



VERKAUFSPROSPEKT

DNL Prime Invest I.
GmbH & Co. geschlossene Investment KG





Atlanta / Georgia / USA

VERKAUFSPROSPEKT

DNL Prime Invest I. GmbH & Co.
geschlossene Investment KG

DNL Prime Invest I. GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Investitionen in Gewerbeimmobilien im Südosten der USA

- ✓ Langjährige Erfahrung der beteiligten US-Projektpartner am amerikanischen Markt für Gewerbeimmobilien
- ✓ Investitionen in mehrere Immobilien an verschiedenen Standorten vorgesehen
- ✓ Konkrete Anlageobjekte stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest
- ✓ Geplante Vollinvestition bis 31.12.2020
- ✓ Geplante Laufzeit bis zum 31.12.2026
- ✓ Vorabverzinsung von 5,0 % p.a. vom Zeitpunkt der Einzahlung bis zum 31.12.2020
- ✓ Angestrebte Ausschüttungen (vor Steuern) von 7,0% p.a. des Kommanditkapitals (Prognose, Abweichungen möglich)
- ✓ Geplanter Rückfluss (vor Steuern) von 160,8 % des Kommanditkapitals ab Vollinvestition (Prognose, Abweichungen möglich)
- ✓ Besteuerung der Erträge in den USA (in Deutschland Berücksichtigung im Rahmen des Progressionsvorbehaltes)
- ✓ Mindestbeteiligung USD 10.000 zzgl. 5 % Agio

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. WICHTIGE HINWEISE	8
2. ANGEBOT IM ÜBERBLICK	9
3. RISIKEN	12
3.1. Wesentliches Risikoprofil der Gesellschaft	12
3.2. Risiken bezüglich einer Beteiligung an der Gesellschaft	12
3.3. Risiken bezüglich der Investitionen der Gesellschaft	17
3.4. Allgemeine Risiken einer Investition in Immobilien	18
3.5. Keine bekannten weiteren wesentlichen Risiken	20
4. GESELLSCHAFT	21
4.1. Firma, Gesellschafter	21
4.2. Auflage und Geschäftsjahr	21
4.3. Gerichtsstand, anwendbares Recht	21
5. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	22
5.1. Anlageziele und Anlagepolitik	22
5.2. Erwerbbarer Vermögensgegenstände, Anlagegrenzen	22
5.3. Änderung der Anlagestrategie oder der Anlagepolitik	22
5.4. Beschreibung der Portfoliogesellschaft	23
5.5. Beschreibung des für die Anlageobjekte relevanten Marktes	24
5.6. Beschreibung der Projektpartner	27
5.7. Fremdkapital, Belastungen, Sicherheiten	29
5.8. Derivate	30
5.9. Techniken und Instrumente zur Verwaltung der Gesellschaft	30
5.10. Volatilität	30
5.11. Primebroker	30
6. KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT	31
6.1. Aufgaben der KVG	31
6.2. Informationen zum Risikomanagement	31
6.3. Liquiditätsmanagement	31
6.4. Auslagerungen und übertragene Dienstleistungen	31
6.5. Berufshaftungsrisiken	32
6.6. Vergütungspolitik der KVG	32
6.7. Weitere von der KVG verwaltete Investmentvermögen	32
6.8. Interessenkonflikte	32
7. VERWAHRSTELLE	33
8. TREUHÄNDERIN	34
9. PROFIL DES TYPISCHEN ANLEGER	35
10. FAIRE BEHANDLUNG DER ANLEGER	36
10.1. Interessenkonflikt-Richtlinie	36
10.2. Beschwerdemanagementsystem	36
10.3. Außergerichtliche Streitschlichtung	36
11. ANTEILE	37
11.1. Art und Hauptmerkmale der Anteile	37
11.2. Ausgabe, Rücknahme, Umtausch von Anteilen	38
11.3. Ausgabe- und Rücknahmepreis	38
11.4. Übertragbarkeit und Handelbarkeit der Anteile	38
11.5. Tod eines Anlegers	39
11.6. Ausscheiden eines Gesellschafters	39
11.7. Börsen und Märkte	39

12. KOSTEN	40
12.1. Aus der Gesellschaft zu zahlende Vergütungen, Kosten und Gebühren	40
12.1.1. Initialkosten und Ausgabeaufschlag	40
12.1.2. Laufende Vergütungen und Kosten	40
12.1.3. Transaktions- und Investitionskosten	41
12.1.4. Disproportionale Gewinnverteilung	41
12.1.5. Geldwerte Vorteile	41
12.2. Vergütungen und Kosten auf Ebene der Tochtergesellschaften	42
12.3. Vom Anleger zu zahlende Kosten und Gebühren	42
12.3.1. Ausgabeaufschlag	42
12.3.2. Sonstige vom Anleger zu zahlende Kosten und Gebühren	42
12.4. Angabe einer Gesamtkostenquote	42
12.5. Rückvergütungen	42
12.6. Pauschalgebühr	42
13. WIRTSCHAFTLICHE ANNAHMEN (Prognose)	43
14. REGELN FÜR DIE VERMÖGENSBEWERTUNG, BEWERTUNGSVERFAHREN	44
14.1. Bewertung der Vermögensgegenstände vor Ankauf	44
14.2. Laufende Bewertung	44
14.3. Nettoinventarwert	44
14.4. Bisherige Wertentwicklung	44
15. ERMITTLUNG UND VERWENDUNG VON ERTRÄGEN	45
15.1. Ertragsermittlung	45
15.2. Ertragsverwendung	45
16. AUSZAHLUNGEN	46
17. LAUFZEIT UND AUFLÖSUNG DER GESELLSCHAFT	47
18. JAHRESBERICHTE, ABSCHLUSSPRÜFER	48
19. VERTRAGSPARTNER UND VERTRÄGE	49
19.1. Gesellschafter der Gesellschaft	49
19.2. Portfoliogesellschaft	49
19.3. Wichtige Vertragspartner	49
19.3.1. Kapitalverwaltungsgesellschaft	49
19.3.2. Verwahrstelle	49
19.3.3. Initiator	49
19.3.4. Auslagerungsunternehmen (Teilauslagerung Portfolioverwaltung)	50
19.3.5. Vertrieb	50
19.4. Wichtige Verträge	50
19.4.1. Fremdverwaltungsvertrag	50
19.4.2. Verwahrstellenvertrag	51
19.4.3. Beratungsvertrag im Rahmen der Fondskonzeption	51
19.4.4. Auslagerungsvertrag Portfoliomanagement (Teilauslagerung)	52
19.4.5. Vertriebsvereinbarungen	52
20. STEUERN	53
20.1. Allgemeine Hinweise / Vorbemerkungen	53
20.2. Steuerliche Behandlung der Gesellschaft und der Anleger in Deutschland	53
20.2.1. Einkommensteuer	53
20.2.2. Gewerbesteuer	56
20.2.3. Umsatzsteuer	56
20.2.4. Erbschaft- und Schenkungsteuer	56
20.3. Steuerliche Behandlung der Gesellschaft und der Anleger in den USA	57
20.3.1. Einkommensbesteuerung	57
20.3.2. Erbschaft- und Schenkungsteuer	60

	SEITE
ANLAGEN	
Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen	63
Anlagebedingungen	67
Gesellschaftsvertrag	73
Treuhandvertrag	82

1. WICHTIGE HINWEISE

Bei der DNL Prime Invest I. GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend auch „Gesellschaft“) handelt es sich um ein inländisches Investmentvermögen in Form einer geschlossenen Publikumsinvestmentkommanditgesellschaft i. S. d. § 1 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Die Gesellschaft hat die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (nachfolgend auch „KVG“) bestellt.

Der Beitritt zur Gesellschaft erfolgt ausschließlich auf Basis der Verkaufsunterlagen in der jeweils aktuellen Fassung. Hierzu zählen der Verkaufsprospekt (einschließlich des Gesellschaftsvertrages, der Anlagebedingungen und des Treuhandvertrages), die wesentlichen Anlegerinformationen sowie der zuletzt veröffentlichte Jahresbericht der Gesellschaft. Diese sind dem am Erwerb interessierten Anleger rechtzeitig vor dem Erwerb einer Beteiligung an der Gesellschaft kostenlos zur Verfügung zu stellen. Von den Verkaufsunterlagen abweichende Erklärungen oder Auskünfte dürfen nicht abgegeben werden. Jeder Erwerb einer Beteiligung an der Gesellschaft auf Basis von Auskünften oder Erklärungen, die nicht in den Verkaufsunterlagen enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Anlegers.

Die Verkaufsunterlagen sind kostenlos in deutscher Sprache auf der Internetseite der KVG www.htb-fondshaus.de als pdf-Dokument verfügbar und können während der üblichen Geschäftszeiten kostenlos in Papierform unter den nachfolgenden Kontaktdaten telefonisch, per Post oder E-Mail angefordert werden:

HTB Hanseatische Fondshaus GmbH
An der Reeperbahn 4 A
28217 Bremen
Telefon 0421 792839-0
E-Mail info@htb-fondshaus.de

Darüber hinaus sind die Verkaufsunterlagen kostenlos in deutscher Sprache auf der Internetseite der DNL Exclusive Opportunity GmbH & Co. KG unter www.dnl-exclusive.de als pdf-Dokument verfügbar und können während der üblichen Geschäftszeiten kostenlos in Papierform unter den nachfolgenden Kontaktdaten telefonisch, per Post oder E-Mail angefordert werden:

DNL Exclusive Opportunity GmbH & Co. KG
Burggrafenstraße 5
40545 Düsseldorf
Telefon 0211 529222-0
E-Mail info@dnl-exclusive.de

Die nachfolgenden Angaben wurden von der KVG mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Es kann jedoch durch künftige wirtschaftliche, steuerliche und rechtliche Änderungen – insbesondere Änderungen der Rechtsprechung – oder Entwicklungen zu Abweichungen von den Angaben und Prognosen kommen. Die KVG übernimmt keine Garantie für den tatsächlichen Eintritt der mit dieser Emission verbundenen wirtschaftlichen und steuerlichen Ziele.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurden noch keine Vermögensgegenstände erworben. Die im Verkaufsprospekt abgedruckten Bilder dienen daher lediglich der Illustration.

Datum des Verkaufsprospektes ist der 12.11.2019

2. ANGEBOT IM ÜBERBLICK

Das Beteiligungsangebot

Angeboten wird eine Beteiligung als Treugeber an der DNL Prime Invest I. GmbH & Co. geschlossene Investment KG. Nach dem Beitritt über die Treuhänderin haben die Anleger die Möglichkeit, sich als Direktkommanditisten in das Handelsregister eintragen zu lassen.

Treuhänderin

Treuhänderin ist die Deutsche Fondstreuhand GmbH (nachfolgend auch „Treuhänderin“). Sie übernimmt den treuhänderischen Erwerb und die treuhänderische Verwaltung von Beteiligungen an der Gesellschaft für den jeweiligen Treugeber. Die Treugeber und die Direktkommanditisten werden nachfolgend auch einzeln oder zusammen als „Anleger“ bezeichnet.

Anlageobjekte

Die Gesellschaft wird mittelbar in Gewerbeimmobilien investieren, die im Südosten der USA, schwerpunktmäßig in den Bundesstaaten Alabama, Arkansas, Florida, Georgia, Indiana, Kentucky, Louisiana, Mississippi, North Carolina, Ohio, South Carolina, Tennessee, Texas und Virginia belegen sind. Die Investitionen erfolgen dabei über die DNL-Glenfield, LP (nachfolgend auch „Portfoliogesellschaft“), die nach dem Recht des US-Bundesstaates Georgia gegründet wurde. Die Gesellschaft ist und bleibt einziger Limited Partner der Portfoliogesellschaft; General Partner ist die DNL-Glenfield GP, LLC.

Es ist beabsichtigt, über die Portfoliogesellschaft Mehrheitsbeteiligungen an Objektgesellschaften zu erwerben, die Gewerbeimmobilien halten oder erwerben und entwickeln werden (ggf., soweit rechtlich oder steuerlich erforderlich oder sinnvoll, über weitere, zwischengeschaltete „transparente“ Gesellschaften; Portfoliogesellschaft, Objektgesellschaft und ggf. weitere Gesellschaften nachfolgend zusammen auch „Tochtergesellschaften“). Die Investitionen erfolgen auf Grundlage der diesem Verkaufsprospekt beigefügten Anlagebedingungen. Nach dem Gesellschaftsvertrag der Portfoliogesellschaft soll insbesondere in solche Immobilien investiert werden, die teilsaniert werden und/oder Entwicklungs- und Ausbautätigkeiten bedürfen. Wohnimmobilien sollen nur im Rahmen einer Mischnutzung mit Gewerbeimmobilien erworben werden.

Anlageziel der Gesellschaft ist es, aus den mittelbaren Immobilienbeteiligungen Erträge zu generieren, die aus der Vermietung der mittelbar gehaltenen Immobilien sowie der Veräußerung der mittelbar gehaltenen Immobilien resultieren.

Die Gesellschaft wird das investierte Kapital unter Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung gemäß § 262 KAGB anlegen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Gesellschaft sich mit USD 1.000 an der Portfoliogesellschaft beteiligt. Weitere Anlageobjekte wurden bislang weder auf Ebene der Gesellschaft noch auf Ebene der Portfoliogesellschaft erworben.

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Kapitalverwaltungsgesellschaft ist die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH. Sie ist als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Gesellschaft bestellt. In dieser Funktion hat sie die Konzeption des vorliegenden Beteiligungsangebotes übernommen und ist unter anderem mit der Portfolioverwaltung und dem Risikomanagement der Gesellschaft beauftragt.

Verwahrstelle

Verwahrstelle ist die CACEIS Bank S.A., Germany Branch (nachfolgend auch „Verwahrstelle“). Diese erbringt für die Gesellschaft sämtliche der Verwahrstelle gemäß dem KAGB, der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 sowie dem Verwahrstellenvertrag obliegenden Aufgaben.

Anlegerkreis

Das vorliegende Beteiligungsangebot richtet sich an Anleger, die in der Bundesrepublik Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig und an einer langfristigen unternehmerischen Beteiligung an Immobilieninvestments in den USA interessiert sind (siehe Kapitel 9, Profil des typischen Anlegers). Der Anleger muss einen finanziellen Verlust bis hin zum vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals tragen können.

Von einer Beteiligung an der Gesellschaft sind natürliche und juristische Personen, Gesellschaften sowie Gemeinschaften ausgeschlossen, welche die US-amerikanische, kanadische, japanische oder australische Staatsangehörigkeit haben beziehungsweise nach US-amerikanischem, kanadischem, japanischem oder australischem Recht errichtet wurden und/oder in den USA, Kanada, Japan oder Australien ihren Wohnsitz beziehungsweise Sitz haben und/oder Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- oder Arbeitserlaubnis (zum Beispiel Greencard) der genannten Staaten sind beziehungsweise über einen ähnlichen Status verfügen und/oder in den USA, Kanada, Japan oder Australien unbeschränkt steuerpflichtig sind. Anleger können grundsätzlich nur einzelne natürliche Personen sein. Die Beteiligung von Gemeinschaften, eingetragenen Lebenspartnerschaften und Ehepaaren als solchen ist nicht möglich; die persönlich haftende Gesellschafterin kann nach eigenem Ermessen Ausnahmen hiervon zulassen.

Mit der Beteiligung verbundene Rechte und Pflichten

Ein Anleger hat die folgenden wesentlichen mit der Beteiligung verbundenen Rechte und Pflichten:

- Pflicht zur Zahlung des Zeichnungsbetrages und des Ausgabeaufschlages entsprechend der Fälligkeit,
- Pflicht zur Mitteilung und Aktualisierung personenbezogener Daten,
- Recht auf Beteiligung am Vermögen und am laufenden Ergebnis der Gesellschaft und an Liquiditätsauszahlungen entsprechend den gesetzlichen Regelungen und den Regelungen im Gesellschaftsvertrag und den Anlagebedingungen,

- Recht auf Teilnahme an Gesellschafterversammlungen und Mitwirkung an Beschlussfassungen,
- Weisungsbefugnis gegenüber der Treuhänderin bezüglich der Stimmrechtsausübung,
- Widerspruchs-, Informations- und Kontrollrechte gemäß §§ 164, 166 HGB,
- Recht auf Direkteintragung ins Handelsregister,
- Anspruch auf Auszahlung eines Abfindungsguthabens im Falle des Ausscheidens aus der Gesellschaft,
- Recht auf Übertragung der Beteiligung,
- Haftung gemäß § 172 Abs. 4 HGB.

Steuerliche Behandlung

Anleger mit Wohnsitz in der Bundesrepublik Deutschland erzielen aus der Beteiligung an der Gesellschaft Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Die Besteuerung dieser Einkünfte beruht auf dem zwischen den USA und Deutschland abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommen und den jeweiligen nationalen Gesetzen. In Deutschland sind die Einkünfte danach von der Besteuerung freigestellt, unterliegen jedoch dem Progressionsvorbehalt. In den USA unterliegen die Einkünfte der Besteuerung; folglich besteht für die Anleger die Verpflichtung, jährlich eine Steuererklärung in den USA abzugeben.

Bindungsdauer

Die Laufzeit der Gesellschaft ist befristet bis zum 31.12.2026 (Grundlaufzeit). Die Grundlaufzeit der Gesellschaft kann durch Beschluss der Gesellschafter mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen einmalig oder in mehreren Schritten um bis zu zwei Jahre verkürzt oder um insgesamt bis zu drei Jahre verlängert werden (siehe Kapitel 17, Laufzeit und Auflösung der Gesellschaft).

Ausschüttungen

Nach den Bestimmungen des Limited Partnership Agreements der Portfoliogesellschaft erhält die Gesellschaft bevorrechtigte Zahlungen aus der Portfoliogesellschaft. Soweit diese Liquidität nicht zur Begleichung von Kosten der Gesellschaft benötigt wird, soll sie vollständig an die Gesellschafter ausgeschüttet werden. Nach Abschluss der Investitionsphase werden regelmäßige Ausschüttungen an die Anleger in Höhe von etwa 7 % p.a. vor Steuern angestrebt (Prognose). Von der Portfoliogesellschaft für Anleger in den USA zu leistende Steuerzahlungen werden dabei wie Auszahlungen behandelt.

Auf der Basis der in der Prognoserechnung getroffenen Annahmen ergibt sich für die Anleger ab Vollinvestition (voraussichtlich 31.12.2020) bis zum Ende der Laufzeit der Gesellschaft ein Gesamtmittelrückfluss vor Steuern von 160,8 % des Kommanditkapitals (Prognose, Abweichungen sind möglich).

Vorabverzinsung

Alle Anleger erhalten eine Vorabverzinsung in Höhe von 5,0 % p. a. bezogen auf das von ihnen gezeichnete und eingezahlte Kommanditkapital (ohne Ausgabeaufschlag), gerechnet ab dem Tag der Gutschrift ihrer Einzahlung bis zum 31.12.2020. Die Vorabverzinsung wird den Gesellschaftern als Vorabgewinn auf ihren Ergebnissonderkonten gutgeschrieben.

Währung / Mindestbeteiligung

Die Mindestbeteiligung an der Gesellschaft beträgt USD 10.000 je Anleger zuzüglich 5,0 % Ausgabeaufschlag. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Es steht der KVG frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

Einzahlung

Der Zeichnungsbetrag inklusive Ausgabeaufschlag ist nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhänderin und die DNL Vertriebsgesellschaft mbH und nach schriftlicher Zahlungsaufforderung durch die Treuhänderin in US-Dollar kosten- und spesenfrei auf folgendes Sonderkonto der Treuhänderin zu zahlen:

Kontoinhaber: Deutsche Fondstreuhand GmbH
 Institut: NORD/LB
 IBAN: DE35 2905 0000 1400 0014 77
 BIC: BRLADE22XXX
 Verwendungszweck: DNL Prime Invest I

**Investitions- und Finanzplan DNL Prime Invest I. GmbH & Co.
geschlossene Investment KG (Prognose)**

Mittelverwendung	in USD	in %
Aufwand für die Investition in Immobiliengesellschaften gesamt	43.500.000	87,00
Anschaffungskosten inkl. Anschaffungsnebenkosten	41.484.829	82,97
Transaktionsvergütungen	2.015.171	4,03
Initialkosten		
Konzeption	750.000	1,50
Kosten für die Eigenkapitalvermittlung ¹⁾	5.500.000	11,00
Liquiditätsreserve	250.000	0,50
Gesamt	50.000.000	100,00
Mittelherkunft	in USD	in %
DNL Prime Invest I. Beteiligungs GmbH	1.000	0,01
Deutsche Fondstreuhand GmbH	1.000	0,01
Anleger ¹⁾	49.998.000	99,98
Gesamt	50.000.000	100,00

¹⁾ zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag

Die Gesellschaft hat ein geplantes Eigenkapital von TUSD 50.000. Eine Erhöhung auf bis zu TUSD 100.000 ist zulässig. Die persönlich haftende Gesellschafterin der Gesellschaft ist berechtigt, die Gesellschaft bei Erreichen eines Kommanditkapitals von TUSD 20.000 oder, unabhängig von der Höhe des eingeworbenen Kommanditkapitals, jederzeit ab dem 30.06.2020 für den weiteren Beitritt von Anlegern zu schließen, spätestens am 31.12.2020.

Die persönlich haftende Gesellschafterin und die Treuhänderin haben sich jeweils mit TUSD 1 an der Gesellschaft beteiligt. Zusätzlich soll ein Kommanditkapital von TUSD 49.998 bei Anlegern eingeworben werden.

Bei prognosegemäßer Kapitaleinwerbung sollen TUSD 43.500 für den Erwerb von Immobilien inkl. Anschaffungsnebenkosten und Transaktionsvergütungen verwendet werden. Die Anschaffungsnebenkosten beinhalten im Wesentlichen an Dritte zu zahlende Bearbeitungs- und Vermittlungsgebühren für Fremdfinanzierungen sowie an Dritte zu zahlende Kosten für Makler, Bewertungsgutachten und Rechtsberatung, die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht genau beziffert werden können. Transaktionsvergütungen fallen in Höhe von 0,3 % der Kaufpreise der Immobilien für die KVG und in Höhe von 2,0 % der Kaufpreise der Immobilien für den General Partner der Portfoliogesellschaft an. Die Liquiditätsreserve wird zur Begleichung der laufenden Kosten in der Investitionsphase benötigt.

3. RISIKEN

3.1. WESENTLICHES RISIKOPROFIL DER GESELLSCHAFT

Die Beteiligung an der DNL Prime Invest I. GmbH & Co. geschlossene Investment KG ist ein langfristiges unternehmerisches Engagement, mit dem neben der Chance auf Wertsteigerung und Auszahlungen auch Verlustrisiken verbunden sind. Die Entwicklung der Gesellschaft hängt von wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen ab, die sich während der Laufzeit des Beteiligungsangebotes verändern und von Ausgangsdaten und Prämissen, die den Verkaufsunterlagen zugrunde liegen, abweichen können. Im Gegensatz zu Anlageformen mit von Beginn an feststehenden oder garantierten Renditen sollten Anleger in das Beteiligungsangebot daher nur dann investieren, wenn diese einen teilweisen oder vollständigen Verlust des Zeichnungsbetrages zuzüglich des Ausgabeaufschlages wirtschaftlich verkraften können und nicht auf kurzfristige Liquidität aus der Anlage angewiesen sind.

Die Gesellschaft gehört keinem Einlagensicherungssystem an. Sie kann bei geringeren Einnahmen und/oder höheren Ausgaben als erwartet zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Es besteht für den Anleger das Risiko eines Totalverlustes seines Zeichnungsbetrages zuzüglich des Ausgabeaufschlages (Totalverlustrisiko). Zusätzlich können dem Anleger individuelle Vermögensnachteile entstehen, zum Beispiel durch Steuerzahlungen und individuelle Fremdfinanzierungskosten, wenn der Anleger seine Beteiligung teilweise oder vollständig fremdfinanziert. Eine Fremdfinanzierung wird ausdrücklich nicht empfohlen. Dies könnte zu einer Inanspruchnahme des übrigen Vermögens des Anlegers führen (Vermögensminderungsrisiko). Eine Kumulation des Totalverlustrisikos und des Vermögensminderungsrisikos führt zum Maximalrisiko des Anlegers und kann zu seiner Zahlungsunfähigkeit führen.

Das Risikoprofil der Gesellschaft setzt sich im Wesentlichen aus den nachfolgend dargestellten Risiken zusammen. Zunächst bestehen grundlegende Risiken einer Beteiligung an einem geschlossenen Publikums-AIF wie dies die Gesellschaft ist, siehe Kapitel 3.2, Risiken bezüglich einer Beteiligung an der Gesellschaft. Die Gesellschaft plant, mittelbar über Tochtergesellschaften in US-amerikanische Gewerbeimmobilien zu investieren. Die hiermit verbundenen Risiken sind in Kapitel 3.3, Risiken bezüglich der Investitionen der Gesellschaft dargestellt. Maßgeblich für den Erfolg der Gesellschaft ist die Wirtschaftlichkeit der mittelbar erworbenen Immobilien. Die Risiken von Investitionen in Immobilien werden in Kapitel 3.4, Allgemeine Risiken einer Investition in Immobilien beschrieben.

Die Identifikation nebst der Bewertung und Überwachung der Risiken obliegt dem Bereich Risikomanagement der KVG.

3.2. RISIKEN BEZÜGLICH EINER BETEILIGUNG AN DER GESELLSCHAFT

Haftung

Die Haftung des Anlegers ist ausgeschlossen, soweit die im Handelsregister eingetragene Haftsumme (EUR 1 je USD 1.000 Pflichteinlage) geleistet wurde. Werden die Kapitalkonten des Anlegers durch Auszahlungen und/oder Entnahmen unter die eingezahlte Haftsumme gemindert, lebt die Haftung gemäß § 172 Abs. 4 HGB bis zur Höhe der eingetragenen Haftsumme wieder auf. Gleiches gilt, soweit Auszahlungen und/oder Entnahmen – auch auf Gewinne – getätigt werden, während die Kapitalkonten des Anlegers durch Verluste unter den Betrag der eingezahlten Haftsumme gemindert sind.

Ferner besteht das Risiko einer Haftung analog §§ 30, 31 GmbHG bis zur Höhe aller empfangenen Auszahlungen und/oder Entnahmen ohne Begrenzung auf die Haftsumme, sofern durch die Auszahlungen und/oder Entnahmen unter Berücksichtigung der Haftung der persönlich haftenden Gesellschafterin das Vermögen der persönlich haftenden Gesellschafterin unter den Nennbetrag des Stammkapitals sinkt oder eine bereits bei dieser schon bestehende Unterbilanz verstärkt wird.

Die Inanspruchnahme eines Anlegers aus seiner Haftung kann bedeuten, dass er erhaltene Auszahlungen und/oder Entnahmen an die Gesellschaft zurückzahlen muss.

Scheidet ein Anleger während der Laufzeit der Gesellschaft aus der Gesellschaft aus, gilt die Erfüllung des Abfindungsanspruchs nicht als Rückzahlung der Einlage des Anlegers. Ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens haftet der ausgeschiedene Anleger nicht für Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

Die Anleger beteiligen sich zunächst als Treugeber über die Treuhänderin an der Gesellschaft. Eine spätere direkte Eintragung als Kommanditist in das Handelsregister ist jedoch möglich. Der Treugeber ist der Treuhänderin gegenüber zur vollständigen Leistung seiner Einlage verpflichtet. Sobald diese Einlage in voller Höhe geleistet ist, unterliegt der Treugeber keiner Nachschusspflicht. Sollte die Treuhänderin in ihrer Eigenschaft als Kommanditistin über die geleistete Einlage hinaus haften, haben die Treugeber die Treuhänderin aufgrund des Treuhandvertrages freizuhalten. Mittelbar über die Treuhänderin beteiligte Anleger tragen somit im Ergebnis dasselbe Haftungsrisiko wie direkt beteiligte Anleger (Direktkommanditisten).

Die Gesellschaft ist als Limited Partner an der amerikanischen Portfoliogesellschaft beteiligt. Die Haftung des Limited Partners unterliegt somit US-amerikanischem Recht. Diese ist im Wesentlichen vergleichbar mit der Haftung eines Kommanditisten nach deutschem Recht. Auf Ebene der Portfoliogesellschaft besteht somit für die Gesellschaft als Limited Partner das Risiko, dass die Haftung in gleicher Weise wie oben beschrieben oder aus weiteren Gründen nach US-amerikanischem Recht wieder auflebt oder entsteht. Dies kann für den Anleger zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust seiner Einlage zzgl. Ausgabeaufschlag führen.

Eingeschränkte Fungibilität

Die Grundlaufzeit der Gesellschaft ist bis zum 31.12.2026 befristet. Eine vorzeitige Veräußerung der Beteiligung durch den Anleger an Dritte ist grundsätzlich möglich. Ein Verkauf setzt die Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafterin voraus, welche nur aus wichtigem Grund versagt werden kann. Eine Beteiligung kann grundsätzlich nur an natürliche Einzelpersonen übertragen werden. Von der Beteiligung an der Gesellschaft sind außerdem natürliche und juristische Personen, Gesellschaften sowie Gemeinschaften ausgeschlossen, welche die US-amerikanische, kanadische, japanische oder australische Staatsangehörigkeit haben beziehungsweise nach US-amerikanischem, kanadischem, japanischem oder australischem Recht errichtet wurden und/oder in den USA, Kanada, Japan oder Australien ihren Wohnsitz beziehungsweise Sitz haben und/oder Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- oder Arbeitserlaubnis (zum Beispiel Greencard) der genannten Staaten sind beziehungsweise über einen ähnlichen Status verfügen und/oder in den USA, Kanada, Japan oder Australien unbeschränkt steuerpflichtig sind.

Die Beteiligung ist darüber hinaus nur in beschränktem Maße handelbar. Das Handelsvolumen und die Anzahl der Marktteilnehmer am Zweitmarkt für geschlossene Fonds sind nicht mit anderen Märkten, wie zum Beispiel dem Aktienmarkt, vergleichbar. Es besteht somit das Risiko, dass bei einem Veräußerungswunsch kein Erwerber gefunden werden kann. Ferner besteht die Möglichkeit, dass aufgrund eines geringen Veräußerungspreises ein Verkauf nur mit einem Verlust erfolgen kann. Eine Beteiligung sollte daher als langfristige Kapitalanlage betrachtet werden.

Allgemeines Geschäfts- und Marktrisiko/ Schwankungen des Wertes der Beteiligung

Bei der Beteiligung handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung, deren wirtschaftlicher Erfolg insbesondere von der Entwicklung der getätigten Investitionen abhängt und nicht garantiert werden kann. Es kann nicht zugesichert werden, dass sich die Anlageziele des Anlegers erfüllen. Es besteht das Risiko, dass die KVG unternehmerische Fehlentscheidungen trifft, zum Beispiel aufgrund von Fehleinschätzungen bei der Bewertung des Ertragspotentials möglicher Immobilieninvestitionen.

Ferner hängt der wirtschaftliche Erfolg der Gesellschaft von externen Faktoren ab. Dies sind insbesondere die Entwicklung des US-amerikanischen Immobilienmarktes und der Standorte der mittelbar erworbenen Immobilien, die Managementleistung des Property-Managers sowie die allgemeine Wirtschafts- und Konjunktorentwicklung. Dies kann dazu führen, dass aus den Immobilieninvestments geringere Erträge generiert werden als erwartet. Infolgedessen können Auszahlungen an die Anleger geringer ausfallen als erwartet oder ausbleiben. Zu geringe Erträge können bei gleichbleibenden Kosten der Gesellschaft zur Insolvenz der Gesellschaft und zum Totalverlust des geleisteten Zeichnungsbetrages zuzüglich des Ausgabeaufschlages für den Anleger führen.

Widerruf

Es besteht das Risiko, dass es bei wirksamer – unter Umständen auch nach mehreren Jahren nicht verfristeter – Ausübung gesetzlicher Widerrufsrechte zu Liquiditätsab-

flüssen und dadurch zu Liquiditätsengpässen bei der Gesellschaft kommen kann, welche die Wirtschaftlichkeit der Beteiligung beeinträchtigen können.

Prognoserisiko

Bei den Angaben im Prospekt handelt es sich um Prognosen. Prognosen ist es immanent, dass diese auf Schätzungen beruhen. Es kann nicht garantiert werden, dass die in den Prognosen unterstellte Entwicklung auch so eintritt. Es kann insbesondere nicht ausgeschlossen werden, dass die Kosten und Aufwendungen (siehe Kapitel 12, Kosten) höher sind als prognostiziert oder Einnahmen geringer ausfallen als erwartet. Ebenso können unvorhersehbare und nicht einkalkulierte Kosten auf die Gesellschaft zukommen. Diese müsste die Gesellschaft aus der Liquiditätsreserve beziehungsweise dem laufenden Cashflow bedienen. Folge hiervon wäre eine Beeinträchtigung der finanziellen Lage der Gesellschaft, schlimmstenfalls eine Insolvenz, welche zu einem Totalverlust für den Anleger führen könnte.

Angaben Dritter

Im vorliegenden Verkaufsprospekt, insbesondere in Abschnitt 5.5., wurden Angaben und Einschätzungen von Dritten übernommen. Der Inhalt und die Richtigkeit dieser Angaben können weder von der Gesellschaft noch von der KVG abschließend überprüft werden. Es besteht das Risiko, dass die aus den Quellen übernommenen Aussagen und Angaben unrichtig, unvollständig oder missverständlich sind.

Vertragspartnerrisiko

Die Gesellschaft trägt das Bonitäts- und Insolvenzrisiko ihrer Vertragspartner. Es besteht das Risiko, dass Vertragspartner der Gesellschaft sich nicht vertragsgemäß verhalten. Es kann insbesondere nicht ausgeschlossen werden, dass begründete Ansprüche der Gesellschaft nicht fristgerecht und/oder in vollem Umfang erfüllt werden. Zudem besteht das Risiko, dass vertragliche Vereinbarungen von den Vertragsparteien unterschiedlich verstanden werden. Die Gesellschaft muss daher gegebenenfalls ihre berechtigten Ansprüche gerichtlich durchsetzen. Ein Gerichtsverfahren ist kosten- und zeitintensiv, und es kann nicht vorhergesagt werden, ob eine gerichtliche Durchsetzung erfolgreich ist. In beiden Fällen kann es zu einer Verringerung der vom Anleger erzielbaren Rendite bis hin zu Verlusten für den Anleger kommen.

Liquiditätsrisiko

Unter dem Liquiditätsrisiko der Gesellschaft ist das Risiko zu verstehen, dass zum Bedienen von fälligen Kosten und Aufwendungen sowie für Auszahlungen an die Anleger die benötigten Mittel nicht vorhanden oder nur zu erhöhten Kosten zu beschaffen sind. Dies kann dazu führen, dass die Gesellschaft nicht nur vorübergehend keine Auszahlungen an die Anleger vornehmen kann, sondern darüber hinaus zahlungsunfähig wird. Dies kann zu einer Verringerung der vom Anleger erzielbaren Rendite bis hin zum Totalverlust führen.

Währungsrisiko

Währung der Gesellschaft und aller Tochtergesellschaften ist der US-Dollar. Die Einlage des Anlegers sowie sämtliche Auszahlungen der Gesellschaft an die Anleger erfolgen ausschließlich in bzw. auf Basis von US-Dollar und enthalten daher aus Euro-Sicht ein Währungsrisiko. Gleiches gilt für Steuerzahlungen oder -erstattungen an bzw. durch die amerikanischen Finanzbehörden.

Eine zuverlässige Prognose über die zukünftige Entwicklung des Wechselkurses zwischen Euro und US-Dollar ist nicht möglich. Sofern sich der Wechselkurs zwischen Euro und US-Dollar verschlechtert, erhält der Anleger aus Euro-Sicht eine geringere Ausschüttung und trägt somit das Risiko einer Reduzierung des wirtschaftlichen Ergebnisses seiner Anlage.

Zudem ist davon auszugehen, dass auf Ebene der Gesellschaft teilweise Zahlungen in Euro geleistet werden müssen. Diese Zahlungen beinhalten aus Sicht der Gesellschaft ein Währungsrisiko.

Majorisierung

Gesellschafterbeschlüsse werden von der Gesellschafterversammlung im Regelfall mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Anleger, die sich mit einem üblichen Zeichnungsbetrag an der Gesellschaft beteiligen, befinden sich daher in der Minderheit und können ihre eigenen Interessen gegebenenfalls nicht durchsetzen. Ebenso besteht die Möglichkeit, dass sich Anleger, die zusammen die Stimmenmehrheit repräsentieren, zusammenschließen und durch ein abgesprochenes Abstimmungsverhalten Einfluss auf die Gesellschaft ausüben. Für die übrigen Anleger kann dies dazu führen, dass Beschlüsse gefasst werden, die für sie nachteilig sind. Dies kann für die Anleger zu einem verringerten Gesamtrückfluss aus der Beteiligung führen.

Risiken bei Kündigung der KVG

Die KVG ist berechtigt, die Verwaltung der Gesellschaft aus wichtigem Grund zu kündigen. In diesem Fall hat die Verwahrstelle die Gesellschaft abzuwickeln. Eine Abwicklung der Gesellschaft kann nur abgewendet werden, wenn die Gesellschaft in eine intern verwaltete Investmentkommanditgesellschaft umgewandelt oder eine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt wird. Beides bedarf der Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) und wäre mit zusätzlichen Kosten verbunden. Sollte dies nicht gelingen, wickelt die Verwahrstelle die Gesellschaft ab. In diesem Fall kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Anleger die von ihm langfristig geplante Beteiligung nicht bis zum Ende der geplanten Laufzeit realisieren kann.

Risiken aus dem Ausscheiden der persönlich haftenden Gesellschafterin

Sollte die persönlich haftende Gesellschafterin aus der Gesellschaft ausscheiden und zuvor keine neue persönlich haftende Gesellschafterin eintreten, kann dies zur Liquidation der Gesellschaft führen. Folge einer solchen Liquidation kann eine unbeschränkte Haftung des Anlegers sein. Dies birgt das Risiko einer über den Totalverlust hinaus-

gehenden Gefährdung des sonstigen Vermögens des Anlegers und der Realisierung des Maximalrisikos.

Rückabwicklung der Gesellschaft

Eine Rückabwicklung der Gesellschaft kommt in Betracht, wenn durch das eingeworbene Kapital während der Platzierungsphase eine wirtschaftliche Geschäftstätigkeit der Gesellschaft nicht sichergestellt werden kann. Eine Rückabwicklung kommt zudem in Betracht, wenn feststeht, dass die geplanten Immobilieninvestitionen aus wirtschaftlichen, tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht möglich sind. Auch könnte es aufgrund von nicht vorhersehbaren Ereignissen notwendig werden, dass die Beteiligung an der Gesellschaft rückabgewickelt werden muss. In diesem Fall können die Gesellschafter durch Beschluss die Auflösung der Gesellschaft herbeiführen. Aus dem nach der Begleichung der Schulden und der Erfüllung eingegangener Verträge übrig bleibenden Gesellschaftsvermögen sind die Pflichteinlagen zurück zu erstatten. Ein Anspruch des Anlegers auf Rückzahlung seines eingesetzten Kapitals besteht nicht. Dies kann für den Anleger zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust seines Zeichnungsbetrages zuzüglich Ausgabeaufschlag führen.

