die Ergebnisse der Geschäftsjahre während der Beitrittsphase vorbehaltlich der steuerlichen Zulässigkeit so verteilt, dass sämtliche in dieser Zeit beigetretenen Anleger entsprechend ihrer geleisteten Kommanditeinlage (Kapitalkonto I) zum Ende der Beitrittsphase gleichbehandelt wer-

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

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

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

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

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

#### Die Adresse lautet:

Deutsche Bundesbank Schlichtungsstelle  
Postfach 10 06 02  
60006 Frankfurt am Main  
Telefon: 069/95 66–332 32  
Telefax: 069/70 90 90–99 01  
schlichtung@bundesbank.de

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

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

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

**Die Adresse lautet:**

Ombudsstelle für Sachwerte und  
Investmentvermögen e. V.  
Postfach 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 geschäftsführenden Kommanditistin abtreten, sofern der Rechtsnachfolger vollumfänglich in die Rechte und Pflichten des Anlegers aus dem Gesellschaftsvertrag zum 01.01. des darauf folgenden Jahres eintritt sowie dessen Konten übernimmt. Die Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin kann nur aus wichtigem Grund versagt werden, bspw. sofern durch die Übertragung Beteiligungen entstehen, die gegen die Vorschriften über die Mindestbeteiligung und Stückelung verstoßen, oder Beitrittsvoraussetzungen gemäß § 4 Abs. 5, Abs. 6 des Gesellschaftsvertrags nicht gegeben sind.

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

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

Der geschäftsführenden Kommanditistin steht an der Beteiligung eines jeden Direktkommanditisten oder Treugebers ein Vorkaufsrecht zu. Vor einer entgeltlichen Abtretung der Beteiligung an einen Dritten ist die Beteiligung zunächst der geschäftsführenden Kommandi-

tistin schriftlich unter Beifügung einer Kopie des Entwurfs des mit dem kaufwilligen Dritten zu schließenden Kaufvertrags zum Kauf anzubieten, wobei das Vorkaufsrecht von der geschäftsführenden Kommanditistin oder einem nach ihrem freien Belieben (z. B. von der Warteliste Anfragender) zu benennenden Dritten ausgeübt werden kann. Die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts durch die geschäftsführende Kommanditistin oder den von ihr benannten Dritten beträgt 30 Kalendertage, gerechnet ab dem Zugang der vollständigen schriftlichen Aufforderung bei der geschäftsführenden Kommanditistin.

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

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

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

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

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

### 3. ANTEILE

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 Gewinnausschlagsrechts. Bei angeordneter Testamentsvollstreckung vertritt der Testamentsvollstrecker die Erben.

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

#### 3.4. DER TREUHANDVERTRAG

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

Rechtsgrundlage der Tätigkeit der Treuhandkommanditistin ist der mit dem jeweiligen Anleger geschlossene Treuhandvertrag (vgl. Anlage III, Seiten 147 ff.). Aufgabe der Treuhandkommanditistin ist es, eine Beteiligung an dem Investmentfonds im eigenen Namen aber für Rechnung des jeweiligen Treugebers zu begründen, zu halten und zu verwalten. Die Treuhandkommanditistin wird die Beteiligung eines Treugebers zusammen mit weiteren Beteiligungen anderer Treugeber nach außen als einheitliche Beteiligung halten. Die Anleger nehmen nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags am Gewinn und Verlust des

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

##### 3.4.1. AUFGABEN DER TREUHANDKOMMANDITISTIN

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

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

Die Treuhandkommanditistin hat gegenüber jedem Treugeber die ihr als Gesellschafterin zustehenden Ansprüche hinsichtlich der Auszahlungen von Ausschüttungen und Entnahmen, auf Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens sowie des Liquidationserlöses

anteilig abgetreten. Sie ist jedoch berechtigt, diese Ansprüche im eigenen Namen für die Anleger gegenüber dem Investmentfonds geltend zu machen.

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

##### 3.4.2. VERGÜTUNG DER TREUHANDKOMMANDITISTIN

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





## 4. DIE KAPITAL- VERWALTUNGS- GESELLSCHAFT

## 4. DIE KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

<b>Firma</b>	DF Deutsche Finance Investment GmbH
<b>Sitz</b>	Leopoldstraße 156, 80804 München
<b>Handelsregister</b>	Amtsgericht München, HRB 181590, eingetragen am 29.09.2009
<b>Stammkapital</b>	125.000,00 EUR (voll eingezahlt)
<b>Gesellschafter</b>	DF Deutsche Finance Holding AG (mit 100%-Anteil), München
<b>Geschäftsführer</b>	Stefanie Watzl, Christoph Falk, Dr. Florian Delitz 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 zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 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.

#### **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 (30.04.2023)

NAME AIF	EINZAHLUNGS- ART	VOLUMEN	PLATZIE- RUNGSENDE	LAUFZEIT	ASSET- KLASSEN	REGIONEN	SEKTOREN	ZIEL- INVEST- MENTS	VERLAUF
DF Deutsche Finance Investment Fund 21 – Club Deal Boston IV – GmbH & Co. geschlossene InvKG	Einmal- einlagen	(geplant) 200 Mio. USD	30.06.2023	4,0 Jahre	Immobilien	USA	Labor- und Büroflächen, Grundstücksentwicklung	3	in Platzierung
DF Deutsche Finance Investment Fund 20 – Club Deal Boston III – GmbH & Co. geschlossene InvKG	Einmal- einlagen	135 Mio. USD	30.06.2022	4,0 Jahre	Immobilien	USA	Labor- und Büroflächen	1	Projektent- wicklungs- phase
DF Deutsche Finance Investment Fund 19 GmbH & Co. geschlossene InvKG	Einmal- einlagen + Raten	(geplant) 35 Mio. EUR	31.12.2022	14,5 Jahre	Immobilien, Infrastruktur	(Plan) Europa, Nordamerika, Südamerika, Asien/Pazifik	Büro, Einzelhandel, Indus- trie und Logistik, Wohnen, Hotels, Ökonomische Infrastruktur, soziale Infrastruktur, Sonstiges	5	in Platzierung/ Investitions- phase
DF Deutsche Finance Investment Fund 18 GmbH & Co. geschlossene InvKG	Einmal- einlagen	(geplant) 35 Mio. EUR	31.12.2022	6,0 Jahre	Immobilien	(Plan) Europa, Nordamerika, Südamerika, Asien/Pazifik	Büro, Einzelhandel, Indus- trie und Logistik, Wohnen, Hotels, Sonstiges	6	in Platzierung/ Investitions- phase
DF Deutsche Finance Investment Fund 17 – Club Deal Boston II – GmbH & Co. geschlossene InvKG	Einmal- einlagen	58 Mio. USD	30.08.2021	4,0 Jahre	Immobilien	USA	Labor- und Büroflächen	1	Projektent- wicklungs- phase
DF Deutsche Finance Investment Fund 16 – Club Deal Chicago – GmbH & Co. geschlossene InvKG	Einmal- einlagen	79 Mio. USD	30.06.2021	8,5 Jahre	Immobilien	USA	Büroimmobilie	1	Nutzungs- phase
DF Deutsche Finance Investment Fund 15 – Club Deal Boston – GmbH & Co. geschlossene InvKG	Einmal- einlagen	40 Mio. USD	12.12.2019	3,5 Jahre	Immobilien	USA	Labor- und Büroflächen, Grundstücksentwicklung	0	Liquidations- phase
DF Deutsche Finance Investment Fund 14 GmbH & Co. geschlossene InvKG	Einmal- einlagen	100 Mio. EUR	30.06.2021	7,0 Jahre	Immobilien	(Plan) Europa, Nordamerika, Südamerika, Asien/Pazifik	Büro, Einzelhandel, Industrie und Logistik, Wohnen, Hotels, Sonstiges	10	Investitions- phase
DF Deutsche Finance Investment Fund 13 GmbH & Co. geschlossene InvKG	Einmal- einlagen + Raten	83,3 Mio. EUR	31.12.2020	13,5 Jahre	Immobilien, Infrastruktur	(Plan) Europa, Nordamerika, Südamerika, Asien/Pazifik	Büro, Einzelhandel, Indus- trie und Logistik, Wohnen, Hotels, Ökonomische Infrastruktur, soziale Infrastruktur, Sonstiges	9	Investitions- phase
DF Deutsche Finance PRIVATE Fund 12 – Immobilien Global – GmbH & Co. geschlossene InvKG	Einmal- einlagen	100 Mio. EUR	30.06.2019	6,5 Jahre	Immobilien	(Plan) Europa, Nordamerika, Südamerika, Asien/Pazifik	Büro, Einzelhandel, Industrie und Logistik, Wohnen, Hotels, Sonstiges	10	Investitions- phase
DF Deutsche Finance PRIVATE Fund 11 – Infrastruktur Global – GmbH & Co. geschlossene InvKG	Einmal- einlagen + Raten	93,2 Mio. EUR	31.12.2018	13,5 Jahre	Infrastruktur	(Plan) Europa, Nordamerika, Südamerika, Asien/Pazifik	Ökonomische Infrastruktur, soziale Infrastruktur	6	Investitions- phase
DF Deutsche Finance PRIVATE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG	Einmal- einlagen	100 Mio. EUR	31.12.2017	8,5 Jahre	Immobilien	(Plan) Europa, Nordamerika, Lateinamerika, Asien/Pazifik	Büro, Einzelhandel, Gewerbepark/Logistik, Wohnen, Hotels, Sonstiges	13	Investitions- phase

## 4. DIE KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

### LEISTUNGSNACHWEIS DER VERWALTETEN FONDS (STAND 30.09.2022)

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	20	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	19	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	8	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 Übergangsbestimmun-

gen 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, Christoph Falk und Dr. Florian Delitz.

Stefanie Watzl ist seit 01.01.2017 Geschäftsführerin der DF Deutsche Finance Investment GmbH im Bereich Portfolioverwaltung, Christoph Falk seit 01.05.2019 Geschäftsführer der DF Deutsche Finance Investment GmbH im Bereich Risikomanagement und Dr. Florian Delitz seit 01.05.2022 Geschäftsführer der DF Deutsche Finance Investment GmbH im Bereich Investmentfondsadministration. Darüber hinaus sind die Geschäftsführer Stefanie Watzl und Christoph Falk als Geschäftsführer von Komplementär- und Zweckgesellschaften im Rahmen der Geschäftstätigkeit der Deutsche Finance Group tätig.

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

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

Der Investmentfonds hat mit der KVG einen Geschäftsbesorgungsvertrag über die Bestellung einer externen Kapitalverwaltungsgesellschaft abgeschlossen, der in Verbindung mit den u. a. in der AIFMD und dem KAGB nie-

dergelegten gesetzlichen Grundlagen den Rahmen für die Tätigkeit der KVG darstellt.

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

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

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

## 4. DIE KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

KVG während der Vertragsdauer nicht mehr vorliegt, oder die BaFin eine Beendigung des Vertragsverhältnisses verlangt.

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

### 4.4. VERGÜTUNG DER KVG

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

Die KVG erhält in der Beitrittsphase eine einmalige Vergütung in Höhe von 3,21 % des zum Ende der Beitrittsphase gezeichneten Kommanditkapitals 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 12,5 % der von Anlegern gezeichneten Kommanditeinlagen (ohne Ausgabeaufschlag; zzgl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer). Diese Vergütung beinhaltet den Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 % sowie eine Vertriebsvergütung in Höhe von 7,50 % der gezeichneten Kommanditeinlagen (ohne Ausgabeaufschlag). Die KVG wird diese Vergütung vollständig an die von ihr beauftragten Vertriebsgesellschaften weitergeben (siehe hierzu auch Kapitel 12.2.1. „Eigenkapitalvermittlungsvertrag“, Seite 105).

Die KVG erhält für die Verwaltung des Investmentfonds eine laufende Vergütung in Höhe von bis zu 1,0 % p. a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Investmentfonds im jeweiligen Geschäftsjahr (inkl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer). Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der

Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

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

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

### 5.3. VON DER VERWAHRSTELLE ÜBERTRAGENE FUNKTIONEN

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

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



## 6. FAIRE BEHANDLUNG DER ANLEGER

## 6. FAIRE BEHANDLUNG DER ANLEGER

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

Diese Verhaltensregelungen sind insbesondere in einer Interessenkonflikt-Richtlinie niedergelegt und werden durch einen Compliance-Beauftragten sowie durch die Interne Revision entsprechend überprüft. Alle Mitarbeiter der KVG werden entsprechend der aufgestellten Grundsätze regelmäßig geschult und fortgebildet.

Durch Einrichtung einer Compliance-Funktion wurden innerhalb der Organisationsstruktur der KVG angemessene Grundsätze und Verfahren implementiert, innerhalb derer Risiken reduziert und 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 in ein Portfolio aus Bestands-Logistikimmobilien, welche auf dem Gebiet des Vereinigten Königreichs (nachfolgend auch „United Kingdom“ oder „UK“) belegen sind, investiert und der nur institutionellen Investoren zugänglich und vorbehalten ist.

Der Investmentfonds wird von der DF Deutsche Finance Investment GmbH („KVG“) als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet und investiert das Kommanditkapital des Investmentfonds in die nachstehend in Kapitel 7.4. („Anlageobjekte des Investmentfonds“) dargestellten Anlageobjekte, die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bereits feststehen. Neben den bereits feststehenden Anlageobjekten, wird die KVG das darüber hinaus investierbare Kapital des Investmentfonds in weitere gewerblich genutzte Logistikimmobilien investieren, die auf dem Gebiet des Vereinigten Königreichs belegen sind und jeweils eine Nutzungsfläche von mindestens 300 m<sup>2</sup> aufweisen.

### 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 Beteiligun-

- gen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen (§ 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB);
- » Beteiligungen an Unternehmen, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen organisierten Markt einbezogen sind (§ 261 Abs. 1 Nr. 4 KAGB);
- » Anteile oder Aktien an geschlossenen inländischen Spezial-AIF nach Maßgabe der §§ 285 bis 292 KAGB in Verbindung mit den §§ 273 bis 277 KAGB, der §§ 337 und 338 KAGB oder an geschlossenen EU-Spezial-AIF oder ausländischen geschlossenen Spezial-AIF, deren Anlagepolitik vergleichbaren Anforderungen unterliegt (§ 261 Abs. 1 Nr. 6 KAGB);
- » Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB;
- » Bankguthaben gemäß § 195 KAGB; sowie
- » Gelddarlehen gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 8 KAGB

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

Die für die Investition in 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 der Aufbau eines diversifizierten Portfolios bestehend aus den nachfolgend bezeichneten Anlageobjekten damit die Anleger in Form von Auszahlungen (inklusive Kapitalrück-

zahlung) an den laufenden Ergebnissen aus der Vermietung der Anlageobjekte sowie an den Erlösen aus der Veräußerung der Anlageobjekte anteilig partizipieren.

Bezüglich der geplanten Vermietung und Veräußerung der Anlageobjekte wird für die Anleger über die geplante Laufzeit des Investmentfonds ein Gesamtrückfluss in Höhe von 145 % der Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) nach Steuern im Vereinigten Königreich, jedoch vor Steuern in Deutschland, angestrebt.

Die Ermittlung und Verwendung der Erträge sind in Kapitel 10. („Ermittlung und Verwendung der Erträge“, Seiten 85 ff.) dargestellt.

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

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

#### ANLAGESTRATEGIE UND ANLAGEPOLITIK

##### ANLAGEOBJEKTE

Die Anlagestrategie des Investmentfonds ist die Investition in ein zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bereits feststehendes Portfolio aus folgenden gewerblich genutzten Logistikimmobilien, die auf dem Gebiet des Vereinigten Königreichs belegen sind:

- » London: 8 Willen Field Road, Park Royal, London, NW10 7AQ;
- » Manchester: Centrepont Manchester, Marshall Stevens Way, Trafford Park, Manchester M17 1PP;
- » Chelmsford: Boreham Interchange, Chelmsford, CM2 5AA;

- » Enfield: 3 Solar Way, Innova Park, Enfield, EN3 7XY;
- » Milton Keynes: Brinklow 90, Standing Way, Milton Keynes, MK10 0BB;
- » Nottingham: Queens Drive Industrial Estate, 1/3 Longwall Avenue & 1/8 Linkmel Close, Nottingham, NG2 1NA.

Neben den zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bereits feststehenden Anlageobjekten wird der Investmentfonds mit dem investierbaren Kapital in weitere gewerblich genutzte Logistikimmobilien investieren, die auf dem Gebiet des Vereinigten Königreichs belegen sind und jeweils eine Nutzungsfläche von mindestens 300 m<sup>2</sup> aufweisen. Die Investitionen erfolgen jeweils mittelbar über die Beteiligung an in vorstehendem Kapitel 7.2 genannten Gesellschaften, die ihren Sitz in Ländern der Europäischen Union, im Vereinigten Königreich (UK), den jeweils zugehörigen Staatsgebieten oder auf den Kanalinseln Jersey und Guernsey haben.

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

#### **BANKGUTHABEN, GELDMARKT-INSTRUMENTE**

Der Investmentfonds darf bis zu 30 % des Wertes des Investmentfonds in Bankguthaben im Sinne des § 195 KAGB und/oder in Geldmarktinstrumenten im Sinne des § 194 KAGB halten. Die Summe der Bankguthaben kann während der Investitionsphase bis zu 100 % des Wertes des Investmentfonds ausmachen und wird nach den Investitionen in die Anlageobjekte sukzessive bis zum Erreichen einer Mindestliquiditätsreserve reduziert. Der Investmentfonds wird Bankguthaben nur bei Kreditinstituten mit Sitz in Mitgliedsstaaten der Europäischen Union, im Vereinigten Königreich (UK), auf den Kanalinseln Jersey und Guernsey oder anderen Vertragsstaaten des Abkommens über den europäischen Wirtschaftsraum unterhalten.

#### **GELDDARLEHEN**

Der Investmentfonds darf Gelddarlehen an Gesellschaften im Sinne von § 1 Nr. 1 bis Nr. 3 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 Gesellschaft gewährten Darlehen nicht die Anschaffungskosten der an der Gesellschaft gehaltenen Beteiligung überschreiten.

#### **WÄHRUNGSRISIKO**

Der Investmentfonds wird in der Währung Britische Pfund („GBP“) 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 sowie während des anschließenden Reinvestitionszeitraums bis zum Ende der in § 9 Nr. 2 der Anlagebedingungen bestimmten Laufzeit des Investmentfonds in Einklang mit den vorgenannten Anlagegrenzen investiert sein.

## **7.4. ANLAGEOBJEKTE DES INVESTMENTFONDS**

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

Die Anlageobjekte des bereits feststehenden Portfolios liegen in Logistik-Kernmärkten des Vereinigten Königreichs in der Nähe von Verkehrsknotenpunkten mit guter Erreichbarkeit. Zwei Anlageobjekte befinden sich dabei an erstklassigen Industrie- und Logistikstandorten am nördlichen Stadtrand Londons, in Park Royal und in Enfield. Zwei weitere Anlageobjekte liegen im Süden Englands in der Nähe von London. Eines dieser Anlageobjekte befindet sich in Milton Keynes, ca. 80 Kilometer nordwestlich von London mit exzellenter Anbindung an das Autobahnnetz, das andere Anlageobjekt befindet sich in Chelmsford einem etablierten Logistikstandort ca. 50 Kilometer nordöstlich von London mit ebenfalls sehr guter Anbindung an das Straßennetz. Die weiteren Anlageobjekte befinden sich in Manchester, einem ebenfalls etablierten Industrie- und Logistikstandort im Nord-Westen Englands sowie im Queens Drive Industrial Estate, dem führenden Industriestandort in der Gegend um Nottingham in Mittelengland.

### **LOGISTIKMARKT IM VEREINIGTEN KÖNIGREICH**

Obwohl seit den coronabedingten Spitzenzeiten des Logistikmarktes im Mai, bzw. Juni 2022 ein Rückgang der Werte bei Logistikimmobilien zu verzeichnen ist, sind die Nutzermärkte dennoch robust geblieben.

Die Leerstandsquoten sowohl für London und den Teilmarkt „South East“, der die Regionen im Süden und Osten Englands umfasst, als auch für den Rest des Vereinigten Königreichs haben sich einander angenähert, liegen aber weiterhin im Bereich der historischen Tiefstände. Schätzungen zufolge stieg der Leerstand im dritten Quartal 2022 auf rd. 7,7 % in London und „South East“ bzw. auf rd. 8 % im Rest des Vereinigten Königreichs, während die historischen Tiefstände bei rd. 6,5 %, bzw.

## 7. VERWALTUNG DER ANLAGEGEGENSTÄNDE

rd. 6,9 % lagen. Der bestimmende Faktor ist nach wie vor, dass es sich um einen Markt mit eingeschränktem Angebot handelt.

Die Nachfrage nach Logistikflächen hat sich im Laufe des Jahres 2022 verlangsamt und liegt nun nicht mehr auf dem Höchststand der Pandemie, lag aber im vierten Quartal 2022 immer noch über dem Quartalsdurchschnitt der letzten fünf Jahre.

Es gibt eine große Spanne zwischen Mieten von Prime Immobilien und Immobilien aller anderen Klassen im Markt für Logistikimmobilien, der Raum für Wachstum bieten wird, da das Angebot weiterhin sehr begrenzt ist. Im Durchschnitt werden Logistikimmobilien in den Regionen London und „South East“ derzeit etwa 20 % unter den marktüblichen Konditionen vermietet. Dies zeigt die Attraktivität dieser Anlageklasse, die durch aktives Asset Management der Immobilien die Möglichkeit bietet, signifikante Wertsteigerungen zu erzielen.

Im gesamten Vereinigten Königreich haben die „Estimated Rental Values“ (ERVs), ein international gängiges Maß für die aktuellen Marktmieten, seit dem ersten Quartal 2021 ein beispielloses Wachstum verzeichnet. Ein großer Teil dieses Wachstumspotentials muss dabei erst noch bei den vertraglich festgelegten Mietüberprüfungen, bzw. bei anstehenden Mietvertragsverlängerungen genutzt werden. Bislang hat dies zu einer Rekordvermietung und Mietverlängerungen zu Konditionen unter Marktniveau geführt, da die in den Bestandsmietverträgen vertraglich vereinbarten Mieten nicht mit dem schnellen Wachstum des Marktes der letzten Jahren Schritt halten konnten.

Die Mieten für Logistikimmobilien stiegen im vergangenen Jahr mit außergewöhnlichem Tempo, wobei einige Märkte von einem Wachstum von bis zu 30 % bei den Spitzenmieten profitierten. Auch wenn eine potenzielle Rezession in der Realwirtschaft zweifellos Risiken für die Vermietungsmärkte darstellt, gehen einige der großen Immobilienmaklerhäuser, wie zum Beispiel Green Street, BNP Paribas oder Colliers von durch-

schnittlichen Mietwachstumsraten von 2,6 % – 9 % über die nächsten fünf Jahre hinweg aus.

Starke Fundamentaldaten, wie zum Beispiel die wachsende Flächennachfrage, untermauern zudem den Markt für Logistikimmobilien. Im Allgemeinen wird erwartet, dass sich Projektentwickler und Investoren aus spekulativen Projektentwicklungen zurückziehen, da Projektentwicklungen an vielen Standorten durch verschiedene Faktoren, wie zum Beispiel steigende Baukosten, unrentabel geworden sind. Kurz- bis mittelfristig führt dies zu einer begrenzten Anzahl an neuen Projekten, wodurch das neue Angebot eingeschränkt wird, was wiederum einen Aufwärtsdruck auf die Mieten bei Bestandsimmobilien ausüben kann, vor allem, wenn die Investitionsausgaben für die Immobilien erhöht und deren Qualität so verbessert wird.

Es gibt unterschiedliche Prognosen für das Mietwachstum über die verschiedenen Regionen hinweg, aber es ist zu erwarten, dass qualitativ hochwertigere und zweckmäßigere Logistikimmobilien in guter Lage, die entsprechende Anforderungen an Nachhaltigkeit, wie zum Beispiel entsprechende Energieausweise, erfüllen, den Marktdurchschnitt übertreffen werden.

Angeichts der derzeitigen Marktbedingungen und der hohen Baukosten dürften neue Bautätigkeiten in den nächsten 12 bis 18 Monaten deutlich zurückgehen, was den angebotsseitig ohnehin schon eingeschränkten Markt weiter verschärfen wird. Vorausgesetzt, dass die Leerstandsdaten bei Logistikimmobilien nicht wesentlich über das derzeitige Niveau hinausgehen, wird es vermutlich ab 2024/25 zu einer Verknappung des Angebots kommen, was dazu führen wird, dass sich die Mietlücke zwischen Neubau und Zweitmarkt viel schneller als vorhergesagt schließen wird.

Die Gentrifizierung der industriellen Nutzer in den letzten Jahren hat Unternehmen hervorgebracht, die spezialisierte und hochwertigere Produkte herstellen und die sich als Mieter im Gegensatz zu Unternehmen aus dem traditionellen Industriesektor auch hö-

here Mieten bzw. Mieterhöhungen leisten können. Das Portfolio der bereits feststehenden Anlageobjekte hat eine starke Ausrichtung auf diese gentrifizierten industriellen Nutzer, welche in der Lage sind, steigende Kosten, wie zum Beispiel Mieten an ihre Kunden weiterzugeben, sodass das Mietniveau noch Entwicklungspotential nach oben hat.

### 7.4.2.

#### ANGABEN ZU DEN ANLAGEOBJEKTEN

##### PARK ROYAL, LONDON

Bei dem Anlageobjekt handelt es sich um eine 1997 errichtete Logistikimmobilie in 8 Willen Field Road, London NW10 7AQ im Park Royal, dem ersten und größten Gewerbegebiet Großbritanniens, welches sich über rd. 486 Hektar durch die Londoner Stadtbezirke Brent, Ealing sowie Hammersmith und Fulham erstreckt. Die Logistikimmobilie befindet sich auf einem ca. 65.300 SF/square feet (ca. 6.100 m<sup>2</sup>) großen Grundstück und verfügt über eine vermietbare Nutzfläche von ca. 35.000 SF (ca. 3.250 m<sup>2</sup>). Das Anlageobjekt liegt direkt am Central Way im Süden einer Hauptverkehrsstraße in Park Royal. Die A406 (North Circular) befindet sich nur 1,3 Meilen (ca. 2,1 km) nord-westlich und die A40 nur 1,3 Meilen (ca. 2,1 km) südlich des Anlageobjekts. In der unmittelbaren Nähe des Anlageobjekts gelegenen Logistikimmobilien sind bedeutende nationale und internationale Mieter ansässig. Die als Distributionslager genutzte Logistikimmobilie ist in einer Stahlrahmenbauweise mit drei ebenerdigen Ladetoren errichtet worden und verfügt über 20 Stellplätze. Derzeit fällt das Anlageobjekt hinsichtlich seiner Energieeffizienz gemäß EPC-Einstufung (Energy Performance Certificate) in die EPC-Kategorie D. In den Energieausweisen wird die Energieeffizienz von Gebäuden in EPC-Kategorien von Kategorie A (am energieeffizientesten) bis Kategorien G (am wenigsten energieeffizient) eingestuft.

Das Anlageobjekt ist vollständig an Greencore Food to Go Limited („**Greencore**“) vermietet, die große britische Supermarktketten, wie beispielsweise Sainsbury's, M&S und

Waitrose, mit „Convenience Food“ beliefert. Die Laufzeit des Mietvertrags endete am 10. Dezember 2022. Greencore befindet sich derzeit somit in einer gesetzlichen Übergangsfrist, was in UK als „Holdover-Tenant“ bezeichnet wird. Das heißt, dass Greencore nach Beendigung des Mietvertrags vorerst zu den Konditionen des beendeten Mietvertrags in der Immobilie verbleiben kann, ohne einen neuen Mietvertrag zu unterzeichnen. In dieser Situation hat der Vermieter die Möglichkeit, den Mieter entweder aus der Immobilie ausziehen zu lassen oder mit ihm einen neuen Mietvertrag zu neuen Konditionen abzuschließen. Der Mieter hat dem derzeitigen Eigentümer und Verkäufer der Immobilie jedoch bereits schriftlich mitgeteilt, dass er beabsichtigt das Anlageobjekt weiterhin zu nutzen. Unter dem zuletzt gültigen Mietverhältnis zahlte der Mieter eine Miete von 12,69 GBP/SF p. a. (rd. 444.750 GBP p. a.). Die Instandhaltungskosten für die Immobilie waren dabei vollständig durch den Mieter zu tragen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurde noch kein neuer Mietvertrag mit Greencore abgeschlossen, allerdings wird davon ausgegangen, dass zeitnah ein neuer Mietvertrag mit vergleichbaren rechtlichen Konditionen, jedoch mit einer deutlich höheren Miete mit Greencore abgeschlossen werden kann. Nach dem Bonitäts-Rating der Ratingagentur Dun & Bradstreet („D&B“) vom 21. Februar 2023 verfügt der Mieter Greencore über eine hohe Finanzkraft mit einem geringen Ausfallrisiko (D&B-Rating: 5A2).

## TECHNISCHER ZUSTAND

Vor dem Erwerb des Anlageobjekts wurde von Cogent Building Consultancy LLP („**Cogent BC**“) am 17. März 2023 ein technischer Due Diligence Bericht angefertigt. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass es sich bei der Logistikimmobilie um ein zweckmäßiges Produktions- und Vertriebslager handelt, das von dem derzeitigen Mieter Greencore im Allgemeinen gut instandgehalten wurde. Es gibt Anzeichen von allgemeiner Abnutzung und Verschleiß an den ursprünglichen Dachblechen und der Verkleidung, die jedoch dem Alter des Gebäudes entsprechen. Da die Logistikimmobilie etwa 25 Jahre alt ist, sind ei-

nige Elemente der Bausubstanz am oder kurz vor dem Ende ihres Lebenszyklus wie z. B. die doppelt verglasten Fenstereinheiten und die Schutzbeschichtungen der Fassade. Cogent BC geht davon aus, dass das Dach in den nächsten fünf bis zehn Jahren generalüberholt werden muss, wobei zwischenzeitlich vereinzelte Reparaturen erforderlich sind, und mit weiteren Investitionen in den kommenden 10 Jahren zu rechnen sei, um die Bausubstanz zu erhalten. Die gebäudetechnischen Anlagen der Logistikimmobilie sind unterschiedlich alt und stammen noch aus dem ursprünglichen Grundbau, wobei einige Anlagen in den letzten 10 bis 12 Jahren saniert und durch neue ersetzt wurden. Die gasbefeuerte Kesselanlage und die Heizungsanlagen für die Bürobereiche sind über 20 Jahre alt und haben ihre wirtschaftliche Lebensdauer überschritten. Auch die beiden Aufzüge nähern sich dem Ende ihrer Nutzungsdauer.

## ALTLASTEN

Hinsichtlich des Grundstücks, auf dem sich die Logistikimmobilie befindet, wurde am 27. Oktober 2022 durch WSP Global Inc. („**WSP**“) ein Phase I-Umweltbericht angefertigt, der vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurde und im Rahmen einer Peer Review Due Diligence-Prüfung von CBRE Limited („**CBRE**“) vor dem Ankauf überprüft wurde.

WSP ist zu dem Ergebnis gekommen, dass auf der Grundlage der vorliegenden Informationen und unter Berücksichtigung der Fortsetzung der derzeitigen leichtindustriellen Nutzung, der Standort ein geringes Risiko in Bezug auf potenzielle Altlasten darstellt. Es wurden in dem Umweltbericht keine Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Erwerb des Anlageobjekts empfohlen. WSP hat jedoch darauf hingewiesen, dass im Falle einer zukünftigen Sanierung eine weitere Altlastenuntersuchung des Grundstücks erforderlich sein könnte, um die Standard-Umweltplanungsbedingungen zu erfüllen. Insgesamt stimmt CBRE mit den Ergebnissen des WSP-Berichts überein. Im Zusammenhang mit dem Erwerb des Anlageobjekts wurden durch CBRE keine weiteren Altlastenuntersuchungen empfohlen.

## DINGLICHE BELASTUNGEN DES ANLAGEOBJEKTS

Hinsichtlich des Grundstücks wurde durch die Rechtsanwaltskanzlei Addleshaw Goddard LLP („**Addleshaw Goddard**“) eine rechtliche Due Diligence durchgeführt. Der Due Diligence-Bericht vom 11. April 2023 führt die folgenden dinglichen Belastungen als wesentlich an.

Es besteht eine Einschränkung des Eigentumsrechts an der Immobilie dahingehend, dass jede Verfügung über die Immobilie einer Bestätigung bzw. Zustimmung von Tesco Pension Trustees Limited bedarf. Die erforderliche Zustimmung wurde vor dem Eigentumsübergang durch den Verkäufer eingeholt.

Darüber hinaus bestehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine weiteren erheblichen dinglichen Belastungen des Anlageobjekts.

## RECHTLICHE UND TATSÄCHLICHE BESCHRÄNKUNGEN

Rechtliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des Anlageobjekts, insbesondere hinsichtlich dessen Vermietungs- und Veräußerungsmöglichkeit, ergeben sich aus den Bestimmungen der Baugenehmigung für die Immobilie, den mit der fremdfinanzierenden Bank im Rahmen des Darlehensvertrags getroffenen Vereinbarungen, den bestehenden dinglichen Belastungen sowie aus dem für das Anlageobjekt abgeschlossenen Mietvertrag.

Tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des Anlageobjekts, insbesondere hinsichtlich dessen Vermietungs- und Veräußerungsmöglichkeit, ergeben sich aus dem Standort des Anlageobjekts sowie aus der Bauausführung und der beschränkten Nutzungsmöglichkeit als Logistikimmobilie.

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

## 7. VERWALTUNG DER ANLAGEGEGENSTÄNDE

### BEHÖRDLICHE GENEHMIGUNGEN

Im Rahmen der rechtlichen Due Diligence wurde durch Addleshaw Goddard festgestellt, dass für das Anlageobjekt eine am 7. August 1996 erteilte Baugenehmigung für die Errichtung eines Gebäudes zur Herstellung von Lebensmitteln mit Parkplätzen und Außenanlagen vorliegt, die in den Folgejahren durch einzelne Teilbaugenehmigungen erweitert wurde. Nach Einschätzung von Addleshaw Goddard decken die vorliegenden Genehmigungen die bestehende Nutzung des Anlageobjekts ab.

### BUSINESS PLAN

Der Business Plan für das Anlageobjekt sieht vor, mit Greencore einen neuen Mietvertrag zu verbesserten Konditionen abzuschließen, da die Konditionen des alten Mietvertrages deutlich unter den aktuell marktüblichen Konditionen liegen. Die Verhandlungen zum Abschluss eines neuen Mietvertrags laufen bereits. Der Business Plan geht davon aus, dass im Oktober 2023 ein neuer 10-Jahres Mietvertrag mit Greencore mit einer Miete in Höhe von ca. 28,99 GBP/SF p. a. (insgesamt rd. 1.016.356 GBP p.a.) abgeschlossen wird, der die Miete damit an die aktuelle Marktmiete anpassen wird. Dem Mieter soll eine mietfreie Zeit von sechs Monaten gewährt werden. Eine erneute Mietvertragsüberprüfung soll dann im Dezember 2027 erfolgen, bei der die Miete nochmals auf das dann gültige Marktniveau angepasst werden soll. Während der Haltedauer sollen für das Anlageobjekt Investitionen in Höhe von rd. 1,1 Mio. GBP durchgeführt werden um das Anlageobjekt von der derzeitigen EPC-Kategorie D in die EPC-Kategorie A zu entwickeln. Dazu sollen u. a. die gasbefeuernten Heizkessel und Heizkörper durch elektrische Heizungen ersetzt, eine Photovoltaikanlage auf dem Dach installiert und ein neues Klimasystem sowie verschiedene Energieüberwachungsgeräte installiert werden. Das Anlageobjekt soll im Dezember 2027 zusammen mit den weiteren Anlageobjekten des bestehenden Portfolios veräußert werden.

### BEWERTUNGSGUTACHTEN

Im Rahmen der Due Diligence für das Anlageobjekt wurden durch die Bewertungsgesellschaften Savills Advisory Services Limited, London, Vereinigtes Königreich („**Savills**“), am 9. Mai 2023 und Gerald Eve LLP, London, Vereinigtes Königreich („**Gerald Eve**“), am 16. Juni 2023 Bewertungsgutachten erstellt.

Savills hat das Anlageobjekt in ihrem Bewertungsgutachten zum Stichtag 31. März 2023 mit einem Verkehrswert in Höhe von rd. 15,60 Mio. GBP bewertet. Somit liegt der Ankaufspreis von 16,00 Mio. GBP über dem durch Savills ermittelten Verkehrswert. Laut Gerald Eve liegt der zum Stichtag 19. April 2023 ermittelte Verkehrswert des Anlageobjekts bei rd. 16,70 Mio. GBP. Somit liegt der Ankaufspreis unter dem durch Gerald Eve ermittelten Verkehrswert.

Des Weiteren hat Savills auf Basis der im Business Plan für das Anlageobjekt festgelegten Maßnahmen am 23. Mai 2023 eine gesonderte in die Zukunft gerichtete Verkehrswertbetrachtung vorgenommen. Savills hat dabei den Verkehrswert des Anlageobjekts zum Zeitpunkt des geplanten Verkaufs im Dezember 2027 auf rd. 29,6 Mio. GBP geschätzt. Gerald Eve hat auf Basis der im Business Plan festgelegten Maßnahmen eine in die Zukunft gerichtete Verkehrswertbetrachtung vorgenommen und dabei den Verkehrswert des Anlageobjekts zum Zeitpunkt des geplanten Verkaufs im Dezember 2027 auf rd. 29,3 Mio. GBP geschätzt.

Die Bewertungsgesellschaften übernehmen gegenüber Dritten keine Haftung für die im Rahmen der Bewertungsgutachten gemachten Angaben hinsichtlich der geschätzten Verkehrswerte des Anlageobjekts.

Darüber hinaus liegen der KVG zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine weiteren Bewertungsgutachten für das Anlageobjekt vor.

### MILTON KEYNES

Bei dem Anlageobjekt handelt es sich um eine 1995 errichtete Logistikimmobilie in Brinklow 90, Standing Way, Milton Keynes, MK10 0BB. Die Immobilie befindet sich in guter Lage im Osten von Milton Keynes. Die Lage profitiert von einem ausgezeichneten, einfachen Zugang zur Anschlussstelle 14 der Autobahn M1, die nur 2,3 Meilen (ca. 3,7 km) nördlich liegt, und der Anschlussstelle 13, die nur 4 Meilen (ca. 6,4 km) östlich liegt. Milton Keynes hat eine hervorragende Straßenanbindung und bietet innerhalb von 4,5 Stunden LKW-Fahrtzeit Zugang zu 85 % der Bevölkerung Großbritanniens. Die Logistikimmobilie befindet sich auf einem ca. 240.000 SF (ca. 22.300 m<sup>2</sup>) großen Grundstück und verfügt über eine vermietbare Nutzfläche von ca. 80.300 SF (ca. 7.500 m<sup>2</sup>). Die Immobilie besteht aus einem Verteilerlager in Stahlportalbauweise mit insgesamt drei Geschossen. Die Einheiten verfügen über Büroflächen im Erdgeschoss und im ersten Stock, sowie über 10 ebenerdige Ladetore, fünf ebenerdige Zugangstüren und 108 eigene Stellplätze. In der Umgebung sind nationale und internationale Mieter ansässig, darunter GXO Logistics, Costco, Waitrose, Amazon, Royal Mail und John Lewis. Derzeit fällt das Anlageobjekt hinsichtlich seiner Energieeffizienz gemäß EPC-Einstufung (Energy Performance Certificate) in die EPC-Kategorie B.

Das Anlageobjekt ist vollständig an Clipper Logistics Plc („**Clipper Logistics**“) vermietet, ein Einzelhandelslogistikunternehmen, welches Einzelhändler für Mode, Tabakwaren, Alkohol und andere hochwertige Waren im Vereinigten Königreich und Europa beliefert. Der derzeitige Mietvertrag wurde am 04. Januar 2021 mit einer Laufzeit von 10 Jahren geschlossen. Die aktuelle Miete beträgt rd. 7,24 GBP/SF p. a. (insgesamt rd. 581.798 GBP p. a.). Der Mieter hat dabei ein Sonderkündigungsrecht zum 04. Januar 2026. Ebenso findet zum 04. Januar 2026 eine Mietvertragsüberprüfung statt. Basis dieser Überprüfung ist die am freien Markt erzielbare Miete. Die Instandhaltungspflicht liegt gemäß Mietvertrag beim Mieter. Nach dem Bonitäts-Rating der Ratingagentur Dun & Bradstreet vom 21. Februar 2023 verfügt der Mieter



Clipper Logistics über eine hohe Finanzkraft mit einem geringen Ausfallrisiko (D&B-Rating: 3A2).

## **TECHNISCHER ZUSTAND**

Vor dem Erwerb des Anlageobjekts wurde von Cogent BC am 17. März 2023 ein technischer Due Diligence-Bericht angefertigt. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass die Immobilie für ein etwa 28 Jahre altes Industriegebäude in einem guten Zustand ist. Mittelfristig sind jedoch erhebliche Ausgaben für die Reparatur und Instandhaltung des Profildachs des Lagers, das eine Schnittkantenkorrosionsbehandlung und einen neuen Anstrich benötigt, für den Austausch von GFK-Dachfenstern und zur Erneuerung der Dachrinnen nötig. Ähnliche Arbeiten sind auch am Dach des Büros erforderlich. Im Zuge der Inspektion und Überprüfung der verfügbaren Bauunterlagen wurde festgestellt, dass alle Fassaden des Lagers mit Verbundplatten verkleidet sind. Die Paneele des Gebäudes entsprechen nicht dem Loss Prevention Certification Board, einer international anerkannten Zertifizierungsstelle, und sind mit einem PUR-Dämmkern versehen, einem brennbaren Füllmaterial, das sich aufgrund des erhöhten Brandrisikos bezüglich der Gebäudeversicherung nachteilig auswirken kann. Da es sich bei dem Anlageobjekt um ein Gewerbeobjekt mit einer Höhe von weniger als 18 Meter handelt, die mit guten Fluchtwegen und Rauchmeldeanlagen ausgestattet ist, bestehen gemäß Cogent BC auf Grundlage der geltenden Vorschriften derzeit keine grundlegenden Bedenken hinsichtlich des Brand-schutzes.

## **ALTLASTEN**

Hinsichtlich des Grundstücks, auf dem sich die Logistikimmobilie befindet, wurde am 19. Oktober 2022 durch WSP ein Phase I-Umweltbericht angefertigt, der vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurde und im Rahmen einer Peer Review Due Diligence-Prüfung von CBRE vor dem Ankauf überprüft wurde.

WSP ist zu dem Ergebnis gekommen, dass auf der Grundlage der vorliegenden Informationen und unter Berücksichtigung der Fortset-

zung der derzeitigen gewerblichen Nutzung, der Standort ein geringes Risiko in Bezug auf potenzielle Altlasten darstellt. Es wurden in dem Umweltbericht keine Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Erwerb des Anlageobjekts empfohlen. WSP hat jedoch darauf hingewiesen, dass im Falle einer zukünftigen Sanierung eine weitere Altlastenuntersuchung des Grundstücks erforderlich sein könnte, um die Standard-Umweltplanungsbedingungen zu erfüllen. Insgesamt stimmt CBRE mit den Ergebnissen des WSP-Berichts überein. Im Zusammenhang mit dem Erwerb des Anlageobjekts wurden durch CBRE keine weiteren Altlastenuntersuchungen empfohlen.

## **DINGLICHE BELASTUNGEN DES ANLAGEOBJEKTS**

Hinsichtlich des Grundstücks wurde durch die Rechtsanwaltskanzlei Addleshaw Goddard eine rechtliche Due Diligence durchgeführt. Der Due Diligence-Bericht vom 11. April 2023 führt die folgenden dinglichen Belastungen als wesentlich an.

Für das Anlageobjekt besteht eine Nutzungsbeschränkung für den Sektor „Financial Services (u. a. Banken, Finanzdienstleister, etc.) und freiberufliche Dienstleistungen (ausgenommen Gesundheits- und medizinische Dienstleistungen), einschließlich Immobilien- und Arbeitsvermittlungsagenturen“, welche jedoch die derzeitige Nutzung als Logistikimmobilie nicht beeinträchtigen.

Darüber hinaus bestehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine weiteren erheblichen dinglichen Belastungen des Anlageobjekts.

## **RECHTLICHE UND TATSÄCHLICHE BESCHRÄNKUNGEN**

Rechtliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des Anlageobjekts, insbesondere hinsichtlich dessen Vermietungs- und Veräußerungsmöglichkeit, ergeben sich aus den mit der fremdfinanzierenden Bank im Rahmen des Darlehensvertrags getroffenen Vereinbarungen, den bestehenden dinglichen Belastungen sowie aus dem abgeschlossenen Mietvertrag für die Logistikimmobilie.

Tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des Anlageobjekts, insbesondere hinsichtlich dessen Vermietungs- und Veräußerungsmöglichkeit, ergeben sich aus dem Standort des Anlageobjekts sowie aus der Bauausführung und der Nutzungsmöglichkeit als Logistikimmobilie.

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

## **BEHÖRDLICHE GENEHMIGUNGEN**

Im Rahmen der rechtlichen Due Diligence konnten durch Addleshaw Goddard keine Unterlagen bezüglich behördlicher Genehmigungen für das Anlageobjekt identifiziert werden. Die Prüfung durch Addleshaw Goddard erstreckte sich auch auf öffentlich zugängliche Dokumente auf dem Portal der lokalen Planungsbehörde. Die einsehbaren Dokumente bei den örtlich zuständigen Behörden ergaben jedoch keine Vollstreckungsmaßnahmen in Bezug auf die Räumlichkeiten, auch nicht in Bezug auf die bestehende Nutzung der Räumlichkeiten, die auf das Fehlen der erforderlichen behördlichen Genehmigungen schließen lassen könnte. Das Anlageobjekt wird seit ca. 27 Jahren unter der bestehenden Nutzung verwendet.

## **BUSINESS PLAN**

Der Business Plan für das Anlageobjekt sieht vor, den bestehenden Mietvertrag mit Clipper Logistics zur Mietvertragsüberprüfung im Januar 2026 anzupassen und die Miete dabei auf 11,92 GBP/SF p. a. (insgesamt rd. 957.621 GBP p. a.) zu erhöhen und damit auf Marktniveau anzupassen. Während der Haltedauer sollen an dem Anlageobjekt Investitionsausgaben in Höhe von rd. 2,4 Mio. GBP durchgeführt werden, um das Anlageobjekt von der derzeitigen EPC-Kategorie B in die EPC-Kategorie A zu entwickeln. Dazu soll u. a. die bestehende Beleuchtung durch moderne, hoch effiziente LED-Lichter ersetzt und Photovoltaikanlagen auf dem Dach installiert werden. Das Anlage-

## 7. VERWALTUNG DER ANLAGEGEGENSTÄNDE

Objekt soll im Dezember 2027 zusammen mit den weiteren Anlageobjekten des bestehenden Portfolios veräußert werden.

### BEWERTUNGSGUTACHTEN

Im Rahmen der Due Diligence für das Anlageobjekt wurden durch die Bewertungsgesellschaften Savills, London, Vereinigtes Königreich, am 9. Mai 2023 und Gerald Eve, London, Vereinigtes Königreich, am 16. Juni 2023 Bewertungsgutachten erstellt.

Savills hat das Anlageobjekt in ihrem Bewertungsgutachten zum Stichtag 31. März 2023 mit einem Verkehrswert in Höhe von rd. 11,2 Mio. GBP bewertet. Somit liegt der Ankaufspreis von 11,0 Mio. GBP unter dem durch Savills ermittelten Verkehrswert. Laut Gerald Eve liegt der zum Stichtag 19. April 2023 ermittelte Verkehrswert bei 10,0 Mio. GBP. Somit liegt der Ankaufspreis über dem durch Gerald Eve ermittelten Verkehrswert.

Des Weiteren hat Savills auf Basis der im Business Plan für das Anlageobjekt festgelegten Maßnahmen am 23. Mai 2023 eine gesonderte in die Zukunft gerichtete Verkehrswertbetrachtung vorgenommen. Savills hat dabei den Verkehrswert des Anlageobjekts zum Zeitpunkt des geplanten Verkaufs im Dezember 2027 auf rd. 20,2 Mio. GBP geschätzt. Gerald Eve hat auf Basis der im Business Plan festgelegten Maßnahmen eine in die Zukunft gerichtete Verkehrswertbetrachtung vorgenommen und dabei den Verkehrswert des Anlageobjekts zum Zeitpunkt des geplanten Verkaufs im Dezember 2027 auf rd. 19,0 Mio. GBP geschätzt.

Die Bewertungsgesellschaften übernehmen gegenüber Dritten keine Haftung für die im Rahmen der Bewertungsgutachten gemachten Angaben hinsichtlich der geschätzten Verkehrswerte des Anlageobjekts.

Darüber hinaus liegen der KVG zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine weiteren Bewertungsgutachten für das Anlageobjekt vor.

### ENFIELD

Bei dem Anlageobjekt handelt es sich um eine in den 1990ern errichtete Logistikimmobilie in 3 Solar Way, Innova Park, Enfield, EN3 7XY. Enfield ist einer der etabliertesten Logistikstandorte im Großraum London, da es in unmittelbarer Nähe der A10, der A406 und der M25 liegt. Die Immobilie liegt strategisch günstig im etablierten Innova Business Park, nur 1,5 Meilen (ca. 2,4 km) von der Autobahn M25 (J25) und etwa 12 Meilen (ca. 19,3 km) nördlich von London. Die Logistikimmobilie befindet sich auf einem ca. 117.600 (ca. 11.000 m<sup>2</sup>) großen Grundstück und verfügt über eine vermietbare Nutzfläche von ca. 22.000 SF (ca. 2.000 m<sup>2</sup>). Das Gebäude befindet sich in der nordöstlichen Ecke des Grundstücks und nimmt ca. 18 % des Grundstücks ein, während der Rest des Geländes in der Regel als Parkplatz und zur Wartung und Betankung genutzt wird. Die Gebäudestruktur besteht aus einem Stahlportalrahmen mit einer Mischung aus profilierten Metallverkleidungen und Verbundplatten an den Wänden und einer profilierten Metallverkleidung auf dem Dach. Auf dem Grundstück gibt es 90 Parkplätze und die Immobilie verfügt über 8 ebenerdige Zugangstore. An der Ostseite des Gebäudes befinden sich zusätzliche Büros, die im Erdgeschoss und im Zwischengeschoss untergebracht sind. Derzeit fällt das Anlageobjekt hinsichtlich seiner Energieeffizienz gemäß EPC-Einstufung in die EPC-Kategorie C.

Das Anlageobjekt ist vollständig an WM Morrison Supermarkets Limited („**Morrison**“), eine britische Supermarktkette, vermietet. Der derzeitige Mietvertrag wurde am 28. März 2014 mit einer Laufzeit von 15 Jahren geschlossen. Die aktuelle Miete beträgt 14,63 GBP/SF p. a. (insgesamt rd. 324.250 GBP p. a.). Der Mieter hat ein Sonderkündigungsrecht zum 27. März 2024. Ebenso findet alle 5 Jahre eine Mietvertragsüberprüfung statt, wobei die letzte Mietvertragsüberprüfung im März 2019 stattgefunden hat. Die nächste Mietvertragsüberprüfung erfolgt somit im März 2024. Für die Berechnung der neuen Jahresmiete wird im Betrachtungszeitraum eine jährliche Indexierung auf Basis des „Retail Price Index“ (Einzelhandelspreisindex) mit

einer Obergrenze von 3 % p.a. vorgenommen. Die Instandhaltungspflicht liegt gemäß Mietvertrag beim Mieter. Nach dem Bonitäts-Rating der Ratingagentur Dun & Bradstreet vom 21. Februar 2023 verfügt der Mieter Morrison über eine hohe Finanzkraft mit einem über dem Durchschnitt liegenden Ausfallrisiko (D&B-Rating: 5A3).