Insolvenzrisiko/fehlende Einlagensicherung

Die Gesellschaft kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann der Fall sein, wenn die Gesellschaft geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet hat. Da die Gesellschaft keinem Einlagensicherungssystem angehört, kann die daraus folgende Insolvenz der Gesellschaft für den Anleger zum Totalverlust seines eingesetzten Kapitals führen.

Fremdfinanzierung der Beteiligung

Dieses Beteiligungsangebot beinhaltet kein Angebot über eine Finanzierung der zu leistenden Beteiligungssumme oder Teilen davon. Grundsätzlich besteht für den Anleger zwar die Möglichkeit, die Beteiligungssumme über ein Darlehen zu finanzieren, hiervon wird jedoch ausdrücklich abgeraten. Für den Rückzahlungsanspruch aus einem Darlehensvertrag haftet der Anleger regelmäßig mit seinem gesamten Vermögen. Es besteht das Risiko, dass die Auszahlungen aus der Beteiligung den Kapitaldienst des in Anspruch genommenen Darlehens nicht decken. Der Anleger ist in diesem Fall jedoch weiterhin zur Rückzahlung seiner Darlehensschuld nebst Zinsen verpflichtet. Dies gilt auch im Falle eines Totalverlustes. Dies würde zu einer Inanspruchnahme des übrigen Vermögens des Anlegers und zur Realisierung des Maximalrisikos führen.

Regulierungsrisiko

Die KVG wird insbesondere durch die Normen des KAGB, der Richtlinie 2011/61/EU (AIFM-Richtlinie) und die hierzu erlassenen Verordnungen reguliert. Die vorgenannten Normen enthalten Vorgaben für die KVG, insbesondere im Hinblick auf die Verwaltung der Gesellschaft bezüglich Organisation, Liquiditätsmanagement, Eigenmittel und Transparenz. Für diese Regulierung hat sich noch keine Verwaltungspraxis herausbilden können. Es bestehen daher nach wie vor Unsicherheiten bei der Auslegung der Normen und daher im Hinblick auf die Tätigkeit der KVG. Hat sich in

Teilen bereits eine Verwaltungspraxis herausgebildet, kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Verwaltungspraxis wieder ändert. Es können daher höhere Kosten für die Einhaltung der Normen entstehen als erwartet.

Neben der Verwaltung der Gesellschaft durch die KVG ist auch die Investitionstätigkeit der Gesellschaft reguliert. In dieser Hinsicht kann nicht vorhergesagt werden, ob diese eingeschränkt oder sogar verboten wird.

Die KVG verfügt seit dem 05.11.2014 über eine Erlaubnis der BaFin zum Geschäftsbetrieb als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft nach §§ 20, 22 KAGB. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die BaFin diese Erlaubnis wieder aufhebt oder die Erlaubnis erlischt. In diesem Fall hat die Verwahrstelle die Gesellschaft abzuwickeln. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Anleger die von ihm langfristig geplante Beteiligung dann nicht bis zum Ende der geplanten Laufzeit realisieren kann. Eine Abwicklung der Gesellschaft kann nur abgewendet werden, wenn die Gesellschaft in eine intern verwaltete Investmentkommanditgesellschaft umgewandelt oder eine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt wird. Beides bedarf der Genehmigung durch die BaFin und wäre mit zusätzlichen Kosten verbunden.

Es kann außerdem nicht ausgeschlossen werden, dass die Verwahrstelle ihre Tätigkeit aus aufsichtsrechtlichen Gründen wieder aufgeben muss. Dies hätte zur Folge, dass die KVG eine neue geeignete Verwahrstelle für die Gesellschaft finden und beauftragen muss, was zusätzliche Kosten verursachen würde. Sollte dies nicht (rechtzeitig) gelingen, müsste die Gesellschaft abgewickelt werden.

In allen vorgenannten Fällen besteht für den Anleger das Risiko einer Renditeminderung bis hin zu einem Totalverlust.

Änderungen des rechtlichen Rahmens

Es ist nicht auszuschließen, dass durch Änderungen einzelner Gesetze, Verwaltungspraktiken und Auflagen der BaFin ein erhöhter Verwaltungsaufwand bei der Gesellschaft erzeugt wird. Durch neue Rechtsprechung können negative Auswirkungen auf die Gesellschaft ausgelöst werden (zum Beispiel Widerrufsrecht), die unter anderem zu ungeplanten Liquiditätsabflüssen führen können. In der Folge kann es gegebenenfalls zu Anpassungen der rechtlichen Struktur und/oder des Kostenrahmens kommen. Für die Anleger kann dies zu einem teilweisen oder vollständigen Ausfall von Auszahlungen und im schlimmsten Fall auch zu einem Totalverlust führen.

Interessenkonflikte

Interessenkonflikte können immer dann entstehen, wenn Personen verschiedene Funktionen innehaben und für verschiedene Gesellschaften Entscheidungen treffen.

Bei der KVG, der Treuhänderin und der persönlich haftenden Gesellschafterin besteht (z. T. mittelbare) Gesellschafteridentität. Alleinige Gesellschafterin der KVG und der Treuhänderin ist die HTB Swiss AG, Sarnen, Schweiz. Diese ist zugleich alleinige Gesellschafterin der HTB Immobilienfonds GmbH, die sämtliche Anteile an der persönlich haftenden Gesellschafterin hält. Die HTB Swiss AG ist zudem alleinige Gesellschafterin der Komplementärinnen al-

ler von der HTB-Gruppe aufgelegten Publikums-Immobilienfonds. Die HTB Immobilienfonds GmbH ist geschäftsführende Kommanditistin aller von der HTB-Gruppe aufgelegten vermögensverwaltenden Publikums-Immobilienfonds.

Durch die Gesellschafteridentität besteht die Gefahr von Interessenkonflikten in der Form, dass die jeweiligen Gesellschaften nicht nur die Interessen der Anleger oder der Gesellschaft berücksichtigen, sondern auch die Interessen der gemeinsamen Muttergesellschaft oder anderer mit ihnen verbundenen Gesellschaften. Bei diesen Interessenkonflikten besteht das Risiko, dass Entscheidungen nicht allein zugunsten der Gesellschaft und deren Anlegern sondern zugunsten verbundener Gesellschaften oder anderer von der KVG verwalteter Investmentvermögen getroffen werden. Hierdurch kann es zu Wertminderungen der von der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände kommen, was wiederum zu Verlusten der Gesellschaft führt oder es kann dazu kommen, dass die Gesellschaft wirtschaftliche Chancen nicht oder nicht angemessen nutzen kann.

Herr Averbek und Herr Trost sind sowohl Geschäftsführer der KVG als auch der DNL Prime Invest I. Beteiligungs GmbH, der persönlich haftenden Gesellschafterin der Gesellschaft. Die persönlich haftende Gesellschafterin übt die der Gesellschaft aus dem Fremdverwaltungsvertrag mit der KVG zustehenden Einsichts-, Überwachungs- und Kontrollrechte aus und ist eingeschränkt berechtigt, der KVG Weisungen zu erteilen. Darüber hinaus ist die persönlich haftende Gesellschafterin berechtigt, den Fremdverwaltungsvertrag für die Gesellschaft zu kündigen. Sowohl die KVG als auch die persönlich haftende Gesellschafterin ist verpflichtet, ausschließlich im Interesse der Gesellschaft und deren Anleger zu handeln. Dies gilt auch für die Geschäftsführer der KVG und der persönlich haftenden Gesellschafterin. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch die Personenidentität auf Geschäftsleiterenebene bei den beiden Gesellschaften Interessenkonflikte entstehen oder Rechte aus dem Fremdverwaltungsvertrag anders oder zu einem anderen Zeitpunkt ausgeübt werden, als in dem Fall, in dem eine solche Personenidentität nicht besteht. Hierdurch kann es zu Verlusten der Gesellschaft kommen oder die Gesellschaft kann sich ihr bietende wirtschaftliche Chancen nicht oder nicht angemessen nutzen.

Herr Averbek und/oder Herr Trost sind zudem auch Geschäftsführer aller bisher von der HTB-Gruppe aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds und Immobiliengesellschaften, die nicht dem KAGB unterliegen. Durch diese Doppelfunktion kann es ebenfalls zu den oben aufgezeigten Interessenkonflikten kommen. Es kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass die vorgenannten Personen aufgrund anderer Verpflichtungen Entscheidungen nicht rechtzeitig oder gar nicht treffen.

Die KVG kann weitere Investmentvermögen auflegen und verwalten, die eine vergleichbare oder ähnliche Anlagestrategie wie die Gesellschaft verfolgen. Diese weiteren Investmentvermögen können mit der Gesellschaft konkurrieren und parallel zu oder anstelle der Gesellschaft Vermögensgegenstände erwerben, die ansonsten die Gesellschaft hätte erwerben können. Weiterhin kann nicht ausgeschlossen werden, dass es im Zusammenhang mit Kauf- oder Verkaufsentscheidungen oder anderen Ent-

scheidungen, wie Ausschüttungsentscheidungen, die die KVG für andere verwaltete Investmentvermögen trifft, zu Interessenkonflikten mit der Gesellschaft kommt. So können sich Kauf- oder Verkaufsentscheidungen sowie andere Entscheidungen, die die KVG für andere verwaltete Investmentvermögen trifft, negativ auf den Wert der von der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Vermögensgegenständen auswirken.

Herr Küster und Herr Dr. Wiesmann sind sowohl mittelbare Gesellschafter und Aufsichtsräte der KVG als auch Gesellschafter der HTB Hanseatische Beratungsgesellschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, an die die Buchführung ausgelagert wurde.

Des Weiteren können sich Interessenkonflikte auf Ebene der US-amerikanischen Portfoliogesellschaft ergeben. Der General Partner der US-amerikanischen Portfoliogesellschaft wird zu 50 % von der DNL Atlanta One, LLC und zu 50 % von der Glenfield Germany GP, LLC gehalten. Gesellschafter der Atlanta One, LLC sind Wolfgang J. Kunz und Kathrinchen van der Biezen Kunz. Einziger (mittelbarer) Gesellschafter der Glenfield Germany GP, LLC ist James Cate. Herr Kunz und Herr Cate sind zudem die Geschäftsführer der Portfoliogesellschaft. Der General Partner der Portfoliogesellschaft wurde von der KVG mit Teilaufgaben aus dem Portfoliomanagement beauftragt, u. a. mit der Vorauswahl möglicher Anlageobjekte, der Unterstützung beim An- und Verkauf von Immobilien und der Erstellung von Marktberichten. Gleichzeitig sind Herr Kunz, Frau van der Biezen-Kunz und Herr Cate Gesellschafter und/oder Geschäftsführer anderer Gesellschaften, die in US-Immobilien investiert sind oder investieren und teilweise eine ähnliche Anlagestrategie wie die Gesellschaft verfolgen. Aus dieser Personenidentität können sich Interessenkonflikte beim An- und Verkauf von Immobilien für die Gesellschaft ergeben, insbesondere dann, wenn Immobilien aus dem Bestand der anderen Gesellschaften gekauft werden oder Immobilien an diese Gesellschaften verkauft werden sollen. Zudem besteht das Risiko, dass vom General Partner identifizierte lukrative Immobilien nicht der Gesellschaft, sondern einer anderen von ihm oder einer ihm nahe stehenden Person verwalteten Gesellschaft angeboten werden. Bei der Auswahl von Dienstleistern für die Immobilien durch den General Partner der Portfoliogesellschaft besteht zudem das Risiko, dass die Vergabe an ihm nahestehende Gesellschaften erfolgt und dies negative Auswirkungen auf die Gesellschaft hat.

Schlüsselpersonenrisiko/Management/Beauftragung der Verwahrstelle

Der Erfolg der Beteiligung hängt maßgeblich von der wirtschaftlichen Sinnhaftigkeit der Investitionen und der Verwaltung der Gesellschaft ab. Den daran beteiligten Schlüsselpersonen aus dem Management der KVG, dem Management des General Partners der Portfoliogesellschaft, der Gesellschaft und der Verwahrstelle kommt daher eine entscheidende Bedeutung zu. Sollten diese Schlüsselpersonen die KVG, den General Partner der Portfoliogesellschaft, die Gesellschaft oder die Verwahrstelle verlassen, kann sich dies negativ auf die Qualität der Leistung dieser Gesellschaften auswirken und damit die Wirtschaftlichkeit der Beteiligung beeinflussen. Auch können die Mitarbeiter der beauftragten Verwahrstelle nachteilige Entscheidungen treffen, die sich negativ für die Ge-

sellschaft auswirken. Sollte in diesen Fällen für die Gesellschaft kein vollumfänglicher Schadensersatz erlangt werden können, so hätte dies negative Auswirkungen auf die Ertragslage der Gesellschaft und könnte zu einer Insolvenz der Gesellschaft führen. Der General Partner der Portfoliogesellschaft kann nur abgesetzt werden, wenn er wegen Betrugs, grober Fahrlässigkeit, Vorsatz oder einer Verletzung der Pflichten aus dem Gesellschaftsvertrag verurteilt wurde. Dies kann dazu führen, dass der General Partner auch im Falle einer mangelhaften Leistungserbringung weiterhin für die Portfoliogesellschaft tätig ist. Hieraus resultiert für den Anleger das Risiko einer Renditeminderung oder auch der Verlust des Zeichnungsbetrages zuzüglich des Ausgabeaufschlages.

Steuerliche Risiken

Das steuerliche Konzept der Gesellschaft wurde auf Grundlage der zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes geltenden Rechtslage erstellt. Das deutsche wie auch das amerikanische Steuerrecht unterliegen ständigen Veränderungen. Es besteht deshalb das Risiko, dass sich die zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Verkaufsprospektes geltenden Steuergesetze und/oder die Auffassung der Finanzverwaltungen und der Finanzgerichte bis zum Ende der Laufzeit der Gesellschaft, ggf. mit rückwirkenden Auswirkungen, ändern. Eine Änderung von Steuergesetzen oder ihrer Auslegung durch die Finanzverwaltungen oder Gerichte kann im Ergebnis zu einer nachteiligen Besteuerung der Gesellschaft, ihrer unmittelbaren und mittelbaren Tochtergesellschaften und/oder des Anlegers führen. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass in Zukunft derzeit nicht erhobene oder neue Steuern (wieder) eingeführt werden.

Es besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung die steuerliche Konzeption der Gesellschaft nicht oder nicht in vollem Umfang anerkennt. Das steuerliche Konzept ist nicht mittels einer verbindlichen Auskunft der zuständigen Finanzverwaltung abgesichert. Die endgültige Anerkennung der steuerlichen Konzeption bleibt regelmäßig der Betriebsprüfung durch die Finanzverwaltung vorbehalten. Bis dahin stehen alle steuerlichen Feststellungen unter Vorbehalt. Sofern sich durch eine solche Betriebsprüfung Änderungen bisheriger Feststellungen ergeben, besteht das Risiko, dass sich dadurch Steuernachforderungen gegenüber der Gesellschaft und/oder den Anlegern ergeben. Diese sind ab dem 16. Monat nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Steuer entstanden ist, mit 0,5 % pro Monat zu verzinsen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es trotz des bestehenden Doppelbesteuerungsabkommens zwischen der Bundesrepublik Deutschland und den USA zu einer teilweisen oder vollständigen Doppelbesteuerung von Einkünften im Bereich der Einkommensteuer, Gewerbesteuer und/oder Schenkung-/Erbchaftsteuer kommt. So kann es beispielsweise bei Anwendung der Anrechnungsmethode aufgrund individueller Beschränkungen der anzurechnenden Steuerbeträge zu Mehrbelastungen im Vergleich zu Transaktionen ohne Auslandsbezug kommen. Auch eine Änderung oder Kündigung des bestehenden Doppelbesteuerungsabkommens während des Bestehens der Gesellschaft kann nicht ausgeschlossen werden.

Die steuerliche Konzeption der Gesellschaft basiert u. a. auf der Auffassung, dass es sich auf allen Beteiligungsebenen um Gesellschaften in der Rechtsform der Personengesellschaft (GmbH & Co. KG bzw. Limited Partnership) handelt, die einer transparenten Besteuerung unterliegen. Sofern es seitens der Finanzverwaltung in Deutschland und/oder den USA zu einer abweichenden Beurteilung hinsichtlich der gesellschaftsrechtlichen Verhältnisse kommt, hätte dies ggf. Einfluss auf die Qualifikation der erzielten Einkünfte und damit auf die Höhe der Steuerbelastung. Zudem könnten die daraus resultierenden abkommensrechtlichen Folgen bis zur Versagung der Freistellungs- bzw. Anrechnungsmethode reichen; das Ergebnis wäre eine anteilige oder vollständige Doppelbesteuerung der Einkünfte.

Die gesellschaftsvertraglich fixierte Ergebnisverteilung der Gesellschaft ist auf eine wirtschaftliche Gleichstellung der Anleger ausgerichtet und wird grundsätzlich steuerlich anerkannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass die deutsche Finanzverwaltung dieser Ergebnisverteilung zu einem späteren Zeitpunkt nicht folgt und eine abweichende steuerliche Ergebnisverteilung vornimmt. Dies würde zu einer Umverteilung der Steuerbelastung auf Anlegerebene führen und sich auf die individuelle Rendite der Beteiligung auswirken.

Die auf Anlegerebene in Deutschland und/oder den USA entstehende Steuerlast ist unabhängig von den Liquiditätsauskehrungen der Gesellschaft an den Anleger. Die entstehende Steuerbelastung ist im Falle nicht ausreichender Auszahlungen aus dem Privatvermögen des Anlegers bzw. ggf. durch Fremdfinanzierung aufzubringen.

Durch Beteiligung an der Gesellschaft kann auf Anlegerebene u. U. ein sog. gewerblicher Grundstückshandel begründet werden, der zur Einkommen- und Gewerbesteuerpflicht von Veräußerungsgewinnen aus im Privatvermögen gehaltenen Immobilien führt.

Für den Anleger ist zu beachten, dass durch die jährliche Abgabe der persönlichen Steuererklärungen in den USA und in Deutschland weitere Kosten für Berater entstehen können. Falls Steuererklärungen von der Gesellschaft, der Portfoliogesellschaft oder dem Anleger nicht fristgerecht abgegeben werden oder es wesentliche Abweichungen zwischen Steuervorauszahlungen und der tatsächlichen Steuerschuld gibt, kann es zur Zahlung von Strafzuschlägen und/oder Zinsen an die Finanzbehörden kommen, die sich negativ auf die Auszahlungen an den Anleger auswirken können oder von diesem aus seinem Vermögen zu tragen wären.

Eine durch die beschriebenen Risiken entstehende steuerliche Mehrbelastung kann sich nachteilig auf die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Gesellschaft und/oder des Anlegers auswirken und über einen Totalverlust der Einlage des Anlegers sowie ggf. weiteres für Steuern und Zinsen aufzubringendes Vermögen dessen Insolvenz bedingen.

3.3. RISIKEN BEZÜGLICH DER INVESTITIONEN DER GESELLSCHAFT

Die Gesellschaft wird über die Portfoliogesellschaft in Objektgesellschaften und über die Objektgesellschaften in Gewerbeimmobilien investieren, die im Südosten der USA belegen sind. Hinsichtlich dieser Investitionen bestehen die nachfolgend beschriebenen Risiken.

Blind Pool/Mangelnde Diversifikation

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Gesellschaft sich lediglich an der Portfoliogesellschaft beteiligt, Immobilieninvestitionen wurden noch nicht getätigt. Der Anleger kann sich daher kein konkretes Bild über die Immobilien machen, in die mittelbar investiert werden wird. Die KVG wird die Investitionen nach den in den Anlagebedingungen festgelegten Kriterien tätigen. Es besteht aber das Risiko, dass es dabei zu Fehleinschätzungen hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit der Immobilien kommt.

Es ist ferner nicht auszuschließen, dass während der Investitionsphase der Gesellschaft nicht genügend geeignete Investitionsmöglichkeiten zur Verfügung stehen und Investitionen daher nicht, nur verspätet oder zu schlechteren Konditionen möglich sind als angenommen. Folge mangelnder Investitionsmöglichkeiten ist eine vorübergehende oder dauerhafte mangelnde Diversifikation der Investitionen. Die Gesellschaft muss spätestens 18 Monate nach Beginn des Vertriebs risikogemischt investiert sein. Eine mangelnde Diversifikation führt innerhalb der ersten 18 Monate ab Beginn des Vertriebs zu einer höheren Gewichtung der Einzelfallrisiken und kann danach zur Rückabwicklung der Gesellschaft führen.

Alle vorgenannten Umstände können einen negativen Einfluss auf das Ergebnis der Gesellschaft haben und somit zu einer verminderten Wirtschaftlichkeit der Beteiligung für die Anleger führen.

Abweichendes Rechtssystem

Die Gesellschaft und die KVG unterliegen deutschem Recht. Als amerikanische Gesellschaften unterliegen die Portfoliogesellschaft sowie die weiteren Tochtergesellschaften der Gesellschaft US-amerikanischem Recht. Für Rechtsstreitigkeiten dieser Gesellschaften gelten daher die dortigen Rechtsgrundsätze. Die Durchsetzung von Ansprüchen der Gesellschaft gegenüber den Tochtergesellschaften kann sich daher schwieriger gestalten und/oder mit höheren Kosten verbunden sein, als es in Deutschland der Fall wäre.

Fremdfinanzierungen auf Ebene der Objektgesellschaften

Für die Finanzierung der Immobilien soll neben dem Eigenkapital der Gesellschaft auch Fremdkapital aufgenommen werden. Es ist nicht auszuschließen, dass Darlehen nicht oder nur zu schlechteren Konditionen aufgenommen oder prolongiert werden können als erwartet. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass es zu Zwangsversteigerungen der erworbenen Immobilien kommt, wenn der Kapitaldienst für ein aufgenommenes Darlehen nicht erbracht werden kann. Diese Faktoren könnten die Rückflüsse an die Gesellschaft und damit an die Anleger nachteilig beeinflussen.

Nur solange der Fremdkapitalzins unterhalb der Gesamtrentabilität der Investition liegt, ergibt sich aus der Fremdfinanzierung ein positiver Hebeleffekt. Liegt der Fremdkapitalzins hingegen oberhalb der Gesamtrentabilität der Investition, würde dies die Rentabilität verschlechtern und zu einem geringeren Gesamtrückfluss an die Anleger führen. Wertschwankungen der mittelbar erworbenen Immobilien wirken sich zudem durch die Einbeziehung einer Fremdfinanzierung stärker auf den Wert der Beteiligung an der Objektgesellschaft und damit auch auf den Wert der Gesellschaft selbst aus.

Derivate

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen nach den Anlagebedingungen der Gesellschaft nur zur Absicherung der von der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden. Dabei kann es sich zum Beispiel um die Absicherung von Zinsänderungsrisiken einer Fremdfinanzierung durch Zinsswaps handeln.

Soweit die Gesellschaft Geschäfte mit Derivaten tätigt können damit Markt- und Wertänderungsrisiken sowie Vertragsrisiken verbunden sein. Diese können dazu führen, dass sich die eingegangenen Geschäfte nachteilig auf die Wertentwicklung der Gesellschaft auswirken.

Risiken aus der Desinvestition, Laufzeit der Gesellschaft

Es kann nicht garantiert werden, dass die Portfoliogesellschaft ihre Beteiligungen an den Objektgesellschaften bzw. die Objektgesellschaften ihre Immobilien bis zum Ende der Laufzeit der Gesellschaft tatsächlich mit Gewinn beziehungsweise überhaupt veräußern können. Die Portfoliogesellschaft bzw. die Objektgesellschaften könnten gezwungen sein, Beteiligungen und / oder Immobilien mit Verlust zu veräußern oder ihre Laufzeit zu verlängern. Eine Verlängerung der Laufzeit der Objektgesellschaften bzw. der Portfoliogesellschaft könnte zu einer Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft führen.

Strukturelle Risiken einer mehrstöckigen Konzeption

Bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot handelt es sich um eine mehrstöckige Konzeption. Die Gesellschaft und damit auch die Anleger haben damit keine direkten Ansprüche bspw. gegen die Tochtergesellschaften. Ferner haben die Gesellschaft und die Anleger keinen Einfluss auf die Geschäftsführung der Tochtergesellschaften und können daher auch auf die Geschäftsstrategie und die Investitionen keinen Einfluss nehmen. Zuletzt besteht bei mehrstöckigen Konzeptionen grundsätzlich ein Durchleitungsrisiko. Es kann nicht garantiert werden, dass Auszahlungen auf den unteren Ebenen der Struktur in voller Höhe beim Anleger ankommen und nicht in der Struktur verbleiben.

3.4. ALLGEMEINE RISIKEN EINER INVESTITION IN IMMOBILIEN

Die Gesellschaft wird mittelbar über Tochtergesellschaften in Immobilien investieren. Das Erreichen des Anlageziels für die Anleger hängt maßgeblich von der Wirtschaftlichkeit

dieser Immobilien ab. Die Investition in Immobilien ist mit den nachfolgend dargestellten Risiken behaftet.

Risiken beim Erwerb und der Veräußerung von Immobilien

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bereits geschlossene Kaufverträge für Immobilien nicht, nicht rechtzeitig oder nur unvollständig vollzogen werden können oder Vertragsverhandlungen über den Erwerb oder die Veräußerung von Immobilien abgebrochen werden. Auch nach Abschluss eines Vertrages können Verkäufer oder Käufer unter bestimmten Voraussetzungen vom Vertrag zurücktreten oder eine Rückabwicklung des Vertrages verlangen. Dies kann dazu führen, dass die Gesellschaft, die die Immobilie erwerben möchte, nicht oder nur verspätet Eigentümer der Immobilie wird und damit keine Mieten vereinnahmen kann, obwohl bereits Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie getätigt wurden. Im Falle einer Veräußerung können die genannten Ereignisse dazu führen, dass der erwartete Veräußerungserlös nicht erzielt werden kann.

Des Weiteren enthalten Kaufverträge für Immobilien teilweise Preisanpassungsklauseln, das heißt, dass sich der ursprünglich vereinbarte Kaufpreis – zum Beispiel bei höheren Mieten als veranlagt – erhöht. Es besteht also die Gefahr, dass die Kosten für den Erwerb der Immobilie höher sind als geplant.

Entwicklungskosten und -dauer

Die Anlagestrategie der Gesellschaft sieht vor, dass Mehrheitsbeteiligungen an Immobilien erworben werden, die teilsaniert werden sollen und/oder Entwicklungs- und Ausbautätigkeiten bedürfen. Es besteht das Risiko, dass der von der KVG veranschlagte Kostenrahmen nicht eingehalten werden kann und/oder dass die Sanierung oder Entwicklung der Immobilien einen längeren Zeitraum beansprucht als geplant. Bei einer späteren Fertigstellung der sanierten oder entwickelten Flächen besteht das Risiko, dass die prognostizierten Mieteinnahmen nicht erzielt werden können. Zudem ist nicht sichergestellt, dass die durchgeführten Maßnahmen tatsächlich zu Mietsteigerungen und damit auch zu einer Wertsteigerung der Immobilie führen.

Behördliche Genehmigungen

Für die Errichtung, den Umbau und die Nutzung von Immobilien bedarf es bestimmter Genehmigungen, darunter beispielsweise einer Baugenehmigung. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung steht noch nicht fest, in welche konkreten Immobilien mittelbar investiert werden wird. Es kann daher auch keine Aussage darüber getroffen werden, ob die zukünftig mittelbar zu erwerbenden Immobilien über alle erforderlichen Genehmigungen verfügen.

Es besteht darüber hinaus das Risiko, dass die für die zukünftig geplante Nutzung oder die Sanierung oder Entwicklung erforderlichen Genehmigungen zum Zeitpunkt des Erwerbs der Immobilie noch nicht vorliegen. Sofern dies der Fall ist, kann nicht ausgeschlossen werden, dass solche Genehmigungen nicht, nicht vollumfänglich oder unter Einschränkung erteilt werden. Daneben besteht das Risiko, dass bereits erteilte Genehmigungen mit Erfolg angefochten oder wieder zurückgenommen oder mit zusätz-

lichen Auflagen versehen werden. Auch während der Nutzung von Immobilien kann nicht ausgeschlossen werden, dass weitere Genehmigungen verlangt oder Auflagen zu bereits erteilten Genehmigungen erlassen werden oder bereits erteilte Genehmigungen mit Erfolg angefochten oder zurückgenommen werden.

Sollten geplante Sanierungs- bzw. Entwicklungsmaßnahmen aufgrund fehlender behördlicher Genehmigungen nicht durchgeführt werden können, besteht das Risiko, dass die Immobilie nicht oder nur zu schlechteren Konditionen genutzt und/oder veräußert werden kann als geplant. Darüber hinaus belasten die angefallenen Kosten die Wirtschaftlichkeit der Immobilie.

Risiken im Zusammenhang mit der Qualität des Baus

Der Wert einer Immobilie wird maßgeblich auch von der Qualität des Baus bestimmt. Es besteht das Risiko, dass Immobilien von minderer Bauqualität sind und Baumängel aufweisen, die vor dem Erwerb nicht oder nicht vollständig erkannt wurden. Solche Baumängel müssten vom Vertragspartner behoben werden beziehungsweise dieser müsste den Erwerber schadlos halten. Die Geltendmachung von solchen Ansprüchen vor Gericht kann langwierig und kostspielig sein, wobei ein Erfolg nicht garantiert werden kann. Es ist nicht auszuschließen, dass Vertragspartner die Haftung für Baumängel zudem vertraglich soweit wie möglich ausschließen. Baumängel können zudem die Ertragsfähigkeit und den Wert der Immobilie im Fall einer Veräußerung negativ beeinflussen.

Verwaltung und Instandhaltung

Der Eigentümer einer Immobilie ist zum Betrieb, zur Wartung und Instandhaltung der Immobilie verpflichtet. Dies verursacht Kosten, wobei nicht vorhergesagt werden kann, in welchem Ausmaß diese Kosten auf die jeweiligen Mieter umgelegt werden können und wie hoch sie tatsächlich ausfallen. Die Letztverantwortung verbleibt auch im Falle einer vertraglichen Übertragung auf den Mieter beim Eigentümer, der damit bei Reparaturen und ähnlichem verpflichtet wäre, die Kosten zunächst zu verauslagen. Es besteht das Risiko, dass er diese nicht zurückerstattet bekommt beziehungsweise dies erst gerichtlich durchsetzen muss. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass die Aufwendungen für Reparaturen die bei Erwerb der Immobilie kalkulierten Kosten übersteigen und damit die Wirtschaftlichkeit der Immobilie verringern.

Mierrisiko

Der Ertrag aus Immobilien besteht zunächst aus Mieten. Bei Mietzahlungen kann es zu Ausfällen kommen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Mieter ihrer vertraglichen Pflicht zur Entrichtung des Mietzinses ganz oder teilweise nicht nachkommen. Auch kann nicht garantiert werden, dass die derzeitige Bonität von Mietern erhalten bleibt beziehungsweise dass ein Nachmieter dieselbe Bonität aufweist wie bisherige Mieter. Diese Risiken verschärfen sich dann, wenn eine Immobilie – was nicht ausgeschlossen ist – wenig oder nur einen Mieter hat.

Mietentwicklung und Anschlussvermietung

Es besteht das Risiko, dass sich Mieten schlechter entwickeln als prognostiziert. Mietsteigerungen können daher ausbleiben oder später eintreten als geplant. Die Mieten können auch sinken, z. B. wenn in den Mietverträgen Indexklauseln enthalten sind, die die Höhe der Miete an einen statistischen Wert knüpfen, der auch fallen kann. Während der Laufzeit der Gesellschaft werden aller Voraussicht nach Mietverträge auslaufen. Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass Mietverträge vorzeitig beendet werden. Bei einer Anschlussvermietung besteht das Risiko, dass diese nicht ohne zwischenzeitlichen Leerstand erfolgen kann, weil kein geeigneter Mieter gefunden wird und/oder dass das Mietniveau nicht gehalten werden kann. Es besteht außerdem das Risiko, dass im Falle einer notwendig werdenden Anschlussvermietung bisherige vermietetfreundliche Regelungen nicht auch in den neuen Mietvertrag verhandelt werden können.

Das Konzept der Gesellschaft sieht zudem vor, dass Immobilien erworben werden, die nicht vollständig vermietet sind oder bei denen mit einem Mieterwechsel zu rechnen ist. Die leerstehenden Flächen sollen dann umfassend saniert und/oder entwickelt und dann neu vermietet werden. Es besteht das Risiko, dass eine Neuvermietung nicht in der geplanten Zeit oder zu den erwarteten Konditionen erfolgen kann. Außerdem besteht das Risiko, dass die für die Sanierung oder Entwicklung veranschlagten Kosten überschritten werden.

Wertentwicklung

Bis zum Ende der Laufzeit der Gesellschaft bzw. während der Liquidationsphase sollen die im Bestand der Portfoliogesellschaft befindlichen Objektgesellschaften bzw. die im Bestand der Objektgesellschaften befindlichen Immobilien veräußert werden. Die Entwicklung des Wertes der von den Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien bis zum Zeitpunkt der Veräußerung kann nicht vorhergesagt werden und wird teilweise von Faktoren beeinflusst, die nicht im Einflussbereich der Gesellschaft beziehungsweise der Objektgesellschaft liegen, z. B. der allgemeinen Entwicklung des US-Immobilienmarktes. Weitere Einflussfaktoren sind z. B. der Vermietungsstand der Immobilie und deren baulicher Zustand. Es besteht daher das Risiko, dass Objektgesellschaften bzw. Immobilien nicht zu dem von der KVG prognostizierten Verkaufspreis veräußert werden können.

Entwicklung des US-Immobilienmarktes

Die wirtschaftliche Entwicklung der erworbenen Immobilien ist auch von der Entwicklung des US-Immobilienmarktes abhängig. Der US-Immobilienmarkt und seine lokalen Teilmärkte unterliegen starken Preisschwankungen und werden von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Hierzu zählen u.a. die allgemeine wirtschaftliche Lage, die Zinsentwicklung sowie lokale, regionale oder branchenspezifische Faktoren. Die hohe Nachfrage nach Immobilien hat in den letzten Jahren zu stark steigenden Preisen geführt. Es besteht daher das Risiko, dass es zu Preiskorrekturen kommt. Preise und Mieteinnahmen von erworbenen Immobilien können durch Marktveränderungen erheblich sinken, was zu erheblichen Verlusten für die Gesellschaft und die Anleger führen kann.

Aufgrund der Fokussierung der Anlagepolitik auf Gewerbeimmobilien im Südosten der USA kann sich eine schwache Marktentwicklung in dieser Region erheblich auf das Gesamtergebnis der Gesellschaft auswirken.

Risiken im Zusammenhang mit der Zinsentwicklung

Ein Anstieg der Zinssätze führt beim Erwerber zu einer Steigerung der Kosten für die Finanzierung von Immobilien. Steigende Finanzierungskosten können sich nachteilig auf die Immobilienpreise auswirken und dazu führen, dass Immobilien nicht zu dem von der KVG erwarteten Preis veräußert werden können. Weiterhin kann ein Anstieg der Zinssätze dazu führen, dass Immobiliengesellschaften, die für den Erwerb von Immobilien Fremdkapital eingesetzt haben, Anschlussfinanzierungen nicht oder nur zu höheren Kosten erhalten. Ein Sinken der Zinssätze kann dazu führen, dass Immobilien sich am Markt verteuern und Ankäufe nicht oder nicht zu den von der KVG erwarteten Preisen möglich sind. Die genannten Punkte könnten sich negativ auf die Wertentwicklung der Gesellschaft auswirken.

Altlastenrisiko

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Immobilien mit Altlasten belastet sind, die beim Erwerb nicht oder nicht vollständig erkannt wurden. Das Vorhandensein von Altlasten kann zur Folge haben, dass das Grundstück nicht oder nur eingeschränkt genutzt werden kann. Zudem können die Kosten für die Beseitigung der Altlasten einen erheblichen finanziellen Aufwand darstellen, der vom Eigentümer des Grundstücks zu tragen wäre.

Versicherungen

Die Immobilien werden jeweils branchenüblich versichert. Es besteht das Risiko, dass sich für einzelne Risiken keine Versicherung findet, der Versicherungsschutz versagt oder nicht den ganzen Schaden (zum Beispiel aufgrund von Selbstbehalten) abdeckt. Schäden müssen in einem solchen Fall von dem jeweiligen Eigentümer selbst getragen werden. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Versicherungsvertrag angepasst werden muss oder Prämien erhöht werden.

Umweltkatastrophen/Krieg und Terror/ Politische Entscheidungen

Risiken aus Umweltkatastrophen (insbesondere Hochwasser, Hurrikans oder Tornados) können nur insoweit durch Versicherungen abgedeckt werden, als entsprechende Angebote durch Versicherungen vorhanden sind und der Abschluss einer solchen Versicherung vertretbar beziehungsweise geboten ist. Gewisse Schäden können daher möglicherweise nicht versichert sein. Auch bei Bestehen einer entsprechenden Versicherung besteht im Schadensfall das Risiko, dass die Versicherungsleistung nicht den entstandenen Schaden abdeckt oder die Versicherung die Schadenssumme nicht leisten kann.

Immobilien können einem Kriegs- und Terrorrisiko ausgesetzt sein. Ohne selbst Ziel eines Terroranschlags zu sein, kann eine Immobilie beziehungsweise deren Standort entwertet werden, wenn die Gegend durch einen Terroranschlag betroffen ist. Dies kann insbesondere die Mieterbeziehungsweise Käufersuche erschweren beziehungsweise unmöglich machen. Darüber hinaus können politische Entscheidungen dazu führen, dass die jeweilige Immobilie nicht oder nicht wie beabsichtigt genutzt werden kann.

3.5. KEINE BEKANNTEN WEITEREN WESENTLICHEN RISIKEN

Daneben können weitere, zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht vorhersehbare Ereignisse die Entwicklung der Gesellschaft negativ beeinflussen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind keine weiteren wesentlichen Risiken bekannt.

4. GESELLSCHAFT

4.1. FIRMA, GESELLSCHAFTER

Der Anleger beteiligt sich als Treugeber an der Gesellschaft mit der Firma DNL Prime Invest I. GmbH & Co. geschlossene Investment KG mit Sitz in 40545 Düsseldorf, Burggrafenstraße 5. Die Gesellschaft wurde im August 2018 als Kommanditgesellschaft deutschen Rechtes gegründet und unter der Firma DNL Prime Invest GmbH & Co. KG in das Handelsregister beim Amtsgericht Düsseldorf, Nummer HRA 25085, eingetragen. Der Gesellschaftsvertrag (siehe Anlagen) ist gültig in der Fassung vom 12.11.2019.

Gegenstand der Gesellschaft ist die Anlage und die Verwaltung eigenen Vermögens nach einer in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Anleger. Die Gesellschaft kann Geschäfte jeder Art tätigen, die geeignet sind, dem Gegenstand der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar zu dienen und diesen zu fördern, sofern diese im Einklang mit den Anlagebedingungen der Gesellschaft stehen.

Die Gesellschaft kann die Handlungen, die zur Erreichung ihres Gegenstandes erforderlich oder zweckmäßig sind, selbst vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen. Sie ist ferner berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, gleichartige oder ähnliche Unternehmen zu erwerben oder zu gründen.

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die DNL Prime Invest I. Beteiligungs GmbH. Sie ist mit einer Einlage in Höhe von USD 1.000 an der Gesellschaft beteiligt. Die Einlage ist eingezahlt. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist von den Beschränkungen des § 181 BGB und des § 112 HGB befreit.

Die persönlich haftende Gesellschafterin übernimmt die Geschäftsführung der Gesellschaft. Ihr obliegen unter anderem folgende Aufgaben:

- die Beauftragung der externen KVG,
- die laufende Überwachung der von der KVG zu erbringenden Dienstleistungen,
- gegebenenfalls die Abberufung der KVG und die Beauftragung einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft, soweit erforderlich,
- die Organisation und Durchführung von Gesellschafterversammlungen,
- die Unterzeichnung von Steuererklärungen und Jahresabschlüssen der Gesellschaft.

Kommanditistin ist die Deutsche Fondstreuhand GmbH. Sie ist mit einer Kommanditeinlage von USD 1.000 an der Gesellschaft beteiligt. Die Einlage ist eingezahlt. Ihre Hafteinlage beträgt EUR 1.000. Über ihre eigene Einlage hinaus wird sie weitere Kommanditeinlagen als Treuhänderin für hinzutretende Anleger übernehmen (siehe Kapitel 11.2., Anteile, „Ausgabe, Rücknahme, Umtausch von Anteilen“).

Die Gesellschaft hat die Verwaltung und die Anlage des Gesellschaftsvermögens mittels eines Fremdverwaltungsvertrages auf die KVG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen.

4.2. AUFLAGE UND GESCHÄFTSJAHR

Die Gesellschaft ist in dem Zeitpunkt aufgelegt, in dem die Annahme der Beitrittserklärung des ersten Anlegers durch die Treuhänderin und die DNL Vertriebsgesellschaft mbH erfolgt. Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr war ein Rumpfgeschäftsjahr, das mit Gründung der Gesellschaft im August 2018 begonnen hat.

4.3. GERICHTSSTAND, ANWENDBARES RECHT

Gerichtsstand für Streitigkeiten aus und im Zusammenhang mit der Gesellschaft ist Düsseldorf. Es findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung.

5. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

5.1. ANLAGEZIELE UND ANLAGEPOLITIK

Die Anlagepolitik und Anlagestrategie der Gesellschaft bestehen darin, mittelbar in Gewerbeimmobilien zu investieren, die im Südosten der USA, schwerpunktmäßig in den Bundesstaaten Alabama, Arkansas, Florida, Georgia, Indiana, Kentucky, Louisiana, Mississippi, North Carolina, Ohio, South Carolina, Tennessee, Texas und Virginia belegen sind. Die Investitionen erfolgen dabei über die DNL-Glenfield, LP (Portfoliogesellschaft), die nach dem Recht des US-Bundesstaates Georgia gegründet wurde. Die Gesellschaft ist und bleibt einziger Limited Partner der Portfoliogesellschaft, General Partner ist die DNL-Glenfield GP, LLC (siehe Kapitel 5.4).

Es ist beabsichtigt, über die Portfoliogesellschaft Mehrheitsbeteiligungen an Objektgesellschaften zu erwerben, die Gewerbeimmobilien halten oder erwerben und entwickeln werden (ggf., soweit rechtlich oder steuerlich erforderlich oder sinnvoll, über weitere, zwischengeschaltete „transparente“ Gesellschaften). Nach dem Gesellschaftsvertrag der Portfoliogesellschaft soll insbesondere in solche Immobilien investiert werden, die teilsaniert werden und/oder Entwicklungs- und Ausbautätigkeiten bedürfen. Wohnimmobilien sollen nur im Rahmen einer Mischnutzung mit Gewerbeimmobilien erworben werden.

Anlageziel der Gesellschaft ist es, aus den mittelbaren Immobilienbeteiligungen Erträge zu generieren, die aus der Vermietung der mittelbar gehaltenen Immobilien sowie der Veräußerung der mittelbar gehaltenen Immobilien oder Objektgesellschaften resultieren. Liquiditätsüberschüsse, die nach Auffassung der Geschäftsführung der Gesellschaft nicht als Liquiditätsreserve benötigt werden, sollen an die Anleger ausgeschüttet werden.

5.2. ERWERBBARE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE, ANLAGEGRENZEN

Bei den nach den Anlagebedingungen der Gesellschaft erwerbbaaren Gegenständen handelt es sich um Sachwerte in Form von Immobilien im Sinne von § 261 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB und Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Immobilien im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen (§ 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB). Daneben dürfen Bankguthaben gemäß § 195 KAGB gehalten werden. Finanzinstrumente, die nach § 81 Abs. 1 Nr. 1 KAGB i. V. m. Art. 88 der Delegierten Verordnung Nr. 231/2013 in Verwahrung genommen werden können, dürfen nicht angekauft werden.

Die Gesellschaft wird mindestens 90 % des investierten Kapitals über die Portfoliogesellschaft in Immobilien investieren. Für die Investitionen der Portfoliogesellschaft gelten die folgenden Investitionskriterien:

- Mindestens 80 % des investierten Kapitals werden in Gewerbeimmobilien vom Typ Büro, Einzelhandel, Industrie oder Selfstorage angelegt.
- Maximal 20 % des investierten Kapitals werden in Wohnimmobilien angelegt.
- Mindestens 80 % des investierten Kapitals werden in Immobilien angelegt, die im Südosten der USA belegen sind, schwerpunktmäßig in den Bundesstaaten Alabama, Arkansas, Florida, Georgia, Indiana, Kentucky, Louisiana, Mississippi, North Carolina, Ohio, South Carolina, Tennessee, Texas und Virginia
- Mindestens 80 % des investierten Kapitals werden in Immobilien mit einer Mietfläche von mindestens 50.000 Quadratfuß (ca. 4.645 m²) angelegt.
- Mindestens 80% des investierten Kapitals werden in Immobilien mit einem Verkehrswert von mindestens 3 Mio. USD angelegt.

Bis zu 10 % des investierten Kapitals können für Zwecke des Liquiditätsmanagements in Bankguthaben angelegt werden.

Die vorgenannten Anlagegrenzen müssen spätestens mit Abschluss der Investitionsphase (31.12.2021) eingehalten sein. Die Dauer der Investitionsphase kann durch Beschluss der Gesellschafter mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen um bis zu 12 Monate verlängert werden.

Die Gesellschaft investiert nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 oder 2 KAGB.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Gesellschaft sich an der Portfoliogesellschaft beteiligt. Die konkreten Anlageobjekte auf Ebene der Portfoliogesellschaft stehen jedoch noch nicht fest. Die KVG entscheidet unter Beachtung der Regelungen in den Anlagebedingungen darüber, in welche Immobilien mittelbar investiert wird. Hierbei wird sie von der DNL-Glenfield GP, LLC beraten.

Soweit Eigenmittel der Gesellschaft nicht bis zum Ende der Investitionsphase investiert werden, sind diese, soweit sie nicht nach Auffassung der KVG als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft, zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt werden, an die Anleger zurückzuzahlen.

5.3. ÄNDERUNG DER ANLAGESTRATEGIE ODER DER ANLAGEPOLITIK

Eine Änderung der Anlagestrategie oder der Anlagepolitik der Gesellschaft ist nur durch Gesellschafterbeschluss (Änderung der Anlagebedingungen) möglich. Eine Änderung der Anlagebedingungen bedarf der Genehmigung durch die BaFin. Darüber hinaus ist gemäß § 8 des Gesellschaftsvertrages die Zustimmung der Gesellschafterversammlung mit einfacher Mehrheit erforderlich. Ist die Änderung der Anlagebedingungen nicht mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar oder führt diese zu einer Än-

derung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte, so ist hierfür eine qualifizierte Mehrheit der Anleger, die mindestens zwei Drittel des Kommanditkapitals auf sich vereinigen, notwendig. Hierfür hat die KVG die Anleger über die geplante und von der BaFin genehmigte Änderung der Anlagebedingungen und ihre Hintergründe mittels eines dauerhaften Datenträgers zu informieren und den Anlegern eine Frist von drei Monaten für die Entscheidungsfindung einzuräumen. Die Treuhänderin darf ihr Stimmrecht nur nach vorheriger Weisung durch die Treugeber ausüben.

Die KVG veröffentlicht eine Änderung der Anlagebedingungen sowie den Zeitpunkt ihres Inkrafttretens im Bundesanzeiger und auf ihrer Internetseite (www.htb-fondshaus.de). Sofern die Änderung der Anlagebedingungen nicht mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, übermittelt die KVG den Anlegern diese Informationen zusätzlich auf einem dauerhaften Datenträger. Die Änderung tritt frühestens einen Tag nach Veröffentlichung der Änderung im Bundesanzeiger in Kraft.

5.4. BESCHREIBUNG DER PORTFOLIOGESELLSCHAFT

Portfoliogesellschaft ist die DNL-Glenfield, LP, eine US-amerikanische Limited Partnership nach dem Recht des Bundesstaates Georgia. Sie wurde am 13.04.2019 gegründet und unter Nummer 19056153 beim State of Georgia eingetragen.

Gesellschaftszweck

Der Zweck der Portfoliogesellschaft ist der Erwerb, das Halten, die Entwicklung, Verbesserung, Erhalt, Betrieb, Verwaltung, Vermietung und sonstige Veräußerung und Handel mit Immobilien in den folgenden Marktsegmenten: Büroräume, Arztpraxen, Einzelhandel, Industrie, Self-storage Immobilien, Baulandaufteilung, Mehrfamilien-Mietshäuser, und Parkhäuser. Die Gesellschaft kann diese Tätigkeiten entweder selbst oder über Tochtergesellschaften ausüben.

Für diesen Zweck kann die Portfoliogesellschaft insbesondere die folgenden Geschäftstätigkeiten ausüben:

- Strukturierung und Sanierung bestehender unterdurchschnittlich wirtschaftlicher Immobilien in den unter vorstehendem Absatz genannten Geschäftsfeldern, die von der Portfoliogesellschaft durch ihre Tochtergesellschaften erworben werden können und die zum Zeitpunkt des Erwerbs einer Gebäudesanierung und/oder Entwicklungs- und Ausbautätigkeiten bedürfen und nicht vollvermietet sind, sowie die Vermietung und Veräußerung der sanierten Immobilien.
- Strukturierung oder Neubau von Immobilien in den vorgenannten Marktsegmenten mit anschließender Vermietung und Veräußerung.

Gesellschafter

DNL-GLENFIELD GP, LLC, persönlich haftende Gesellschafterin (= General Partner)

DNL Prime Invest I. GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Kommanditistin (= Limited Partner)

Gesellschaftskapital

Der General Partner ist mit USD 1.000 an der Portfoliogesellschaft beteiligt. Eine Erhöhung ihrer Einlage bis auf USD 1.000.000 ist möglich.

Die DNL Prime Invest I. GmbH & Co. KG ist mit USD 1.000 an der Portfoliogesellschaft beteiligt. Eine Erhöhung auf bis zu USD 100.000.000 ist möglich.

Geschäftsführer

DNL-GLENFIELD GP, LLC

Geschäftsführer der DNL-Glenfield GP, LLC: Wolfgang Kunz, James P. Cate

Die Geschäftsführung der Portfoliogesellschaft obliegt dem General Partner, der DNL-GLENFIELD GP, LLC. Der General Partner hat grundsätzlich die volle und alleinige Geschäftsführungsbefugnis und die Berechtigung, in eigenem Ermessen und ohne Zustimmung des Limited Partners oder Dritter alle Handlungen vorzunehmen, die erforderlich sind, um den Gesellschaftszweck und das Geschäft der Portfoliogesellschaft auszuführen. Bei bestimmten definierten Entscheidungen („Major Decisions“) hat der General Partner die Zustimmung der KVG einzuholen. Hierzu zählen insbesondere

- der Kauf- und Verkauf von Immobilien bzw. Immobilienbeteiligungen
- die Aufnahme von Darlehen
- der Abschluss von Mietverträgen über 15.000 Quadratfuß oder einer mietfreien Zeit von mehr als einem Monat der Mietvertragsdauer in Jahren

Der General Partner der Portfoliogesellschaft kann nur abgesetzt werden, wenn ein Gericht rechtskräftig festgestellt hat, dass eine Handlung oder ein Unterlassen des General Partner in Bezug auf die Portfoliogesellschaft Betrug, grobe Fahrlässigkeit, vorsätzliches Fehlverhalten oder Bösgläubigkeit oder eine erhebliche Pflichtverletzung begründet hat.

Gesellschafterversammlungen

Gesellschafterversammlungen sollen jährlich in Düsseldorf stattfinden.

Vergütungen

Der General Partner der Portfoliogesellschaft erhält für das Asset- und Property-Management eine laufende Vergütung in Höhe von 2 % der in den Anlagebedingungen der (deutschen) Gesellschaft beschriebenen Bemessungsgrundlage, maximal jedoch 2 % des Eigenkapitals der Portfoliogesellschaft. Für Tätigkeiten im Zusammenhang mit dem An- und Verkauf von Immobilien erhält er eine Vergütung in Höhe von 2 % des Kauf- bzw. Verkaufspreises.

Ausschüttungen

Ausschüttungen werden disproportional auf den Limited Partner und den General Partner verteilt (siehe Kapitel 12.1.4).

Ziel dieser Verteilung ist, dass die Anleger der deutschen Gesellschaft auf Basis der der Gesellschaft zustehenden Vorzugsrendite von 9,35 % p.a. nach Abzug der Kosten auf Ebene der deutschen Gesellschaft Auszahlungen in Höhe von 7 % p.a. erhalten. Von der Portfoliogesellschaft für An-

leger in den USA zu leistende Steuerzahlungen werden dabei wie Auszahlungen behandelt.

Laufzeit

Die Portfoliogesellschaft hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2026, sofern sie nicht vorher gekündigt oder durch Änderung des Gesellschaftsvertrages der Portfoliogesellschaft verlängert wird. Der General Partner hat das Recht nach Zustimmung der KVG nach eigenem Ermessen die Laufzeit der Portfoliogesellschaft um dreimal jeweils für ein Jahr zu verlängern.

Übertragbarkeit

Die Übertragung der Anteile des Limited Partners an der Portfoliogesellschaft ist nur mit Zustimmung des General Partners zulässig.

Liquidation

Wenn die Portfoliogesellschaft aufgelöst wird, wird der General Partner sämtliche Vermögensgegenstände verkaufen und die Geschäfte der Gesellschaft abwickeln.

Anwendbares Recht

Der Gesellschaftsvertrag der Portfoliogesellschaft unterliegt dem Recht des US-Bundesstaates Georgia. Gerichtsstand ist Georgia.

5.5. BESCHREIBUNG DES FÜR DIE ANLAGEOBJEKTE RELEVANTEN MARKTES

Es ist beabsichtigt, in Gewerbeimmobilien mit Wertsteigerungspotential im Südosten der USA zu investieren. Aufgrund zahlreicher Einflussfaktoren ist der US-Immobilienmarkt derzeit stabil und attraktiv. Die USA waren 2018 beliebtester Markt für Investitionen in Gewerbeimmobilien und werden es voraussichtlich auch in 2019 bleiben. Hierbei ist das seit dreißig Jahren steigende Bevölkerungswachstum ein wichtiger Faktor. Durch die prognostizierte weiterhin positive Wirtschaftsentwicklung ist in der kommenden Zeit weiterhin mit Bedarf an hochwertigen und bezahlbaren Büroräumen zu rechnen. Dies wird im zunehmenden Maße auch die Randbereiche der Innenstädte betreffen.

Einflüsse auf den Immobilienmarkt Bevölkerungswachstum und Arbeitsmarkt

Die Bevölkerung der USA ist in den vergangenen 10 Jahren um rund 24 Mio. Einwohner von 304,72 Mio. in 2008 auf rd. 327 in 2018 gewachsen. Auch für die Zukunft wird ein jährliches Bevölkerungswachstum von mehr als 2 Mio. Menschen erwartet¹.

Die Arbeitslosenquote hielt sich Mitte 2019 konstant bei 3,6 Prozent². Der Anstieg neuer Arbeitsplätze wird kurzfristig erwartet. Im Juli 2019 titelte das Handelsblatt bereits erneut „US-Wirtschaft schafft mehr Jobs als erwartet“³.

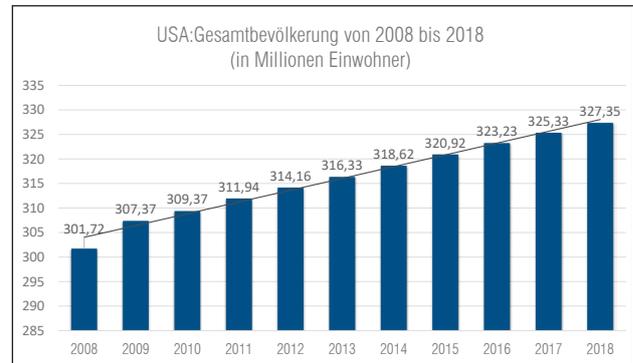


Abbildung: Hrsg. Statista GmbH (08/2019)

Finanzpolitik und Wirtschaftswachstum

Derzeit – in der zweiten Hälfte 2019 – sieht Notenbank-Chef Jerome Powell die US-Wirtschaft weiterhin im Aufschwung. Für den Fall eines konjunkturellen Abschwungs versicherte Powell, dass die Fed vorbereitet sei, um das Wirtschaftswachstum zu stützen.

Im Hinblick auf die Wirtschaftsleistung sind die Vereinigten Staaten von Amerika die größte Volkswirtschaft der Welt. Das Wirtschaftswachstum der USA liegt deutlich über dem deutschen bzw. europäischen Durchschnitt⁴. Im ersten Quartal 2019 legte das Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 3,2 % p. a. zu⁵. Die US-Volkswirtschaft ist nun seit neun Jahren stetig gewachsen und deutsche Unternehmen stärken ihre Präsenz in den USA. Im Juni 2019 teilte BMW Nordamerika mit, dass weitere 56 Millionen US-Dollar in die Erweiterung und den Ausbau der bestehenden technischen Trainingscenter, sowie in die Errichtung neuer Zentren in South Carolina und Georgia investiert werden sollen⁶. Ebenso baut Mercedes Benz seinen Innovationsstandort in Atlanta weiter aus⁷.

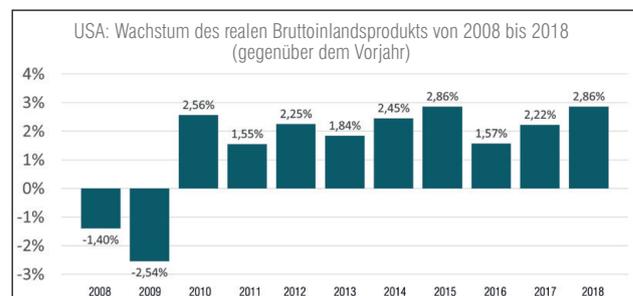


Abbildung: Hrsg. Statista GmbH (05/2019)

1 BörseOnline vom 12.07.2019 „US-Immobilienfonds – Was Anleger wissen sollten“

2 <https://eu.usatoday.com/story/money/2019/06/07/jobs-report-economy-added-just-75-000-jobs-may/1374420001/>

3 Handelsblatt vom 05.07.2019 „US-Wirtschaft schafft mehr Jobs als erwartet“

4 BörseOnline vom 12.07.2019 „US-Immobilienfonds – Was Anleger wissen sollten“

5 Handelsblatt vom 26.04.2019 „US-Wirtschaft wächst überraschend stark“

6 Atlanta Business Chronicle vom 26.06.2019 „Automotive Minute: BMW invests \$17M in new College Park technical training center“

7 Atlanta Business Chronicle vom 08.07.2019 „Daimler to move U.S. innovation center to Midtown“

Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt

Die Prognosen für weitere Preiserhöhungen auf der Grundlage des anhaltenden Anstiegs des Case-Shiller-Index, der Auskunft über die Preisentwicklung für Wohnimmobilien in den USA gibt, bestätigen sich nach wie vor: Bereits im Mai 2018 lagen die Preise trotz der nachlassenden Dynamik rund 6,7 Prozent über dem Vorjahresmonat, was damals der Prognose für das Gesamtjahr entsprach⁸. Auch im April 2019 lag der Index knapp 4 Prozent über dem Wert des Vorjahresmonats⁹. Der Case-Shiller-Index kann im Regelfall auch als Indikator für die Entwicklung am Gewerbeimmobilienmarkt herangezogen werden. Auch die Preise für qualitativ hochwertige Büro- und Gewerbeimmobilien steigen in vielen Regionen weiter¹⁰.

Der besonders starke Bevölkerungszuwachs im Südosten der USA – und hier ganz besonders in den Vororten der Ballungsgebiete – sorgt für große Wachstumspotenziale im Wohn- und Gewerbeimmobiliensektor. Die sogenannte Millennial - Generation entscheidet sich, angesichts der anstehenden Familienplanung, verstärkt für Wohnraum außerhalb der teuren und hektischen Städte.

In neun der zehn bedeutendsten US-Büromärkte sind die Mieten im vergangenen Jahr angestiegen. Die Innenstadt von Atlanta, die die zentralen Teilmärkte Downtown, Midtown und Buckhead beinhaltet, verzeichnete das stärkste Mietwachstum in Bezug auf das Vorjahr. In nahezu allen Märkten, darunter in Atlanta, San Francisco, Boston, Dallas, Washington, D.C. und Los Angeles, stiegen die Mieten in der Innenstadt wesentlich stärker als die Mieten in den Vororten.¹¹

Diesem Trend der Familien kommen auch immer mehr Unternehmen nach, die ihre Standorte ebenfalls in den Vororten ansiedeln, wo der Mietspiegel zwar durch die wachsende Nachfrage steigt, aber immer noch deutlich unter dem der Stadtzentren liegt. Der Anlageschwerpunkt des Fonds liegt auf den Standorten in diesen Wachstumsregionen.

Als größte Volkswirtschaft in der Welt verfügen die Vereinigten Staaten über den weltweit bedeutendsten Immobilienmarkt, der transparent und sehr professionell ist.

Im zweiten Quartal 2019 sanken die gesamten Büroleerstände um 10 Basispunkte auf 12,2 % und erreichten somit den niedrigsten Stand seit 18 Jahren. Gleichzeitig stieg der Bau neuer Büros auf 14,7 Mio. m² an. Dies ist der größte Quartalswert seit dem dritten Quartal 2009. In diesem Zusammenhang stieg die durchschnittliche Bruttomiete im Vergleich zum Vorjahr um 5,1 % auf 34,28 US-Dollar pro m² und setzte damit das dynamische Mietwachstum fort.

Die Büromärkte in den City-Lagen verzeichneten im zweiten Quartal 2019 wesentlich höhere Mieten als im Vorjahr. Parallel hierzu wurden die Fertigstellungen im Vergleich zu den Vorstadtmärkten erhöht. Die Leerstandsquote in der Innenstadt blieb mit 10,4 % auf einem konstanten Level. Bei gleichbleibend starker Nachfrage und niedrigem Neubau konnten die suburbanen Büromärkte fünf Jahre in Folge eine Reduzierung des Leerstandes auf nunmehr 13,2 % verzeichnen. Dies ist der niedrigste Stand seit 2001.¹²

Ausblick

Das BIP der USA ist in den vergangenen neun Jahren stets um 1,55 – 2,88 Prozent p.a. gewachsen¹³ Laut Prognose des Internationalen Währungsfonds vom Juli 2019 wird das Wirtschaftswachstum in den USA nach 3,0 % für 2018 in 2019 bei ca. 2,3 % und in 2020 bei ca. 1,9 % liegen.¹⁴

Für die kommenden Jahre ist nach wie vor ein ansteigendes Bevölkerungswachstum in den Ballungsräumen prognostiziert. Insbesondere der stetig wachsende Trend der Millennials, aus den Stadtzentren in die Vororte zu ziehen, wird für steigende Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen sorgen.

8 Börse am Sonntag vom 08.09.2018 „Trotz Zinsanstiegs: US-Immobilienmarkt stabil“

9 <https://fred.stlouisfed.org/series/CSUSHPINSA>

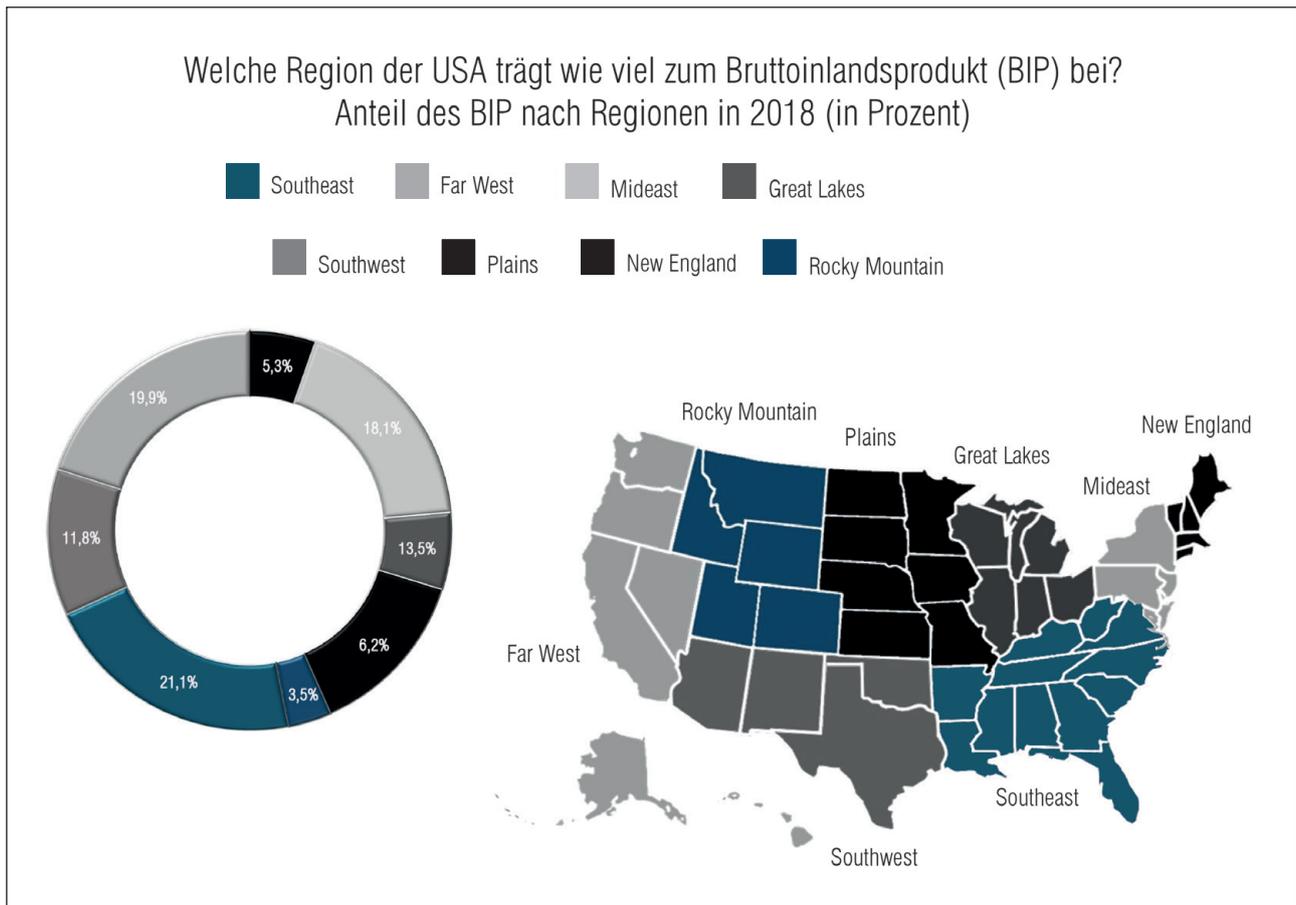
10 BörseOnline vom 12.07.2019 „US-Immobilienfonds – Was Anleger wissen sollten“

11 CBRE GmbH, U.S. OFFICE, Q2 2019 FIGURES, <https://www.cbre.de/de-de/research/Q2-2019-US-Office-Figures>

12 CBRE GmbH, U.S. OFFICE, Q2 2019 FIGURES, <https://www.cbre.de/de-de/research/Q2-2019-US-Office-Figures>

13 <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/14558/umfrage/wachstum-des-bruttoinlandsprodukts-in-den-usa/>

14 Internationaler Währungsfonds, World Economic Outlook, July 2019



Fazit

Investoren sind weiterhin von den starken Fundamentaldaten auf den Immobilienmärkten ermutigt. Zwar befinden sich die Renditen für Immobilien auf einem niedrigen Niveau, gleichzeitig haben sinkende risikofreie Zinssätze dazu geführt, dass sich der Renditeunterschied zu Immobilieninvestitionen stabilisiert oder, in manchen Fällen, vergrößert hat, sodass Immobilieninvestitionen eine reizvolle Anlageoption bleiben.¹⁵

Die Effekte jüngster Volatilitäten an den Aktienmärkten, ein geringeres Wachstum der Weltwirtschaft sowie die Verunsicherung infolge des Brexits auf der einen Seite und enormes Kapital, das nach Anlagemöglichkeiten sucht auf der anderen Seite: Das ist das große Spannungsfeld, in dem sich die weltweiten Investmentmärkte bewegen. Dabei sind die immobilienwirtschaftlichen Rahmendaten speziell für die Vereinigten Staaten nach wie vor positiv. Die Märkte sind gut aufgestellt, um ihre starke bisherige Performance beizubehalten.¹⁶

Die dargestellte Zusammenfassung der wirtschaftlichen und demografischen Lage und ihrer prognostizierten Entwicklung unterstützt die angestrebte Investitionsstrategie im Südosten der USA. Bei Abweichungen von den zuvor dargestellten Auffassungen und Prognosen ist es jedoch auch möglich, dass der Immobilienmarkt in den USA sich schlechter entwickelt als von den Initiatoren erwartet.

¹⁵ <https://www.jll.de/de/presse/global-verhaltener-jahresbeginn-auf-den-gewerbeimmobilien-investmentmaerkten>

¹⁶ <https://www.jll.de/de/presse/2019-leichter-rueckgang-des-globalen-transaktionsvolumens>

5.6. BESCHREIBUNG DER PROJEKTPARTNER

DNL-Unternehmensgruppe

Gründung DNL Investmentagentur für US-Immobilien, e. K. im Jahr 2002

Die DNL- Unternehmensgruppe ist seit Januar 2002 erfolgreich in Deutschland im Bereich geschlossene US-Immobilienfonds tätig und seit 2006 der Exklusivvertrieb einer amerikanischen Immobilien-Investmentgesellschaft mit Hauptsitz in Atlanta, Georgia, USA. Das Mutterunternehmen Deutsch-Niederländische Investmentagentur für US-Immobilien e. K. wurde Ende 2015 in die Deutsch-Niederländische Beratungsagentur für US-Immobilien GmbH & Co. KG umgewandelt. Bis 2018 arbeitete die DNL Beratungsagentur die Layouts der Emissionsprospekte und sonstigen Marketingmaterialien des US Initiators aus. Tochterunternehmen ist hier die 2012 gegründete Vertriebsgesellschaft DNL Real Invest AG.

Die DNL Geschäftsleitung

Firmengründer Kathrinchen van der Biezen-Kunz und Wolfgang Kunz sind seit 2015 verheiratet.

Die vier deutschen Unternehmen der DNL Gruppe werden von Frau Kathrinchen van der Biezen-Kunz als Vorstand und Geschäftsführerin geleitet. Frau van der Biezen-Kunz ist Inhaberin der vorgeschriebenen Vertriebslizenzen und hat eine erwachsene Tochter. Sie hat nach dem Abitur eine kaufmännische Ausbildung erfolgreich abgeschlossen und mehrere Jahre in leitender Funktion für verschiedene Unternehmen gearbeitet. In den Jahren 2006 bis 2017 war sie stets Gründungskommanditistin der US Investments für deutsche Anleger.

Herr Wolfgang J. Kunz ist als Vertriebsdirektor und Prokurist der deutschen DNL Unternehmen tätig. Er ist Bankkaufmann und hat vier erwachsene Kinder. Die US-Unternehmen der DNL Gruppe werden von Herrn Kunz als Präsident geleitet. Herr Kunz hat zwischen 1984 und 1991 für deutsche Banken in den US-Städten Sarasota, St. Petersburg und Tampa Immobilien verwertet. Zwischen 2002 und 2005 hat er in Atlanta drei US-Immobilienfonds eines Schweizer Initiators erfolgreich abgeschlossen.

Seine mehr als fünfunddreißigjährige Berufserfahrung im Bereich USA und US-Immobilien sind die wertvolle Basis für die deutsch-amerikanischen Geschäftsbeziehungen. Herr Kunz befindet sich zu diesem Zweck seit zwölf Jahren alljährlich in den Vereinigten Staaten im Büro der DNL US Invest, Atlanta. Frau van der Biezen-Kunz obliegt als Vize-Präsidentin hier die Koordination zwischen USA und Deutschland. Als Limited Partner des amerikanischen General Partners nimmt er, auch stellvertretend für die Belange der deutschen Anleger, jährlich an den in Deutschland stattfindenden Gesellschafterversammlungen aktiv teil. Er wird hier insbesondere für die Übersetzungen und Erläuterungen in die deutsche Sprache sehr geschätzt.

In regelmäßigen Abständen empfängt Herr Kunz Vertriebspartner und Kunden in Atlanta, um Objektbesichtigungen vorzunehmen. Im Sommer 2015 wurden unter seiner Regie die meisten der US- Gewerbeimmobilien zum Abruf auf der Homepage gefilmt, um auch den Anlegern und Vertriebspartnern diese anschaulich in Wort und Bild zu präsentieren. Die US-Reisen erfolgen stets in enger Zusam-

menarbeit mit der DNL US Invest. Herr Kunz führt regelmäßig Onlineschulungen und Workshops durch. Hierbei wird permanent die Weltwirtschaftslage und jeweilige Presse analysiert, ausgewertet und hinsichtlich deren Auswirkungen auf die US-Investmentangebote bewertet. Herr Kunz und sein langjähriges Mitarbeiter-Team sind permanente Ansprechpartner für Vertriebspartner und Investoren.

Herr Kunz hält, sehr oft mit weiteren bekannten Referenten, Vortragsabende für die Kunden aktiver Geschäftspartner und präsentiert DNL mit seinem Team bei Kongressen und großen Vertriebstagungen mit eigenem Stand. Er und sein Team fungieren ebenfalls als entscheidende Schnittstelle zu den Fachmedien. DNL hat seit Jahren ausgezeichnete Kontakte zu Analysehäusern und deutschen Fachjournalisten. Selbst in Atlanta ansässige deutschstämmige Journalisten stehen mit DNL in Kontakt.

Im Jahr 2006 gründete DNL ihre erste US-Gesellschaft in Atlanta, die DNL US-Invest, LP, welche u.a. die Interessen der deutschen Anleger in den USA als Teil des General Partners der US-Investments vertritt. Im Jahr 2012 wurden sowohl der General Partner der DNL US Invest, LP, die DNL Southeast, LLC mit Headquarter in Atlanta sowie die DNL Florida Real Estate Investments, LLC, mit Headquarter in Sarasota, Florida gegründet.



DNL, Atlanta/USA

Die US-Unternehmen der DNL Gruppe sind nun seit zwölf Jahren in Atlanta eigenständig aktiv und haben ein interessantes Geschäftsnetzwerk aufgebaut. Sowohl bekannte Anwalts- als auch Steuerkanzleien und Immobilienconsultants geben der DNL US Invest und deren Eigentümern beste Referenzen. Die DNL US Invest besitzt seit 2007 mehrere eigene Immobilien im prosperierenden Atlanta - Midtown.

Die DNL US Invest arbeitet seit 2017 auch für deutsche Direktanleger und Institutionelle Anleger wie Banken, Family Offices und Versicherungsgesellschaften. Diese Gesellschaften lassen sich von der DNL US Invest beim Ankauf von US-Vermögensanlagen beraten (deutsch – englisch), wie beispielsweise Einfamilienhäuser (Villen) in bester Lage Floridas – hier vor allem Naples, Fort Lauderdale und Miami, Bürogebäude und Arzthäuser in bester Lage Atlantas oder Florida. DNL US Invest verfügt ebenfalls über Kooperationsverträge zu den Projektentwicklern für Altenbetreutes Wohnen. Das Büro der DNL US Invest befindet sich seit Dezember 2017 im Pershing Park Plaza-Building an der 1420 Peachtree Street, Suite 210, Atlanta,

GA, 30309 und wird von Officemanagerin Mrs. Patricia Weathers geleitet.

Im Jahr 2019 wurde von Frau van der Biezen-Kunz und Herrn Kunz für das vorliegende Investment die DNL Atlanta One, LLC gegründet. Herr Kunz ist auch bei diesem Unternehmen als Geschäftsführer tätig. Die DNL Gruppe, hier vertreten durch ihre amerikanische Gesellschaft DNL Atlanta One, LLC, hat eine Gesellschaft mit Glenfield Capital gegründet und ist somit Teil des amerikanischen General Partners DNL-GLENFIELD GP, LLC. DNL Atlanta One, LLC vertritt somit, wie DNL US Invest, ebenfalls die Interessen der deutschen Investoren vor Ort in den USA.

Gründung DNL Real Invest AG im Jahr 2012

Im September 2012 wurde die DNL Real Invest AG gegründet, welche sowohl den Vertrieb der US-Vermögensanlagen als auch die deutschsprachige Anlegerbetreuung sicherstellt. Als Finanzanlagenvermittler verfügt die DNL Real Invest AG über die notwendige Vertriebslizenz laut Gewerbeordnung 34f. Ein langjähriges, erfahrenes Mitarbeiterteam unter der Führung von Frau van der Biezen – Kunz erstellt hier, in Kooperation mit der Buchhaltung des amerikanischen Emissionshauses, vierteljährlich die Kontoauszüge der Anleger und verschickt die dazugehörigen Ausschüttungsschecks an die mittlerweile rund 6.200 Investoren. Zwischen 2006 und September 2019 vermittelte die Vertriebsgesellschaft mit Sitz in Düsseldorf am Seestern 673 Millionen US Dollar von Investoren als Eigenkapital für ein amerikanisches Investmentunternehmen. Auch in den Krisenjahren 2008 bis 2011 leisteten deren US-Vermögensanlagen die prospektgemäße 8%ige jährliche Vorzugsausschüttung. Mittlerweile sind etliche Gewerbeimmobilien für die deutschen Anleger gewinnbringend veräußert worden. **Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die dargestellten Ergebnisse keinerlei Gewähr im Hinblick auf den zukünftigen Erfolg des vorliegenden Beteiligungsangebotes bieten.**



DNL, Düsseldorf

Gründung DNL Exclusive Opportunity GmbH & Co. KG im Jahr 2018

Im Jahr 2018 haben sich die DNL Firmengründer dazu entschieden, in Kooperation mit der Immobiliengesellschaft Glenfield Capital mit Sitz in Atlanta sowie der Service-Kapitalverwaltungsgesellschaft HTB Hanseatische Fondshaus GmbH mit Sitz in Bremen, das hier vorliegende Investment DNL Prime Invest I. GmbH & Co. geschlossene Investment KG als Alternativen Investmentfonds auszuar-

beiten und den deutschen Anlegern und Vertriebspartnern als voll reguliertes Investment anzubieten. Anbieterin ist die DNL Exclusive Opportunity GmbH & Co. KG.