### TECHNISCHER ZUSTAND

Vor Erwerb des Anlageobjekts wurde von Cogent BC am 20. März 2023 ein technischer Due Diligence-Bericht angefertigt. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass das Gebäude sich in einem dem Alter und der Nutzung angemessenen Zustand befindet und frei von größeren Mängeln ist. Da das Gebäude bereits ca. 25 Jahre alt ist, sind einige Elemente der Bausubstanz am oder kurz vor dem Ende ihres Lebenszyklus, wie z. B. die doppelt verglasten Fenstereinheiten. Cogent BC geht davon aus, dass das Dach kurzfristig mit einer geeigneten Flüssigabdichtung neu beschichtet werden muss und dass bei Ablauf des Mietvertrags eine größere Renovierung erforderlich sein wird, um die Immobilie in einen vermietbaren Zustand zu versetzen, sofern der Mieter ausziehen sollte. Im Zuge der Inspektion und Überprüfung der verfügbaren Bauunterlagen wurde festgestellt, dass das Gebäude in bestimmten Bereichen mit Verbundplatten verkleidet ist. Die Paneele des Gebäudes entsprechen nicht dem Loss Prevention Certification Board und sind mit einem PUR-Dämmkern versehen, einem brennbaren Füllmaterial, das sich aufgrund des erhöhten Brandrisikos bezüglich der Gebäudeversicherung nachteilig auswirken kann. Da es sich bei dem Anlageobjekt um ein Gewerbeobjekt mit einer Höhe von weniger als 18 Meter handelt, das mit guten Fluchtwegen und Rauchmeldeanlagen ausgestattet ist, bestehen gemäß Cogent BC auf der Grundlage der derzeit geltenden Vorschriften keine grundlegenden Bedenken hinsichtlich des Brandschutzes.

### ALTLASTEN

Hinsichtlich des Grundstücks, auf dem sich die Logistikimmobilie befindet, wurde am 25. Oktober 2022 durch WSP ein Phase I-Umweltbericht angefertigt, der vom Verkäufer

zur Verfügung gestellt wurde und im Rahmen einer Peer Review Due Diligence-Prüfung von CBRE vor dem Ankauf überprüft wurde.

WSP ist zu dem Ergebnis gekommen, dass auf der Grundlage der vorliegenden Informationen und unter Berücksichtigung der Fortsetzung der derzeitigen gewerblichen Nutzung, der Standort ein geringes bis mittleres Risiko in Bezug auf potenzielle Altlasten darstellt. Es wurden in dem Umweltbericht keine Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Erwerb des Anlageobjekts empfohlen. WSP hat jedoch darauf hingewiesen, dass im Falle einer zukünftigen Sanierung eine weitere Altlastenuntersuchung bezüglich des Grundstücks erforderlich sein könnte, um die Standard-Umweltplanungsbedingungen zu erfüllen. Insgesamt stimmt CBRE mit den Ergebnissen des WSP-Berichts überein. Im Zusammenhang mit dem Erwerb des Anlageobjekts wurden durch CBRE keine weiteren Altlastenuntersuchungen empfohlen.

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

Hinsichtlich des Grundstücks wurde durch die Rechtsanwaltskanzlei Addleshaw Goddard eine rechtliche Due Diligence durchgeführt. Der Due Diligence Bericht vom 11. April 2023 führt die folgenden dinglichen Belastungen als wesentlich an.

Die Objektgesellschaft als Erwerber ist verpflichtet eine Vereinbarung mit einer Grundstücksverwaltungsgesellschaft abzuschließen, die eine Servicegebühr für die Instandhaltung des Gesamtareals des Logistikparks in Enfield erhebt.

Darüber hinaus bestehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine weiteren erheblichen dinglichen Belastungen des Anlageobjekts.

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

Rechtliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des Anlageobjekts, insbesondere hinsichtlich dessen Vermietungs- und Veräußerungsmöglichkeit, ergeben sich aus

den Bestimmungen der Baugenehmigung für die Immobilie, den mit der fremdfinanzierenden Bank im Rahmen des Darlehensvertrags getroffenen Vereinbarungen, den bestehenden dinglichen Belastungen sowie aus dem für das Anlageobjekt abgeschlossenen Mietvertrag.

Tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des Anlageobjekts, insbesondere hinsichtlich dessen Vermietungs- und Veräußerungsmöglichkeit, ergeben sich aus dem Standort des Anlageobjekts sowie aus der Bauausführung und der beschränkten Nutzungsmöglichkeit als Logistikimmobilie.

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

#### **BEHÖRDLICHE GENEHMIGUNGEN**

Im Rahmen der rechtlichen Due Diligence hat Addleshaw Goddard festgestellt, dass hinsichtlich der bestehenden Nutzung des Grundstücks am 21. Juli 2011 eine Bau- bzw. Nutzungsgenehmigung erteilt wurde, die im Jahr 2022 durch zwei weitere Teilbaugenehmigungen erweitert wurde.

#### **BUSINESS PLAN**

Der Business Plan für das Anlageobjekt sieht vor, die Miete von Morrison im Zuge der Mietüberprüfung im März 2024 im Rahmen der gemäß dem Mietvertrag festgelegten Basis des Einzelhandelspreisindex auf 16,96 GBP/SF p.a. (insgesamt rd. 375.900 GBP p.a.) zu erhöhen. Während der Haltedauer sollen an dem Anlageobjekt Investitionsausgaben in Höhe von bis zu rd. 0,7 Mio. GBP getätigt werden, um das Anlageobjekt von der derzeitigen EPC-Kategorie C in die EPC-Kategorie A zu entwickeln. Das Anlageobjekt soll im Dezember 2027 auf Basis der prognostizierten erzielbaren Marktmiete (ERV) verkauft werden.

#### **BEWERTUNGSGUTACHTEN**

Im Rahmen der Due Diligence für das Anlageobjekt wurden durch die Bewertungsgesellschaften Savills, London, Vereinigtes Königreich, am 9. Mai 2023 und Gerald Eve, London, Vereinigtes Königreich, am 16. Juni 2023 Bewertungsgutachten erstellt.

Savills hat das Anlageobjekt in ihrem Bewertungsgutachten zum Stichtag 31. März 2023 mit einem Verkehrswert in Höhe von 12,5 Mio. GBP bewertet. Somit liegt der Ankaufrispreis von 8,65 Mio. GBP unter dem durch Savills ermittelten Verkehrswert. Laut Gerald Eve liegt der zum Stichtag 19. April 2023 ermittelte Verkehrswert bei rd. 10,9 Mio. GBP. Somit liegt der Ankaufrispreis auch unter dem von Gerald Eve ermittelten Verkehrswert.

Des Weiteren hat Savills auf Basis der im Business Plan für das Anlageobjekt festgelegten Maßnahmen am 23. Mai 2023 eine gesonderte in die Zukunft gerichtete Verkehrswertbetrachtung vorgenommen. Savills hat dabei den Verkehrswert des Anlageobjekts zum Zeitpunkt des geplanten Verkaufs im Dezember 2027 auf rd. 24,0 Mio. GBP geschätzt. Gerald Eve hat auf Basis der im Business Plan festgelegten Maßnahmen eine in die Zukunft gerichtete Verkehrswertbetrachtung vorgenommen und dabei den Verkehrswert des Anlageobjekts zum Zeitpunkt des geplanten Verkaufs im Dezember 2027 auf rd. 21,2 Mio. GBP geschätzt.

Die Bewertungsgesellschaften übernehmen gegenüber Dritten keine Haftung für die im Rahmen der Bewertungsgutachten gemachten Angaben hinsichtlich der geschätzten Verkehrswerte des Anlageobjekts.

Darüber hinaus liegen der KVG zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine weiteren Bewertungsgutachten für das Anlageobjekt vor.

#### **CHELMSFORD**

Das Anlageobjekt besteht aus insgesamt vier Logistikgebäuden in Boreham Interchange, Winsford Way, Chelmsford, CM2 5AA und CM2 5PD, die Mitte bis Ende der 1990er

## 7. VERWALTUNG DER ANLAGEGEGENSTÄNDE

Jahre auf einem Grundstück nord-östlich des Zentrums von Chelmsford errichtet wurden. Boreham Interchange ist ein etablierter Distributionspark in Essex, der an die A12 grenzt, die einen direkten Zugang zur M25 (J28) bietet. Chelmsford ist ein etabliertes Verwaltungszentrum in Essex, mit guter Anbindung an eine Vielzahl von Verkehrsnetzen, darunter das britische Straßennetz, die Ostküstenhäfen Felixstowe und Harwich sowie der Flughafen London Stanstead, nur 15 Meilen (ca. 24,1 km) nord-westlich des Anlageobjekts. Die Gebäude befinden sich auf einem ca. 927.400 SF (ca. 86.150 m<sup>2</sup>) großen Grundstück und verfügen über eine vermietbare Gesamtnutzfläche von ca. 254.800 SF (ca. 23.670 m<sup>2</sup>). Das größte Gebäude („**Royal Mail Gebäude**“) ist ein umfangreicher Zweckbau mit Außenhöfen im Süden und Parkplätzen im Norden, der für die besonderen Anforderungen des derzeitigen Mieters, die Royal Mail Group Ltd. ausgelegt ist und über eine vermietbare Fläche von ca. 195.000 SF (ca. 18.100 m<sup>2</sup>) verfügt. Die drei kleineren Gebäude sind typische Lagergebäude in Stahlrahmenbauweise einschließlich Büros im Inneren, die über eine vermietbare Fläche zwischen 800 m<sup>2</sup> bis 3.400 m<sup>2</sup> verfügen. Der Logistikpark am Standort Chelmsford weist einen starken Mietermix aus, mit Mietern wie Aston Barclay, Sainsbury's, Aldi Distribution, Parcelforce, Jewson und Royal Mail. Derzeit fallen die Anlageobjekte hinsichtlich ihrer Energieeffizienz gemäß EPC-Einstufung in die EPC-Kategorien C bis B.

Die vier Einzelgebäude sind jeweils vollständig vermietet an Royal Mail Group Ltd. („**Royal Mail**“), Global Marine Systems Ltd., Aldi Stores Ltd. und Trillux Lighting Ltd. Hauptmieter ist dabei Royal Mail, der nationale Postdienstleister im Vereinigten Königreich, der mit einer Miete von aktuell 7,92 GBP/SF p. a. (insgesamt rd. 1.545.200 GBP p. a.) für einen Großteil der Mieteinnahmen (rd. 73 %) aus dem Anlageobjekt sorgt. Der Mietvertrag mit Royal Mail läuft noch bis Dezember 2029, mit einer Mietvertragsüberprüfung im Dezember 2024. Es bestehen keine Sonderkündigungsrechte. Die Instandhaltungspflicht liegt gemäß Mietvertrag jeweils beim Mieter. Nach dem Bonitäts-Rating der Ratingagentur Dun & Bradstreet vom 21. Februar 2023 verfügt der Mieter Royal Mail

über eine hohe Finanzkraft mit einem minimalen Ausfallrisiko (D&B-Rating: 5A1).

### TECHNISCHER ZUSTAND

Vor Erwerb des Anlageobjekts wurde von Cogent BC am 17. März 2023 ein technischer Due Diligence-Bericht angefertigt. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass die drei Gebäude keine größeren Mängel aufweisen und sich in einem angemessenen Zustand befinden, da sie seit ihrer Errichtung Mitte der 1990er Jahre instandgehalten und modernisiert wurden. Ein Gebäude mit einer Fläche von ca. 14.800 SF (ca. 1.375 m<sup>2</sup>) wurde hingegen nur wenig modernisiert und ist renovierungsbedürftig. Vor einer Neuvermietung müsste eine Instandsetzung der beiden stark umgebauten Gebäude (Gebäude 1 mit einer Fläche von ca. 36.100 SF (ca. 3.350 m<sup>2</sup>), das derzeit an Global Marine vermietet ist und Gebäude 2 mit einer Fläche von ca. 8.900 SF (ca. 820 m<sup>2</sup>), das derzeit an Trilux vermietet ist) in Betracht gezogen werden. Zudem ist die künftige Nutzung und Flexibilität des Royal Mail Gebäudes zu berücksichtigen, sollte der derzeitige Mieter ausziehen. Die Außenfassaden des Royal Mail Gebäudes sind mit Verbundplatten verkleidet. Die Paneele des Gebäudes entsprechen nicht dem Loss Prevention Certification Board und sind mit einem PUR-Dämmkern versehen, einem brennbaren Füllmaterial, das sich aufgrund des erhöhten Brandrisikos bezüglich der Gebäudeversicherung nachteilig auswirken kann. Da es sich bei den Gebäuden des Anlageobjekts um Gewerbeobjekte mit einer Höhe von weniger als 18 Meter handelt, die mit Fluchtwegen und Rauchmeldeanlagen ausgestattet sind, bestehen gemäß Cogent BC auf der Grundlage der derzeit geltenden Vorschriften keine grundlegenden Bedenken hinsichtlich des Brandschutzes. Außerdem hat Cogent BC bestimmte Reparaturen und kurz- bis mittelfristige Anforderungen an die Bausubstanz und Gebäudetechnik identifiziert, die umgesetzt werden müssen. Diese sind typisch für Immobilien dieses Alters und dieser Art und liegen gemäß den Bedingungen zugrundeliegenden Mietvertrags in der Verantwortung des Mieters.

### ALTLASTEN

Hinsichtlich des Grundstücks, auf dem sich die Logistikgebäude befinden, wurde am 27. Oktober 2022 durch WSP, ein Phase I-Umweltbericht angefertigt, der vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurde und im Rahmen einer Peer Review Due Diligence-Prüfung von CBRE vor dem Ankauf überprüft wurde.

WSP ist zu dem Ergebnis gekommen, dass auf der Grundlage der vorliegenden Informationen und unter Berücksichtigung der Fortsetzung der derzeitigen gewerblichen Nutzung, der Standort ein geringes bis mittleres Risiko in Bezug auf potenzielle Altlasten darstellt. Es wurden in dem Umweltbericht keine Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Erwerb des Anlageobjekts empfohlen. WSP hat jedoch darauf hingewiesen, dass im Falle einer zukünftigen Sanierung eine weitere Altlastenuntersuchung bezüglich des Grundstücks erforderlich sein könnte, um die Standard-Umweltplanungsbedingungen zu erfüllen. Insgesamt stimmt CBRE mit den Ergebnissen des WSP-Berichts überein. Im Zusammenhang mit dem Erwerb des Anlageobjekts wurden durch CBRE keine weiteren Altlastenuntersuchungen empfohlen.

### DINGLICHE BELASTUNGEN DES ANLAGEOBJEKTS

Hinsichtlich des Grundstücks wurde durch die Rechtsanwaltskanzlei Addleshaw Goddard eine rechtliche Due Diligence durchgeführt. Der Due Diligence Bericht vom 11. April 2023 hat neben den üblichen Zugangs- und Wegerechten keine erheblichen dinglichen Belastungen des Anlageobjekts festgestellt.

### RECHTLICHE UND TATSÄCHLICHE BESCHRÄNKUNGEN

Rechtliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Gebäude des Anlageobjekts, insbesondere hinsichtlich deren Vermietungs- und Veräußerungsmöglichkeit, ergeben sich aus den Bestimmungen der erteilten Baugenehmigungen für die einzelnen Gebäude, den mit der fremdfinanzierenden

Bank im Rahmen des Darlehensvertrags getroffenen Vereinbarungen, den bestehenden dinglichen Belastungen sowie aus den abgeschlossenen Mietverträgen.

Tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Gebäude des Anlageobjekts, insbesondere hinsichtlich deren Vermietungs- und Veräußerungsmöglichkeit, ergeben sich aus dem Standort des Anlageobjekts sowie aus der Bauausführung der Gebäude und der Nutzungsmöglichkeit der Einzelgebäude als Logistikimmobilien.

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

#### **BEHÖRDLICHE GENEHMIGUNGEN**

Im Rahmen der rechtlichen Due Diligence wurde durch Addleshaw Goddard festgestellt, dass für das Anlageobjekt eine am 24. April 1995 erteilte Baugenehmigung vorliegt. Addleshaw Goddard geht davon aus, dass diese Baugenehmigung auch die bestehende Nutzung der kleineren Gebäude 1 und 2 abdeckt. Bezüglich Gebäude 3 besteht eine Baugenehmigung vom 29. August 2012. Die Nutzung des Royal-Mail Gebäudes wird durch die vorliegenden Genehmigungen vom 26. Januar 2012 sowie durch die oben genannte Baugenehmigung vom 24. April 1995 abgedeckt.

#### **BUSINESS PLAN**

Der Business Plan für das Anlageobjekt sieht vor, die ausstehende Mietvertragsüberprüfung mit dem Mieter Global Marine Systems Limited zu nutzen, um die Miete an die marktübliche Miete anzupassen. Beim Hauptmieter Royal Mail steht eine Mietvertragsüberprüfung im Dezember 2024 an. Dabei soll die Miete auf rd. 12,13 GBP/SF p. a. (insgesamt rd. 2.365.890 GBP p. a.) und damit auf die marktübliche Miete erhöht werden. Während der geplanten Haltedauer des Anlageobjekts läuft der Mietvertrag mit Global Marine Systems zum März 2027 aus. Der Business Plan sieht eine Erneuerung der Mietverträge zu

marktüblichen Mieten bei einer Gewährung von einer mietfreien Zeit von sechs Monaten vor. Während der geplanten Haltedauer des Anlageobjekts sollen Investitionsausgaben in Höhe von rd. 4,3 Mio. GBP getätigt werden, um das Anlageobjekt von der derzeitigen EPC-Kategorie C-B in die EPC-Kategorie A zu entwickeln. Dazu sollen unter anderem moderne Klimasysteme in den einzelnen Gebäuden verbaut werden, gasbefeuerte Heizstrahler durch elektrische Alternativen ersetzt werden oder Photovoltaikanlagen verbaut werden. Das Anlageobjekt soll im Dezember 2027 zusammen mit den weiteren Anlageobjekten des bestehenden Portfolios veräußert werden.

#### **BEWERTUNGSGUTACHTEN**

Im Rahmen der Due Diligence für das Anlageobjekt wurden durch die Bewertungsgesellschaften Savills, London, Vereinigtes Königreich, am 9. Mai 2023 und Gerald Eve, London, Vereinigtes Königreich, am 16. Juni 2023 Bewertungsgutachten erstellt.

Savills hat das Anlageobjekt in ihrem Bewertungsgutachten zum Stichtag 31. März 2023 mit einem Verkehrswert in Höhe von 41,2 Mio. GBP bewertet. Somit liegt der Ankaufspreis von rd. 39,95 Mio. GBP unter dem durch Savills ermittelten Verkehrswert. Laut Gerald Eve liegt der zum Stichtag 19. April 2023 ermittelte Verkehrswert bei rd. 38,2 Mio. GBP. Somit liegt der Ankaufspreis über dem durch Gerald Eve ermittelten Verkehrswert.

Des Weiteren hat Savills auf Basis der im Business Plan für das Anlageobjekt festgelegten Maßnahmen am 23. Mai 2023 eine gesonderte in die Zukunft gerichtete Verkehrswertbetrachtung vorgenommen. Savills hat dabei den Verkehrswert des Anlageobjekts zum Zeitpunkt des geplanten Verkaufs im Dezember 2027 auf rd. 69,4 Mio. GBP geschätzt. Gerald Eve hat auf Basis der im Business Plan festgelegten Maßnahmen eine in die Zukunft gerichtete Verkehrswertbetrachtung vorgenommen und dabei den Verkehrswert des Anlageobjekts zum Zeitpunkt des geplanten Verkaufs im Dezember 2027 auf rd. 67,6 Mio. GBP geschätzt.

Die Bewertungsgesellschaften übernehmen gegenüber Dritten keine Haftung für die im Rahmen der Bewertungsgutachten gemachten Angaben hinsichtlich der geschätzten Verkehrswerte des Anlageobjekts.

Darüber hinaus liegen der KVG zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine weiteren Bewertungsgutachten für das Anlageobjekt vor.

#### **NOTTINGHAM**

Das Anlageobjekt umfasst 11 Gewerbeeinheiten, aufgeteilt auf 4 Gebäude, die sich zwischen 1-3 Longwall Avenue und 1-8 Linkmel Close erstrecken, Nottingham, NG2 1NA erstrecken. Die Gebäude wurden in den späten 1980er Jahren in zwei Phasen errichtet, wobei die Gebäude in der Longwall Avenue zuerst gebaut wurden. Das Anlageobjekt ist nur 1,8 Meilen (ca. 2,9 km) vom Stadtzentrum von Nottingham entfernt und befindet sich im gut etablierten Industriegebiet Queens Drive, dem führenden Industriegebiet im Großraum Nottingham. Die äußere Umgehungsstraße Queens Drive von Nottingham bietet direkten Zugang zu den Anschlussstellen 24 und 25 der M1. Die Gebäude bestehen aus einer Stahl-Portalrahmenkonstruktion und verfügen über 11 ebenerdige Zugangstüren. In der Umgebung befinden sich bedeutende nationale und internationale Mieter, darunter Euro Car Parts, FedEx, Travis Perkins, Howdens, Speedy Services und Spec Savers. Die Gebäude befinden sich auf einem insgesamt ca. 161.200 SF (ca. 15.000 m<sup>2</sup>) großen Grundstück und haben eine Gesamtnutzfläche von ca. 73.700 SF (ca. 6.850 m<sup>2</sup>). Die einzelnen Gebäude weisen eine Nutzfläche zwischen ca. 5.400 SF (ca. 500 m<sup>2</sup>) und ca. 15.900 SF (ca. 1.500 m<sup>2</sup>) auf. Die Gebäude des Anlageobjekts haben derzeit eine Energieeffizienz gemäß EPC-Einstufung der EPC-Kategorie D bis C.

Aktuell sind 10 der 11 Einheiten an insgesamt sechs Mieter vermietet. Bei den Mietern handelt es sich um Tool & Fastener Solutions Limited, The BSS Group Limited, Rexel UK Ltd., Krispy Kreme U.K. Ltd., Lindab Ltd. und Hertz (U.K.) Ltd. Die Mieter tragen dabei zu ungefähr gleichen Teilen zu den Mieteinnahmen aus dem Anlageobjekt bei, sodass es

## 7. VERWALTUNG DER ANLAGEGEGENSTÄNDE

keinen Hauptmieter gibt. Die aktuelle Miete liegt dabei zwischen rd. 5,44 GBP/SF und rd. 7,64 GBP/SF p. a. Die Gesamtmieteinnahmen des Anlageobjekts betragen rd. 394.358 GBP p. a. Die Mietverträge mit Tool & Fastener Solutions Limited und Krispy Kreme U.K. Ltd. beinhalten Sonderkündigungsrechte, die jedoch erst im September 2028 bzw. im Oktober 2030 ausgeübt werden können und somit außerhalb der geplanten Haltedauer des Anlageobjekts liegen. Hinsichtlich der an The BSS Group Limited vermieteten Flächen besteht ein beidseitiges Sonderkündigungsrecht im Juni 2025. Bei den an Rexel UK Limited, Lindab Limited sowie Hertz U.K. Ltd. vermieteten Einheit gibt es keine Sonderkündigungsrechte. Die Instandhaltungspflicht liegt bei allen Mietverträgen jeweils beim Mieter. Lediglich bei dem Mieter Tool & Fastener Solutions Limited richtet sich die Instandhaltungspflicht nach dem Ergebnis einer Zustandsfeststellung der Mietflächen. Nach dem Bonitäts-Rating der Ratingagentur Dun & Bradstreet vom 21. Februar 2023 verfügen die Mieter über ein minimales bis überdurchschnittlichen Ausfallrisiko (D&B-Rating: 5A1 – 3A3). Lediglich der Mieter Hertz (U.K.) Ltd. verfügt mit einem D&B-Rating N4 über ein signifikantes Bonitätsrisiko.

### TECHNISCHER ZUSTAND

Cogent BC hat am 17. März 2023 einen technischen Due Diligence Bericht angefertigt. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass die Gebäude des Anlageobjekts frei von größeren Mängeln sind. Allerdings entsprechen die äußere Dach- und Wandverkleidung, die Dachrinnen sowie die Fenster und Türen nicht mehr dem modernen Standard und es sind im Zusammenhang mit Neuvermietungen umfangreiche Renovierungsarbeiten erforderlich deren Kosten der Vermieter trägt. Ebenso wird darauf hingewiesen, dass bei der Neuvermietung einer derzeit leerstehenden Gebäudeeinheit weitere erhebliche Kosten anfallen können.

### ALTLASTEN

Hinsichtlich des Grundstücks, auf dem sich die Gebäude befinden, wurde am 24. Oktober 2022 durch WSP ein Phase I-Umweltbericht angefertigt, der vom Verkäufer zur Verfügung ge-

stellt wurde und im Rahmen einer Peer Review Due Diligence-Prüfung von CBRE überprüft wurde.

WSP ist zu dem Ergebnis gekommen, dass auf der Grundlage der vorliegenden Informationen und unter Berücksichtigung der Fortsetzung der derzeitigen gewerblichen Nutzung, der Standort ein geringes bis mittleres Risiko in Bezug auf potenzielle Altlasten darstellt. Es wurden in dem Umweltbericht keine weiteren Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Anlageobjekt empfohlen. WSP hat jedoch darauf hingewiesen, dass im Falle einer zukünftigen Sanierung eine weitere Altlastenuntersuchung bezüglich des Grundstücks erforderlich sein könnte, um die Standard-Umweltplanungsbedingungen zu erfüllen. Insgesamt stimmt CBRE mit den Ergebnissen des WSP-Berichts überein. Im Zusammenhang mit dem Erwerb des Anlageobjekts wurden durch CBRE keine weiteren Altlastenuntersuchungen empfohlen.

### DINGLICHE BELASTUNGEN DES ANLAGEOBJEKTS

Hinsichtlich des Grundstücks wurde durch die Rechtsanwaltskanzlei Addleshaw Goddard eine rechtliche Due Diligence durchgeführt. Der Due Diligence Bericht vom 11. April 2023 führt die folgenden dinglichen Belastungen als wesentlich an. Das Grundstück unterliegt bestimmten Rechten zugunsten der Behörde für den Kohleabbau, u. a. Rechte, Befugnisse und Dienstbarkeiten für den Kohleabbau unter Tage sowie das Recht, die Oberfläche des Grundstücks und die auf dem Grundstück errichteten Strukturen oder Bauwerke abzutragen. Vor dem Hintergrund, dass der Kohleabbau an dem Standort des Anlageobjekts schon vor langer Zeit eingestellt wurde, sollten diese dinglichen Belastungen jedoch gegenstandslos sein. Bei jeder Übertragung, Belastung oder Vermietung/Untervermietung des Grundstücks besteht die Verpflichtung des Erwerbers, des Darlehensgebers oder des Mieters diese Belastungen zugunsten der Behörde für den Kohleabbau zu übernehmen bzw. einzugehen.

Darüber hinaus bestehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine weiteren erheblichen

dinglichen Belastungen des Anlageobjekts.

### RECHTLICHE UND TATSÄCHLICHE BESCHRÄNKUNGEN

Da es sich bei dem Grundstück um ein „Leasehold“-Grundstück handelt, vergleichbar einem Erbbaurecht nach deutschem Recht, unterliegt das Grundstück bestimmten Rechten und Pflichten aus dem „Leasehold“-Vertrag (Laufzeit bis ins Jahr 2110). Der „Leasehold“-Vertrag verpflichtet die Objektgesellschaft als Erbbaurechtsnehmer, das Grundstück in einem guten Zustand zu halten, es alle 5 Jahre zu renovieren und es am Ende des „Leasehold“-Vertrages mit allen Gebäuden in gutem Zustand, unversehrt und gebrauchsfähig zurückzugeben. Der Erbbaurechtsnehmer benötigt die Zustimmung des Erbbaurechtsgebers bei einer Übertragung des „Leasehold“-Vertrags. Der „Leasehold“-Vertrag beschränkt die Nutzung des Grundstücks auf eine industrielle und/oder lagertechnische Nutzung zusammen mit ergänzenden Büros. Diesbezüglich liegt es im Ermessen des Erbbaurechtsgebers eine Nutzungsänderung zuzulassen. Nach Maßgabe des „Leasehold“-Vertrages ist eine Einzelhandelsnutzung auf dem Grundstück untersagt. Weitere rechtliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Gebäude des Anlageobjekts, insbesondere hinsichtlich deren Vermietungs- und Veräußerungsmöglichkeit, ergeben sich aus den Bestimmungen der Baugenehmigung, den mit der fremdfinanzierenden Bank im Rahmen des Darlehensvertrags getroffenen Vereinbarungen, den bestehenden dinglichen Belastungen sowie aus den abgeschlossenen Mietverträgen.

Tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Gebäude des Anlageobjekts, insbesondere hinsichtlich deren Vermietungs- und Veräußerungsmöglichkeit, ergeben sich aus dem Standort des Anlageobjekts sowie aus der Bauausführung der Gebäude und deren Nutzungsmöglichkeit als Logistikimmobilie.

Weitere rechtliche oder tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des Anlageobjekts, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel des Investmentfonds, sind zum Zeit-

punkt der Prospektaufstellung nicht bekannt.

## BEHÖRDLICHE GENEHMIGUNGEN

Im Rahmen der rechtlichen Due Diligence hat Addleshaw Goddard festgestellt, dass für das Grundstück des Anlageobjekts eine am 29. Oktober 1984 erteilte Baugenehmigung vorliegt. Hinsichtlich der Nutzung der einzelnen Gebäude des Anlageobjekts wurden mehrere Teilgenehmigungen erteilt.

## BUSINESS PLAN

Der Business Plan für das Anlageobjekt sieht vor, die derzeit leerstehende Gebäudeeinheit bis Januar 2024 zu einer marktüblichen Miete von rd. 9,38 GBP/SF p. a. und unter Gewährung einer mietfreien Zeit von sechs Monaten neu zu vermieten. Während der geplanten Haltedauer des Anlageobjekts erfolgt im Juni 2024 eine Mietvertragsüberprüfung bei der BSS Group Limited. Im Zuge dieser Mietvertragsüberprüfung soll die Miete auf rd. 8,37 GBP/SF p. a. (insgesamt rd. 133.042 GBP p. a.) und damit auf ein marktübliches Niveau erhöht werden. Weitere Mietvertragsüberprüfungen finden im Oktober 2025 bei Krispy Kreme U.K. Limited sowie im September 2027 bei Tool & Fastener Solutions Limited statt. Während der geplanten Haltedauer sollen für das Anlageobjekt Investitionsausgaben in Höhe von rd. 3,1 Mio. GBP getätigt werden, unter anderem um die Gebäude des Anlageobjekts von der derzeitigen EPC-Kategorie D bis C in die EPC-Kategorie A zu entwickeln. Dazu sollen unter anderem neue Klimasysteme installiert werden, die bestehende Beleuchtung durch moderne und hocheffiziente LED-Beleuchtung ausgetauscht werden sowie Photovoltaikanlagen auf den Dächern installiert werden. In den Investitionsausgaben sind außerdem Ausgaben für Gebäudesubstanz und Gebäudetechnik geplant. Das Anlageobjekt soll im Dezember 2027 zusammen mit den weiteren Anlageobjekten des bestehenden Portfolios veräußert werden.

## BEWERTUNGSGUTACHTEN

Im Rahmen der Due Diligence für das Anlageobjekt wurden durch die Bewertungsgesell-

schaften Savills, London, Vereinigtes Königreich, am 9. Mai 2023 und Gerald Eve, London, Vereinigtes Königreich, am 16. Juni 2023 Bewertungsgutachten erstellt.

Savills hat das Anlageobjekt in ihrem Bewertungsgutachten zum Stichtag 31. März 2023 mit einem Verkehrswert in Höhe von rd. 6,2 Mio. GBP bewertet. Somit liegt der Ankaufspreis von 6,4 Mio. GBP über dem durch Savills ermittelten Verkehrswert. Laut Gerald Eve liegt der zum Stichtag 19. April 2023 ermittelte Verkehrswert bei rd. 5,4 Mio. GBP. Somit liegt der Ankaufspreis auch über dem durch Gerald Eve ermittelten Verkehrswert.

Des Weiteren hat Savills auf Basis der im Business Plan für das Anlageobjekt festgelegten Maßnahmen am 23. Mai 2023 eine gesonderte in die Zukunft gerichtete Verkehrswertbetrachtung vorgenommen. Savills hat dabei den Verkehrswert des Anlageobjekts zum Zeitpunkt des geplanten Verkaufs im Dezember 2027 auf rd. 12,1 Mio. GBP geschätzt. Gerald Eve hat auf Basis der im Business Plan festgelegten Maßnahmen eine in die Zukunft gerichtete Verkehrswertbetrachtung vorgenommen und dabei den Verkehrswert des Anlageobjekts zum Zeitpunkt des geplanten Verkaufs im Dezember 2027 auf rd. 13,1 Mio. GBP geschätzt.

Die Bewertungsgesellschaften übernehmen gegenüber Dritten keine Haftung für die im Rahmen der Bewertungsgutachten gemachten Angaben hinsichtlich der geschätzten Verkehrswerte des Anlageobjekts.

Darüber hinaus liegen der KVG zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine weiteren Bewertungsgutachten für das Anlageobjekt vor.

## MANCHESTER

Das Anlageobjekt besteht aus zwei Grundstücken mit insgesamt drei Gebäuden auf dem Areal des Trafford Industrial Parks, Marshall Stevens Way, Trafford Park, M17 1PP. Die Grundstücke haben eine Gesamtgröße von ca. 318.000 SF (ca. 29.500 m<sup>2</sup>). Die Gebäude haben eine Gesamtfläche von ca. 121.900 SF (ca. 11.320 m<sup>2</sup>). Trafford Industrial Park ist das

zweitgrößte Industriegebiet des Vereinigten Königreichs und der anerkannteste Industrie- und Distributionsparks im Nordwesten Englands. Er profitiert durch die ausgezeichnete Anbindung an die Autobahnen M60 und M602 über eine hervorragende Anbindung an das gesamtbritische Autobahnnetz. In der Umgebung sind bedeutende nationale und internationale Unternehmen ansässig, darunter Amazon, GXO Logistics, FedEx, Wolseley, Speedy Services und Biffa. Auf einem Grundstück befinden sich zwei freistehende Gebäude, die in vier separate Einheiten aufgeteilt sind, und über mehrere vermietbare Gewerbe-/Industriellagereinheiten, verfügen. Die Gebäude wurden in den frühen 1990er Jahren gebaut und sind um einen zentralen Parkplatz, bzw. Hofbereich angeordnet. Die aneinander angrenzenden Einheiten des einen Gebäudes verfügen über eine Fläche von ca. 10.600 SF (ca. 985 m<sup>2</sup>) bzw. ca. 8.750 SF (ca. 810 m<sup>2</sup>), die aneinander angrenzenden Einheiten des anderen Gebäudes verfügen über eine Fläche von ca. 18.860 SF (ca. 1.750 m<sup>2</sup>) bzw. ca. 16.600 SF (ca. 1.550 m<sup>2</sup>). Alle Gebäudeeinheiten auf diesem Grundstück haben eine gemeinsame Traufhöhe von ca. 5,50 Meter. Auf dem anderen Grundstück befindet sich ein Logistikgebäude mit einer vermietbaren Fläche von ca. 67.400 SF (ca. 6.250 m<sup>2</sup>) sowie einem Hofbereich an der Ostseite des Gebäudes mit zwei Überladebrücken und zwei ebenerdige Zugangstüren. Die Einheiten bestehen aus einer Stahlportalrahmenkonstruktion mit Stahlverkleidung und Stahldach. Das Gebäude wurde ursprünglich als ein ca. 27.000 SF (ca. 2.500 m<sup>2</sup>) großes Lager in den frühen 1990er Jahren errichtet, im Jahr 2006 wurde eine große Erweiterung vorgenommen, wodurch sich die Größe des ursprünglichen Gebäudes in etwa verdoppelt hat. Der Mieter hat das Gebäude durch vier kleinere Erweiterungen an der Nord-, Ost- und Südseite des Gebäudes vergrößert, um zusätzliche Produktions- und Lagerflächen zu schaffen. Das Gebäude profitiert von einer Traufhöhe von ca. 6,1 Meter Höhe. Die Gebäude des Anlageobjekts fallen derzeit hinsichtlich der Energieeffizienz gemäß EPC-Einstufung in die EPC-Kategorie C.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind bis auf eine Gebäudeeinheit mit einer Nutzfläche

## 7. VERWALTUNG DER ANLAGEGEGENSTÄNDE

von ca. 16.630 SF (ca. 1.550 m<sup>2</sup>) alle Gebäudeeinheiten des Anlageobjekts vollständig vermietet. Die aktuellen Mieten der Gebäudeeinheiten liegen zwischen rd. 4,51 GBP/SF und rd. 6,07 GBP/SF p. a. Die Gesamtmieteinnahmen aus dem Anlageobjekt belaufen sich derzeit auf rd. 569.614 GBP p. a. Bei den Mietern handelt es sich um Europa Components & Equipment Plc., Motor Parts Direct Ltd., Knowsley SK Ltd., und Gibbs Croft Ltd („Gibbs Croft“), wobei Gibbs Croft als alleiniger Mieter des größten Gebäudes des Anlageobjekts mit ca. 67.400 SF (ca. 6.250 m<sup>2</sup>) Nutzfläche für einen Großteil der Mieteinnahmen aus dem Anlageobjekt verantwortlich ist. Der Mietvertrag mit Gibbs Croft wurde am 2. Oktober 2008 mit einer Laufzeit von 15 Jahren abgeschlossen. Er läuft somit noch bis zum 1. Oktober 2023. Der Vermieter hat mit Gibbs Croft jedoch am 19. April 2022 einen sog. „Reversionary Lease“ (Anschlussmietvertrag) mit einer festen Laufzeit vom 2. Oktober 2023 bis 1. Oktober 2026 abgeschlossen, der im Wesentlichen die gleichen Bedingungen wie der ursprüngliche Mietvertrag enthält. Demzufolge wurde die aktuelle Miete in Höhe von rd. 5,49 GBP/SF p. a. (insgesamt rd. 370.000 GBP p. a.) auch für die Zeit der Mietvertragsverlängerung bis zum 1. Oktober 2026 vereinbart. Während der Anschlussmietzeit steht keiner der beiden Parteien ein Sonderkündigungsrecht zu. Die Instandhaltungspflicht liegt gemäß Mietvertrag beim Mieter, mit Ausnahme von Schäden, die durch inhärente Mängel verursacht werden.

Nach dem Bonitäts-Rating der Ratingagentur Dun & Bradstreet vom 21. Februar 2023 verfügt der Hauptmieter Gibbson Croft über ein negatives Nettovermögen mit einem über dem Durchschnitt liegenden Ausfallrisiko (D&B-Rating: N3).

### TECHNISCHER ZUSTAND

Vor dem Erwerb des Anlageobjekts wurde von Cogent BC am 20. März 2023 ein technischer Due Diligence-Bericht angefertigt. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass die nach einer typischen Spezifikation errichteten Gebäude keine baulichen Mängel aufweisen. In den nächsten 10 Jahren werden beträchtliche Ausgaben erforderlich sein, um die Gebäude

in gutem Zustand zu erhalten, was allerdings angesichts ihres Alters (ca. 30 Jahre und älter) zu erwarten ist. Die Hauptausgabenbereiche sind die Überholung und Neulackierung der Verkleidung, bzw. der Vorhangsfassade, die Behandlung der Dachbleche und die Erneuerung der Oberlichter. Die internen Lagerräume müssen ebenfalls renoviert werden, wenn Gebäudeeinheiten frei werden, jedoch ist die einzige Gebäudeeinheit, bei der dies in naher Zukunft erforderlich sein wird, die derzeit leerstehende Gebäudeeinheit D mit einer vermietbaren Fläche von ca. 16.630 SF (ca. 1.550 m<sup>2</sup>). Im Zuge der Inspektion und Überprüfung der verfügbaren Bauunterlagen wurde festgestellt, dass die Einheit in bestimmten Bereichen mit Verbundplatten verkleidet ist. Die Paneele des Gebäudes entsprechen nicht dem Loss Prevention Certification Board und sind mit einem PUR-Dämmkern versehen, einem brennbaren Füllmaterial, das sich aufgrund des erhöhten Brandrisikos bezüglich der Gebäudeversicherung nachteilig auswirken kann. Da die Gebäude des Anlageobjekts eine Höhe von weniger als 18 Meter aufweisen, die mit guten Fluchtwegen und Rauchmeldeanlagen ausgestattet sind, bestehen gemäß Cogent BC auf der Grundlage der geltenden Vorschriften keine grundlegenden Bedenken hinsichtlich des Brandschutzes.

Cogent BC weist in ihrem Bericht darauf hin, dass für die Gebäudeeinheit, die seit der Errichtung von Knowsley SK Ltd angemietet wird, möglicherweise erhöhte Investitionsausgaben erforderlich sind, um diese Einheit wieder in einen vermietbaren Standardzustand zu versetzen, wenn der Mieter auszieht.

### ALTLASTEN

Hinsichtlich der Grundstücke, auf dem sich die Gebäude befinden, wurde am 31. Oktober 2022 durch WSP ein Phase I-Umweltbericht angefertigt, der vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurde und im Rahmen einer Peer Review Due Diligence-Prüfung von CBRE vor dem Ankauf überprüft wurde.

WSP ist zu dem Ergebnis gekommen, dass auf der Grundlage der vorliegenden Informationen und unter Berücksichtigung der Fortset-

zung der derzeitigen gewerblichen Nutzung, der Standort ein geringes bis mittleres Risiko in Bezug auf potenzielle Altlasten darstellt. Es wurden in dem Umweltbericht keine Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Erwerb des Anlageobjekts empfohlen. WSP hat jedoch darauf hingewiesen, dass im Falle einer zukünftigen Sanierung eine weitere Altlastenuntersuchung des Grundstücks erforderlich sein könnte, um die Standard-Umweltplanungsbedingungen zu erfüllen. Insgesamt stimmt CBRE mit den Ergebnissen des WSP-Berichts überein. Im Zusammenhang mit dem Erwerb des Anlageobjekts wurden durch CBRE keine weiteren Altlastenuntersuchungen empfohlen.

### DINGLICHE BELASTUNGEN DES ANLAGEOBJEKTS

Hinsichtlich des Grundstücks wurde durch die Rechtsanwaltskanzlei Addleshaw Goddard eine rechtliche Due Diligence durchgeführt. Der Due Diligence-Bericht vom 11. April 2023 führt die folgenden dinglichen Belastungen als wesentlich an.

Übertragungen vom 26. April 1991 und vom 3. Juni 1993 enthalten die Verpflichtung, sich an den Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung von gemeinsamen Mauern/Zäunen, Versorgungsleitungen, Straßen und Straßenbeleuchtung zu beteiligen, bis diese verabschiedet werden. Bei jedem Verkauf muss der Erwerber eine Verpflichtungserklärung abschließen, in der er sich bereit erklärt diese Zahlungen zu leisten.

Darüber hinaus bestehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine weiteren erheblichen dinglichen Belastungen des Anlageobjekts.

### RECHTLICHE UND TATSÄCHLICHE BESCHRÄNKUNGEN

Rechtliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Gebäude des Anlageobjekts, insbesondere hinsichtlich dessen Vermietungs- und Veräußerungsmöglichkeit, ergeben sich aus den Bestimmungen der Baugenehmigung, den mit der fremdfinanzierenden Bank im Rahmen des Darlehensvertrags getroffenen Vereinbarungen, den bestehen-



den dinglichen Belastungen sowie aus den abgeschlossenen Mietverträgen.

Tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Gebäude des Anlageobjekts, insbesondere hinsichtlich deren Vermietungs- und Veräußerungsmöglichkeit, ergeben sich aus dem Standort des Anlageobjekts sowie aus der Bauausführung der Gebäude und deren Nutzungsmöglichkeit als Logistikimmobilie.

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

#### **BEHÖRDLICHE GENEHMIGUNGEN**

Im Rahmen der rechtlichen Due Diligence hat Addleshaw Goddard festgestellt, dass für die Gebäude des Anlageobjekts eine Vielzahl von Genehmigungen vorliegen, welche die Nutzung des Gebäudes des Anlageobjekts für Industrie-, Lager- und Vertriebszwecke mit angeschlossenen Büroräumen gestatteten.

#### **BUSINESS PLAN**

Der Business Plan für das Anlageobjekt sieht vor, während der geplanten Haltedauer des Anlageobjekts im Rahmen der anstehenden Mietvertragsüberprüfungen bei den Gebäudeeinheiten die Mieten auf die dann marktübliche Miete zu erhöhen. Entsprechende Mietvertragsüberprüfungen fallen im Juni 2023 bei Knowsley SK Limited, im Mai 2024 bei Motor Parts Direct Limited und im Oktober 2024 bei Europa Components & Equipment Plc. an. Der mit Gibbs Croft am 1. Oktober 2026 auslaufende Mietvertrag soll zudem zu den dann geltenden Marktkonditionen neu abgeschlossen werden. Die derzeit leerstehende Gebäudeeinheit soll bis April 2024 unter einer Gewährung einer mietfreien Zeit von sechs Monaten vermietet werden. Während der Haltedauer des Anlageobjekts sollen Investitionsausgaben in Höhe von rd. 3,2 Mio. GBP getätigt werden. Die geplanten Maßnahmen umfassen dabei unter anderem eine Erneue-

rung der Klimasysteme, den Austausch der vorhandenen Beleuchtung durch moderne, hoch-effiziente LED-Beleuchtung, die Installation von Photovoltaikanlagen sowie Arbeiten an Dach- und Fassade. Das Anlageobjekt soll im Dezember 2027 zusammen mit den weiteren Anlageobjekten des bestehenden Portfolios veräußert werden.

#### **BEWERTUNGSGUTACHTEN**

Im Rahmen der Due Diligence für das Anlageobjekt wurden durch die Bewertungsgesellschaften Savills, London, Vereinigtes Königreich, am 9. Mai 2023 und Gerald Eve, London, Vereinigtes Königreich, am 16. Juni 2023 Bewertungsgutachten erstellt.

Savills hat das Anlageobjekt in ihrem Bewertungsgutachten zum Stichtag 31. März 2023 mit einem Verkehrswert in Höhe von rd. 14,3 Mio. GBP bewertet. Somit liegt der Ankaufspreis von 13,0 Mio. GBP unter dem durch Savills ermittelten Verkehrswert. Laut Gerald Eve liegt der zum Stichtag 19. April 2023 ermittelte Verkehrswert bei 13,9 Mio. GBP. Somit liegt der Ankaufspreis auch unter dem durch Gerald Eve ermittelten Verkehrswert.

Des Weiteren hat Savills auf Basis der im Business Plan für das Anlageobjekt festgelegten Maßnahmen am 23. Mai 2023 eine gesonderte in die Zukunft gerichtete Verkehrswertbetrachtung vorgenommen. Savills hat dabei den Verkehrswert des Anlageobjekts zum Zeitpunkt des geplanten Verkaufs im Dezember 2027 auf rd. 25,2 Mio. GBP geschätzt. Gerald Eve hat auf Basis der im Business Plan festgelegten Maßnahmen eine in die Zukunft gerichtete Verkehrswertbetrachtung vorgenommen und dabei den Verkehrswert des Anlageobjekts zum Zeitpunkt des geplanten Verkaufs im Dezember 2027 auf rd. 29,8 Mio. GBP geschätzt.

Die Bewertungsgesellschaften übernehmen gegenüber Dritten keine Haftung für die im Rahmen der Bewertungsgutachten gemachten Angaben hinsichtlich der geschätzten Verkehrswerte des Anlageobjekts.

Darüber hinaus liegen der KVG zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine weiteren Bewertungsgutachten für das Anlageobjekt vor.

#### **KAUFVERTRAG**

Im Zusammenhang mit dem Erwerb des Portfolios der feststehenden Anlageobjekte hat die Objektgesellschaft, die ARGO DFI Logistics Partnership LP, am 23. März 2023 einen Kaufvertrag mit dem bisherigen Eigentümer der Anlageobjekte der Tesco Pension Trustees Limited abgeschlossen. Der Kaufvertrag unterliegt englischem Recht.

Im Rahmen des Kaufvertrages wurden die in den Anlageobjekten enthaltenen Immobilien zwar jeweils einzeln zu einem für jedes Anlageobjekt gesondert festgelegten Kaufpreis veräußert, der Kaufvertrag wurde jedoch unter der Bedingung abgeschlossen, dass die in den Anlageobjekten enthaltenen Immobilien nur als Einheit veräußert bzw. angekauft werden können. Durch den Kaufvertrag wurden neben den Immobilien auch die hinsichtlich der Immobilien bestehenden Mietverträge durch die Objektgesellschaft übernommen.

Der Gesamtkaufpreis in Höhe von 95 Mio. GBP wurde durch die Objektgesellschaft am Tag des Eigentumsübergangs am 30. Mai 2023 („Actual Completion“ bzw. „Closing“) an den Verkäufer gezahlt.

Bereits mit Abschluss des Kaufvertrages sind die Gefahren aus den Anlageobjekten (z. B. Beschädigung, Zerstörung) auf die Objektgesellschaft übergegangen. Der Verkäufer war aber bis zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs verpflichtet, sämtliche Gebäudeversicherungen aufrechtzuerhalten. Die weiteren Rechte aus den Anlageobjekten aus Besitz, Nutzen (z. B. Mieterlöse), Lasten, etc. sind erst mit dem Eigentumsübergang auf die Objektgesellschaft übergegangen.

Über die durch den Verkäufer im Rahmen der Kaufvertragsverhandlungen offengelegten dinglichen Belastungen der Anlageobjekte hinaus, wurden die Anlageobjekte durch den Verkäufer frei von Belastungen, insbesondere

## 7. VERWALTUNG DER ANLAGEGEGENSTÄNDE

Hypotheken bzw. Grundschulden, an die Objektgesellschaft verkauft und übertragen.

### FREMDFINANZIERUNG

Im Zusammenhang mit dem Erwerb des Portfolios der feststehenden Anlageobjekte hat die Objektgesellschaft, die ARGO DFI Logistics Partnership LP („**Darlehensnehmer**“), am 23. März 2023 einen Darlehensvertrag mit der HSBC UK Bank plc („**Darlehensgeber**“) über einen Darlehensbetrag in Höhe von 51.916.265,- GBP abgeschlossen. Der Darlehensvertrag unterliegt englischem Recht.

Der Gesamtdarlehensbetrag setzt sich dabei aus zwei zweckgebundenen Darlehenstranchen zusammen. Die Darlehenstranche A in Höhe von 47,5 Mio. GBP dient ausschließlich der Finanzierung der Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten der Anlageobjekte des feststehenden Portfolios. Die Darlehenstranche B in Höhe von 4.416.265,- GBP dient ausschließlich der Finanzierung der geplanten Sanierungsmaßnahmen der Anlageobjekte des feststehenden Portfolios.

Der Darlehensnehmer hat die Möglichkeit eine zusätzliche Darlehenstranche in Höhe von bis zu 4.416.265,- GBP aufzunehmen, sofern die diesbezüglich vertraglich vereinbarten Bedingungen vorliegen (u. a. rechtzeitige Verlängerung des Darlehensvertrages, Aufrechterhaltung der Zinssicherung).

Auszahlungsvoraussetzung für die Auszahlung einer Darlehenstranche, die hinsichtlich der Darlehenstranche B auch sukzessive in Teilbeträgen erfolgen kann, ist die Bereitstellung der vertraglich vereinbarten Nachweise durch den Darlehensnehmer an den Darlehensgeber. Dies sind u. a. gesellschaftsbezogene Dokumente (z. B. Gesellschaftsverträge), Jahresabschlüsse, Bewertungsgutachten hinsichtlich der Anlageobjekte, Eigentumsnachweise, Mietverträge, Versicherungsnachweise sowie im Zusammenhang mit der Darlehenstranche B zusätzlich angemessene Nachweise hinsichtlich des kalkulierten Budgets der Investitionsausgaben für die geplanten Sanierungsmaßnahmen. Während des Bereitstellungszeitraums, beginnend mit dem 23. März 2023, sind an den Darlehensgeber

Bereitstellungszinsen in Höhe von 0,90 % p. a. (Darlehenstranche A) bzw. 1,25 % p. a. (Darlehenstranche B) jeweils bezogen auf den noch nicht vollständig abgerufenen Darlehensbetrag zu entrichten.

Im Rahmen des Darlehensvertrages wurde hinsichtlich des Zinssatzes eine variable Verzinsung auf Basis des täglichen SONIA-Zinssatzes (Sterling-Overnight-Index-Average) zzgl einer Marge in Höhe von 1,80 % für die Darlehenstranche A bzw. einer Marge in Höhe von 2,50 % für die Darlehenstranche B vereinbart. Allerdings ist der Darlehensnehmer nach Maßgabe des Darlehensvertrages verpflichtet, spätestens innerhalb von zehn Geschäftstagen nach der ersten Darlehensauszahlung ein Zinssicherungsgeschäft für den variablen Zinssatz über den Gesamtdarlehensbetrag abzuschließen und dieses über die Darlehenslaufzeit aufrecht zu erhalten. Vor diesem Hintergrund hat der Darlehensnehmer hinsichtlich der Darlehenstranche A mit dem Darlehensgeber eine Zinssicherungsvereinbarung (sog. „Zinsswap“) zu einem festen Zinssatz von rd. 3,74 % p.a. bis zum 30. Mai 2028 abgeschlossen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat der Darlehensnehmer hinsichtlich der Darlehenstranche B noch kein Zinssicherungsgeschäft abgeschlossen. Ein Zinssicherungsgeschäft für die Darlehenstranche B soll durch den Darlehensnehmer erst zum Zeitpunkt der ersten Inanspruchnahme des Darlehensbetrages der Darlehenstranche B abgeschlossen werden. Zinszahlungen sind durch den Darlehensnehmer quartalsweise, jeweils am 10. Februar, 10. Mai, 10. August und 10. November eines Kalenderjahres an den Darlehensgeber zu zahlen.

Der Gesamtdarlehensbetrag ist durch den Darlehensnehmer vollständig am Ende der Darlehenslaufzeit am 23. März 2026 an den Darlehensgeber zurückzuzahlen. Der Darlehensnehmer ist berechtigt, die Laufzeit des Darlehens zweimal um jeweils ein Jahr zu verlängern. Für eine Verlängerung der Darlehenslaufzeit hat der Darlehensnehmer jeweils eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von 0,20 % des zu diesem Zeitpunkt in Anspruch genommenen Darlehensbetrages an den Darlehensgeber zu zahlen.

Der Darlehensnehmer kann den in Anspruch

genommenen Darlehensbetrag ganz oder teilweise (mind. jedoch mit einem Betrag in Höhe von 100.000 GBP) vor Ablauf der Darlehenslaufzeit zurückzahlen. Eine Vorfälligkeitsentschädigung an den Darlehensgeber fällt erst ab der Überschreitung eines Rückzahlungsbetrages in Höhe von 10 Mio. GBP an und beträgt für Rückzahlungen innerhalb des ersten Jahres nach der ersten Darlehensauszahlung 1,50 % und für Rückzahlungen innerhalb des zweiten Jahres nach der ersten Darlehensauszahlung 0,75 % des zurückgezählten Betrages. Ab dem dritten Jahr nach der ersten Darlehensauszahlung ist auf vorzeitige Darlehensrückzahlungen keine Vorfälligkeitsentschädigung an den Darlehensgeber zu entrichten. In diesem Zusammenhang können eventuell auch bei vorzeitiger Beendigung der Zinssicherungsgeschäfte zusätzliche Ausgleichszahlungen, in vorab nicht bestimmbarer Höhe, anfallen.

Während der Darlehenslaufzeit hat der Darlehensnehmer bestimmte, im Darlehensvertrag vereinbarte finanzielle Auflagen (sog. „Financial Covenants“) einzuhalten. Demnach muss das prozentuale Verhältnis zwischen den erzielten Mieteinnahmen aus den Anlageobjekten und den Finanzierungskosten für denselben Zeitraum innerhalb der ersten 18 Monate nach Abschluss des Darlehensvertrages 130 % und danach 150 % betragen. Des Weiteren darf das prozentuale Verhältnis zwischen dem in Anspruch genommenen Darlehensbetrag und dem Verkehrswert der Anlageobjekte während der Darlehenslaufzeit zu keinem Zeitpunkt unter 60 % (sog. „Loan-to-Value“) betragen. Im Falle der kalkulierten Investitionsausgaben darf das prozentuale Verhältnis zwischen dem in Anspruch genommenen Darlehensbetrag und den aktualisierten Investitionsausgaben zu keinem Zeitpunkt über 50 % (sog. „Loan-to-Cost“) betragen. Sollte der Darlehensnehmer diese finanziellen Auflagen nicht einhalten, kann er entweder den in Anspruch genommenen Darlehensbetrag teilweise in der Höhe zurückzahlen um die finanzielle Auflage wieder einzuhalten oder einen von dem Darlehensgeber ermittelten Betrag als zusätzliche Sicherheitsleistung auf ein gesondertes Konto einzahlen.

Zur Sicherung der Ansprüche aus dem Darlehensvertrag hat der Darlehensnehmer mit

dem Darlehensgeber ein gesonderte Sicherheitenvereinbarung abgeschlossen durch die zugunsten des Darlehensgebers u. a. Belastungen an sämtlichen Vermögenswerten des Darlehensnehmers eingeräumt werden (u. a. erst-rangige Hypotheken oder Grundpfandrechte an allen Immobilien des Darlehensnehmers), Verfügungsberechtigungen über seine Bankkonten (inkl. Zinsen) und seiner nachrangigen Verbindlichkeiten erteilt werden und Sicherheidsabtretungen u. a. hinsichtlich der Einnahmen aus allen wesentlichen Verträgen (insb. Mietverträgen), den Versicherungsverträgen und den Zinssicherungsverträgen erfolgt sind.

Im Zusammenhang mit der Gewährung des Darlehens erhält die HSBC UK Bank plc in ihrer Funktion als Konsortialführer eine einmalige Bearbeitungsgebühr in Höhe von 0,60 % des Gesamtdarlehensbetrages.

### 7.4.3. ANGABEN ZUR INVESTITIONS- STRUKTUR

Nachfolgend werden die wesentlichen vertraglichen Inhalte der im Rahmen der Investitionsstruktur für das Portfolio der feststehenden, vom Investmentfonds noch zu erwerbenden Anlageobjekte beteiligten Gesellschaften dargestellt. Zukünftige Investitionen in weitere Portfolien aus Logistikimmobilien können über die gleiche Investitionsstruktur, eine vergleichbare Investitionsstruktur oder aber auch über eine rechtlich anderweitig ausgestaltete Investitionsstruktur erfolgen.

#### DFG LIBRA HOLDINGS LIMITED

Der Investmentfonds wird sich als Gesellschafter an der DFG Libra Holdings Limited, einer am 18. Mai 2023 gegründeten Gesellschaft in der Rechtsform einer Limited Company nach dem Recht der Kanalinsel Jersey, die im Register der Jersey Financial Services Commission unter der Nummer 148789 eingetragen ist (nachfolgend auch **„Zweckgesellschaft“** genannt), beteiligen. Der Sitz der Zweckgesellschaft befindet sich in Third Floor, Gaspe House, 66-72 The Esplanade, St Helier, Jersey, JE1 2LH. Die Zweckgesellschaft unterliegt dem Recht der Kanalinsel Jersey.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat sich der Investmentfonds noch nicht an der DFG Libra Holdings Limited beteiligt.

Der Gesellschaftsvertrag der Zweckgesellschaft soll erst im Rahmen der Beteiligung des Investmentfonds abgeschlossen werden. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung liegt der zukünftige Gesellschaftsvertrag daher lediglich in einer Entwurfsfassung vor und kann daher vor Unterzeichnung noch Änderungen erfahren. Vor diesem Hintergrund werden nachfolgend die wesentlichen Inhalte des Gesellschaftsvertrags der Zweckgesellschaft auf Basis der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung vorliegenden Entwurfsfassung dargestellt.

Der Unternehmensgegenstand der Zweckgesellschaft besteht in mittelbaren oder unmittelbaren Investitionen im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Entwicklung, dem Halten, der Sanierung oder der Veräußerung von Immobilien, insbesondere von Logistikimmobilien. Die Zweckgesellschaft ist berechtigt, alle Maßnahmen und Rechtsgeschäfte vorzunehmen, die dem Unternehmensgegenstand dienen, einschließlich der Aufnahme von Darlehen, der Gewährung von Garantien und/oder Sicherungsvereinbarungen.

Die DFI Jersey Holding II GP Limited wird sich mit einer Kapitaleinlage in Höhe von 100 GBP als sog. „Class A“-Gesellschafter an der Zweckgesellschaft beteiligen. Die DFI Jersey Holding II GP Limited wird ihre Kapitalbeteiligung an der Zweckgesellschaft nicht erhöhen, ihre „Class A“-Gesellschafteranteile aber bis zur Beendigung der Zweckgesellschaft halten. Weitere Gesellschafterin der Zweckgesellschaft wird die DFI Jersey Holding II LP, die keine Kapitaleinlage in die Zweckgesellschaft leisten wird. Der Investmentfonds wird sich als sog. „Class B“-Gesellschafter an der Zweckgesellschaft beteiligen.

Die DFG Libra Holdings Limited wird sich entsprechend ihres Gesellschaftszwecks ausschließlich an der innerhalb der Investitionsstruktur für die feststehenden sowie für die weiteren Anlageobjekte nachgelagerten Libra Aggregator LP (nachfolgend auch **„Beteiligungsgesellschaft“**) beteiligen, die sich wie-

derum ausschließlich an der alle Anlageobjekte mittelbar haltenden Libra JV LP (nachfolgend auch **„Joint-Venture Gesellschaft“**) beteiligen wird. Die Joint-Venture Gesellschaft wird ihrerseits über einen in Jersey ansässigen Trust sämtliche Kommanditanteile an der die bereits feststehenden Anlageobjekte unmittelbar haltenden Argo DFI Logistics Partnership LP (nachfolgend auch **„Objektgesellschaft“**) halten. Hinsichtlich der geplanten Investition in weitere Portfolien aus Logistikimmobilien ist vorgesehen, dass diese jeweils über eigenständige Gesellschaften erworben werden, die von der Joint-Venture Gesellschaft jeweils zu 100 % über separate Jersey Trusts gehalten werden.

Die für Investitionszwecke erforderlichen Finanzierungsmittel werden der DFG Libra Holdings Limited durch den Investmentfonds als Gesellschafter ausschließlich in Form von Eigenkapital zur Verfügung gestellt. Der Investmentfonds soll sich auf Basis des geplanten Kommanditkapitals in Höhe von 100 Mio. GBP mit einem Betrag in Höhe von rd. 85,0 Mio. GBP an der DFG Libra Holdings Limited beteiligen. Neben dem Investmentfonds können sich ggfs. weitere Gesellschafter als Co-Investoren an der DFG Libra Holdings Limited beteiligen. Der Investmentfonds soll jedoch plangemäß als Mehrheitsgesellschafter an der DFG Libra Holdings Limited beteiligt sein.

Die Zweckgesellschaft verfügt über zwei in Jersey ansässige Geschäftsführer (es können höchstens sieben Geschäftsführer bestellt werden). Geschäftsführer können ausschließlich durch den „Class A“-Gesellschafter bestellt und abberufen werden. Wesentliche Geschäftsführungsmaßnahmen, wie beispielsweise der Erwerb von Vermögensgegenständen, die Aufnahme von Darlehen, die Zustimmung zu zustimmungsbedürftigen Maßnahmen auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft sowie Änderungen des Gesellschaftsvertrags bedürfen der schriftlichen Zustimmung der „Class A“-Gesellschafter und der „Class B“-Gesellschafter.

Da die Zweckgesellschaft eine beschränkt haftende Kapitalgesellschaft ist, haften die Gesellschafter der Zweckgesellschaft im Au-

## 7. VERWALTUNG DER ANLAGEGEGENSTÄNDE

Benverhältnis nicht unmittelbar für Verbindlichkeiten und sonstige Verpflichtungen der Zweckgesellschaft.

Die Gesellschafter sind grundsätzlich im Verhältnis ihrer Kapitalbeteiligung an den Ergebnissen, den Ausschüttungen und dem Vermögen der Zweckgesellschaft beteiligt. Die verfügbare Liquidität auf Ebene der Zweckgesellschaft soll vorbehaltlich der erfolgsabhängigen Gewinnbeteiligung der DFI Jersey Holding II LP entsprechend der Beteiligungsquote an die Gesellschafter ausbezahlt werden.

Die Zweckgesellschaft wurde auf unbestimmte Zeit errichtet. Die Auflösung der Zweckgesellschaft bedarf der schriftlichen Zustimmung der „Class A“-Gesellschafter und der „Class B“-Gesellschafter.

Die Zweckgesellschaft hat die Deutsche Finance International LLP mit der Erbringung laufender Investment Beratungsleistungen beauftragt. Der Deutsche Finance International LLP obliegt als Investmentberater insbesondere die laufende Überwachung, Prüfung und Analyse der Leistungsentwicklung der Anlageobjekte der Zweckgesellschaft, die laufende Beratung und die Abgabe von Empfehlungen an die Zweckgesellschaft im Zusammenhang mit deren Anlagestrategie, die Bereitstellung von Immobilienbewertungen, sonstigen Informationen und schriftlichen Berichten, welche die Zweckgesellschaft hinsichtlich ihrer Anlageobjekte benötigt. Die Deutsche Finance International LLP erhält für ihre Beratungsleistungen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Anlageobjekte eine einmalige Vergütung in Höhe von 2,00 % des von „Class B“-Gesellschaftern gezeichneten Kapitals. Für ihre laufenden Beratungsleistungen erhält die Deutsche Finance International LLP eine jährliche Vergütung in Höhe von 1,2 % des von „Class B“-Gesellschaftern gezeichneten Kapitals, die vierteljährlich anteilig im Voraus zu bezahlen ist.

### **LIBRA AGGREGATOR LP**

Die DFG Libra Holdings Limited wird sich als Limited Partner – vergleichbar einem Kommanditisten nach deutschem Recht – neben

weiteren Co-Investoren an der Libra Aggregator LP, einer am 02. März 2023 in der Rechtsform einer Limited Partnership nach dem Recht der Kanalinsel Jersey gegründeten Gesellschaft – vergleichbar einer Kommanditgesellschaft nach deutschem Recht –, die im Register der Jersey Financial Services Commission unter der Nummer 4141 eingetragen ist, beteiligen. Der Sitz der Beteiligungsgesellschaft befindet sich in Third Floor, Gaspe House, 66-72 The Esplanade, St Helier, Jersey, JE1 2LH. Die Beteiligungsgesellschaft unterliegt dem Recht der Kanalinsel Jersey.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat sich die DFG Libra Holdings Limited noch nicht an der Libra Aggregator LP beteiligt.

Der Gesellschaftsvertrag der Beteiligungsgesellschaft soll im Rahmen der Beteiligung der Zweckgesellschaft sowie weiterer Co-Investoren geändert bzw. ergänzt werden. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung liegt der zukünftige Gesellschaftsvertrag der Beteiligungsgesellschaft daher lediglich in einer Entwurfsfassung vor und kann daher vor Unterzeichnung noch Änderungen erfahren. Vor diesem Hintergrund werden nachfolgend die wesentlichen Inhalte des Gesellschaftsvertrags auf Basis der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung vorliegenden Entwurfsfassung dargestellt.

Als Komplementärin (General Partner) der Beteiligungsgesellschaft fungiert die Libra Aggregator GP Limited. Die Gesellschaftsanteile der Komplementärin werden anteilig durch einzelne Co-Investoren der Beteiligungsgesellschaft gehalten. Die Komplementärin übernimmt keine Kapitalanteile und ist am Ergebnis und am Vermögen der Beteiligungsgesellschaft nicht beteiligt.

Der Gesellschaftszweck der Beteiligungsgesellschaft besteht in mittelbaren oder unmittelbaren Investitionen im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Entwicklung, dem Halten, der Sanierung oder der Veräußerung von Immobilien, insbesondere von Logistikimmobilien. Die Beteiligungsgesellschaft ist berechtigt, alle Maßnahmen und Rechtsgeschäfte vorzunehmen, die dem Gesellschaftszweck dienen,

einschließlich der Aufnahme von Darlehen, der Gewährung von Garantien und/oder Sicherungsvereinbarungen.

Es ist geplant, dass sich die Beteiligungsgesellschaft entsprechend ihres Gesellschaftszwecks ausschließlich an der die Anlageobjekte mittelbar haltenden Joint-Venture Gesellschaft, der Libra JV beteiligen soll. Im Zusammenhang mit den geplanten Investitionen in weitere Portfolien aus Logistikimmobilien, kann es jedoch erforderlich sein, diese über eine alternative Beteiligungsstruktur vorzunehmen.

Die für Investitionszwecke erforderlichen Finanzierungsmittel werden der Beteiligungsgesellschaft ausschließlich durch die Gesellschafter in ihrer Eigenschaft als Co-Investoren in Form von Eigenkapital zur Verfügung gestellt. Die Gesellschaftsanteile an der Beteiligungsgesellschaft gewähren den Gesellschaftern insbesondere das Recht auf Beteiligung am Ergebnis, an den laufenden Auszahlungen, den Veräußerungserlösen und den Liquidationserlösen. Es ist geplant, dass sich die DFG Libra Holdings Limited auf Basis des geplanten Kommanditkapitals des Investmentfonds in Höhe von 100 Mio. GBP mit einem Betrag in Höhe von rd. 72,9 Mio. GBP an der Beteiligungsgesellschaft beteiligen soll. Die weiteren Co-Investoren sollen sich planmäßig insgesamt mit einer Kapitaleinlage in Höhe von rd. 60,8 Mio. GBP an der Beteiligungsgesellschaft bzw. an den weiteren Investitionen in Logistikimmobilien beteiligen.

Die Geschäftsführung der Beteiligungsgesellschaft wird ausschließlich durch die Komplementärin ausgeübt. Nach Maßgabe der von den Gesellschaftern gesondert abgeschlossenen Gesellschaftervereinbarung, bedürfen wesentliche Geschäftsführungsmaßnahmen (u. a. die Teilung, Umwandlung oder Kündigung von Gesellschaftsanteilen der Beteiligungsgesellschaft oder der Joint-Venture Gesellschaft, die Liquidation, Verschmelzung oder Rechtsformänderung der Beteiligungsgesellschaft oder der Joint-Venture Gesellschaft) sowie Änderungen des Gesellschaftsvertrags der Beteiligungsgesellschaft oder der Joint-Venture Gesellschaft eines einstimmigen Gesellschafterbeschlusses der Limited Partner.

Die Limited Partner der Beteiligungsgesellschaft haften im Außenverhältnis nicht unmittelbar für Verbindlichkeiten und sonstige Verpflichtungen der Beteiligungsgesellschaft; die Haftung der Limited Partner ist auf das in die Beteiligungsgesellschaft geleistete bzw. gezeichnete und noch nicht eingezahlte Kapital beschränkt. Eine darüber hinausgehende Nachschussverpflichtung der Limited Partner besteht nicht.

Im Zusammenhang mit einem Verkauf von Gesellschaftsanteilen an der Beteiligungsgesellschaft besteht nach Maßgabe der abgeschlossenen Gesellschaftervereinbarung zugunsten der Limited Partner ein Vorkaufsrecht.

Die Limited Partner sind grundsätzlich im Verhältnis ihrer Kapitalbeteiligung an den Ergebnissen, den Ausschüttungen und dem Vermögen der Beteiligungsgesellschaft beteiligt.

Die Beteiligungsgesellschaft wurde für eine befristete Laufzeit von fünf Jahren nach Gründung errichtet. Die Komplementärin ist berechtigt, die Laufzeit der Beteiligungsgesellschaft um ein Jahr zu verlängern. Darüber hinaus kann die Beteiligungsgesellschaft durch eine entsprechende Vereinbarung der Gesellschafter beendet werden.

#### **LIBRA JV LP**

Die Libra Aggregator LP ist als Limited Partner – vergleichbar einem Kommanditisten nach deutschem Recht – neben weiteren Co-Investoren an der Joint-Venture Gesellschaft, der Libra JV LP, einer am 13. April 2023 in der Rechtsform einer Limited Partnership nach dem Recht der Kanalinsel Jersey gegründeten Gesellschaft – vergleichbar einer Kommanditgesellschaft nach deutschem Recht –, die im Register der Jersey Financial Services Commission unter der Nummer 4170 eingetragen ist, beteiligt. Der Sitz der Joint-Venture Gesellschaft befindet sich in Third Floor, Gaspe House, 66-72 The Esplanade, St Helier, Jersey, JE1 2LH. Die Joint-Venture Gesellschaft unterliegt dem Recht der Kanalinsel Jersey.

Als Komplementärin (General Partner) der Joint-Venture Gesellschaft fungiert die Libra

JV GP Limited. Die Gesellschaftsanteile der Komplementärin werden vollständig von der Beteiligungsgesellschaft gehalten. Die Komplementärin hat eine Kapitaleinlage in Höhe von 1 GBP in die Joint-Venture Gesellschaft geleistet. Die Argo Real Estate Limited ist mit einer Kapitaleinlage in Höhe von 100 GBP als Limited Partner an der Joint-Venture Gesellschaft beteiligt. Des Weiteren ist die Tiger Investment Holdings Limited, eine Tochtergesellschaft des Projektpartners, als Co-Investor an der Joint-Venture Gesellschaft beteiligt.

Unternehmensgegenstand der Joint-Venture Gesellschaft sind unmittelbare oder mittelbare Immobilieninvestitionen, insbesondere der Erwerb, der Besitz, die Entwicklung, die aktive Verwaltung von Immobilien, insbesondere von in UK belegenen Logistikimmobilien um hieraus laufende Einnahmen und/oder langfristige Wertsteigerungen zu erzielen. Die Joint-Venture Gesellschaft ist berechtigt, alle Maßnahmen und Rechtsgeschäfte vorzunehmen, die dem Unternehmensgegenstand dienen.

Es ist geplant, dass die Joint-Venture Gesellschaft die einzelnen Portfolien aus Anlageobjekten jeweils über einen gesonderten Trust hält. Im Zusammenhang mit den geplanten Investitionen in weitere Portfolien aus Logistikimmobilien, kann es jedoch erforderlich sein, diese über eine alternative Beteiligungsstruktur vorzunehmen.

Die für Investitionszwecke erforderlichen Finanzierungsmittel werden der Joint-Venture Gesellschaft ausschließlich durch die Gesellschafter in ihrer Eigenschaft als Co-Investoren in Form von Eigenkapital zur Verfügung gestellt. Die Gesellschaftsanteile an der Joint-Venture Gesellschaft gewähren den Gesellschaftern insbesondere das Recht auf Beteiligung am Ergebnis, an den laufenden Auszahlungen, den Veräußerungserlösen und den Liquidationserlösen. Es ist geplant, dass sich die Libra Aggregator LP mit einem Betrag in Höhe von rd. 133,4 Mio. GBP an der Joint-Venture Gesellschaft beteiligen soll. Die weiteren Co-Investoren sollen sich planmäßig insgesamt mit einer Kapitaleinlage in Höhe von rd. 23,9 Mio. GBP an der Joint-Venture Gesellschaft bzw. an den

weiteren Investitionen in Logistikimmobilien beteiligen.

Die Geschäftsführung der Joint-Venture Gesellschaft wird ausschließlich durch die Komplementärin ausgeübt. Unter anderem die Ausgabe, Erhöhung oder Herabsetzung von Gesellschaftsanteilen sowie die Änderung des Gesellschaftsvertrages der Joint-Venture Gesellschaft und in der Investitionsstruktur nachgelagerter Tochtergesellschaften bedürfen eines einstimmigen Gesellschafterbeschlusses der Limited Partner.

Die Limited Partner der Joint-Venture Gesellschaft haften im Außenverhältnis nicht unmittelbar für Verbindlichkeiten und sonstige Verpflichtungen der Joint-Venture Gesellschaft; die Haftung der Limited Partner ist auf das in die Joint-Venture Gesellschaft geleistete bzw. gezeichnete und noch nicht eingezahlte Kapital beschränkt. Eine darüber hinausgehende Nachschussverpflichtung der Limited Partner besteht nicht.

Die Gesellschafter sind grundsätzlich im Verhältnis ihrer Kapitalbeteiligung 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 Argo Real Estate Limited entsprechend der Beteiligungsquote an die Gesellschafter ausbezahlt werden.

Im Zusammenhang mit einem Verkauf von Gesellschaftsanteilen an der Joint-Venture Gesellschaft durch die Beteiligungsgesellschaft, besteht zugunsten des Mitgeschafter, der eine Tochtergesellschaft des Projektpartners ist, ein Vorkaufsrecht.

Die Joint-Venture Gesellschaft wird nach erfolgter Veräußerung sämtlicher Immobilieninvestitionen beendet und liquidiert. Darüber hinaus kann die Joint-Venture Gesellschaft durch eine entsprechende Vereinbarung der Gesellschafter oder im Falle einer Liquidation oder Insolvenz der Komplementärin vorzeitig beendet werden.

## 7. VERWALTUNG DER ANLAGEGEGENSTÄNDE

Die Joint-Venture Gesellschaft hat die Argo Real Estate Management Limited mit der Erbringung laufender Asset Management Dienstleistungen beauftragt. Der Asset Manager hat bestimmte Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Anlageobjekte zu erbringen, insbesondere das Führen von Verhandlungen im Rahmen des Erwerbs oder der Veräußerung von Anlageobjekten, die Überwachung der Ankaufs- und Verkaufsprozesse, Überwachung und Koordination der laufenden Immobilienverwaltung, der Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie der Sanierungsmaßnahmen, Tätigkeiten im Rahmen des Vermietungsmanagements, Tätigkeiten im Rahmen der kaufmännischen Verwaltung einschließlich Reporting. Die Argo Real Estate Management Limited erhält für ihre Tätigkeiten im Zusammenhang mit dem Erwerb der Anlageobjekte eine einmalige Vergütung, die dem höheren Betrag aus entweder 1,25 % der Anschaffungskosten des jeweiligen Anlageobjekts (abzüglich der angefallenen Anschaffungsnebenkosten) oder 1,00 % der Anschaffungskosten des jeweiligen Anlageobjekts entspricht. Für die Tätigkeiten im Rahmen der laufenden Verwaltung der Anlageobjekte erhält die Argo Real Estate Management Limited eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,5 % der Gesamtanschaffungskosten der Anlageobjekte, die vierteljährlich anteilig zu bezahlen ist.

### LIBRA SEED UNIT TRUST

Die Joint-Venture Gesellschaft hält das Portfolio der feststehenden Anlageobjekte mittelbar über den Libra Seed Unit Trust, einen am 13. März 2023 auf der Kanalinsel Jersey errichteten Trust (nachfolgend auch „Trust“). Der Trust verfügt über keine eigenständige Rechtspersönlichkeit, sondern wird als Sondervermögen durch die beiden Treuhänder, die Libra Seed Trustee 1 Limited und die Libra Seed Trustee 2 Limited verwaltet. Die Gesellschaftsanteile der Libra Seed Trustee 1 Limited und der Libra Seed Trustee 2 Limited werden vollständig von der Duff Investment Holdings Limited gehalten, deren Gesellschaftsanteile wiederum zu 80 % von der Beteiligungsgesellschaft und zu 20 % von der auf Ebene der Joint-Venture Gesellschaft

als Co-Investor beteiligten Tochtergesellschaft des Projektpartners gehalten werden. Der Trust unterliegt dem Recht der Kanalinsel Jersey.

Die Anteile an dem Trust werden ausschließlich durch die Joint-Venture Gesellschaft gehalten. Diese Anteile gewähren der Joint-Venture Gesellschaft sämtliche Vermögensrechte an den von dem Trust gehaltenen Vermögensgegenständen als Begünstigte. Demzufolge stehen sämtliche Einnahmen und Ausschüttungen des Trust ausschließlich der Joint-Venture Gesellschaft als Anteilsinhaberin des Trust zu. Die beiden Treuhänder des Trust halten keine eigenen Anteile an dem Trust.

Die Auswahl der Vermögensgegenstände des Trust obliegt ausschließlich den Treuhändern des Trust, die diese auf Basis der in der Trust-Vereinbarung festgelegten Anlagestrategie zu treffen haben. Die Anlagestrategie des Trust besteht dabei in unmittelbaren oder mittelbaren Immobilieninvestitionen, insbesondere dem Erwerb, der Entwicklung, der Sanierung und der Verwaltung von Immobilien, insbesondere von Logistikimmobilien. Vor einer Entscheidung über u. a. den mittelbaren oder unmittelbaren Erwerb oder Veräußerung einer Immobilie, der Aufnahme von Darlehen oder der dinglichen Belastung von Vermögensgegenständen, sind die Treuhänder verpflichtet, sich mit der Joint-Venture Gesellschaft als Anteilsinhaberin des Trust abzustimmen.

Der Trust kann jederzeit durch einen Beschluss der Joint-Venture Gesellschaft als Anteilsinhaberin des Trust aufgelöst werden. Im Falle der Auflösung des Trust, haben die Treuhänder die Vermögensgegenstände des Trust an die Joint-Venture Gesellschaft als Anteilsinhaberin des Trust auszukehren.

### ARGO DFI LOGISTICS PARTNERSHIP LP

Der Libra Seed Unit Trust hält sämtliche Limited Partner Gesellschaftsanteile – vergleichbar mit Kommanditanteilen nach deutschem Recht – an der Argo DFI Logistics Partnership LP, einer am 22. Februar 2023 in der Rechtsform einer Limited Partnership nach englischem Recht gegründeten Gesellschaft – vergleichbar einer Kommanditgesellschaft nach deutschem

Recht –, die im Register des Companies House unter der Nummer LP23084 eingetragen ist. Der Sitz der Objektgesellschaft befindet sich in 17 Portland Place, London, UK, W1B 1PU. Die Objektgesellschaft unterliegt dem Recht von England und Wales.

Als Komplementärin (General Partner) der Objektgesellschaft fungiert die Duff Investment Holdings Limited, der auch die laufende Geschäftsführung der Objektgesellschaft obliegt. Die Komplementärin übernimmt keine Kapitalanteile und ist am Ergebnis und am Vermögen der Objektgesellschaft nicht beteiligt. Die Gesellschaftsanteile der Komplementärin werden zu 80 % von der Beteiligungsgesellschaft und zu 20 % von der auf Ebene der Joint-Venture Gesellschaft als Co-Investor beteiligten Tochtergesellschaft des Projektpartners gehalten.

Der Gesellschaftszweck der Objektgesellschaft besteht in mittelbaren oder unmittelbaren Investitionen im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Entwicklung, dem Halten, der Sanierung oder der Veräußerung von Immobilien, insbesondere von Logistikimmobilien. Die Objektgesellschaft ist berechtigt, alle Maßnahmen und Rechtsgeschäfte vorzunehmen, die dem Gesellschaftszweck dienen.

Die für Investitionszwecke erforderlichen Finanzierungsmittel für das Portfolio der feststehenden Anlageobjekte werden auf Ebene der Objektgesellschaft durch das Eigenkapital des Trust als Gesellschafter sowie durch die Aufnahme von Fremdkapital aufgebracht. Der Trust hat eine Eigenkapitaleinlage in Höhe von rd. 56,2 Mio. GBP in die Objektgesellschaft geleistet. Darüber hinaus hat die Objektgesellschaft mit der HSBC UK Bank plc einen Darlehensvertrag über rd. 51,9 Mio. GBP abgeschlossen (siehe Kapitel 7.4.2 unter „Fremdfinanzierung“, Seiten 48 f.)

Der Trust als Limited Partner der Objektgesellschaft haftet im Außenverhältnis nicht unmittelbar für Verbindlichkeiten und sonstige Verpflichtungen der Objektgesellschaft; die Haftung ist auf das in die Objektgesellschaft geleistete bzw. gezeichnete und noch nicht eingezahlte Kapital beschränkt. Eine darü-

berhinausgehende Nachschussverpflichtung besteht nicht. Die Gesellschafter sind im Verhältnis ihrer Kapitalbeteiligung an den Ergebnissen, den Ausschüttungen und dem Vermögen der Objektgesellschaft beteiligt.

Die Beendigung der Objektgesellschaft erfolgt durch eine entsprechende Vereinbarung zwischen dem Trust und der Komplementärin als Gesellschafter der Objektgesellschaft.

## 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 Wertpa-

pierfinanzierungsgeschäfte und Gesamtrendite-Swaps eingesetzt werden.

### 7.6.1. DERIVATE UND FREMDKAPITAL

**Im Rahmen der Verwaltung des Investmentfonds kommen u. a. Derivate und Fremdkapital nach Maßgabe der diesbezüglichen Regelungen der Anlagebedingungen und wie im Unterabschnitt 7.10. („Angaben zu Kreditaufnahmen und Leverage, Einsatz von Derivaten“, Seite 55) dargestellt, zum Einsatz.**

### 7.6.2. EINSATZ VON FREMDWÄHRUNGEN

**Der Investmentfonds wird in der Währung GBP 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 GBP 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 VERMÖGENSGEGENSTÄNDE NACH § 261 ABS. 1 NR. 3, NR. 4 UND NR. 6 KAGB

Der Investmentfonds investiert in Vermögensgegenstände nach § 261 Abs. 1 Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 6 bis 8 KAGB, mit Ausnahme von Wertpapieren im Sinne von § 193 KAGB. Dabei erfolgen die mittelbaren Investitionen in die Anlageobjekte überwiegend durch Beteiligungen an ausländischen Kapitalgesellschaften und Personengesellschaften, die ihren Sitz in Ländern der Europäischen Union, im Vereinigten Königreich (UK), den jeweils zugehörigen Staatsgebieten oder auf den Kanalinseln Jersey und Guernsey haben.

Im Falle des Erwerbs von Vermögensgegenständen nach § 261 Abs. 1 Nr. 3 bis Nr. 6 KAGB, d. h. bei Erwerb von Beteiligungen an Zweckgesellschaften, Alternativen Investmentfonds oder Unternehmen, die nicht an der Börse zugelassen oder in einem organisierten Markt einbezogen sind, ist vor Ankauf 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

## 7. VERWALTUNG DER ANLAGEGEGENSTÄNDE

eines Abschlussprüfers versehenen Jahresabschluss der Gesellschaft auszugehen. Sofern dessen Aufstellungsdatum mehr als drei Monate vor dem Bewertungsstichtag liegt, ist von den Vermögenswerten und Verbindlichkeiten auszugehen, die in einer von einem Abschlussprüfer geprüften aktuellen Vermögensaufstellung nachgewiesen sind.

Die laufende, mindestens jährlich durchzuführende Bewertung der Vermögensgegenstände des Investmentfonds wird grundsätzlich im Rahmen einer internen Bewertung durch die KVG vorgenommen und basiert auf laufenden Net-Asset-Value-Mitteilungen, die durch die ausländischen Gesellschaften zur Verfügung gestellt werden. Die KVG wird jede 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.

Weitere, bei der Bewertung zu berücksichtigende Umstände ergeben sich aus den Besonderheiten der jeweiligen Asset-Klasse. Im Hinblick auf Vermögensgegenstände nach § 261 Abs. 1 Nr. 4 KAGB ist zu berücksichtigen, dass sich auf Grund des unternehmerischen Charakters der Beteiligung abweichende Bewertungsansätze aus § 32 KARBV ergeben. Es ist insoweit der Verkehrswert für Unternehmensbeteiligungen nach anerkannten Grundsätzen der Unternehmensbewertung zu ermitteln. Als Verkehrswert wird zum Zeitpunkt des Erwerbs der Kaufpreis einschließlich Anschaffungsnebenkosten angesetzt.

Die laufende Wertermittlung von Beteiligungen an einer Immobiliengesellschaft ist nach den allgemeinen Grundsätzen zur Bewertung von Unternehmensbeteiligungen auf der Grundlage einer Vermögensaufstellung zu ermitteln. Maßgeblich ist die aktuelle Vermögensaufstellung zum Zeitpunkt der Bewertung.

Für Beteiligungen an geschlossenen AIF können der Kaufpreis und der ermittelte Ankaufswert abweichen, weil der Beitritt zu einer, in der Beitrittsdokumentation festgehaltenen in-

dividuellen Wertausgleichsmethode zwischen den Investoren erfolgen kann.

### 7.7.2. GELDMARKTINSTRUMENTE, BANKGUTHABEN, GELDDARLEHEN, FORDERUNGEN, FREMDWÄHRUNG

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

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

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



teten 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 (potenti-

ellen) 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 geschäftsführenden Kommanditistin, der DF Deutsche Finance Club Deal Management GmbH, der externen KVG, der DF Deutsche Finance Investment GmbH, der Treuhandkommanditistin, der DF Deutsche Finance Trust GmbH, der DF Deutsche Finance Solution GmbH, der DF Deutsche Finance Capital GmbH sowie der DF Deutsche Finance Marketing GmbH sowie mittelbar 60 %-Gesellschafterin der Deutsche Finance International LLP. Die DF Deutsche Finance Holding AG hat – ausgenommen die DF Deutsche Finance Managing II GmbH und die Deutsche Finance International LLP – mit jeder der vorgenannten Gesellschaften einen Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen. Die Deutsche Finance International LLP wird im Rahmen der Investitionsstruktur bezüglich der Anlageobjekte mit Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Investment Management beauftragt und erhält für Ihre Leistungen jeweils eine marktgerechte Vergütung. Darüber hinaus kann der Investmentfonds Aufwendungen für Dienstleistungen weite-

rer 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 einer Gesellschaft, der im Rahmen der Investitionsstruktur ein erfolgsabhängiges Gewinnbezugsrecht gewährt wird. Daraus können Interessenkonflikte, die zu Lasten des Anlegers oder des Investmentfonds gehen können, entstehen.

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

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

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

Für den Investmentfonds dürfen nach Maßgabe von § 3 der Anlagebedingungen Kredite bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals des Invest-

## 7. VERWALTUNG DER ANLAGEGEGENSTÄNDE

mentfonds, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden, wenn die Bedingungen marktüblich sind.

Für den Investmentfonds werden durch die KVG lediglich die von den Anlegern geleisteten Kapitaleinlagen in die Anlageobjekte investiert. Die KVG plant darüber hinaus nicht, langfristig Fremdkapital durch den Investmentfonds zu Investitionszwecken aufzunehmen. Es ist jedoch möglich, in Zusammenhang mit Kapitalzusagen bzw. Kapitalabrufen durch die in der Investitionsstruktur beteiligten Gesellschaften kurzfristig zum Zweck der Zwischenfinanzierung und unter Berücksichtigung der vorgenannten Grenzen bei einem Kreditinstitut Fremdkapital aufzunehmen. Eine Fremdfinanzierung soll jedoch auf Ebene der Anlageobjekte aufgenommen werden (siehe hierzu Kapitel 7.4.2. unter „Fremdfinanzierung“, Seite 48 f.).

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

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

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

Für die Ausreichung von Krediten verlangen die finanzierenden Institute in der Regel verschiedene Sicherheiten, insbesondere die Sicherungsabtretung laufender Erträge bzw. Rückflüsse, die aus den Anlageobjekten zu generieren sind. Die

Gewährung derartiger Sicherheiten ist auf Basis der dazu in den Anlagebedingungen getroffenen Regelung zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle zustimmt. Die Anzahl und Qualität der Sicherheiten hat Einfluss darauf, ob ein Kredit gewährt wird und zu welchen Konditionen der Kredit gewährt wird. Die Art und Menge der Sicherheiten, die für einen Kredit zu stellen sind, werden bei jeder Kreditausreichung individuell mit dem finanzierenden Institut ausgehandelt. Die KVG ist im Rahmen etwaiger Verhandlungen bemüht, für den Investmentfonds möglichst günstige Finanzierungsbedingungen bei möglichst geringer Sicherheitengestellung zu erreichen. Im Zusammenhang mit der Investition in die Anlageobjekte durch den Investmentfonds ist keine Sicherheitengestellung vorgesehen.

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

### 7.11. NACHHALTIGKEITSBEZOGENE OFFENLEGUNGSPFLICHTEN

Die KVG hat im Rahmen ihres Investitionsprozesses nicht nur relevante finanzielle Risiken in die Investitionsentscheidung mit einbezogen; sie hat auch wesentliche Nachhaltigkeitsrisiken, die Auswirkungen auf die Rendite der Investments haben können, berücksichtigt. Diesbezüglich hat die KVG auf Ebene der 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“ (siehe Seite 69) verwiesen. Das Monitoring von Nachhaltigkeitsrisiken ist fester Bestandteil des Risikomanagements der KVG. Dabei wird die Risikoanalyse insbesondere mit Blick auf Nachhaltigkeitsrisiken regelmäßig überprüft und evaluiert und gegebenenfalls angepasst.

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 Nachhaltigkeitsfaktoren 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, der Zweckgesellschaft, der Beteiligungsgesellschaft, der Joint-Venture-Gesellschaft, des Trust sowie der Objektgesellschaften im Rahmen der Investitionsstruktur der Anlageobjekte wie auch des Anlegers, verbunden.

Die wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Risiken in Zusammenhang mit der Beteiligung werden nachfolgend im Kapitel 8.2 („Risiken der Beteiligung“) dargestellt. Die Investition wird gemäß der in den Anlagebedingungen des Investmentfonds (vgl. Anlage I, Seiten 123 ff.) festgeschriebenen Anlagestrategie und den Anlagegrenzen in die dort aufgeführten Anlageobjekte erfolgen. Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken können jedoch auch daraus resultieren, dass zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht sämtliche Anlageobjekte feststehen, es sich bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot daher überwiegend um ein sogenanntes Blind-Pool-Konzept im Bereich der Logistikimmobilien in Großbritannien handelt, welches sich durch Anlagestrategie, -kriterien und -grenzen in einem vorgegebenen Rahmen definiert.

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, immobilien spezifische Risiken, Risiken aus der Beteiligung als Anleger oder um steuerliche Risiken handelt.

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

##### SOG. BLIND-POOL-RISIKO

Die der Beteiligung zugrunde liegenden Investitionen in Anlageobjekte stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht

vollständig fest. Neben dem bereits feststehenden Portfolio an Anlageobjekten, in die der Investmentfonds investieren wird, soll der Investmentfonds als Co-Investor in weitere Anlageobjekte investieren, welche die in den Anlagebedingungen festgelegten Investitionskriterien erfüllen. Das Beteiligungsangebot stellt somit überwiegend ein sogenanntes Blind-Pool-Konzept dar. Die endgültige Investitionsentscheidung hinsichtlich der weiteren Anlageobjekte trifft die KVG nach Maßgabe der in den Anlagebedingungen festgelegten Kriterien und Grenzen. Das Risiko dieses sogenannten Blind-Pool-Konzepts besteht darin, dass zu dem Zeitpunkt, in dem das Investitionskapital zur Verfügung steht, möglicherweise keine attraktiven Angebote an Anlageobjekten vorhanden sind und deshalb das Kapital erst zu einem späteren Zeitpunkt oder gar nicht investiert werden kann. Somit kann die KVG für Rechnung des Investmentfonds ggfs. nicht zum geplanten Zeitpunkt, in dem geplanten Umfang und/oder in Anlageobjekte, die die geplanten Rückflüsse generieren, investieren und damit bestehende Risiken nicht auf mehrere Anlageobjekte verteilen. Diesbezüglich kann nicht ausgeschlossen werden, dass die angestrebten Ausschüttungen an die Anleger sich verringern, ganz oder teilweise durch Rückzahlungen der geleisteten Kommanditeinlage erbracht werden oder gänzlich entfallen und/oder nicht zu den geplanten Zeitpunkten erfolgen. Die daraus resultierenden Risiken können nachteilige Auswirkungen auf die Rückflüsse an die Anleger haben.

##### MEHRSTÖCKIGE BETEILIGUNGSSTRUKTUR

Bestandteil der Anlagestrategie des Investmentfonds ist es, über eine separate Zweckgesellschaft in der Rechtsform einer Limited Company nach dem Recht der Kanalinsel Jersey, vergleichbar einer deutschen GmbH (Kapitalgesellschaft), die Investitionen in die Anlageobjekte als Co-Investor über eine mehrstöckige Beteiligungsstruktur zu tätigen. Dabei wird sich die Zweckgesellschaft an einer nachgelagerten Beteiligungsgesellschaft in der Rechtsform einer Limited Partnership nach dem Recht der Kanalinsel Jersey, die ver-

gleichbar einer deutschen Kommanditgesellschaft (Personengesellschaft) ausgestaltet ist, beteiligen. Die Beteiligungsgesellschaft wird sich ihrerseits als Co-Investor als Mehrheitsgesellschafter an einer nachgelagerten Joint-Venture-Gesellschaft mit dem strategischen Projektpartner beteiligen, die ebenfalls in der Rechtsform einer Limited Partnership nach dem Recht der Kanalinsel Jersey ausgestaltet ist. Die Joint-Venture-Gesellschaft hält ihrerseits sämtliche Anteile an einem oder mehreren nach dem Recht der Kanalinsel Jersey ausgestalteten Trust, der jeweils wiederum sämtliche Gesellschaftsanteile an der die jeweiligen Anlageobjekte unmittelbar haltenden Objektgesellschaft, jeweils einer Limited Partnership nach UK-Recht, hält.

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

Der Investmentfonds wird als Co-Investor im Rahmen der Investitionsstruktur an den Anlageobjekten mittelbar als Minderheitsgesellschafter beteiligt sein. Als Minderheitsgesellschafter sind die Mitspracherechte und Einflussnahmemöglichkeiten des Investmentfonds auf Ebene der Gesellschaften in der Investitionsstruktur begrenzt. Diesbezüglich besteht das Risiko, dass der Investmentfonds aufgrund seiner Minderheitenposition Geschäftsführungsentscheidungen und Gesellschafterbeschlüsse auf Ebene der Gesellschaften in 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 Zweckgesellschaft und der Beteiligungsgesellschaft lediglich in einer Entwurfsfassung vor, wurden daher von den Co-Investoren noch nicht rechtsverbindlich unterzeichnet. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Gesellschaftsverträge vor Unterzeichnung noch Änderungen erfahren und folglich von den Darstellungen im Verkaufsprospekt divergieren. Diesbezüglich besteht das Risiko, dass Änderungen an den Gesellschaftsverträgen der Zweckgesellschaft und der Beteiligungsgesellschaft 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 Managements der einzelnen Gesellschaften innerhalb der Investitionsstruktur der Anlageobjekte angewiesen. Ein Wechsel der Geschäftsführung bzw. des Managements oder Fehler der Geschäftsführung bzw. des Managements können mit nachteiligen Folgen für die Wertentwicklung der Anlageobjekte und damit auch für den Wert der Beteiligung des Anlegers an dem Investmentfonds verbunden sein.

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

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

Für den Anleger bestehen über die Gesellschafterversammlung 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 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

## 8. RISIKEN

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 AUF EBENE DES INVESTMENTFONDS UND/ ODER DER ANLAGEOBJEKTE**

Der Investmentfonds ist berechtigt, nach Maßgabe der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrenzen, Fremdkapital aufzunehmen. In diesem Rahmen können in Zusammenhang mit Kapitalabrufen im Zusammenhang mit

der Investition in die Anlageobjekte kurzfristige Zwischenfinanzierungen aufgenommen werden.

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

Für den Erwerb des feststehenden Portfolios von Anlageobjekten hat die Objektgesellschaft einen Darlehensvertrag mit einer Laufzeit von drei Jahren abgeschlossen, der vorbehaltlich der Einhaltung der vertraglich vereinbarten Bedingungen durch die Objektgesellschaft zwei Mal um jeweils ein Jahr verlängert werden kann. Im Rahmen der Prognose wird daher davon ausgegangen, dass die Objektgesellschaft bis zum Zeitpunkt der geplanten Veräußerung des Portfolios die Verlängerungsoptionen nutzen kann und daher keine Anschlussfinanzierung aufgenommen wird. Es kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass die Objektgesellschaft, die für eine Verlängerung des Darlehens erforderlichen Bedingungen nicht erfüllen kann und der abgeschlossene Darlehensvertrag noch vor dem Zeitpunkt der geplanten Veräußerung des Portfolios beendet wird. In diesem Fall muss die Objektgesellschaft ggfs. eine Anschlussfinanzierung aufnehmen. 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 prognostizierte Kosten entstehen, so dass sich die Liquidität der Objektgesellschaft aufgrund

der entsprechenden anteiligen Fremdfinanzierung reduziert. Diesbezüglich besteht das Risiko, dass zum Ablauf des Darlehens keine Anschlussfinanzierung am Markt gefunden werden kann, in Folge dessen es zu einer Zwangsverwertung 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 Objektgesellschaft und in der Folge für den Investmentfonds ergeben können. Sollte für den Fall einer erforderlichen Anschlussfinanzierung gar keine Anschlussfinanzierung möglich bzw. am Markt zu erhalten sein, und würden die finanzierten Anlageobjekte veräußert bzw. zwangsweise verwertet werden müssen, kann dies, sofern zu diesem Zeitpunkt ein ungünstiges Marktumfeld vorherrscht, auch zur Insolvenz der Objektgesellschaft führen.

Hinsichtlich der weiteren Anlageobjekte soll jeweils durch die die jeweiligen Anlageobjekte unmittelbar haltende Objektgesellschaft ein Darlehen zum Zeitpunkt des Erwerbs aufgenommen werden. Diesbezüglich besteht das Risiko, dass 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 jeweils 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 jeweiligen 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 der jeweiligen Anlageobjekte nicht durch entspre-



chende Eigenmittel aufbringen können, wäre der Erwerb der betreffenden Anlageobjekte nicht möglich. Diesbezüglich besteht das Risiko, dass etwaig getragene Kosten im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Erwerb der Anlageobjekte (z. B. Due Diligence Kosten, Rechtsberatungskosten, etc.) nicht erstattet werden können oder der Verkäufer vor dem Hintergrund des gescheiterten Erwerbs Schadensersatzansprüche geltend macht.

Sollte der Kapitaldienst für eine Finanzierung 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 gehaltenen Anlageobjekte erforderlich wird, dass Erträge nicht mehr ausgeschüttet werden dürfen, der Darlehensgeber den Vertrag kündigt oder weitere Darlehen mit negativen Folgen für die Liquidität und Rentabilität aufgenommen werden müssen. Dies kann sich negativ auf die Wirtschaftlichkeit 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 Anschaffungskosten oder des Verkehrswertes erfolgen muss. Dies kann zu Ausfällen von Rückflüssen und von Liquidationserlösen beim Anleger bis hin zum Verlust des eingesetzten Kapitals führen.

In allen Fällen kann es im Ergebnis zu erheblichen finanziellen Einbußen des Investmentfonds kommen, insbesondere wenn sich Fremdfinanzierungsrisiken auf Ebene des Investmentfonds gleichzeitig bzw. kumulativ mit entsprechenden Fremdfinanzierungsrisiken auf Ebene der Anlageobjekte realisieren. Für den Anleger kann dies bis hin zum Totalverlust seines eingesetzten Kapitals führen, wenn 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 dem Erwerb der Anlageobjekte sowie deren Vermietung oder im Zusammenhang mit sonstigen Verträgen zu Rechtsstreitigkeiten kommt, die negative Auswirkungen auf die Ertragslage des Investmentfonds haben können. Durch die Belegenheit der Immobilien in UK und die Ansässigkeit der Gesellschaften der Investitionsstruktur auf der Kanalinsel Jersey, findet auf diese Verträge UK-Recht bzw. das Recht der Kanalinsel Jersey Anwendung wodurch die Auslegung und etwaige Rechtsstreitigkeiten mit höheren Kosten als in Deutschland verbunden sein kann. Dies kann zu Verringerungen der Rückflüsse an die Anleger führen.