Gründung DNL Vertriebsgesellschaft GmbH & Co. KG im Jahr 2019

Um das Investment DNL Prime Invest I. einem breiteren Investorenkreis anbieten zu können, wurde Anfang 2019 die DNL Vertriebsgesellschaft GmbH & Co. KG mit Geschäftssitz in Düsseldorf / Oberkassel gegründet. Die DNL Vertriebsgesellschaft GmbH & Co. KG unter Leitung der Geschäftsführung von Frau van der Biezen – Kunz verfügt nun über die Möglichkeit auch in Zusammenarbeit mit Vermögensberatern mit entsprechender Erlaubnis, Vertriebsplattformen, Banken und Sparkassen das Investment DNL Prime Invest I. vermitteln zu dürfen.

Auszeichnungen und Preise der DNL-Gruppe

Bereits im Jahr 2015 erhielt DNL als Vertriebsgesellschaft eine Auszeichnung des *Deutschen BeteiligungsPreises*. Im Oktober 2016 erhielt DNL beim *Deutschen BeteiligungsPreis* den „Ehrenpreis der Journalisten 2016“ und von der *Trusted Asset Society* mit nachfolgenden Worten besonders herausgestellt:

Kurz: DNL Real Invest AG genießt besondere Wertschätzung bei Vertriebspartnern, der Konkurrenz, den Medien und den Ratingagenturen.

Im Oktober 2016 erhielt DNL die Bewertung des *Deutschen Finanzdienstleistungs-Institut GmbH (DFI) Hamburg* hinsichtlich ihrer Performance Analyse: DNL wird hier mit 5,5 von 6 Sternen als „ausgezeichnet“ bewertet.

Im Februar 2019 erhielt die DNL Gruppe von der Chefredaktion des *FinanzBusinessMagazin* die Auszeichnung:

„FinanzBusinessPreis 2019“ in der Kategorie „Vertrieb US-Immobilienfonds“ verliehen. Mit diesem Preis zeichnet das Onlinemagazin für Entscheider der Finanzbranche „FinanzBusinessMagazin.de“ u.a. Unternehmen aus, die außergewöhnliches für Vertrieb und Kunden geleistet haben.

DNL Real Invest AG erhielt die Auszeichnung für die langjährige, transparente und außerordentlich intensive Vertriebsunterstützung ihrer selbstständigen Vermittlungspartner, einhergehend mit den bisher seit 2006 laufend erfolgenden unterjährigen Ausschüttungen an Privatinvestoren der von DNL in Deutschland vertriebenen Vermögensanlagen.

In seiner Laudatio führte Herr Friedrich Andreas Wanschka, Chefredakteur von FinanzBusinessMagazin.de aus, dass die Kunden- und Vermittlerbetreuung mehrfache jährliche Vor-Ort-Präsentationen von Immobilieninvestments in den USA miteinschließt und der bisherige Anlageerfolg, hohe Investoren- und Vermittlertransparenz – diese seit Jahren außerordentlich erfolgreiche Leistungskombination die Jury überzeugte.(...)“

<https://www.dnl-invest.com/mediacenter/news/finanzbusinesspreis-2019/>

Glenfield

Es ist vorgesehen, die Immobilieninvestments in Zusammenarbeit mit Glenfield Capital, LLC, mit Sitz in Atlanta, USA zu tätigen. Glenfield Capital, LLC (Glenfield) wurde im Jahr 2005 von James P. Cate gegründet und hat umfangreiche Erfahrungen und einen nachweisbaren Track-Record im Bereich gewerblich genutzter Immobilien. Glenfield ist auf den Erwerb und die Verwaltung von Gewerbeimmobilien spezialisiert und nutzt dabei seine Marktexpertise und stringente Vorgehensweise bei der Immobilienbewertung. Glenfield Capital erwirbt, verwaltet und betreibt Immobilien und ist dabei sowohl in US-amerikanischen Metropolen als auch in Wachstumsregionen aktiv. Seit 2012 hat Glenfield Immobilientransaktionen mit einem Gesamtvolumen von USD 245 Mio. durchgeführt. Derzeit verwaltet Glenfield ein Portfolio von Gewerbeimmobilien im Wert von USD 145 Mio.

Das Management von Glenfield besteht aus insgesamt vier Immobilienexperten mit insgesamt mehr als 90 Jahren Erfahrung im gewerblichen Immobilienbereich. Geleitet wird es von James P. Cate. Das Management hat Erfahrung in den Bereichen Beratung, Vermittlung und Asset-Management sowie schwerpunktmäßig in der Durchführung von Immobilientransaktionen mit einem Volumen von über USD 1,5 Mrd. Vor der Gründung von Glenfield war James P. Cate Geschäftsführer der Newmark Capital Group und von Savills Studely. Bei diesen beiden Unternehmen verantwortete er den Immobilien-Ankauf für den Südosten der USA. Hier war er für Immobilientransaktionen für institutionelle Investoren, Private Equity Unternehmen und Projektentwickler, darunter SwissRE, GMAC Insurance, Platinum Equity Holdings und Manulife (jetzt John Hancock) zuständig.

Nachfolgend werden die letzten vier von Glenfield abgeschlossenen Immobilientransaktionen im Bereich Büroimmobilien dargestellt:

Immobilie	Fläche	Kaufpreis	Verkaufspreis	Investiertes Eigenkapital	Eigenkapitalrückfluss	Haltedauer in Jahren	Durchschnittliche Wertentwicklung pro Jahr ¹
North Point Parkway	6.997 m ²	\$ 5.900.000,00	\$ 9.675.000,00	\$ 2.915.000	\$ 5.991.023	2,25	46,90%
Barrett Park Portfolio	14.090 m ²	\$ 9.000.000,00	\$ 16.420.000,00	\$ 3.400.000	\$ 13.898.326	5,67	54,49%
Lakeside at Spalding Triangle	24.057 m ²	\$ 23.800.000,00	\$ 31.562.000,00	\$ 7.365.000	\$ 17.415.546	4,92	27,76%
Peachtree North Portfolio	36.269 m ²	\$ 37.525.000,00	\$ 43.900.000,00	\$ 8.940.000	\$ 12.411.912	5,08	7,64%

¹ bezogen auf das investierte Eigenkapital.

5.7. FREMDKAPITAL, BELASTUNGEN, SICHERHEITEN

Nach den Anlagebedingungen dürfen für die Gesellschaft Kredite bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze sind Kredite, welche Gesellschaften im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB aufgenommen haben, entsprechend der Beteiligungshöhe der Gesellschaft zu berücksichtigen.

Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zu der Gesellschaft 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 er-

achtet. Zudem darf die Belastung insgesamt 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtliche 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, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebes.

Es ist vorgesehen, dass auf Ebene der Gesellschaft und der Portfoliogesellschaft kein Fremdkapital aufgenommen wird, sondern eine Fremdkapitalaufnahme auf Ebene der Objektgesellschaften erfolgt. Da die konkreten Immobilieninvestitionen noch nicht feststehen, ist eine weitergehende Aussage zur Fremdfinanzierung auf dieser Ebene zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht möglich. Die Regelungen zur Fremdkapitalaufnahme im Gesellschaftsvertrag der Portfoliogesellschaft sehen vor, dass eine Darlehensaufnahme nur mit der Zustimmung der HTB erfolgen kann.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurden keine Sicherheiten gewährt.

5.8. DERIVATE

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen nur zur Absicherung der von der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden. Die damit verbundenen Auswirkungen auf das Risikoprofil der Gesellschaft sind in Kapitel 3, Risiken, beschrieben. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist der Einsatz von Derivaten nicht vorgesehen.

5.9. TECHNIKEN UND INSTRUMENTE ZUR VERWALTUNG DER GESELLSCHAFT

Zu den Techniken und Instrumenten, von denen bei der Verwaltung der Gesellschaft Gebrauch gemacht werden kann, gehören das Portfolio- und Risikomanagement der KVG. Darüber hinaus dürfen nach den Anlagebedingungen Fremdkapital und Derivate eingesetzt werden.

5.10. VOLATILITÄT

Bei den Anteilen an der Gesellschaft handelt es sich um unternehmerische Beteiligungen, deren Wertentwicklung von der Wertentwicklung der Vermögensgegenstände abhängt, in die unmittelbar und mittelbar investiert wird. Der Wert der Beteiligungen und damit auch der Anteile kann auch innerhalb kurzer Zeiträume erheblichen Schwankungen nach oben und nach unten unterliegen. Die Anteile an der Gesellschaft weisen daher aufgrund ihrer Zusammensetzung eine erhöhte Volatilität (Wertschwankung) auf.

5.11. PRIMEBROKER

Die KVG nutzt für die Gesellschaft nicht die Dienstleistungen eines Primebrokers.

6. KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Kapitalverwaltungsgesellschaft für die in diesem Verkaufsprospekt beschriebene Gesellschaft ist die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH mit Sitz in 28217 Bremen, An der Reeperbahn 4 A. Sie verfügt seit dem 05.11.2014 über eine Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Der KVG obliegt die Vornahme aller Rechtsgeschäfte, die zur Verwaltung der Gesellschaft gehören, insbesondere die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens der Gesellschaft (§ 154 KAGB). Weitere Angaben zur KVG einschließlich deren Geschäftsführer und den Mitgliedern des Aufsichtsrates sind im Kapitel 19 dargestellt.

6.1. AUFGABEN DER KVG

Die KVG ist mit dem Vertrag über die Bestellung als Kapitalverwaltungsgesellschaft (Fremdverwaltungsvertrag) vom 01.10.2019 als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Gesellschaft bestellt worden. Als solche ist sie mit der Portfolioverwaltung und dem Risikomanagement sowie administrativen Tätigkeiten beauftragt.

Im Rahmen der Konzeption des Beteiligungsangebotes hat sie u. a. die Fondskalkulation, die Anlagebedingungen, den Verkaufsprospekt und die wesentlichen Anlegerinformationen erstellt und das Vertriebsanzeigeverfahren geführt.

Die KVG ist berechtigt, sämtliche Aufgaben, die ihr als Kapitalverwaltungsgesellschaft gesetzlich und vertraglich zukommen, nach eigenem Ermessen und ohne Zustimmung der Gesellschaft unter Berücksichtigung der Vorgaben des KAGB, des Fremdverwaltungsvertrages, der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages wahrzunehmen. Dies gilt insbesondere auch für Anlageentscheidungen, die die KVG für die Gesellschaft trifft.

Die KVG handelt bei der Verwaltung der Gesellschaft grundsätzlich nicht weisungsgebunden. Gesetzlich zulässige Weisungsrechte der Gesellschaft sowie Zustimmungsvorbehalte der Gesellschafterversammlung bleiben unberührt.

Die Gesellschaft hat der KVG eine vollumfängliche Vollmacht erteilt, die Gesellschaft im Außenverhältnis zu vertreten und die unter dem Fremdverwaltungsvertrag geschuldeten Dienstleistungen umzusetzen. Die KVG ist berechtigt, die Gesellschaft unter Befreiung der Beschränkungen des § 181 BGB einzeln zu vertreten.

Die Gesellschaft ist berechtigt, die Leistungen der KVG jederzeit zu überwachen und zu überprüfen. Sie ist jedoch nicht befugt, über das verwaltete Vermögen zu verfügen oder diesbezüglich Verpflichtungen einzugehen.

Weitere Einzelheiten zum Fremdverwaltungsvertrag ergeben sich aus dem Kapitel 19.4.1., Vertragspartner und Verträge, „Fremdverwaltungsvertrag“.

6.2. INFORMATIONEN ZUM RISIKOMANAGEMENT

Die KVG hat eine unabhängig von den operativen Geschäftsbereichen agierende Risikomanagementfunktion eingerichtet. Das Risikomanagement hat insbesondere zu

gewährleisten, dass für jeden der von ihr verwalteten AIF die wesentlichen Risiken jederzeit erfasst, gemessen, gesteuert und überwacht werden können. Dabei orientiert sie sich am jeweiligen Produktlebenszyklus des AIF.

Der am Erwerb einer Beteiligung Interessierte kann Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen der Gesellschaft verlangen. Er erhält diese Informationen in schriftlicher oder elektronischer Form von der KVG.

6.3. LIQUIDITÄTSMANAGEMENT

Die KVG hat für die Gesellschaft ein Liquiditätsmanagementsystem eingerichtet, das die Anforderungen nach § 30 KAGB erfüllt und die Sicherstellung einer jederzeitigen Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft zum Ziel hat. Durch die Gegenüberstellung von Ein- und Auszahlungen wird der Liquiditätsbedarf der Gesellschaft ermittelt. Sich abzeichnenden Liquiditätsdefiziten kann so frühzeitig entgegen gewirkt werden.

Da eine Rückgabe von Anteilen an der Gesellschaft während der Laufzeit nicht möglich ist, beschränkt sich das Liquiditätsmanagement darauf, jederzeit ausreichend liquide Mittel zur Bestreitung der laufenden Kosten der Gesellschaft vorzuhalten. Auszahlungen an Anleger dürfen nur dann vorgenommen werden, wenn der Gesellschaft eine ausreichende Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte verbleibt.

6.4. AUSLAGERUNGEN UND ÜBERTRAGENE DIENSTLEISTUNGEN

Auslagerungen

Die KVG hat im Einklang mit § 36 KAGB die folgenden Auslagerungen vorgenommen:

Im Rahmen der Portfolioverwaltung wird die KVG von der DNL-Glenfield GP, LLC unterstützt. Das Auslagerungsunternehmen übernimmt dabei die in Kapitel 19.4.4 beschriebenen Aufgaben.

Dienstleistungen der Registertreuhand sowie Unterstützungsdienstleistungen im Rahmen der kollektiven Vermögensverwaltung wurden an die Deutsche Fondstreuhand GmbH ausgelagert. Diese übernimmt folgende Aufgaben: Führung des Anlegerregisters, Bearbeitung von Kundenanfragen, Versand der Anlegerkommunikation, Liquiditätsausschüttungen, Ausgabe von Anteilen an der Gesellschaft und Führung von Aufzeichnungen.

Die Buchhaltung für die Gesellschaft wurde an die HTB Hanseatische Beratungsgesellschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ausgelagert.

Administrative Tätigkeiten aus den Bereichen Compliance, Interne Revision, Geldwäsche und Datenschutz wurden an die VIVACIS GmbH ausgelagert. Es ist geplant, zusätzlich im 4. Quartal 2019 Tätigkeiten im Rahmen der IT-Sicherheit an die VIVACIS GmbH auszulagern.

Für die mit den Auslagerungen verbundenen Interessenkonflikte wird auf Kapitel 3, Risiken, Interessenkonflikte verwiesen.

Dienstleistungen

Die DNL Exclusive Opportunity GmbH & Co. KG wurde mit Beratungsleistungen im Rahmen der Fondskonzeption beauftragt (siehe Kapitel 19.4.3).

6.5. BERUFSHAFTUNGSRISIKEN

Um potenzielle Berufshaftungsrisiken aus ihrer geschäftlichen Tätigkeit abzudecken, verfügt die KVG über eine entsprechende Berufshaftpflichtversicherung.

6.6. VERGÜTUNGSPOLITIK DER KVG

Die KVG hat für Mitarbeiter, die gemäß § 37 Abs. 1 Satz 1 KAGB als Risikoträger fungieren beziehungsweise für Mitarbeiter mit Kontrollfunktionen eine Vergütungspolitik festgelegt, die einem soliden und wirksamen Risikomanagement entspricht, um den potenziell schädlichen Auswirkungen schlecht gestalteter Vergütungsstrukturen auf ein solides Risikomanagement und auf die Risikobereitschaft von Einzelpersonen entgegenzuwirken. Die Vergütungspolitik der KVG steht in Einklang mit der Geschäftsstrategie, den Zielen, Werten und Interessen der KVG und der von ihr verwalteten Investmentvermögen sowie den Interessen der Anleger dieser Investmentvermögen.

Grundsätzlich sind alle Mitarbeiter und Führungskräfte der KVG, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf die Risikoprofile der KVG oder auf die Risikoprofile der von ihr verwalteten Investmentvermögen auswirkt, von der Vergütungspolitik betroffen. Dies umfasst die Geschäftsführer und Führungskräfte, Risikoträger, Mitarbeiter mit Kontrollfunktionen sowie alle Mitarbeiter, die eine Gesamtvergütung erhalten, aufgrund derer sie sich in derselben Einkommensstufe befinden wie die Führungskräfte und Risikoträger. Zentrales Element der Vergütungspolitik ist die konsequente Ausrichtung des Vergütungssystems an den strategischen Unternehmenszielen der KVG. Die KVG zahlt ihren Mitarbeitern auf allen Ebenen eine feste Vergütung, die monatlich anteilig an den jeweiligen Mitarbeiter ausgezahlt wird; es können zudem zusätzliche variable Vergütungsbestandteile oder auch geldwerte Vorteile, zum Beispiel in Form eines Dienstwagens, vereinbart werden. Die KVG trägt Sorge dafür, dass bei der Gesamtvergütung die festen und die variablen Bestandteile in einem angemessenen Verhältnis stehen. Dazu wird die fixe Vergütung in einer ausreichenden Höhe gewählt und die variable Vergütung derart gestaltet, dass auch ganz auf ihre Zahlung verzichtet werden könnte. Die variable Vergütung vergütet nachhaltige Leistungen und vermeidet Anreize zur Eingehung unangemessener Risiken, sie wird zudem nur dann ausgezahlt oder erworben, wenn sie angesichts der Finanzlage der KVG insgesamt tragbar ist und nach der Leistung des betreffenden Mitarbeiters gerechtfertigt ist. Die KVG hat aufgrund ihrer Größe beziehungsweise der Größe der von ihr verwalteten Investmentgesellschaften und der Komplexität ihrer Geschäfte derzeit von der Einrichtung eines Vergütungsausschusses abgesehen.

Weitere Einzelheiten zur aktuellen Vergütungspolitik der KVG sind auf der Internetseite www.htb-fondshaus.de/documents/Verguetungspolitik.pdf veröffentlicht. Hierzu zählen eine Beschreibung der Berechnungsmethoden für Vergütungen und Zuwendungen an bestimmte Mitarbeitergruppen, sowie die Angabe der für die Zuteilung zuständigen Personen. Auf Verlangen werden die Informationen auf der Internetseite von der KVG kostenlos in Papierform zur Verfügung gestellt.

6.7. WEITERE VON DER KVG VERWALTETE INVESTMENTVERMÖGEN

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung verwaltet die KVG folgende weitere Investmentvermögen nach dem KAGB:

Publikums-AIF:

- HTB 6. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG
- HTB 7. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG
- HTB 8. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG
- HTB 10. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG
- HTB Strategische Handelsimmobilie Plus Nr. 4 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

Spezial-AIF:

- HTB Erste Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- HTB Zweite Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- HTB Dritte Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- HTB Vierte Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- HTB Fünfte Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- HTB Sechste Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- HTB Achte Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- HTB Neunte Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- HTB Zweitmarkt Spezial Geschlossene Immobilieninvestment GmbH & Co. KG

6.8. INTERESSENKONFLIKTE

Interessenkonflikte können immer dann entstehen, wenn Personen verschiedene Funktionen innehaben und für verschiedene Gesellschaften Entscheidungen treffen. Mögliche Interessenkonflikte sind in Kapitel 3, Risiken, Interessenkonflikte beschrieben.

Die von der KVG erlassene Interessenkonflikt-Richtlinie soll vermeiden, dass Interessenkonflikte der Gesellschaft und ihren Anlegern schaden (siehe auch Kapitel 10.1, Faire Behandlung der Anleger, „Interessenkonflikt-Richtlinie“).

7. VERWAHRSTELLE

Die KVG hat die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, als Verwahrstelle für die Gesellschaft bestellt. Die Verwahrstelle ist die deutsche Zweigniederlassung der CACEIS Bank S. A. mit Sitz in Paris. Ihre inländische Geschäftsanschrift lautet Lilienthalallee 36, 80939 München.

Haupttätigkeit der Verwahrstelle ist der Betrieb von Bankgeschäften, der Tätigkeitsschwerpunkt liegt im Verwahrstellen-, Wertpapierabwicklungs- und Depotgeschäft.

Die Verwahrstelle erbringt für die Gesellschaft sämtliche ihr gemäß dem KAGB, der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 sowie dem Verwahrstellenvertrag obliegende Aufgaben, insbesondere

- Die Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände (Verwahrungsaufgabe),
- die Prüfung des Eigentums der Gesellschaft an den nicht verwahrfähigen Vermögensgegenständen der Gesellschaft und die Führung des Bestandsverzeichnisses (Verwahrungsaufgabe),
- die Sicherstellung, dass die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen an der Gesellschaft sowie deren Wertermittlung den Vorschriften des KAGB sowie denen der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages entsprechen,
- Sicherstellung, dass bei den für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger getätigten Geschäften der Gegenwert innerhalb der üblichen Fristen an die Gesellschaft oder für Rechnung der Gesellschaft überwiesen wird,
- die Sicherstellung, dass die Erträge der Gesellschaft entsprechend den Bestimmungen des KAGB sowie denen der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages verwendet werden,
- die Überwachung der Einhaltung der für die Gesellschaft geltenden gesetzlichen und in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrenzen,
- die Sicherstellung der Überwachung der Zahlungsströme der Gesellschaft,
- die Erteilung der Zustimmung zu zustimmungspflichtigen Geschäften, soweit diese den Vorschriften des KAGB entsprechen und mit den Anlagebedingungen der Gesellschaft übereinstimmen,
- die Überwachung der Eintragung bzw. Sicherstellung der Verfügungsbeschränkungen gem. § 83 Abs. 4 KAGB,
- die Sicherstellung der Einrichtung und Anwendung angemessener Prozesse bei der KVG zur Bewertung der Vermögensgegenstände der Gesellschaft und regelmäßige Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren.

Die Ausgestaltung spezifischer Aufgaben in Abhängigkeit der Art der verwahrten Vermögensgegenstände und der Laufzeit der Gesellschaft sind gesondert in einem sogenannten „Service Level Agreement“ geregelt.

Die Verwahrstelle hat der KVG rechtzeitig alle Informationen aus ihrer Sphäre zu übermitteln, die diese zur Erfüllung ihrer Aufgaben benötigt. Die KVG und die Gesellschaft haben der Verwahrstelle rechtzeitig alle Informationen aus ihrer Sphäre zu übermitteln oder sicherzustellen, dass die Verwahrstelle Zugang zu allen Informationen hat, die diese zur Erfüllung ihrer Aufgaben benötigt.

Weitere Einzelheiten zu der Beauftragung der Verwahrstelle und dem Verwahrstellenvertrag ergeben sich aus dem Kapitel 19.4.2, Vertragspartner und Verträge, „Verwahrstellenvertrag“.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind keine sich aus den vorbeschriebenen Aufgaben der Verwahrstelle oder der etwaigen Einschaltung von Unterverwahrern ergebenden Interessenkonflikte bekannt.

Auf Verlangen übermittelt die Gesellschaft den Anlegern Informationen auf dem neuesten Stand zur Verwahrstelle und ihren Pflichten, zu den Unterverwahrern sowie zu möglichen Interessenkonflikten in Zusammenhang mit der Tätigkeit der Verwahrstelle oder der Unterverwahrer.

8. TREUHÄNDERIN

Treuhänderin ist die Deutsche Fondstreuhand GmbH mit Sitz in 28217 Bremen, An der Reeperbahn 4 A. Aufgabe der Treuhänderin ist der treuhänderische Erwerb und die treuhänderische Verwaltung der von den Anlegern übernommenen Kommanditbeteiligungen an der Gesellschaft für den jeweiligen Anleger.

Rechtsgrundlage für die Tätigkeit der Treuhänderin ist der Treuhandvertrag (siehe Anlagen). Dieser regelt die wesentlichen Rechte und Pflichten der Treuhänderin und der Anleger. Der Treuhandvertrag wird durch Unterzeichnung der Beitrittserklärung durch den jeweiligen Anleger und die gemeinschaftliche Annahme dieser Beitrittserklärung durch die Treuhänderin und die DNL Vertriebsgesellschaft mbH geschlossen.

Mit Unterzeichnung der Beitrittserklärung beauftragt der Anleger die Deutsche Fondstreuhand GmbH, für ihn als Treuhänderin Kommanditanteile in Höhe des in der Beitrittserklärung angegebenen Betrags zu erwerben und treuhänderisch zu verwalten. Im Außenverhältnis hält die Treuhänderin ihre Kommanditbeteiligung als einheitlichen Gesellschaftsanteil, im Innenverhältnis handelt sie jedoch ausschließlich für Rechnung und auf Risiko des jeweiligen Anlegers.

Die Treuhänderin vermittelt den Anlegern das wirtschaftliche Eigentum an der Beteiligung an der Gesellschaft und übt für den Anleger die Stimm- und Kontrollrechte nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages und des Treuhandvertrages aus. Sie erstattet den Anlegern regelmäßig Bericht über die wesentlichen Geschäftsvorfälle der Gesellschaft und informiert die Anleger über bevorstehende Gesellschafterversammlungen und anstehende Gesellschafterbeschlüsse. Sie ist bevollmächtigt, alle aus der Kommanditbeteiligung folgenden Rechte und Pflichten auszuüben, soweit der Anleger diese nicht selbst ausübt. Vor Ausübung des Stimmrechtes holt sie die Weisungen der Anleger ein. Sie ist berechtigt, ihr Stimmrecht je nach Weisung des einzelnen Anlegers unterschiedlich auszuüben. Die Treuhänderin hat alle Auszahlungen, die auf die Beteiligung der Anleger an der Gesellschaft entfallen, zeitnah an die Anleger weiterzuleiten.

Auf Verlangen eines Anlegers ist sie verpflichtet, die für den Anleger gehaltene Beteiligung an der Gesellschaft auf diesen zu übertragen. In diesem Fall tritt der Anleger als Direktkommanditist unmittelbar in die Gesellschafterstellung ein. Die Kosten der Übertragung trägt der Anleger. In diesem Fall führt die Treuhänderin das Treuhandverhältnis als Verwaltungstreuhand fort.

Die Treuhänderin führt für alle Anleger ein Register mit deren personen- und beteiligungsbezogenen Daten (siehe § 10 des Treuhandvertrages). Die Anleger sind verpflichtet, der Treuhänderin etwaige Änderungen dieser Daten unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Darüber hinaus sind die Anleger verpflichtet, der Treuhänderin etwaige Sonderbetriebsausgaben spätestens bis zum 31.03. des folgenden Geschäftsjahres mitzuteilen. Die Anleger sind verpflichtet, die Treuhänderin von allen Verbindlichkeiten und Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Kommanditbeteiligung freizuhalten.

Das Treuhandverhältnis wird auf unbestimmte Zeit geschlossen und endet spätestens, wenn die Liquidation der Gesellschaft vollständig beendet ist. Ein Recht zur ordentlichen Kündigung besteht für die Anleger nicht. Unbeschadet dessen endet die Vollrechtstreuhand, wenn der Anleger von der Treuhänderin die Herausgabe der für ihn gehaltenen Kommanditbeteiligung verlangt und hierdurch selber in die Direktkommanditistenstellung eintritt. Bei Tod des Anlegers oder bei Abtretung der Ansprüche aus dem Treuhandverhältnis im Rahmen von Schenkungen, entgeltlichen oder sonstigen Übertragungen wird das Treuhandverhältnis grundsätzlich mit dem Rechtsnachfolger fortgeführt.

Die Treuhänderin hat das Recht, den Treuhandvertrag jederzeit mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Kalenderjahres zu kündigen. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

Für weitere Einzelheiten wird auf den Treuhandvertrag verwiesen.

Die Treuhänderin erhält für ihre Tätigkeit, die sie allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung, deren Höhe und Details im Kapitel 12, Kosten dargestellt sind.

Mögliche mit der Bestellung der Treuhänderin verbundene Interessenkonflikte sind im Kapitel 3, Risiken, Interessenkonflikte dargestellt.

9. PROFIL DES TYPISCHEN ANLEGERS

Das vorliegende Beteiligungsangebot richtet sich an Anleger, die in der Bundesrepublik Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind, die sich für eine langfristige unternehmerische Beteiligung in US-amerikanische Gewerbeimmobilien interessieren, und die ihre freie Liquidität in US-Dollar investieren möchten.

Das Beteiligungsangebot ist nur für Anleger mit einem langfristigen Anlagehorizont geeignet. Aufgrund der fehlenden Rückgabemöglichkeit der Beteiligung muss der Anlagehorizont in jedem Fall für die maximale Laufzeit der Gesellschaft (d. h. mindestens bis zum Ende der Grundlaufzeit zum 31.12.2026 zuzüglich weiterer 3 Jahre, da eine entsprechende Verlängerung nach den Anlagebedingungen möglich ist) sowie zusätzlich während der sich danach anschließenden Liquidationsphase gegeben sein.

Der potenzielle Anleger muss einen finanziellen Verlust bis hin zum vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals tragen können und darf keinen Wert auf einen Kapitalschutz legen (siehe Kapitel 3, Risiken).

Von der Beteiligung an der Gesellschaft sind natürliche und juristische Personen, Gesellschaften sowie Gemeinschaften ausgeschlossen, welche die US-amerikanische, kanadische, japanische oder australische Staatsangehörigkeit haben beziehungsweise nach US-amerikanischem, kanadischem, japanischem oder australischem Recht errichtet wurden und/oder in den USA, Kanada, Japan oder Australien ihren Wohnsitz beziehungsweise Sitz haben und/oder Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- oder Arbeitserlaubnis (zum Beispiel Greencard) der genannten Staaten sind beziehungsweise über einen ähnlichen Status verfügen und/oder in den USA, Kanada, Japan oder Australien unbeschränkt steuerpflichtig sind (nachfolgend auch „unzulässige Anleger“). Anleger können grundsätzlich nur einzelne natürliche Personen sein. Die Beteiligung von Gemeinschaften, eingetragenen Lebenspartnerschaften und Ehepaaren als solchen ist nicht möglich; die persönlich haftende Gesellschafterin kann nach eigenem Ermessen Ausnahmen hiervon zulassen.

Das vorliegende Beteiligungsangebot ist nicht geeignet für Anleger, die einen kurz- oder mittelfristigen Anlagehorizont haben, die eine garantierte, verzinsliche Kapitalanlage suchen, die keine oder nur geringe Verluste ihres eingesetzten Kapitals tragen können.

Interessierten Anlegern wird empfohlen, eine fachkundige unabhängige Beratung (zum Beispiel durch einen Rechtsanwalt und/oder Steuerberater) in Anspruch zu nehmen, um sich ein eigenes Bild über das Beteiligungsangebot zu machen. Von einer Fremdfinanzierung der Beteiligung wird ausdrücklich abgeraten.

10. FAIRE BEHANDLUNG DER ANLEGER

Die KVG handelt bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben ausschließlich im Interesse der Anleger. Sie stellt sicher, dass alle Anleger fair behandelt werden. Es wird der Grundsatz der Gleichbehandlung verfolgt.

Kein Investmentvermögen, Anleger oder keine Anlegergruppe wird zu Lasten anderer bevorzugt behandelt. Die Entscheidungsprozesse und Strukturen der KVG sind dementsprechend gestaltet.

Der Gesellschaftsvertrag sieht mehrere Regelungen vor, um eine Gleichbehandlung der Anleger zu erreichen. So erfolgt die Gewinn- und Verlustzuweisung im Verhältnis der Beteiligung der Anleger am Kapital der Gesellschaft. Auch der Umfang der dem einzelnen Anleger zustehenden Stimmrechte sowie sein Anteil am Liquidationserlös der Gesellschaft orientiert sich an der Höhe der Beteiligung des jeweiligen Anlegers an der Gesellschaft. Weiterhin soll durch die Regelung zur Ergebnisverteilung im Gesellschaftsvertrag sichergestellt werden, dass alle Gesellschafter am Ergebnis der Gesellschaft im Verhältnis ihrer Beteiligung an der Gesellschaft im gleichen Umfang beteiligt sind und zwar unabhängig vom Zeitpunkt des jeweiligen Eintrittes in die Gesellschaft. Als Ausgleich sieht der Gesellschaftsvertrag die Gewährung einer Vorabverzinsung in Höhe von 5,0 % bezogen auf das gezeichnete und eingezahlte Kommanditkapital (ohne Ausgabeaufschlag) ab dem Tag der Gutschrift der Einlage bis zum 31.12.2020 vor. Durch diese Regelung sollen die Interessen der früher und der später beitretenden Anleger in einen fairen Ausgleich zueinander gebracht werden.

10.1. INTERESSENKONFLIKT-RICHTLINIE

Ein Interessenkonflikt besteht dann, wenn sich Handlungsmöglichkeiten einer Kapitalverwaltungsgesellschaft, einer relevanten Person oder einer mit ihr verbundenen Person nicht mit den redlichen Interessen eines AIF oder dessen Anlegern vereinbaren lassen oder potenziell konfliktträchtige Interessen mehrerer AIF oder deren Anlegern bestehen.

Zur Ermittlung, Vorbeugung, Beilegung und Beobachtung von Interessenkonflikten hat die KVG eine Interessenkonflikt-Richtlinie erlassen. Damit soll vermieden werden, dass Interessenkonflikte einem AIF und dessen Anleger schaden. Darüber hinaus verfügt die KVG über geeignete aufbau- und ablauforganisatorische Maßnahmen zur Vermeidung von Interessenkonflikten, wie zum Beispiel Funktionstrennung und Trennung von Verantwortlichkeiten sowie unabhängige Bewertungen. Die Einhaltung der Interessenkonflikt-Richtlinie wird von der Compliance-Funktion der KVG sowie von deren interner Revision überprüft. Interessenkonflikte, bei denen trotz der getroffenen Maßnahmen eine Beeinträchtigung der Interessen der Anleger nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann, werden den Anlegern offengelegt.

Mögliche Interessenkonflikte sind im Kapitel 3, Risiken, Interessenkonflikte dargestellt.

10.2. BESCHWERDEMANAGEMENTSYSTEM

Zur Unterstützung der fairen Behandlung von Anlegern hat die KVG ein Beschwerdemanagementsystem eingerichtet, durch welches sichergestellt wird, dass Beschwerden der Anleger systematisch erfasst und innerhalb eines angemessenen Zeitraumes bearbeitet werden.

10.3. AUSSERGERICHTLICHE STREITSCHLICHTUNG

Zur außergerichtlichen Beilegung von verbraucherrechtlichen Streitigkeiten nach dem KAGB hat die BaFin eine Schlichtungsstelle eingerichtet. Diese ist mit zwei Schlichtern besetzt, die unabhängig agieren und nicht an Weisungen gebunden sind. Die Adresse lautet:

Schlichtungsstelle bei der Bundesanstalt
für Finanzdienstleistungsaufsicht
Referat ZR 3
Graurheindorfer Straße 108
53117 Bonn
Telefon 0228 4108-0
Telefax 0228 4108-62299
E-Mail schlichtungsstelle@bafin.de
Internet www.bafin.de/schlichtungsstelle

Für die Beilegung von Streitigkeiten aus der Anwendung des Bürgerlichen Gesetzbuches in Bezug auf Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können Anleger unbeschadet ihres Rechtes, die Gerichte anzurufen, die Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank anrufen. Die Adresse lautet:

Deutsche Bundesbank
Schlichtungsstelle
Postfach 10 06 02
60006 Frankfurt/Main
Telefon 069 9566-3232
Telefax 069 709090-9901
E-Mail schlichtung@bundesbank.de
Internet www.bundesbank.de

11. ANTEILE

11.1. ART UND HAUPTMERKMALE DER ANTEILE

Mit der Zeichnung von Kommanditanteilen an der Gesellschaft sind verschiedene Verwaltungs- und Vermögensrechte sowie Verpflichtungen des Anlegers verbunden, welche nachfolgend dargestellt sind und sich aus den gesetzlichen Bestimmungen, den Anlagebedingungen, dem Gesellschaftsvertrag und dem Treuhandvertrag (siehe Anlagen) ergeben. Die Kommanditanteile haben folgende Hauptmerkmale:

- Pflicht zur Zahlung des Zeichnungsbetrages und des Ausgabeaufschlages,
- Pflicht zur Mitteilung und Aktualisierung personenbezogener Daten,
- Recht auf Beteiligung am Vermögen und dem laufenden Ergebnis (Gewinn und Verlust) der Gesellschaft und an Liquiditätsauszahlungen entsprechend den gesellschaftsvertraglichen und gesetzlichen Regelungen,
- Recht auf Teilnahme an Gesellschafterversammlungen und Mitwirkung an Beschlussfassungen,
- Weisungsbefugnis gegenüber der Treuhänderin, unter anderem bzgl. der Stimmrechtsausübung,
- Widerspruchs-, Informations- und Kontrollrechte gemäß §§ 164, 166 HGB,
- Recht auf Eintragung in das Handelsregister als Direktkommanditist,
- Anspruch auf Auszahlung eines Abfindungsguthabens im Falle des Ausscheidens aus der Gesellschaft,
- Recht auf Übertragung der Beteiligung an der Gesellschaft,
- Haftung gemäß § 172 Abs. 4 HGB (siehe Kapitel 3, Risiken, „Haftungsrisiken“).

Der Gesellschaftsvertrag und der Treuhandvertrag sowie die dazugehörige Beitrittserklärung, auf deren Grundlage der Beitritt der Anleger zu der Gesellschaft erfolgt, regeln die Rechtsstellung der Anleger untereinander und im Verhältnis zu der persönlich haftenden Gesellschafterin sowie der Treuhänderin. Bei mittelbarer Beteiligung über die Treuhänderin hat der Treugeber im Innenverhältnis der Gesellschaft und der Gesellschafter zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein Kommanditist (vergleiche § 152 Abs. 1 Satz 3 KAGB).

Nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhänderin und die DNL Vertriebsgesellschaft mbH und nach schriftlicher Zahlungsaufforderung durch die Treuhänderin ist der Zeichnungsbetrag zuzüglich Ausgabeaufschlag in US-Dollar kosten- und spesenfrei auf das in der Beitrittserklärung angegebene Konto zu zahlen.

Der Anleger ist verpflichtet, jederzeit auf Anforderung alle Informationen und Nachweise zur Verfügung zu stellen und Formulare auszufüllen, die die persönlich haftende Gesellschafterin, die Treuhänderin und/oder die KVG zur Einhaltung in- und ausländischer Vorschriften (z. B. Geldwäschegesetz, FATCA) für erforderlich halten.

Für die Gesellschafter werden nach § 5 des Gesellschaftsvertrages unverzinsliche Gesellschafterkonten geführt. Alle Gesellschafter sind grundsätzlich gleichmäßig im Verhältnis ihrer auf ihrem festen Kapitalkonto verbuchten Pflichteinlage zu den gesamten Einlagen der Gesellschaft am

laufenden Ergebnis (Gewinn und Verlust) der Gesellschaft beteiligt.

Bis zum 31.12.2020 erhalten alle Anleger eine Vorabverzinsung in Höhe von 5,0 % p.a. bezogen auf das von ihnen gezeichnete und eingezahlte Kommanditkapital (ohne Ausgabeaufschlag), gerechnet ab dem Tag der Gutschrift ihrer Einlage bis zum 31.12.2020. Im Übrigen erfolgt eine Ergebnisgleichstellung.

Die Gesellschafter haben ein Recht auf Beteiligung an Liquiditätsauszahlungen. Auszahlungen erfolgen in US-Dollar. Sämtliche Kosten, die dem Anleger aus der Überweisung des Auszahlungsbetrages oder aus einer etwaigen Umrechnung in Euro oder eine andere Währung entstehen, gehen zu Lasten des Anlegers.