#### **RISIKO AUS MÖGLICHEN INTERESSENKONFLIKTEN**

Die DF Deutsche Finance Holding AG ist 100%-ige Gesellschafterin der Komplementärin DF Deutsche Finance Managing II GmbH, der geschäftsführenden Kommanditistin DF Deutsche Finance Club Deal Management GmbH, der externen Kapitalverwaltungsgesellschaft DF Deutsche Finance Investment GmbH, der Treuhandkommanditistin DF Deutsche Finance Trust GmbH, den im Rahmen der Beitrittsphase zur Eigenkapitaleinwerbung angebotenen Unternehmen, der DF Deutsche Finance Solution GmbH und der DF Deutsche Finance Capital GmbH und der DF Deutsche Finance Marketing GmbH sowie 60%-Gesellschafterin der Deutsche Finance International LLP, die von der Zweckgesellschaft mit Beratungsleistungen im Zusammenhang mit der Investition in die Anlageobjekte beauftragt wird. Das Risiko eines Interessenkonfliktes ist insofern gegeben, als dass der Vorstand der DF Deutsche Finance Holding AG über die gesellschaftsrechtliche Stellung Einfluss auf diese Gesellschaften ausüben kann, was für den Anleger mit nachteiligen Folgen verbunden sein kann. Darüber hinaus kann der Investmentfonds Aufwendungen für Dienstleistungen der vorbenannten

konzernangehörigen Gesellschaften vergüten, die zwar nicht wie unter fremden Dritten ausgehandelt werden, jedoch marktüblich sind.

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

#### **RECHTSÄNDERUNGSRISIKO, REGULATORISCHE RAHMENBEDINGUNGEN**

Der Investmentfonds sowie die Gesellschaften innerhalb der Investitionsstruktur sind so ausgestaltet, 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 Verwaltung Alternativer Investmentfonds („AIFMD“)

## 8. RISIKEN

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.

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, beinhalten jedoch neue Risiken. Insofern können die Sicherungsgeschäfte bzw. Derivate durch unvorhergesehene Zinsentwicklungen, Wertpapierkurse oder Wechselkursschwankungen einen gegenteiligen Effekt erzielen. Dies wirkt sich direkt oder indirekt auf die Erträge des Investmentfonds aus. So besteht beispielsweise bei einer Absicherung gegen steigende Zinsen durch eine Umwandlung in einen festen Zins die Möglichkeit, dass das Zinsniveau niedrig bleibt oder fällt und der Investmentfonds bzw. die 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 bzw. die Gesellschaften innerhalb der Investi-**

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

### RISIKO HÖHERER GEWALT

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

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

Derartige Risiken können die wirtschaftliche Lage der Anlageobjekte deutlich verschlechtern und sogar zur Zahlungsunfähigkeit führen. Die Insolvenz einer Objektgesellschaft kann zu einem Totalverlust der Investition des Investmentfonds führen und sich somit nachteilig auf das wirtschaftliche Ergebnis der Anleger auswirken und zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals führen.

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

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Abrufung des Investitionskapitals des Investmentfonds bezüglich der jeweiligen Anlageobjekte über den geplanten Zeitraum hinaus erstreckt. Es besteht insofern das Risiko, dass das für die Investition in 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 kon- toführenden Kreditinstituts), das grundsätzlich bei keinem Schuldner gänzlich ausgeschlossen werden kann.

Daneben besteht das Risiko einer erheblichen Abweichung von der Liquiditätsplanung, wenn die weiteren an den Anlageobjekten beteiligten Co-Investoren ihrer Einlageverpflichtung nicht rechtzeitig nachkommen. Es besteht insofern das Risiko, dass Gesellschaften innerhalb der Investitionsstruktur 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.

## **RISIKEN AUS REINVESTITIONEN**

Nach Maßgabe der Anlagestrategie des Investmentfonds ist es möglich, nach Ablauf der (erstmaligen) Investitionsphase sowie während des in den Anlagebedingungen festgelegten Reinvestitionszeitraums, Reinvestitionen vorzunehmen. Dies bedeutet, dass die Rückflüsse aus den Anlageobjekten erneut für

Investitionen in weitere Anlageobjekte verwendet werden können. Die mit der Anlage in weiteren Anlageobjekten verbundenen Risiken können insofern nicht nur zu Beginn der Laufzeit des Investmentfonds von Relevanz sein, sondern sich auch während des Reinvestitionszeitraums realisieren. Dem Anleger muss insoweit bewusst sein, dass die von der KVG bereits erwirtschafteten und reinvestierten Erlöse damit erneut einem unternehmerischen Risiko unterstellt werden und insofern einem Teil- bzw. Totalverlustrisiko unterliegen.

Weiterhin kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu Verzögerungen oder zu Ausfällen von Rückflüssen aus den Anlageobjekten kommt. Es besteht insofern das Risiko, dass für eine Reinvestition nicht, wie seitens der KVG avisiert, ausreichend Kapital zur Verfügung steht, das erneut in weitere Anlageobjekte mit den damit nach Einschätzung der KVG verbundenen Ertragserwartungen investiert werden kann. Diese Risiken sind mit einer Schmälerung der zu erwartenden Rentabilität der Beteiligung an dem Investmentfonds verbunden und können insofern unmittelbar zu wirtschaftlichen Nachteilen für den Anleger führen.

## **AUSSCHÜTTUNGEN UND LIQUIDATION**

Die KVG plant, verfügbare Liquidität, soweit sie nicht für die Investitionen bzw. Reinvestitionen 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.

## 8. RISIKEN

### ERFÜLLUNGSRISIKEN

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

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

### AUSFALLRISIKO

Der Investmentfonds investiert mittelbar über jeweils mehrstöckige Beteiligungsstrukturen in mehrere Logistikimmobilien, sodass bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Streuung des Ausfallrisikos gewährleistet ist. Der Grundsatz der Risikomischung im Sinne des § 262 Abs. 1 Nr. 2 KAGB gilt damit als erfüllt. Neben den in UK belegenen Logistikimmobilien 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 GBP aufgelegt wird, haben die Anleger ihre Kapitaleinlage in den Investmentfonds ebenfalls in GBP einzuzahlen. Die von dem Investmentfonds gehaltenen Vermögensgegenstände, die nicht in GBP 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 GBP 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 immobilisenspezifische Risiken, zu denen insbesondere Standortgegebenheiten gehören, d. h. die Umgebung der Immobilien, Konjunktüreinflüsse, die regionale Wettbewerbssituation, die Mieter, Veränderungen des Mietniveaus und der Kosten.

Nachfolgend werden deshalb wesentliche immobilisenspezifische 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.

### MARKT- UND STANDORT-ENTWICKLUNG

Regionale Einflussgrößen sowie allgemeine wirtschaftliche Entwicklungen können die mittelbare 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 Logistikflächen an den jeweiligen Standorten der Anlageobjekte zurückgeht. Hierdurch kann auch die langfristig erzielbare Marktmiete für die Anlageobjekte sinken. Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld und bei Arbeitsprozessen 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 an den Standorten der Anlageobjekte die Nachfrage nach vergleichbaren Immobilien entwickelt. Es ist nicht vorhersehbar, welchen Einfluss Neubauprojekte 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.

### BAUMÄNGEL

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Logistikimmobilien mit Baumängeln behaftet sind, die im Rahmen der durchgeführten Due

Diligence im Vorfeld des Erwerbs nicht festgestellt oder falsch eingeschätzt wurden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Logistikimmobilien des bereits feststehenden Portfolios, da es sich hierbei um Bestandsimmobilien handelt, die zwischen 20 und 30 Jahre alt sind. Im Falle solcher Baumängel sind diese auf Kosten der das jeweilige Anlageobjekt haltenden Objektgesellschaft zu beseitigen. Zudem besteht das Risiko, dass Mängelbeseitigungsansprüche gegen Dritte aufgrund von Umständen, die nicht im Einflussbereich der Objektgesellschaft liegen, nicht durchsetzbar sind. Sollte die Beseitigung von Baumängeln unabhängig von der Übernahme der Kosten durch die Objektgesellschaft oder einem Dritten nicht möglich oder nicht ordnungsgemäß durchgeführt worden sein, kann dies zu einer Wertminderung der betroffenen Logistikimmobilie und Mietausfällen bis hin zur Kündigung von Mietverträgen führen, deren Mietflächen von den Baumängeln betroffen sind. Mögliche bislang unentdeckte Schäden an den Anlageobjekten sind der Höhe nach sowie hinsichtlich des Zeitpunkts ihrer Entdeckung nicht bestimmbar. Insofern tragen letztlich die Co-Investoren und somit auch der Investmentfonds wirtschaftlich ein nicht bezifferbares Baumängelrisiko. Es besteht das Risiko, dass die gebildeten Reserven (Liquiditätsreserve) nicht ausreichen, etwaige Kosten einer Mängelbeseitigung abzudecken, und dass kein Fremdkapital zur Abdeckung ungeplanter Kosten aufgenommen werden kann. Mietminderungen und die Kündigung von Mietverträgen können auch in diesen Fällen die Folge sein. 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.

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

Im Rahmen der Due Diligence wurden die in Kapitel 7.4.2. hinsichtlich der feststehenden Anlageobjekte (jeweils unter „Altlasten“) beschriebenen Altlasten festgestellt. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass künftig weitere Altlasten oder schädliche Bo-

denverunreinigungen 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 die betreffende Immobilie unmittelbar haltenden Objektgesellschaft zu beseitigen. Zudem können künftig festgestellte Altlasten oder schädliche Bodenverunreinigungen bei Anlageobjekten deren Nutzbarkeit und damit auch deren Werthaltigkeit erheblich beeinträchtigen. Im Verhältnis zu den Mietern kann dies zu erheblichen Mieteinbußen aufgrund von Mietminderungen 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.

#### **VERSICHERUNG, BESCHÄDIGUNG, ZERSTÖRUNG**

Für die Anlageobjekte werden marktübliche Gebäudeversicherungen unterhalten. Es besteht das Risiko, dass eine Versicherungsgesellschaft ihre Verpflichtungen aus den Versicherungsverträgen nicht erfüllt. Auch können Lücken bei der Versicherung, Ausschlussgründe oder unterschiedliche Auslegungen der Versicherungsbestimmungen dazu führen, dass im Schadensfall Ansprüche nicht durchgesetzt werden können. Auch ist nicht auszuschließen, dass ein Versicherungsschutz am Markt nicht erhältlich ist oder die betroffene Objektgesellschaft und damit mittelbar der Investmentfonds im Schadensfall zusätzliche Kosten zu tragen hat, wenn sich der Umfang der abgeschlossenen Versicherungen als nicht ausreichend herausstellt.

Es kann auch bei bestehendem Versicherungsschutz nicht ausgeschlossen werden, dass Leistungen der Versicherungen erst nach Verhandlungen und/oder Rechtsstreitigkeiten erfolgen, so dass gegebenenfalls zumindest vorübergehend zusätzlich Fremdmittel und/oder Liqui-

dität in Anspruch genommen werden müssen.

Das nicht versicherbare Risiko des zufälligen Untergangs oder andere nicht versicherbare Risiken sowie das Risiko der vollständigen oder teilweisen Zerstörung der Anlageobjekte und des langfristigen Nutzungs- und Einnahmefalls trägt letztlich der Investmentfonds und somit auch die Anleger.

Derartige Risiken können sich nachteilig auf die Rückflüsse aus den Anlageobjekten an den Investmentfonds und somit auf die Rückflüsse der Anleger auswirken oder im Falle einer Beschädigung oder Zerstörung der Anlageobjekte sogar zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals der Anleger führen.

#### **VERMIETUNG, LEERSTAND**

Es besteht das Risiko, dass die Logistikimmobilien nicht den angenommenen Zuspruch erfahren und ein geplanter Vermietungsstand nicht erreicht werden kann (Leerstandsrisiko) und in diesem Zusammenhang zusätzliche Leerstandskosten anfallen (Nebenkosten) oder dass die tatsächliche Entwicklung der Mieteinnahmen geringer ausfällt als die prognostizierten Mietsteigerungen.

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 Einnahmefällen 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. Die Mietverträge sehen unterschiedliche Laufzeiten und Verlängerungsoptionen vor. Sowohl nach regulärer

## 8. RISIKEN

als auch nach außerordentlicher Beendigung der Mietverträge besteht das Risiko, dass Anschlussvermietungen nicht oder nur zu schlechteren als den zuletzt geltenden Konditionen gelingen. 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

Hinsichtlich der bereits feststehenden Anlageobjekte sind Sanierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen in teilweise erheblichem Umfang geplant um die erzielbaren Mieteinnahmen sowie den Wert der Anlageobjekte deutlich zu steigern. Diesbezüglich besteht das Risiko, dass es im Rahmen der geplanten Maßnahmen zu Kostenüberschreitungen kommt, insbesondere wenn Anlageobjekte während der Ausführung der Sanierungs- und Revitalisierungsarbeiten weiterhin von den Mietern genutzt werden. 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 besteht das Risiko, dass die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung

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

### REVITALISIERUNG UND GEWÄHRLEISTUNG WEGEN MÄNGELN (VERTRAGSERFÜLLUNGSRISIKEN)

Im Zusammenhang mit den geplanten Revitalisierungsmaßnahmen in den Anlageobjekten, werden mit zahlreichen Vertragspartnern Verträge abgeschlossen. Dabei ist die Wertentwicklung der Anlageobjekte in besonderem Maße von der Qualität und der vertragsgetreuen, fristgemäßen Erfüllung der Verträge abhängig. Dadurch trägt der Investmentfonds als Anleger in die Anlageobjekte – und damit mittelbar auch der Anleger des Investmentfonds – das Risiko, dass diese Verträge nicht oder nicht zu den geplanten Konditionen abgeschlossen werden, dass abgeschlossene Verträge anders als vereinbart ausgelegt und/ oder nicht bzw. nicht ordnungsgemäß durchgeführt werden. Soweit die Vertragspartner ihren Verpflichtungen nicht nachkommen oder diese unzureichend umsetzen, könnte dies zur vorzeitigen Auflösung von Verträgen führen. Daneben besteht das Risiko, dass vertragliche Vereinbarungen unwirksam oder anfechtbar sind und bestehende Verträge verändert oder aufgelöst

werden. Die Störungen bei der Durchführung von Verträgen oder ihre vorzeitige Auflösung können sich negativ auf die Erträge aus den Anlageobjekten 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.

### ÖFFENTLICH-RECHTLICHE VORSCHRIFTEN

Im Rahmen der Due Diligence wurden die in Kapitel 7.4.2. hinsichtlich der feststehenden Anlageobjekte (jeweils unter „Behördliche Genehmigungen“) beschriebenen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen festgestellt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass hinsichtlich der geplanten Revitalisierungsarbeiten in den Anlageobjekten Genehmigungspflichten oder bauordnungsrechtliche Bestimmungen zu beachten sind, die die Planung und den Ablauf der Maßnahmen behindern oder einschränken. Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass die zuständigen Behörden oder ähnliche staatliche oder kommunale Organe in der Zukunft Gesetze, Verordnungen, Richtlinien erlassen, ändern oder aufheben, die zu einschränkenden Änderungen oder Auflagen bereits erteilter öffentlich-rechtlicher Genehmigungen führen. Allgemein besteht das Risiko, dass infolge öffentlich-rechtlicher Bestimmungen oder verwaltungsrechtlicher Auflagen bzw. Verfügungen zusätzliche Kostenbelastungen im Zusammenhang mit den geplanten oder zukünftig erforderlichen Revitalisierungsarbeiten 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.

## 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 fortlaufenden 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) für diesen Zeitraum getragen werden muss. Hierdurch können sich die Laufzeit oder die Liquidation des Investmentfonds verlängern und geplante Auszahlungen an die Anleger verzögern bzw. in geringerer Höhe als erwartet anfallen oder im äußersten Fall entfallen.

## WERTENTWICKLUNG, VOLATILITÄT

Die nachhaltige Ertragskraft und die Wertentwicklung der Anlageobjekte sind nicht vorhersehbar. Sie werden von zahlreichen Faktoren, wie Standort und Standortentwicklung, demografische Entwicklung, Zustand und Ausstattung der Anlageobjekte, alternative Nutzungsmöglichkeiten, technischer Fortschritt, Mietentwicklung und Vermietungsstand sowie den wirtschaftlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen, beeinflusst. Zudem wirkt sich eine etwaige Wertsteigerung der Anlageobjekte erst zugunsten der Anleger aus, wenn insbesondere die in der Investitionsphase angefallenen Initialkosten, die nicht zur Wertbildung der Anlageobjekte beitragen, in vollem Umfang durch eine Wertsteigerung aufgeholt wurden. Auch niedrigere als die angestrebten Mieteinnahmen sowie die Restlaufzeit von Mietverträgen zum Zeitpunkt der

Veräußerung können sich negativ auf die Höhe des angestrebten Verkaufspreises auswirken. Der Verkauf der Anlageobjekte ist durch keine vertragliche Vereinbarung gesichert. **Der Investmentfonds kann insofern eine erhöhte Volatilität aufweisen.** Es besteht das Risiko, dass die Anlageobjekte vorübergehend oder überhaupt nicht veräußert werden können, der jeweils angestrebte Verkaufspreis nicht erzielt werden kann oder die Veräußerung der Anlageobjekte erst zu einem späteren Zeitpunkt als angenommen durchgeführt werden kann. Die Rückflüsse an die Anleger können dadurch später als geplant erfolgen. **In der Folge kann auch der Nettoinventarwert je Anteil am Investmentfonds einer erhöhten Volatilität unterliegen. Dies bedeutet, dass der Wert der Anteile an dem Investmentfonds auch innerhalb kurzer Zeiträume erheblichen Schwankungen unterworfen sein kann.**

## NACHHALTIGKEITSRISIKEN

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

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

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

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

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

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

## HAFTUNGSRISIKEN DER ANLEGER

Es besteht das Risiko der Inanspruchnahme von Kommanditisten durch Gläubiger des Investmentfonds für bestehende Verbindlichkeiten des Investmentfonds für den Fall, dass die Kommanditeinlage in Höhe der im Handelsregister eingetragenen Hafteinlage noch nicht eingezahlt ist oder durch Entnahmen wieder unter die im Handelsregister

## 8. RISIKEN

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 Privatsolvenz, soweit sie nicht ausreichend sonstiges Kapital vorhalten, um selbst für den Fall, dass das in den Investmentfonds investierte Kapital und

die erwarteten Erträge nicht oder nicht wie erwartet ausgeschüttet werden, die Rückzahlung des Darlehens vornehmen zu können. Wenn der Anleger z. B. aufgrund von Kürzungen oder Ausbleiben von Auszahlungen aus dem Investmentfonds den Kapitaldienst der persönlichen Anteilsfinanzierung nicht mehr zu leisten vermag, kann dies seitens des Darlehensgebers zur Kündigung und Fälligestellung der entsprechenden Darlehen, zur Verwertung der Anteile an dem Investmentfonds und gegebenenfalls auch des übrigen Vermögens des Anlegers führen. Über den Totalverlust des eingesetzten Kapitals hinaus, kann dies eine Privatsolvenz des Anlegers zur Folge haben. Daher wird von Anteilsfremdfinanzierungen abgeraten.

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

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

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

ist die Einhaltung weiterer Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags über die Mindestbeteiligung und Stückelung von Anteilen.

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

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

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

Ein Anleger kann aus wichtigem Grund durch Gesellschafterbeschluss mit mindestens einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen aus dem Investmentfonds ausgeschlossen werden. Im Fall der Ablehnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse, der Pfändung seines Geschäftsanteils oder einem Verstoß gegen die gesellschaftsvertraglich festgelegten Informationspflichten durch den Anleger ist auch die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt, diesen Anleger aus dem Investmentfonds auszuschließen. Im Fall der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen eines Anlegers oder falls das Ge-



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

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

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

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

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

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

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

## 8. RISIKEN

Investmentfonds in erheblichem Maße beeinträchtigen.

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

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

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

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

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

Für den Fall der Insolvenzantragstellung durch die Geschäftsführung der Treuhandkommanditistin bzw. einer Eröffnung des Insolvenzverfahrens bedingt durch einen entsprechenden Gläubigerantrag oder von Einzelzwangsvollstreckungsmaßnahmen gegen sie ist im Gesell-

schaftsvertrag und im Treuhandvertrag vorgesehen, dass die von ihr treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteile auf die Treugeber/Anleger (mit Wirkung ab ihrer Eintragung im Handelsregister) übergehen. Dennoch ist nicht ausgeschlossen, dass die Interessen der Anleger in einem solchen Fall beeinträchtigt werden.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Treuhandkommanditistin rechtswidrig auf von den Anlegern geleistete Mittel zugreift. In diesem Fall ist eine Reduzierung des Gewinns der Anleger bis zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals möglich.

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

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

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

Die Realisierung der vorgenannten Risiken kann sich negativ auf die Erlöse und/oder die

Kosten des Investmentfonds auswirken, zu geringeren Rückflüssen an die Anleger oder sogar zu einem teilweisen Verlust des eingesetzten Kapitals der Anleger führen.

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

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

### **WEITERE VERTRAGSERFÜLLUNGSRISIKEN**

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

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

marktüblichen Umfang Haftungsbeschränkungen enthalten sein.

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

#### **RISIKEN HINSICHTLICH DER DECKUNG VON HAFTUNGSRISIKEN BEZÜGLICH VON FEHLVERHALTEN VON DIENST-LEISTERN**

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

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

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

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

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

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

Der Investmentfonds wird als Co-Investor im Rahmen der Investitionsstruktur an den Anlageobjekten mittelbar als Minderheitsgesellschafter beteiligt sein. Als Minderheitsgesellschafter sind die Mitspracherechte und Einflussnahmemöglichkeiten des Investmentfonds 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 geschäftsführende Kommanditistin die Treuhandkommanditistin und/oder einer der wesentlichen Vertragspartner insolvent werden. In keinem Fall bietet der Investmentfonds eine Kapitalgarantie. Die Insolvenz des Investmentfonds hätte für den Anleger weitreichende Konsequenzen.

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

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

#### **KOSTENRISIKO**

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

Unvorhergesehene finanzielle Kosten und Belastungen, die von dem Investmentfonds zu tragen sind, können einen negativen Einfluss auf die prognostizierten Ergebnisse haben. Zudem ist zu beachten, dass im Fall der vor-

## 8. RISIKEN

liegenden mehrstöckigen Beteiligungsstruktur Kosten und Aufwendungen auf verschiedenen Ebenen anfallen können, beispielsweise auf Ebene des Investmentfonds oder der Gesellschaften innerhalb der Investitionsstruktur, so dass die Kosten im Vergleich zu einer Direktinvestition höher liegen können. Wenn die Kosten Einnahmen und liquide Mittel überschreiten, kann dies zur Zahlungsunfähigkeit und Insolvenz des Investmentfonds führen. Dieses Risiko wird dadurch verstärkt, dass der Investmentfonds plant, nur eine relativ geringe Liquiditätsreserve vorzuhalten.

Die Liquiditätsreserve unterliegt je nach Anlageform dem Risiko negativer Kapitalmarktentwicklungen.

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

### GERINGERES KOMMANDITKAPITAL

Es ist möglich, dass nicht genügend Anleger gefunden werden, um die 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 89 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

#### 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 für UK-Steuerzwecke nicht als in dem Vereinigten Königreich als ansässig gelten, keine weiteren Einkünfte aus UK-Quellen erzielen, 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.

### QUALIFIKATION DER EINKÜNFTE

Die in diesem Verkaufsprospekt enthaltenen steuerlichen Hinweise beruhen auf der Annahme, dass der Investmentfonds als vermögensverwaltende Personengesellschaft qualifiziert. Dies setzt voraus, dass die Tätigkeit des Investmentfonds als ausschließlich vermögensverwaltend qualifiziert, der Investmentfonds als entprägte Personengesellschaft anerkannt wird und keine gewerbliche Infektion erfolgt. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung in dieser Hinsicht eine andere Auffassung vertreten könnte, unter anderem, weil nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, dass die Tätigkeit des Investmentfonds als gewerblich angesehen werden könnte oder die gewerbliche Prägung nicht anerkannt wird.

Sollte sich die Tätigkeit des Investmentfonds, seine gesellschaftsrechtliche Zusammensetzung bzw. die Aufgabenverteilung der Gesellschafter ändern oder abweichend von der Finanzverwaltung beurteilt werden, so besteht das Risiko, dass die Einkünfte als solche aus Gewerbebetrieb zu qualifizieren sind. In diesem Fall könnte der Investmentfonds selbst der Gewerbesteuer in Deutschland unterliegen. Privatanleger würden nicht mehr nach den Grundsätzen der Abgeltungsteuer besteuert, sondern würden gewerbliche Einkünfte beziehen, die ihrem individuellen Steuersatz unterliegen. Dies kann zu einer höheren steuerlichen Belastung des Anlegers und einer Reduktion des vom Anleger erzielten Ergebnisses führen. Die Auszahlungen an die Anleger würden entsprechend gemindert. Bei bestimmten steuerbefreiten Anlegern kann eine Gewerbe-

lichkeit zum Verlust der Steuerfreiheit führen. Bei der Anlage durch Personengesellschaften, die ihrerseits vermögensverwaltend sind, kann es zu einer gewerblichen Infektion der investierenden Personengesellschaft kommen.

#### **BESCHRÄNKUNG DES (SONDER-) WERBUNGSKOSTENABZUGS**

(Sonder-)Werbungskosten der Anleger und Kosten auf Ebene des Investmentfonds können möglicherweise ganz oder teilweise steuerlich nicht abzugsfähig sein. Dies kann die Steuerbelastung des Anlegers erhöhen, was sich wiederum negativ auf die Rückflüsse an die Anleger auswirken kann. Es wird davon ausgegangen, dass die Anleger als Treugeber, vorbehaltlich der Anwendbarkeit des Außensteuergesetzes, die Überschüsse aus dem Investmentfonds, die dieser aus der Investition in ausländischen Kapitalgesellschaftsanteilen erzielt, als Einkünfte aus Kapitalvermögen zu versteuern haben. Diese Einkünfte unterliegen der Abgeltungsteuer mit einem einheitlichen Tarif i. H. v. 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag von 5,5 % hierauf (zusammen 26,375 %) und gegebenenfalls Kirchensteuer. Wegen des niedrigen Abgeltungssteuersatzes von 25 % hat der Gesetzgeber besondere Regelungen für die Berücksichtigung von Verlusten aus Kapitalvermögen geschaffen. Vor diesem Hintergrund besteht das Risiko, dass Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Beteiligung an dem Investmentfonds einem Werbungskostenabzugsverbot (mit Ausnahme des Sparer-Pauschbetrages) unterliegen.

Aufgrund der Einführung des über § 9 Abs. 5 Satz 2 EStG entsprechend anwendbaren § 6e EStG sind die Initialkosten des Investmentfonds (z. B. Gebühren und Vergütungen) aktivierungspflichtig und nicht als Werbungskosten abzugsfähig, was insoweit zu einem vergleichsweise höheren steuerlichen Ergebnis und zu einer höheren Steuerbelastung führt.

#### **HYBRIDE AUSGESTALTUNG**

Vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Klassifizierung von Gesellschaften im Rahmen der Investitionsstruktur nach UK- und Jersey-

Steuerrecht bzw. deutschem Steuerrecht können unter anderem auf Grundlage möglicher (ggf. künftiger) Anti-Hybrid-Gesetzgebungen steuerliche Nachteile nicht ausgeschlossen werden. Diese können sich nachteilig auf die steuerliche Rendite von Anlegern auswirken.

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

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

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.

#### **AUSSENSTEUERGESETZ**

Werden eine oder mehrere vom Investmentfonds direkt oder indirekt gehaltene Gesellschaften von der Finanzverwaltung bzw. Finanzgerichten als Kapitalgesellschaften, Zweckvermögen oder sonstige Körperschaften behandelt, und sind diese niedrig besteuert, so können diese für Zwecke des Außensteuergesetzes als sog. „Zwischengesellschaft“

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

Betroffen können insoweit unter anderem Ausschüttungen des Trusts oder Veräußerungsgewinne aus Trustanteilen sein. 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 Außensteuergesetzes vorgenommen. Das AStG in der derzeit geltenden Fassung des ATAD-Umsetzungsgesetzes sieht unter anderem Änderungen in Bezug auf das bisherige Konzept der Inländerbeherrschung, die Regelungen für nachgeschaltete Zwischengesellschaften und Regelungen zur Ermittlung der Hinzurechnungsbeträge vor, die unter anderem unter Berücksichtigung der deutschen Zinsschrankenregelungen, der Regelungen des InvStG und weiterer steuerlicher Abzugsverbote erfolgen. Die aktiven Einkünfte sind unter den geltenden Regelungen des AStG nunmehr beschränkt.

## 8. RISIKEN

Sollte die Hinzurechnungsbesteuerung nach dem Außensteuergesetz Anwendung finden, müssen deutsche Investoren eine gesonderte Erklärung nach § 18 Abs. 3 des Außensteuergesetzes abgeben. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung Einkünfte in Abhängigkeit vom Wert der ausländischen Vehikel 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 Neueregungen 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 eines Vehikels 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. Neben der Unsicherheit der Berücksichtigungsmöglichkeit der Besteuerung im Vereinigten Königreich für Zwecke der Feststellung einer Niedrigbesteuerung kann selbst bei Berücksichtigung der britischen Steuerlast eine effektive Niedrigbesteuerung wegen unterschiedlicher Gewinnermittlungsregelungen im Vereinigten Königreich und Deutschland nicht ausgeschlossen werden. 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 Investoren sowie auf die steuerlichen Melde- und Steuererklärungspflichten auswirken können.

### **DOPPELBESTEUERUNG BZW. STEUERLICHE DOPPELBELASTUNG**

Bei der mittelbaren Investition des Investmentfonds in Immobilienvermögen im Vereinigten Königreich über die geplante Investitionsstruktur besteht zudem stets das Risiko einer faktischen Doppelbesteuerung von Erträgen und Substanzwerten, unter anderem aufgrund unterschiedlicher steuerlicher Qualifikation von Vehikeln in der Investitionsstruktur in verschiedenen Jurisdiktionen und/oder der Anwendbarkeit des Außensteuergesetzes. Hierdurch kann sich die Steuerbelastung sowohl auf Ebene der Anleger, als auch die Gesamtsteuerbelastung auf Ebene des Investmentfonds und des Anlegers erhöhen. Zudem lässt sich insbesondere nicht ausschließen, dass bestehende Doppelbesteuerungsabkommen gekündigt oder geändert werden, die Regelungen eines Doppelbesteuerungsabkommens verletzt oder durch nationale Gesetze überlagert oder verdrängt werden.

### **STEUERLICHE DEKLARATIONSPFLICHTEN IM VEREINIGTEN KÖNIGREICH**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Anleger und/oder der Investmentfonds ggf. mit Kosten verbundene, steuerliche Deklarationspflichten in UK und gegebenenfalls in Jersey erfüllen müssen. Anleger unterliegen insbesondere einer Steuerklärungs- und Steuerzahlungsverpflichtung im Vereinigten Königreich, wenn sie Anteile am Investmentfonds zu einem Zeitpunkt veräußern oder anderweitig (auch unentgeltlich) übertragen, zu dem dieser indirekt in Immobilien im Vereinigten Königreich investiert ist. Zudem können Steuererklärungspflichten im Vereinigten Königreich entstehen, wenn Zahlungen des Investmentfonds aus UK-Steuersicht als Veräußerungen angesehen werden.

Zudem können ggf. zur Vermeidung einer etwaigen Doppelbesteuerung Quellensteuererstattungsanträge zu stellen sein. Von Letzterem kann ggf. unter Kosten-/Nutzensichtspunkten

Abstand genommen werden, was die Steuerbelastung im Rahmen der Investitionsstruktur erhöht.

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

Vorliegend kann nicht ausgeschlossen werden, dass die mittelbare Investition des Investmentfonds in die Gesellschaften innerhalb der zugrunde liegenden Investitionsstruktur – zusätzlich zu ohnehin bestehenden bzw. weiteren Steuererklärungspflichten – zu einer Mitteilungspflicht des einzelnen Anlegers führen kann. Zudem können sich steuerliche Mitteilungspflichten subsidiär für Anleger auf Grundlage der Regelungen zur 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.

### **FATCA UND OECD INFORMATIONSPFLICHTEN**

Durch den US-amerikanischen Foreign Accounts Tax Compliance Act („FATCA“) wurde

seitens der USA ein Regime für auf Finanzkonten bezogene Meldepflichten eingeführt, das in letzter Konsequenz als Sanktion bei Verstoß gegen diese Meldepflichten eine Art Quellensteuerabzug für bestimmte Zahlungen zur Folge haben kann. 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 nachfolgend „Investmentsteuergesetz“). Unter anderem aufgrund von Umqualifizierungen von Kapitalrückzahlungen in steuerpflichtige Ausschüttungen (siehe nachfolgend „Mögliche Besteuerung von Kapitalrückzahlungen“, Seite 78) kann es insoweit zu einer Besteuerung des investierten Kapitals kommen. Es besteht das Risiko, dass die Anleger gegenüber dem Finanzamt steuerpflichtige Einkünfte 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.

#### **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.

#### **VERLUSTVERRECHNUNGS- BESCHRÄNKUNGEN NACH § 2 A EStG, SOWIE § 15 B EStG**

Sollte die Summe der Verluste in der Anfangsphase (trotz Nichtabzugsfähigkeit von Fondsetablierungskosten nach § 20 Abs. 7 i. V. m. § 15 b Abs. 1, Abs. 3 EStG) 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. § 20 Abs. 7 i. V. m. § 15 b Abs. 1, Abs. 3 EStG), sondern nur mit zukünftigen Gewinnen aus der Beteiligung an der über den Investmentfonds gehaltenen Zweckgesellschaft.

Zudem können etwaige Verluste im Zusammenhang mit bestimmten Einkünften aus der Beteiligung an der Zweckgesellschaft weder mit anderen in Deutschland steuerbaren Einkünften ausgeglichen werden noch bei der Berechnung des anwendbaren Steuersatzes berücksichtigt werden; sie sind lediglich mit positiven Einkünften der jeweils selben Art aus Jersey verrechenbar (vgl. u. a. § 2 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 EStG).

#### **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 bzw. durch die Aufnahme von Fremdkapital finanzieren muss. Ist ihm dies nicht möglich, kann dies zur Privatinsolvenz des Anlegers führen.

#### **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 als Personengesellschaft ausgestaltete Investmentfonds derzeit nicht in den Anwendungsbereich des InvStG, es kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass innerhalb der Investitionsstruktur vorhandene Vehikel (beispielsweise die Zweckgesellschaft oder der Trust) als Investmentfonds im Sinne InvStG qualifizieren. Sollte die Zweckgesellschaft als Investmentfonds einzuordnen sein, könnten Ausschüttungen (einschließlich Kapitalrückzahlungen), Gewinne aus der Veräußerung der Anteile und zusätzlich Wertsteigerungen im Rahmen der sogenannten Vorabpauschale besteuert werden. Sollte der Trust als Investmentfonds im Sinne des InvStG qualifizieren, könnten dies in Verbindung mit den Regelungen des Außensteuergesetzes zu einer Hinzurechnung der Erträge aus Investmentfonds in Form von Ausschüttungen, Anteilsrückkäufe und/oder Vorabpauschalen in Bezug auf den Trust auf Anlegerebene und einer entsprechenden erhöhten Besteuerung führen.

#### **MÖGLICHE KLASSIFIZIERUNG VON GESELLSCHAFTEN IN DER INVESTITIONS- STRUKTUR ALS KAPITALGESELLSCHAFT**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass nach Auffassung der Finanzverwaltung und der Finanzgerichte steuerlich als Personengesellschaften konzipierte Gesellschaften in

## 8. RISIKEN

der von dem Investmentfonds gehaltenen Investitionsstruktur aus deutscher steuerlicher Sicht in Kapitalgesellschaften umqualifiziert werden könnten, was unter anderem zu einer 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 und damit gleichsam auch die Einordnungskriterien für andere ausländische Gesellschaftsformen entsprechend verändert. 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 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, dass 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 und/oder die Verwaltung des Investmentfonds als nicht umsatzsteuerbefreit erachtet.

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

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

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

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



## 9. INVESTITION UND FINANZIERUNG, KOSTEN

## 9. INVESTITION UND FINANZIERUNG, KOSTEN

### 9.1. INVESTITION UND FINANZIERUNG, KOSTEN

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

Der Investmentfonds wurde am 21.03.2023 gegründet und hat noch keinen Lagebericht und keinen Jahresabschluss erstellt. Die nachfolgenden Erläuterungen basieren auf Erfahrungswerten der KVG hinsichtlich bereits durch die Deutsche Finance Group platzierter geschlossener Investmentvermögen, berücksichtigen bestehende Verträge und die zugrunde liegenden Annahmen. Alle nachfolgend aufgeführten Beträge sind von dem Kommanditkapital des Investmentfonds nach Abschluss der Beitrittsphase abhängig und unterliegen daher Änderungen. Der Investitions- und Finanzierungsplan geht von einem planmäßigen Kommanditkapital des Investmentfonds in Höhe von 100 Mio. GBP 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 GBP*	IN % DES GESELLSCHAFTSKAPITALS ZUGL. AUSGABEAUFSCHLAG*	IN % DES GESELLSCHAFTSKAPITALS OHNE AUSGABEAUFSCHLAG*
PROGNOSE			
A. MITTELVERWENDUNG			
I. INVESTITION			
1. Anlageobjekte inkl. Anschaffungsnebenkosten	85.000.000	80,95 %	85,00 %
<b>Zwischensumme Investition</b>	<b>85.000.000</b>	<b>80,95 %</b>	<b>85,00 %</b>
II. INITIALKOSTEN			
1. Eigenkapitalvermittlung (inkl. Ausgabeaufschlag)	12.500.000	11,90 %	12,50 %
2. Konzeption, Prospektierung	3.210.000	3,06 %	3,21 %
3. Marketing	1.190.000	1,13 %	1,19 %
4. Haftung, Geschäftsführung	300.000	0,29 %	0,30 %
<b>Zwischensumme Initialkosten</b>	<b>17.200.000</b>	<b>16,38 %</b>	<b>17,20 %</b>
III. LIQUIDITÄTSRESERVE	2.800.000	2,67 %	2,80 %
<b>Summe Mittelverwendung</b>	<b>105.000.000</b>	<b>100,00 %</b>	<b>105,00 %</b>
B. MITTELHERKUNFT			
I. KOMMANDITKAPITAL	100.000.000	95,24 %	100,00 %
II. FREMDKAPITAL	0	0 %	0 %
III. AUSGABEAUFSCHLAG	5.000.000	4,76 %	5,00 %
<b>Summe Mittelherkunft</b>	<b>105.000.000</b>	<b>100,00 %</b>	<b>105,00 %</b>

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

Hinweis: In dieser Tabelle wird der Zeitraum vom Vertriebsbeginn bis zum Ende der Beitrittsphase (voraussichtlich 30.06.2024) betrachtet, in der bei prognosegemäßem Verlauf ein Kommanditkapital des Investmentfonds von 100 Mio. GBP platziert und von den Anlegern eingezahlt wird. In dieser Darstellung werden die laufenden Kosten nicht berücksichtigt, da sie der Nutzungsphase zuzuordnen sind.

Nachfolgend werden die Tabellenpositionen im Einzelnen erläutert:

### **9.1.1. MITTELVERWENDUNG**

#### **ANLAGEOBJEKTE (INKL. ANSCHAFFUNGSNEBENKOSTEN)**

Auf Basis des planmäßigen Kommanditkapitals in Höhe von 100 Mio. GBP ergibt sich voraussichtlich ein zu Investitionszwecken zur Verfügung stehendes Kapital in Höhe von rd. 85,00 Mio. GBP 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 85 ff.) angegeben sind.

#### **EIGENKAPITALVERMITTLUNG**

Der Investmentfonds beauftragt die KVG und die KVG ihrerseits die DF Deutsche Finance Solution GmbH und die DF Deutsche Finance Capital GmbH mit der Kapitalvermittlung. Für die Vermittlung des Kommanditkapitals des Investmentfonds erhalten die DF Deutsche Finance Solution GmbH und die DF Deutsche Finance Capital GmbH während der Beitrittsphase insgesamt eine Vergütung in Höhe von bis zu 12,50 % des gezeichneten Kommanditkapitals (ohne Ausgabeaufschlag und zzgl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer). Darin enthalten ist der Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 % und die Vertriebsvergütung in Höhe von 7,50 %. Diese übernehmen die Abrechnung und Weiterleitung der Vertriebsvergütungen an weitere Vertriebspartner entsprechend den jeweiligen Verträgen. Auf Basis des planmäßigen Kommanditkapitals in Höhe von 100 Mio. GBP ergibt sich eine prognostizierte Vergütung für die Kapitalvermittlung in Höhe von bis zu 12,50 Mio. GBP.

#### **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 Vergütung in Höhe von 3,21 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des gezeichneten Kommanditkapitals (ohne Ausgabeaufschlag). Auf Basis des planmäßigen Kommanditkapitals in Höhe von 100 Mio. GBP ergibt sich eine prognostizierte Vergütung für die KVG in Höhe von 3,21 Mio. GBP.

#### **MARKETING**

Für ihre Dienstleistungen im Zusammenhang mit den beauftragten Projektaufbereitungs- und Marketingtätigkeiten erhält die DF Deutsche Finance Marketing GmbH eine Vergütung in Höhe von 1,19 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des gezeichneten Kommanditkapitals (ohne Ausgabeaufschlag). Auf Basis des planmäßigen Kommanditkapitals in Höhe von 100 Mio. GBP ergibt sich eine prognostizierte Vergütung in Höhe von 1,19 Mio. GBP.

#### **HAFTUNG, GESCHÄFTSFÜHRUNG**

Für die Übernahme der persönlichen Haftung erhält die Komplementärin DF Deutsche Finance Managing II GmbH während der Beitrittsphase eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,15 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des gezeichneten Kommanditkapitals (ohne Ausgabeaufschlag). Auf Basis des planmäßigen Kommanditkapitals in Höhe von 100 Mio. GBP ergibt sich eine prognostizierte Vergütung für die Komplementärin in Höhe von 0,15 Mio. GBP.

Für die Übernahme der Geschäftsführung erhält die geschäftsführende Kommanditistin DF Deutsche Finance Club Deal Management GmbH während der Beitrittsphase eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,15 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des gezeichneten Kommanditkapitals (ohne Ausgabeaufschlag).

Auf Basis des planmäßigen Kommanditkapitals in Höhe von 100 Mio. GBP ergibt sich eine prognostizierte Vergütung für die geschäftsführende Kommanditistin in Höhe von 0,15 Mio. GBP.

#### **LIQUIDITÄTSRESERVE**

Die anfänglich kalkulatorische Liquiditätsreserve beträgt 2,80 % 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 100 Mio. GBP. Gemäß § 3 Abs. 9 des Gesellschaftsvertrags soll das Kommanditkapital bis zum 30.06.2024 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 100 Mio. GBP beträgt

## 9. INVESTITION UND FINANZIERUNG, KOSTEN

der erhobene Ausgabeaufschlag insgesamt bis zu 5,0 Mio. GBP. Der Ausgabeaufschlag wird als Vergütung für die Eigenkapitalvermittlung verwendet.

### 9.2. KOSTEN

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

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

Alle, dem Investmentfonds unmittelbar zu belastenden Kostenpositionen sind in den Anlagebedingungen (vgl. Anlage I, Seiten 123 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 Steuererprechung. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes oder einer abweichenden Anwendung der Steuergesetze

werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

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

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

Neben dem Ausgabeaufschlag werden dem Investmentfonds in der Beitrittsphase einmalige Initialkosten in Höhe von 12,20 % der Kommanditeinlage belastet. Diese Initialkosten setzen sich zusammen aus Kosten für Konzeption, Marketing, Vertrieb, der Haftungsvergütung der Komplementärin sowie der Geschäftsführungsvergütung der geschäftsführenden Kommanditistin. Die darin enthaltenen Kostenpositionen sind vorstehend in Kapitel 9.1. einzeln aufgeführt und erläutert (vgl. insoweit auch die Darstellung in Kapitel 12.2, „Bestehende Dienstleistungsverträge“, Seite 105).

**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 1,0 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Investmentfonds im jeweiligen Geschäftsjahr (inkl. etwaig anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer). Die

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

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

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

Auf Ebene der 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 innerhalb der Investitionsstruktur eine jährliche Asset Management Vergütung in Höhe von bis zu 2,0 % der Bemessungsgrundlage. Diese Kosten werden nicht unmittelbar dem Investmentfonds in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der 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 i. H. v. 0,0476 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes

des Investmentfonds im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch 11.781 GBP (jeweils inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer). Die Verwahrstelle berechnet pro Monat den fälligen Anteil der Verwahrstellenvergütung (1/12), mindestens den Anteil der Minimumvergütung, und stellt diesen in Rechnung. Sie ist zudem berechtigt, dem Investmentfonds Aufwendungen, die ihr im Rahmen der Eigentumsverifikation oder der Überprüfung der Ankaufsbewertungen durch Einholung externer Gutachten entstehen, in Rechnung zu stellen.

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

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

mentfonds erhobenen Ansprüchen;

- » Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf den Investmentfonds erhoben werden;
- » Ab Zulassung des Investmentfonds zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf den Investmentfonds und seine Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
- » Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
- » Angemessene Kosten, die im Zusammenhang mit der Durchführung der Gesellschafterversammlung sowie des damit zusammenhängenden Berichtswesens anfallen, sowie die Kosten für einen Beirat;
- » Aufwendungen für die Analyse des Anlageerfolges oder eine Zertifizierung durch einen unabhängigen Dritten, wenn diese im Interesse des Anlegers erstellt wird;
- » Steuern und Abgaben, die der Investmentfonds schuldet.

Aufwendungen, die bei einer Zweckgesellschaft oder sonstigen 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 Zweckgesellschaft in Bezug auf die Anleger einbehaltenen und abgeführten Steuern („abgeführte Steuern“).

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

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

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

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

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

Der Anleger hat im Falle einer Beendigung des Treuhandvertrags mit der Treuhandkommanditistin und einer eigenen Eintragung als Kommanditist die ihm dadurch entstehenden

## 9. INVESTITION UND FINANZIERUNG, KOSTEN

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 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 108).

Im Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Verkaufsprospekts kann, da die Einwerbung von Eigenkapital erst mit erfolgter Vertriebszulas-

sung 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. 3,55 % p. a. des Nettoinventarwerts (**PROGNOSE**). Bei der hier ausgewiesenen Gesamtkostenquote handelt es sich um eine Kostenschätzung. Die Gesamtkostenquote kann von Jahr zu Jahr deutlich schwanken.

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

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

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

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

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

# 10. ERMITTLUNG UND VERWENDUNG DER ERTRÄGE

## 10. ERMITTLUNG UND VERWENDUNG DER ERTRÄGE

### 10.1. INVESTITION UND FINANZIERUNG DER ANLAGEOBJEKTE

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

Der Investmentfonds soll sich auf Basis des geplanten Kommanditkapitals in Höhe von 100,0 Mio. GBP mit einem Betrag in Höhe von 85,0 Mio. GBP als Gesellschafter an der Zweckgesellschaft, der DFG Libra Holdings Limited, beteiligen. Die Zweckgesellschaft wird ausschließlich durch Eigenkapital finanziert. Auf Ebene der Zweckgesellschaft soll eine Liquiditätsreserve in Höhe von rd. 12,1 Mio. GBP gebildet werden, wovon rd. 0,4 Mio. GBP für laufende Verwaltungskosten, rd. 1,7 Mio. GBP für die Strukturierungskosten, rd. 0,3 Mio. GBP für die Gründungskosten, rd. 2,5 Mio. GBP für die laufenden Gebühren für das Investment Management sowie rd. 2,9 Mio. GBP für anfallende Steuerzahlungen vorgesehen sind. Die verbleibende Liquiditätsreserve in Höhe von rd. 4,3 Mio. GBP ist als Projektreserve vorgesehen und soll bei Bedarf vom Gesellschafter abgerufen werden. Ausgaben, die die kapitalisierte Liquiditätsreserve übersteigen, sollen planmäßig aus den erhaltenen Liquiditätsrückflüssen aus den mittelbar gehaltenen Anlageobjekten bedient werden. Die Zweckgesellschaft soll sich ihrerseits anfänglich mit einer Kapitaleinlage in Höhe von insgesamt rd. 72,9 Mio. GBP mehrheitlich als Co-Investor neben anderen Gesellschaftern an der Beteiligungsgesellschaft, der Libra Aggregator LP, beteiligen.

Die Beteiligungsgesellschaft soll ausschließlich durch Eigenkapital der Co-Investoren in Höhe von insgesamt rd. 133,7 Mio. GBP finanziert werden. Auf Ebene der Beteiligungsgesell-

schaft soll zudem eine Liquiditätsreserve in Höhe von rd. 0,3 Mio. GBP gebildet werden, um die laufenden Verwaltungskosten zu decken. Ausgaben, die die kapitalisierte Liquiditätsreserve übersteigen, sollen planmäßig aus den erhaltenen Liquiditätsrückflüssen aus den mittelbar gehaltenen Anlageobjekten bedient werden. Die Beteiligungsgesellschaft soll sich ihrerseits mit einem Betrag in Höhe von rd. 133,4 Mio. GBP mehrheitlich als Co-Investor neben anderen Gesellschaftern an der Joint-Venture Gesellschaft, der Libra JV LP, beteiligen.

Die Joint-Venture Gesellschaft soll ausschließlich durch Eigenkapital der Co-Investoren in Höhe von insgesamt rd. 157,3 Mio. GBP finanziert werden. Auf Ebene der Joint-Venture Gesellschaft soll eine Liquiditätsreserve in Höhe von rd. 7,9 Mio. GBP gebildet werden, wovon rd. 0,1 Mio. GBP für laufende Verwaltungskosten, rd. 3,7 Mio. GBP für die laufenden Gebühren für das Asset Management sowie rd. 4,1 Mio. GBP für Akquisitionsgebühren vorgesehen sind. Ausgaben, die die kapitalisierte Liquiditätsreserve übersteigen, sollen planmäßig aus den erhaltenen Liquiditätsrückflüssen aus den mittelbar gehaltenen Anlageobjekten bedient werden. Die Joint-Venture Gesellschaft soll ihrerseits einen Betrag in Höhe von rd. 149,3 Mio. GBP in mehrere Trusts einlegen. Das Portfolio der bereits feststehenden Anlageobjekte (nachfolgend **„Seed-Portfolio“**) – wird über den Libra Seed Unit Trust gehalten. Planmäßig sollen weitere Trusts für zukünftige Ankäufe von Portfolios bzw. Anlageobjekten (nachfolgend **„Blind-Pool-Portfolio“**) eingerichtet werden (nachfolgend **„Trusts“**).

Die Kapitalisierung des Trusts des Seed-Portfolios sowie auf Ebene der weiteren Trusts für das Blind-Pool-Portfolio soll ausschließlich durch Eigenkapital in Höhe von insgesamt rd. 149,3 Mio. GBP erfolgen. Auf Ebene der Trusts soll insgesamt eine Liquiditätsreserve in Höhe von rd. 0,5 Mio. GBP gebildet werden, die für laufende Verwaltungskosten vorgesehen ist. Die Trusts sollen ihrerseits mit einem Betrag von insgesamt rd. 148,8 Mio. GBP jeweils als alleiniger Gesellschafter die Anlageobjekte jeweils unmittelbar haltenden Objektgesell-

schaften (nachfolgend **„Objektgesellschaften“**) halten. Das Seed-Portfolio, welches aus den sechs feststehenden Anlageobjekten besteht, wird durch die Objektgesellschaft DFI Argo Logistics Partnership LP gehalten. Für das Blind-Pool-Portfolio werden planmäßig eine oder mehrere Objektgesellschaften gegründet.

Die Objektgesellschaften des Seed- und des Blind-Pool-Portfolios sollen durch Eigenkapital von insgesamt rd. 148,8 Mio. GBP sowie Fremdfinanzierungen in Höhe von insgesamt rd. 187,0 Mio. GBP finanziert werden. Über die Fremdfinanzierungen soll zum einen der Ankauf der Anlageobjekte zu insgesamt rd. 155,0 Mio. GBP und zum anderen die geplanten Sanierungsausgaben für die Anlageobjekte (nachfolgend **„Investitionsausgaben“**) zu rd. 31,9 Mio. GBP finanziert werden. Die Fremdfinanzierung auf Ebene der jeweiligen Objektgesellschaft soll aus den jeweiligen Verkaufserlösen aus der Veräußerung der Anlageobjekte am Ende der geplanten Laufzeit des Investmentfonds zurückgeführt werden. Es kann auch zu vorzeitigen Verkäufen einzelner Portfolios bzw. einzelner Anlageobjekte innerhalb der Laufzeit des Investmentfonds kommen. Durch die vorzeitige Rückführung der Fremdfinanzierungen können eventuell Gebühren (sog. **„Vorfälligkeitsentschädigungen“**) anfallen (vgl. Kapitel 7.4.2., **„Fremdfinanzierung“**, Seiten 48 f.).

Die Gesamtfinanzierungsmittel der Objektgesellschaft des Seed-Portfolios in Höhe von insgesamt rd. 111,1 Mio. GBP sollen teilweise durch Eigenkapital in Höhe von insgesamt rd. 56,2 Mio. GBP sowie durch eine Fremdfinanzierung in Höhe von rd. 54,9 Mio. GBP (unter Berücksichtigung der Möglichkeit der Objektgesellschaft nach Maßgabe des Darlehensvertrages die Darlehenstranche B in Höhe von bis zu 4.416.265,- GBP zu erhöhen) finanziert werden. Ein rechtswirksam unterzeichneter, d.h. verbindlicher Darlehensvertrag mit der HSBC UK Bank plc wurde von der Objektgesellschaft des Seed-Portfolios am 23. März 2023 abgeschlossen. Der Darlehensvertrag beinhaltet zwei Tranchen, die einerseits für den Ankauf des Seed-Portfolios (nachfolgend **„Darlehenstranche A“**) und zum anderen für



die teilweise Finanzierung der Investitionsausgaben (nachfolgend „**Darlehenstranche B**“) verwendet werden sollen. Für den Ankauf des Seed-Portfolios wurden rd. 47,5 Mio. GBP aus der Darlehenstranche A abgerufen. Für die Finanzierung der Investitionsausgaben sollen weitere rd. 7,4 Mio. GBP gemäß dem Investitionsplan innerhalb der Laufzeit aus der Darlehenstranche B abgerufen werden (unter Berücksichtigung der vorgenannten Möglichkeit der Erhöhung der Darlehenstranche B). Die Finanzierung wurde für einen Zeitraum von drei Jahren mit zwei Verlängerungsoptionen von jeweils einem Jahr gewährt und sieht vierteljährliche Zinszahlungen vor.

Der Darlehensvertrag für die Darlehenstranche A berücksichtigt einen variablen Zinssatz in Höhe des täglichen SONIA (Sterling Overnight Index Average) zzgl. Marge der finanzierenden Bank in Höhe von 1,80 % p.a. und für die Darlehenstranche B einen variablen Zinssatz in Höhe des täglichen SONIA zzgl. Marge der finanzierenden Bank in Höhe von 2,50 % p.a. Der variable Zinssatz für die Darlehenstranche A wurde gemäß dem Darlehensvertrag durch ein Zinssicherungsgeschäft (nachfolgend „**Zinsswap**“) abgesichert, d.h. der variable Zinssatz wurde zum Zeitpunkt des Erwerbs der Anlageobjekte in einen festen Zinssatz umgewandelt. Gemäß dem Zinssicherungsvertrag beträgt der feste Zinssatz für die Darlehenstranche A rd. 3,74 % p.a. Als Vertragspartei agiert die HSBC UK Bank plc. Die Zinssätze wurden bis 30. Mai 2028 gesichert. Der variable Zinssatz für die Darlehenstranche B soll zum Zeitpunkt der ersten Inanspruchnahme ebenfalls durch ein Zinssicherungsgeschäft abgesichert werden. Der diesbezüglich prognostizierte feste Zinssatz beträgt ca. 4,50 % p.a.

Die Objektgesellschaften des Blind-Pool-Portfolios sollen teilweise durch Eigenkapital in Höhe von insgesamt rd. 92,6 Mio. GBP finanziert werden. Des Weiteren sollen die Objektgesellschaften prognosegemäß Fremdfinanzierungen in Höhe von insgesamt rd. 132,1 Mio. GBP aufnehmen, wovon für den Ankauf der Anlageobjekte insgesamt rd. 107,5 Mio. GBP und für die Investitionsausgaben weitere

rd. 24,6 Mio. GBP abgerufen werden sollen. Hinsichtlich der Fremdfinanzierung für den Ankauf des Blind-Pool-Portfolios wurde ein durchschnittlicher Zinssatz inkl. Marge der finanzierenden Banken in Höhe von rd. 7,02 % p.a. sowie für die Finanzierung der Investitionsausgaben ein durchschnittlicher Zinssatz inkl. Marge der finanzierenden Banken in Höhe von rd. 7,40 % p.a. in der Prospektkalkulation berücksichtigt.

Die Gesamtfinanzierungsmittel des Seed- und des Blind-Pool-Portfolios in Höhe von rd. 335,8 Mio. GBP sollen auf Basis des prognostizierten Investitionsplans insbesondere wie folgt verwendet werden: Kaufpreise der Anlageobjekte rd. 278,6 Mio. GBP, Erwerbsnebenkosten inkl. Grunderwerbssteuer rd. 19,0 Mio. GBP sowie für Investitionsausgaben und Finanzierungskosten rd. 38,1 Mio. GBP. Die Kapitalabrufe erfolgen nach Bedarf und werden zur Deckung der anfallenden Kosten verwendet.

Des Weiteren erwarten die Objektgesellschaften fortlaufende Einnahmen aus der Vermietung der Anlageobjekte. Die prognostizierten Nettomieteinnahmen bis zum Ende der geplanten Laufzeit des Investmentfonds betragen insgesamt rd. 83,7 Mio. GBP und sollen zum Teil für die anfallenden Zahlungen der Fremdkapitalzinsen in Höhe von rd. 47,2 Mio. GBP, zum Teil für die nicht kapitalisierten Investitionsausgaben in Höhe von rd. 26,7 Mio. GBP und Vermietungskosten in Höhe von rd. 3,5 Mio. GBP verwendet werden. Die verbleibende prognostizierte Liquidität soll für die operativ anfallenden Kosten der Objektgesellschaften verwendet werden. Darüber hinaus verfügbare Liquidität aus den Objektgesellschaften soll teilweise ausgeschüttet werden.

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

Die prognostizierten Gesamtrückflüsse des Investmentfonds aus seiner mittelbaren Beteiligung als Co-Investor an den Portfolios der Anlageobjekte bis Dezember 2027 werden

überwiegend aus den Verkäufen der Portfolios in Form von Share Deals, d. h. durch Veräußerung der Anteile an den objekthaltenden Gesellschaften, realisiert. Verfügbare Liquidität aus möglichen vorzeitigen Verkäufen von Anlageobjekten oder Portfolios kann während der Laufzeit des Investmentfonds für Reinvestitionen verwendet werden.

Das Anlageobjekt in Enfield aus dem Seed-Portfolio soll zum Ende der Laufzeit im Dezember 2027 auf Basis der prognostizierten Marktmiete (ERV) und der angepassten Rendite (Reversionary Yield) in Höhe von 4,90 % zu einem Nettoverkaufserlös von rd. 19,4 Mio. GBP veräußert werden.

Der Nettoverkaufserlös für die restlichen fünf Anlageobjekte des Seed-Portfolios beläuft sich prognosegemäß auf rd. 158,6 Mio. GBP. Die Kapitalisierungsraten (Cap Rates) belaufen sich zwischen 4,25 % und 5,75 % (dies entspricht den Faktoren rd. 17,4 bzw. rd. 23,5) bezogen auf die prognostizierten Jahresmieteinnahmen. Die Wertsteigerungen der Anlageobjekte sollen insbesondere durch die Sanierungsmaßnahmen und der damit einhergehenden Anpassung der Mieten an das Marktniveau realisiert werden. Daraus ergibt sich zum Zeitpunkt der Verkäufe der Anlageobjekte im Dezember 2027 eine erzielbare Jahresmarktmiete für das Anlageobjekt in Enfield von rd. 1,0 Mio. GBP sowie prognostizierte Gesamtjahresmieteinnahmen für die restlichen fünf Anlageobjekte in Höhe von rd. 8,0 Mio. GBP. Die Vermietungsannahmen berücksichtigen eine Vollvermietung der Immobilien zu dem jeweiligen Verkaufszeitpunkt. Die zum Verkaufszeitpunkt für Enfield angenommene Marktmiete sowie die für die weiteren fünf Anlageobjekte prognostizierten Jahresmieteinnahmen liegen im Rahmen der Bewertungsgutachten.

Die Bewertungsgesellschaft Savills aus London hat in ihrem Bewertungsgutachten vom 23. Mai 2023 den Verkehrswert der Anlageobjekte, nach Umsetzung der Business Pläne auf insgesamt rd. 180,4 Mio. GBP geschätzt. Die Bewertungsgesellschaft Gerald Eve hat mit ihrem Bewertungsgutachten vom 16. Juni

## 10. ERMITTLUNG UND VERWENDUNG DER ERTRÄGE

2023 den Verkehrswert der Anlageobjekte ebenfalls nach Umsetzung der Business Pläne auf insgesamt rd. 179,9 Mio. GBP geschätzt. Die Bewertungsgutachten unterstellen bei den Anlageobjekten bezogen auf die prognostizierte Jahresmiete Kapitalisierungsraten von 4,00 % bis 5,75 %.

Die für das Blind-Pool-Portfolio prognostizierten Nettoverkaufserlöse im Rahmen der geplanten Veräußerungen der Anlageobjekte von insgesamt rd. 481,0 Mio. GBP entsprechen den Kapitalisierungsraten (Cap Rates) von 4,25 % bis 5,00 % (dies entspricht den Faktoren von rd. 20,0 bis 23,5) bezogen auf die prognostizierten Jahresmieteinnahmen.

Die prognostizierten Gesamtnettoveräußerungserlöse aus den Verkäufen der Anlageobjekte zum Ende der Laufzeit des Investmentfonds belaufen sich auf insgesamt rd. 658,9 Mio. GBP, unter Berücksichtigung von unter anderem etwaig anfallenden Verkaufsnebenkosten in Höhe von insgesamt rd. 3,3 Mio. GBP. Die Nettoveräußerungserlöse werden zur vollständigen Rückführung der Fremdfinanzierungen verwendet. Die überschüssige Liquidität in Höhe von voraussichtlich rd. 413,2 Mio. GBP soll an die Trusts ausgeschüttet werden.

Auf Basis einer planmäßigen Kapitaleinlage in Höhe von rd. 149,3 Mio. GBP ergibt sich für die Joint-Venture Gesellschaft ein prognostizierter Gesamtrückfluss aus den Objektgesellschaften bzw. aus den Trusts in Höhe von rd. 424,5 Mio. GBP. Unter Berücksichtigung von nicht kapitalisierten laufenden Verwaltungskosten und Gebühren für Asset Management in Höhe von rd. 2,9 Mio. GBP sowie erfolgsabhängiger Gewinnbeteiligung in Höhe von rd. 19,3 Mio. GBP wird ein Gesamtrückfluss in Höhe von rd. 402,3 Mio. GBP aus der Joint-Venture Gesellschaft an die Co-Investoren prognostiziert.

Die Beteiligungsgesellschaft erhält auf Basis einer planmäßigen Kapitaleinlage in Höhe von rd. 133,4 Mio. GBP anteilig einen prognostizierten Gesamtrückfluss in Höhe von rd. 341,2 Mio. GBP aus der Joint-Venture Gesellschaft.

Unter Berücksichtigung von nicht kapitalisierten laufenden Verwaltungskosten in Höhe von rd. 0,2 Mio. GBP und der planmäßigen Kapitaleinlage der Zweckgesellschaft in die Beteiligungsgesellschaft in Höhe von rd. 72,9 Mio. GBP ergibt sich für die Zweckgesellschaft ein prognostizierter Gesamtrückfluss in Höhe von rd. 185,9 Mio. GBP.

Unter Berücksichtigung der nicht kapitalisierten Gebühren für das Investment Management in Höhe von rd. 2,0 Mio. GBP, laufenden Verwaltungskosten in Höhe von rd. 0,2 Mio. GBP, Steuerzahlungen in Höhe von rd. 28,0 Mio. GBP sowie erfolgsabhängiger Gewinnbeteiligung in Höhe von rd. 9,2 Mio. GBP wird für den Investmentfonds ein Gesamtrückfluss in Höhe von rd. 146,5 Mio. GBP aus der Zweckgesellschaft prognostiziert.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen zu den Annahmen der KVG im Rahmen der Anlagestrategie für den Investmentfonds für die Ermittlung der angestrebten Erträge aus dem Investmentfonds und der Berücksichtigung der unmittelbar auf Ebene des Investmentfonds anfallenden Initialkosten (vgl. Kapitel 9.1., „Investitions- und Finanzierungsplan“, Seiten 80 f.) sowie der über die Laufzeit anfallenden Kosten (vgl. Kapitel 9.2., „Kosten“, Seite 82) ergibt sich über die geplante Laufzeit des Investmentfonds ein prognostizierter Gesamtrückfluss an die Anleger in Höhe von 145 % der geleisteten Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) nach anfallenden Steuern im Vereinigten Königreich, jedoch vor Steuern in Deutschland.

### 10.3. MASSNAHMEN FÜR DIE VORNAHME VON ZAHLUN- GEN 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 AUS- ZAHLUNG 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 WERT- ENTWICKLUNG DES INVESTMENTFONDS

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospekts liegen noch keine Angaben über die bisherige Wertentwicklung des Investmentfonds vor. Der Investmentfonds wurde erst kurz vor Aufstellung des Verkaufsprospekts neu gegründet. Da der Investmentfonds erst mit Beginn der Beitrittsphase mit der Einwerbung von Eigenkapital 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.

Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich ausschließlich auf die Darstellung der wesentlichen steuerlichen Auswirkungen einer Beteiligung an dem Investmentfonds für Anleger, bei denen es sich um in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen, die ihre Beteiligung in ihrem steuerlichen Privatvermögen halten und diese ausschließlich mit Eigenkapital finanzieren, handelt. Kirchensteuerliche Auswirkungen sind in der folgenden Darstellung nicht berücksichtigt.

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. Insbesondere in Bezug auf die zum 1. Januar 2022 in Kraft getretenen Regelungen zur Hinzurechnungsbesteuerung unter dem Außensteuergesetz (AStG) sind zahlreiche Zweifelsfragen bislang nicht abschließend geklärt. 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 Einkommensteuer (unter Berücksichtigung einer möglichen Anwendung des Außensteuergesetzes), Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie die Umsatzsteuer, die im Folgenden überblickartig dargestellt werden.

Weder die KVG noch der Investmentfonds oder eine andere Person übernehmen die Zahlung von Steuern für den Anleger oder eine Verantwortung für die Abführung von Steuern an der Quelle (Kapitalertragsteuer).

### 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 (§ 1 Abs. 3 Nr. 2 InvStG). Insofern erfolgt die Besteuerung der Anleger nach den allgemeinen steuerrechtlichen Regelungen für Beteiligungen an Personengesellschaften, gegebenenfalls ergänzt um die steuerlichen Vorschriften des Außensteuergesetzes. 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 als Kommanditgesellschaft für deutsche steuerliche Zwecke transparent und somit selbst nicht einkommensteuerpflichtig, sondern lediglich für die Einkünfteermittlung und die Bestimmung der Einkunftsart relevant. Für Zwecke der deutschen Einkommensteuer (jeweils zzgl. Solidaritätszuschlag) ist vielmehr auf die Ebene der Anleger abzustellen, die die zugerechneten Überschüsse des Investmentfonds (und gegebenenfalls Hinzurechnungsbeträge nach dem AStG) unmittelbar und unabhängig von einer Auszahlung aus dem Investmentfonds versteuern müssen.

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

Der Investmentfonds ist planmäßig rein vermögensverwaltend tätig (vgl. nachfolgend im Kapitel 11.4. „Einkunftsart: Einkünfte aus Kapitalvermögen“, Seite 91) und unterliegt als gewerblich entprägte Personengesellschaft nicht der Gewerbesteuer, siehe dazu Kapitel 11.17. „Gewerbesteuer“ (Seite 97).

Die Treuhandverträge zwischen den Anlegern und der Treuhandkommanditistin halten die für eine Beteiligtenstellung erforderlichen Kriterien der Finanzverwaltung ein (z. B. die Beteiligung an dem laufenden Ergebnis (Überschuss oder Unterschuss) und den stillen Reserven sowie die strikte Weisungsgebundenheit der Treuhandkommanditistin und das Recht des Treugebers, seine Treugeberbeteiligung in eine

Beteiligung als Direktkommanditist umzuwandeln). Insofern werden gem. § 39 Abs. 2 Nr. 1 Satz 2 Abgabenordnung (AO) den Anlegern die Einkünfte des Investmentfonds anteilig zugerechnet, auch wenn diese nicht unmittelbar an dem Investmentfonds beteiligt sind.

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

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

Der Investmentfonds erzielt aus seiner direkten Beteiligung an der Zweckgesellschaft, der DFG Libra Holdings Limited, einer nach Jersey-Recht errichteten Gesellschaft mit beschränkter Haftung (Limited), grundsätzlich Einkünfte aus Kapitalvermögen im Sinne des § 20 des Einkommensteuergesetzes (EStG). Dies basiert darauf, dass der Investmentfonds planungsgemäß vermögensverwaltend und damit nicht gewerblich im Sinne des § 15 EStG tätig wird und gewerblich entprägt ist und die Anteile an der Zweckgesellschaft als Beteiligung an einer Kapitalgesellschaft qualifizieren.

### **11.4.1 KEINE EINKÜNFTE AUS GEWERBEBETRIEB**

Der Investmentfonds ist als vermögensverwaltende Personengesellschaft und somit nicht als gewerbliche Mitunternehmerschaft ausgestaltet, weil weder eine gewerbliche Prägung noch eine gewerbliche Tätigkeit oder eine gewerbliche Infektion vorliegt.

### **KEINE GEWERBLICHE PRÄGUNG**

Nach § 15 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 EStG erzielt eine Personengesellschaft auch dann gewerbliche Einkünfte, wenn zwar keine originär gewerbliche Tätigkeit im Sinne des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 1 ausgeübt wird, aber ausschließlich eine oder mehrere Kapitalgesellschaften persönlich haftende Gesellschafter sind und nur diese oder Personen, die nicht Gesellschafter

sind, zur Geschäftsführung befugt sind (gewerblich geprägte Personengesellschaft). Die Voraussetzungen des § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG sind bei dem Investmentfonds nicht erfüllt, da die Kommanditistin DF Deutsche Finance Club Deal Management GmbH geschäftsführungsbefugt ist. Somit liegt steuerlich eine sog. Entprägung des Investmentfonds vor.

### **KEINE ORIGINÄR GEWERBLICHE TÄTIGKEIT**

Der Investmentfonds übt nach Auffassung der KVG keine originär gewerbliche Tätigkeit im Sinne des § 15 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 1 EStG aus bzw. soll auch künftig keine solche ausüben. Eine gewerbliche Tätigkeit setzt gemäß § 15 Abs. 2 EStG eine selbstständige, nachhaltige Betätigung mit Gewinnerzielungsabsicht voraus, die sich als Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr darstellt und nicht private Vermögensverwaltung ist, wobei das Gesamtbild der Verhältnisse entscheidend ist. Auch unter Berücksichtigung der planmäßigen Tätigkeit des Investmentfonds liegen keine gewerblichen Einkünfte vor. Nach § 2 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages ist der Unternehmensgegenstand des Investmentfonds die Anlage und Verwaltung seiner Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger. Hierunter fallen insbesondere der Erwerb, das Halten und Verwalten von Anteilen oder Aktien an Gesellschaften. Zudem ist der Investmentfonds zu allen Rechtsgeschäften im In- und Ausland berechtigt, die den Unternehmensgegenstand des Investmentfonds unmittelbar oder mittelbar fördern, sofern diese im Einklang mit den Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung stehen. Tatsächlich beschränkt sich die Vermögensanlage planungsgemäß im Wesentlichen auf den Erwerb einer 100%-Beteiligung des Investmentfonds an der Zweckgesellschaft, sowie Anlagen zu Liquiditätszwecken. Sowohl in der Rechtsprechung, als auch der Finanzverwaltung ist anerkannt, dass auch das Halten einer 100%-Beteiligung als vermögensverwaltend qualifiziert, solange nicht der Beteiligte entscheidenden Einfluss auf die Geschäftsführung der Kapitalgesellschaft ausübt und damit

durch sie unmittelbar selbst am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr teilnimmt (BFH vom 25. August 2010, I R 97/09, BFH/NV 11, 312; BFH vom 20. März 2014, V R 4/13, BFH/NV 14, 1470; Finanzministerium Brandenburg 22.12.2004, DStR 2005, 290).

### **KEINE GEWERBLICHE INFEKTION**

Eine gewerbliche Infektion durch eine Beteiligung an ihrerseits gewerblichen Personengesellschaften wird planungsgemäß dadurch vermieden, dass die Zweckgesellschaft, an der sich der Investmentfonds beteiligt, aus deutscher steuerlicher Sicht als Kapitalgesellschaft ausgestaltet ist.

### **11.4.2. EINKÜNFTE AUS KAPITAL- VERMÖGEN**

Vorbehaltlich der Anwendung der Hinzurechnungsbesteuerung nach dem AStG (vgl. hierzu Kapitel 11.11. „Außensteuergesetz“, Seiten 94 ff.) finden folgende Besteuerungsgrundsätze Anwendung:

### **DIVIDENDEN**

Der Investmentfonds erwirbt mittelbar in dem Vereinigten Königreich belegenen Grundbesitz. An dem Investmentfonds beteiligen sich die Anleger mittelbar über die Treuhandkommanditistin und erzielen daraus plangemäß Einkünfte aus Kapitalvermögen in Form von Dividenden aus der Zweckgesellschaft sowie gegebenenfalls Veräußerungsgewinnen.

Die Einkommensteuer auf die daraus erzielten Einkünfte aus Kapitalvermögen beträgt grundsätzlich einheitlich 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag i. H. v. 5,5 % hierauf (zusammen 26,375 %) und ggf. Kirchensteuer, wenn die Beteiligung an dem Investmentfonds im Privatvermögen von natürlichen Personen gehalten wird. Hingegen würde im Falle der Anwendung des Außensteuergesetzes insoweit die Besteuerung auf Grundlage des individuellen Steuersatzes erfolgen (vgl. hierzu Kapitel 11.11. „Außensteuergesetz“, Seiten 94 ff.). Die Abgeltungsteuer ist keine eigenständige Steuerart, sondern lediglich eine spezielle Er-

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

hebungsform für die Besteuerung von Kapitalerträgen bei natürlichen Personen.

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

Ausländische Kapitalerträge, die nicht dem Kapitalertragsteuerabzug gem. § 32 d Abs. 3 EStG unterlegen haben, muss der Anleger in seiner Einkommensteuererklärung angeben. Auch auf diese Erträge findet der o. g. besondere Steuersatz von 25 % Anwendung.

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

### ZINSEN

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

### VERÄUSSERUNGSGEWINNE UND -VERLUSTE

Erzielt der Investmentfonds Veräußerungsgewinne aus der Beteiligung an der Zweckgesellschaft durch Liquidation oder Veräußerung ist auf Anlegerebene ein Veräußerungsgewinn zu versteuern. § 17 EStG ordnet den Gewinn aus der Veräußerung von Anteilen an einer Kapitalgesellschaft den Einkünften aus Gewerbebetrieb zu, wenn der veräußernde Anleger – oder im Fall des unentgeltlichen Erwerbs einer seiner Rechtsvorgänger – innerhalb der letzten fünf Jahre unmittelbar oder mittelbar zu mindestens 1 % am Kapital der Gesellschaft beteiligt war. Für den Fall der Auflösung der Zweckgesellschaft, der Kapitalherabsetzung oder Kapitalrückzahlung bestimmt § 17 Abs. 4 EStG die entsprechende Anwendung der für die Veräußerung geltenden Regelungen.

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

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

Ein Veräußerungsverlust bei Beteiligungen von (unmittelbar oder mittelbar) mindestens 1 % an einer Kapitalgesellschaft ist gem. § 17 Abs. 2 Satz 6 Buchst. b EStG grundsätzlich nur dann zu berücksichtigen, wenn die Anteile entgeltlich erworben wurden und während der gesamten letzten fünf Jahre zu einer relevanten Beteiligung i. S. d. § 17 EStG gehört haben. Darüber hinaus ist eine Verlustberücksichtigung nur für solche Anteile möglich, die innerhalb der letzten fünf Jahre erworben wurden und deren Erwerb zur Begründung einer relevanten Beteiligung i. S. d. § 17 EStG geführt hat oder die nach Begründung der relevanten Beteiligung erworben wurden. Ist ein Veräußerungsverlust steuerlich zu berücksichtigen,

kann dieser nach dem Teileinkünfteverfahren nur zu 60 % gem. § 3 Nr. 40 EStG i. V. m. § 3 c Abs. 2 EStG steuermindernd abgezogen werden. Dies folgt aus der korrespondierenden Besteuerung eines Veräußerungsgewinns i. H. v. lediglich 60 %.

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

Eine Steuerpflicht von Gewinnen aus der Veräußerung von Anteilen an der Zweckgesellschaft (gegebenenfalls einschließlich der Vornahme von Kapitalherabsetzungen und ähnlichen Kapitalmaßnahmen) in UK besteht nur, wenn die Zweckgesellschaft zu diesem Zeitpunkt als „immobilienreich“ („property rich“) qualifiziert, das heißt, dass mehr als 75 % der Vermögensgegenstände der Zweckgesellschaft ihren Wert aus im Vereinigten Königreich belegenen Grundbesitz ableiten (hierzu nachfolgend unter Kapitel 11.22. „Besteuerung im Vereinigten Königreich“, Seite 100). Hingegen führt die Ausschüttung von nicht in das Nennkapital geleistetem Kapital nach Auffassung der KVG auch dann nicht zu einer im Vereinigten Königreich steuerpflichtigen Veräußerung, wenn 75 % oder mehr des Vermögens der Zweckgesellschaft (noch) ihren Wert aus Grundbesitz ableiten.

### KAPITALRÜCKZAHLUNGEN

Sowohl die Rückzahlung von Nennkapital, als auch die Rückgewähr von nicht in das Nennkapital geleistete Einlagen ist für deutsche Steuerzwecke steuerneutral, wenn fristgerecht ein Antrag auf Feststellung der Einlagenrückgewähr nach § 27 Abs. 8 KStG gestellt wird. Soweit für die Rückgewähr von nicht in das Nennkapital geleistete Einlagen oder Nennkapitalrückzahlungen eine Einlagenrückgewähr nicht gesondert festgestellt worden ist, gilt sie als Gewinnausschüttung, die beim Anleger zu

steuerpflichtigen Dividenden im Sinne des § 20 Abs. 1 Nr. 1 EStG führt.

## **11.5. EINKÜNFTEERZIELUNGS- ABSICHT**

Eine einkommensteuerlich relevante Betätigung setzt die Absicht voraus, auf Dauer gesehen nachhaltig Überschüsse zu erzielen (sog. Streben nach einem Totalüberschuss). Auch bei den Einkünften aus Kapitalvermögen ist Voraussetzung, dass die entgeltliche Kapitalhingabe mit der Absicht erfolgt, auf Dauer einen Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten zu erzielen. Da Kapitalvermögen i. S. d. § 20 EStG jeder einzelne Anlagegegenstand ist, ist die Einkünfteerzielungsabsicht für jede einzelne Kapitalanlage- und Ertragsform gesondert festzustellen. Sie wird i. d. R. dann zu bejahen sein, wenn bei Erwerb der Kapitalanlage mit einer Rendite zu rechnen ist. Die Totalüberschusserzielungsabsicht muss sowohl auf der Ebene des Investmentfonds als auch auf der Ebene des Anlegers gegeben sein.

Der Investmentfonds beabsichtigt, im Rahmen der Umsetzung seiner Anlagestrategie mittelbar in Immobilien zu investieren, die ertragsversprechend sind und somit zu positiven Einkünften auf Ebene des Investmentfonds führen sollen. Es kann daher von der Überschusserzielungsabsicht des Investmentfonds ausgegangen werden.

## **11.6. ERMITTLUNG DER EINKÜNFTE**

Durch die separate Behandlung der Einkünfte aus Kapitalvermögen von den anderen Einkünften im Sinne des Einkommensteuergesetzes ergeben sich Auswirkungen auf die Ermittlung der Einkünfte. Da die Besteuerung von Kapitalerträgen i. S. d. § 20 EStG grundsätzlich mit dem Abgeltungsteuersatz von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag von 5,5 % hierauf (zusammen 26,375 %) abgegolten ist, sind diese Erträge gem. § 2 Abs. 5b Satz 1 EStG bei der

Ermittlung des zu versteuernden Einkommens in der Regel nicht mehr zu berücksichtigen.

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

Die Ermittlung der Einkünfte aus Kapitalvermögen erfolgt bei der Einnahmenüberschussrechnung nach dem Zu- und Abflussprinzip gem. §§ 8 und 11 EStG. Soweit die Einnahmen die Werbungskosten übersteigen, ist der sich ergebende positive Saldo vom Anleger persönlich anteilig gemäß seiner Beteiligungsquote zu versteuern. Hinsichtlich des Werbungskostenabzugs wird auf Kapitel 11.8. „Werbungskostenabzug“ (Seite 93) verwiesen.

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

Nach welchem Schlüssel das steuerliche Ergebnis des Investmentfonds (Überschuss oder Verlust) auf die Anleger zu verteilen ist, richtet sich grundsätzlich nach dem Gesellschaftsvertrag des Investmentfonds (BFH, Beschluss vom 10. November 1980, GrS 1/79, BStBl. II 1981, 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, IX R 20/03, BStBl. II 2005, 33).

## **11.8. WERBUNGSKOSTENABZUG**

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

Abzugsfähig ist lediglich ein Sparer-Pauschbetrag von 1.000 EUR bzw. bei zusammen veranlagten Ehegatten von insgesamt 2.000 EUR.

## **11.9. QUALIFIKATION DER GESELLSCHAFTEN INNER- HALB DER INVESTITIONS- STRUKTUR AUS STEUER- LICHER SICHT**

Der Investmentfonds beteiligt sich an der Zweckgesellschaft, eine Jersey Limited, die wiederum über eine mehrstufige Beteiligungsstruktur die Immobilien hält.

Bei der die Immobilien unmittelbar haltenden Objektgesellschaft handelt es sich um eine Gesellschaft in der Rechtsform einer Limited Partnership nach dem Recht von England und Wales. An der Objektgesellschaft ist unmittelbar der Jersey Property Unit Trust nach dem Recht von Jersey beteiligt. Die Anteile an dem Trust werden von einer Jersey Limited Partnership, der Joint-Venture Gesellschaft gehalten, deren Mehrheitsgesellschafter ebenfalls eine Jersey Limited Partnership, die Beteiligungsgesellschaft, ist. An der Beteiligungsgesellschaft ist die Zweckgesellschaft als Gesellschafter beteiligt. Die direkte Beteiligung des Investmentfonds erfolgt über die Zweckgesellschaft, die für Steuerzwecke des Vereinigten Königreichs sowie Jersey als Körperschaft zu behandeln ist.

Für Einkommensteuerzwecke des Vereinigten Königreichs sowie Jersey ist die Objektgesellschaft, der Trust sowie die Joint-Venture Gesellschaft und die Beteiligungsgesellschaft jeweils als steuerlich transparent zu behandeln, die jeweils nicht selbst Steuersubjekt sind. Daher unterliegt die Objektgesellschaft, der Trust sowie die Joint-Venture Gesellschaft

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

und die Beteiligungsgesellschaft jeweils nicht direkt der Einkommensteuer im Vereinigten Königreich und in Jersey. Für Zwecke der Grunderwerbsteuer im Vereinigten Königreich (Stamp Duty Land Tax) ist der Trust selbst Steuersubjekt.

Aus deutscher steuerlicher Sicht erfolgt die steuerliche Einordnung der vom Investmentfonds gehaltenen Gesellschaften aufgrund der Kriterien des BMF-Schreibens vom 19. März 2004 (IV B 4 - S 1301 USA - 22/04, BStBl. I 2004, 411) in Bezug auf US LLCs, die mittlerweile grundsätzlich durch den BFH bestätigt wurde (vgl. BFH vom 20. August 2008, I R 34/08, BStBl. II 2008, S. 263, BFH vom 18. Mai 2021, I B 75/20 (AdV) sowie BFH vom 18. Mai 2021, I B 76/20 (AdV)) und auch auf andere Gesellschaftsformen in sämtlichen Jurisdiktionen angewendet wird. Nach den darin aufgeführten Kriterien für die Einordnung als Kapital- oder Personengesellschaft ist die Zweckgesellschaft nach Auffassung der KVG aus deutscher steuerlicher Sicht als Kapitalgesellschaft zu qualifizieren. Da eine Jersey Limited vergleichbar einer in Großbritannien errichteten Limited ausgestaltet ist, spricht bereits aufgrund des BMF-Schreibens vom 24. Dezember 1999 (sog. Betriebsstättenerlass, IV B 4 - S 1300 - 111/99, BStBl. I 1999, 1076) eine Vermutung für die Vergleichbarkeit mit einer deutschen GmbH. Zudem sprechen aufgrund des Rechtstypenvergleichs unter anderem die Kriterien der zentralisierten Geschäftsführung, der beschränkten Haftung, der Gewinnzuteilung und der Kapitalaufbringung für eine Behandlung als Kapitalgesellschaft.

Der Trust, soll nach Auffassung der KVG aus deutscher steuerlicher Sicht als Zweckvermögen qualifizieren. Gemäß der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH vom 5. November 1992, I R 39/92, BStBl. II 1993, 388) ist ein in Jersey errichteter Trust als eine nichtrechtsfähige Vermögensmasse i. S. des § 2 des Körperschaftsteuergesetzes (KStG) zu beurteilen, wenn ein selbständiges, einem bestimmten Zweck dienendes Sondervermögen vorliegt, das aus dem Vermögen des Widmenden ausgeschieden ist, aus dem eigene Einkünfte fließen und das wenigstens wirtschaftliche Selbständigkeit besitzt. Diese Voraussetzung ist erfüllt, wenn im

Ausland ein nichtrechtsfähiger Trust errichtet wird, der mit Kapitalvermögen ausgestattet wird und die Verwaltung des Kapitalvermögens einem Trustee (Treuhänder) übertragen wird. Weder die Zweckgesellschaft noch der Trust sind auf Basis der derzeitigen Investitionsstruktur als Alternative Investmentfonds einzuordnen, da sie kein Kapital von einer Anzahl der Anleger einsammeln. Zudem stellen sie keine fiktiven Investmentfonds nach § 1 Abs. 2 Satz 2 InvStG dar, so dass das InvStG auf den Trust keine Anwendung findet.

Die Beteiligungsgesellschaft, die Joint-Venture Gesellschaft sowie die Objektgesellschaft sind nach Auffassung der KVG aus deutscher steuerlicher Sicht als Personengesellschaften zu qualifizieren, auch wenn die neuere Rechtsprechung an die Einordnung als Personengesellschaft im Vergleich zur früheren Praxis höhere Anforderungen stellt (vgl. unter anderem die Beschlüsse des BFH vom 18. Mai 2021, I B 75/20 (AdV) und I B 76/20 (AdV), BFH/NV 2021, 1489 und 1491, die unter anderem die Merkmale der Eigengeschäftsführung und beschränkten Übertragbarkeit nur unter strengeren Voraussetzungen für eine Einordnung als Personengesellschaft werten).

Aus UK-steuerlicher Sicht wird der Trust zwar als steuerlich transparent behandelt, so dass es diesbezüglich zu einer unterschiedlichen Qualifikation der Einordnung als Personen- bzw. Kapitalgesellschaft/Zweckvermögen 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

Im Hinblick auf die Besteuerung der deutschen Anleger kommt das Doppelbesteuerungsabkommen zwischen Deutschland und Jersey vom 7. Mai 2015 nicht zur Anwendung, da plangemäß keine von diesem Doppelbesteuerungs-

abkommen erfassten Einkunftsarten erzielt werden sollen.

Das Doppelbesteuerungsabkommen zwischen Deutschland und dem Vereinigten Königreich vom 30. März 2010 lässt das Besteuerungsrecht von Großbritannien sowohl im Hinblick auf die Besteuerung der Immobilieneinkünfte auf Ebene der Zweckgesellschaft, als auch von Gewinnen aus der (indirekten) Veräußerung von Anteilen an der Zweckgesellschaft durch Anleger im Wege der Veräußerung von Anteilen am Investmentfonds unberührt, solange der Wert der Zweckgesellschaft zu mehr als 50 % unmittelbar oder mittelbar aus unbeweglichem Vermögen besteht (vgl. Art. 13 Abs. 2 des Doppelbesteuerungsabkommens mit dem Vereinigten Königreich). In Großbritannien erhobene Steuern können insoweit gegebenenfalls in Deutschland angerechnet werden.

### 11.11. AUSSENSTEUERGESETZ

Findet das Außensteuergesetz aufgrund einer effektiven Steuerbelastung passiver Einkünfte von weniger als 25% Anwendung, so können auf Ebene nachgeschalteter ausländischer Gesellschaften erzielte passive Einkünfte auf Ebene des Anlegers auch ohne Ausschüttung besteuert werden. Insoweit findet das Abgeltungssteuerregime keine Anwendung und es sind besondere Steuererklärungen für Zwecke des Außensteuergesetzes anzufertigen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Verkaufsprospekts kann die Anwendbarkeit des Außensteuergesetzes auf Anlegerebene nicht ausgeschlossen werden, da diese sowohl von der genauen künftigen Steuerhöhe im Vereinigten Königreich, als auch von der Auslegung und Anwendung der Regelungen zur Hinzurechnungsbesteuerung abhängt, die derzeit nicht abschließend geklärt ist.

Das Außensteuergesetz ist nach Auffassung der KVG nur dann anwendbar, wenn die nach Maßgabe des § 10 Abs. 3 AStG ermittelten Einkünfte der Zweckgesellschaft in Form von Ausschüttungen des Trust bzw. Veräußerungsgewinnen aus Anteilen an dem Trust einer effektiven Besteuerung von weniger als



25 % unterliegen. Dies ergibt sich daraus, dass Ausschüttungen und Gewinne aus der Veräußerung von Trustanteilen als passive Einkünfte nach § 8 Abs. 1 AStG qualifizieren.

In dem Fall, dass ein Steuerpflichtiger zusammen mit nahestehenden Personen die Zweckgesellschaft im Sinne des § 7 Abs. 1 AStG beherrscht, richtet sich die Hinzurechnungsbesteuerung nach §§ 7 ff. AStG, für den Fall, dass keine Beherrschung vorliegt, nach § 13 AStG, der wiederum die entsprechende Anwendung der §§ 10 bis 12 AStG anordnet. Dabei gelten gemäß § 7 Abs. 4 AStG Personen als dem Steuerpflichtigen nahestehend, wenn sie mit ihm in Bezug auf die Zwischen-gesellschaft durch abgestimmtes Verhalten zusammenwirken, wobei bei den Gesellschaftern einer Personengesellschaft, die an einer ausländischen Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, ein Zusammenwirken durch abgestimmtes Verhalten widerlegbar unterstellt wird.

Findet die Hinzurechnungsbesteuerung Anwendung, so sind die insoweit steuerpflichtigen Einkünfte bei dem Steuerpflichtigen als Hinzurechnungsbetrag anzusetzen. Der Hinzurechnungsbetrag gehört zu den Einkünften im Sinne des § 20 Abs. 1 Nr. 1 EStG, jedoch finden insoweit die Regelungen zur Abgeltungsteuer nach § 32d EStG bzw. das Teileinkünfteverfahren nach § 3 Nr. 40 EStG ausdrücklich keine Anwendung, so dass der Anleger mit seinem individuellen, progressiven Steuersatz von bis zu 45,00 % (zuzüglich ggf. Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer) der Besteuerung unterliegt.

Für die Feststellung, ob eine Niedrigbesteuerung nach § 8 Abs. 5 AStG von effektiv weniger als 25 % vorliegt, sind grundsätzlich in die betreffende Belastungsberechnung auf Basis der im jeweiligen Veranlagungszeitraum tatsächlich angefallenen passiven Einkünfte nicht nur Steuern des Sitz- und Geschäftsleitungsstaates der ausländischen Gesellschaft, sondern auch Steuern anderer Staaten einzubeziehen (vgl. Staats/Mann, AStG § 8 Rz. 467). Dies spricht vorliegend für eine Einbeziehung der in dem Vereinigten Königreich erhobenen Steuern.

Grundsätzlich unterliegt die Zweckgesellschaft mit ihren Immobilieneinkünften einer Besteuerung im Vereinigten Königreich von 25 %. Jedoch kann sich eine niedrigere effektive Steuerbelastung aufgrund von Unterschieden in der Berechnung der steuerlichen Bemessungsgrundlage ergeben. Die Berücksichtigung der im Vereinigten Königreich erhobenen Steuern erscheint im Hinblick auf den Sinn und Zweck der Hinzurechnungsbesteuerung auch sachgerecht, auch wenn formal die Anknüpfung an die Immobilieneinkünfte und nicht auf Einkünfte aus dem (aus britischer Sicht steuerlich transparenten Trust) erfolgt. Für eine Berücksichtigung im Rahmen der Besteuerungsermittlung spricht auch die Praxis der Finanzverwaltung zu Organschaftsfällen bei denen eine gesellschaftsübergreifende Betrachtung angestellt wird (vgl. BMF vom 14. Mai 2004, IV B 4 - S 1340 - 11/04, BStBl. I 2004 Sondernr. 1, 3, Tz. 8.3.1.2). Auch in der Literatur zum bisherigen Außensteuergesetz (vgl. Kraft, AStG, § 8 Rn. 1016 ff. und ders., IStR 2016, 129 (133)) wurde dieser Gedanke auch auf den Fall angewendet, bei dem Vehikel nach ausländischen Kriterien als Personengesellschaft, nach inländischen Kriterien als Kapitalgesellschaft beurteilt werden, weil auch hier die Zwischeneinkünfte faktisch bei einer „anderen Gesellschaft“ besteuert werden und es sonst zu einer ungewollten Doppelbelastung kommen würde. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund der Tatsache, dass die britische Steuer formal auf die Immobilieneinkünfte und nicht auf die Trustausschüttungen bzw. -veräußerungsgewinne abstellt, die Berücksichtigung der steuerlichen Belastung im Vereinigten Königreich im Rahmen des § 8 Abs. 5 AStG nicht akzeptiert wird.

Erfolgt die Hinzurechnung der Einkünfte der Zweckgesellschaft auf Ebene des Anlegers und wird der Hinzurechnungsbetrag dort versteuert, so greift im Fall der Ausschüttung dieser Einkünfte die Kürzungsregelung des § 11 AStG: Danach ist im Fall der Ausschüttung des bereits besteuerten Hinzurechnungsbetrags als Dividende nach § 20 Abs. 1 Nr. 1 EStG bei der Ermittlung der Summe der Einkünfte ein Kürzungsbetrag abzuziehen bzw. im Rahmen der Abgeltungssteuer des § 32 d EStG der Kür-

zungsbetrag bei der Ermittlung der Summe der Kapitalerträge abzuziehen.

Der Kürzungsbetrag entspricht dem Betrag, der als Dividende bei dem Steuerpflichtigen steuerpflichtig ist, jedoch begrenzt auf den Betrag, der bei dem Steuerpflichtigen steuerpflichtig wäre, wenn das auf den Schluss des vorangegangenen Veranlagungszeitraums festgestellte Hinzurechnungskorrekturvolumen zuzüglich des im laufenden Veranlagungszeitraum zu besteuern den Hinzurechnungsbetrags in vollem Umfang ausgeschüttet würde. Das am Schluss eines Veranlagungszeitraums verbleibende Hinzurechnungskorrekturvolumen ist gemäß § 18 AStG für jeden Steuerpflichtigen gesondert festzustellen. Hinzurechnungskorrekturvolumen ist der nach § 10 Abs. 2 der Einkommen- oder Körperschaftsteuer unterliegende Hinzurechnungsbetrag des laufenden Veranlagungszeitraums, vermindert um den Betrag der Dividenden nach § 11 Abs. 1 AStG des laufenden Veranlagungszeitraums sowie den Betrag der Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen der ausländischen Gesellschaft nach § 11 Abs. 4 AStG und vermehrt um das auf den Schluss des vorangegangenen Veranlagungszeitraums festgestellte Hinzurechnungskorrekturvolumen.

In Betracht kommt zudem eine Kürzung der deutschen Steuer nach § 12 AStG. Da § 12 AStG nicht vollumfänglich auf die Tatbestandsvoraussetzungen des § 34 EStG verweist, ist grundsätzlich auch eine Anrechnung von Drittstaatensteuern möglich und es erfolgt keine Aufteilung auf einzelne Herkunftsländer (vgl. Staats/Mann § 12 AStG Rn. 287). Auch insoweit spricht der Sinn und Zweck der Hinzurechnungsbesteuerung entsprechend den Ausführungen zur Niedrigbesteuerung für eine Berücksichtigung der im Vereinigten Königreich erhobenen Steuern, unabhängig davon, dass diese formal auf die Immobilienerträge erhoben wurden. Auch insoweit kann jedoch eine abweichende Auffassung nicht ausgeschlossen werden.

Die Besteuerungsgrundlagen für die Anwendung der §§ 7 bis 13 AStG, insbesondere der Hinzurechnungsbetrag (§ 10), die anrechenba-

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

ren Steuern (§ 12), das Hinzurechnungskorrekturvolumen (§ 11) und ein möglicher Verlustvortrag werden gemäß § 18 AStG in Verbindung mit § 180 AO gesondert festgestellt. Aufgrund der mittelbaren Beteiligung einer Mehrzahl von Anlegern an der Zweckgesellschaft wird die gesonderte Feststellung ihnen gegenüber einheitlich vorgenommen; dabei wird auch festgestellt, wie sich die Besteuerungsgrundlagen auf die einzelnen Beteiligten verteilen.

Falls die Hinzurechnungsbesteuerung greift, hat jeder Anleger aufgrund seiner mittelbaren Beteiligung an der Zweckgesellschaft eine Erklärung zur gesonderten Feststellung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck gemäß § 18 Abs. 3 AStG abzugeben. Die Verpflichtung kann durch die Abgabe einer gemeinsamen Erklärung erfüllt werden. Die Erklärung ist von dem Steuerpflichtigen oder von den in § 34 AO bezeichneten Personen eigenhändig zu unterschreiben.

Der Trust qualifiziert nach Auffassung der KVG nicht als Zwischengesellschaft im AStG, da die Einkünfte als „aktiv“ im Sinne des Außensteuergesetzes einzuordnen sind: Gem. § 8 Abs. 1 Nr. 6 b) AStG sind als aktiv Einkünfte der Vermietung oder Verpachtung von Grundstücken anzusehen, wenn der Steuerpflichtige nachweist, dass die Einkünfte daraus nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung steuerbefreit wären, wenn sie von den unbeschränkt Steuerpflichtigen, die gemäß § 7 AStG an der ausländischen Gesellschaft beteiligt sind, unmittelbar bezogen worden wären. Einkünfte aus der Vermietung von Grundstücken in Großbritannien sind nach dem Doppelbesteuerungsabkommen zwischen Großbritannien und Deutschland von der Besteuerung freizustellen. Nach herrschender Auffassung werden nach der funktionalen Betrachtungsweise auch Gewinne aus der Veräußerung von zuvor vermieteten Grundstücken erfasst, wenn diese ebenfalls nach einem Doppelbesteuerungsabkommen freigestellt sind. Zwar sieht das Doppelbesteuerungsabkommen mit Großbritannien eine sog. subject-to-tax-clause vor, da Veräußerungsgewinne nunmehr aber auch bei Steuerausländern in Großbritannien der Steuer unterliegen, ist auch insoweit die

Freistellung gegeben. Nach der 2022 in Kraft getretenen Neufassung des AStG wird die Erfassung von Veräußerungsgewinnen zusätzlich durch § 8 Abs. 1 AStG („einschließlich Veräußerungsgewinne“) gestützt. Für den Fall, dass die Grundstücksveräußerung ohne vorhergehende Vermietung erfolgt, kann die Einordnung als aktive Einkünfte auf § 8 Abs. 1 Nr. 4 AStG gestützt werden (vgl. Flick/Wassermeyer/Baumhoff/Schönfeld, § 8 AStG, Rn. 117; Strunk/Kaminski/Köhler, § 8 AStG, Rn. 77; Kraft, § 8 AStG, Rn. 222 ff.; Haase, AStG/DBA, § 8 AStG, Rn. 64; Haun/Kahle/Goebel, § 8 AStG, Rn. 209; Lademann, § 8 AStG, Rz. 45). Zieht man die Grundsätze zum gewerblichen Grundstückshandel heran, so kann ein Grundstückshandel bereits in der Entwicklung einer Immobilie in unmittelbarer Veräußerungsabsicht begründet sein.

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

### 11.13. BEHANDLUNG DER AUSSCHÜTTUNGEN DES INVESTMENTFONDS

Ausschüttungen des Investmentfonds stellen Entnahmen dar, die nicht steuerbar sind, weil die dem Anleger zugewiesenen Einkünfteanteile unabhängig von einer Auszahlung bereits zum Zeitpunkt der Realisierung auf Ebene des Investmentfonds steuerlich auf Anlegerebene erfasst werden. Der Anleger hat also zu beachten, dass er die ihm zugewiesenen

Einkünfteanteile 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.

### 11.14. BEENDIGUNG ODER VERÄÜSSERUNG DER ANLEGERBETEILIGUNG

Im Fall der Beendigung der Anlegerbeteiligung durch Liquidation oder Veräußerung ist ein Veräußerungsgewinn zu versteuern. § 17 EStG ordnet den Gewinn aus der Veräußerung von Anteilen an einer Kapitalgesellschaft den Einkünften aus Gewerbebetrieb zu, wenn der veräußernde Anleger – oder im Fall des unentgeltlichen Erwerbs einer seiner Rechtsvorgänger – innerhalb der letzten fünf Jahre unmittelbar oder mittelbar zu mindestens 1 % am Kapital der Gesellschaft beteiligt war. Für den Fall der Auflösung der Zweckgesellschaft, der Kapitalherabsetzung oder Kapitalrückzahlung bestimmt § 17 Abs. 4 EStG die entsprechende Anwendung der für die Veräußerung geltenden Regelungen.

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

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

Zudem unterliegt die Veräußerung von Anteilen an dem Investmentfonds durch den Anleger der Besteuerung im Vereinigten Kö-

nigreich, solange mindestens 75 % des Wertes der Vermögensgegenstände der Zweckgesellschaft auf im Vereinigten Königreich belegenen Immobilien beruhen. Durch die Veräußerung der Anteile an dem Investmentfonds wird in diesem Fall zudem eine Steuererklärungspflicht des veräußernden Anlegers im Falle von Privatanlegern innerhalb von 60 Tagen in Großbritannien begründet. In Großbritannien auf den Veräußerungsgewinn erhobene Steuern können insoweit gegebenenfalls auf die Steuern, die in Deutschland in Bezug auf die Veräußerung erhoben werden, angerechnet werden.

## **11.15. REGELUNG ÜBER VERLUSTE**

Verluste aus Kapitalvermögen dürfen nicht mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden; sie dürfen auch nicht nach § 10 d EStG abgezogen werden. Die Verluste mindern jedoch die Einkünfte, die der Steuerpflichtige in den folgenden Veranlagungszeiträumen aus Kapitalvermögen erzielt. Verlustvorträge sind nach § 10 d Absatz 4 gesondert festzustellen; im Fall von zusammenveranlagten Ehegatten erfolgt ein gemeinsamer Verlustausgleich vor der Verlustfeststellung.

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

den Besteuerung eines Veräußerungsgewinns i. H. v. lediglich 60 %.

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

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. § 20 Abs. 7 i. V. m. § 15 b Abs. 1, Abs. 3 EStG), sondern nur mit zukünftigen Gewinnen aus der Beteiligung an der über den Investmentfonds gehaltenen Zweckgesellschaft.