Alle Gesellschafter sind berechtigt, an Gesellschafterversammlungen teilzunehmen und an der Beschlussfassung mitzuwirken. Je volle USD 1.000 der geleisteten Kommanditeinlage gewähren dabei in der Gesellschafterversammlung eine Stimme. Die Treugeber sind berechtigt, der Treuhänderin Weisungen hinsichtlich der Ausübung ihres Stimmrechtes in der Gesellschafterversammlung zu erteilen. Jeder Anleger ist berechtigt, sich in der Gesellschafterversammlung durch eine mit schriftlicher Vollmacht versehene Person vertreten zu lassen (unter Beachtung von § 7 Ziffer 7 und 8 des Gesellschaftsvertrages).

Der Beschlussfassung unterliegen insbesondere die in § 8 Ziffer 1 des Gesellschaftsvertrages genannten Beschlussgegenstände, zum Beispiel die Entlastung der persönlich haftenden Gesellschafterin, der Treuhänderin, der KVG sowie deren jeweiliger Geschäftsführung, die Änderung des Gesellschaftsvertrages oder die Verkürzung oder Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft. Grundsätzlich werden die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit der Gesellschaftsvertrag oder das Gesetz nicht zwingend eine andere Mehrheit vorsieht. So bedürfen die Änderung des Gesellschaftsvertrages, die Auflösung der Gesellschaft oder die Verlängerung der Investitionsphase der Gesellschaft einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen (vergleiche § 8 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages). Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, ist nur mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit der Gesellschafter, die mindestens zwei Drittel der Kommanditeinlagen auf sich vereinigen, möglich. Die Treuhänderin darf ihr Stimmrecht hierfür nur nach vorheriger Weisung durch den Treugeber ausüben.

Den Anlegern stehen die gesetzlich bestimmten Widerspruchs-, Informations- und Kontrollrechte gemäß §§ 164, 166 HGB zu.

Jeder beitretende Anleger ist nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages und des Treuhandvertrages berechtigt, seine Stellung als Treugeber in eine unmittelbare Beteiligung an der Gesellschaft umzuwandeln und sich in das Handelsregister eingetragener zu lassen. Der Treugeber wird mit seiner Eintragung in das Handelsregister Direktkommanditist mit einer im Handelsregister eingetragenen Haftsumme in Höhe von EUR 1 je USD 1.000 der über-

nommenen Pflichteinlage. Die Eintragung setzt voraus, dass der jeweilige Treugeber zuvor der persönlich haftenden Gesellschafterin eine über den Tod des Treugebers hinaus wirksame, unwiderrufliche Handelsregistervollmacht in notariell beglaubigter Form erteilt hat, welche zur Vornahme sämtlicher handelsregisterlichen Anmeldungen, welche die Gesellschaft betreffen können, ermächtigt. Die mit der eigenen Handelsregistereintragung eines Treugebers als Kommanditist entstehenden Kosten sind von diesem zu tragen. Die Treuhänderin verwaltet sodann die Beteiligung des Direktkommanditisten nach Maßgabe der Regelungen des Treuhandvertrages weiterhin als Verwaltungstreuhanderin.

Scheidet ein Anleger aus der Gesellschaft aus, ohne dass eine Fortsetzung des Gesellschaftsverhältnisses mit seinen Rechtsnachfolgern stattfindet, erhält er eine Abfindung, die sich grundsätzlich am Nettoinventarwert seiner Beteiligung bemisst. Für Details wird auf die Regelungen von § 16 des Gesellschaftsvertrages verwiesen.

Die Gesellschafter haben das Recht, ihre Beteiligung auf den Beginn oder das Ende eines Kalenderjahres zu übertragen. Die Übertragung bedarf der Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafterin, die ihre Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern darf. Näheres regelt § 17 des Gesellschaftsvertrages.

Die Anteile an der Gesellschaft sind nicht durch Globalurkunden verbrieft und es werden keine Anteilsscheine oder Einzelurkunden ausgegeben. Die Anteile lauten nicht auf den Inhaber oder Namen eines Anlegers. Alle Anteile haben die gleichen Ausstattungsmerkmale.

11.2. AUSGABE, RÜCKNAHME, UMTAUSCH VON ANTEILEN

Die Gesellschaft beabsichtigt, ihr Kommanditkapital durch die Ausgabe von mittelbaren Beteiligungen an der Gesellschaft um TUSD 49.998 einmalig oder in Teilbeträgen auf TUSD 50.000 zu erhöhen. Eine Erhöhung auf bis zu TUSD 100.000 ist nach dem eigenen Ermessen der persönlich haftenden Gesellschafterin zulässig. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist berechtigt, die Gesellschaft bei Erreichen eines Kommanditkapitals von TUSD 20.000 oder, unabhängig von der Höhe des eingeworbenen Kommanditkapitals, jederzeit ab dem 30.06.2020 für den weiteren Beitritt von Anlegern zu schließen, spätestens am 31.12.2020.

Die Ausgabe der Anteile an der Gesellschaft erfolgt mittels Zeichnung der Beitrittserklärung durch den Anleger und Annahme des Beitritts durch die Treuhänderin und die DNL Vertriebsgesellschaft mbH. Der Zugang der Annahmeerklärung bei dem Treugeber ist nicht erforderlich (§ 151 BGB).

Der Zeichnungsbetrag zuzüglich des Ausgabeaufschlages ist nach Annahme der Beitrittserklärung und nach schriftlicher Zahlungsaufforderung durch die Treuhänderin in US-Dollar kosten- und spesenfrei auf folgendes Sonderkonto der Treuhänderin zu zahlen:

Kontoinhaber: Deutsche Fondstreuhand GmbH
 Institut: NORD/LB
 IBAN: DE35 2905 0000 1400 0014 77
 BIC: BRLADE22XXX
 Verwendungszweck: DNL Prime Invest I

Eine Rückgabe oder ein Umtausch der Beteiligungen an der Gesellschaft ist nicht möglich. Eine ordentliche Kündigung der Gesellschaft ist ausgeschlossen.

Das Angebot von in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Beteiligungen an der Gesellschaft ist ausschließlich in Deutschland zulässig.

11.3. AUSGABE- UND RÜCKNAHMEPREIS

Der Ausgabepreis entspricht der Summe aus dem Zeichnungsbetrag und dem Ausgabeaufschlag. Der Zeichnungsbetrag beträgt für jeden Anleger mindestens USD 10.000. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 % des Zeichnungsbetrages. Es steht der KVG frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Der Ausgabeaufschlag stellt einen Teil der Vergütung für den Vertrieb der Anteile an der Gesellschaft dar. Die Treuhänderin als Gründungskommanditistin sowie die persönlich haftende Gesellschafterin haben keinen Ausgabeaufschlag gezahlt.

Eine Rückgabe oder ein Umtausch der Beteiligungen an der Gesellschaft ist nicht möglich, daher wird kein Rücknahmeabschlag erhoben. Die Veröffentlichung des Ausgabepreises erfolgt ausschließlich zu Beginn des Vertriebs im Rahmen der Verkaufsunterlagen.

11.4. ÜBERTRAGBARKEIT UND HANDELBARKEIT DER ANTEILE

Gemäß § 17 des Gesellschaftsvertrages kann jeder Kommanditist beziehungsweise Treugeber auf den Beginn oder das Ende eines Kalenderjahres über seinen Geschäftsanteil oder einen Teil davon verfügen, sofern sein Rechtsnachfolger vollumfänglich in seine Rechte und Pflichten eintritt. Verfügungen über Gesellschaftsanteile bedürfen der Schriftform sowie der vorherigen schriftlichen Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafterin. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden und kann davon abhängig gemacht werden, dass der Rechtsnachfolger eine notarielle Handelsregistervollmacht gem. § 4 Ziffer 5 des Gesellschaftsvertrages erteilt. Ein wichtiger Grund ist insbesondere gegeben, wenn

- der Gesellschaft gegen den betreffenden Kommanditisten/Treugeber fällige Ansprüche zustehen oder
- der Erwerber unmittelbar oder mittelbar mit der Gesellschaft oder deren Gesellschaftern im Wettbewerb steht oder
- durch die Verfügung Beteiligungen entstehen, die gegen die Regelungen zur Beteiligungssumme gemäß § 3 Ziffer 6 des Gesellschaftsvertrages verstoßen oder
- die Verfügung mittelbar oder unmittelbar zu einer Beteiligung des Erwerbers von mehr als 20% an der Gesellschaft führt.

Eine Übertragung an „unzulässige Anleger“ (siehe Kapitel 9) ist nicht möglich. Gleiches gilt für Übertragungen an Personengemeinschaften, wobei die persönlich haftende Gesellschafterin nach eigenem Ermessen Ausnahmen hiervon zulassen kann.

Die Beteiligung an der Gesellschaft stellt eine beschränkt veräußerbare Beteiligung dar, für die kein geregelter Markt existiert. Die Anteile an der Gesellschaft sind nicht zum Handel an einer Börse zugelassen. Es ist jedoch möglich, dass die Beteiligung an der Gesellschaft über einen Zweit-

markt verkauft werden kann. Das Handelsvolumen und die Anzahl der Marktteilnehmer an diesem Zweitmarkt für geschlossene Fonds sind indes nicht mit anderen Märkten, wie zum Beispiel dem Aktienmarkt, vergleichbar.

Aufgrund der vorstehenden Beschränkungen ist die freie Handelbarkeit der Beteiligung eingeschränkt. Ein möglicher Verkaufspreis orientiert sich am Markt.

11.5. TOD EINES ANLEGERS

Verstirbt ein Direktkommanditist, wird die Gesellschaft grundsätzlich mit seinen Erben oder Vermächtnisnehmern fortgesetzt. Verstirbt ein Treugeber, so gehen seine Rechte und Pflichten aus dem Treuhandvertrag und dem Gesellschaftsvertrag und damit sein Anteil an der von der Treuhänderin treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung grundsätzlich auf seine Rechtsnachfolger über. Die Erben oder Vermächtnisnehmer haben sich durch Vorlage einer Ausfertigung des Erbscheins oder einer beglaubigten Abschrift des Eröffnungsprotokolls nebst notariellem Testament oder Erbvertrag zu legitimieren.

Abweichend hiervon werden Erben oder Vermächtnisnehmer, die gemäß § 4 Ziffer 8 oder 9 des Gesellschaftsvertrages von einer Beteiligung an der Gesellschaft ausgeschlossen sind, auf den Zeitpunkt des Erbfalls nicht Anleger. Ihnen steht ein Abfindungsguthaben gem. § 16 des Gesellschaftsvertrages zu. Für Einzelheiten wird auf § 14 des Gesellschaftsvertrages verwiesen.

Mehrere Erben oder Vermächtnisnehmer haben einen einheitlichen Vertreter zu benennen.

11.6. AUSSCHIEDEN EINES GESELLSCHAFTERS

Durch das Ausscheiden eines Gesellschafters wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern mit den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt. Ein Kommanditist scheidet aus der Gesellschaft aus, wenn

- er das Gesellschaftsverhältnis aus wichtigem Grunde wirksam kündigt,
- ein Gläubiger eines Kommanditisten dessen Auseinandersetzungsguthaben pfändet und die Gesellschaft gemäß § 135 HGB wirksam kündigt, und zwar zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Kündigung,
- über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird,
- in der Person des Kommanditisten ein wichtiger Grund vorliegt und er daraufhin aus der Gesellschaft ausgeschlossen wird,
- er eine Klage auf Auflösung der Gesellschaft erhebt,
- er aus der Gesellschaft durch die persönlich haftende Gesellschafterin wegen Nichteinzahlung der fälligen Einlage nach Fristsetzung mit Ausschlussandrohung gemäß § 4 Ziffer 7 des Gesellschaftsvertrages ausgeschlossen wird,
- auf ihn die in § 4 Absatz 8 des Gesellschaftsvertrages genannten Eigenschaften eines unzulässigen Anlegers zutreffen,
- die persönlich haftende Gesellschafterin, die Treuhänderin bzw. die KVG den ihnen obliegenden Verpflichtungen nach dem Geldwäschegesetz nicht nachkommen können, da der Gesellschafter die hierfür erforderlichen Angaben nicht, nicht vollständig, nicht fristgerecht oder unzutreffend erteilt.

Die vorstehenden Regelungen gelten entsprechend für Treugeber mit der Maßgabe, dass in den dort genannten Fällen die Treuhänderin anteilig mit dem Teil ihrer Kommanditbeteiligung aus der Gesellschaft ausscheidet, den sie treuhänderisch für den jeweils betroffenen Treugeber hält.

Sofern einer der vorstehenden Gründe eintritt, ist der Anleger verpflichtet, dies unverzüglich der Treuhänderin, hilfsweise der persönlich haftenden Gesellschafterin mitzuteilen. Das Ausscheiden ist jedoch bereits mit Eintritt des jeweiligen Ereignisses wirksam.

Scheidet ein Anleger aus der Gesellschaft aus und findet eine Fortsetzung des Gesellschaftsverhältnisses mit seinen Rechtsnachfolgern nicht statt, so ist an den ausscheidenden Anleger ein Auseinandersetzungsguthaben zu zahlen. Das Auseinandersetzungsguthaben bemisst sich grundsätzlich nach dem Nettoinventarwert der Beteiligung an der Gesellschaft. Die KVG kann vom Anleger die Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe verlangen, jedoch nicht mehr als 40 % des Anteilwertes. Die Abfindung ist unverzinslich und in drei gleichen Jahresraten, jeweils zum Ende eines Kalenderjahres, an den ausgeschiedenen Anleger zu zahlen, erstmals zum Ende des Kalenderjahres des Ausscheidens. Die Gesellschaft kann die Ratenzahlung aussetzen, wenn die Liquiditätsslage der Gesellschaft eine Ratenzahlung nicht zulässt. Für Einzelheiten wird auf § 16 des Gesellschaftsvertrages verwiesen.

Ermäßigt sich die Beteiligung der Treuhänderin durch Beendigung eines Treuhandverhältnisses, gelten die vorstehenden Ausführungen zur Abfindung entsprechend, soweit die entsprechende Kommanditbeteiligung nicht auf den Treugeber oder einen Übernehmer übertragen wird.

Die persönlich haftende Gesellschafterin scheidet nicht aus der Gesellschaft aus, bevor eine von der Treuhänderin unverzüglich nach dem Vorliegen eines Ausscheidensgrundes einberufene Gesellschafterversammlung eine neue persönlich haftende Gesellschafterin gewählt hat. Scheidet die Treuhänderin aus der Gesellschaft aus, so ist die persönlich haftende Gesellschafterin ermächtigt, für die Zeit bis zur Neueinsetzung eines Treuhänders deren Rechte und Pflichten nach Maßgabe des Treuhandvertrages gegenüber den Treugebern wahrzunehmen.

11.7. BÖRSEN UND MÄRKTE

Anteile an der Gesellschaft sind nicht zum Handel an einer Börse zugelassen. Es ist jedoch möglich, dass ein Handel von Anteilen über einen Zweitmarkt stattfinden wird. Der Anteilswert kann in diesem Fall vom Börsen-/Zweitmarktpreis abweichen.

12. KOSTEN

Die nachfolgenden Vergütungen und Kosten berücksichtigen die gesetzliche Umsatzsteuer.

12.1. AUS DER GESELLSCHAFT ZU ZAHLENDE VERGÜTUNGEN, KOSTEN UND GEBÜHREN

12.1.1. Initialkosten und Ausgabeaufschlag

Der Gesellschaft werden in der Beitrittsphase für die Konzeption der Gesellschaft und den Eigenkapitalvertrieb einmalige Kosten in Höhe von 12,5 % der Kommanditeinlage belastet (Initialkosten). Die Initialkosten sind unmittelbar nach Einzahlung der Einlage und Ablauf der Widerrufsfrist zur Zahlung fällig. Sie setzen sich zusammen aus einer Vertriebsprovision in Höhe von 11 %, die an die DNL Vertriebsgesellschaft mbH & Co. KG gezahlt wird, und einer Konzeptionsvergütung in Höhe von 1,5 %, die an die KVG gezahlt wird. Außerdem erhält die DNL Vertriebsgesellschaft mbH & Co. KG den vom Anleger zu zahlenden Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 % der Kommanditeinlage. Die von der DNL Vertriebsgesellschaft mbH & Co. KG beauftragten Untervertriebspartner erhalten hieraus eine Provision in Höhe von bis zu 7 % des von ihnen vermittelten Eigenkapitals zzgl. des vom Anleger gezahlten Ausgabeaufschlages.

Die Kosten für die Konzeption in Höhe von 1,5 % der Kommanditeinlage leitet die KVG aufgrund eines mit der DNL Exclusive Opportunity GmbH & Co. KG abgeschlossenen Beratungsvertrages hinsichtlich der Fondskonzeption an diese weiter. Im Gegenzug erhält die KVG von der DNL Exclusive Opportunity GmbH & Co. KG aus einem zwischen den Parteien abgeschlossenen Rahmenvertrag eine feste Vergütung in Höhe von 120.000 EUR zzgl. USt.

12.1.2. Laufende Vergütungen und Kosten

Vergütungen, die an die KVG, an Gesellschafter der Gesellschaft sowie an Gesellschafter der Portfoliogesellschaft und Dritte zu zahlen sind

Bemessungsgrundlage für die nachfolgend beschriebenen laufenden Vergütungen ist die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungsstichtag von der Gesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100 % des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt. Die Einbeziehung der an die Anleger geleisteten Auszahlungen in die Bemessungsgrundlage soll der Vermeidung von Fehlanreizen dienen, die Veräußerung von Vermögensgegenständen bzw. die Ausschüttung der Erlöse an die Anleger hinauszuzögern.

Die Gesellschaft zahlt an die KVG eine jährliche laufende Vergütung für die Verwaltung der Gesellschaft in Höhe von bis zu 0,6 % der Bemessungsgrundlage. Bis zum 31.12.2020 beträgt die jährliche Vergütung jedoch mindestens USD 80.000,00 p. a. Die Berechnung erfolgt jahresanteilig, im ersten Monat wird die Mindestvergütung mit einem Zwölftel des Mindestbetrages angesetzt. Die KVG ist be-

rechtigt, monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Vermittler von Anteilen an der Gesellschaft erhalten auf den Bestand von vermittelten Anteilen kein Entgelt aus der laufenden Vergütung der KVG.

Die persönlich haftende Gesellschafterin der Gesellschaft erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,02 % der Bemessungsgrundlage. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

Die Treuhänderin erhält für ihre Tätigkeit, die sie allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,2 % der Bemessungsgrundlage, maximal USD 47.000 p.a. Bis zum 31.12.2020 beträgt die jährliche Vergütung jedoch mindestens USD 40.600 p. a. Die Berechnung erfolgt jahresanteilig, im ersten Monat wird die Mindestvergütung mit einem Zwölftel des Mindestbetrages angesetzt. Die Treuhänderin ist berechtigt, monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

Mögliche Überzahlungen der laufenden Vergütungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

Der General Partner der Portfoliogesellschaft erhält für das Asset- und Property-Management eine laufende Vergütung von 2 % der Bemessungsgrundlage, die auf Ebene der Portfoliogesellschaft anfällt und gezahlt wird.

Darüber hinaus erhalten Dritte aus dem Vermögen der Objektgesellschaften für die laufende Immobilienverwaltung (z. B. für die kaufmännische Hausverwaltung, Hausmeister, Mietvertragsmanagement etc.) eine Vergütung in Höhe von bis zu 5,7 % der Bemessungsgrundlage. Die Vergütung wird durch die Verwaltungsgebühr der KVG nicht abgedeckt und den Objektgesellschaften zusätzlich belastet.

Verwahrstellenvergütung

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,04 % der Bemessungsgrundlage, mindestens jedoch USD 28.560 p. a. Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

Weitere Aufwendungen, die zu Lasten der Gesellschaft gehen

Folgende Kosten einschließlich darauf ggf. entfallender Steuern hat die Gesellschaft zu tragen:

- Kosten für die 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, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);
- Kosten für die Prüfung des Jahresberichtes durch deren Abschlussprüfer;
 - Von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;
 - Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;
 - Ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden, sowie Notarkosten und Kosten für Apostillen;
 - Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
 - Angemessene Aufwendungen für die Abhaltung von Gesellschafterversammlungen;
 - Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet.

Auf Ebene der von der Gesellschaft gehaltenen Portfolio-/Objektgesellschaften können ebenfalls die oben genannten Kosten anfallen. Sie werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Portfolio-/Objektgesellschaften ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus.

Aufwendungen, die bei einer Portfolio-/Objektgesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, sind von den daran beteiligten Gesellschaften, die diesen Anforderungen unterliegen, im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

12.1.3. Transaktions- und Investitionskosten

Die KVG kann für den Erwerb eines Vermögensgegenstandes nach § 1 Nr. 1 der Anlagebedingungen (Sachwerte in Form von Immobilien im Sinne des KAGB) jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 4,1 % des Kaufpreises erhalten. Die Transaktionsgebühr beinhaltet neben der Transaktionsvergütung für die KVG in Höhe von 0,3% des Kaufpreises eine Vergütung für den General Partner der Portfoliogesellschaft in Höhe von 2,0 % des Kaufpreises für dessen unterstützende Tätigkeiten bei der Auswahl der Anlageobjekte, sowie an Dritte zu zahlende marktgerechte Maklerprovisionen, Bearbeitungs- und Vermittlungsgebühren für Fremdfinanzierungen sowie Gutachterkosten. Werden diese Vermögensgegenstände veräußert, so erhält die KVG eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 3,1 % des Verkaufspreises. Diese beinhaltet neben der Transaktionsvergütung für die KVG in Höhe von 0,1% des Verkaufspreises eine Vergütung für den General Partner der Portfoliogesellschaft in Höhe von 2,0 % des Verkaufspreises für dessen unterstützende Tätigkeiten beim Verkaufsprozess sowie an Dritte zu zahlende marktgerechte Maklerprovisionen. Die Transaktionsgebühr fällt auch an, wenn die KVG den Erwerb oder die Veräußerung für Rechnung einer Objektgesellschaft tätigt, an der die Gesellschaft mittelbar beteiligt ist.

Im Fall des Erwerbs oder der Veräußerung eines Vermögensgegenstandes nach § 1 Nr. 1 durch die AIF-KVG für

Rechnung einer Objektgesellschaft, an der die Fondsgesellschaft mittelbar beteiligt ist, ist ein Anteil des Kauf- bzw. Verkaufspreises in Höhe des an der Objektgesellschaft mittelbar gehaltenen Anteils anzusetzen.

Im Falle des Erwerbs oder der Veräußerung eines Anteils an einer Objektgesellschaft ist ein Anteil des Verkehrswertes der von der Objektgesellschaft gehaltenen Vermögenswerte (insbesondere der Immobilien) in Höhe des an der Objektgesellschaft mittelbar gehaltenen Anteils anzusetzen.

Die Transaktionsgebühr fällt auch auf Investitionen (z.B. Umbaumaßnahmen) in bereits im Bestand befindliche Immobilien an und bemisst sich in diesem Fall nach der Höhe der Investitionen.

Der Gesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. anfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet.

Der Gesellschaft bzw. den Tochtergesellschaften können auch die im Zusammenhang mit diesen Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten belastet werden, unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäftes.

Der Gesellschaft werden direkt oder mittelbar die im Zusammenhang mit nicht von den vorstehend beschriebenen Transaktionen, insbesondere der Bebauung, der Instandsetzung, dem Umbau und der Belastung oder Vermietung / Verpachtung der Vermögensgegenstände von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäftes belastet werden.

Die der Gesellschaft im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen entstehenden Transaktionskosten können einen wesentlichen Einfluss auf das Ergebnis der Gesellschaft haben.

12.1.4. Disproportionale Gewinnverteilung

Die Ausschüttungen und Erträge der Portfoliogesellschaft werden nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Portfoliogesellschaft disproportional verteilt. Danach bekommt die Gesellschaft als Limited Partner der Portfoliogesellschaft jährlich eine Vorzugsrendite von 9,35 % ihres in die Portfoliogesellschaft investierten und noch nicht zurückgezählten Kapitals (Unreturned Capital). Sofern eine vollständige Auszahlung in einem Jahr nicht erfolgen kann wird die Vorzugsrendite vorgetragen aber nicht verzinst. Die darüber hinausgehenden Ausschüttungen reduzieren zunächst das Unreturned Capital, bis dieses vollständig zurückgeführt ist. Von allen weiteren Ausschüttungen erhält die Gesellschaft 80 % und der General Partner der Portfoliogesellschaft 20 %.

Ziel dieser Verteilung ist, dass die Anleger der deutschen Gesellschaft auf Basis der der Gesellschaft zustehenden Vorzugsrendite von 9,35 % p.a. nach Abzug der Kosten auf Ebene der deutschen Gesellschaft Auszahlungen in Höhe von 7 % p.a. erhalten.

12.1.5. Geldwerte Vorteile

Geldwerte Vorteile, die die KVG oder ihre Gesellschafter oder Gesellschafter der Gesellschaft im Zusammenhang mit der Verwaltung der Gesellschaft oder der Bewirtschaftung

tung der dazu gehörenden Vermögensgegenstände erhalten, werden auf die Verwaltungsvergütung angerechnet.

12.2. VERGÜTUNGEN UND KOSTEN AUF EBENE DER TOCHTERGESELLSCHAFTEN

Auf Ebene der Portfolio- und Objektgesellschaften fallen Vergütungen, etwa für deren Organe und Geschäftsleiter, und weitere Kosten an. Diese Vergütungen und Kosten werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Portfoliogesellschaft bzw. der Objektgesellschaften auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus.

12.3. VOM ANLEGER ZU ZAHLLENDE KOSTEN UND GEBÜHREN

12.3.1. Ausgabeaufschlag

Der vom Anleger zu zahlende Ausgabeaufschlag in Höhe von maximal 5 % des Zeichnungsbetrages stellt einen Teil der Eigenkapitalvermittlungsprovision dar.

12.3.2. Sonstige vom Anleger zu zahlende Kosten und Gebühren

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

Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Gesellschaft oder einer Verfügung über den Anteil (z. B. Veräußerung oder Schenkung) kann die KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen von bis zu 40 % des Anteilswertes, beschränkt jedoch auf nachgewiesene Kosten, verlangen.

Zahlungen, die an Anleger oder sonstige Berechtigte z. B. auf Auslandskonten oder Fremdwährungskonten geleistet werden, werden unter Abzug der hierbei anfallenden Gebühren, bspw. Fremdwährungsgebühren, geleistet.

Der Anleger trägt die Kosten der obligatorischen Erstellung der jährlichen persönlichen US-Einkommensteuererklärung.

Der Anleger trägt die Kosten, die im Rahmen persönlicher Steuerangelegenheiten (bspw. Aufwendungen im Zusammenhang mit der Erstellung ggf. erforderlicher Quellensteuermeldungen und -abführungen und der nachträglichen Berücksichtigung von persönlichen Sonderausgaben) anfallen.

Der Anleger trägt die Kosten, die sich aus der Ausübung von Gesellschafterrechten ergeben können (z. B. Für die Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung und die Ausübung gesellschaftsrechtlicher Informations- und Kontrollrechte sowie durch die Verletzung gesellschaftsrechtlicher Mitteilungspflichten).

Der Anleger trägt die weiteren vom Anleger selbst verursachten Kosten, z. B. für Rechts- und Steuerberatung, Reisekosten, Kosten der Kontoführung und des Zahlungsverkehrs.

Über die Höhe der vorgenannten Kosten kann keine Aussagen getroffen werden, da die Kosten unter anderem von der Höhe der Kommanditeinlage des Anlegers abhängig sind.

12.4. ANGABE EINER GESAMTKOSTENQUOTE

Im Jahresbericht werden die im Geschäftsjahr zulasten der Gesellschaft angefallenen Verwaltungskosten offengelegt und als Quote des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft innerhalb des jeweiligen Geschäftsjahres in Form einer einzigen Zahl ausgewiesen (Gesamtkostenquote). Einbezogen werden die Kosten für die Verwaltung der Gesellschaft durch die KVG, die Vergütungen für die Treuhänderin und die persönlich haftende Gesellschafterin, die Kosten für die Verwahrstelle, die Vergütung des General Partners der Portfoliogesellschaft sowie weitere Verwaltungskosten, die der Gesellschaft direkt oder indirekt belastet wurden einschließlich der Kosten für die mit der Immobilienverwaltung beauftragten Dritte, soweit es sich um regelmäßige Vergütungen aus einem dauerhaften Dienstleistungsverhältnis handelt. Kosten, die bei dem Erwerb oder der Veräußerung von Vermögensgegenständen entstehen (Transaktionskosten), werden aus der Gesellschaft gezahlt und sind nicht in die Berechnung der Gesamtkostenquote einzubeziehen. Gleiches gilt für Fremdkapitalzinsen sowie weitere Kosten, die für die Bewirtschaftung der Immobilien anfallen.

12.5. RÜCKVERGÜTUNGEN

Der KVG fließen keine Rückvergütungen der aus der Gesellschaft an die Verwahrstelle oder Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsentschädigungen zu.

12.6. PAUSCHALGEBÜHR

Es wurde keine Pauschalgebühr vereinbart.

13. WIRTSCHAFTLICHE ANNAHMEN (PROGNOSE)

Da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospektes noch nicht feststeht, in welche konkreten Immobilien investiert wird, lässt sich eine detaillierte, das heißt auf bestimmte Anlageobjekte gestützte Prognoserechnung nicht aufstellen. Um einen Anhaltspunkt für den möglichen wirtschaftlichen Verlauf einer Beteiligung an der Gesellschaft darzustellen, werden folgende vereinfachte Annahmen getroffen, von denen die tatsächlichen Gegebenheiten erheblich abweichen können.

1. Die Gesellschaft wird Ende 2020 mit Erreichen eines Eigenkapitals von TUSD 50.000 geschlossen.
2. Die Investitionsphase beginnt im Januar 2020 mit dem Kauf der ersten Immobilie und endet am 31.12.2020. Insgesamt werden 5 Immobilien erworben, entwickelt und wieder veräußert.
3. Die Fremdfinanzierungsquote beträgt anfänglich 113,1% des investierten Kapitals und wird während der Laufzeit im Zuge der Finanzierung von Instandhaltungs- und Entwicklungsausgaben auf 150 % des investierten Kapitals erhöht, der Zinssatz beträgt 4,25 %. Es werden keine laufenden Tilgungen geleistet.
4. Die durchschnittliche Haltedauer der erworbenen Immobilien beträgt 6 Jahre. Bis Ende 2026 werden alle Immobilien veräußert.
5. Der Kaufpreis der Immobilien wird mit einem Ankaufsfaktor von 13,1 des kalkulierten Betriebsergebnisses angenommen.
6. Es werden ca. 23,7% des Kaufpreises zusätzlich während der Laufzeit in die Instandhaltung und die Entwicklung der erworbenen Immobilien sowie zur Optimierung der Mieterstruktur investiert
7. Der Verkauf wird zu einem Faktor von 12,9 auf das kalkulierte Betriebsergebnis des Folgejahres ohne Abzüge für mietfreie Zeiten kalkuliert.
8. Auf Ebene der Portfoliogesellschaft erfolgt eine disproportionale Gewinnverteilung (siehe Kapitel 12.1.4)
9. Für die berücksichtigten Kosten wird auf Kapitel 12. Kosten verwiesen.

Auf Basis dieser Annahmen ergibt sich aus der Prognoserechnung, dass bereits in 2020 erste Auszahlungen auf die Vorabverzinsung an die Anleger erfolgen können. Nach Ende des Investitionszeitraumes werden Ausschüttungen aus der laufenden Bewirtschaftung der Immobilien von rd. 7-8 % p.a. erwartet. Insgesamt ergibt sich ab Vollinvestition bis zum Ende der Laufzeit der Gesellschaft ein prognostizierter Rückfluss vor Steuern von 160,8 % des Kommanditkapitals.

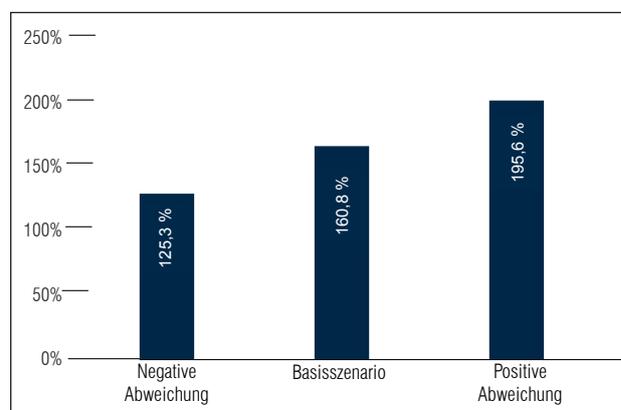
Alle angegebenen Rückflüsse wurden vor Quellensteuern bzw. Steuervorauszahlungen in den USA ermittelt. Von der Portfoliogesellschaft für die Anleger in den USA zu leistende Steuerzahlungen wurden von den prognostizierten Rückflüssen nicht in Abzug gebracht, sondern wie Entnahmen behandelt.

Veränderung wesentlicher Einflussfaktoren (Sensitivitätsanalysen)

Die tatsächliche Entwicklung des wirtschaftlichen Verlaufs der Beteiligung verändert sich, soweit sich (positive oder negative) Abweichungen von den zugrunde gelegten Annahmen ergeben. Nachfolgend wird daher die potenzielle Wertentwicklung der Gesellschaft unter verschiedenen Marktbedingungen prognostiziert. Die drei gewählten Szenarien stellen dabei weder den besten noch den ungünstigsten Fall dar. Aussagen über die Eintrittswahrscheinlichkeit einzelner Szenarien sind nicht möglich.

Unterstellt man, dass die jährlichen Mieteinnahmen sowie die jährlichen immobilienbezogenen Aufwendungen auf Ebene der Objektgesellschaften 5 % positiv bzw. negativ von den Basisannahmen abweichen, erhält man weitere denkbare Gesamtrückflüsse. Um eine Bandbreite aufzuzeigen, wurden in der Beispielrechnung beide Faktoren mit positiver Abweichung berücksichtigt und in der weiteren Beispielrechnung mit negativer Abweichung, d.h. die Einnahmen wurden erhöht und gleichzeitig die Kosten gesenkt (positive Abweichung) bzw. umgekehrt (negative Abweichung). Die daraus resultierenden denkbaren Gesamtrückflüsse werden nachfolgend dargestellt:

Kumulierter Gesamtrückfluss vor Steuern in % des Kommanditkapitals (ohne Ausgabeaufschlag) von 2021 bis 2026 (Prognose)¹



¹ ohne die anfängliche Ausschüttung der Vorabverzinsung von 5,0 % p.a. bis Ende 2020

Die Darstellung lässt keinen Rückschluss auf die tatsächliche Wertentwicklung der Beteiligung zu. Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Erfahrungsgemäß nimmt die Prognosesicherheit ab, je weiter sie in die Zukunft gerichtet ist. Die tatsächliche Entwicklung des wirtschaftlichen Verlaufs der Beteiligung kann auch deutlich stärker als dargestellt von der Prognose abweichen.

14. REGELN FÜR DIE VERMÖGENSBEWERTUNG, BEWERTUNGSVERFAHREN

Zur Gewährleistung einer geeigneten Wertermittlung hat die KVG einheitliche Bewertungsverfahren gemäß § 271 KAGB festgelegt.

14.1. BEWERTUNG DER VERMÖGENSGEGENSTÄNDE VOR ANKAUF

In eine Immobilie darf nur investiert werden, wenn der Kaufpreis den Wert der Immobilie, der im Rahmen einer von einem externen Bewerter durchgeführten Immobilienbewertung festgestellt wird, nicht oder nur unwesentlich übersteigt. Zusätzlich wird die KVG vor Erwerb einer Immobilie eine weitere Bewertung durch einen nach den Vorschriften des KAGBs bestellten externen Bewerter durchführen. Bei Erwerb von Anteilen an einer Gesellschaft, die bereits im Besitz einer Immobilie ist, erfolgt eine Bewertung des zu erwerbenden Gesellschaftsanteils.

Dabei ist von dem letzten mit Bestätigungsvermerk eines Abschlussprüfers versehenen Jahresabschluss der Objektgesellschaft oder, wenn der Jahresabschluss mehr als drei Monate vor dem Bewertungsstichtag liegt, von den Vermögenswerten und Verbindlichkeiten der Objektgesellschaft auszugehen, die in einer vom Abschlussprüfer geprüften aktuellen Vermögensaufstellung nachgewiesen sind.

Die KVG bestellt unter Beachtung der Voraussetzungen des KAGB, der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und den Regelungen ihrer Bewertungsrichtlinie einen externen Bewerter, der von der KVG, den von der KVG verwalteten AIF sowie den Personen mit engen Verbindungen zur KVG oder den verwalteten AIF unabhängig ist.

Der Bewerter ist für die Auswahl der Quellen, Methoden und Parameter der Bewertung zuständig. Er erhält von der KVG die bewertungsrelevanten Unterlagen und Informationen. Die Bewertung hat der Bewerter sodann auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Daten sowie eigener Erhebungen und Plausibilisierungen vorzunehmen. Bei der Bewertung sind alle den Wert beeinflussenden Umstände nach pflichtgemäßem gutachterlichen Ermessen zu berücksichtigen. Die Bewertung wird vor Abschluss des Kauf- beziehungsweise Beteiligungsvertrages durch die Verwahrstelle geprüft.

14.2. LAUFENDE BEWERTUNG

Die laufende Bewertung der Vermögensgegenstände der Gesellschaft und die Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil erfolgen mindestens einmal jährlich durch die KVG. Hierbei ist sichergestellt, dass die Bewertungsaufgabe von der Portfolioverwaltung und der Vergütungspolitik funktional unabhängig ist. Die KVG behält sich vor, hiermit einen externen Bewerter zu beauftragen. In diesem Fall stellt sie sicher, dass keine Personenidentität zwischen dem Bewerter, der die Ankaufsbewertung vorgenommen hat, und dem Folgebewerter besteht. Darüber hinaus hat eine Bewertung der Vermögensgegenstände und Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil auch dann zu erfolgen, wenn das Gesellschaftsvermögen der Gesellschaft erhöht oder herabgesetzt wird.

Für die Ermittlung des Nettoinventarwertes der Gesellschaft werden die Verkehrswerte der zum Vermögen der Gesellschaft gehörenden Vermögensgegenstände zusammengerechnet und etwaige aufgenommene Kredite oder sonstige Verbindlichkeiten hiervon abgezogen. Die Verkehrswerte werden dabei mit Hilfe marktüblicher Verfahren bestimmt.

Die KVG wird die Portfoliogesellschaft, an der sie sich beteiligt, vertraglich verpflichten, Vermögensaufstellungen auf den Zeitpunkt der Bewertung bei der KVG und der Verwahrstelle einzureichen und diese einmal jährlich anhand des von einem Abschlussprüfer mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschlusses prüfen zu lassen. Der aufgrund der Vermögensaufstellungen ermittelte Wert der Portfoliogesellschaft ist bei der laufenden Bewertung der Portfoliogesellschaft zugrunde zu legen und wird der Gesellschaft entsprechend ihres Anteils an der Portfoliogesellschaft zugerechnet. Gleiches gilt für die Beteiligung der Portfoliogesellschaft an weiteren Tochtergesellschaften.

Bankguthaben der Gesellschaft werden zu ihrem Nennwert zum Bewertungsstichtag zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet. Festgelder sind zum Verkehrswert zu bewerten, sofern das Festgeld kündbar ist und die Rückzahlung bei der Kündigung nicht zum Nennwert zuzüglich Zinsen erfolgt. Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag anzusetzen.

Das Bewertungsverfahren und die Bewertung werden jährlich durch den Abschlussprüfer des Jahresabschlusses der Gesellschaft geprüft. Darüber hinaus überprüft die Verwahrstelle regelmäßig die Bewertungsgrundsätze und -verfahren.

14.3. NETTOINVENTARWERT

Der Nettoinventarwert je Anteil eines Anlegers ergibt sich aus der Teilung des Nettoinventarwertes der Gesellschaft durch die Anzahl der von der Gesellschaft ausgegebenen Anteile, wobei für die Zwecke dieser Berechnung ein Anteil einem Zeichnungsbetrag von USD 1.000 entspricht.

14.4. BISHERIGE WERTENTWICKLUNG

Da die Gesellschaft erst mit Beitritt des ersten Anlegers aufgelegt wird, ist eine Aussage zur bisherigen Wertentwicklung der Gesellschaft nicht möglich.

15. ERMITTLUNG UND VERWENDUNG VON ERTRÄGEN

15.1. ERTRAGSERMITTLUNG

Die Erträge der Gesellschaft werden nach den Vorschriften des KAGB, der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (nachfolgend „KARBV“) und den handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen ermittelt.

Die Gesellschaft erzielt Erträge aus der Beteiligungen an der Portfoliogesellschaft („sonstige betriebliche Erträge“) sowie aus der vorübergehenden Anlage liquider Mittel in Bankguthaben. Die Erträge aus der Portfoliogesellschaft stammen aus der Vermietung der von der Portfoliogesellschaft mittelbar gehaltenen Immobilien und aus der späteren Veräußerung der Immobilien oder der die Immobilien haltenden Objektgesellschaften. Die erzielten Erträge verringern sich um die von der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr zu tragenden Aufwendungen.

Darüber hinaus kann die Gesellschaft auch nicht realisierte Erträge oder Aufwendungen aus sogenannten Zeitwertänderungen erzielen. Diese ergeben sich aus der im Rahmen der jährlich durchzuführenden Neubewertung vorzunehmenden Auf- oder Abwertung der Portfoliogesellschaft.

Die Erträge der Gesellschaft werden den Gesellschaftern entsprechend ihrer Beteiligung am Kapital der Gesellschaft zugewiesen. Abweichend hiervon erhalten alle Anleger eine Vorabverzinsung in Höhe von 5,0 % p. a. bezogen auf das von ihnen gezeichnete und eingezahlte Kommanditkapital (ohne Ausgabeaufschlag), gerechnet ab dem Tag der Gutschrift ihrer Einlage bis zum 31.12.2020. Die Vorabverzinsung wird mittels der taggenauen Zinsberechnungsmethode (act/act) ermittelt und den Gesellschaftern als Vorabgewinn auf ihren Ergebnissonderkonten gutgeschrieben.

Für Einzelheiten wird auf § 10 des Gesellschaftsvertrages verwiesen.

15.2. ERTRAGSVERWENDUNG

Die Erträge der Gesellschaft werden entsprechend den gesellschaftsvertraglichen Regelungen und den Regelungen der Anlagebedingungen verwendet. Sofern die Liquidität der Gesellschaft hierfür ausreicht, sollen sie an die Gesellschafter ausgezahlt werden (siehe hierzu nachstehendes Kapitel). Im Jahresbericht erfolgt die Darstellung der Verwendungsrechnung einschließlich der Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Gesellschaft nach den Vorgaben des § 24 KARBV.

16. AUSZAHLUNGEN

Unabhängig von den Erträgen fließt der Gesellschaft Liquidität aus der Vermietung der mittelbar erworbenen Immobilien und aus der späteren Veräußerung der Immobilien bzw. der die Immobilien haltenden Objektgesellschaften zu. Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft soll für Auszahlungen an die Anleger verwendet werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Gesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft, zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird.

Über Auszahlungen an die Anleger beschließt die persönlich haftende Gesellschafterin im pflichtgemäßen Ermessen unter Beachtung der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages. Ab dem Jahr 2020 sollen jährlich zwei Auszahlungen an die Gesellschafter erfolgen. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung von Auszahlungen kommen. Nach Abschluss der Investitionsphase werden regelmäßige Ausschüttungen an die Anleger in Höhe von etwa 7 % p.a. vor Steuern angestrebt (Prognose). Von der Portfoliogesellschaft für Anleger in den USA zu leistende Steuerzahlungen werden dabei wie Auszahlungen behandelt.

Bei den Auszahlungen kann es sich um Gewinnauszahlungen und/ oder Rückzahlungen der Pflichteinlage der Gesellschafter handeln.

17. LAUFZEIT UND AUFLÖSUNG DER GESELLSCHAFT

Die Dauer der Gesellschaft ist bis zum 31.12.2026 befristet (Grundlaufzeit). Die Gesellschaft wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen etwas anderes.

Die Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu zwei Jahre verkürzt werden. Zulässige Gründe für die Verkürzung der Grundlaufzeit bestehen darin, dass

- wirtschaftliche Gründe für die Veräußerung der gehaltenen Vermögensgegenstände vor Erreichen der Grundlaufzeit sprechen,
- erfolgte oder bevorstehende Änderungen der rechtlichen oder steuerlichen Rahmenbedingungen die vorzeitige Beendigung sinnvoll erscheinen lassen.

Die Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu drei Jahre verlängert werden. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit bestehen darin, dass

- der erwartete Veräußerungserlös für die gehaltenen Vermögensgegenstände nicht den Erwartungen der Gesellschafter entspricht und während der Verlängerung der Grundlaufzeit eine Wertsteigerung zu erwarten ist,
- während der Verlängerungsdauer ein positiver wirtschaftlicher Erfolg zu erwarten ist,
- rechtliche oder steuerliche Gründe bestehen, die für den Weiterbetrieb beziehungsweise einen späteren Eintritt in die Liquidation sprechen.

Die persönlich haftende Gesellschafterin ist die Liquidatorin. Die Liquidatorin hat das Gesellschaftsvermögen bestmöglich zu verwerten, sämtliche Forderungen der Gesellschaft einzuziehen und den Verwertungserlös nach Begleichung der Verbindlichkeiten der Gesellschaft an die Gesellschafter im Verhältnis ihrer Einlagen zu den gesamten Einlagen zu verteilen. Für Einzelheiten wird auf § 18 des Gesellschaftsvertrages verwiesen.

Die Gesellschaft darf nicht auf ein anderes Investmentvermögen übertragen werden.

18. JAHRESBERICHTE, ABSCHLUSSPRÜFER

Die persönlich haftende Gesellschafterin hat innerhalb von sechs Monaten nach dem Ende eines Wirtschaftsjahres den Jahresabschluss und den Lagebericht nach den Vorschriften des KAGB aufzustellen. Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind von dem Wirtschaftsprüfer, der von der Gesellschafterversammlung bestimmt wird, zu prüfen. Für die Geschäftsjahre 2019 und 2020 wird der Abschlussprüfer von der persönlich haftenden Gesellschafterin benannt.

Nach Vorliegen des Prüfungsberichtes erhält jeder Gesellschafter eine Kopie des Jahresberichtes zur Verfügung gestellt. Jahresberichte sind darüber hinaus bei der Treuhänderin erhältlich. Dem Jahresbericht sind auch die Angaben nach § 300 KAGB zu entnehmen. Hierzu gehören der prozentuale Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände der Gesellschaft, jegliche neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement, das aktuelle Risikoprofil der Gesellschaft sowie die zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme. Gleiches gilt für die gesetzlich vorgeschriebenen Angaben zum Leverage und für Änderungen, die sich in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle ergeben. Damit ist die Verbreitung der Berichte und der sonstigen Informationen über die Gesellschaft sichergestellt.

Es wurde noch kein Abschlussprüfer mit der Prüfung der Gesellschaft einschließlich Jahresabschluss und Lagebericht beauftragt.

19. VERTRAGSPARTNER UND VERTRÄGE

19.1. GESELLSCHAFTER DER GESELLSCHAFT

Persönlich haftende Gesellschafterin

DNL Prime Invest I. Beteiligungs GmbH
Burggrafenstraße 5
40545 Düsseldorf (Sitz der Gesellschaft)

Handelsregister

Amtsgericht Düsseldorf, HRB 84402

Stammkapital

EUR 25.000

Geschäftsführer

Christian Averbeck
Ina Lindner
René Trost

Gesellschafter

HTB Immobilienfonds GmbH

Treuhänderin/Kommanditistin der Gesellschaft

Deutsche Fondstreuhand GmbH
An der Reeperbahn 4 A
28217 Bremen (Sitz der Gesellschaft)

Handelsregister

Amtsgericht Bremen, HRB 23442 HB

Stammkapital

EUR 60.000

Geschäftsführer

Mark Hülk

Gesellschafter

HTB Swiss AG, Wilen (Sarnen), Schweiz

19.2. PORTFOLIOGESELLSCHAFT

DNL-GLENFIELD, LP
3400 Peachtree Road NE
Suite 100
Atlanta, Georgia 30326

Register

State of Georgia
Nummer 190556153

Geschäftsführer

DNL-GLENFIELD GP, LLC

Gesellschafter

DNL-GLENFIELD GP, LLC

DNL Prime Invest I. GmbH & Co.
geschlossene Investment KG

19.3. WICHTIGE VERTRAGSPARTNER

19.3.1. Kapitalverwaltungsgesellschaft

HTB Hanseatische Fondshaus GmbH
An der Reeperbahn 4 A
28217 Bremen (Sitz der Gesellschaft)

Gründungsdatum

12.01.2012

Eigenkapital

Gezeichnet und eingezahlt: EUR 150.000

Handelsregister

Amtsgericht Bremen, HRB 27623 HB

Tag der ersten Eintragung

09.02.2012

Geschäftsführer

Christian Averbeck
René Trost

Gesellschafter

HTB Swiss AG, Wilen (Sarnen), Schweiz

Aufsichtsrat

Wolfgang Küster (Delegierter der HTB Swiss AG)
Dr. Wolfgang Wiesmann
(Vorsitzender, Präsident der HTB Swiss AG)
Michael Rentmeister

19.3.2. Verwahrstelle

CACEIS Bank S.A., Germany Branch
Lilienthalallee 36
80939 München (Sitz der Gesellschaft)
Zweigniederlassung der CACEIS Bank S.A., Paris

Handelsregister

Amtsgericht München, HRB 229834

Geschäftsführer

Jean-François Abadie (Generaldirektor)
Catherine Duvaud (Geschäftsführender Direktor)
Joseph Saliba (Geschäftsführender Generaldirektor)

Niederlassungsleiter

Thies Clemenz
Jérôme Discours

19.3.3. Initiator

DNL Exclusive Opportunity GmbH & Co. KG
Burggrafenstraße 5
40545 Düsseldorf (Sitz der Gesellschaft)

Handelsregister

Amtsgericht Düsseldorf, HRA 25090

Geschäftsführer

Kathrinchen van der Biezen-Kunz

Gesellschafter

Exclusive Opportunity I. Beteiligungs GmbH
Kathrinchen van der Biezen-Kunz

19.3.4. Auslagerungsunternehmen (Teilauslagerung Portfolioverwaltung)

DNL-Glenfield GP, LLC
3400 Peachtree Road NE
Suite 100
Atlanta, Georgia 30326

Geschäftsführer

Wolfgang Kunz
James P. Cate

Gesellschafter

DNL Atlanta One, LLC
Glenfield Germany GP, LLC

19.3.5. Vertrieb

DNL Vertriebsgesellschaft mbH & Co. KG
Burggrafenstraße 5
40545 Düsseldorf (Sitz der Gesellschaft)

Handelsregister

Amtsgericht Düsseldorf, HRA 25526

Geschäftsführer

Kathrinchen van der Biezen-Kunz

Gesellschafter

DNL US Beteiligungs GmbH
Kathrinchen van der Biezen-Kunz

19.4. WICHTIGE VERTRÄGE

Neben dem Gesellschaftsvertrag, den Anlagebedingungen und dem Treuhandvertrag (siehe Anlagen) hat die Gesellschaft insbesondere folgende Verträge geschlossen:

19.4.1. Fremdverwaltungsvertrag

Die Gesellschaft hat mit der HTB Hanseatische Fondshaus GmbH mit Datum vom 01.10.2019 einen Vertrag über die Bestellung als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft geschlossen.

Die KVG ist mit den in Kapitel 6 genannten Leistungen, insbesondere der Anlage und Verwaltung des Kommanditanteilvermögens der Gesellschaft, beauftragt. Die Gesellschaft hat der KVG eine vollumfängliche Vollmacht erteilt, die Gesellschaft im Außenverhältnis zu vertreten und die geschuldeten Dienstleistungen umzusetzen. Die KVG ist dabei von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die KVG ist berechtigt, Untervollmachten zu erteilen und Dienstleistungen auf Dritte zu übertragen. Dabei hat sie die Regelungen des Fremdverwaltungsvertrages, die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften, insbesondere § 36 KAGB, sowie die hierzu ergangenen Verwaltungsvorgaben der BaFin zu beachten.

Die KVG hat sich verpflichtet, bei der Verwaltung der Gesellschaft die gesetzlichen Bestimmungen sowie behördlichen Anordnungen (insbesondere Anordnungen und sonstige Äußerungen der BaFin), sowie die Regelungen des Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen der Gesellschaft einzuhalten. Die Gesellschaft ist berechtigt, die Leistungen der KVG jederzeit zu überwachen und zu überprüfen. Sie wird jedoch nicht über die Vermögensgegenstände verfügen oder diesbezügliche Verpflichtungen eingehen.

Die KVG hat sich verpflichtet, die ihr nach dem KAGB und dem Fremdverwaltungsvertrag zukommenden Aufgaben mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns durchzuführen. Die KVG haftet für vorsätzliches oder fahrlässiges Handeln. Weiterhin haftet die KVG für Verschulden eines Dritten, auf den sie einzelne Aufgaben ausgelagert hat, wie für ein eigenes Verschulden.

Das Recht der KVG, die Mittel der Gesellschaft zu verwalten, erlischt

- mit Beendigung des Fremdverwaltungsvertrages
- mit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der KVG oder mit der Rechtskraft des Gerichtsbeschlusses, durch den der Antrag auf die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgewiesen wird oder
- durch die Kündigung des Fremdverwaltungsvertrages mit der KVG durch die Verwahrstelle aufgrund der Auflösung der KVG oder aufgrund des Erlasses eines allgemeinen Verfügungsverbotes gegenüber der KVG.

Der Fremdverwaltungsvertrag endet entweder automatisch mit dem Zeitpunkt der Beendigung der Gesellschaft oder durch Kündigung des Fremdverwaltungsvertrages. Die Gesellschaft hat das Recht, den Fremdverwaltungsvertrag unter Einhaltung einer Frist von einem Jahr zum Ende eines jeden Kalenderjahres zu kündigen. Die ordentliche Kündigung des Vertrages durch die KVG ist ausgeschlossen. Darüber hinaus ist eine Kündigung des Fremdverwaltungsvertrages nur aus wichtigem Grund und unter

Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten möglich, wobei die Kündigungsfrist in einem angemessenen Verhältnis zu dem Zeitraum stehen muss, der erforderlich ist, um die zur Gesellschaft gehörenden Vermögensgegenstände zu liquidieren.

Die persönlich haftende Gesellschafterin wird im Fall der Beendigung des Fremdverwaltungsvertrages entweder eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft bestimmen, die die Rechte und Pflichten der KVG durch Abschluss eines neuen Fremdverwaltungsvertrages übernimmt, oder alle erforderlichen Maßnahmen ergreifen, um die Gesellschaft in eine intern verwaltete Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des KAGB umzuwandeln (jeweils vorbehaltlich einer Genehmigung durch die BaFin).

Erlischt das Recht der KVG zur Verwaltung der Gesellschaft durch Kündigung durch die KVG oder aufgrund behördlicher Anordnung und wird das Verwaltungsrecht nicht auf eine andere KVG nach Maßgabe der §§ 154 Absatz 2 KAGB übertragen, wird die Verwahrstelle die Gesellschaft abwickeln.

Der Fremdverwaltungsvertrag unterliegt deutschem Recht. Ausschließlicher Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus oder in Verbindung mit dem Fremdverwaltungsvertrag ist, soweit gesetzlich zulässig, Düsseldorf.

Die Vergütung der KVG für die Leistungen unter dem Fremdverwaltungsvertrag ist in Kapitel 12, Kosten dargelegt. Der Fremdverwaltungsvertrag begründet lediglich Rechte und Pflichten zwischen der KVG und der Gesellschaft und keine mit den Anlegern der Gesellschaft. Den Anlegern stehen daher aus dem Fremdverwaltungsvertrag keine direkten Rechte gegenüber der KVG zu.

19.4.2. Verwahrstellenvertrag

Die KVG hat am 15.11.2017 einen Verwahrstellenvertrag mit der CACEIS Bank S. A., Germany Branch geschlossen. Die Gesellschaft wird nach Vertriebsgenehmigung mit in diesen Vertrag einbezogen. Der Verwahrstellenvertrag unterliegt deutschem Recht, Gerichtsstand ist München.

Die Rechte und Pflichten der Verwahrstelle ergeben sich aus dem geschlossenen Verwahrstellenvertrag, den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften (insbesondere der §§ 80ff. KAGB) sowie allen für die Verwahrstellentätigkeit relevanten aufsichtsrechtlichen Vorgaben in ihrer jeweiligen Fassung. Sie übernimmt im Rahmen ihrer Verwahrstellentätigkeit insbesondere die in Kapitel 7 beschriebenen Aufgaben.

Die Verwahrstelle hat die ihr obliegenden Aufgaben selbst wahrzunehmen und darf nur die Verwahraufgaben auf Dritte übertragen, wenn sie darlegen kann, dass es einen objektiven Grund für die Übertragung gibt und die Übertragung nicht der Umgehung der Vorschriften des KAGB dient. Bei der Auswahl, Bestellung und laufenden Kontrolle des Unterverwahrers hat sie mit der gebotenen Sachkenntnis, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit vorzugehen. Eine Übertragung an die KVG ist ausgeschlossen. Die Verwahrstelle hat keine der ihr obliegenden Verwahrfunktionen auf einen Unterverwahrer übertragen.

Die Verwahrstelle hat bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig und im Interesse der Anleger der Gesellschaft zu handeln. Aufgaben, die zu Interessenkonflikten zwischen der Gesellschaft, den Anlegern, der KVG und der

Verwahrstelle führen könnten, darf die Verwahrstelle nicht wahrnehmen, es sei denn, es besteht eine funktionale und hierarchische Trennung zwischen der Ausführung der Verwahrstellenaufgaben und der potenziell dazu in Konflikt stehenden Aufgaben. Die potenziellen Interessenkonflikte werden ordnungsgemäß ermittelt, gesteuert, beobachtet und den Anlegern gegenüber offengelegt.

Die Verwahrstelle haftet gegenüber der Gesellschaft und den Anlegern für Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle und die Personen, die die Verwahrstelle vertreten, ihre Verpflichtungen nach dem KAGB fahrlässig oder vorsätzlich nicht erfüllen.

Der Verwahrstellenvertrag ist auf unbestimmte Dauer geschlossen und endet mit Vollbeendigung und Löschung der Gesellschaft im Handelsregister. Er kann von jeder Vertragspartei mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende gekündigt werden. Das Recht der Vertragsparteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn die BaFin der KVG einen Wechsel der Verwahrstelle auferlegt.

Die Verwahrstelle hat die BaFin über die Kündigung des Verwahrstellenvertrages zu informieren. Die Verwahrstelle darf ihre Tätigkeit in diesem Fall nur dann beenden, wenn eine andere Verwahrstelle bestellt wurde und die BaFin den Wechsel der Verwahrstelle genehmigt hat.

Die Verwahrstelle, die KVG und die Gesellschaft haben sich gegenseitig alle einschlägigen Informationen zu übermitteln, die diese zur Erfüllung ihrer jeweiligen Aufgaben benötigen. Der Austausch von Informationen erfolgt auf elektronischem Weg in einem virtuellen Datenraum.

Die Vergütung der Verwahrstelle für ihre Leistungen unter dem Verwahrstellenvertrag ist im Kapitel 12, Kosten dargelegt.

Der Verwahrstellenvertrag begründet lediglich Rechte und Pflichten zwischen der Verwahrstelle, der KVG und der Gesellschaft und keine mit den Anlegern der Gesellschaft. Den Anlegern stehen daher aus dem Verwahrstellenvertrag keine direkten Rechte gegenüber einer der Vertragsparteien zu.

19.4.3. Beratungsvertrag im Rahmen der Fondskonzeption

Die KVG hat am 14.10.2019 einen Beratungsvertrag mit der DNL Exclusive Opportunity GmbH & Co. KG geschlossen. Die DNL Exclusive Opportunity GmbH & Co. KG erbringt gegenüber der KVG folgende Beratungsleistungen im Zuge der Vorbereitung der Vertriebsanzeige für die Gesellschaft bei der BaFin:

- Mithilfe bei der Erstellung der Anlagebedingungen
- Unterstützung bei der Erstellung des Verkaufsprospektes und der wesentlichen Anlegerinformationen
- Bereitstellung von Marktanalysen
- Inhaltliche Abstimmung bei der Erstellung von Verträgen
- Abstimmung der Prospektkalkulation.

Für ihre Tätigkeit erhält die DNL Exclusive Opportunity GmbH & Co. KG eine Vergütung in Höhe von 1,5 % bezogen auf die von den der Gesellschaft beitretenden Anlegern wirksam gezeichneten und vollständig eingezahlten Kommanditeinlagen. Der Vergütungsanspruch wird 10

Tage, nachdem die KVG die entsprechende Vergütung von der Gesellschaft erhalten hat, zur Zahlung fällig. Im Gegenzug erhält die KVG von der DNL Exclusive Opportunity GmbH & Co. KG aus einem zwischen den Parteien abgeschlossenen Rahmenvertrag eine feste Vergütung in Höhe von 120.000 EUR zzgl. USt.

Der Vertrag endet mit dem Ende der Einwerbungsphase der Gesellschaft, in jedem Fall jedoch mit Beendigung der Bestellung der KVG als externer Kapitalverwaltungsgesellschaft. Eine ordentliche Kündigung des Vertrages ist ausgeschlossen.

Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dem Vertrag ist Bremen.

19.4.4. Auslagerungsvertrag Portfoliomanagement (Teilauslagerung)

Die KVG hat am 23.10.2019 in Bezug auf die Gesellschaft einen Auslagerungsvertrag mit der DNL-Glenfield GP, LLC geschlossen. Das Auslagerungsunternehmen ist General Partner der Portfoliogesellschaft. Glenfield Capital, LLC ist mittelbarer Gesellschafter des Auslagerungsunternehmens und wird das Auslagerungsunternehmen mit fachkundigem Personal bei der Wahrnehmung seiner Aufgaben aus diesem Auslagerungsvertrag unterstützen.

Das Auslagerungsunternehmen übernimmt insbesondere die folgenden Aufgaben:

- Unterstützung der KVG beim An- und Verkauf von Immobilien
- Vorauswahl und Identifizierung von Anlageobjekten, die Letztwahl verbleibt bei der KVG
- Finanzierungsvermittlung
- Erstellung von Marktanalysen und Berichten
- Immobilienverwaltung, Immobilienbuchhaltung

Das Auslagerungsunternehmen wird die ihm übertragenen Aufgaben mit der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand durchführen. Es haftet für Vorsatz und Fahrlässigkeit. Eine Unterauslagerung ist nur mit schriftlicher Zustimmung der KVG gestattet.

Die KVG ist dem Auslagerungsunternehmen umfassend weisungsbefugt. Sie überwacht dessen Leistungen und steuert die mit der Auslagerung verbundenen Risiken. Sobald das Auslagerungsunternehmen feststellt, dass es zur ordnungsgemäßen Leistungserbringung nicht in der Lage ist, hat es die KVG hiervon unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

Für Tätigkeiten im Zusammenhang mit dem An- und Verkauf von Immobilien erhält das Auslagerungsunternehmen nach den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages der Portfoliogesellschaft eine Vergütung in Höhe von 2 % des Kauf- bzw. Verkaufspreises. Für das Asset- und Property-Management (u. a. Verwaltung der Immobilien, Erstellung von Berichten, Kommunikation mit der KVG) erhält es nach den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages der Portfoliogesellschaft eine laufende Vergütung in Höhe von 2 % der in den Anlagebedingungen der Gesellschaft definierten Bemessungsgrundlage.

Der Auslagerungsvertrag tritt nach Anzeige gegenüber der BaFin in Kraft und steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass die BaFin der Auslagerung nicht innerhalb von 4 Wochen nach Zugang der Anzeige widerspricht.

Der Auslagerungsvertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Beide Parteien sind berechtigt, den Vertrag mit einer Frist von 12 Monaten zum Kalendermonatsende zu kündigen, frühestens zum 31.12.2020. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Der Auslagerungsvertrag unterliegt deutschem Recht, Gerichtsstand ist Bremen.

19.4.5. Vertriebsvereinbarungen

Mit Vertriebsvereinbarung vom 14.10.2019 gewährt die Gesellschaft der DNL Vertriebsgesellschaft mbH & Co. KG das ausschließliche Recht, Anteile an der Gesellschaft innerhalb der Bundesrepublik Deutschland zu vertreiben. Der Vertrieb kann über die direkte Ansprache von Anlegern oder die Einschaltung von Untervertriebspartnern (Erfüllungsgehilfen) erfolgen. Die DNL Vertriebsgesellschaft mbH & Co. KG versichert, die zur Durchführung der vertragsgemäßen Tätigkeit erforderlichen behördlichen Erlaubnisse bzw. Genehmigungen zu besitzen.

Der KVG obliegt es, die Vertriebstätigkeit zu überwachen und die damit verbundenen Risiken zu steuern. Hierfür hat die DNL Vertriebsgesellschaft mbH & Co. KG der KVG die Beitrittserklärungen der Anleger sowie auf Anfrage der KVG weitere Unterlagen zu übermitteln, in denen die Prüfung und die Beurteilung der Geeignetheit des Beteiligungsangebotes dokumentiert ist.

Die DNL Vertriebsgesellschaft mbH & Co. KG erhält von der Gesellschaft für ihre Tätigkeit eine einmalige Abschlussprovision in Höhe von 11 % des vermittelten Eigenkapitals sowie dem vom Anleger gezahlten Ausgabeaufschlag. Der Vergütungsanspruch entsteht und wird fällig, wenn die vom Anleger zu leistende Pflichteinlage geleistet wurde und dieser von seinem Widerrufsrecht keinen Gebrauch gemacht hat. Eine evtl. Umsatzsteuer ist in der Vergütung enthalten. Die von der DNL Vertriebsgesellschaft mbH & Co. KG beauftragten Untervertriebspartner erhalten hieraus eine Provision von bis zu 7 % des von ihnen vermittelten Eigenkapitals zzgl. des vom Anleger gezahlten Ausgabeaufschlages.

Die Vertriebsvereinbarung endet mit der Schließung der Gesellschaft für den Beitritt weiterer Anleger. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grunde bleibt unberührt.

Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Der Vertrag unterliegt deutschem Recht. Der Gerichtsstand bestimmt sich nach den gesetzlichen Regelungen.

Die Vertriebsvereinbarung begründet lediglich Rechte und Pflichten zwischen der DNL Vertriebsgesellschaft mbH & Co. KG, der Gesellschaft und der KVG. Direkte Rechte gegenüber einer der Vertragsparteien stehen den Anlegern aus der Vertriebsvereinbarung nicht zu. Die DNL Vertriebsgesellschaft mbH & Co. KG bzw. deren jeweiliger Untervertriebspartner ist verpflichtet, dem Anleger rechtzeitig vor Abgabe seiner Beitrittserklärung die gesetzlich erforderlichen Unterlagen und Informationen zur Verfügung zu stellen sowie dem Anleger das Beteiligungsangebot umfassend zu erläutern und auf die mit dem Beteiligungsangebot verbundenen wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Risiken hinzuweisen.

20. STEUERN

20.1. ALLGEMEINE HINWEISE / VORBEMERKUNGEN

Nachstehend werden die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Gesellschaft dargestellt. Aufgrund der Komplexität des deutschen und des US-amerikanischen Steuerrechts können diese Ausführungen eine detaillierte steuerliche Beratung, in die auch die individuellen Belange eines Anlegers einfließen müssen, nicht ersetzen. Die Ausführungen unterstellen, dass es sich bei dem Anleger um eine in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Person handelt, die die Beteiligung an der Gesellschaft im steuerlichen Privatvermögen hält. Außerdem liegt den Hinweisen die Annahme zugrunde, dass der Anleger weder eine US-Staatsbürgerschaft noch eine sog. Greencard hat, auch nicht die kanadische Staatsbürgerschaft besitzt, für US-Einkommensteuer-, Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuerzwecke nicht als in den USA ansässig gilt und keine weiteren Einkünfte aus US-Quellen erzielt. Für den Fall, dass eine oder mehrere dieser vorgenannten Annahmen beim einzelnen Anleger nicht erfüllt sein sollten, kann dies zu Abweichungen von den hier dargestellten steuerlichen Folgen führen.

Die Gesellschaft erfüllt nicht die Voraussetzungen für die Qualifizierung als Investmentvermögen im Sinne des Investmentsteuergesetzes. Es gelten daher die allgemeinen Grundsätze für die Besteuerung von Personengesellschaften.

Die Ausführungen basieren auf dem zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Verkaufsprospektes geltenden Stand der Gesetzgebung, veröffentlichten Rechtsprechung und veröffentlichten Verwaltungsanweisungen. Geplante Gesetzesänderungen bzw. nicht veröffentlichte Rechtsprechung oder Verwaltungsauffassungen wurden hingegen nicht berücksichtigt. Die Rechtsgrundlagen können sich während der Laufzeit der Gesellschaft jederzeit ändern. Die endgültige Feststellung der tatsächlichen Besteuerungsgrundlagen erfolgt durch die zuständigen Finanzverwaltungen der Vereinigten Staaten von Amerika und der Bundesrepublik Deutschland. Für Abweichungen von der angestrebten steuerlichen Behandlung auf Gesellschafts- und Gesellschafterebene im Rahmen der Veranlagung, einer steuerlichen Außenprüfung oder ggf. in einem finanzgerichtlichen Verfahren kann keine Gewähr oder Haftung übernommen werden. Auf die Erläuterungen zu den steuerlichen Risiken im Kapitel 3 „Risiken“ wird verwiesen. Weder die Gesellschaft noch die KVG übernehmen die Zahlung von Steuern für die Anleger.

20.2. STEUERLICHE BEHANDLUNG DER GESELLSCHAFT UND DER ANLEGER IN DEUTSCHLAND

20.2.1. Einkommensteuer

20.2.1.1. Steuerrechtliche Rahmenbedingungen der Gesellschaft

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine deutsche Kommanditgesellschaft, deren geplanter Geschäftszweck der mittelbare Erwerb von US-amerikanischen Immobilien, deren Bewirtschaftung, Weiterentwicklung, Sanierung und schließlich deren Weiterveräußerung ist. Zu diesem Zweck wird sich die Gesellschaft an einer US-amerikanischen Portfoliogesellschaft in der Rechtsform einer Personengesellschaft beteiligen, die wiederum Beteiligungen an entsprechenden Objektgesellschaften, ebenfalls in der Rechtsform der Personengesellschaft, begründet. Sofern es zu einer Verlängerung der Beteiligungskette durch Zwischenschaltung weiterer Gesellschaften kommen sollte, wären auch diese Personengesellschaften ohne Einfluss auf die im Folgenden dargestellten Besteuerungsgrundsätze.

Gemäß der Konzeption der Gesellschaft wird diese ihr Ergebnis im Wesentlichen aus der Beteiligung an der o. g. US-amerikanischen Portfoliogesellschaft beziehen. Auf Ebene der deutschen Gesellschaft neben den Beteiligungserträgen anfallende Gewinne oder Verluste werden nicht angestrebt und deshalb im Rahmen der folgenden Ausführungen weitgehend ausgeklammert.

Für Zwecke der Einkommensteuer verkörpert die Kommanditgesellschaft kein eigenes Steuersubjekt, sondern auf Ebene der Gesellschaft erfolgt lediglich die Qualifikation und Ermittlung der Einkünfte sowie deren Verteilung auf die Gesellschafter entsprechend ihrem Gesellschaftsanteil. Man spricht hierbei vom Transparenzprinzip, wonach für Zwecke der Einkommensbesteuerung durch die Personengesellschaft auf die Ebene der Gesellschafter durchgeblickt wird.

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine gewerblich geprägte GmbH & Co. KG, bei der lediglich eine Kapitalgesellschaft persönlich haftet und zur Geschäftsführung befugt ist. Die Gesellschaft erzielt damit kraft Rechtsform gewerbliche Einkünfte nach § 15 Einkommensteuergesetz (EStG).

Der Anleger beteiligt sich als Treugeber an der Gesellschaft. Er ist danach unter steuerlichen Gesichtspunkten – wie ein Direktkommanditist – als Mitunternehmer einzuordnen, sofern eine Gewinnerzielungsabsicht sowohl auf Gesellschafts- als auch auf Anlegerebene nachweisbar ist. Auf Gesellschaftsebene geht die KVG anhand von Prognoserechnungen über die Totalperiode von einem Überschuss aus. Auf Ebene des Anlegers ist zudem individuell zu beurteilen, ob unter Einbezug von Sonderbetriebsausgaben (z. B. Fremdkapitalzinsen für die Finanzierung der Beteiligung) eine Gewinnerzielungsabsicht nachgewiesen werden kann.

Auch die Beteiligung über einen Treuhänder, der stellvertretend für den Anleger im Handelsregister eingetragen wird, vermittelt dem Treugeber gemäß der vertraglichen

Gestaltung eine uneingeschränkte Mitunternehmerstellung. Der Umfang der Rechte und Pflichten des Anlegers, insbesondere die Teilnahme am Gewinn und Verlust der Gesellschaft, die Partizipation an den stillen Reserven sowie auch die Kontroll- und Stimmrechte werden durch den Treuhandvertrag nicht eingeschränkt, denn der Treuhänder unterliegt den Weisungen des Treugebers.

20.2.1.2. Gewinnermittlung der Gesellschaft

Die Gewinnermittlung der Gesellschaft erfolgt durch jährlichen Bestandsvergleich (Bilanzierung) unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften. Das steuerliche Gesamtergebnis setzt sich zusammen aus dem Jahresergebnis laut Steuerbilanz der Gesellschaft sowie den Ergebnissen etwaiger Ergänzungs- und Sonderbilanzen der Gesellschafter. Da sich die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft im Wesentlichen auf das unmittelbare und mittelbare Halten von Beteiligungen beschränkt, wird auch das Jahresergebnis maßgeblich von der Höhe der Beteiligungserträge bestimmt.

Da der Steuerbilanz teilweise andere Ansatz- und Bewertungsvorschriften zugrunde liegen als dem handelsrechtlichen Jahresabschluss, wird das steuerliche Ergebnis von dem Jahresergebnis laut Jahresbericht der Gesellschaft abweichen. Gründe hierfür sind beispielsweise die abweichende Bewertung des Immobilienvermögens bzw. der Beteiligungsgesellschaften sowie die unterschiedliche Behandlung der Initialkosten der Gesellschaft (vgl. Kapitel 20.2.1.3).

Soweit bei der Gesellschaft Gewerbesteuer anfällt, stellt diese keine abzugsfähige Betriebsausgabe dar (§ 4 Abs. 5b EStG).

20.2.1.3. Aktuelle Entwicklung der steuerlichen Behandlung von Initialkosten

Die steuerliche Behandlung der im Rahmen der Gründung und Konzeption der Gesellschaft anfallenden Kosten ist derzeit nicht abschließend geklärt. Diese sog. Initialkosten stellen handelsrechtlich sofort abziehbare Betriebsausgaben dar und bedingen damit typischerweise Verluste der Gesellschaft in der Investitionsphase. Steuerrechtlich wurden diese Kosten von der Finanzverwaltung bisher – in analoger Anwendung des Schreibens des Bundesministeriums für Finanzen vom 20.10.2003 – IV C 3 – regelmäßig zum größten Teil als Anschaffungsnebenkosten des Investitionsobjektes der Gesellschaft eingestuft. Daraus folgte eine Aktivierung der Aufwendungen in der Steuerbilanz mit anschließenden jährlichen Abschreibungen analog zu denen des Investitionsobjektes.

Der Bundesfinanzhof hat hingegen mit Urteil vom 26.04.2018 (Aktenzeichen IV R 33/15) entschieden, dass sog. Fondsetablerungskosten (Initialkosten) auch steuerrechtlich sofort abziehbare Betriebsausgaben darstellen. In der Begründung führt er an, die bisherige auf § 42 Abgabenordnung gestützte Rechtsprechung zur Berücksichtigung sogenannter Fondsetablerungskosten bei modellhafter Gestaltung sei deshalb nicht mehr anzuwenden, weil der Gesetzgeber mit § 15b EStG eine eigenständige gesetzliche Regelung für die steuerliche Behandlung von modellhaften Gestaltungen geschaffen hat.

Das Bundesministerium für Finanzen hat als Reaktion auf das o. g. Urteil bereits angekündigt, eine Regelung im Einkommensteuergesetz zu verankern, wonach steuerlich

zwingend eine Aktivierung der Initialkosten vorzunehmen ist. Zudem soll dieser neue § 6e EStG ggf. bereits Wirkung für die vergangenen Wirtschaftsjahre entfalten. Damit wäre im Ergebnis die bisherige Rechtslage wiederhergestellt und die aktivierten Initialkosten könnten sich bei der Gesellschaft in Deutschland künftig im Rahmen der Freistellungsmethode allenfalls über den bestehenden Progressionsvorbehalt auf die Steuerlast des Anlegers auswirken.

Die Gesellschaft wird hinsichtlich der Initialkosten die für die Anleger – in Abhängigkeit von der oben beschriebenen Entwicklung der Rechtslage – steueroptimale Behandlung wählen.

20.2.1.4. Ergebnisverteilung auf die Gesellschafter

Das steuerliche Jahresergebnis der Gesellschaft wird von deren Betriebsstättenfinanzamt jährlich gesondert und einheitlich festgestellt. Dabei werden die steuerlichen Einkünfte dem Grunde und der Höhe nach festgestellt und auf die Gesellschafter verteilt. Im Anschluss übermittelt das Betriebsstättenfinanzamt die so festgestellten Ergebnisanteile den Wohnsitzfinanzämtern der einzelnen Gesellschafter.

Sofern vom Anleger noch keine Berücksichtigung der Einkünfte aus der Beteiligung an der Gesellschaft in der persönlichen Einkommensteuererklärung anhand der jährlichen Ergebnismitteilung vorgenommen wurde, erfolgt diese ohne sein Zutun von Amts wegen. Gleiches gilt im Fall etwaiger abweichender Feststellungen im Rahmen steuerlicher Betriebsprüfungen o. ä.

Bei Auszahlungen der Gesellschaft an die Anleger handelt es sich um die Auskehrung von Liquiditätsüberschüssen. Diese Auszahlungen unterliegen nicht der Besteuerung auf Anlegerebene. Für die Besteuerung des Anlegers sind nur die auf Ebene der Gesellschaft entstehenden steuerlichen Ergebnisse von Bedeutung.