Zudem können etwaige Verluste im Zusammenhang mit bestimmten Einkünften aus der Beteiligung an der Zweckgesellschaft weder mit anderen in Deutschland steuerbaren Einkünften ausgeglichen werden noch bei der Berechnung des anwendbaren Steuersatzes berücksichtigt werden; sie sind lediglich mit positiven Einkünften der jeweils selben Art aus Jersey verrechenbar (vgl. u. a. § 2 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 EStG).

## **11.16. BESTEUERungsverfahren**

Auf Ebene des Investmentfonds werden die Einkünfte ermittelt und auf die einzelnen Anleger entsprechend der gesellschaftsvertraglichen Ergebnisverteilung einheitlich und gesondert zugerechnet, was gem. §§ 179, 180 AO zunächst von dem Betriebsfinanzamt des Investmentfonds gesondert und einheitlich festgestellt wird. Hierzu gibt der Investmentfonds eine Erklärung zur einheitlichen und gesonderten Feststellung ab. An diese Feststellung (Grundlagenbescheid), die den Wohnsitzfi-

nanzämtern der Anleger von dem Betriebsfinanzamt des Investmentfonds mitgeteilt wird, 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. Die Mitteilung der Besteuerungsgrundlagen im Rahmen der einheitlichen und gesonderten Feststellung durch den Investmentfonds hat keinerlei Auswirkungen auf die Verpflichtung des Anlegers, ggf. eine individuelle Steuererklärung abzugeben.

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

Auf Ebene des Investmentfonds selbst erfolgt kein Kapitalertragsteuerabzug. Die Besteuerung der Einkünfte hat im Rahmen des Veranlagungsverfahrens gemäß § 32d Abs. 3 EStG 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.

Hinsichtlich des Besteuerungsverfahrens nach dem Außensteuergesetz wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen.

## **11.17. GEWERBESTEUER**

Der Investmentfonds ist plangemäß rein vermögensverwaltend tätig. Eine Gewerbesteuerpflicht auf Ebene des Investmentfonds besteht bei Anerkennung des vermögensverwaltenden Status des Investmentfonds nicht.

### 11.18. ERBSCHAFT- UND SCHENKUNGSTEUER

#### 11.18.1 DEUTSCHE ERBSCHAFT- UND SCHENKUNGSTEUER

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

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

Sofern der Anleger mittelbar über das Treuhandverhältnis an dem Investmentfonds beteiligt ist, ist nach Auffassung der Finanzverwaltung der Gegenstand der Zuwendung der Anspruch des Treugebers (nach § 667 BGB)

gegen den Treuhänder auf Rückübertragung des Treuguts. Daher sollten insbesondere hinsichtlich der Bewertung und der Begünstigung für Betriebsvermögen keine Unterschiede zur Direktanlage bestehen.

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

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

#### 11.18.2 ERBSCHAFT- UND SCHENKUNG- STEUER IM VEREINIGTEN KÖNIGREICH UND JERSEY

Der Investmentfonds hält eine Beteiligung an der Zweckgesellschaft mit Sitz auf der Kanalinsel Jersey. Derzeit erhebt Jersey keine Erbschafts- oder Schenkungsteuer. Die Erbschaftsteuer im Vereinigten Königreich umfasst nicht die Vererbung einer Beteiligung an einer Gesellschaft mit Sitz in Jersey durch einen Erblasser, der nicht in UK als ansässig (domiciled) angesehen wird. Allerdings kann die unentgeltliche Übertragung der Beteiligung an dem Investmentfonds zur Besteuerung eines Veräußerungsgewinns im Vereinigten Königreich führen, solange die Zweckgesellschaft indirekt Grundstücke im Vereinigten

Königreich hält. In diesem Fall besteht auch die Verpflichtung, eine Steuererklärung im Vereinigten Königreich abzugeben. Für UK- Besteuerungszwecke kann insoweit gegebenenfalls eine Veräußerung zu Marktwerten fingiert werden, so dass ein entsprechender Veräußerungsgewinn angesetzt und im Vereinigten Königreich besteuert werden kann (zu einem Steuersatz von üblicherweise bis zu 20 % bei Privatpersonen, abhängig von der jeweiligen steuerlichen Situation).

### 11.19. UMSATZSTEUER

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

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

#### 11.19.1. EIGENKAPITALVERMITTLUNGS- VERGÜTUNG

Der Investmentfonds hat die KVG und die KVG ihrerseits die DF Deutsche Finance Solution GmbH und die DF Deutsche Finance Capital GmbH jeweils im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrags mit der Eigenkapitalvermittlung (vgl. Kapitel 12.2.1. „Eigenkapitalvermittlungsvertrag“, Seite 105) durch Vermittlung des Kommanditkapitals beauftragt. Die Vertriebsgesellschaften sind berechtigt, Untervermittler einzuschalten.

Gem. § 4 Nr. 8 Buchstabe f UStG sind u. a. die Umsätze und die Vermittlung der Umsätze von Anteilen an Personengesellschaften grundsätzlich von der Umsatzsteuer befreit, wenn es sich um eine echte Vermittlungsleistung handelt. Eine Vermittlungsleistung setzt

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

#### **11.19.2. GESCHÄFTSFÜHRUNGS- VERGÜTUNG**

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

#### **11.19.3. VERGÜTUNG DER KVG**

Die Umsätze für die Verwaltung von Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapieren (OGAW) im Sinne des § 1 Abs. 2 KAGB sowie für die Verwaltung von mit diesen vergleichbaren alternativen Investmentfonds im Sinne des § 1 Abs. 3 KAGB sind gemäß § 4 Nr. 8 Buchstabe h UStG von der Umsatzsteuer befreit. Die ausweislich der Gesetzesbegründung nach Maßgabe der EuGH-Rechtsprechung an die Vergleichbarkeit gesetzten Voraussetzungen werden nach Ansicht der KVG durch den Investmentfonds erfüllt, so

dass die Verwaltungsleistungen der KVG von der Umsatzsteuerpflicht befreit wären. Sofern nach Auffassung der Finanzverwaltung keine begünstigte Verwaltungsleistung gegeben ist und somit Umsatzsteuer auf die Verwaltungsvergütungen anfallen sollte, erhöht diese die betreffenden Vergütungen. Der am 12. April 2023 veröffentlichte Entwurf des Zukunftsfinanzierungsgesetzes sieht eine weitere Ausweitung der Umsatzsteuerfreiheit von fondsbezogenen Verwaltungsleistungen vor, indem diese auf die Verwaltung sämtlicher Alternativer Investmentfonds erstreckt werden soll. Die KVG wird die diesbezügliche Rechtsentwicklung beobachten und ggf. erforderliche Maßnahmen ergreifen. Dagegen sind (andere) externe Kosten (z. B. Kosten für einen Bewerter oder einen Abschlussprüfer) regelmäßig umsatzsteuerpflichtig.

#### **11.19.4. HAFTUNGSVERGÜTUNG DER KOMPLEMENTÄRIN**

Der Bundesfinanzhof hat sich der Auffassung der Finanzverwaltung angeschlossen, wonach die Haftungsvergütung der Komplementärin umsatzsteuerpflichtig ist (BFH vom 03.03.2011 – V R 24/10; BStBl. II 2011, 950-951).

#### **11.20. AUSLÄNDISCHE ANLEGER**

Im Ausland ansässige Anleger können mit ihrer Beteiligung am Investmentfonds, gegebenenfalls zusätzlich zu einer Besteuerung in ihrem Ansässigkeitsstaat, in Deutschland steuerpflichtig werden. Die Besteuerung eines ausländischen Anlegers bestimmt sich insoweit nach dem deutschen Steuerrecht und einem eventuell zwischen seinem Ansässigkeitsstaat und der Bundesrepublik Deutschland abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommen. Eine Steuerpflicht kann zudem im Vereinigten Königreich aufgrund der indirekten Anlage der Zweckgesellschaft in im Vereinigten Königreich belegene Immobilien begründet werden. Zudem wird auf die Ausführungen zur Besteuerung in Jersey verwiesen.

Besonderheiten gelten auch für Erbschaft- und Schenkungsteuerzwecke. Grundsätzlich unterliegen die Vererbung bzw. Versenkung der Beteiligung an dem Investmentfonds durch den ausländischen Anleger in Deutschland der Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer. 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.

#### **11.21. BESTEUERUNG IN JERSEY**

Sowohl der Trust, als auch die in der Investitionsstruktur enthaltenen Personengesellschaften sind aus ertragsteuerlicher Sicht in Jersey als transparent zu behandeln, so dass insoweit auf dieser Ebene keine Besteuerung in Jersey erfolgt.

Die Zweckgesellschaft ist grundsätzlich als Körperschaft Steuersubjekt in Jersey. Der Standard-Einkommensteuersatz für Unternehmen in Jersey beträgt jedoch 0 %, es sei denn, es handelt sich um Finanzdienstleister oder Versorgungsunternehmen, was vorliegend nicht der Fall ist, oder es werden qualifizierte Einkünfte mit Einkunftsquelle in Jersey (z. B. in Jersey belegene Immobilien) erzielt, was im Rahmen dieses Beteiligungsangebots ebenfalls nicht einschlägig ist. Somit fallen auf Ebene der Zweckgesellschaft plangemäß keine Ertragsteuern in Jersey an.

Ausschüttungen der Zweckgesellschaft unterliegen in Jersey nach derzeitiger Rechtslage keiner Quellensteuer.

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

### 11.22. BESTEUERUNG IM VEREINIGTEN KÖNIGREICH

#### 11.22.1. QUALIFIKATION DER VEHIKEL IN DER INVESTITIONSSTRUKTUR AUS UK-STEUERLICHER SICHT

Sowohl der Trust, als auch die in der Investitionsstruktur enthaltenen Personengesellschaften qualifizieren nach dem Steuerrecht des Vereinigten Königreichs als ertragsteuerlich transparent, so dass auf dieser Ebene planungsgemäß keine Ertragsteuerbelastung erwartet wird.

Hingegen ist die Zweckgesellschaft als Körperschaft und damit als Steuersubjekt aus UK-steuerlicher Sicht einzuordnen.

#### 11.22.2. BESTEUERUNG LAUFENDER EINKÜNFTE AUF EBENE DER ZWECKGESELLSCHAFT

Die Zweckgesellschaft unterliegt mit sämtlichen Einkünften aus der Vermietung von im Vereinigten Königreich belegenen Immobilien der britischen Körperschaftssteuer zu einem Steuersatz von derzeit 25 %.

Der steuerpflichtige Gewinn der Zweckgesellschaft umfasst ihren Anteil an den Bruttomieteinnahmen der grundstückshaltenden Objektgesellschaft, abzüglich zulässiger Abzüge, einschließlich Abschreibungen auf Gebäudeanlagen. Zu den zulässigen Abzügen gehören in der Regel Aufwendungen, die „vollständig und ausschließlich“ für die Immobilienvermietung getätigt werden, die nicht kapitalbezogen sind und die dem Fremdvergleich standhalten. Typische Beispiele sind Zinsen für Darlehen, Gebühren für die Einziehung von Mieten, Versicherungen, Tarife, wiederkehrende Instandhaltungskosten und Gebühren für die Immobilienverwaltung, wobei im Einzelfall auch Abzugsbeschränkungen zu berücksichtigen sein können.

#### 11.22.3. BESTEUERUNG VON VERÄUSSE- RUNGSGEWINNEN AUF EBENE DER ZWECKGESELLSCHAFT

Ein Gewinn, der bei der Veräußerung der Immobilien durch die unmittelbar grundstückshaltende Objektgesellschaft oder bei der Veräußerung von Anteilen an einem direkt oder indirekt grundstückshaltenden Vehikel entsteht, wird aufgrund der Transparenz der von der Zweckgesellschaft gehaltenen Vehikel als Veräußerung durch die Zweckgesellschaft behandelt. Die Zweckgesellschaft unterliegt insoweit der Körperschaftssteuer zu einem Steuersatz von 25 % auf ihren Anteil an den Gewinnen aus der Veräußerung.

In Bezug auf Kapitalfreibeträge (Capital Allowances) ist zu berücksichtigen, dass die Immobilien zu Investitionszwecken gehalten werden und beim Verkauf der Immobilien ein Veräußerungswert in Bezug auf die aggregierten Ausgaben für Anlagen und Maschinen anzusetzen ist.

Der Verkauf der Immobilien löst für einen Käufer eine Stamp Duty Land Tax-Pflicht aus, die auf der zu diesem Zeitpunkt erbrachten Gegenleistung basiert, zuzüglich eventuell anfallender Umsatzsteuer. Die Stamp Duty Land Tax wird auf einer progressiven Basis berechnet. Bei gewerblichen Immobilien werden derzeit die folgenden Sätze angewandt: 0 % auf die ersten GBP 150.000; 2 % auf die nächsten GBP 100.000 (d. h. GBP 150.001 bis 250.000); und 5 % auf den restlichen Kaufpreis. Obwohl die Stamp Duty Land Tax eine Verbindlichkeit des Käufers ist, kann sie bei der Preisgestaltung berücksichtigt werden.

Die Veräußerung von Anteilen an dem Trust unterliegt nach Auffassung der KVG nicht der britischen Stamp Duty Land Tax. Die Veräußerung fällt auch nicht in den Anwendungsbereich der britischen Stempelsteuer-Reservesteuer („SDRT“), sofern die Treuhänder nicht im Vereinigten Königreich ansässig sind und das Anteilsregister für den Trust nicht im Vereinigten Königreich geführt wird.

Die Veräußerung von Grundstücken im Vereinigten Königreich ist in der Regel von der britischen Umsatzsteuer befreit, es sei denn, es wird für eine Umsatzsteuerpflicht optiert oder der Verkauf gilt als Veräußerung eines Unternehmens im Ganzen.

#### 11.22.4. BESTEUERUNG VON AUS- SCHÜTTUNGEN UND SONSTIGE AUSZAHLUNGEN DER ZWECKGESELLSCHAFT

Die KVG ist der Auffassung, dass normale Dividenden der Zweckgesellschaft, auch solange sie als immobilienreiche Gesellschaft einzuordnen ist, nicht als im Vereinigten Königreich steuerpflichtige Veräußerung qualifiziert. Dies sollte auch bei Ausschüttungen von einem Konto, das nicht als Kapitalkonto oder Kapitalrücklage qualifiziert, gelten (z. B. einem Agio-Konto).

Erfolgt hingegen eine Kapitalherabsetzung, ein Rückkauf von Anteilen oder eine Auflösung der Gesellschaft zu einem Zeitpunkt, in dem diese noch im Vereinigten Königreich belegene Immobilien direkt oder indirekt hält, so liegt grundsätzlich eine steuerlich relevante Veräußerung vor, die zu einer Steuerpflicht und Steuererklärungspflicht der Anleger führen kann.

#### 11.22.5. STEUERPFLICHT UND STEUER- ERKLÄRUNGSPFLICHTEN DER ANLEGER IM VEREINIGTEN KÖNIGREICH

Veräußert ein Anleger seine Beteiligung an dem Investmentfonds, während noch im Vereinigten Königreich belegene Immobilien in der bestehenden Investitionsstruktur gehalten werden, so hat der Anleger eine britische Steuererklärung einzureichen und unterliegt der Steuerpflicht im Vereinigten Königreich mit den erzielten Veräußerungsgewinnen (zu einem Steuersatz von üblicherweise bis zu 20 % bei Privatpersonen, abhängig von der jeweiligen steuerlichen Situation), ohne dass die auf Ebene der Zweckgesellschaft angefallenen Steuern angerechnet werden können.

## 11.23. 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 01. 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 Erstattungen von Quellen- oder sonstigen Steuern zu erhalten, die von dem Investmentfonds direkt oder von indirekt gehaltenen Einheiten, auf Zahlungen an den Investmentfonds oder diese Einheiten oder auf Zahlungen von dem Investmentfonds an die jeweiligen Anleger oder von diesen Einheiten erhoben werden. Sofern ein Anleger dem nicht, nicht in der bestimmten Form und/oder zu dem bestimmten Zeitpunkt nachkommt, wird dieser Anleger von dem Investmentfonds mit jeglichen aufgrund dessen festgesetzten Steuern oder Strafen belastet. Es besteht daher unter anderem das Risiko, dass Steuern oder Strafen von an diesen Anleger auszahlbaren Beträgen einbehalten werden und der Anleger dennoch so zu behandeln ist, als wären die Beträge an ihn ausbezahlt wor-

den oder von dem Anleger Zahlung des Betrags verlangt wird, den der Investmentfonds oder die von ihm direkt oder indirekt gehaltenen Einheiten einzubehalten haben. Für etwaige hieraus entstehende weitere Schäden des Investmentfonds haftet der Anleger bis zur Höhe der von ihm geleisteten und noch nicht entnommenen Kommanditeinlage.

Auf Basis von FATCA hat die OECD einen eigenen, internationalen Standard für den automatischen Austausch von Steuerdaten entwickelt (sog. „Common Reporting Standard“ (CRS)). In Deutschland wurde dieser im Rahmen des am 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.

## 11.24. MELDEPFLICHTEN BEI GRENZÜBERSCHREITENDEN STEUERGESTALTUNGEN

Der Gesetzgeber hat in Fällen grenzüberschreitender Steuergestaltungen Meldepflichten sogenannten Intermediären bzw. Nutzern auferlegt (§§ 138 d – 183 k 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

Gründe 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. Un-erheblich ist, ob die Gestaltung modellhaft angelegt ist (BMF-Schreiben vom 29.03.2021 – 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 26.07.2022 – 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 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 KAGB verfügt. Für den Teilbereich Informationstechnologie (IT) lagert die KVG die Funktion der Internen Revision an die InfiniSafe GmbH, Richard-Strauss-Straße 71, 81679 München, aus, die über entsprechende Erfahrungen im Bereich von IT-Sicherheits-Audits und der IT-Zertifizierung bei Banken und Finanzdienstleistern verfügt. Aufgabe der Internen Revision ist vor allem die Überprüfung der Einhaltung der organisatorischen Regelungen zu den Betriebs- und Geschäftsabläufen, des Risikomanagements und -controllings sowie der internen Kontrollsysteme bei der KVG. Interessenkonflikte im Zusammenhang mit der an die RP Asset Finance Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ausgelagerte Funktion der Internen Revision könnten sich daraus ergeben, dass die RP Asset Finance Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft eine identische oder vergleichbare Funktion auch für weitere Kapitalverwaltungsgesellschaften oder Unternehmen übernehmen kann und die RP Asset Finance Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft infolgedessen ihre Aufgaben für die KVG nicht mehr vollumfänglich wahrnehmen kann oder durch die RP Asset Finance Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Entscheidungen getroffen werden oder unterbleiben, die sich nachteilig auf die KVG auswirken können.

#### INFORMATIONSTECHNOLOGIE (IT)

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

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

#### INFORMATIONSSICHERHEITS- UND DATENSCHUTZ- BEAUFTRAGTER

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

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

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

## 12.2. BESTEHENDE DIENST- LEISTUNGSVERTRÄGE

### 12.2.1. EIGENKAPITAL- VERMITTLUNGSVERTRAG

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

Die DF Deutsche Finance Solution GmbH ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Registernummer HRB 173332 und geschäftsansässig in der Leopoldstraße 156, 80804 München. Das Stammkapital der Gesellschaft in Höhe von 25.000,00 EUR ist vollständig eingezahlt. Die Gesellschaft wird vertreten durch 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 geschäftsansässig in der Leopoldstraße 156, 80804 München. Das Stammkapital der Gesellschaft in Höhe von 250.000,00 EUR ist vollständig eingezahlt. Die Gesellschaft wird vertreten durch ihre jeweils einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer Volkmär Müller, Theodor Randelthofer 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 Kommanditeinlagen (ohne Ausgabeaufschlag und zzgl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer). Diese Vergütung beinhaltet den Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 % sowie eine zusätzliche Vertriebsvergütung in Höhe von 7,50 % der gezeichneten Kommanditeinlagen (ohne Ausgabeaufschlag).

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

### 12.2.2. PROJEKTAUFBEREITUNG, MARKETING, WERBUNG

Die KVG hat daneben die DF Deutsche Finance Marketing GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Registernummer HRB 267762, geschäftsansässig in der Leopoldstraße 156, 80804 München, mit Werbungs- und Marketingtätigkeiten beauftragt, deren Inhalt insbesondere in der Beratung und Erstellung eines Werbekonzepts in Zusammenhang mit der Kommunikation mit den Anlegern, das Marketing sowie die marketingbezogene Vertriebsunterstützung in allen den Beitritt von Anlegern zum Investmentfonds betreffenden Angelegenheiten besteht. Das Stammkapital der Gesellschaft in Höhe von 25.000,00 EUR ist vollständig eingezahlt. Die Gesellschaft wird vertreten durch den Geschäftsführer Mesut Cakir.

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

beagentur, 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 ALPHA Treuhand Steuerberatungsgesellschaft mbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Registernummer HRB 153621, geschäftsansässig in der Lachnerstraße 33 a, 80639 München, mit der Steuerberatung des Investmentfonds beauftragen.

Die ALPHA Treuhand Steuerberatungsgesellschaft mbH 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 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 31.12.2027 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 zu 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 23 – CLUB DEAL UK LOGISTIK – GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG (UNTERNEHMER)

<b>Firma</b>	DF Deutsche Finance Investment Fund 23 – Club Deal UK Logistik – GmbH & Co. geschlossene InvKG („Investmentfonds“)
<b>Handelsregister</b>	Amtsgericht München, HRA 117773 (eingetragen am 18.04.2023)
<b>Persönlich haftende Gesellschafterin</b>	DF Deutsche Finance Managing II GmbH
<b>Geschäftsführende Kommanditistin</b>	DF Deutsche Finance Club Deal Management GmbH
<b>Vertretung</b>	Vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin (siehe nachstehend).
<b>Geschäftsführung</b>	Geschäftsführung durch die geschäftsführende Kommanditistin (siehe nachstehend), soweit die Tätigkeit nicht auf eine Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen wurde.
<b>Geschäftssitz</b>	Leopoldstraße 156, 80804 München
<b>Zuständige Aufsichtsbehörde</b>	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Marie-Curie-Straße 24-28, 60439 Frankfurt am Main

Bei dem Investmentfonds handelt es sich um eine geschlossene Publikumsinvestmentkommanditgesellschaft, deren Unternehmensgegenstand in der Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie zum Nutzen ihrer Anleger gemäß der §§ 261 bis 272 KAGB

besteht. Diese Anlagestrategie umfasst insbesondere den Erwerb, das Halten und Verwalten von Anteilen oder Aktien an Gesellschaften sowie die Beteiligung an Unternehmen, die mittelbar oder unmittelbar nur in Vermögensgegenständen 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 investieren.

### DIE PERSÖNLICH HAFTENDE GESELLSCHAFTERIN DES INVESTMENTFONDS

<b>Firma</b>	DF Deutsche Finance Managing II GmbH
<b>Handelsregister</b>	Amtsgericht München, HRB 243413 (eingetragen am 10.09.2018)
<b>Gesellschafter</b>	DF Deutsche Finance Holding AG (100 %), München
<b>Vertretung</b>	Stefanie Watzl, Christoph Falk, Dr. Florian Delitz (Geschäftsführung)
<b>Stammkapital</b>	EUR 25.000,00 (voll eingezahlt)
<b>Geschäftssitz</b>	Leopoldstraße 156, 80804 München
<b>Eigenschaft</b>	Vertretung des Investmentfonds; die Komplementärin ist von der Geschäftsführung des Investmentfonds ausgeschlossen.
<b>Zuständige Aufsichtsbehörde</b>	Eine Zulassung durch eine Aufsichtsbehörde ist nicht erforderlich.

## DIE GESCHÄFTSFÜHRENDE KOMMANDITISTIN DES INVESTMENTFONDS

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

## DIE TREUHANDKOMMANDITISTIN DES INVESTMENTFONDS

<b>Firma</b>	DF Deutsche Finance Trust GmbH
<b>Handelsregister</b>	Amtsgericht München, HRB 211480 (erstmalig eingetragen am 23.04.2014)
<b>Gesellschafter</b>	DF Deutsche Finance Holding AG (100 %), München
<b>Vertretung</b>	Wolfgang 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, Christoph Falk, 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 Clemen (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>	Mesut Cakir (Geschäftsführung)
<b>Stammkapital</b>	EUR 25.000,00 (voll eingezahlt)
<b>Geschäftssitz</b>	Leopoldstraße 156, 80804 München
<b>Eigenschaft</b>	Projektaufbereitung, Marketing, Werbung

### 15.2. INFORMATIONEN ZU DEN VERTRAGSVERHÄLTNISSEN

Die Anlagebedingungen (vgl. Anlage I, Seiten 123 ff.), der Gesellschaftsvertrag (vgl. Anlage II, Seiten 131 ff.) und der Treuhandvertrag (vgl. Anlage III, Seiten 147 ff.) enthalten detaillierte Hinweise bezüglich der konkreten Ausgestaltung der vertraglichen Verhältnisse, auf die ergänzend verwiesen wird.

### ZUSTANDEKOMMEN DES VERTRAGS UND WESENTLICHE MERKMALE DER FINANZDIENST- LEISTUNG

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 23 – Club Deal UK 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 schriftliche Bestätigung über die Annahme seiner Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin („Beitrittsbestätigung“). Mit Zugang der Beitrittsbestätigung beim Anleger wird der Treuhandvertrag und somit der Beitritt des Anlegers als Treugeber zum Investmentfonds wirksam.

Die Hauptmerkmale der Anteile an dem Investmentfonds sind Vermögens- und Gewinnbeteiligungen sowie Stimmrechte. Die Anleger sind grundsätzlich im Verhältnis ihrer am Bilanzstichtag geleisteten Kommanditeinlagen am Vermögen und Ergebnis des Investmentfonds beteiligt. Die Ergebnisbeteiligung der Treuhandkommanditistin und der Anleger ist in § 12 des Gesellschaftsvertrags, beigelegt als Anlage II zu diesem Verkaufsprospekt, geregelt.

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

### ANGABEN ÜBER DEN GESAMT- PREIS EINSCHLIESSLICH ALLER PREISBESTANDTEILE SOWIE DER DURCH DEN UNTERNEHMER ABZUFÜHRENDEN STEUERN

Der Anleger hat die in der Beitrittserklärung festgelegte Kommanditeinlage zuzüglich des

dort aufgeführten Ausgabeaufschlages nach Maßgabe des § 3 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrags zu leisten. Der Gesamtpreis der Leistung, der in den Anlagebedingungen (vgl. Anlage I) auch als Ausgabepreis definiert wird, entspricht somit der Summe aus der gezeichneten Kommanditeinlage des Anlegers in den Investmentfonds und dem Ausgabeaufschlag.

Der Mindestbetrag der gezeichneten Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger 10.000 Britische Pfund („GBP“) (zzgl. bis zu 5 % Ausgabeaufschlag der gezeichneten Kommanditeinlage), höhere Anlagebeträge müssen durch 1.000 GBP ohne Rest teilbar sein.

Dem Anleger werden von dem Investmentfonds sowie der KVG keine Liefer-, Telekommunikations- oder Versandkosten in Rechnung gestellt. Kosten und Gebühren, die im Zusammenhang mit der Einzahlung der gezeichneten Kommanditeinlage und des Ausgabeaufschlags anfallen, sind durch den Anleger zu tragen. Die im Falle der Eintragung des Anlegers als Direktkommanditist in das Handelsregister entstehenden Kosten hat dieser selbst zu tragen. Hierunter fallen auch Steuern, die mit der Übertragung des Anteils in Zusammenhang stehen. Der Anleger hat für den Fall, dass er mit der Leistung seiner Kommanditeinlage in Verzug gerät, gegebenenfalls Verzugszinsen oder Schadensersatz zu leisten. Etwaige Aufwendungen, die der KVG durch Dritte bei vorzeitigem Ausscheiden des Anlegers aus dem Investmentfonds oder Veräußerung des Anteils auf dem Zweitmarkt in Rechnung gestellt

werden, kann diese in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 5 % des Anteilwertes, von dem Anleger ersetzt verlangen.

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

In Bezug auf die dem Investmentfonds sowie dem Anleger entstehende Steuern wird auf das Kapitel 11. („Kurzangaben zu den für den Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“, Seiten 89 ff.) dieses Verkaufsprospekts verwiesen. Der Anleger bestellen die Komplementärin des Investmentfonds zur Empfangsbvollmächtigten im Sinne der Abgabenordnung (AO).

### **GÜLTIGKEITSDAUER DER ZUR VERFÜGUNG GESTELLTEN INFORMATIONEN**

Die mit dem Verkaufsprospekt veröffentlichten Informationen haben während der Dauer des Angebots Gültigkeit bis zur Mitteilung von Änderungen, die dann gemeinsam mit dem vorliegenden Verkaufsprospekt die Informationsgrundlage bilden. Beteiligungen an dem Investmentfonds können nur erworben werden, solange die Beitrittsphase nicht beendet ist.

### **ANGABEN HINSICHTLICH ZAHLUNG UND ERFÜLLUNG SOWIE 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), dem Gesellschaftsvertrag (vgl. Anlage II) und dem Treuhandvertrag (vgl. Anlage III).

### **RISIKOHINWEISE**

Der Erwerb von Anteilen des Investmentfonds, dessen Anlagestrategie insbesondere in dem Erwerb, dem Halten und Verwalten von Anteilen oder Aktien an Gesellschaften sowie die Beteiligung an Unternehmen, die mittelbar oder unmittelbar nur in Vermögensgegenständen 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 investieren, liegt, ist mit speziellen Risiken behaftet, die im Einzelnen in Kapitel 8 („Risiken“, Seiten 59 ff.) ausführlich dargestellt werden. Der Anleger sollte die Risikohinweise auf jeden Fall vor Abgabe seiner Beitrittserklärung lesen.

Der Wert der Beteiligung unterliegt im Übrigen Schwankungen, die durch die wirtschaftliche Entwicklung der Anlageobjekte des Investmentfonds gekennzeichnet ist. Auf diese Schwankungen können weder der Investmentfonds noch die KVG Einfluss nehmen. 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. Darüber hinausgehend besteht im Fall der Veröffentlichung eines Nachtrags zum Verkaufsprospekt gemäß § 305 Abs. 8 KAGB ein Widerrufsrecht. Ein darüber hinausgehendes vertraglich vereinbartes Widerrufsrecht besteht nicht.

Dem Anleger stehen in Bezug auf die Willenserklärung, die auf den Erwerb eines Anteils an dem Investmentfonds gerichtet ist („Beitrittserklärung“), folgende Widerrufsrechte zu:

- a) Der Anleger kann nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften seine Beitrittserklärung zum Investmentfonds innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen mittels einer eindeutigen Erklärung gegenüber der Treuhandkommanditistin (siehe Angaben vorstehend unter 15.1. „Allgemeine Informationen zum Investmentfonds und den gegenüber den Anlegern auftretenden Personen“) widerrufen. Die Frist beginnt nach Vertragsschluss und Übergabe der Widerrufsbelehrung und diesen Angaben gemäß Artikel 246 b EGBGB auf einem dauerhaften Datenträger (z. B. Brief, Telefax, E-Mail) zu laufen. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs, wenn die Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger erfolgt. Die Bedingungen des Widerrufs sind im Einzelnen in der Widerrufsbelehrung, die in der Beitrittserklärung enthalten ist, erläutert.
- b) Anleger, die vor der Veröffentlichung eines Nachtrags zum Verkaufsprospekt des vorliegenden Beteiligungsangebots an dem Investmentfonds eine auf den Erwerb eines Anteils an dem Investmentfonds gerichtete Willenserklärung abgegeben haben, können diese innerhalb einer Frist von zwei Werktagen nach Veröffentlichung des Nachtrags aufgrund der gesetzlichen Vorschriften des § 305 Abs. 8 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) widerrufen („Nachtragswiderruf“), sofern noch

keine Erfüllung eingetreten ist. Erfüllung bedeutet insofern, dass bereits die Annahme der Beitrittserklärung seitens der Treuhandkommanditistin erfolgt ist, als auch die Einlage bereits geleistet wurde. Der Nachtragswiderruf muss keine Begründung enthalten und ist in Textform gegenüber der im Nachtrag als Empfänger des Nachtragswiderrufs bezeichneten Kapitalverwaltungsgesellschaft oder Person zu erklären; zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung. Ein darüber hinaus gehendes vertragliches Widerrufsrecht besteht nicht.

Hinsichtlich der Widerrufsfolgen ist Folgendes zu beachten (Hinweis):

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

Die beiderseitig empfangenen Leistungen sind zurück zu gewähren. Der Anleger ist zur Zahlung von Wertersatz für die bis zum Widerruf erbrachte Dienstleistung verpflichtet, sofern er vor Abgabe der Vertragserklärung auf diese Rechtsfolge hingewiesen wurde und ausdrücklich zugestimmt hat, dass vor Ende der Widerrufsfrist mit der Erbringung der Dienstleistung begonnen wurde. Besteht eine Verpflichtung zur Zahlung von Wertersatz, kann dies dazu führen, dass der Anleger die vertragliche Zahlungsverpflichtung für den Zeitraum bis zum Widerruf dennoch erfüllen muss. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für den Anleger mit der Absendung der Widerrufserklärung, für den Vertragspartner mit dessen Empfang.

Auf diese Rechtsfolgen wird in der Widerrufsbelehrung ausführlich hingewiesen.

- b) Soweit zum Zeitpunkt der Abgabe der Widerrufserklärung hingegen bereits die

Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin erfolgt und gegenüber dem Anleger erklärt worden ist und der Investmentfonds bereits in Vollzug gesetzt worden ist, richten sich die beiderseitigen Rechte und Pflichten nach den Regeln über die fehlerhafte Gesellschaft. Sofern der Anleger seine Beitrittserklärung widerruft, hat er demgemäß lediglich einen Anspruch auf das Auseinandersetzungsguthaben, das nähergehend nach den Regelungen des § 22 des Gesellschaftsvertrags zu bestimmen ist.

- c) Die vorstehenden mit den Buchstaben a) und b) gekennzeichneten Punkte gelten entsprechend den Fällen des Nachtragswiderrufs, dort allerdings nur, sofern noch keine Erfüllung eingetreten ist. Sofern Erfüllung eingetreten ist, steht dem Anleger das Nachtragswiderrufsrecht nicht zu, vgl. § 305 Absatz 8 KAGB.

Hintergrund der vorgenannten Unterscheidung in den Widerrufsfolgen ist, dass eine rückwirkende Abwicklung im Sinne des vorstehenden Buchstaben a) dem Charakter des Investmentfonds als Risikogemeinschaft bzw. als Verband nicht gerecht würde, sobald der Anleger Gesellschafter geworden ist und der Investmentfonds bereits in Vollzug gesetzt worden ist. Vielmehr sollen für die Mitglieder dieses Verbands dann ausschließlich die Regelungen des Investmentfonds – auch für die Auseinandersetzung – gelten. Insoweit wird der Investmentfonds für die Vergangenheit (bis zum Widerruf) als wirksam behandelt, so dass für diesen Zeitraum das Gesellschaftsrecht des Investmentfonds, insbesondere nach den Regeln des Gesellschafts- bzw. Treuhandvertrags gilt. Im Innenverhältnis gelten somit im Widerrufsfall zwischen dem Anleger und dem Investmentfonds die Regeln des (fehlerhaften) Gesellschaftsvertrags.

## **BETEILIGUNGSDAUER, MINDESTLAUFZEIT DES VERTRAGS, KÜNDIGUNGSMÖGLICHKEITEN**

Der Investmentfonds beginnt mit seiner Eintragung im Handelsregister und ist grundsätzlich bis zum 31.12.2027 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 geschäftsführende Kommanditistin 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 131 ff.) ermittelt.

### **ANWENDBARES RECHT, GERICHTSSTAND UND VERTRAGS- SPRACHE**

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

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

### **AUSSERGERICHTLICHE STREITSCHLICHTUNG**

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

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

Deutsche Bundesbank Schlichtungsstelle  
Postfach 10 06 02  
60006 Frankfurt am Main  
Telefon: 069/95 66–332 32  
Telefax: 069/70 90 90–99 01  
schlichtung@bundesbank.de

Die Beschwerde ist schriftlich unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und Beifügung von Kopien der zum Verständnis der Beschwerde notwendigen Unterlagen bei der Schlichtungsstelle einzureichen. Der Anleger hat zudem zu versichern, dass der Beschwerdegegenstand nicht bereits bei einem Gericht anhängig ist, in der Vergangenheit war oder von dem Beschwerdeführer während

des Schlichtungsverfahrens anhängig gemacht wird, die Streitigkeit nicht durch außergerichtlichen Vergleich beigelegt ist, ein Antrag auf Prozesskostenhilfe nicht abgewiesen worden ist, weil die beabsichtigte Rechtsverfolgung keine Aussicht auf Erfolg bietet, die Angelegenheit nicht bereits Gegenstand eines Schlichtungsvorschlags oder eines Schlichtungsverfahrens einer Schlichtungsstelle nach § 14 Abs. 1 Unterlassungsklagegesetz oder einer anderen Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, ist, und der Anspruch bei Erhebung der Beschwerde nicht bereits verjährt war und der Beschwerdegegner sich auf Verjährung beruft.

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

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

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

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

Die jeweilige Beschwerde ist schriftlich unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und Beifügung von Kopien der zum Verständnis der

Beschwerde notwendigen Unterlagen bei der zuständigen Schlichtungsstelle einzureichen. Der Anleger hat zu versichern, dass in der streitigen Angelegenheit bisher weder ein Verfahren bei einer Verbraucherschlichtungsstelle durchgeführt wurde oder anhängig ist, über die Streitigkeit nicht von einem Gericht durch Sachurteil entschieden wurde oder bei einem Gericht anhängig ist, die Streitigkeit weder durch Vergleich noch in anderer Weise beigelegt wurde und nicht ein Antrag auf Bewilligung von Prozesskostenhilfe abgelehnt wurde, weil die beabsichtigte Rechtsverfolgung keine hinreichende Aussicht auf Erfolg bot oder mutwillig erschien. Die Beschwerde kann auch per E-Mail oder per Fax eingereicht werden; eventuell erforderliche Unterlagen sind dann per Post nachzureichen. Es ist auch hier möglich, sich im Verfahren vertreten zu lassen.

### **EINLAGENSICHERUNG, GARANTIEFONDS**

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



## 16. GLOSSAR

**AIF/Alternativer Investmentfonds** Als Alternativer Investmentfonds werden nach dem KAGB alle Investmentvermögen qualifiziert, die nicht die Anforderungen der Richtlinie 2009/65/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13. Juli 2009 zur Koordinierung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften betreffend bestimmte Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapieren (OGAW) erfüllen (siehe auch nachfolgend „Investmentvermögen“).

**AIFMD oder 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 ausbezahlt 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.

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

#### **Gesetzestexte und Verordnungen**

(Abkürzungen)

**AO** ..... Abgabeordnung  
**AStG** ..... Außensteuergesetz  
**BewG** ..... Bewertungsgesetz  
**BStBl I und II** ..... Bundessteuerblatt I und II  
**ErbStG** ..... Erbschaftsteuer und  
Schenkungsteuergesetz  
**EstG** ..... Einkommensteuergesetz  
**GewStG** ..... Gewerbesteuergesetz  
**GmbHG** ..... Gesetz betreffend die  
Gesellschaften mit beschränkter Haftung  
**GrEStG** ..... Grunderwerbsteuergesetz  
**HGB** ..... Handelsgesetzbuch  
**InvStG** ..... Investmentsteuergesetz  
**KAGB** ..... Kapitalanlagegesetzbuch  
**KARBV** .... Kapitalanlage-Rechnungslegungs-  
und -Bewertungsverordnung  
**KStG** ..... Körperschaftsteuergesetz  
**UStG** ..... Umsatzsteuergesetz

**Investitionsphase** Dabei handelt es sich um den Zeitraum, in dem der Investmentfonds seine geplanten Investitionen tätigt. 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 23 – Club Deal UK 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 persön-

liche Haftung des Kommanditisten erlischt, wenn er seine Kommanditeinlage geleistet hat und diese nicht durch Auszahlungen unter die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage gesunken ist.

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

**Komplementär(in)** Unbeschränkt haftender Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft, der zugleich für die Kommanditgesellschaft 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.

#### **Peer Review**

Peer Review ist ein Verfahren zur Qualitätssicherung einer wissenschaftlichen Arbeit oder eines Projektes durch unabhängige Gutachter aus dem gleichen Fachgebiet.

## 16. GLOSSAR

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

**Personengesellschaft** Darunter sind Gesellschaften mit natürlichen und juristischen Personen in der Rechtsform der Kommanditgesellschaft (KG), offenen Handelsgesellschaft (OHG) und Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR) zu verstehen. Dabei können auch juristische Personen Gesellschafter der Personengesellschaft sein, z. B. bei einer GmbH & Co. KG.

**Portfolio-Management** Unter Portfolio-Management versteht man die Zusammenstellung und Verwaltung eines Portfolios, d. h. eines Bestandes an Investitionen, gemäß den geltenden Anlagekriterien (wie in den Anlagebedingungen in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag festgelegt), insbesondere durch Käufe und Verkäufe mit Blick auf die erwarteten Marktentwicklungen.

**Rendite** Erfolg einer Investition, bestehend aus 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 23  
– Club Deal UK 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. Beteiligungen an Unternehmen, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen organisierten Markt einbezogen sind (§ 261 Abs. 1 Nr. 4 KAGB);

3. Anteile oder Aktien an geschlossenen inländischen Spezial-AIF nach Maßgabe der §§ 285 bis 292 KAGB in Verbindung mit den §§ 273 bis 277 KAGB, der §§ 337 und 338 KAGB oder an geschlossenen EU-Spezial-AIF oder ausländischen geschlossenen Spezial-AIF, deren Anlagepolitik vergleichbaren Anforderungen unterliegt (§ 261 Abs. 1 Nr. 6 KAGB);

4. Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB;

5. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB und

6. Gelddarlehen gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 8 KAGB.

### § 2 ANLAGEGRENZEN

#### 1. Feststehende Anlageobjekte

- a) Der Investmentfonds investiert über Gesellschaften im Sinne des § 1 Nr. 1 und Nr. 2 als Co-Investor mittelbar in ein Portfolio folgender gewerblich genutzter Logistikimmobilien, die auf dem Gebiet des Vereinigten Königreichs (United Kingdom) belegen sind:

» **London:** 8 Willen Field Road, Park Royal, London, NW10 7AQ;

» **Manchester:** Centrepont Manchester, Marshall Stevens Way, Trafford Park, Manchester M17 1PP;

» **Chelmsford:** Boreham Interchange, Chelmsford, CM2 5AA;

» **Enfield:** 3 Solar Way, Innova Park, Enfield, EN3 7XY;

» **Milton Keynes:** Brinklow 90, Standing Way, Milton Keynes, MK10 0BB;

» **Nottingham:** Queens Drive Industrial Estate, 1/3 Longwall Avenue & 1/8 Linkmel Close, Nottingham, NG2 1NA.

#### 2. Investitionskriterien für Investitionen in weitere Anlageobjekte

Neben den feststehenden Anlageobjekten des § 2 Nr. 1, wird sich der Investmentfonds mit dem investierbaren Kapital an

weiteren Gesellschaften im Sinne des § 1 Nr. 1 bis Nr. 3 beteiligen, um mittelbar als Co-Investor in weitere gewerblich genutzte Logistikimmobilien zu investieren, die auf dem Gebiet des Vereinigten Königreichs (United Kingdom) belegen sind und jeweils eine Nutzungsfläche von mindestens 300 m<sup>2</sup> aufweisen.

Die Gesellschaften im Sinne des § 1 Nr. 1 bis Nr. 3 haben ihren Sitz in Ländern der Europäischen Union, im Vereinigten Königreich (UK), den jeweils zugehörigen Staatsgebieten oder auf den Kanalinseln Jersey und Guernsey.

Die vorstehend in § 2 Nr. 1 und Nr. 2 genannten Investitionen werden nachfolgend auch als „Anlageobjekte“ bezeichnet.

#### 3. Anlagegrenzen auf Ebene des Portfolios

- a) Das Anlageziel des Investmentfonds ist der Aufbau eines diversifizierten Portfolios bestehend aus Anlageobjekten gemäß § 2 Nr. 1 und 2.
- b) Der Investmentfonds wird das investierbare Kapital vollständig, d. h. zu 100 % in Anlageobjekte gemäß § 2 Nr. 1 und 2 investieren.

#### 4. Form der Beteiligung

Der Investmentfonds wird die sich aus der Investition in Gesellschaften im Sinne des § 1 Nr. 1 bis 3 ergebenden Verpflichtungen zur Einzahlung von Kapital in Form von Eigenkapitaleinlagen, eigenkapitalähnlichen bzw. -nahen Instrumenten sowie mittels Gesellschafterdarlehen eingehen.

#### 5. 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. Die Summe der Bankguthaben kann während der Investitionsphase bis zu 100 % des Wertes des

Investmentfonds ausmachen und wird nach den Investitionen in die Anlageobjekte sukzessive bis zum Erreichen einer Mindestliquiditätsreserve reduziert.

- b) Der Investmentfonds wird Bankguthaben nur bei Kreditinstituten mit Sitz in Mitgliedsstaaten der Europäischen Union, im Vereinigten Königreich (UK), auf den Kanalinseln Jersey und Guernsey oder anderen Vertragsstaaten des Abkommens über den europäischen Wirtschaftsraum unterhalten.

## 6. Gelddarlehen

Der Investmentfonds darf Gelddarlehen an Gesellschaften im Sinne von § 1 Nr. 1 bis Nr. 3 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 Gesellschaft gewährten Darlehen nicht die Anschaffungskosten der an der Gesellschaft gehaltenen Beteiligung überschreiten.

## 7. Währungsrisiko

Der Investmentfonds wird in der Währung Britische Pfund („GBP“) 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.

## 8. Investitionsphasen

Der Investmentfonds muss spätestens nach Abschluss der Investitionsphase, d. h. 24 Monate nach Beginn des Vertriebs sowie während des anschließenden Reinvestitionszeitraums bis zum Ende der in § 9 Nr. 2 dieser Anlagebedingungen bestimmten Laufzeit des Investmentfonds in Einklang mit den in diesem § 2 genannten Anlagegrenzen investiert sein.

Der Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 KAGB bleibt hiervon unberührt.

## 9. Zweckgesellschaften

Die Investition in die Vermögensgegenstände nach § 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.

## ANLAGE I: ANLAGEBEDINGUNGEN

Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens 10.000 GBP, höhere Summen müssen durch 1.000 GBP 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 gezeichneten Kommanditeinlage. Es steht der KVG frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

### 4. Initialkosten

Neben dem Ausgabeaufschlag werden dem Investmentfonds in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von 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 3,10 % 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 1,00 % der Bemessungsgrundlage. Die KVG ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Unter-/Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.
- b) Die persönlich haftende Gesellschafterin des Investmentfonds erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme eine jährliche laufende Vergütung in Höhe von 0,05 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Unter-/Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.
- c) Die geschäftsführende Kommanditistin des Investmentfonds erhält als Entgelt für die Übernahme der Geschäftsführung eine jährliche laufende Vergütung in Höhe von

0,05 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Unter-/Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

### 4. Vergütung und Kosten auf Ebene von Zweckgesellschaften

Auf Ebene der von dem Investmentfonds mittelbar gehaltenen Gesellschaften fallen Vergütungen, etwa für deren Organe und Geschäftsleiter, und weitere Kosten an.

Hinsichtlich der Verwaltung der Anlageobjekte erhalten Dritte eine jährliche Asset Management Vergütung bis zur Höhe von bis zu 2,00 % der Bemessungsgrundlage.

Die vorgenannten Kosten werden nicht unmittelbar dem Investmentfonds in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der mittelbar gehaltenen Gesellschaften auf den Nettoinventarwert des Investmentfonds aus.

### 5. Verwahrstellenvergütung

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 0,0476 % der Bemessungsgrundlage, mindestens jedoch 11.781 GBP. 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 Gesell-

schafterversammlung 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 mittelbar gehaltenen Gesellschaften 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 mittelbar gehaltenen Gesellschaften 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 mittelbar gehaltenen Gesellschaft 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

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, die von der KVG nicht für Reinvestitionen nach Maßgabe dieser Anlagebedingungen verwendet werden bzw. vorgesehen sind, 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 31.12.2027 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 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 beste-

hende, 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.

### § 10 VERWAHRSTELLE

1. Für den Investmentfonds wird eine Verwahrstelle gemäß § 80 KAGB beauftragt; die Verwahrstelle handelt unabhängig von der KVG und ausschließlich im Interesse des Investmentfonds und seiner Anleger.
2. Die Aufgaben und Pflichten der Verwahrstelle richten sich nach dem Verwahrstellenvertrag, nach dem KAGB und den Anlagebedingungen.
3. Die Verwahrstelle kann Verwahraufgaben nach Maßgabe des § 82 KAGB auf ein

anderes Unternehmen (Unterverwahrer) auslagern.

4. Die Verwahrstelle haftet gegenüber dem Investmentfonds oder gegenüber den Anlegern für das Abhandenkommen eines verwahrten Finanzinstrumentes im Sinne des § 81 Absatz 1 Nr. 1 KAGB (Finanzinstrument) durch die Verwahrstelle oder durch einen Unterverwahrer, dem die Verwahrung von Finanzinstrumenten nach § 82 Absatz 1 KAGB übertragen wurde. Die Verwahrstelle haftet nicht, wenn sie nachweisen kann, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz aller angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar waren. Weitergehende Ansprüche, die sich aus den Vorschriften des bürgerlichen Rechts aufgrund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt. Die Verwahrstelle haftet auch gegenüber dem Investmentfonds oder den Anlegern für sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt. Die Haftung der Verwahrstelle bleibt von einer etwaigen Übertragung der Verwahrungsaufgaben nach Absatz 3 unberührt.



## ANLAGE II: GESELLSCHAFTS- VERTRAG

### GESELLSCHAFTSVERTRAG

der

**DF Deutsche Finance Investment Fund 23  
– Club Deal UK Logistik – GmbH & Co.  
geschlossene InvKG**

#### § 1 FIRMA/SITZ

- (1) Die Gesellschaft ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft unter der Firma DF Deutsche Finance Investment Fund 23 – Club Deal UK 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 117773 eingetragen.

#### § 2 UNTERNEHMENSgegenSTAND

- (1) Der Unternehmensgegenstand des Investmentfonds ist die Anlage und Verwaltung seiner Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger, insbesondere der Erwerb, das Halten und Verwalten von Anteilen oder Aktien an Gesellschaften sowie die Beteiligung an Unternehmen, die mittelbar oder unmittelbar nur in Vermögensgegenständen 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 investieren.
- (2) Der Investmentfonds ist zu allen Rechtsgeschäften und Rechtshandlungen im In- und Ausland berechtigt, die geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck unmit-

telbar 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.

Weitere Gründungskommanditistin ist die DF Deutsche Finance Club Deal Management GmbH, geschäftsansässig in Leopoldstraße 156, 80804 München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 252071 (nachfolgend auch „Geschäftsführende Kommanditistin“). Die in das Handelsregister einzutragende Hafteinlage der Geschäftsführenden Kommanditistin beträgt 100 Euro. Die Hafteinlage der Geschäftsführenden Kommanditistin ist unveränderlich und wird durch die Erhöhung oder Herabsetzung der Kommanditeinlage (§ 3 Abs. 9 und 10 dieses Vertrags) nicht berührt. Die Vergütung richtet sich nach § 14 dieses Vertrags in Verbindung mit den Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung. Die Geschäftsführende Kommanditistin und ihre jeweiligen Geschäftsführer sind 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 (nachfolgend „**Anleger**“). Die Mindestkommanditeinlage eines Anlegers beträgt 10.000 Britische Pfund (nachfolgend „**GBP**“) (zzgl. bis zu 5 % Ausgabeaufschlag), höhere Anlagebeträge müssen durch 1.000 GBP ohne Rest teilbar sein. Sacheinlagen sind unzulässig. Nach Ablauf einer etwaigen Widerrufsfrist gilt die Einlage im Sinne dieses Vertrags als gezeichnet (nachfolgend auch „**gezeichnete Kommanditeinlage**“), wenn die vom Anleger unterzeichnete Beitrittsklärung von der Treuhandkommanditistin im Einvernehmen mit der Geschäftsführenden Kommanditistin angenommen worden ist. Die Einlage gilt im Sinne dieses Vertrags als geleistet (nachfolgend auch „**geleistete Kommanditeinlage**“), wenn der Betrag der gezeichneten Kommanditeinlage in voller Höhe auf dem in der Beitrittsklärung aufgeführten Einzahlungskonto der Treuhandkommanditistin eingegangen ist.