20.2.1.5. Laufende Besteuerung der Gesellschaft

Die Einkünfte der Gesellschaft sind, soweit sie auf die (auch mittelbaren) Beteiligungen an Immobiliengesellschaften entfallen, nach dem Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) zwischen der Bundesrepublik Deutschland und den Vereinigten Staaten von Amerika von der Besteuerung in Deutschland freigestellt. Diese Freistellung gilt sowohl für die Einkünfte aus laufender Bewirtschaftung der Immobilien (Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen nach Art. 6 DBA) als auch für die Einkünfte aus der Veräußerung der Immobilien (Veräußerungsgewinne nach Art. 13 DBA). Die Einkünfte unterliegen jedoch dem Progressionsvorbehalt, d. h. auf das in Deutschland steuerpflichtige Einkommen des Anlegers findet der Steuersatz Anwendung, der sich unter Einbezug der steuerfreien DBA-Einkünfte ergeben hätte. Zu diesem Zweck sind die Einkünfte, die die Gesellschaft aus den US-amerikanischen Immobiliengesellschaften erzielt, nach deutschem Steuerrecht zu ermitteln.

Sofern in Ausnahmefällen die Freistellung der Einkünfte nicht erfolgt, wird die Doppelbesteuerung durch das Anrechnungsverfahren vermieden, wonach die in den Vereinigten Staaten gezahlte Steuer unter bestimmten Voraussetzungen auf die deutsche Einkommensteuer angerechnet werden kann.

Soweit die Gesellschaft in Deutschland – über die Erträge aus ihren Beteiligungen hinaus – Gewinne oder Verluste erzielt (z. B. Zinserträge), kommen die allgemeinen steuerlichen Vorschriften zur Anwendung. Insbesondere gelten

insoweit auch die Regelungen zum beschränkten Verlustausgleich bei Kommanditisten gemäß § 15a EStG. Diese Bestimmung sieht vor, dass Verluste aus einer Kommanditbeteiligung weder mit anderen Einkünften aus Gewerbebetrieb noch mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden dürfen, soweit ein negatives Kapitalkonto des Kommanditisten entsteht oder sich erhöht. Dies bedeutet, dass Verluste maximal in Höhe der gezeichneten und geleisteten Pflichteinlage mit anderen positiven Einkünften des Anlegers verrechnet werden dürfen. Darüber hinausgehende Verluste können allerdings mit zukünftigen Gewinnen aus der Beteiligung an der Gesellschaft verrechnet werden.

Darüber hinaus sehen die Regelungen des § 15b EStG vor, dass steuerliche Verluste im Zusammenhang mit sogenannten Steuerstundungsmodellen weder mit Einkünften aus Gewerbebetrieb noch mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden dürfen. Die Verluste mindern lediglich die Einkünfte, die der Anleger in den folgenden Wirtschaftsjahren aus derselben Einkunftsquelle erzielt. Eine Abziehbarkeit der Verluste nach § 10d EStG sowie ein Ausgleich nach § 15a EStG kommen nicht in Betracht.

Die KVG geht davon aus, dass im vorliegenden Fall auf Ebene der Gesellschaft weder Verluste entstehen noch das Beteiligungskonzept als Steuerstundungsmodell zu qualifizieren ist.

Auch Sondervergütungen der Gesellschaft an ihre Gesellschafter, beispielsweise für die Erbringung von Dienstleistungen oder die Hingabe von Darlehen, unterliegen der Besteuerung in Deutschland nach den beschriebenen Grundsätzen. Sonderbetriebsausgaben der Gesellschafter sind in Deutschland steuerlich nur insoweit abziehbar, wie sich nicht mit den nach DBA steuerfreigestellten Einkünften in unmittelbarem wirtschaftlichen Zusammenhang stehen.

Inwiefern sich aufgrund der neuen BFH-Rechtsprechung zur steuerlichen Behandlung von sogenannten Fondsetablierungskosten (vgl. Kapitel 20.2.1.3) bis zum Abschluss der Investitionsphase der Gesellschaft diesbezüglich eine andere Einschätzung ergeben kann, ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht absehbar.

20.2.1.6. Verlustabzugsbeschränkungen

Etwaige Verluste aus der Beteiligung an der Gesellschaft können weder mit anderen in Deutschland steuerbaren Einkünften ausgeglichen, noch im Rahmen des Progressionsvorbehalts berücksichtigt werden (§ 2a EStG). Sie können jedoch mit zukünftigen Gewinnen aus dieser Beteiligung oder mit Einkünften gleicher Art aus den USA verrechnet werden und sich im Rahmen des Progressionsvorbehalts auswirken.

20.2.1.7. Besteuerung der Liquidation der Gesellschaft bzw. Anteilsveräußerung durch den Anleger

Im Falle der Beendigung der Gesellschaft durch Liquidation kann es – wie auch im Rahmen der laufenden Geschäftstätigkeit – zu steuerpflichtigen Gewinnen kommen. Gleiches gilt, wenn ein Gesellschafter aus anderen Gründen aus der Gesellschaft ausscheidet oder seine Beteiligung an der Gesellschaft veräußert.

Der auf Gesellschaftsebene zu ermittelnde Veräußerungs- bzw. Aufgabegewinn des Anlegers ermittelt sich dabei als Differenz zwischen dem erzielten Liquidationserlös, Abfin-

dungsguthaben bzw. Veräußerungspreis des Gesellschafters und dem Stand seines steuerlichen Kapitalkontos. Etwaige Veräußerungskosten sind in Abzug zu bringen.

Soweit der Veräußerungs- bzw. Aufgabegewinn auf nach Doppelbesteuerungsabkommen (in diesem Fall mittelbar gehaltenes) unbewegliches Vermögen entfällt, kommt ebenfalls die Freistellungsmethode unter Berücksichtigung des Progressionsvorbehalts zur Anwendung.

20.2.1.8. Begünstigung von dem Progressionsvorbehalt unterliegenden Veräußerungs- und Aufgabegewinnen

Sofern die Veräußerung eines Investitionsobjektes in zeitlichem und sachlichem Zusammenhang mit der Liquidation der Gesellschaft erfolgt, gilt dieser Vorgang als Teilbetriebsaufgabe. Der darauf ggf. erzielte Gewinn zählt steuerrechtlich zu den begünstigten außerordentlichen Einkünften gem. § 34 EStG und fließt nur zu einem Fünftel in die Berechnung des unter dem Progressionsvorbehalt stehenden Einkommens ein (§ 32b Abs. 2 Nr. 2 EStG).

Gleiches gilt sinngemäß für den Fall, dass ein Anleger seine gesamte Beteiligung an der Gesellschaft veräußert.

Die Begünstigung scheidet hingegen in beiden genannten Fällen aus, sofern auf Ebene der Gesellschaft oder des Anlegers die Voraussetzungen eines gewerblichen Grundstückshandels erfüllt sind (vgl. Kapitel 20.2.1.10).

20.2.1.9. Anrechnung von Steuerbeträgen auf die Einkommensteuer

20.2.1.9.1. Anrechnung der Gewerbesteuer

Soweit auf Ebene der Gesellschaft Gewerbesteuer anfällt, ist diese grundsätzlich gemäß § 35 EStG in Höhe des 3,8-fachen des anteiligen Gewerbesteuer-Messbetrages auf die Einkommensteuer des Anlegers anrechenbar. Eine Anrechnung ist jedoch nur insoweit möglich, als auch tatsächlich Einkommensteuer auf die Einkünfte aus der Beteiligung anfällt. Die Anrechnung ist außerdem auf die Höhe der tatsächlich von den betreffenden Gesellschaften gezahlten und anteiligen auf den Anleger entfallenden Gewerbesteuer begrenzt.

20.2.1.9.2. Anrechnung von Kapitalertragsteuern

Fallen auf Ebene der Gesellschaft inländische Kapitalerträge z. B. durch Zinsen auf Bankguthaben an, so können die entstandenen und vom Kreditinstitut einbehaltenen Steuerabzugsbeträge (Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag) grundsätzlich auf die persönliche Einkommensteuer des Anlegers angerechnet werden. Die Mitteilung der anrechenbaren Beträge an die Wohnsitzfinanzämter der Anleger erfolgt automatisch im Rahmen des gesonderten und einheitlichen Feststellungsverfahrens bei der Gesellschaft.

20.2.1.10. Gewerblicher Grundstückshandel

Unabhängig von den steuerlichen Konsequenzen einer Veräußerung von Grundstücken durch eine Objektgesellschaft ist auf Ebene eines jeden Anlegers zusätzlich zu prüfen, ob durch die (anteilige und mittelbare) Grundstücksveräußerung im Zusammenhang mit weiteren Grundstücksgeschäften ein gewerblicher Grundstückshandel begründet wird.

Der Erwerb und die Veräußerung von Grundstücken (und grundstücksgleichen Rechten) sind grundsätzlich als private Vermögensverwaltung anzusehen. Geht der Umfang

dieser Geschäfte jedoch über einen bestimmten Rahmen hinaus, kann allerdings auch eine gewerbliche Tätigkeit in Form eines sogenannten gewerblichen Grundstückshandels vorliegen. Für die Annahme eines gewerblichen Grundstückshandels müssen alle Voraussetzungen einer gewerblichen Tätigkeit erfüllt sein. Dies ist insbesondere eine selbstständige, nachhaltige, mit Gewinnerzielungsabsicht betriebene Tätigkeit, die sich als Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr darstellt.

Rechtsprechung und Finanzverwaltung haben zur Abgrenzung zwischen privater Vermögensverwaltung und gewerblichem Grundstückshandel verschiedene Kriterien entwickelt. Zu nennen sind hierbei insbesondere die Anzahl der Objekte und der enge zeitliche Zusammenhang zwischen Erwerb bzw. Herstellung und Veräußerung. Danach liegt ein gewerblicher Grundstückshandel grundsätzlich dann vor, wenn innerhalb einer Zeitspanne von fünf Jahren mehr als drei Objekte veräußert werden und jedes dieser Objekte sich zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht länger als fünf Jahre (in Sonderfällen zehn Jahre) im Eigentum des Veräußerers befand („Drei-Objekt-Grenze“).

Für den Tatbestand des gewerblichen Grundstückshandels können auch die Veräußerung von Beteiligungen an Objektgesellschaften bzw. die Veräußerung von Immobilien durch Objektgesellschaften, an denen ein Steuerpflichtiger unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, relevant werden. Daher können für einen Anleger der Verkauf von Grundstücken durch Objektgesellschaften sowie auch die Veräußerung von Anteilen, die unmittelbar oder mittelbar Eigentum an Grundstücken vermitteln, unter dem Gesichtspunkt eines gewerblichen Grundstückshandels steuerlich zu berücksichtigen sein.

Für die Beurteilung, ob auf Ebene des Anlegers ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt, sind sämtliche Immobilienveräußerungen des Anlegers innerhalb des relevanten Zeitraums zu addieren. Aufgrund der steuerlichen Transparenz der Gesellschaft und deren US-amerikanischen Tochtergesellschaften werden Immobilienveräußerungen auf Ebene der Objektgesellschaften dabei den jeweiligen Beteiligten der Gesellschaft und damit mittelbar den Anlegern zugerechnet.

Folgende Veräußerungsvorgänge können grundsätzlich dazu führen, dass auf Anlegerebene ein sogenanntes „Zählobjekt“ entsteht, welches im Rahmen der Prüfung, ob auf Anlegerebene die Drei-Objekt-Grenze überschritten wird, zu berücksichtigen ist:

- Veräußerung (ganz oder teilweise) des Anteils an der Gesellschaft durch den Anleger,
- Veräußerung (ganz oder teilweise) des Anteils an der Portfoliogesellschaft die Gesellschaft,
- Veräußerung (ganz oder teilweise) eines Anteils an einer Objektgesellschaft durch die Portfoliogesellschaft,
- Veräußerung eines Grundstücks durch eine Objektgesellschaft.

Als Zählobjekt wird nach der Rechtsprechung und der Verwaltungsauffassung ein Veräußerungsvorgang jedoch nur dann berücksichtigt, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Der Anleger ist an der Objektgesellschaft (mittelbar über die Gesellschaft) zu mindestens 10 % beteiligt oder

- im Falle einer Beteiligung von weniger als 10 % beträgt der anteilige Verkehrswert des Grundstücks mehr als EUR 250.000 oder der anteilige Verkehrswert des Anteils an der Objektgesellschaft beträgt mehr als EUR 250.000.

Bei der Verkehrswertermittlung für das Grundstück ist dabei zu beachten, dass allein der Wert des veräußerten Grundstücks entscheidend ist, ohne Berücksichtigung einer etwaigen Fremdfinanzierung.

Liegt auf Ebene des Anlegers ein gewerblicher Grundstückshandel vor, weil er innerhalb von fünf Jahren mehr als drei (anteilige) Grundstücke veräußert hat oder weil andere Indizien dafür sprechen, die Tätigkeit des Anlegers als gewerblich zu qualifizieren, sind sämtliche Veräußerungsgewinne, die der Anleger beim Verkauf von in seinem Privatvermögen gehaltenen Grundstücken erzielt, der Einkommen- und Gewerbesteuer zu unterwerfen. Dies gilt auch für Grundstücke, die der Anleger vor mehr als zehn Jahren erworben hat.

Vor diesem Hintergrund ist es daher in jedem Fall empfehlenswert, vor einer Beteiligung an der Gesellschaft die möglichen steuerlichen Folgen mit einem erfahrenen Steuerberater zu erörtern und dabei auch die übrigen individuellen Verhältnisse zu berücksichtigen.

20.2.2. Gewerbesteuer

Gewinne der Gesellschaft unterliegen in Deutschland zwar grundsätzlich der Gewerbesteuer, jedoch nur, soweit sie auf inländische Betriebsstätten entfallen. Auf die Einkünfte aus im Ausland belegenem Grundvermögen entfällt folglich keine Gewerbesteuer. Zudem wären, soweit Gewerbesteuerpflicht bestünde, die Anteile am Gewinn ausländischer Tochtergesellschaften nach § 9 Nr. 2 Gewerbesteuergesetz (GewStG) aus dem Gewerbeertrag herauszukürzen. Im Ergebnis ist mangels originär gewerblicher Tätigkeit keine nennenswerte Gewerbesteuerbelastung der Gesellschaft zu erwarten.

Die unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungsgesellschaften der Gesellschaft unterliegen in Deutschland mangels inländischer Betriebsstätte nicht der Gewerbesteuer.

20.2.3. Umsatzsteuer

Der Erwerb und das Halten von gesellschaftsrechtlichen Beteiligungen stellt keine unternehmerische Tätigkeit im Sinne des Umsatzsteuergesetzes dar. Die Gesellschaft ist daher nicht Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes und damit auch nicht zum Abzug von Vorsteuerbeträgen aus empfangenen Leistungen berechtigt. Anfallende Umsatzsteuer ist daher in den Kalkulationen als Kostenposition berücksichtigt worden.

20.2.4. Erbschaft- und Schenkungsteuer

Sind Anteile an der Gesellschaft Bestandteil eines Nachlasses oder Gegenstand einer Schenkung, bemisst sich die deutsche Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer nach dem gemeinen Wert der Anteile, welcher im Wesentlichen dem gemeinen Wert der (mittelbar) im Betriebsvermögen befindlichen Grundstücke entsprechen wird. Die Wertfindung der Anteile erfolgt auf Grundlage von Transaktionen der nahen Vergangenheit oder alternativ anhand allgemein anerkannter Bewertungsverfahren.

Bei über einen Treuhänder gehaltenen Anteilen stellt das Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht demgegenüber nicht auf die Beteiligung als solche, sondern auf den Herausgabeanspruch gegen den Treuhänder ab. Die Bewertung dieses Sachleistungsanspruchs richtet sich jedoch ebenfalls nach dem Gegenstand, auf den sich der Herausgabeanspruch bezieht. Soweit dieser Gegenstand einer begünstigten Vermögensart angehört, sind entsprechende Steuerentlastungen bzw. -befreiungen auch im Treuhandfall einschlägig.

Eine erbschaft- bzw. schenkungsteuerliche Begünstigung für Betriebsvermögen scheidet für Beteiligungen an der Gesellschaft aus, weil ihr Betriebsvermögen nicht im Inland belegen ist und zudem fremdvermieteter Grundbesitz als sog. Verwaltungsvermögen von der Begünstigung ausgeschlossen ist.

Die Höhe der Steuerbelastung ist abhängig vom Wert der im Wege der Schenkung oder der Erbschaft übertragenen Vermögenswerte. Mehrere innerhalb von zehn Jahren von derselben Person anfallende Erwerbe werden dabei zusammengerechnet. Daneben hängt die Höhe der Steuerbelastung wesentlich vom Verwandtschaftsverhältnis zwischen Schenker und Beschenktem bzw. Erblasser und Erbe ab. Dies resultiert insbesondere aus dem Umstand, dass sowohl der Steuersatz als auch die Inanspruchnahme möglicher Freibeträge nach diesem Verwandtschaftsverhältnis gestaffelt sind.

Die Steuersätze liegen derzeit zwischen 7 % (steuerpflichtiger Erwerb von bis zu EUR 75.000 in Steuerklasse I) und 50 % (steuerpflichtiger Erwerb von mehr als EUR 6 Mio. in Steuerklasse III). Die maßgeblichen Freibeträge betragen z. B. bei unentgeltlichen Übertragungen auf Ehegatten derzeit EUR 500.000 oder bei der Übertragung auf eigene Kinder EUR 400.000. Vor dem Hintergrund der regelmäßig sehr individuellen Besteuerungsmerkmale der Anleger wird für den Fall einer Erbschaft oder Schenkung die Rücksprache mit dem persönlichen Steuerberater empfohlen.

Aus Sicht der deutschen Erbschaft- und Schenkungsteuer gilt das sog. Weltvermögensprinzip, d. h. das gesamte Vermögen des unbeschränkt steuerpflichtigen Schenkers bzw. Erblassers unterliegt unabhängig z. B. von der Belegenheit des Grundvermögens der Besteuerung. In den USA unterliegt ein entsprechender Vorgang der Nachlasssteuer, soweit dort belegenes Grund- oder Betriebsvermögen übergeht. Zur Vermeidung der Doppelbesteuerung auf dem Gebiet der Nachlass-, Erbschaft- und Schenkungsteuer besteht zwischen der Bundesrepublik Deutschland und den USA ein gesondertes Abkommen (ErbSt-DBA). Der Doppelbesteuerung wird durch die Anrechnungsmethode abgeholfen; jedoch nur bis zu dem Betrag der deutschen Erbschaftsteuer, der auf das US-Vermögen entfällt.

20.3. STEUERLICHE BEHANDLUNG DER GESELLSCHAFT UND DER ANLEGER IN DEN USA

20.3.1. Einkommensbesteuerung

20.3.1.1. Wesentliche Grundsätze der US-Einkommensteuer

Die Besteuerungskompetenz der USA ergibt sich aus der US-Konstitution (Bundesverfassung). In der Verfassung wurde der Bundesregierung ein grundsätzliches Besteuerungsrecht zugewiesen. Die Einzelstaaten sind jedoch auch Träger einer originären Steuerhoheit nach der Bundesverfassung. Die Verfassung sieht vor, dass verhältnismäßig wenige, dafür aber sehr wichtige Regierungskompetenzen ausschließlich vom Bund ausgeübt werden. Diese sind die sogenannten „reserved powers“ (z. B. nur der Bund kann Geld in Umlauf setzen, Krieg erklären, usw.). Es gibt mit den „shared powers“ auch Kompetenzen, die gleichermaßen vom Bund und von den Staaten ausgeübt werden können. Zu diesen gehört das Steuerrecht. Dementsprechend gibt es z. B. in den meisten Bundesstaaten eine eigene Einkommensteuer ganz unabhängig von der Bundeseinkommensteuer.

Ebenso wie in Deutschland unterscheidet auch das US-Steuerrecht hinsichtlich des Umfangs der Besteuerung zwischen unbeschränkter und beschränkter Steuerpflicht. Unbeschränkt steuerpflichtige Personen werden mit ihren weltweiten Einkünften zur amerikanischen Bundeseinkommensteuer herangezogen. Bei beschränkt Steuerpflichtigen wird zwischen Einkünften aus US-Quellen (wie z. B. Zinsen, Dividenden und vereinnahmte Lizenzgebühren, auf welche eine Quellensteuer mit Abgeltungswirkung erhoben wird) und Einkünften, die aus einer gewerblichen Betätigung in den USA stammen, unterschieden.

Natürliche Personen sind für Zwecke des Bundessteuerrechts in jedem Fall dann unbeschränkt steuerpflichtig, wenn sie die US-Staatsangehörigkeit besitzen; auf den Wohnsitz in den USA bzw. den dauernden Aufenthaltsort kommt es hierbei nicht an. Der unbeschränkten Steuerpflicht unterliegen daneben Ausländer, wenn sie entweder eine permanente Aufenthaltserlaubnis (Green Card) bzw. ein Einwanderungsvisum besitzen und deshalb unabhängig von ihrem tatsächlichen Verbleib in den USA als Wohnsitzansässige gelten oder, wenn sie keine dauerhafte Aufenthaltserlaubnis besitzen, aufgrund ihrer physischen Verweildauer den sogenannten „Physical Presence Test“ bestehen. Natürliche Personen, die weder US-Staatsangehörige noch „Green Card Holder“ sind und auch nicht aufgrund ihrer physischen Verweildauer als unbeschränkt steuerpflichtig gelten, unterliegen mit ihren in den USA bezogenen Einkünften der beschränkten Steuerpflicht.

Nach dem US-Steuerrecht ist eine Personengesellschaft steuerlich transparent. Die anteiligen Einkünfte werden den Gesellschaftern (natürliche Personen und/oder Kapitalgesellschaften) zugerechnet. Die Tätigkeit der Personengesellschaft wird dann auch ausländischen Gesellschaftern zugerechnet. Wenn z. B. eine Personengesellschaft in den USA gewerblich tätig ist, gelten alle inländischen und auch ausländischen Gesellschafter der Gesellschaft als in den USA gewerblich tätig. Aufgrund der Zurechnung dieser Geschäftstätigkeit unterliegt ein ausländischer Gesellschafter der US-Einkommensteuer auf seinen Gewinnanteil. Etwaige Ausschüttungen (Capital

Distributions) werden nicht noch einmal in den USA besteuert.

Art. 6 DBA verankert für Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen das sogenannte Belegenheitsprinzip, wonach der Staat steuerberechtigt ist, in dem das unbewegliche Vermögen liegt (USA). Deutschland stellt nach Art. 23 DBA diese Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen von der Besteuerung grundsätzlich frei; sie unterliegen jedoch bei natürlichen Personen dem Progressionsvorbehalt. Dieses Belegenheitsprinzip gilt auch für die Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien und von Anteilen an Immobiliengesellschaften.

Nach dem Foreign Investment in Real Property Act von 1980 (FIRPTA) werden Ausländer mit ihren in den USA belegenen Grundstücken im Veräußerungsfall so behandelt, als sei die Veräußerung im Rahmen der Ausübung eines Gewerbebetriebes erfolgt. Damit unterliegen Grundstücksveräußerungen von beschränkt steuerpflichtigen natürlichen Personen in den USA voll der Steuerpflicht. Der Veräußerungsgewinn unterliegt bei natürlichen Personen einem Steuersatz von regelmäßig 20 % bei langfristiger (Haltedauer mehr als 1 Jahr) bzw. 37 % bei kurzfristiger Besitzdauer (Haltedauer weniger als 1 Jahr). Die angegebenen Steuersätze gelten für das Jahr 2019.

Eventuell von der US-Personengesellschaft erzielte Zins-einnahmen können nach Art. 11 DBA im Ansässigkeitsstaat des Nutzungsberechtigten, d. h. in Deutschland, besteuert werden. Die US-Bundessteuerbehörde könnte jedoch die Anwendung des Art. 11 DBA ablehnen und eine Besteuerung der Zinsen gemäß Art. 7 DBA vornehmen. Falls ein solcher Qualifikationskonflikt entsteht und die USA die Zinseinkünfte ebenfalls besteuern, kann eine Doppelbesteuerung nach Art. 23 DBA lediglich durch Steueranrechnung in Deutschland vermieden werden, wenn das abkommensrechtlich für diese Fälle vorgesehene Verständigungsverfahren nach Art. 25 DBA erfolglos bleibt.

20.3.1.2. US-Immobilienbesteuerung

20.3.1.2.1. Überblick

In Anbetracht der oben genannten Grundsätze der US-Einkommensteuer ergeben sich nun verschiedene Formen des US-Immobilienverkehrs. Dieser Abschnitt vermittelt einen Überblick über die Besteuerung von in Deutschland ansässigen natürlichen Personen, die sich an der Gesellschaft beteiligen, die wiederum über die Portfoliogesellschaft und US-amerikanische Objekt-Personengesellschaften mittelbar in US-Immobilien investiert.

Eine Personengesellschaft ist nach US-Steuerrecht ein Zusammenschluss von zwei oder mehreren natürlichen oder juristischen Personen, die gemeinsam eine Geschäftstätigkeit mit Gewinnerzielungsabsicht ausführen und die Gewinne daraus untereinander aufteilen. Sie ist eine rechtsfähige Person und kann Vermögen erwerben und veräußern. Das Betriebsvermögen der Personengesellschaft wird grundsätzlich im Namen der Gesellschaft gehalten. Es gibt verschiedene Formen der Personengesellschaft: General Partnership (GP), Limited Partnership (LP) und Limited Liability Partnership (LLP).

20.3.1.2.2. Gewinnermittlung der Gesellschaft

Nutzt der ausländische Investor eine US-Immobilie zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung, so unterliegt er mit diesen Einkünften der US-Einkom-

mensbesteuerung. Die Art der Ermittlung der Einkünfte auf Ebene der Gesellschaft hängt davon ab, ob diese passive Einkünfte (Fixed and Determinable Annual or Periodic - FDAP) oder gewerbliche Einkünfte (Effectively Connected Income - ECI) deklariert.

Bei der reinen Verwaltung von Grundvermögen handelt es sich dem Grundsatz nach um passive Einkünfte (FDAP). Diese unterliegen einer Abzugsteuer in Höhe von 30 % auf die Bruttoeinnahmen. Damit ist die US-Steuerschuld abgegolten. Sämtliche mit der Vermietung zusammenhängenden Betriebsausgaben oder Aufwendungen bleiben unberücksichtigt.

Im vorliegenden Fall hat die Portfoliogesellschaft nach US-Steuerrecht jedoch ein Wahlrecht, die Mieteinkünfte aus US-Grundvermögen wie gewerbliche Einkünfte (ECI) zu besteuern, auch wenn sie keine gewerbliche Tätigkeit ausübt und nur passive Einkünfte erzielt. Im Ergebnis kommt die regelmäßig günstigere Nettobesteuerung zur Anwendung.

Das Wahlrecht gilt grundsätzlich in Bezug auf sämtliche vom Steuerpflichtigen gehaltene US-Immobilien und kann nicht auf einzelne Immobilien beschränkt werden. Wenn das Wahlrecht zum ersten Mal ausgeübt wird, kann es jederzeit nur mit der Zustimmung der US-Finanzverwaltung widerrufen werden. Nach der Widerrufung kann das Wahlrecht erst wieder nach fünf Jahren ausgeübt werden, es sei denn die US-Finanzverwaltung stimmt einer weiteren Ausübung des Wahlrechts innerhalb dieser Frist ausdrücklich zu. Es ist konzeptgemäß vorgesehen, dass die Portfoliogesellschaft die Nettobesteuerung wählt.

Die bei gewerblichen Einkünften (ECI) anzuwendende Nettobesteuerung hat den Vorteil, dass sämtliche abziehbare Aufwendungen berücksichtigt werden. Zudem hat der ausländische Steuerpflichtige Anspruch auf praktisch alle Steuervergünstigungen, die auch US-Steuerpflichtigen gewährt werden. Mit seinem nach den allgemeinen Vorschriften ermittelten Einkommen unterliegt er der Tarifbesteuerung mit einem gestaffelten Bundeseinkommensteuersatz von bis zu 37 % (2019) für natürliche Personen.

Für die Ermittlung der steuerpflichtigen Nettoeinkünfte aus Immobilien können dem Grunde nach alle mit dieser Tätigkeit zusammenhängenden Ausgaben ohne Begrenzung abgezogen werden. Zu den abzugsfähigen Ausgaben gehören u. a. Grundsteuern, Versicherung, Reparaturen, Abschreibungen, usw. Die Abschreibung auf Gebäude ist grundsätzlich linear über einen Zeitraum von 27,5 Jahren für Wohngebäude und 39 Jahre für alle gewerblichen Gebäude vorzunehmen. Einige mit der Anschaffung zusammenhängenden Kosten müssen aktiviert und über fünf Jahre abgeschrieben werden. Zu den Ausgaben gehören auch die Finanzierungskosten, die grundsätzlich abziehbar sind, soweit sie mit der Anschaffung, Herstellung und Unterhaltung eines US-Grundstücks im Zusammenhang stehen.

Die auf Ebene der deutschen Gesellschaft anfallenden Initialkosten (z. B. Kosten der Eigenkapitalvermittlung, Kosten im Zusammenhang mit der Fondskonzeption) werden aktiviert und mindern in den USA erst im Rahmen der Veräußerung der Immobilien oder der Auflösung der Beteiligungsgesellschaften die dort anfallenden Einkünfte.

20.3.1.2.3. Laufende Besteuerung der Gesellschafter

Wie bei der deutschen kommt auch bei der US-amerikanischen Personengesellschaft das Transparenzprinzip zum Tragen, wonach die auf Gesellschaftsebene ermittelten Einkünfte den Gesellschaftern zugewiesen und von diesen der Einkommensteuer unterworfen werden.

Die auf Einkünfte aus US-Geschäftstätigkeit anwendbaren Steuersätze unterscheiden sich danach, ob der Steuer-

pflichtige verheiratet ist oder nicht. Ein verheirateter Investor, der ein nicht in den USA ansässiger US-Ausländer ist, ist verpflichtet, getrennt veranlagt (married filing separately) zu werden. Nicht verheiratete Steuerpflichtige werden einzeln veranlagt (single). Nachstehend sind die Einkommensteuersätze für das Veranlagungsjahr 2019 für getrennt veranlagte Ehepaare sowie für einzelne Steuerpflichtige dargestellt.

Für nicht verheiratete, nicht in den USA ansässige US-Ausländer:

Zu versteuerndes Einkommen			Steuern		
bis	US-Dollar	9.700			10 %
	US-Dollar	9.701 – US-Dollar	US-Dollar	970 + 12 % über US-Dollar	9.700
	US-Dollar	39.476 – US-Dollar	US-Dollar	4.543 + 22 % über US-Dollar	39.475
	US-Dollar	84.201 – US-Dollar	US-Dollar	14.382 + 24 % über US-Dollar	84.200
	US-Dollar	160.726 – US-Dollar	US-Dollar	32.748 + 32 % über US-Dollar	160.725
	US-Dollar	204.101 – US-Dollar	US-Dollar	46.628 + 35 % über US-Dollar	204.100
über	US-Dollar	510.300	US-Dollar	153.797 + 37 % über US-Dollar	510.300

Für verheiratete, nicht in den USA ansässige US-Ausländer:

bis	US-Dollar	9.700			10 %
	US-Dollar	9.701 – US-Dollar	US-Dollar	970 + 12 % über US-Dollar	9.700
	US-Dollar	39.476 – US-Dollar	US-Dollar	4.543 + 22 % über US-Dollar	39.475
	US-Dollar	84.201 – US-Dollar	US-Dollar	14.382 + 24 % über US-Dollar	84.200
	US-Dollar	160.726 – US-Dollar	US-Dollar	32.748 + 32 % über US-Dollar	160.725
	US-Dollar	204.101 – US-Dollar	US-Dollar	46.628 + 35 % über US-Dollar	204.100
über	US-Dollar	306.175	US-Dollar	82.354 + 37 % über US-Dollar	306.175

20.3.1.2.4. Verlustausgleichsbeschränkung

Der Anleger erzielt aus seiner Beteiligung voraussichtlich sog. passive Einkünfte i. S. d. US-Steuerrechts.

Während das US-Steuerrecht grundsätzlich eine Verrechnung von laufenden Gewinnen mit Verlusten desselben Steuerpflichtigen zulässt, ergibt sich eine wichtige Einschränkung daraus, dass Verluste aus einer als „passiv“ eingestuft Tätigkeit nicht mit Einkünften aus einer „aktiv“ Betätigung ausgeglichen werden dürfen. Sie können nur mit positiven Einkünften, die ebenfalls aus „passiver“ Tätigkeit stammen, verrechnet werden. Ist dies in einem Veranlagungszeitraum nicht möglich, können diese Verluste unbegrenzt vorgetragen und mit zukünftigen „passiven“ Gewinnen verrechnet werden.

20.3.1.2.5. Besteuerung von Veräußerungsgewinnen

Nach FIRPTA werden Veräußerungsgewinne steuerlich von Rechts wegen als tatsächlich mit einer gewerblichen Betätigung in den USA zusammenhängende Einkünfte behandelt und sind mit dem für Veräußerungsgewinne geltenden Satz zu versteuern, es sei denn, der Steuerpflichtige erfüllt die Voraussetzungen des „gewerblichen Grundstückshandels“. In diesem Fall sind die Veräußerungsgewinne zusammen mit dem übrigen Einkommen mit den normalen Steuersätzen zu versteuern.

Veräußerungsgewinne, die eine in Deutschland ansässige natürliche Person aus dem Verkauf von US-Grundbesitz erzielt, unterliegen einem Steuersatz von 20 %, wenn die betreffende Immobilie länger als ein Jahr gehalten wurde, und dem Regelsteuersatz von bis zu 37 % (2019), wenn die Immobilie lediglich ein Jahr oder kürzer gehalten wurde. Abweichend davon unterliegt der Teil des Veräußerungsgewinns, der auf die bis zur Veräußerung aufgelaufenen Abschreibungen zurückzuführen ist, einem Steuersatz von 25 % (recapture tax). Im Veräußerungsfall erfolgt ein Quellensteuereinbehalt seitens des Käufers der Immobilie in Höhe von 15 % des Kaufpreises, den ein ausländischer Steuerpflichtiger aus der Veräußerung von US-Grundvermögen erzielt.

Der Ausdruck „US-Grundvermögen“ ist sehr weit gefasst und umfasst sowohl alle direkten und indirekten Eigentumsrechte an Grundvermögen als auch sonstige Vermögensgegenstände, die mit der Nutzung des Grundvermögens unmittelbar verknüpft sind. Als ein US-Grundvermögen qualifiziert auch die Beteiligung an einer US- oder ausländischen Personengesellschaft, soweit sie US-Grundvermögen hält. Das bedeutet, dass die vorstehend genannten Besteuerungsfolgen nicht nur für die Veräußerung von US-Immobilien, sondern auch für Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an den Objektgesellschaften, Anteilen an der Portfoliogesellschaft oder Anteilen an der Gesellschaft (DNL Prime Invest I. GmbH & Co. geschlossene Investment KG) gelten.

20.3.1.2.6. Alternative Minimum Tax

Als Besonderheit kennt das US-Steuerrecht die Alternative Mindeststeuer (AMT) sowie eine „modified alternative tax“ in Bezug auf Veräußerungsgewinne. Die AMT-Vorschriften sollen eine Mindestbesteuerung trotz bestimmter Abzugsbeträge, wie z. B. gewisse Abschreibungen sicherstellen. Die AMT ist als separates Steuersystem gestaltet, das parallel zur normalen Einkommensteuer gilt. Wenn die AMT höher ist als die normale Steuer, ist die AMT zu entrichten.

In 2017 hat US-Präsident Donald Trump den „Tax Cuts and Jobs Act“ (TCJA) unterzeichnet. Im Rahmen dieses Gesetzes wurde die AMT beibehalten; der Freibetrag und die sog. Phase-out-Grenzen für die Steuerjahre zwischen 2018 und 2025 wurden jedoch erhöht.

Für das Steuerjahr 2019 beträgt die Grenze für die der AMT unterliegenden Einkünfte US\$ 194.800 für ledige Steuerpflichtige und US\$ 97.400 für getrennt veranlagte Ehepaare.

Der AMT-Freibetrag ist wesentlich höher als der Pauschalabzug. Nach Erreichen einer bestimmten Grenze erlischt dieser jedoch schrittweise (sogenannter „Phase-Out“). Für das Steuerjahr 2018 beträgt der AMT-Freibetrag sowohl für einzelne Steuerpflichtige als auch für getrennt veranlagte Ehepaare US\$ 510.300.

Nach dem TCJA gibt es nur zwei Steuersätze: 26 % und 28 %. Für Einkünfte unter der AMT-Phase-Out-Grenze beträgt der Steuersatz 26 % und für darüber liegende Einkünfte 28 %.

20.3.1.2.7. Besteuerung in den Bundesstaaten

Mit Ausnahme der Bundesstaaten Texas, Florida, Alaska, Nevada, South Dakota, Washington, Washington DC und Wyoming erheben die US-Bundesstaaten auf die in dem jeweiligen Staat anfallenden laufenden Gewinne und Veräußerungsgewinne eine Einkommensteuer. Die gezahlten Staatseinkommensteuern sind bis zu US\$ 5.000 in der US-Bundessteuererklärung abziehbar. Der Steuersatz für Georgia als Beispiel liegt derzeit abhängig von der Höhe des Einkommens zwischen 1 % und 6 %.

20.3.1.2.8. Steuerentrichtung

Bei steuerpflichtigen natürlichen Personen, die nicht in den USA ansässig sind, ist die US-Steuererklärung (Form 1040NR – US Nonresident Alien Income Tax Return) bis zum 15. Juni des Folgejahres abzugeben. Wenn eine natürliche Person bis zu diesem Abgabetermin keine US-Steuererklärung einreichen kann, muss sie einen Antrag auf Fristverlängerung einreichen, um Bußgelder sowie Säumniszuschläge zu vermeiden. Diese Fristverlängerung kann bis spätestens zum 15. Dezember beantragt werden.

Natürliche Personen sind weiterhin dazu verpflichtet, Vorauszahlungen für das Steuerjahr zu leisten, wenn die Steuerschuld des Vorjahres mehr als US\$ 1.000 beträgt. Bei einer in Deutschland ansässigen natürlichen Person sind die Vorauszahlungstermine der 15. April, 15. Juni, 15. September und der 15. Januar des Folgejahres. Bei dem vorliegenden Konzept hat die Portfoliogesellschaft für die Anleger die vierteljährlichen Vorauszahlungen auf die US-Steuer zu leisten.

Soweit eine steuerpflichtige natürliche Person nicht über eine gültige US-Steuernummer (Taxpayer Identification Number) verfügt, ist sie verpflichtet, diese mit Abgabe der

US-Steuererklärung (Form 1040NR) auf dem Formblatt W-7 (Application for IRS Individual Taxpayer Identification Number) bei der US-Bundessteuerbehörde zu beantragen. Zusätzlich zu Formblatt W-7 müssen deutsche natürliche Personen Dokumente vorlegen, um u. a. ihre Identität und Verbindung zu Deutschland zu belegen. Diese Unterlagen umfassen eine beglaubigte Kopie des deutschen Reisepasses. Die natürliche Person hat die ihr von der US-Bundessteuerbehörde übermittelte US-Steuernummer unverzüglich der Personengesellschaft weiterzuleiten, um eine korrekte Zurechnung der in den USA einbehaltenen Steuervorauszahlungen zu ermöglichen. Der Anleger muss daher die übermittelte US-Steuernummer unverzüglich der Treuhänderin oder der KVG mitteilen, die diese an die Portfoliogesellschaft weiterleitet.