(5) Der Anleger verpflichtet sich im Rahmen der Beitrittserklärung, die gezeichnete Kommanditeinlage und den darauf entfallenden Ausgabeaufschlag innerhalb von vierzehn Tagen nach Zugang des Begrüßungsschreibens durch den Investmentfonds zu zahlen. Kosten und Gebühren, die im Zusammenhang mit der Einzahlung anfallen, sind durch den Anleger zu tragen. Nach Zahlungseingang erhält der Anleger eine schriftliche Bestätigung über die Annahme seiner Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin („**Beitrittsbestätigung**“). Mit Zugang der Beitrittsbestätigung beim Anleger wird der Treuhandver-

trag 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 Ausgabeaufschlag ist nicht gewinnberechtigt und steht nicht für Entnahmen zur Verfügung. Der Ausgabeaufschlag wird von dem Investmentfonds an die mit der Vermittlung der Beteiligung beauftragten Dritten abgeführt.

(7) Mit der vollständigen Erbringung der gezeichneten Kommanditeinlage erlischt der Anspruch gegen einen Anleger bzw. Kommanditisten auf Leistung der Einlage. Ein Anleger bzw. Kommanditist ist nicht zum Ausgleich entstandener Verluste verpflichtet. § 707 BGB bleibt somit anwendbar. Für den Fall, dass der Investmentfonds Entnahmebeträge, die über den jeweiligen Gewinnanteil hinausgehen, als Kapitalentnahmen an die Anleger bzw. Kommanditisten auszahlt, kann der Investmentfonds diese Beträge nicht erneut als Einlagen einfordern. Die gesetzliche Regelung über die Haftung der Kommanditisten gegenüber Gesellschaftsgläubigern gemäß §§ 171 ff. HGB bleibt unberührt.

(8) Eine Rückgewähr der geleisteten Hafteinlage oder eine Ausschüttung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen. Vor der Zustimmung ist der Kommanditist darauf

hinzuweisen, dass er den Gläubigern des Investmentfonds unmittelbar haftet, soweit die Hafteinlage durch Rückgewähr oder Ausschüttung zurückbezahlt wird. Der Treugeber ist vor seiner Zustimmung auf die bestehenden Regressmöglichkeiten der Treuhandkommanditistin hinzuweisen, soweit die Hafteinlage durch Rückgewähr oder Ausschüttung zurückbezahlt wird.

(9) Es ist beabsichtigt, das gezeichnete Kommanditkapital während der Beitrittsphase bis zum 30.06.2024 schrittweise auf plangemäß 100 Mio. GBP Kommanditeinlage ohne Ausgabeaufschlag zu erhöhen. Die Geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, die Beitrittsphase bis längstens zum 31.12.2024 zu verlängern. Sollte das plangemäß angestrebte Kapital bereits vor dem 30.06.2024 erreicht sein, kann die Geschäftsführende Kommanditistin die Beitrittsphase beenden. Sollte das plangemäß angestrebte Kommanditkapital von 100 Mio. GBP bis spätestens zum 31.12.2024 nicht erreicht werden, wird die Geschäftsführende Kommanditistin den Gesellschaftszweck mit einem niedrigeren Kommanditkapital verfolgen.

(10) Die Treuhandkommanditistin wird im Rahmen der geplanten Einlageleistungen weitere Kapitalanteile im eigenen Namen für Rechnung der Anleger (als Treugeber) übernehmen. Die Einlageleistung erhöht allein die Kommanditeinlage der Treuhandkommanditistin, die in das Handelsregister einzutragende Hafteinlage wird hierdurch nicht berührt. Eine weitergehende Haftung der Treuhandkommanditistin für die Erbringung der Kommanditeinlage ist im Innenverhältnis zum Investmentfonds ausgeschlossen.

#### **§ 4 BEITRITT VON ANLEGERN / ZEICHNUNGSSCHLUSS / KAPITALEINZAHLUNG**

(1) Der mittelbare Beitritt von Anlegern über die Treuhandkommanditistin erfolgt

## ANLAGE II: GESELLSCHAFTSVERTRAG

- durch die Annahme der vom Anleger unterzeichneten Beitrittserklärung seitens der Treuhandkommanditistin. Gleichzeitig nimmt die Treuhandkommanditistin das in der Beitrittserklärung enthaltene Angebot auf Abschluss des Treuhandvertrags an. Die Treuhandkommanditistin wird hiermit bevollmächtigt, das Angebot eines Anlegers auf mittelbaren Beitritt zum Investmentfonds als Treugeber durch Gegenzeichnung der Beitrittserklärung oder anderweitige Annahmeerklärung anzunehmen. Der Anleger erhält eine schriftliche Beitrittsbestätigung über die Annahme seiner Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin nach Maßgabe des § 3 Abs. 5 dieses Vertrags. Mit Zugang der Beitrittsbestätigung beim Anleger wird der mittelbare Beitritt zum Investmentfonds gemäß dem Treuhandvertrag wirksam.
- (2) Die Treuhandkommanditistin ist unwiderruflich berechtigt und verpflichtet, nach dem wirksamen Beitritt eines Treugebers ihre Kommanditeinlage (abgesehen von der erforderlichen Zustimmung der Geschäftsführenden Kommanditistin gemäß § 4 Abs. 5 und Abs. 6 dieses Vertrags) ohne gesonderte Zustimmung der übrigen Gesellschafter um den vom beigetretenen Treugeber gezeichneten und geleisteten Einlagebetrag zu erhöhen bzw. anzupassen und die Beteiligung in dieser Höhe im Innenverhältnis für den Treugeber zu halten. Die Gesellschafter und die Treugeber stimmen bereits jetzt einem mittelbaren Beitritt von weiteren Treugebern sowie den damit verbundenen Veränderungen der Stimmrechtsverhältnisse zu. Die Treuhandkommanditistin ist nicht verpflichtet, die Erhöhung ihrer Kommanditeinlage vor der fälligen Einzahlung der zu leistenden Kommanditeinlage durch den Treugeber auf das Einzahlungskonto der Treuhandkommanditistin vorzunehmen. Die jeweilige Erhöhung erfolgt erst nach Zahlung durch den jeweiligen Treugeber an die Treuhandkommanditistin.
- (3) Der als Treugeber beitretende Anleger erbringt seine gezeichnete Kommanditeinlage zzgl. Ausgabeaufschlag als Bareinlage entsprechend den Bestimmungen der Beitrittserklärung durch Zahlung auf das dort genannte Einzahlungskonto der Treuhandkommanditistin, sobald die Einlage gemäß § 3 Abs. 5 dieses Vertrags zur Zahlung fällig ist. Die Treuhandkommanditistin überweist sodann die Einzahlungen der Treugeber unverzüglich auf ein Konto des Investmentfonds.
- (4) Leistet der gemäß § 4 Abs. 1 dieses Vertrags als Treugeber beitretende Anleger nur einen Teil des nach Maßgabe der Beitrittserklärung geschuldeten Betrags, so ist die Treuhandkommanditistin berechtigt, den Beitritt ganz abzulehnen oder den Beitritt mit Zustimmung der Geschäftsführenden Kommanditistin mit dem Betrag der geleisteten Zahlungen wirksam werden zu lassen. Bei der Ermittlung der für den Anleger maßgeblichen Kommanditeinlage ist der anteilige Ausgabeaufschlag zu berücksichtigen. § 3 Abs. 4 dieses Vertrags gilt entsprechend.
- (5) Juristische Personen, Kapitalgesellschaften, Stiftungen, Körperschaften, Personenhandelsgesellschaften, sonstige Gesellschaften (beispielsweise Gesellschaften bürgerlichen Rechts) oder Gemeinschaften dürfen dem Investmentfonds als Treugeber gemäß § 4 dieses Vertrags nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Geschäftsführenden Kommanditistin beitreten. Für andere Kommanditisten als die Treuhandkommanditistin sind der Erwerb oder das Halten von Anteilen als Treuhänder für Dritte (auf fremde Rechnung) nur dann zulässig, wenn das Treuhandverhältnis unter Benennung der Person des Treugebers bei der Abgabe der Beitrittserklärung offengelegt wird und die Geschäftsführende Kommanditistin dem Beitritt zustimmt.
- (6) Ferner ist ein Beitritt von natürlichen und juristischen Personen mit Wohnsitz bzw. Sitz im Ausland sowie von Personen ausgeschlossen, welche die Staatsbürgerschaft der USA haben oder Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis für die USA (Greencard) sind und/oder deren Einkommen aus einem anderen Grund der unbeschränkten Steuerpflicht gemäß dem US-Steuerrecht oder einem sonstigen ausländischen Steuerrecht unterliegt, es sei denn, die Geschäftsführende Kommanditistin lässt im Einvernehmen mit der Treuhandkommanditistin den Beitritt nach eigenem Ermessen zu.
- (7) Die Anleger bzw. Kommanditisten sind verpflichtet, an ihrer nach Maßgabe des Geldwäschegesetzes (GWG) erforderlichen Identifizierung mitzuwirken und die entstehenden Kosten zu tragen. Die Anleger bzw. Kommanditisten haben vor ihrem Beitritt zum Investmentfonds sowie danach auf Anforderung durch diesen zu erklären, ob sie selbst wirtschaftlich Berechtigter sind oder ob sie für einen abweichenden wirtschaftlich Berechtigten handeln und ob sie eine politisch exponierte Person oder ein Angehöriger einer solchen Person im Sinne des GWG sind.
- (8) Die Anleger bzw. Kommanditisten sind ferner verpflichtet, dem Investmentfonds vor ihrem Beitritt sowie danach auf Anforderung alle weiteren Daten und Angaben mitzuteilen und ggf. in geeigneter Form nachzuweisen, zu deren Erhebung der Investmentfonds gesetzlich verpflichtet ist (z. B. aufgrund des Foreign Accounts Tax Compliance Act („FATCA“), siehe hierzu auch § 25 Abs. 4 dieses Vertrags, oder des Common Reporting Standard der OECD („CRS“)).
- (9) Tritt nachträglich bei einem Anleger bzw. Kommanditisten oder seinem Rechtsnachfolger eine Änderung in Bezug auf die nach den vorstehenden Abs. 6 bis 8 zur Identifizierung erhobenen Daten oder bezüglich der vorstehend genannten Angaben ein, ist er verpflichtet, diese Änderung unverzüglich dem Investmentfonds mitzuteilen und ggf. in der erforderlichen Form nachzuweisen bzw. an einer erneuten Identifizierung mitzuwirken.



(10) Die Treuhandkommanditistin und die Geschäftsführende Kommanditistin sind nicht zur Annahme des Beitrittsangebotes eines Anlegers verpflichtet. Beitrittsangebote können im freien Ermessen ganz oder teilweise abgelehnt werden.

(11) Die Beitritte der Treugeber gemäß § 4 Abs. 1 dieses Vertrags können maximal bis zum Ablauf der in § 3 Abs. 9 dieses Vertrags geregelten Beitrittsphase erfolgen („**Zeichnungsschluss**“), wobei für die Fristwahrung das Datum auf der Beitrittserklärung maßgeblich ist.

(12) Die Treugeber haben ihre fälligen Einlagen und den Ausgabeaufschlag vorbehaltlos und jeweils in voller Höhe ohne Abzug von Kosten mittels Überweisung zu den in der Beitrittserklärung genannten Bedingungen auf das dort angegebene Einzahlungskonto der Treuhandkommanditistin zu leisten. Einzahlungen sind in der Währung GBP vorzunehmen.

## § 5 RECHTSSTELLUNG DER TREUGEBER

(1) Die Treuhandkommanditistin hält und verwaltet die im Rahmen der Kapitalerhöhungen erworbenen Kapitalanteile im eigenen Namen, jedoch für Rechnung der als Anleger beigetretenen Treugeber. Die Rechtsverhältnisse zwischen der Treuhandkommanditistin und den Treugebern richten sich im Einzelnen nach den Bestimmungen des zwischen ihnen abgeschlossenen Treuhandvertrags.

(2) Bei mittelbarer Beteiligung über einen Treuhandkommanditisten haben der mittelbar beteiligte Treugeber im Innenverhältnis des Investmentfonds und der Gesellschafter zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein unmittelbar beteiligter Kommanditist. Im Verhältnis zum Investmentfonds und den Gesellschaftern werden die Treugeber wie Kommanditisten behandelt, soweit die Treuhandkommanditistin ihre Rechte aus der

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

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

## § 6 GESELLSCHAFTERKONTEN

(1) Für jeden Kommanditisten (einschließlich jedes Treugebers) werden ein Kapitalkonto I, ein variables Verrechnungskonto, ein Rücklagenkonto und ein Verlustvorkontokonto geführt. Die Gesellschafterversammlung kann ferner beschließen, dass über die vorgenannten Konten hinaus für alle Gesellschafter ein gesamthänderisch gebundenes Rücklagenkonto zu führen ist.

(2) Die geleistete Kommanditeinlage im Sinne des § 3 Abs. 4 dieses Vertrags wird für jeden Treugeber bzw. Kommanditisten auf das Kapitalkonto I gebucht. Das Kapitalkonto I ist maßgebend für die Beteiligung der Treugeber bzw. Kommanditisten am Vermögen und Ergebnis des Investmentfonds sowie für alle Gesellschafterrechte, soweit nichts anderes geregelt ist.

(3) Auf das Verrechnungskonto werden die zur Entnahme fähigen Gewinnanteile, soweit sie nicht zum Ausgleich des Verlustvorkontokontos zu verwenden sind, gebucht. Auf dieses Konto werden Entnahmen im Sinne des § 13 dieses Vertrags,

Tätigkeitsvergütungen, Zinsen sowie der sonstige Zahlungsverkehr zwischen dem Investmentfonds und dem Treugeber bzw. Kommanditisten gebucht. Sonstige Einlagen des Treugebers bzw. Kommanditisten werden auf das Rücklagenkonto gebucht.

(4) Der auf Grundlage des festgestellten Jahresabschlusses auf einen Treugeber bzw. Kommanditisten entfallende Gewinnanteil wird auf das Verlustvorkontokonto gebucht, bis das Konto ausgeglichen ist. Der verbleibende Betrag wird auf das Rücklagenkonto gebucht, soweit nicht Entnahmen gemäß § 13 dieses Vertrags erfolgen. Der aufgrund dieses Beschlusses entnahmefähige Betrag wird auf das Verrechnungskonto gebucht.

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

(6) Alle Gesellschafterkonten werden in der Währung GBP geführt.

(7) Die Salden auf den Gesellschafterkonten sind unverzinslich.

(8) Soweit zur Erfüllung gesetzlicher Pflichten, insbesondere zur Erfüllung der Anforderungen nach der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung („KARBV“) erforderlich, darf der Investmentfonds zusätzliche Konten und Unterkonten für jeden Treugeber bzw. Kommanditisten eröffnen.

## § 7 AUSSCHLUSS DER NACHSCHUSSPFLICHT/ HAFTUNG

(1) Über die in der Beitrittserklärung angegebene Einzahlungsverpflichtung gemäß § 3 dieses Vertrags hinaus übernehmen die Treugeber bzw. Kommanditisten keine weiteren Zahlungs-, Nachschuss-, Kapitalerhöhungs- oder Haftungsverpflichtungen.

## ANLAGE II: GESELLSCHAFTSVERTRAG

- (2) Die Haftung der Kommanditisten gegenüber Gesellschaftsgläubigern nach §§ 171 ff. HGB ist insgesamt auf die jeweils im Handelsregister eingetragene Haftenlage begrenzt.
- (3) Im Verhältnis untereinander sowie im Verhältnis zum Investmentfonds haben die Gesellschafter Vorsatz und Fahrlässigkeit zu vertreten.
- (4) Schadensersatzansprüche der Treugeber bzw. Kommanditisten gegen den Investmentfonds, die Komplementärin oder die Geschäftsführende Kommanditistin, gleich, aus welchem Rechtsgrund, auch solche wegen der Verletzung von Pflichten bei Vertragsverhandlungen verjähren nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften.
- (5) Soweit die Komplementärin, die Geschäftsführende Kommanditistin oder die Treuhandkommanditistin Haftungsansprüche Dritter, die aus ihrer Tätigkeit für den Investmentfonds resultieren, weder fahrlässig noch vorsätzlich verursacht haben, ist der Investmentfonds verpflichtet, sie von diesen Haftungsansprüchen, einschließlich der Kosten erforderlicher Rechtsberatung, freizuhalten.

### § 8 GESCHÄFTSFÜHRUNGS- UND VERTRETUNGSBEFUGNIS/ EXTERNE KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT, VERWAHRSTELLE

- (1) Die Geschäftsführende Kommanditistin übt die alleinige Geschäftsführung des Investmentfonds aus; die Komplementärin ist von der Geschäftsführung ausgeschlossen. Im Rahmen der gesetzlichen Vertretung des Investmentfonds sind die Komplementärin und ihre jeweiligen Geschäftsführer von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die Komplementärin ist befugt – soweit gesetzlich zulässig – Untervollmachten zu erteilen.
- (2) Die Geschäftsführende Kommanditistin führt die Geschäfte des Investmentfonds in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und diesem Gesellschaftsvertrag, insbesondere in Übereinstimmung mit dem Unternehmensgegenstand gemäß § 2 Abs. 1 dieses Vertrags.
- (3) Die Geschäftsführende Kommanditistin hat die Geschäfte mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu führen. Die Haftung der Geschäftsführenden Kommanditistin und der Komplementärin beschränkt sich auf Vorsatz und Fahrlässigkeit. Schadensersatzansprüche gegen die Geschäftsführende Kommanditistin bzw. die Komplementärin verjähren nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften.
- (4) Die Geschäftsführende Kommanditistin wird zu dem Zwecke der Einhaltung der sich aus dem KAGB ergebenden Rechte und Pflichten ermächtigt, die ihr nach diesem Vertrag zugewiesenen Aufgaben und Kompetenzen im Namen des Investmentfonds auf eine zu bestellende Kapitalverwaltungsgesellschaft zu übertragen, die als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß §§ 17 ff. KAGB („**Kapitalverwaltungsgesellschaft**“) für den Investmentfonds im Umfang der im nachfolgenden Abs. 6 aufgeführten Aufgabenbereiche tätig werden soll („**Investmentfondsverwaltung**“). Darüber hinaus ist die Komplementärin ermächtigt und verpflichtet, die Kapitalverwaltungsgesellschaft auf Weisung der Geschäftsführenden Kommanditistin mit allen zur Ausübung dieser Funktion erforderlichen Vollmachten auszustatten. Im Rahmen dieses Vertrags unterwerfen sich die Geschäftsführende Kommanditistin und die Komplementärin den zukünftigen Weisungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft in einem solchen Umfang, der erforderlich ist, um alle zukünftig nach dem KAGB oder sonstiger gesetzlicher Vorgaben erforderlichen Bestimmungen zu erfüllen. Es ist alleinige Aufgabe der Kapitalverwaltungsgesellschaft, eine Erlaubnis als Kapitalverwaltungsgesellschaft zu beantragen bzw. zu unterhalten sowie sämtliche aufsichtsrechtlichen Anforderungen, die an sie gestellt werden, zu erfüllen. Die Gesellschafter erteilen hiermit ausdrücklich ihre Zustimmung zur Übertragung sämtlicher Befugnisse und Kompetenzen auf sowie zur Weitergabe aller erforderlichen Daten des Investmentfonds bzw. der Gesellschafter an die Kapitalverwaltungsgesellschaft.
- (5) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft handelt in allen Angelegenheiten der Investmentfondsverwaltung für den Investmentfonds. Sie handelt dabei grundsätzlich in eigenem Namen und für Rechnung des Investmentfonds (verdeckte Stellvertretung). Soweit dem Rechtsgeschäft die dingliche Zuordnung eines Vermögensgegenstandes zugrunde liegt oder zum Gegenstand hat, handelt die Kapitalverwaltungsgesellschaft im Namen des Investmentfonds (offene Stellvertretung).
- (6) Der Investmentfonds beauftragt auf Grundlage von § 8 Abs. 4 dieses Vertrags die DF Deutsche Finance Investment GmbH, geschäftsansässig in der Leopoldstraße 156, 80804 München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 181590, als einen dem Unternehmensgegenstand des Investmentfonds entsprechende, lizenzierte externe Kapitalverwaltungsgesellschaft mit der Wahrnehmung von Aufgaben der Geschäftsführung durch Abschluss eines entsprechenden Geschäftsbesorgungsvertrags („**Geschäftsbesorgungsvertrag**“). Die Geschäftsführungsbefugnis erstreckt sich insoweit auf alle mit der kollektiven Vermögensverwaltung in Zusammenhang stehenden Tätigkeiten, wie etwa die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement und die Wahrnehmung administrativer Tätigkeiten, wie nähergehend in dem Geschäftsbesorgungsvertrag bestimmt. Etwaige in diesem Vertrag gesondert geregelte Zustimmungsvorbehalte und Mitwirkungsbefugnisse der Gesellschafter bleiben hiervon unberührt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie die Geschäftsführer dieser Gesellschaft sind für Rechtsgeschäfte mit dem Investmentfonds von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

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

- (7) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat sicherzustellen, dass für die Verwahrung der Vermögensgegenstände des Investmentfonds eine AIF-Verwahrstelle im Sinne der §§ 80 ff., 69 KAGB beauftragt wird. Die Verwahrstelle handelt unabhängig von dem Investmentfonds sowie der Kapitalverwaltungsgesellschaft und ausschließlich im Interesse der Anleger bzw. Kommanditisten. Der Verwahrstelle obliegen die nach dem KAGB und dem Verwahrstellenvertrag vorgeschriebenen Aufgaben.

## **§ 9 GESELLSCHAFTERBESCHLÜSSE**

- (1) Die Gesellschafter beschließen über die in diesem Vertrag und im Gesetz vorgesehenen Angelegenheiten. Beschlüsse werden grundsätzlich in einem schriftlichen Umlaufverfahren gefasst. Die Geschäftsführende Kommanditistin führt die Beschlussfassung durch.
- (2) Mindestens einmal pro Jahr bis zum 30. September findet eine Beschlussfassung zur Genehmigung und Feststellung des Jahresabschlusses sowie der übrigen Punkte aus § 10 Abs. 6 dieses Vertrags für das abgelaufene Geschäftsjahr und die Wahl eines Abschlussprüfers für das laufende Geschäftsjahr statt.
- (3) Die Geschäftsführende Kommanditistin legt den Stichtag fest, der für die Gültigkeit der Stimmabgabe maßgeblich ist. Zwischen dem Stichtag der Abstimmung und der Absendung der die Beschlussfassung vorbereitenden Unterlagen muss ein Zeitraum von mindestens 3 Wochen liegen. In eilbedürftigen Angelegenheiten darf die Frist auf 10 Tage verkürzt werden. Die Frist gilt als gewahrt, wenn der Stimm-

zettel des Gesellschafters spätestens am Stichtag der Abstimmung bei der Post aufgegeben wird oder per Einwurf, Fax oder E-Mail bei dem Investmentfonds eingeht.

- (4) Bei Beschlussfassungen im schriftlichen Umlaufverfahren hat die Geschäftsführende Kommanditistin die die Beschlussfassung vorbereitenden Unterlagen unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände in Textform und des Stichtages der Abstimmung mit einfachem Brief an die dem Investmentfonds zuletzt benannte Anschrift unter dem zuletzt bekannten Namen des Gesellschafters zu senden. Die Unterlagen gelten auch dann als ordnungsgemäß versandt, wenn Zustellungs Hindernisse auftreten, die der Gesellschafter zu vertreten hat, z. B. weil er dem Investmentfonds eine neue, ladungsfähige Anschrift nicht mitgeteilt hat.
- (5) Außerordentliche Beschlussfassungen finden auf Antrag von Gesellschaftern, die mindestens 10 % des Kapitals vertreten, oder auf Veranlassung der Geschäftsführenden Kommanditistin statt. Im Übrigen bestimmt die Geschäftsführende Kommanditistin die Art der Beschlussfassung (Beschlussfassung im Umlaufverfahren gemäß § 9 Abs. 4 dieses Vertrags oder außerordentliche Beschlussfassung im Rahmen einer Gesellschafterversammlung gemäß § 9 Abs. 6 dieses Vertrags).
- (6) Die Einberufung einer Gesellschafterversammlung am Sitz des Investmentfonds erfolgt durch Einladung eines jeden Gesellschafters unter Angabe von Ort, Tag, Uhrzeit und Tagesordnung und der vollständigen Beschlussgegenstände der Versammlung in Textform unter der zuletzt benannten Anschrift und dem zuletzt bekannten Namen des Gesellschafters mit einer Frist von mindestens drei Wochen. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kann die Einberufungsfrist auf 10 Tage verkürzt werden. Bei der Berechnung der Fristen werden der Tag der Absendung und der Tag der Versammlung nicht mitgezählt. Die Frist gilt als gewahrt, wenn die rechtzeitige Aufgabe zur Post nachge-

wiesen wird. Ein Gesellschafter gilt auch dann als ordnungsgemäß geladen, wenn Zustellungs Hindernisse auftreten, die der Gesellschafter zu vertreten hat, z. B. weil er dem Investmentfonds eine neue, ladungsfähige Anschrift nicht mitgeteilt hat.

- (7) Jeder Gesellschafter ist verpflichtet, etwaige Änderungen von Postadresse und Telefaxnummer oder anderen Zustellmerkmalen dem Investmentfonds unverzüglich mitzuteilen. Der Investmentfonds informiert die Treuhandkommanditistin.
- (8) Den Vorsitz in der Gesellschafterversammlung führt die Geschäftsführende Kommanditistin oder im Fall ihrer Verhinderung ein von der Gesellschafterversammlung mit Mehrheit zu bestimmender Versammlungsleiter.

## **§ 10 BESCHLUSSFASSUNG/ BESCHLUSSFÄHIGKEIT**

- (1) Die Beschlussfähigkeit im Umlaufverfahren ist gegeben, wenn die die Beschlussfassung vorbereitenden Unterlagen unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände in Textform und des 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, die Geschäftsführende Kommanditistin sowie die Treuhandkommanditistin anwesend oder vertreten sind. Auf diese Regelung ist in der Einladung hinzuweisen. Ist eine ordnungsgemäß einberufene Gesellschafterversammlung beschlussunfähig, so hat die Geschäftsführende Kommanditistin innerhalb von zwei Wochen die Gesellschafterversammlung mit einer Frist von mindestens einer Woche unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände in Textform erneut

## ANLAGE II: GESELLSCHAFTSVERTRAG

- zur Beschlussfassung über dieselben Tagesordnungspunkte einzuberufen. Die so einberufene Gesellschafterversammlung ist ohne Rücksicht auf die anwesenden oder vertretenen Gesellschafter für alle in der Tagesordnung der beschlussunfähig gewesenen Versammlung angegebenen Punkte beschlussfähig. Darauf ist in der Einladung ausdrücklich hinzuweisen.
- (3) Bei der Beschlussfassung kann sich ein Gesellschafter durch einen mit schriftlicher Vollmacht versehenen, zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Dritten (z. B. Rechtsanwalt, Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer), durch seinen Ehegatten, seine Kinder oder durch Mitgesellschafter vertreten lassen. Die schriftliche Vollmacht ist spätestens zu Beginn der Gesellschafterversammlung der Geschäftsführenden Kommanditistin auszuhändigen, bzw. der schriftlichen Stimmabgabe beizufügen. Ein Bevollmächtigter, der mehrere Gesellschafter vertritt, kann entsprechend den ihm erteilten Weisungen voneinander abweichende Stimmen abgeben. Treugeber können an der Abstimmung auf Grundlage der ihnen im Rahmen des Treuhandvertrags eingeräumten Vollmacht selbst teilnehmen. Für Treugeber, die nicht persönlich oder vertreten durch einen von ihnen schriftlich bevollmächtigten Dritten i. S. v. § 10 Abs. 3 Satz 1 dieses Vertrags an der Beschlussfassung teilnehmen, kann die Treuhandkommanditistin mit ihren eigenen Stimmen, soweit sie anteilig auf den Treugeber entfallen, handeln, soweit der Treugeber dem nicht bis zum Tag der Beschlussfassung schriftlich widersprochen hat. Die Treugeber können der Treuhandkommanditistin Weisungen zur Ausübung ihres Stimmrechts nach Maßgabe des Treuhandvertrags erteilen. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, das ihr zustehende Stimmrecht entsprechend den ihr durch die Treugeber erteilten Weisungen mit voneinander abweichenden Stimmen auszuüben. Bei fehlender Weisung verhält sich die Treuhandkommanditistin nach Maßgabe der diesbezüglichen Regelung des Treuhandvertrags.
- (4) Gesellschafterbeschlüsse bedürfen grundsätzlich der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen, soweit nicht in diesem Vertrag oder durch Gesetz zwingend etwas anderes bestimmt ist. Dies umfasst insbesondere Gesellschafterbeschlüsse, die – unter Berücksichtigung der der Kapitalverwaltungsgesellschaft nach § 8 Abs. 4 und Abs. 6 dieses Vertrags übertragenen Kompetenzen – die Verpflichtung zur Übertragung des ganzen Gesellschaftsvermögens im Sinne von § 179 a AktG betreffen. Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Bei Stimmengleichheit gilt ein Beschlussantrag als abgelehnt.
- (5) Auf je ungerundete volle 100 GBP des Kapitalkontos I jedes Gesellschafters nach Maßgabe von § 6 Abs. 2 dieses Vertrags entfällt eine Stimme. Die Kommanditärin und die Geschäftsführende Kommanditistin haben jeweils eine Stimme.
- (6) Die Gesellschafter sind insbesondere für Beschlüsse in folgenden Angelegenheiten zuständig:
- (a) Feststellung des Jahresabschlusses,
  - (b) Entlastung der Geschäftsführenden Kommanditistin sowie der Kommanditärin,
  - (c) Wahl des Abschlussprüfers zur Prüfung des Jahresabschlusses,
  - (d) Entscheidung über die Gewinnverwendung und, sofern nach § 13 dieses Vertrags erforderlich, über Entnahmen,
  - (e) Fortsetzung des Investmentfonds entsprechend der in § 18 Abs. 1 dieses Vertrags getroffenen Regelung,
  - (f) Ausschluss von Gesellschaftern, außer in den Fällen des § 19 Abs. 2 dieses Vertrags,
  - (g) Wahl eines neuen Treuhandkommanditisten.
- (7) Beschlüsse in nachfolgenden Angelegenheiten bedürfen einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen:
- (a) Änderungen und Ergänzungen des Gesellschaftsvertrags,
  - (b) Auflösung des Investmentfonds,
  - (c) Ausschluss der Geschäftsführenden Kommanditistin bzw. der Kommanditärin 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 Geschäftsführende Kommanditistin oder im Fall ihrer Verhinderung der gewählte Versammlungsleiter haben unverzüglich über die Ergebnisse der Gesellschafterversammlung bzw. der Beschlussfassung ein schriftliches Protokoll anzufertigen, das den Tag und die Form der Beschlussfassung, den Inhalt des Beschlusses und die Stimmabgaben anzugeben hat, und dies zu unterzeichnen. Das schriftliche Protokoll ist jedem Treugeber bzw. Kommanditisten innerhalb von 3 Monaten nach der Beschlussfassung in Kopie von dem Investmentfonds zuzusenden. Beanstandungen der Richtigkeit und Vollständigkeit der Niederschrift sind innerhalb von einem Monat nach dessen Bekanntgabe an die Treugeber bzw. Kommanditisten schrift-

lich 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 / JAHRES- ABSCHLUSS / 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 Geschäftsführende Kommanditistin können sich bei der Erstellung des Jahresabschlusses des Investmentfonds der Unterstützung Dritter bedienen. Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind durch einen durch Gesellschafterbeschluss zu bestellenden Abschlussprüfer zu prüfen und zu testieren. Der Jahresbericht ist im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) einzureichen.
- (4) Nach Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts werden den Gesellschaftern die Gewinn- und Verlust-Rechnung sowie die Bilanz mitgeteilt. Bis zur Fest-

stellung 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 VERLUSTBETEILIGUNG**

- (1) Die Kommanditisten und Treugeber sind im Verhältnis ihrer am Bilanzstichtag geleisteten Kommanditeinlagen (Kapitalkonto I) am Vermögen und Ergebnis des Investmentfonds beteiligt, soweit nachfolgend nicht etwas anderes geregelt ist.
- (2) Abweichend von Abs. 1 werden die Ergebnisse der Geschäftsjahre während der Beirittsphase vorbehaltlich der steuerlichen Zulässigkeit so verteilt, dass sämtliche in dieser Zeit beigetretenen Kommanditisten und Treugeber entsprechend ihrer geleisteten Kommanditeinlage (Kapitalkonto I) zum Ende der Beirittsphase gleich behandelt werden. Hierzu werden die beitretenen 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 Beirittsphase in gleicher anteiliger (nach dem Stand des Kapitalkontos I) Höhe zugerechnet sind.
- (3) Allen Kommanditisten und Treugebern werden Verlustanteile auch dann zugerechnet, wenn sie die Höhe ihrer Kapitalkonten übersteigen. Hierin liegt weder die Begründung einer Nachschuss- oder Aus-

gleichspflicht noch eine Haftungsfreistellung des Kommanditisten bzw. Treugebers.

## **§ 13 ENTNAHMEN UND GEWINNAUSZAHLUNG**

- (1) Verfügbare Liquidität des Investmentfonds, die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht für Investitionen bzw. Reinvestitionen 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 Geschäftsführende Kommanditistin der Gesellschafterversammlung nach billigem Ermessen vor, in welcher Höhe Gewinnauszahlungen oder Entnahmen („**Ausschüttungen**“) zugelassen werden. Ausschüttungen werden jeweils im laufenden Geschäftsjahr oder spätestens bis zum Ende des Geschäftsjahres des Investmentfonds, in welchem die Bilanz erstellt wurde durchgeführt.
- (2) Der Anteil des jeweiligen Anlegers an den Ausschüttungen nach Abs. 1 richtet sich nach dem Verhältnis des Standes seines Kapitalkontos I zur Summe aller Kapitalkonten I zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres (Bilanzstichtag).
- (3) Entnahmen führen nach Maßgabe des § 3 Abs. 7 dieses Vertrags und vorbehaltlich der §§ 171 ff HGB nicht zum Wiederaufleben oder zu einer erneuten Begründung einer Einzahlungsverpflichtung.
- (4) Sämtliche in diesem Gesellschaftsvertrag genannten Ausschüttungen werden in der Währung GBP berechnet. Sämtliche im Rahmen dieses Vertrags an die Anleger erfolgenden Zahlungen sind in der Währung GBP vorzunehmen.

### § 14

#### VERGÜTUNG DER GESCHÄFTSFÜHRENDEN KOMMANDITISTIN UND DER KOMPLEMENTÄRIN

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

### § 15

#### VERGÜTUNG DER TREUHANDKOMMANDITISTIN

Die Vergütung der Treuhandkommanditistin richtet sich nach der diesbezüglichen Regelung der Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung.

### § 16

#### 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 durch einen Angehörigen der rechtsberatenden, steu-

erberatenden oder wirtschaftsprüfenden Berufe einmal jährlich in den Geschäftsräumen des Investmentfonds einsehen zu lassen.

- (2) Die Geschäftsführende Kommanditistin hat alle Anleger jährlich mindestens einmal bis spätestens 30. September über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Situation des Investmentfonds im abgelaufenen Geschäftsjahr zu informieren (in der Regel durch 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 Geschäftsführenden Kommanditistin abtreten, sofern der Rechtsnachfolger vollumfänglich in die Rechte und Pflichten des Kommanditisten aus diesem Vertrag zum 01.01. des darauf folgenden Jahres eintritt sowie dessen Konten übernimmt. Die Zustimmung der Geschäftsführenden Kommanditistin kann nur aus wichtigem Grund versagt werden. Sie kann insbesondere verweigert werden, wenn durch die Übertragung Beteiligungen entstehen, die gegen die Vorschriften über die Mindestbeteiligung und Stückelung verstoßen, oder Beitrittsvoraussetzungen nicht gegeben sind. Mit dem Beitritt zum Investmentfonds erklärt jeder Kommanditist seine Zustimmung zur freien rechtsgeschäftlichen Verfügbarkeit über die Gesellschaftsanteile. Wirksamkeitsvoraussetzung ist jedoch der Zugang der schriftlichen Erklärung des Abtretenden bei dem Investmentfonds und die Nichtausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 17 Abs. 2 dieses Vertrags. Die vorstehenden Regelungen gelten für die Übertragung von treuhänderisch gehaltenen Anteilen von Treugebern sinngemäß.
- (2) Der Geschäftsführenden Kommanditistin steht an der Beteiligung eines jeden

Kommanditisten oder Treugebers einzeln ein Vorkaufsrecht gemäß den nachstehenden Bestimmungen zu. Vor einer entgeltlichen Abtretung der Beteiligung an einen Dritten ist die Beteiligung zunächst der Geschäftsführenden Kommanditistin schriftlich unter Beifügung einer Kopie des Entwurfs des mit dem kaufwilligen Dritten zu schließenden Kaufvertrags zum Kauf anzubieten, wobei das Vorkaufsrecht von der Geschäftsführenden Kommanditistin oder einem nach ihrem freien Belieben (z. B. von der Warteliste Anfragender) zu benennenden Dritten ausgeübt werden kann. Die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Geschäftsführende Kommanditistin oder den von ihr benannten Dritten beträgt 30 Kalendertage, gerechnet ab dem Zugang der vollständigen schriftlichen Aufforderung bei der Geschäftsführenden Kommanditistin. Im Übrigen gelten für die hier vereinbarte Andienungsverpflichtung die gesetzlichen Bestimmungen für das Vorkaufsrecht entsprechend (§§ 463 ff. BGB).

- (3) Die Teilung von Gesellschaftsanteilen ist nur mit vorheriger Zustimmung der Geschäftsführenden Kommanditistin zulässig.
- (4) Jeder Treugeber kann nach Abschluss der Beitrittsphase gemäß § 3 Abs. 9 dieses Vertrags unter Vorlage einer notariellen Vollmacht zur Eintragung im Handelsregister durch die Treuhandkommanditistin jederzeit die Umwandlung seiner Treuhandbeteiligung in eine Direktbeteiligung als Kommanditist des Investmentfonds und die Übertragung des Kommanditanteils auf sich oder einen von ihm bestimmten Dritten verlangen. Im Außenverhältnis ist der Übergang abhängig von der Eintragung des Anlegers oder des Dritten als Kommanditist im Handelsregister. Als Hafteinlage wird 1 % seiner gezeichneten Kommanditeinlage (mit dem entsprechenden Gegenwert in EUR) im Sinne von § 3 Abs. 4 dieses Vertrags mit dem zum 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 Sonderrechtsnachfolge, werden alle Konten gemäß § 6 dieses Vertrags unverändert und einheitlich fortgeführt. Der Übergang einzelner Rechte und Pflichten hinsichtlich nur einzelner Gesellschafterkonten ist nicht möglich.
- (6) Die Übertragung ist mit entsprechender Kennzeichnung „Abtretung im Wege der Sonderrechtsnachfolge“ zum Handelsregister anzumelden.

## **§ 18 DAUER DES INVESTMENTFONDS/ KÜNDIGUNG**

- (1) Der Investmentfonds beginnt mit seiner Eintragung im Handelsregister und ist bis zum 31.12.2027 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 übrigen Gesellschafter sind hierüber durch den Investmentfonds zu informieren.
- (2) Die ordentliche Kündigung der Beteiligung an dem Investmentfonds durch einen Gesellschafter (ggf. für diesen durch die Treuhandkommanditistin) oder ein sonstiger Austritt sind während der Dauer des Investmentfonds ausgeschlossen. Unberührt bleibt das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund. Ein Kommanditist des Investmentfonds kann den Investmentfonds vor dem Ablauf der

für seine Dauer bestimmten Zeit außerordentlich kündigen und aus ihm ausscheiden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. § 133 Absatz 2 und 3 HGB ist entsprechend anzuwenden. § 133 Abs. 1 HGB findet keine Anwendung.

- (3) Die Kündigung ist schriftlich gegenüber dem Investmentfonds zu erklären. Sie wird mit Zugang bei dem Investmentfonds wirksam.
- (4) Die Regelungen über die Beendigung des Treuhandvertrags eines Treugebers mit der Treuhandkommanditistin bleiben hiervon unberührt. Die Beendigung des Treuhandvertrags (§ 14 des Treuhandvertrags) berührt die Wirksamkeit der für die Treuhandkommanditistin und den Treugeber geltenden Bestimmungen dieses Vertrags nicht. Der auf den Treugeber entfallende Gesellschaftsanteil ist in diesem Fall gemäß § 17 dieses Vertrags dem Treugeber selbst oder einem vom Treugeber benannten Dritten unmittelbar zu übertragen, soweit nicht die Treugeberstellung auf einen anderen Treugeber übertragen wird.

## **§ 19 AUSSCHLUSS EINES GESELLSCHAFTERS**

- (1) Ein Gesellschafter kann aus wichtigem Grund aus dem Investmentfonds ausgeschlossen werden. Die Ausschließung eines Gesellschafters obliegt der Beschlussfassung durch die Gesellschafterversammlung. Der Ausschluss ist dem Gesellschafter schriftlich bekannt zu geben.
- (2) Im Fall der Ablehnung der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen eines Gesellschafters mangels Masse, der Pfändung des Gesellschaftsanteils des Gesellschafters, sowie für den Fall, dass der Gesellschafter Daten oder Angaben, zu deren Mitteilung er nach § 4 Abs. 7 bis 9 dieses Vertrags verpflichtet ist, nicht rechtzeitig oder unrichtig mitteilt oder nicht ausreichend nachweist oder falls der Gesellschafter zu den in § 4 Abs.

6 dieses Vertrags genannten Personen gehört und dies zu erheblichen steuerlichen und/oder regulatorischen Nachteilen für den Investmentfonds und/oder die übrigen Gesellschafter führt, ist auch die Geschäftsführende Kommanditistin berechtigt, diesen Gesellschafter aus dem Investmentfonds auszuschließen.

- (3) Der ausgeschlossene Gesellschafter trägt, vorbehaltlich der diesbezüglichen Regelung der Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung, die im Zusammenhang mit seinem Ausschluss entstehenden Kosten. Der Investmentfonds ist berechtigt, eventuell bestehende 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. Ein Ausscheiden der Geschäftsführenden Kommanditistin aus dem Investmentfonds erfolgt erst zu dem Zeitpunkt, zu dem eine neue Geschäftsführende Kommanditistin in den Investmentfonds aufgenommen wurde.

### § 21 TOD EINES GESELLSCHAFTERS

- (1) Beim Tod eines Gesellschafters wird der Investmentfonds nicht aufgelöst, sondern mit dessen Erben fortgesetzt. Jeder Gesellschafter sollte durch eine entsprechende qualifizierte Nachfolgeregelung sicherstellen, dass im Fall seines Todes keiner der Erben zu den in § 4 Abs. 6 dieses Vertrags genannten, grundsätzlich ausgeschlossenen Personen gehört.
- (2) Hat der Gesellschafter für seinen Todesfall eine Nachfolgeregelung im Sinne des vorstehenden Absatzes nicht getroffen, ist – im Fall eines Kommanditisten – die Geschäftsführende Kommanditistin bzw. – im Fall eines Treugebers – die Treuhandkommanditistin unwiderruflich bevollmächtigt, die Beteiligung des betreffenden Erben, sofern dieser unter die Regelung fällt, als Kommanditist bzw. Treugeber durch einseitige schriftliche Erklärung mit sofortiger Wirkung zu kündigen. Die Bestimmungen des § 22 dieses Vertrags gelten in diesem Fall entsprechend. Im Fall der Kündigung gegenüber dem Erben eines Treugebers gilt ferner § 17 Abs. 6 dieses Vertrags. Mehrere Erben haben bis zur Auseinsetzung 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 Testamentsvollstreckter die Erben.

- (3) Die Rechtsfolgen des Ablebens eines Treugebers, dessen Beteiligung treuhänderisch von der Treuhandkommanditistin gehalten und verwaltet wird, richten sich nach § 13 des Treuhandvertrags.
- (4) Die Erben müssen sich gegenüber der Geschäftsführenden Kommanditistin durch Vorlage eines Erbscheins legitimieren. Die Geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, anstelle des Erbscheins die jeweilige letztwillige Verfügung, auf der die Erbfolge beruht, oder einen sonstigen geeigneten Nachweis der Erbfolge zu akzeptieren. Im Fall der Testamentsvollstreckung genügt die Vorlage eines Testamentsvollstreckerzeugnisses. Für die Auseinsetzung der Erben über einen Gesellschaftsanteil gelten § 17 Abs. 3 und § 3 Abs. 4 dieses Vertrags entsprechend.

### § 22 FOLGEN DES AUSSCHIEDENS/AUSEINANDERSETZUNGSGUTHABEN

- (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 Auseinsetzungsguthabens, 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 Auseinsetzungsguthaben wird stets auf den 31. Dezember eines Geschäftsjahres ermittelt. Scheidet der Gesellschafter während des Geschäftsjahres aus, wird das Auseinsetzungsguthaben auf den 31. Dezember des vorangegangenen Geschäftsjahres ermittelt. Entnahmen im laufenden Geschäftsjahr mindern, Einlagen im laufenden Geschäftsjahr erhöhen das Auseinsetzungsguthaben.
- (3) Die Ermittlung des Auseinsetzungsguthabens wird von der Geschäftsführenden Kommanditistin vorgenommen. Im Streitfall erfolgt sie durch den gewählten Abschlussprüfer für die Prüfung des auf den Auseinsetzungsstichtag aufgestellten Jahresabschlusses.
- (4) Das ermittelte Auseinsetzungsguthaben 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 Auseinsetzungsguthaben kann der Ausscheidende nicht verlangen.
- (5) Wenn die wirtschaftliche oder liquiditätsmäßige Lage des Investmentfonds die Auszahlung von Auseinsetzungsguthaben zu einem früheren Zeitpunkt als in vorstehendem Abs. 4 benannt zulässt, kann das Auseinsetzungsguthaben auch nach dem Ermessen der Geschäftsführenden Kommanditistin früher ausbezahlt werden.
- (6) Der Anspruch richtet sich an den Investmentfonds. Eine persönliche Haftung der übrigen Gesellschafter, insbesondere der Gründungsgesellschafter, für die Erfüllung des Anspruchs auf ein Auseinsetzungsguthaben mit ihrem Privatvermögen ist ausgeschlossen.



- (7) Scheidet ein Kommanditist während der Laufzeit des Investmentfonds aus dem Investmentfonds aus, gilt die Erfüllung des Abfindungsanspruchs nicht als Rückzahlung der Einlage des Kommanditisten. Ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens haftet der ausgeschiedene Kommanditist nicht für Verbindlichkeiten des Investmentfonds.

## § 23 LIQUIDATION

- (1) Nach Auflösung des Investmentfonds wird jegliches Gesellschaftsvermögen durch die Geschäftsführende Kommanditistin (der „**Liquidator**“) abgewickelt. Der Liquidator hat jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen des § 158 KAGB entspricht. Der Liquidator ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
- (2) Der Erlös aus der Verwertung des Gesellschaftsvermögens wird dazu verwendet, zunächst die Verbindlichkeiten des Investmentfonds gegenüber Drittgläubigern und danach solche gegenüber den Gesellschaftern auszugleichen.
- (3) Die danach verbleibenden Überschüsse stehen den Gesellschaftern, vorbehaltlich einer erfolgsabhängigen Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft nach der diesbezüglichen Regelung der Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung, im Verhältnis ihrer Kapitalanteile gemäß § 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 al-

ler Gesellschafter mit ihren persönlichen und beteiligungsbezogenen Daten. Jedem Gesellschafter obliegt es, alle Änderungen seiner eingetragenen Daten der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder dem Investmentfonds unverzüglich bekannt zu geben und gegebenenfalls durch Vorlage entsprechender Urkunden (Erbschein, Übertragungsvertrag etc.) nachzuweisen. Wird die Aktualisierung unterlassen, kann z. B. die Ladung zur Gesellschafterversammlung dem Gesellschafter nicht zugehen.

- (2) Es ist der Wunsch der Gesellschafter, dass – soweit gesetzlich zulässig – der Investmentfonds Auskünfte über die Beteiligung und die eingetragenen Daten in dem erforderlichen Umfang nur dem zuständigen Handelsregister, dem Finanzamt, dem den jeweiligen Gesellschafter betreuenden Vermittler oder zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Prüfern und Beratern des Investmentfonds erteilen.
- (3) Jeder Gesellschafter hat Kenntnis davon und erklärt mit seinem Beitritt zum Investmentfonds sein Einverständnis damit, dass die in § 24 Abs. 1 dieses Vertrags genannten Daten im Rahmen dieses Vertrags datenverarbeitungstechnisch gespeichert und genutzt werden. Die Daten werden nach Beendigung der Beteiligung gelöscht, soweit eine Aufbewahrung nicht nach gesetzlichen Vorschriften erforderlich ist.

## § 25 EINHEITLICHE UND GESONDERTE FESTSTELLUNG DER BESTEUERUNGSGRUNDLAGEN/ BESONDERE STEUERLICHE INFORMATIONEN

- (1) Sonderwerbungskosten (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

Sonderwerbungskosten für das abgelaufene Kalenderjahr der Geschäftsführenden Kommanditistin unaufgefordert jeweils spätestens bis zum 31. März mitzuteilen und unter Vorlage von Belegen (Kopie reicht zunächst aus vorbehaltlich weiterer Anforderungen durch das Finanzamt) nachzuweisen.

- (2) Die Gesellschafter bestellen die Komplementärin zum Empfangsbevollmächtigten i. S. v. § 183 AO (Abgabenordnung) und verpflichten sich untereinander, Rechtsbehelfe oder sonstige Rechtsmittel im Rahmen der Steuer- bzw. Feststellungsverfahren des Investmentfonds nur über den Investmentfonds einzulegen. Dies gilt auch insoweit, als es sich um die Geltendmachung von persönlichen Ausgaben (Sonderwerbungskosten) 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.

### § 25

#### SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- (1) Auf diesen Gesellschaftsvertrag findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung.
- (2) Soweit sich aus der Beteiligung an der Gesellschaft Kosten bzw. Gebühren ergeben, richten sich diese, soweit sich dies nicht abschließend aus diesem Gesellschaftsvertrag ergibt, nach den diesbezüglichen Regelungen der Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- (3) Soweit dieser Vertrag keine abweichenden Regelungen enthält, gelten die gesetzlichen Vorschriften.
- (4) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags einschließlich der Änderung des Schriftformerfordernisses bedürfen der Schriftform, soweit nicht im Einzelfall durch Gesetz die notarielle Form vorgesehen ist. Bei Gesellschafterbeschlüssen gilt die Schriftform durch die Protokollierung der Beschlüsse als gewahrt.
- (5) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise unwirksam, anfechtbar oder undurchführbar sein oder werden, wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen, anfechtbaren oder undurchführbaren Bestimmung vereinbaren die Gesellschafter eine wirksame und durchführbare Bestimmung, die in gesetzlich zulässiger Weise dem rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen, undurchführbaren oder anfechtbaren Bestimmung am nächsten kommt. Entsprechendes gilt, wenn sich bei der Durchführung des Vertrags eine ergänzungsbedürftige Lücke ergeben sollte. § 139 BGB findet keine Anwendung.

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

München, den 18.04.2023

gez. Stefanie Watzl

---

Geschäftsführerin  
DF Deutsche Finance Managing II GmbH

gez. Christoph Falk

---

Geschäftsführer  
DF Deutsche Finance Managing II GmbH

Wolfgang Hartmann

---

Geschäftsführer  
DF Deutsche Finance Trust GmbH

gez. Stefanie Watzl

---

Geschäftsführerin  
DF Deutsche Finance Club Deal  
Management GmbH

gez. Christoph Falk

---

Geschäftsführer  
DF Deutsche Finance Club Deal  
Management 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 23 – Club Deal UK Logistik –  
GmbH & Co. geschlossene InvKG  
mittelbar über die Treuhandkommanditistin  
beitritt

– („**Treugeber**“) –

## PRÄAMBEL

(i.) Die Treuhandkommanditistin ist am Kommanditkapital der DF Deutsche Finance Investment Fund 23 – Club Deal UK 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 TREUHANDVERTRAGS

(1) Dieser Treuhandvertrag kommt durch die Unterzeichnung der Beitrittserklärung durch den Treugeber und die Annahme durch Gegenzeichnung der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin zustande. Die Annahme des Beitrittsangebots eines Anlegers liegt im freien Ermessen der Treuhandkommanditistin, die die Beitrittsangebote von Anlegern jedoch stets nur im gegenseitigen Einvernehmen mit der geschäftsführenden Kommanditistin des Investmentfonds annehmen wird.

Der Anleger hat die gezeichnete Kommanditeinlage und den darauf entfallenden Ausgabeaufschlag gemäß § 3 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrags innerhalb von vierzehn Tagen nach Zugang des Begrüßungsschreibens durch den Investmentfonds zu leisten.

Nach Eingang der entsprechenden Zahlung erhält der Anleger eine schriftliche Bestätigung über die Annahme seiner Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin („**Beitrittsbestätigung**“). Mit Zugang der Beitrittsbestätigung beim Anleger wird der Treuhandvertrag und somit der Beitritt des Anlegers als Treugeber zum Investmentfonds wirksam. Der Zugang der Beitrittsbestätigung gilt an dem zweiten Werktag nach der Aufgabe zur Post als bewirkt, sofern der Anleger nicht glaubhaft macht, dass ihm die Mitteilung nicht oder erst in einem späteren Zeitpunkt zugegangen ist.

(2) Der Inhalt des Treuhandvertrags richtet sich nach diesem Vertragstext, ergänzt durch die Angaben in der Beitrittserklärung. Soweit in diesem Treuhandvertrag nichts anderes bestimmt ist, gelten im Verhältnis zur Treuhandkommanditistin

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

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

(4) Der Treugeber bestätigt den Erhalt des Verkaufsprospekts des Investmentfonds einschließlich des Gesellschaftsvertrags, der Anlagebedingungen, und des Treuhandvertrags sowie ggf. die Informationen über das Widerrufsrecht und den Fernabsatz („**Zeichnungsunterlagen**“) mit seiner Unterzeichnung der Beitrittserklärung und dem 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. Die Treuhandkommanditistin ist dazu verpflichtet, wenn die Einlage gemäß § 3 Abs. 1 dieses Treuhandvertrags gezahlt ist.
- (2) Die Treuhandkommanditistin hält ihre Kommanditbeteiligung für die verschiedenen Treugeber im Außenverhältnis als einheitlichen Kommanditanteil. Sie tritt nach außen im eigenen Namen auf. Im Innenverhältnis, also im Verhältnis zum Treugeber und zum Investmentfonds, handelt sie bezogen auf den vom Treugeber gezeichneten Anteil ausschließlich in dessen Auftrag und für dessen Rechnung, so dass der Treugeber wirtschaftlich einem Kommanditisten des Investmentfonds gleichsteht.
- (3) Soweit in diesem Treuhandvertrag oder dem Gesellschaftsvertrag nichts anderes geregelt ist, nimmt die Treuhandkom-

manditistin 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 Telefax oder per E-Mail erteilen, soweit die Treuhandkommanditistin keine schriftliche Weisungserteilung verlangt. Die Treuhandkommanditistin kann sich für die Durchführung ihrer Verwaltungsaufgaben auf eigene Kosten geeigneter Berater, wie Steuerberater oder Rechtsanwälte, bedienen.

## **§ 3 LEISTUNG DER EINLAGE DURCH DEN TREUGEBER**

- (1) Der Treugeber ist verpflichtet, die von ihm gezeichnete Einlage zzgl. des Ausgabeaufschlags gemäß den Bedingungen des Gesellschaftsvertrags und seiner Beitrittserklärung auf das dort angegebene Einzahlungskonto der Treuhandkommanditistin innerhalb der dort genannten Frist einzuzahlen. Kosten und Gebühren, die im Zusammenhang mit der Einzahlung anfallen, sind durch den Anleger zu tragen.
- (2) Mit Zahlung der gezeichneten Kommanditeinlage zzgl. Ausgabeaufschlag durch den Treugeber und der Annahme dieses Treuhandvertrags durch die Treuhandkommanditistin in Abstimmung mit der geschäftsführenden Kommanditistin erhöht sich die von der Treuhandkommanditistin für Rechnung des Treugebers gehaltene Kommanditeinlage um den in der Beitrittserklärung angegebenen Betrag. Des Weiteren werden die Stimmverhältnisse angepasst. Die Hafteinlage der Treuhandkommanditistin wird durch die Erhöhung ihrer Kommanditeinlage nicht berührt.

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

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

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

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

gehaltenen Kommanditbeteiligung verbunden sind, im eigenen Namen wahr. Beabsichtigt der Treugeber, einzelne Rechte selbst wahrzunehmen, so muss er dies der Treuhandkommanditistin vorher schriftlich mitteilen und von dieser eine schriftliche Bevollmächtigung einholen.

### § 6 ABTRETUNG/FREISTELLUNG

(1) Die Treuhandkommanditistin tritt hiermit die ihr als Gesellschafterin zustehenden Ansprüche aus dem treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil auf Auszahlung der Ausschüttung/Entnahme, auf Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens im Falle des Ausscheidens aus dem Investmentfonds und auf Auszahlung des Liquidationserlöses bei Beendigung des Investmentfonds in dem Umfang an den Treugeber ab, in dem sie dem Treugeber aufgrund des tatsächlich eingezahlten Kapitalanteils nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags zustehen. Der Treugeber nimmt die Abtretung hiermit an. Die Treuhandkommanditistin teilt dem Investmentfonds die Abtretung mit.

(2) Die Treuhandkommanditistin wird ermächtigt, die nach § 6 Abs. 1 dieses Treuhandvertrags an den Treugeber abgetretenen Ansprüche im eigenen Namen für diesen geltend zu machen.

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

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

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

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

(3) Eine Rückgewähr der geleisteten Hafteinlage an die Treuhandkommanditistin oder eine Ausschüttung, die den Wert der Kommanditeinlage der Treuhandkommanditistin unter den Betrag der im Handelsregister eingetragenen Hafteinlage herabmindert, die zugunsten eines Treugebers vorgenommen wird und durch die die vorstehende Freistellungspflicht des Treugebers gegenüber der Treuhandkommanditistin in dem Umfang wieder auflebt, wie die Haftung der Treuhandkommanditistin gemäß § 172 Abs. 4 HGB wieder auflebt, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Treugebers erfolgen. Der betroffene Treugeber ist vor seiner Zustimmung auf die bestehende 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 INFORMATIONEN- UND KONTROLLRECHTE

(1) Bei Beschlussfassung einer Gesellschafterversammlung werden die Stimmrechte der Treugeber durch die Treuhandkommanditistin ausgeübt, soweit sie nicht persönlich oder vertreten durch einen von ihnen schriftlich bevollmächtigten Dritten i. S. v. § 10 Abs. 3 Satz 1 des Gesellschaftsvertrags teilnehmen.

(2) Der Treugeber ist berechtigt, an den Gesellschafterversammlungen des Investmentfonds persönlich teilzunehmen, es sei denn diese finden per Umlaufverfahren statt. Ihm wird die Einladung zur Gesellschafterversammlung unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände in Textform nebst Anlagen übersandt. Entsprechendes gilt für sonstige Abstimmungen und Beschlussfassungen im Umlaufverfahren nach den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags. Beabsichtigt der Treugeber, an Gesellschafterversammlungen oder Beschlussfassungen selbst teilzunehmen und das Stimmrecht auszuüben, so hat er dies der Treuhandkommanditistin vorher schriftlich mitzuteilen. In diesem Fall wird die Treuhandkommanditistin den



Treugeber zur Ausübung der Stimmrechte schriftlich bevollmächtigen und diese nicht selbst ausüben. Der Treugeber ist berechtigt, Untervollmachten zu erteilen.

(3) Die Treuhandkommanditistin kann das Stimmrecht hinsichtlich der von ihr für die verschiedenen Treugeber treuhänderisch gehaltenen Anteile ihres Kommanditanteils unterschiedlich, und zwar nach Weisung des jeweiligen Treugebers ausüben.

(4) Sofern der Treugeber sein Stimmrecht nicht selbst oder durch einen Dritten wahrnimmt, weist er die Treuhandkommanditistin hiermit an, das auf ihn entfallende Stimmrecht nach pflichtgemäßem Ermessen auszuüben, sofern er der Treuhandkommanditistin nicht für den Einzelfall vorher eine andere Weisung erteilt. Dies gilt jedoch nicht im Fall einer Änderung der Anlagebedingungen des Investmentfonds, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen des Investmentfonds nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt. In diesem Fall darf die Treuhandkommanditistin bei der Fassung eines entsprechenden Gesellschafterbeschlusses (siehe § 10 Abs. 8 des Gesellschaftsvertrags) ihr Stimmrecht für einen Treugeber nur nach seiner vorherigen Weisung ausüben.

(5) Der Treugeber erhält innerhalb von vier Wochen nach Erhalt durch die Treuhandkommanditistin von dem Investmentfonds eine Niederschrift über die Gesellschafterversammlung. Beanstandungen der Richtigkeit und Vollständigkeit des Versammlungsprotokolls können nur in Übereinstimmung mit § 10 Abs. 10 des Gesellschaftsvertrags erhoben werden. Eine Anfechtung von Gesellschafterbeschlüssen gemäß § 10 Abs. 11 des Gesellschaftsvertrags muss der Treugeber auf eigene Kosten durchführen. Er hat seine entsprechende Absicht der Treuhandkommanditistin vorher schriftlich mitzuteilen und wird von dieser schriftlich zur Durch-

führung der für die Anfechtung erforderlichen Maßnahmen ermächtigt.

(6) Dem jeweiligen Treugeber stehen Kontroll- und Informationsrechte nach § 166 HGB zu (siehe auch § 16 des Gesellschaftsvertrags), die grundsätzlich durch die Treuhandkommanditistin für den Treugeber ausgeübt werden. Die Treuhandkommanditistin reicht dabei erlangte Informationen an den Treugeber weiter. Beabsichtigt der Treugeber, einzelne ihm zustehende Kontroll- und Informationsrechte selbst auszuüben, so hat er das der Treuhandkommanditistin schriftlich mitzuteilen. In diesem Fall wird die Treuhandkommanditistin den Treugeber zur Ausübung der Rechte im Sinne des Gesellschaftsvertrags durch einen Angehörigen der rechtsberatenden, steuerberatenden oder wirtschaftsprüfenden Berufe schriftlich bevollmächtigen und diese insoweit nicht selbst ausüben.

## **§ 8 TREUHANDVERWALTUNG**

(1) Die Treuhandkommanditistin hält und verwaltet das durch die Einzahlungen auf ihr Einzahlungskonto gebildete Treuhandvermögen getrennt von ihrem sonstigen Vermögen.

(2) Der Treugeber ist entsprechend seiner geleisteten und auf das Kapitalkonto I bei dem Investmentfonds gebuchten Einlage als Treugeber aufgrund dieser Treuhandabrede am Kommanditanteil der Treuhandkommanditistin und damit mittelbar am Vermögen und Ergebnis des Investmentfonds anteilig beteiligt.

(3) Wird, vorbehaltlich der Zustimmung des betroffenen Treugebers nach § 6 Abs. 3 dieses Vertrags, an die Treuhandkommanditistin für Rechnung des Treugebers die geleistete Hafteinlage zurückgewährt oder werden an die Treuhandkommanditistin Ausschüttungen geleistet und von dieser an den Treugeber weitergereicht, durch

die der Wert der Kommanditeinlage der Treuhandkommanditistin unter den Betrag der im Handelsregister eingetragenen Hafteinlage herabgemindert ist oder wird, besteht die Freistellungsverpflichtung des Treugebers gemäß § 6 Abs. 2 dieses Treuhandvertrags, wenn in diesen Fällen die Treuhandkommanditistin zur Rückzahlung des den die Hafteinlage herabmindernden Betrags verpflichtet sein sollte, in dem Umfang wie der Wert seiner geleisteten Einlage infolge der erhaltenen Entnahmen unter den Betrag der dem Treugeber nach diesem Treuhandvertrag anteilig zuzurechnenden Hafteinlage herabgemindert ist, höchstens jedoch bis zu dem Betrag der anteilig auf ihn entfallenden Hafteinlage.

(4) Im Fall des Ausscheidens eines Treugebers aus dem Investmentfonds gilt § 22 des Gesellschaftsvertrags entsprechend.

## **§ 9 WECHSEL IN DER KOMMANDITISTENSTELLUNG/ VERTRAGSÜBERNAHME**

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

(2) Die Übertragung der Treugeberstellung durch den bisherigen Treugeber auf einen Dritten (Vertragsübernahme) bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung der Treuhandkommanditistin und der geschäftsführenden Kommanditistin. Durch die Übertragung tritt der neue Treugeber in die Rechte und Pflichten

dieses Treuhandvertrags ohne jede Einschränkung ein.

- (3) Voraussetzung für Übertragung des treuhänderisch für den Treugeber gehaltenen Kommanditanteils gemäß diesem § 9 ist die Vorlage einer notariell beglaubigten Handelsregistervollmacht, die die Treuhandkommanditistin ermächtigt, den Treugeber oder den Dritten als Kommanditisten zum Handelsregister anzumelden und auch zukünftig im Namen des beigetretenen Kommanditisten Anmeldungen zum Handelsregister vorzunehmen.

### § 10 HAFTUNG DER TREUHANDKOMMANDITISTIN

- (1) Die Treuhandkommanditistin ist verpflichtet, die sich aus diesem Treuhandvertrag ergebenden Rechte und Pflichten mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns wahrzunehmen.
- (2) Die Treuhandkommanditistin hat die Zeichnungsunterlagen und die darin enthaltenen Angaben keiner eigenen Prüfung unterzogen. Der Treugeber erkennt an, dass eine derartige Verpflichtung der Treuhandkommanditistin nicht besteht und nicht bestanden hat. Die Treuhandkommanditistin haftet nicht für den Inhalt der Zeichnungsunterlagen, für die Angaben zur Wirtschaftlichkeit, zur Werthaltigkeit und zu den steuerlichen Folgen der Beteiligung sowie für den Eintritt des von dem Investmentfonds geplanten wirtschaftlichen Erfolges seiner Investitionen. Sie haftet ferner nicht für die vom Treugeber mit seiner Beteiligung angestrebten wirtschaftlichen und steuerlichen Ziele, für die Bonität der Vertragspartner des Investmentfonds oder die Erfüllung der von diesem eingegangenen Verpflichtungen.
- (3) Die Haftung der Treuhandkommanditistin beschränkt sich auf die Erfüllung der in diesem Treuhandvertrag festgelegten Pflichten. Darüber hinaus übernimmt

die Treuhandkommanditistin gegenüber dem Treugeber keine Verpflichtungen und Haftungen. Die Treuhandkommanditistin haftet auch nicht dafür, dass die Komplementärin, die geschäftsführende Kommanditistin und die Kapitalverwaltungsgesellschaft die ihnen obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß erfüllen.

- (4) Die Treuhandkommanditistin und die Personen, die sie vertreten, haften soweit ihnen Vorsatz oder Fahrlässigkeit zur Last fällt. Dies gilt auch für ein vor dem Abschluss dieses Treuhandvertrags liegendes Verhalten der Treuhandkommanditistin oder der Personen, die sie vertreten.
- (5) Schadensersatzansprüche gegen die Treuhandkommanditistin bestehen nur, soweit der Treugeber nicht auf andere zumutbare Weise Ersatz verlangen kann. In jedem Fall ist die Treuhandkommanditistin nur zum Schadensersatz gegen Abtretung derartiger Ersatzansprüche verpflichtet, soweit dem nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen.
- (6) Die Ausführung von Weisungen des Treugebers stellt die Treuhandkommanditistin sowie die Personen, die sie vertreten, insoweit im Verhältnis zum Treugeber von jeder Verantwortlichkeit frei, soweit dem nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen.

### § 11 VERGÜTUNG

- (1) Die Treuhandkommanditistin erhält für ihre Tätigkeit eine Vergütung nach Maßgabe des § 15 des Gesellschaftsvertrags sowie der diesbezüglichen Regelung der Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- (2) Die Kosten für vom Treugeber veranlasste Sondertätigkeiten (Registerumschreibung, Kapitalherabsetzung etc.) kann die Treuhandkommanditistin nach Maßgabe der diesbezüglichen Regelung der Anlagebe-

dingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung von dem betreffenden Treugeber ersetzt verlangen.

### § 12 TREUHANDREGISTER

- (1) Mit dem wirksamen Beitritt des Treugebers gemäß § 1 Abs. 1 dieses Vertrags i. V. m. § 4 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags wird der Treugeber von der Treuhandkommanditistin in ein von dieser geführtes Treuhandregister eingetragen, das Namen und Anschrift des Treugebers, die Höhe seiner Beteiligung sowie eventuelle sonstige Angaben im unmittelbaren Zusammenhang mit der Beteiligung enthält.
- (2) Es ist der Wunsch der Gesellschafter des Investmentfonds, dass – soweit gesetzlich und auf Grundlage aktueller Rechtsprechung zulässig – der Investmentfonds Auskünfte über die Beteiligung und die eingetragenen Daten in dem erforderlichen Umfang nur dem zuständigen Handelsregister, dem Finanzamt, dem den jeweiligen Gesellschafter betreuenden Vermittler oder zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Prüfern und Beratern des Investmentfonds erteilt.

### § 13 TOD DES TREUGEBERS

- (1) Stirbt der Treugeber, wird das Treuhandverhältnis mit seinem Rechtsnachfolger (Erben oder Vermächtnisnehmer) fortgesetzt. Jeder Treugeber sollte durch eine entsprechende qualifizierte Nachfolgeregelung sicherstellen, dass im Fall seines Todes keiner der Erben zu den in § 4 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrags genannten grundsätzlich ausgeschlossenen Personen gehört.
- (2) Hat der Treugeber für seinen Todesfall eine Nachfolgeregelung im Sinne des vorstehenden Absatzes nicht getroffen, ist die Treuhandkommanditistin unwiderruflich

bevollmächtigt, die Beteiligung des betreffenden Erben, sofern dieser unter die Regelung des § 4 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrags fällt, als Treugeber durch einseitige schriftliche Erklärung mit sofortiger Wirkung zu kündigen. Die Bestimmungen des § 22 des Gesellschaftsvertrags gelten in diesem Fall entsprechend. Im Falle der Kündigung gegenüber dem Erben eines Treugebers gilt ferner § 17 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrags.

- (3) Bis zur Auseinandersetzung unter mehreren Erben haben diese einen gemeinsamen Vertreter zur Wahrnehmung ihrer Rechte in dem Investmentfonds zu benennen, der auch zur Entgegennahme von Geldleistungen berechtigt ist. Solange der oder die Rechtsnachfolger oder ein Testamentsvollstrecker ihre Berechtigung nicht in geeigneter Weise – z. B. durch Erbschein – nachgewiesen haben oder solange ein gemeinsamer Vertreter nicht bestellt und dieser sich nicht legitimiert hat, ruhen die Rechte des verstorbenen Treugebers aus dem Treuhandverhältnis und dem für ihn treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil mit Ausnahme des Gewinnauszahlungsrechts; die Treuhandkommanditistin nimmt die Rechte des verstorbenen Treugebers in dem Investmentfonds wahr. Zinsen stehen den Erben bzw. Vermächtnisnehmern nicht zu. Im Falle der Abtretung des Gesellschaftsanteils an die Treuhandkommanditistin entfällt die Pflicht zur Bestellung eines gemeinsamen Vertreters. Im Übrigen gilt § 21 des Gesellschaftsvertrags entsprechend.
- (4) Für die Teilung des Gesellschaftsanteils im Rahmen der Auseinandersetzung gilt § 21 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrags entsprechend.

## **§ 14**

### **BEENDIGUNG DES TREUHAND- VERTRAGS**

- (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

#### AUSSCHEIDEN DER TREUHANDKOMMANDITISTIN AUS DEM INVESTMENTFONDS

Scheidet die Treuhandkommanditistin aus dem Investmentfonds aus und wird der Investmentfonds mit einem neuen Treuhandkommanditisten fortgesetzt, so kann der Treugeber die Umwandlung seiner von der Treuhandkommanditistin gehaltenen Kommanditeinlage in eine Direktbeteiligung gem. § 9 dieses Treuhandvertrags oder die Fortführung des Treuhandvertrags durch den neuen Treuhandkommanditisten verlangen. Äußert sich der Treugeber innerhalb einer Frist von vier Wochen seit der Bestellung des neuen Treuhandkommanditisten nicht, so gilt dies als Zustimmung zur Vertragsübernahme durch den neuen Treuhandkommanditisten.

### § 17

#### SELBSTKONTRAHIEREN / VERTRETUNG DES TREUGEBERS / UNTERVOLLMACHT

Die Treuhandkommanditistin handelt als mittelbarer Vertreter des Treugebers im eigenen Namen aber auf Rechnung des Treugebers. Sie ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und berechtigt, im gleichen Umfang Untervollmachten zu erteilen.

### § 18

#### RECHNUNGSLEGUNG / BERICHTSPFLICHT

(1) Der Investmentfonds führt für jeden Treugeber die für diese in § 6 des Gesellschaftsvertrags vorgesehenen Konten. Die Treuhandkommanditistin unterstützt den Investmentfonds bei der Treuhandbuchhaltung, indem sie ihm die erforderlichen

Informationen zur Verfügung stellt. Die Treuhandbuchhaltung kann auf Vorschlag der Treuhandkommanditistin zusammen mit dem Jahresabschluss dem Abschlussprüfer des Investmentfonds zur Prüfung auf Ordnungsmäßigkeit vorgelegt werden.

(2) Die Treuhandkommanditistin leitet an den Treugeber die von dem Investmentfonds mitgeteilten Informationen über wesentliche Geschäftsvorfälle weiter. Im Übrigen macht der Investmentfonds dem Treugeber jährlich den Jahresbericht des Investmentfonds gemäß § 11 des Gesellschaftsvertrags zugänglich und der Treugeber erhält diesen auf Anfrage in Kopie zugesandt. Die Treuhandkommanditistin fertigt auf Basis des Jahresberichtes einen kurzen Treuhandbericht an.

### § 19

#### SCHLUSSBESTIMMUNGEN

(1) Soweit sich aus diesem Treuhandvertrag Ansprüche auf Kosten bzw. Gebühren ergeben, richten sich diese, soweit sich dies nicht abschließend aus diesem Treuhandvertrag ergibt, nach den diesbezüglichen Regelungen der Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung.

(2) Schriftliche Mitteilungen an den Treugeber erfolgen durch einfachen Brief, Telefax oder E-Mail an die in der Beitrittserklärung angegebene Adresse. Der Treugeber kann seine Adresse durch schriftliche Mitteilung an die Treuhandkommanditistin abändern. Die Abänderung wird wirksam zwei Wochen nach Eingang der Mitteilung.

(3) Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Treuhandvertrags bedürfen der Schriftform, dies gilt auch für die Abänderung dieser Schriftformklausel. Auf die feste Verbindung dieses Treuhandvertrags mit einer Urkunde sowie mit etwaigen Ergänzungen oder Nachträgen wird verzichtet.

(4) Sollte eine Bestimmung dieses Treuhandvertrags unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen davon nicht berührt. Statt der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung ist diejenige wirksame und durchführbare Bestimmung zu vereinbaren, die dem wirtschaftlichen Zweck der zu ersetzenden Vorschrift am nächsten kommt. Dies gilt auch für die ergänzende Vertragsauslegung. § 139 BGB findet keine Anwendung.

(5) Treugeber und Treuhandkommanditistin werden den Abschluss dieses Treuhandvertrags vertraulich behandeln. Von der Vertraulichkeitsverpflichtung bleiben unberührt die Offenlegung des Treuhandverhältnisses gegenüber den Steuerbehörden oder sonstige vom Gesetz zwingend vorgeschriebene Fälle.

(6) Dieser Treuhandvertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Vorsorglich wird vereinbart, dass etwaige ausländische Vorschriften, die aufgrund einer ausländischen Staatsangehörigkeit oder eines im Ausland befindlichen Sitzes des Treugebers oder aus sonstigen Gründen zur Anwendung kommen, vom Treugeber eigenverantwortlich zu prüfen sind. Der Treugeber hat der Treuhandkommanditistin etwaige Wirksamkeits- oder Vollzugshindernisse für diesen Treuhandvertrag unverzüglich mitzuteilen. Verstößt der Treugeber gegen die vorstehenden Pflichten, ist er der Treuhandkommanditistin zum Ersatz des ihr daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

(7) Erfüllungsort und Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Treuhandvertrag sowie über das Zustandekommen dieses Treuhandvertrags ist der Sitz der Treuhandkommanditistin, soweit dies gesetzlich zulässig vereinbart werden kann.

München, den 01.04.2023

gez. Stefanie Watzl

---

Geschäftsführerin  
DF Deutsche Finance Managing II GmbH

gez. Christoph Falk

---

Geschäftsführer  
DF Deutsche Finance Managing II GmbH

Wolfgang Hartmann

---

Geschäftsführer  
DF Deutsche Finance Managing II GmbH

gez. Stefanie Watzl

---

Geschäftsführerin  
DF Deutsche Finance Club Deal  
Management GmbH

gez. Christoph Falk

---

Geschäftsführer  
DF Deutsche Finance Club Deal  
Management 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:



## NACHTRAG NR. 1 ZUM VERKAUFSPROSPEKT DER DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 23 – CLUB DEAL UK LOGISTIK – GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG

Nachtrag Nr. 1 der DF Deutsche Finance Investment GmbH nach § 316 Abs. 5 KAGB vom 22.01.2024 zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 20.06.2023 betreffend den Vertrieb von Anteilen an der DF Deutsche Finance Investment Fund 23 – Club Deal UK Logistik – GmbH & Co. geschlossene InvKG (nachfolgend „**Investmentfonds**“).

Die DF Deutsche Finance Investment GmbH (nachfolgend „**KVG**“) gibt folgende Änderungen im Hinblick auf den bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 20.06.2023 bekannt:

### ÄNDERUNGEN BEI DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

#### Geschäftsführung der KVG

Christoph Falk ist mit Wirkung vom 01.01.2024 aus der Geschäftsführung der KVG ausgeschieden. Dr. Florian Delitz verantwortet als Geschäftsführer der KVG ab dem 01.01.2024 die Bereiche Risikomanagement und Investmentfondsadministration. Die Geschäftsführung der KVG besteht somit aus den jeweils zur Einzelvertretung berechtigten Geschäftsführern Stefanie Watzl und Dr. Florian Delitz.

Die vorgenannten Ausführungen ersetzen die Angaben im Verkaufsprospekt in Abschnitt 4 „Die Kapitalverwaltungsgesellschaft“ auf Seite 24 (Angaben in der tabellarischen Übersicht), in Abschnitt 4.2. „Geschäftsführung und Aufsichtsrat der KVG“ auf Seite 27, in Abschnitt 7.9.2 „Verflechtungen und potenzielle Interessenkonflikte“ auf Seite 55, und in Abschnitt 15.1. „Allgemeine Informationen zum Investmentfonds und den gegenüber den Anlegern auftretenden Personen“ (hier unter „Die Kapitalverwaltungsgesellschaft des Investmentfonds“ auf Seite 113).

### ÄNDERUNGEN BEI DER KOMPLEMENTÄRIN UND DER GESCHÄFTSFÜHRENDEN KOMMANDITISTIN DES INVESTMENTFONDS

Christoph Falk ist mit Wirkung vom 01.01.2024 aus der Geschäftsführung der Komplementärin des Investmentfonds, der DF Deutsche Finance Managing II GmbH, sowie der geschäftsführenden Kommanditistin des Investmentfonds, der DF Deutsche Finance Club Deal Management GmbH, ausgeschieden. Die Geschäftsführung der Komplementärin des Investmentfonds und der geschäftsführenden Kommanditistin des Investmentfonds besteht somit aus den jeweils zur Einzelvertretung berechtigten Geschäftsführern Stefanie Watzl und Dr. Florian Delitz.

Des Weiteren ist Christoph Falk mit Wirkung vom 01.01.2024 aus der Geschäftsführung von weiteren im Rahmen der Geschäftstätigkeit der Deutsche Finance Group fungierenden Komplementär- und Zweckgesellschaften ausgeschieden. Die Geschäftsführer Stefanie Watzl und Dr. Florian Delitz sind weiterhin als Geschäftsführer der Komplementär- und Zweckgesellschaften im Rahmen der Geschäftstätigkeit der Deutsche Finance Group tätig.

Die vorgenannten Ausführungen ersetzen die Angaben im Verkaufsprospekt in Abschnitt 3.3.3 „Gesellschaftsrechtliche Struktur“ auf Seite 16, in Abschnitt 7.9.2 „Verflechtungen und potenzielle Interessenkonflikte“ auf Seite 55, und in Abschnitt 15.1. „Allgemeine Informationen zum Investmentfonds und den gegenüber den Anlegern auftretenden Personen“ (hier unter „Die persönlich haftende Gesellschafterin des Investmentfonds“ auf Seite 112 und unter „Die geschäftsführende Kommanditistin des Investmentfonds“ auf Seite 113).

### WIDERRUFSBELEHRUNG

#### Widerrufsrecht

Sie können gemäß § 305 Absatz 8 KAGB Ihre Willenserklärung, die Sie vor Veröffentlichung dieses Nachtrags zum Verkaufsprospekt abge-

geben haben und die auf den Erwerb eines Anteils an der DF Deutsche Finance Investment Fund 23 – Club Deal UK Logistik – GmbH & Co. geschlossene InvKG gerichtet war, innerhalb von zwei Werktagen nach Veröffentlichung dieses Nachtrags widerrufen, sofern noch keine Erfüllung eingetreten ist. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und ist in Textform gegenüber der DF Deutsche Finance Investment Fund 23 – Club Deal UK Logistik – GmbH & Co. geschlossene InvKG, Leopoldstraße 156, 80804 München, Telefax: 089 - 64 95 63 10, E-Mail: funds@deutsche-finance.de oder der DF Deutsche Finance Trust GmbH, Leopoldstraße 156, 80804 München, Telefax: 089 - 64 95 63 10, E-Mail: trust@deutsche-finance.de, zu erklären. Zur Fristwahrung reicht die rechtzeitige Absendung.

#### Widerrufsfolgen

Im Falle eines wirksamen Widerrufs **sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren**. Sie sind zur **Zahlung von Wertersatz** für die bis zum Widerruf erbrachte Dienstleistung verpflichtet, wenn Sie vor Abgabe Ihrer Vertragserklärung auf diese Rechtsfolge hingewiesen wurden und ausdrücklich zugestimmt haben, dass vor dem Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der Gegenleistung begonnen werden kann. Besteht eine Verpflichtung zur Zahlung von Wertersatz, kann dies dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf dennoch erfüllen müssen. **Ihr Widerrufsrecht erlischt** vorzeitig, wenn der Vertrag **von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist**, bevor Sie ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben. **Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden**. Diese Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

#### Besondere Hinweise

Wenn Sie diesen Vertrag durch ein Darlehen finanzieren und ihn später widerrufen, sind Sie auch an den Darlehensvertrag nicht mehr gebunden, sofern beide Verträge eine wirtschaftliche Einheit bilden. Dies ist insbesondere dann anzunehmen, wenn wir gleichzeitig



Ihr Darlehensgeber sind oder wenn sich Ihr Darlehensgeber im Hinblick auf die Finanzierung unserer Mitwirkung bedient. Wenn uns das Darlehen bei Wirksamwerden des Widerrufs oder bei der Rückgabe der Ware bereits zugeflossen ist, tritt Ihr Darlehensgeber im Verhältnis zu Ihnen hinsichtlich der Rechtsfolgen des Widerrufs oder der Rückgabe in unsere Rechte und Pflichten aus dem finanzierten Vertrag ein. Letzteres gilt nicht, wenn der finanzierte Vertrag den Erwerb von Finanzinstrumenten (z. B. von Wertpapieren, Devisen oder Derivaten) zum Gegenstand hat. Wollen Sie eine vertragliche Bindung so weitgehend wie möglich vermeiden, machen Sie von Ihrem Widerrufsrecht Gebrauch und widerrufen Sie zudem den Darlehensvertrag, wenn Ihnen auch dafür ein Widerrufsrecht zusteht. Bei Widerruf dieses Vertrags sind Sie auch an einen mit diesem Vertrag zusammenhängenden Vertrag nicht mehr gebunden, wenn der zusammenhängende Vertrag eine Leistung betrifft, die von uns oder einem Dritten auf der Grundlage einer Vereinbarung zwischen uns und dem Dritten erbracht wird.

#### **Ende der Widerrufsbelehrung**

#### **Besonderer Hinweis bezüglich der Widerrufsfolgen**

Ein wirksamer Widerruf nach dem Vollzug des Beitritts zur DF Deutsche Finance Investment Fund 23 – Club Deal UK Logistik – GmbH & Co. geschlossene InvKG führt gemäß ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Anwendung der Grundsätze über die fehlerhafte Gesellschaft und damit zu einem etwaigen Abfindungsanspruch des fehlerhaft beigetretenen Anlegers, der gemäß § 22 des Gesellschaftsvertrags zu bestimmen ist.

Dieser Nachtrag Nr. 1 zum Verkaufsprospekt ist kostenlos bei der KVG, der DF Deutsche Finance Investment GmbH, Leopoldstraße 156, 80804 München, auf einem dauerhaften Datenträger, bspw. in Papierform, sowie als Download auf der Internetseite der KVG unter [www.deutsche-finance.de/investment](http://www.deutsche-finance.de/investment) erhältlich.





## NACHTRAG NR. 2 ZUM VERKAUFSPROSPEKT DER DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 23 – CLUB DEAL UK LOGISTIK – GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG

Nachtrag Nr. 2 der DF Deutsche Finance Investment GmbH nach § 316 Abs. 5 KAGB vom 20.05.2025 zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 20.06.2023 und dem Nachtrag Nr. 1 vom 22.01.2024 betreffend den Vertrieb von Anteilen an der DF Deutsche Finance Investment Fund 23 – Club Deal UK Logistik – GmbH & Co. geschlossene InvKG (nachfolgend „Investmentfonds“).

Die DF Deutsche Finance Investment GmbH (nachfolgend „KVG“) gibt folgende Änderungen im Hinblick auf den bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 20.06.2023 und den Nachtrag Nr. 1 vom 22.01.2024 bekannt:

### ÄNDERUNGEN DES GESELLSCHAFTSVERTRAGS DES INVESTMENTFONDS

Die Gesellschafter des Investmentfonds haben durch Gesellschafterbeschluss vom 20.05.2025 folgende Änderungen des Gesellschaftsvertrags des Investmentfonds beschlossen:

#### Änderung der Geschäftsadresse des Investmentfonds

Die Geschäftsadresse des Investmentfonds lautet Hansastraße 29, 81373 München. Die Änderung der Geschäftsadresse in Hansastraße 29, 81373 München wurde am 04.02.2025 im Handelsregister des Amtsgerichts München (HRA 117773) eingetragen.

§ 1 Absatz 2 Satz 2 des Gesellschaftsvertrags wird daher durch folgende Regelung ersetzt:

„Seine Geschäftsadresse lautet Hansastraße 29, 81373 München.“

Die vorgenannte Änderung ersetzen die Angaben im Verkaufsprospekt in Abschnitt 15.1.

„Allgemeine Informationen zum Investmentfonds und den gegenüber den Anlegern auftretenden Personen“ (hier unter „Der Investmentfonds: DF Deutsche Finance Investment Fund 23 – Club Deal UK Logistik – GmbH & Co. geschlossene InvKG“ auf Seite 112), in Anlage II „Gesellschaftsvertrag“ (hier unter „§ 1 Firma/Sitz“ auf Seite 132) und in Anlage III „Treuhandvertrag“ (hier unter „Präambel“ auf Seite 148).

#### Änderung der Beitrittsphase zum Investmentfonds

§ 3 Absatz 9 des Gesellschaftsvertrags wird durch folgende Regelung ersetzt:

„Es ist beabsichtigt, das gezeichnete Kommanditkapital während der Beitrittsphase bis zum 31.12.2025 schrittweise auf plangemäß 100 Mio. GBP Kommanditeinlage ohne Ausgabeaufschlag zu erhöhen. Sollte das plangemäß angestrebte Kapital bereits vor dem 31.12.2025 erreicht sein, kann die Geschäftsführende Kommanditistin die Beitrittsphase beenden. Sollte das plangemäß angestrebte Kommanditkapital von 100 Mio. GBP bis spätestens zum 31.12.2025 nicht erreicht werden, wird die Geschäftsführende Kommanditistin den Gesellschaftszweck mit einem niedrigeren Kommanditkapital verfolgen.“

Die vorgenannte Änderung ersetzen die Angaben im Verkaufsprospekt in Abschnitt 2.1. „Eckdaten des Beteiligungsangebots“ (hier unter „Beitrittsphase“) auf Seite 10, in Abschnitt 3.2.1. „Zustandekommen des Vertrags, Arten der Beteiligung“ auf Seite 14, in Abschnitt 3.3.2. „Kommanditkapital“ auf Seite 16 und in Anlage II „Gesellschaftsvertrag“ (hier unter „§ 3 Gesellschafter/Kommanditkapital/Haftsummen/Einlagen“ auf Seite 133).

#### ÄNDERUNG DER GESCHÄFTSANSCHRIFT DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Die Geschäftsadresse der DF Deutsche Finance Investment GmbH lautet Hansastraße 29, 81373 München. Die Änderung der Geschäftsadresse in Hansastraße 29, 81373 München

wurde am 04.02.2025 im Handelsregister des Amtsgerichts München (HRB 181590) eingetragen.

Die vorgenannte Änderung ersetzen die Angaben im Verkaufsprospekt in Abschnitt 4 „Die Kapitalverwaltungsgesellschaft“ auf Seite 24 (Angaben in der tabellarischen Übersicht), in Abschnitt 4.1. „Die DF Deutsche Finance Investment GmbH“ auf Seite 24, in Abschnitt 13.1 „Offenlegung von Informationen nach § 300 KAGB, Jahresbericht, Massnahmen zur Verbreitung der Berichte und sonstigen Informationen über den Investmentfonds“ auf Seite 108 und in Abschnitt 15.1. „Allgemeine Informationen zum Investmentfonds und den gegenüber den Anlegern auftretenden Personen“ (hier unter „Die Kapitalverwaltungsgesellschaft des Investmentfonds“ auf Seite 113).

#### ÄNDERUNG DER GESCHÄFTSANSCHRIFT DER TREUHANDKOMMANDITISTIN

Die Geschäftsadresse der DF Deutsche Finance Trust GmbH lautet Hansastraße 29, 81373 München. Die Änderung der Geschäftsadresse in Hansastraße 29, 81373 München wurde am 04.02.2025 im Handelsregister des Amtsgerichts München (HRB 211480) eingetragen.

Die vorgenannte Änderung ersetzen die Angaben im Verkaufsprospekt in Abschnitt 3.4 „Der Treuhandvertrag“ auf Seite 20, in Abschnitt 15.1. „Allgemeine Informationen zum Investmentfonds und den gegenüber den Anlegern auftretenden Personen“ (hier unter „Die Treuhandkommanditistin des Investmentfonds“ auf Seite 113) und in Anlage III „Treuhandvertrag“ auf Seite 148.

### WIDERRUFSBELEHRUNG

#### Widerrufsrecht

Sie können gemäß § 305 Absatz 8 KAGB Ihre Willenserklärung, die Sie vor Veröffentlichung dieses Nachtrags zum Verkaufsprospekt abgegeben haben und die auf den Erwerb eines Anteils an der DF Deutsche Finance Investment Fund 23 – Club Deal UK Logistik – GmbH & Co.



geschlossene InvKG gerichtet war, innerhalb von zwei Werktagen nach Veröffentlichung dieses Nachtrags widerrufen, sofern noch keine Erfüllung eingetreten ist. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und ist in Textform gegenüber der DF Deutsche Finance Investment Fund 23 – Club Deal UK Logistik – GmbH & Co. geschlossene InvKG, Hansastraße 29, 81373 München, Telefax: 089 - 64 95 63 10, E-Mail: [funds@deutsche-finance.de](mailto:funds@deutsche-finance.de) oder der DF Deutsche Finance Trust GmbH, Hansastraße 29, 81373 München, Telefax: 089 - 64 95 63 10, E-Mail: [trust@deutsche-finance.de](mailto:trust@deutsche-finance.de), zu erklären. Zur Fristwahrung reicht die rechtzeitige Absendung.

### Widerrufsfolgen

Im Falle eines wirksamen Widerrufs **sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren**. Sie sind zur **Zahlung von Wertersatz** für die bis zum Widerruf erbrachte Dienstleistung verpflichtet, wenn Sie vor Abgabe Ihrer Vertragserklärung auf diese Rechtsfolge hingewiesen wurden und ausdrücklich zugestimmt haben, dass vor dem Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der Gegenleistung begonnen werden kann. Besteht eine Verpflichtung zur Zahlung von Wertersatz, kann dies dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf dennoch erfüllen müssen. **Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist**, bevor Sie ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben. **Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden**. Diese Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

### Besondere Hinweise

Wenn Sie diesen Vertrag durch ein Darlehen finanzieren und ihn später widerrufen, sind Sie auch an den Darlehensvertrag nicht mehr gebunden, sofern beide Verträge eine wirtschaftliche Einheit bilden. Dies ist insbesondere dann anzunehmen, wenn wir gleichzeitig Ihr Darlehensgeber sind oder wenn sich Ihr Darlehensgeber im Hinblick auf die Finanzierung unserer Mitwirkung bedient. Wenn uns das

Darlehen bei Wirksamwerden des Widerrufs oder bei der Rückgabe der Ware bereits zugeflossen ist, tritt Ihr Darlehensgeber im Verhältnis zu Ihnen hinsichtlich der Rechtsfolgen des Widerrufs oder der Rückgabe in unsere Rechte und Pflichten aus dem finanzierten Vertrag ein. Letzteres gilt nicht, wenn der finanzierte Vertrag den Erwerb von Finanzinstrumenten (z. B. von Wertpapieren, Devisen oder Derivaten) zum Gegenstand hat. Wollen Sie eine vertragliche Bindung so weitgehend wie möglich vermeiden, machen Sie von Ihrem Widerrufsrecht Gebrauch und widerrufen Sie zudem den Darlehensvertrag, wenn Ihnen auch dafür ein Widerrufsrecht zusteht. Bei Widerruf dieses Vertrags sind Sie auch an einen mit diesem Vertrag zusammenhängenden Vertrag nicht mehr gebunden, wenn der zusammenhängende Vertrag eine Leistung betrifft, die von uns oder einem Dritten auf der Grundlage einer Vereinbarung zwischen uns und dem Dritten erbracht wird.

### Ende der Widerrufsbelehrung

### Besonderer Hinweis bezüglich der Widerrufsfolgen

Ein wirksamer Widerruf nach dem Vollzug des Beitritts zur DF Deutsche Finance Investment Fund 23 – Club Deal UK Logistik – GmbH & Co. geschlossene InvKG führt gemäß ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Anwendung der Grundsätze über die fehlerhafte Gesellschaft und damit zu einem etwaigen Abfindungsanspruch des fehlerhaft beigetretenen Anlegers, der gemäß § 22 des Gesellschaftsvertrags zu bestimmen ist.

Dieser Nachtrag Nr. 2 zum Verkaufsprospekt ist kostenlos bei der KVG, der DF Deutsche Finance Investment GmbH, Hansastraße 29, 81373 München, auf einem dauerhaften Datenträger, bspw. in Papierform, sowie als Download auf der Internetseite der KVG unter [www.deutsche-finance.de/investment](http://www.deutsche-finance.de/investment) erhältlich.



## NACHTRAG NR. 3 ZUM VERKAUFSPROSPEKT DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 23 – CLUB DEAL UK LOGISTIK – GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG

Nachtrag Nr. 3 der DF Deutsche Finance Investment GmbH nach § 316 Abs. 5 KAGB vom 07.11.2025 zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 20.06.2023, dem Nachtrag Nr. 1 vom 22.01.2024 sowie dem Nachtrag Nr. 2 vom 20.05.2025 betreffend den Vertrieb von Anteilen an der DF Deutsche Finance Investment Fund 23 – Club Deal UK Logistik – GmbH & Co. geschlossene InvKG (nachfolgend „Investmentfonds“).

Die DF Deutsche Finance Investment GmbH (nachfolgend „KVG“) gibt folgende Änderungen im Hinblick auf den bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 20.06.2023, den Nachtrag Nr. 1 vom 22.01.2024 sowie dem Nachtrag Nr. 2 vom 20.05.2025 bekannt:

### AUSLAGERUNG NACH § 36 KAGB

#### INTERNE REVISION

Die KVG hat den Vertrag über die Auslagerung der internen Revision für den Teilbereich Informationstechnologie (IT) mit der InfiniSafe GmbH mit Wirkung zum Ablauf des 05.11.2025 beendet. Mit Wirkung vom 06.11.2025 lagert die KVG die interne Revision für den Teilbereich Informationstechnologie (IT) an die RSM Ebner Stolz GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Kronenstraße 30, 70174 Stuttgart, aus, die über entsprechende Erfahrungen im Bereich von IT-Sicherheits-Audits und der IT-Zertifizierung bei Banken und Finanzdienstleistern verfügt.

#### INFORMATIONSTECHNOLOGIE (IT)

Die KVG hat den Vertrag über die Auslagerung von IT-Aufgaben mit der DF Deutsche Finance Holding AG, Hansastraße 29, 81373 München,

mit Wirkung zum Ablauf des 30.09.2025 beendet. Die KVG lagert die IT mit Wirkung vom 01.10.2025 an die DF Deutsche Finance ICT-Solutions GmbH, Hansastraße 29, 81373 München, deren Alleingesellschafterin die KVG ist und die im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 305796 eingetragen ist, aus. Die ausgelagerten Tätigkeiten, die unter Einhaltung der jederzeit gültigen Vorgaben nach Maßgabe der Verordnung (EU) 2022/2554 über die digitale operationale Resilienz im Finanzsektor (sog. „DORA-Verordnung“) 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 ICT-Solutions GmbH ist sowohl qualitativ als auch quantitativ geeignet, die von der KVG übertragenen Tätigkeiten ausführen zu können.

Interessenkonflikte im Zusammenhang mit der Auslagerung von IT-Aufgaben an die DF Deutsche Finance ICT-Solutions GmbH könnten sich daraus ergeben, dass die DF Deutsche Finance ICT-Solutions GmbH eine identische oder vergleichbare Funktion auch für weitere mit der KVG verbundene Unternehmen sowie sonstige Konzerngesellschaften der DF Deutsche Finance Holding AG übernehmen kann und die DF Deutsche Finance ICT-Solutions GmbH infolgedessen ihre Aufgaben für die KVG nicht mehr vollumfänglich wahrnehmen kann oder durch die Geschäftsführung der DF Deutsche Finance ICT-Solutions GmbH Entscheidungen getroffen werden oder unterbleiben, die sich nachteilig auf die KVG auswirken können.

Die vorgenannten Ausführungen ergänzen die Angaben im Verkaufsprospekt in Kapitel 12.1. „Auslagerung von Aufgaben der KVG“ auf Seite 104.

## WIDERRUFSBELEHRUNG

### Widerrufsrecht

Sie können gemäß § 305 Absatz 8 KAGB Ihre Willenserklärung, die Sie vor Veröffentlichung dieses Nachtrags zum Verkaufsprospekt abgegeben haben und die auf den Erwerb eines Anteils an der DF Deutsche Finance Investment Fund 23 – Club Deal UK Logistik – GmbH & Co. geschlossene InvKG gerichtet war, innerhalb von zwei Werktagen nach Veröffentlichung dieses Nachtrags widerrufen, sofern noch keine Erfüllung eingetreten ist. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und ist in Textform gegenüber der DF Deutsche Finance Investment Fund 23 – Club Deal UK Logistik – GmbH & Co. geschlossene InvKG, Hansastraße 29, 81373 München, Telefax: 089 - 64 95 63 10, E-Mail: funds@deutsche-finance.de oder der DF Deutsche Finance Trust GmbH, Hansastraße 29, 81373 München, Telefax: 089 - 64 95 63 10, E-Mail: trust@deutsche-finance.de, zu erklären. Zur Fristwahrung reicht die rechtzeitige Absendung.

### Widerrufsfolgen

Im Falle eines wirksamen Widerrufs **sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren**. Sie sind zur **Zahlung von Wertersatz** für die bis zum Widerruf erbrachte Dienstleistung verpflichtet, wenn Sie vor Abgabe Ihrer Vertragserklärung auf diese Rechtsfolge hingewiesen wurden und ausdrücklich zugestimmt haben, dass vor dem Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der Gegenleistung begonnen werden kann. Besteht eine Verpflichtung zur Zahlung von Wertersatz, kann dies dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf dennoch erfüllen müssen. **Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig**, wenn der Vertrag **von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist**, bevor Sie ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben. **Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden**. Diese Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.



#### **Besondere Hinweise**

Wenn Sie diesen Vertrag durch ein Darlehen finanzieren und ihn später widerrufen, sind Sie auch an den Darlehensvertrag nicht mehr gebunden, sofern beide Verträge eine wirtschaftliche Einheit bilden. Dies ist insbesondere dann anzunehmen, wenn wir gleichzeitig Ihr Darlehensgeber sind oder wenn sich Ihr Darlehensgeber im Hinblick auf die Finanzierung unserer Mitwirkung bedient. Wenn uns das Darlehen bei Wirksamwerden des Widerrufs oder bei der Rückgabe der Ware bereits zugeflossen ist, tritt Ihr Darlehensgeber im Verhältnis zu Ihnen hinsichtlich der Rechtsfolgen des Widerrufs oder der Rückgabe in unsere Rechte und Pflichten aus dem finanzierten Vertrag ein. Letzteres gilt nicht, wenn der finanzierte Vertrag den Erwerb von Finanzinstrumenten (z. B. von Wertpapieren, Devisen oder Derivaten) zum Gegenstand hat. Wollen Sie eine vertragliche Bindung so weitgehend wie möglich vermeiden, machen Sie von Ihrem Widerrufsrecht Gebrauch und widerrufen Sie zudem den Darlehensvertrag, wenn Ihnen auch dafür ein Widerrufsrecht zusteht. Bei Widerruf dieses Vertrags sind Sie auch an einen mit diesem Vertrag zusammenhängenden Vertrag nicht mehr gebunden, wenn der zusammenhängende Vertrag eine Leistung betrifft, die von uns oder einem Dritten auf der Grundlage einer Vereinbarung zwischen uns und dem Dritten erbracht wird.

#### **Ende der Widerrufsbelehrung**

Dieser Nachtrag Nr. 3 zum Verkaufsprospekt ist kostenlos bei der KVG, der DF Deutsche Finance Investment GmbH, Hansastraße 29, 81373 München, auf einem dauerhaften Datenträger, bspw. in Papierform, sowie als Download auf der Internetseite der KVG unter [www.deutsche-finance.de/investment](http://www.deutsche-finance.de/investment) erhältlich.

#### **Besonderer Hinweis bezüglich der Widerrufsfolgen**

Ein wirksamer Widerruf nach dem Vollzug des Beitritts zur DF Deutsche Finance Investment Fund 23 – Club Deal UK Logistik – GmbH & Co. geschlossene InvKG führt gemäß ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Anwendung der Grundsätze über die fehlerhafte Gesellschaft und damit zu einem etwaigen Abfindungsanspruch des fehlerhaft beigetretenen Anlegers, der gemäß § 22 des Gesellschaftsvertrags zu bestimmen ist.