Bei US-Personengesellschaften ist die Steuererklärung (Form 1065) bis zum 15. Tag des dritten Monats nach Ablauf ihres Wirtschaftsjahres abzugeben. Deutsche Personengesellschaften, die aus den USA gewerbliche Einkünfte erzielen, müssen wie US-Personengesellschaften eine US-Steuererklärung einreichen (Form 1065). Wenn eine US- oder deutsche Personengesellschaft bis zu diesem Abgabetermin keine US-Steuererklärung einreichen kann, muss sie einen Antrag auf Fristverlängerung einreichen, um Bußgelder zu vermeiden. Diese Fristverlängerung kann bis spätestens zum 15. September beantragt werden.

Soweit eine deutsche Personengesellschaft nicht über eine gültige US-Steuernummer (Employer Identification Number) verfügt, ist sie verpflichtet eine US-Steuernummer auf dem Formblatt SS-4 (Application for Employer Identification Number) bei der US-Bundessteuerbehörde zu beantragen.

Somit müssen neben der Portfoliogesellschaft und den Objektgesellschaften auch die Gesellschaft (DNL Prime Invest I. GmbH & Co. geschlossene Investment KG) sowie alle Anleger eine Steuererklärung in den USA abgeben.

Für die US-Einkommensteuer gilt das Prinzip der Selbstveranlagung. Dementsprechend haben alle Steuerpflichtigen der USA selbständig ihre Besteuerungsgrundlagen zu ermitteln und ihre Steuerschuld zu berechnen. Diese Ermittlung und Berechnung ist in einer Einkommensteuererklärung zusammenzufassen.

20.3.2. Erbschaft- und Schenkungsteuer

20.3.2.1. Grundsätze der US-Erbschaft- und Schenkungsbesteuerung

Sofern der Anleger verstirbt und seine Beteiligung an der Gesellschaft vererbt, unterliegt dieser Vorgang grundsätzlich der US-Erbschaftsteuer. Wenn der Anleger seine Beteiligung an der Gesellschaft im Wege der Schenkung überträgt, unterliegt dieser Vorgang der US-Schenkungssteuer. Nachfolgend werden die Grundsätze der US-Erbschaft- und Schenkungsbesteuerung dargestellt.

Das US-Erbschaft- und Schenkungssteuerrecht unterscheidet zwischen einer unbeschränkten und einer beschränkten Erbschaft- bzw. Schenkungsteuerpflicht. Die unbeschränkte Steuerpflicht gilt für natürliche Personen, die zum Zeitpunkt des Erbfalls bzw. der Schenkung ihren Wohnsitz in den USA haben oder unabhängig von ihrem Wohnsitz US-Staatsbürger sind. Die beschränkte Steuerpflicht gilt für Steuerausländer (weder US-Wohnsitz noch US-Staatsbürgerschaft). Während die unbeschränkte Erb-

schaftsteuerpflicht das weltweite Vermögen des Erblassers zum Zeitpunkt des Erbfalls erfasst, erfasst die beschränkte Erbschaftsteuerpflicht nur das US-Vermögen des Erblassers. Beschränkt Steuerpflichtige unterliegen der US-Schenkungssteuer grundsätzlich nur bei Schenkungen von Immobilien oder gewissen Immobilienrechten.

Die Steuerhoheit für die Erbschafts- und Schenkungssteuer ist nach der US-Bundesverfassung zwischen dem Bund und den Einzelstaaten geteilt. Dadurch können sowohl vom Bund als auch von den Einzelstaaten Erbschaft- und Schenkungssteuern erhoben werden. Durch den am 22. Dezember 2017 in Kraft getretenen TCJA wurden wesentliche Änderungen am Erbschaft- und Schenkungsteuerfreibetrag vorgenommen.

Vor dem TCJA waren die ersten US\$ 5 Millionen (inflationbereinigt für die Jahre nach 2011) des übertragenen Vermögens von der Erbschaft- und Schenkungsteuer befreit. Durch das neue Gesetz wird der Grundfreibetrag verdoppelt. Bei Erbfällen und Schenkungen durch natürliche Personen im Zeitraum von 2019 bis 2025 beträgt er US\$ 10 Millionen statt bisher US\$ 5 Millionen (vor Inflationbereinigung). Inflationbereinigt beläuft sich der Freibetrag für das Jahr 2019 auf ca. US\$ 11.4 Millionen bzw. US\$ 22.8 Millionen pro Ehepaar.

20.3.2.2. Ermittlung der US-Erbschaft- und Schenkungsteuer

Nach dem Erbschaftsteuer-DBA zwischen Deutschland und den USA sind die USA berechtigt, die durch Vererbung oder Schenkung erfolgte Übertragung von in den USA belegtem Grundbesitz zu besteuern, der Teil des Nachlasses oder der Schenkung eines in Deutschland unbeschränkt Steuerpflichtigen ist (Art. 5 ErbSt-DBA). Gleichmaßen sind die USA berechtigt, die durch Vererbung oder Schenkung erfolgte Übertragung einer Beteiligung an einer in- oder ausländischen Personengesellschaft zu besteuern, die Teil des Nachlasses oder der Schenkung einer in Deutschland ansässigen Person ist, jedoch nur, soweit der Wert der Beteiligung auf US-Immobilien entfällt (Art. 8 ErbSt-DBA).

Die Bemessungsgrundlage für die US-Nachlasssteuer ist der Verkehrswert der Immobilie oder des auf die Immobilie anfallenden Anteils an der Personengesellschaft. In der Regel können bei Beteiligungen an Personengesellschaften Abschläge wegen geringer Fungibilität („minority discount“) bei der Berechnung des Verkehrswertes geltend gemacht werden.

Im Ergänzungsprotokoll zwischen den USA und Deutschland vom 14.12.1998, das am 14.12.2000 in Kraft getreten ist, ist zusätzlich zu dem im DBA bereits vorhandenen Ehegattenfreibetrag in der Höhe von 50 % des gesamten Nachlasswertes (Art. 10 ErbSt-DBA) auch ein zusätzlicher begrenzter Steuerfreibetrag als zusätzliche Vergünstigung vorgesehen. Vorbehaltlich bestimmter Ausnahmefälle, wird nach dem DBA dem Ehegatten des Erblassers grundsätzlich der gesetzlich vorgesehene Höchstbetrag von US\$ 11.4 Millionen für 2019 als Steuerfreibetrag gewährt. In Ausnahmefällen ist eine proportionale Kürzung dieses Steuerfreibetrages vorzunehmen. Zusätzlich gewährt das Ergänzungsprotokoll sowohl Ehegatten als auch anderen Erben einen höheren Steuerfreibetrag. Der bisherige Steuerfreibetrag in Höhe von US\$ 60.000 für Ausländer wurde durch einen Steuerfreibetrag von US\$ 11.4 Millionen (für

das Jahr 2019) für deutsche natürliche Personen ersetzt. Dieser Freibetrag wird proportional, entsprechend dem Wertverhältnis vom in den USA belegenen Nachlass zum gesamten weltweiten Nachlass des Verstorbenen gewährt.

Mit Wirkung zum 1. Januar 2018 haben steuerpflichtige natürliche Personen, die nicht in den USA ansässig sind, für Schenkungen zusätzlich einen Anspruch auf den für in den USA ansässige, steuerpflichtige natürliche Personen geltenden jährlichen Schenkungssteuerfreibetrag von US\$ 15.000 (Ehegatten US\$ 155.000 (2019)).

Der steuerbare Nachlass ist der Wert des Brutto-Nachlasses nach Abzug der zulässigen Steuerabzüge. Das US-Erbschaftsteuerrecht gewährt Steuerabzüge für Schulden und Verbindlichkeiten des Nachlasses sowie für gewisse Aufwendungen, die im Zusammenhang mit dem Nachlass stehen.

Zu den abziehbaren Ausgaben gehören Begräbniskosten und Kosten der Nachlassverwaltung – einschließlich der Gebühren des Testamentsvollstreckers. Unter Nachlassschulden versteht man die Schulden des Erblassers beim Eintritt des Erbfalls, Schulden oder Verbindlichkeiten, die im Laufe der Nachlassverwaltung entstehen, sowie Hypotheken und andere Schulden, die durch das Nachlassvermögen gesichert sind. Diese Schulden sind grundsätzlich abziehbar. Steuern, die vom Nachlass gezahlt werden, sind grundsätzlich als Nachlassverwaltungskosten abziehbar. Um Steuerabzüge auf den Vermögenswert zu begrenzen, der zur Begleichung der Verbindlichkeiten des Nachlasses zur Verfügung steht, sieht das Erbschaftsteuergesetz eine Beschränkung des Gesamtbetrags der Steuerabzüge vor. Verluste im Nachlassvermögen, die aus Feuer, Sturm, Diebstahl oder ähnlichen Ereignissen nach dem Erbfall resultieren und Verfügungen aus dem Brutto-Nachlass an anerkannte gemeinnützige Organisationen können grundsätzlich abgezogen werden.

Ein besonderer Steuerabzug gilt für Vermögen, das auf den überlebenden Ehegatten übergeht, sofern dieser zum Zeitpunkt des Erbfalls die US-Staatsbürgerschaft besitzt. Dieser Teil des Nachlasses kann zum Zweck der Ermittlung des steuerbaren Nachlasses von dem Gesamtnachlass abgezogen werden. Erst beim Tod des überlebenden Ehegatten wird dieser Teil des Vermögens erbschaftssteuerlich erfasst.

Zusätzlich zu den oben genannten Anrechnungen werden auch Schenkungen, die in den letzten drei Jahren vor dem Erbfall erfolgt sind, bei der Berechnung des zu versteuernden Netto-Nachlasses grundsätzlich erfasst. In diesem Fall gilt grundsätzlich, dass alle steuerbaren Schenkungen innerhalb von drei Jahren vor dem Erbfall zu dem Gesamtwert des Nachlasses hinzugerechnet werden. Es wird dann ein hypothetisch berechneter Schenkungssteuerfreibetrag als Anrechnungsbetrag gewährt. Dieser hypothetisch berechnete Anrechnungsbetrag entspricht grundsätzlich dem Betrag, der als Schenkungsteuer für alle steuerbaren Schenkungen in diesem Zeitraum zu zahlen wäre. Auf die tatsächlich gezahlten Schenkungssteuern kommt es nicht an.

Um eine wirtschaftliche Doppelbesteuerung zwischen Bund und Einzelstaaten zu vermeiden, sieht die Bundeserbschaftsteuer eine beschränkte Anrechnung der einzelstaatlichen Erbschaftsteuern vor. Die Höhe der Erbschaftsteuersätze der Einzelstaaten ist von Staat zu Staat

unterschiedlich. Grundsätzlich kann aber festgestellt werden, dass die meisten Einzelstaaten eine sogenannte „Soak Up Tax“ erheben, deren Höhe dem Betrag entspricht, der für bundeserb-schaftssteuerliche Zwecke angerechnet werden kann. Es ist festzuhalten, dass derzeit in 38 US-Bundesstaaten keine Erbschaft- und Schenkungsteuer erhoben wird, wie z. B. in Georgia.

Nach dem Erbschaftsteuer-DBA kann die US-Bundeserb-schaftsteuer in Deutschland grundsätzlich angerechnet werden (Art. 11 ErbSt-DBA). Dadurch wird eine Doppelbesteuerung zwischen Deutschland und den USA grundsätzlich vermieden. Es kann jedoch durch die hohen US-Nachlass- und Schenkungssteuersätze eine höhere Gesamtsteuerbelastung gegenüber einer rein deutschen Besteuerung entstehen, da die US-Steuer nur bis zu dem Betrag der deutschen Erbschaft- oder Schenkungsteuer angerechnet wird.

Für das Jahr 2019 gelten US-Erbschaft- und Schenkungssteuersätze, die zwischen 18 % für Nachlässe bzw. Schenkungen bis zu US\$ 10.000 und 40 % für Nachlässe und Schenkungen über US\$ 1.000.000 liegen.

20.3.2.3. Steuerentrichtung

Die Selbstveranlagung gilt auch im Rahmen der Erbschaftsteuer. Die Erbschaftsteuererklärung muss vom Testamentsvollstrecker innerhalb von neun Monaten nach dem Erbfall abgegeben und die anfallende Steuer entrichtet werden (Form 706-NA). Wenn der Testamentsvollstrecker bis zu diesem Abgabetermin keine US-Erbschaftssteuererklärung einreichen kann, muss er einen Antrag auf Fristverlängerung einreichen, um Bußgelder sowie Säumniszuschläge zu vermeiden. Diese Fristverlängerung gilt für weitere 6 Monate.

Für Schenkungen ist bis spätestens 15. April des Folgejahres die US-Schenkungssteuererklärung (Form 709) einzureichen. Wenn eine natürliche Person bis zu diesem Abgabetermin keine US-Schenkungssteuererklärung einreichen kann, muss sie einen Antrag auf Fristverlängerung einreichen, um Bußgelder sowie Säumniszuschläge zu vermeiden. Diese Fristverlängerung kann bis spätestens zum 15. Oktober beantragt werden.

VERBRAUCHERINFORMATIONEN BEI AUSSERHALB VON GESCHÄFTSRÄUMEN GESCHLOSSENEN VERTRÄGEN UND FERNABSATZVERTRÄGEN ÜBER FINANZDIENSTLEISTUNGEN

Gemäß § 312d Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch in Verbindung mit Artikel 246b §§ 1 und 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch („EGBGB“) sind dem Anleger bei Vorliegen eines außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrags oder eines Fernabsatzvertrags über Finanzdienstleistungen vor Abgabe von dessen Vertragserklärung die nachfolgend aufgeführten Informationen zur Verfügung zu stellen.

1. Identität, ladungsfähige Anschrift, Vertretungsberechtigte und Hauptgeschäftstätigkeit des Unternehmers sowie anderer für die Geschäftsbeziehung mit dem Anleger maßgeblicher Personen

a) Gesellschaft/Kapitalverwaltungsgesellschaft:

DNL Prime Invest I. GmbH & Co. geschlossene Investment KG (Handelsregister Amtsgericht Düsseldorf, HRA 25085), Burggrafenstraße 5, 40545 Düsseldorf, Deutschland, Telefon 0211 5292220, Telefax 0211 5292220. Hauptgeschäftstätigkeit der Gesellschaft ist die Anlage und die Verwaltung eigenen Vermögens nach einer in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Anleger, vergleiche § 2 des Gesellschaftsvertrages (Anlage zum Verkaufsprospekt). Die Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft obliegt der persönlich haftenden Gesellschafterin. Zuständige Aufsichtsbehörde ist die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Marie-Curie-Straße 24-28, 60439 Frankfurt, Postfach 50 01 54, 60391 Frankfurt.

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die DNL Prime Invest I. Beteiligungs GmbH (Handelsregister Amtsgericht Düsseldorf, HRB 84402), Burggrafenstraße 5, 40545 Düsseldorf, Deutschland, vertreten durch die Geschäftsführer Christian Averbeck, Ina Lindner und René Trost. Frau Lindner ist am Sitz der Gesellschaft geschäftsansässig, Herr Averbeck und Herr Trost am Sitz der KVG Die Aufgabe der persönlich haftenden Gesellschafterin besteht in der Übernahme der persönlichen Haftung für Fondsgesellschaften. Weiterhin übt die persönlich haftende Gesellschafterin die ihr nach dem Fremdverwaltungsvertrag mit der KVG zustehenden Einsichts-, Überwachungs- und Kontrollrechte aus.

Kapitalverwaltungsgesellschaft ist die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH (Handelsregister Amtsgericht Bremen, HRB 27623 HB), An der Reeperbahn 4 A, 28217 Bremen, Deutschland, Telefon 0421 792839-0, Telefax 0421 792839-29, vertreten durch die Geschäftsführer Christian Averbeck und René Trost (ansässig ebendort). Hauptgeschäftstätigkeit der KVG ist die kollektive Vermögensverwaltung. Die KVG ist mit den in Kapitel 6 genannten Leistungen, insbesondere der Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens der Gesellschaft, beauftragt. Die Gesellschaft hat der KVG vollumfänglich Vollmacht erteilt, die Gesellschaft im Außenverhältnis zu vertreten und die geschuldeten Dienstleistungen entsprechend umzusetzen. Zuständige Aufsichtsbehörde ist die Bundesanstalt für

Finanzdienstleistungsaufsicht, Marie-Curie-Straße 24-28, 60439 Frankfurt, Postfach 50 01 54, 60391 Frankfurt.

b) Treuhänderin:

Treuhänderin ist die Deutsche Fondstreuhand GmbH (Handelsregister Amtsgericht Bremen, HRB 23442 HB), An der Reeperbahn 4 A, 28217 Bremen, Deutschland, Telefon 0421 792839-0, Telefax 0421 792839-29, vertreten durch den Geschäftsführer Mark Hülk (ansässig ebendort). Hauptgeschäftstätigkeit der Treuhandgesellschaft ist die Beteiligung und das Halten von Anteilen an Gesellschaften jeglicher Rechtsform, insbesondere auch der treuhänderische Erwerb und das treuhänderische Halten von Kommanditanteilen.

c) Anlagenvermittler:

Der Vertrieb der Anteile erfolgt durch die DNL Vertriebsgesellschaft mbH & Co. KG (Handelsregister Amtsgericht Düsseldorf, HRA 25526), Burggrafenstraße 5, 40545 Düsseldorf, Deutschland, Telefon 0211 5292220. Hauptgeschäftstätigkeit der Gesellschaft ist die Anlagevermittlung und Anlageberatung in Bezug auf offene und geschlossene Investmentvermögen und Vermögensanlagen. Die Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft erfolgt durch Kathrinchen van der Biezen-Kunz. Für die Vermittlung von Anteilen an der Gesellschaft wird die DNL Vertriebsgesellschaft mbH & Co. KG weitere Anlageberater und Vermittler beauftragen.

Die ladungsfähige Anschrift des Anlageberaters oder Vermittlers ergibt sich aus der Beitrittserklärung.

2. Wesentliche Merkmale des Beteiligungsangebotes und Zustandekommen des Vertrages

Der Anleger beteiligt sich mittelbar als Treugeber über die Treuhänderin an der Gesellschaft. Diese wird sich mittelbar über die US-amerikanische Portfoliogesellschaft DNL-Glenfield, LP an Objektgesellschaften beteiligen, die im Besitz von in den USA belegenen Immobilien sind. Die Anleger werden über Entnahmen und die Teilnahme am Liquidationserlös an den Einnahmen der Gesellschaft beteiligt. Sämtliche wesentlichen Merkmale des Beteiligungsangebotes ergeben sich aus dem Verkaufsprospekt (samt Gesellschafts-, Treuhandvertrag und Anlagebedingungen).

Mit der Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhänderin und die DNL Vertriebsgesellschaft mbH kommt eine vertragliche Beziehung zustande. Der Zugang der Annahmeerklärung bei dem Treugeber ist nicht erforderlich (§ 151 BGB). Sämtliche wesentliche Merkmale des Beteiligungsangebotes sind insbesondere in Kapitel 11, Anteile, des Verkaufsprospektes dargestellt.

3. Leistungsvorbehalte

Nach Annahme des Beitritts bestehen keine Leistungsvorbehalte. Anteile an der Gesellschaft können nur erworben werden, solange diese Gesellschaft noch Kommanditkapi-

tal einwirbt und die Platzierungsphase nicht beendet ist. Die Rückzahlung des Zeichnungsbetrages wird nicht garantiert.

4. Angaben über den Gesamtpreis, gegebenenfalls zusätzlich anfallende Steuern und Kosten

Der Zeichnungsbetrag beträgt mindestens USD 10.000 zuzüglich 5 % Ausgabeaufschlag auf den Zeichnungsbetrag. Des Weiteren können Notargebühren für die Beglaubigung der Handelsregistervollmacht sowie Handelsregister- und Notargebühren für die Anmeldung und Eintragung als Kommanditist im Handelsregister anfallen.

Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Gesellschaft oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt kann die KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 40 % des Anteilwertes verlangen.

Die steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung für den Anleger werden im Kapitel 20, Steuern, dargestellt. Die von der Gesellschaft sowie dem Anleger zu zahlenden Kosten sind in Kapitel 12, Kosten, des Verkaufsprospektes ausführlich dargestellt.

5. Risiken des Beteiligungsangebotes

Bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot handelt es sich um einen geschlossenen Publikums-AIF, welcher entsprechend seiner spezifischen Merkmale mit speziellen Risiken behaftet ist. Auf die Risiken der Beteiligung wird ausführlich im Verkaufsprospekt in Kapitel 3, Risiken, hingewiesen. Dies gilt insbesondere für das Risiko des Totalverlustes des eingesetzten Kapitals sowie das Risiko des Maximalverlustes, welches über den Totalverlust des eingesetzten Kapitals hinausgeht. Eine Rückzahlung der Pflichteinlage und der prognostizierte Geschäftsverlauf werden nicht garantiert. Die in der Vergangenheit von Investmentvermögen erwirtschafteten Erträge sind kein Indikator für künftige Erträge.

6. Einzelheiten hinsichtlich der Zahlung und der Erfüllung

Die Einzahlungstermine und -raten des Zeichnungsbetrages ergeben sich aus der Beitrittserklärung sowie diesem Verkaufsprospekt (siehe Kapitel 11.2, Ausgabe, Rücknahme, Umtausch von Anteilen). Nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhänderin und die DNL Vertriebsgesellschaft mbH und nach schriftlicher Zahlungsaufforderung durch die Treuhänderin ist der Zeichnungsbetrag zuzüglich Ausgabeaufschlag in US-Dollar kosten- und spesenfrei auf das in der Beitrittserklärung angegebene Konto zu zahlen.

7. Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen

Die Angaben in dem Verkaufsprospekt und insbesondere die Darstellung zu steuerlichen und sonstigen im Verkaufsprospekt und etwaigen Nachträgen genannten Rechtsgrundlagen beziehen sich auf den Stand 12.11.2019. Vorbehaltlich eintretender Änderungen der Rechtslage sind die zur Verfügung gestellten Informationen bis zur Be-

kanntgabe von Änderungen (zum Beispiel durch Prospekt-nachträge) gültig.

8. Widerrufsrecht

Sollte der Anleger als Verbraucher seine Beitrittserklärung als Fernabsatzvertrag oder unter bestimmten Umständen außerhalb von Geschäftsräumen seines Vermittlers abgegeben haben, steht ihm ggf. das gesetzliche Recht zu, binnen der gesetzlichen Frist seine im Rahmen der Beitrittserklärung abgegebene Willenserklärung zum Abschluss des Treuhandvertrages und der damit zusammenhängenden Rechtsgeschäfte ohne Angabe von Gründen zu widerrufen. Wegen der Einzelheiten zu den Widerrufsrechten, insbesondere zu den Widerrufsfristen und Rechtsfolgen, wird auf die „Widerrufsbelehrung“ in der Beitrittserklärung verwiesen.

9. Vertragliche Kündigungsbedingungen, Mindestlaufzeit des Vertrages

Die Laufzeit der Gesellschaft ist befristet bis zum 31.12.2026 (Grundlaufzeit). Die Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter verkürzt oder verlängert werden (vergleiche § 13 des Gesellschaftsvertrages). Ein Recht zur ordentlichen Kündigung des Gesellschaftsvertrages besteht nicht. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt. Die Rechtsfolgen der Kündigung bestimmen sich nach §§ 15 f. des Gesellschaftsvertrages.

Das Treuhandverhältnis wird auf unbestimmte Zeit geschlossen und endet spätestens, wenn die Liquidation der Gesellschaft vollständig beendet ist. Ein Recht zur ordentlichen Kündigung besteht für die Anleger nicht. Unbeschadet dessen endet die Vollrechtstreuhand, wenn der Anleger von der Treuhänderin die Herausgabe der für ihn gehaltenen Kommanditbeteiligung verlangt und hierdurch selber in die Direktkommanditistenstellung eintritt. Bei Tod des Anlegers oder bei Abtretung der Ansprüche aus dem Treuhandverhältnis im Rahmen von Schenkungen, entgeltlichen oder sonstigen Übertragungen wird das Treuhandverhältnis grundsätzlich mit dem Rechtsnachfolger fortgeführt.

Die Treuhänderin hat das Recht, den Treuhandvertrag jederzeit mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Kalenderjahres zu kündigen. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

10. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Vor Vertragsabschluss unterliegt die Aufnahme von Beziehungen zum Interessenten/Anleger dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Der Gesellschaftsvertrag sowie der Treuhandvertrag unterliegen ebenfalls dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dem Gesellschaftsvertrag ist Düsseldorf. Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dem Treuhandvertrag ist der Sitz der Treuhänderin.

11. Sprache

Vertragsbedingungen und sonstige Informationen für den Anleger werden auf Deutsch mitgeteilt. Auch während der Vertragslaufzeit findet die Kommunikation auf Deutsch statt.

12. Zugang des Verbrauchers zu einem außergerichtlichen Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen hat der Verbraucher unbeschadet seines Rechts, die Gerichte anzurufen, Zugang zu der Schlichtungsstelle bei der Deutschen Bundesbank:

Deutsche Bundesbank
Schlichtungsstelle
Postfach 10 06 02
60006 Frankfurt
Telefon 069 9566-3232
Telefax 069 709090-9901
E-Mail schlichtung@bundesbank.de
Internet www.bundesbank.de

Die Beschwerde ist schriftlich unter kurzer Schilderung des Sachverhaltes und unter Beifügung der zum Verständnis der Beschwerde erforderlichen Unterlagen zu erheben. Der Beschwerdeführer hat zu versichern, dass er in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine Streitschlichtungsstelle und keine Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, angerufen und auch keinen außergerichtlichen Vergleich mit dem Beschwerdegegner abgeschlossen hat. Der Beschwerdeführer kann sich im Verfahren vertreten lassen. Das Verfahren bestimmt sich nach der Schlichtungsstellenverfahrensverordnung.

Zur außergerichtlichen Beilegung von verbraucherrechtlichen Streitigkeiten nach dem KAGB hat die BaFin eine Schlichtungsstelle eingerichtet. Diese ist mit zwei Schlichtern besetzt, die unabhängig agieren und nicht an Weisungen gebunden sind. Die Adresse lautet:

Schlichtungsstelle bei der Bundesanstalt
für Finanzdienstleistungsaufsicht
Referat ZR 3
Graurheindorfer Straße 108
53117 Bonn
Telefon 0228 4108-0
Telefax 0228 4108-62299
E-Mail schlichtungsstelle@bafin.de
Internet www.bafin.de/schlichtungsstelle

13. Einlagensicherung

Ein Garantiefonds und/oder andere Entschädigungsregelungen sind bei dieser Anlageform nicht vorgesehen.



Atlanta – Midtown

ANLAGEBEDINGUNGEN

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

DNL Prime Invest I. GmbH & Co. geschlossene Investment KG mit Sitz in Düsseldorf,
(nachstehend „**Fondsgesellschaft**“ genannt)

extern verwaltet durch die

HTB Hanseatische Fondshaus GmbH mit Sitz in Bremen,
(nachstehend „**AIF-KVG**“ genannt)

für den von der AIF-KVG verwalteten

geschlossenen Publikums-AIF,

die nur in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft gelten.

ANLAGEGRUNDSÄTZE UND ANLAGEGRENZEN

§ 1 VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die Fondsgesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände erwerben:

1. Sachwerte in Form von Immobilien im Sinne von § 261 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 261 Abs. 2 Nr. 1 des Kapitalanlagegesetzbuches („KAGB“),
2. Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach ihrem Gesellschaftsvertrag oder ihrer Satzung nur Immobilien i.S.d. § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB i.V.m. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen (§ 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB),
3. Bankguthaben gem. § 195 KAGB.
Finanzinstrumente, die nach § 81 Abs. 1 Nr. 1 KAGB i. V. m. Art. 88 der Delegierten Verordnung Nr. 231/2013 in Verwahrung genommen werden können, dürfen nicht angekauft werden.

§ 2 ANLAGEGRENZEN

Die Fondsgesellschaft investiert mittelbar über eine Gesellschaft i.S.d. § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB in Immobilien, welche bewirtschaftet und gegebenenfalls weiterentwickelt, saniert und modernisiert sowie anschließend nach der Vermietungsphase veräußert werden sollen. Dementsprechend wird die Fondsgesellschaft Anteile an der DNL-Glenfield, LP, einer US-amerikanischen Limited Partnership mit Sitz in Georgia, eingetragen beim State of Georgia unter der Nummer 19056153 („nachfolgend „Portfoliogesellschaft“) erwerben. Die Portfoliogesellschaft erwirbt Mehrheitsbeteiligungen an Objektgesellschaften, die die Immobilien halten oder erwerben werden. Die Objektgesellschaften haben ihren Sitz in den USA.

Bei Festlegung der Anlagegrenzen stehen die konkreten Vermögensgegenstände (Immobilien) noch nicht fest. Die Anlage erfolgt unter Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung i. S. d. § 262 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 oder 2 KAGB in die in § 1 erwähnten Vermögensgegenstände. Für die Investition in Vermögensgegenstände gelten die folgenden Anlagegrenzen und Investitionskriterien.

1. Es werden mindestens 90 % des investierten Kapitals in Vermögensgegenstände nach § 1 Nr. 1 und 2 angelegt.
2. Für die mittelbaren Investitionen über die Portfoliogesellschaft und die Objektgesellschaften in Vermögensgegenstände nach § 1 Nr. 1 und 2 gelten die folgenden Anlagegrenzen:
 - a) Mindestens 80 % des investierten Kapitals werden in Gewerbeimmobilien vom Typ Büro, Einzelhandel, Industrie oder Selfstorage angelegt,
 - b) Maximal 20 % des investierten Kapitals werden in Wohnimmobilien angelegt,
 - c) Mindestens 80 % des investierten Kapitals werden in Immobilien angelegt, die im Südosten der USA belegen sind, schwerpunktmäßig in den Bundesstaaten Alabama, Arkansas, Florida, Georgia, Indiana, Kentucky, Louisiana, Mississippi, North Carolina, Ohio, South Carolina, Tennessee, Texas oder Virginia,
 - d) Mindestens 80 % des investierten Kapitals werden in Immobilien mit einer Mietfläche von mindestens 50.000 Quadratfuß (ca. 4.645 m²) angelegt,
 - e) Mindestens 80 % des investierten Kapitals werden in Immobilien mit einem Verkehrswert von mindestens 3 Mio. US-Dollar angelegt.
3. Bis zu 10 % des investierten Kapitals können für Zwecke des Liquiditätsmanagements in Bankguthaben angelegt werden.
4. Die vorgenannten Anlagegrenzen müssen spätestens mit Abschluss der Investitionsphase (31.12.2021) eingehalten sein. Die Dauer der Investitionsphase kann durch Beschluss der Gesellschafter mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen um bis zu 12 Monate verlängert werden.

§ 3 WÄHRUNGSRISENEN

Die Währung der Fondsgesellschaft sowie der Portfoliogesellschaft und der Objektgesellschaften ist der US-Dollar. Insbesondere erfolgen sämtliche Kapitaleinzahlungen, Investitionen, deren Finanzierungen und Ausschüttungen in US-Dollar.

§ 4 LEVERAGE UND BELASTUNGEN

1. Für die Fondsgesellschaft dürfen Kredite bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze sind Kredite, welche Gesellschaften im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB aufgenommen haben, entsprechend der Beteiligungshöhe der Fondsgesellschaft zu berücksichtigen.
2. Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zu der Fondsgesellschaft 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 der Fondsgesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtliche direkt und indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht überschreiten.
3. Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebes.

§ 5 DERIVATE

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

ANTEILKLASSEN

§ 6 ANTEILKLASSEN

Alle Anteile haben gleiche Ausgestaltungsmerkmale; verschiedene Anteilklassen gem. §§ 149 Abs. 2 i. V. m. 96 Abs. 1 KAGB werden nicht gebildet.

AUSGABEPREIS UND KOSTEN

§ 7 AUSGABEPREIS, AUSGABEAUFSCHLAG UND INITIALKOSTEN

- a) **Ausgabepreis**
Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in die Fondsgesellschaft und dem Ausgabeaufschlag. Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt

für jeden Anleger mindestens USD 10.000. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.

- b) **Summe aus Ausgabeaufschlag und Initialkosten**

Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 16,67 % des Ausgabepreises. Dies entspricht 17,5 % der gezeichneten Kommanditeinlage.

- c) **Ausgabeaufschlag**

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

- d) **Initialkosten**

Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Fondsgesellschaft in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 12,5 % der Kommanditeinlage belastet (Initialkosten). Die Initialkosten sind unmittelbar nach Einzahlung der Einlage und Ablauf der Widerrufsfrist fällig.

- e) **Steuern**

Die angegebenen Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Bei Änderungen der gesetzlichen Steuersätze werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

§ 8 LAUFENDE KOSTEN

1. **Summe aller laufenden Kosten**

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die AIF-KVG, an Gesellschafter der AIF-KVG oder der Fondsgesellschaft sowie an Gesellschafter der Portfoliogesellschaft und Dritte gem. den nachstehenden Ziffern 2 bis 4 kann jährlich insgesamt bis zu 8,52 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen, für den Zeitraum von der Genehmigung der Vertriebsanzeige bis zum 31.12.2020 mindestens jedoch USD 120.600 p. a. Daneben können Transaktionsvergütungen nach Nr. 8 berechnet werden.

2. **Bemessungsgrundlage**

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungsstichtag von der Fondsgesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100 % des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

3. **Vergütungen, die an die AIF-KVG und bestimmte Gesellschafter sowie Gesellschafter der Portfoliogesellschaft zu zahlen sind**

- a) Die AIF-KVG erhält für die Verwaltung der Fondsgesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,6 % der Bemessungsgrundlage nach Nr. 2. Vom Datum der Genehmigung der

Vertriebsanzeige bis zum 31.12.2020 beträgt die jährliche Vergütung jedoch mindestens USD 80.000. Die Berechnung erfolgt jahresanteilig, im ersten Monat wird die Mindestvergütung mit einem Zwölftel des Mindestbetrages angesetzt. Die AIF-KVG ist berechtigt, auf jährliche Vergütungen monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

- b) Der persönlich haftende Gesellschafter der Fondsgesellschaft erhält als Entgelt für seine Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,02 % der Bemessungsgrundlage nach Nr. 2 im jeweiligen Geschäftsjahr. Er ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.
- c) Die Deutsche Fondstreuhand GmbH erhält für ihre Tätigkeiten, die sie allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,2 % der Bemessungsgrundlage nach Nr. 2 im jeweiligen Geschäftsjahr. Die laufende Vergütung soll aber den Maximalbetrag in Höhe von USD 47.000 p.a. nicht überschreiten. Vom Datum der Genehmigung der Vertriebsanzeige bis zum 31.12.2020 beträgt die jährliche Vergütung jedoch mindestens USD 40.600. Die Berechnung erfolgt jahresanteilig, im ersten Monat wird die Mindestvergütung mit einem Zwölftel des Mindestbetrages angesetzt. Die Deutsche Fondstreuhand GmbH ist berechtigt hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.
- d) Der General Partner der Portfoliogesellschaft erhält für das Asset- und Property-Management (u.a. Verwaltung der Immobilien, Erstellung von Berichten, laufende Kommunikation mit der AIF-KVG) eine laufende Vergütung in Höhe von 2,0 % der Bemessungsgrundlage nach Nr. 2, die auf Ebene der Portfoliogesellschaft anfällt und gezahlt wird.

Mögliche Überzahlungen der Vergütungen zu a), b) und c) sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage nach Nr. 2 auszugleichen.

4. Vergütungen an Dritte

Die AIF-KVG zahlt Dritten aus dem Vermögen der Objektgesellschaften für die laufende Immobilienverwaltung und -bewirtschaftung eine Vergütung in Höhe von bis zu 5,7 % der Bemessungsgrundlage. Die Vergütung wird durch die Verwaltungsgebühr gemäß vorstehender Nr. 3a) nicht abgedeckt und wird den Objektgesellschaften zusätzlich belastet.

5. Vergütungen und Kosten auf Ebene der Portfoliogesellschaft und der Objektgesellschaften

Auf Ebene der Portfolio- und Objektgesellschaften fallen Vergütungen, etwa für deren Organe und Geschäftsleiter (siehe Nr. 3 d)), und weitere Kosten an. Die Vergütungen und Kosten auf Ebene der Portfolio- und Objektgesellschaften werden nicht unmittelbar der Fondsgesellschaft in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Portfo-

liogesellschaft bzw. der Objektgesellschaften auf den Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft aus. Der Prospekt enthält dazu konkrete Erläuterungen.

6. Verwahrstellenvergütung

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,04 % der Bemessungsgrundlage nach Nr. 2 der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch USD 28.560 p.a. Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage nach Nr. 2 auszugleichen.

7. Aufwendungen, die zu Lasten der Fondsgesellschaft gehen

- a) Folgende Kosten einschließlich darauf ggf. entfallender Steuern hat die Fondsgesellschaft zu tragen:
- aa) Kosten für die externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gem. §§ 261, 271 KAGB;
 - bb) bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
 - cc) Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
 - dd) Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
 - ee) für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);
 - ff) Kosten für die Prüfung des Jahresberichtes der Fondsgesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
 - gg) von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Fondsgesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Fondsgesellschaft erhobenen Ansprüchen;
 - hh) Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Fondsgesellschaft erhoben werden;
 - ii) ab Zulassung der Fondsgesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Fondsgesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden, sowie Notarkosten und Kosten für Apostillen;
 - jj) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;

- kk) angemessene Aufwendungen für die Abhaltung von Gesellschafterversammlungen;
 - ll) Steuern und Abgaben, die die Fondsgesellschaft schuldet;
- b) Auf Ebene der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Portfolio-/Objektgesellschaften können ebenfalls Kosten nach Maßgabe von Buchstabe a) anfallen. Sie werden nicht unmittelbar der Fondsgesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Portfolio-/Objektgesellschaft ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung auf den Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft aus.
- c) Aufwendungen, die bei einer Portfolio-/Objektgesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, sind von den daran beteiligten Gesellschaften, die diesen Anforderungen unterliegen, im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

8. Transaktions- und Investitionskosten

- a) Die AIF-KVG kann für den Erwerb eines Vermögensgegenstandes nach § 1 Nr. 1 jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 4,1 % des Kaufpreises erhalten. Die Transaktionsgebühr beinhaltet neben der Transaktionsvergütung für die AIF-KVG in Höhe von 0,3% des Kaufpreises eine Vergütung für den General Partner der Portfoliogesellschaft in Höhe von 2,0 % des Kaufpreises für dessen unterstützende Tätigkeiten bei der Auswahl der Anlageobjekte sowie an Dritte zu zahlende marktgerechte Maklerprovisionen, Bearbeitungs- und Vermittlungsgebühren für Fremdfinanzierungen sowie Gutachterkosten. Werden diese Vermögensgegenstände veräußert, so erhält die AIF-KVG eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 3,1 % des Verkaufspreises. Diese beinhaltet neben der Transaktionsvergütung für die AIF-KVG in Höhe von 0,1 % des Verkaufspreises eine Vergütung für den General Partner der Portfoliogesellschaft in Höhe von 2,0 % des Verkaufspreises für dessen unterstützende Tätigkeiten beim Verkaufsprozess sowie an Dritte zu zahlende marktgerechte Maklerprovisionen. Die Transaktionsgebühr fällt auch an, wenn die AIF-KVG den Erwerb oder die Veräußerung für Rechnung einer Objektgesellschaft tätigt, an der die Fondsgesellschaft mittelbar beteiligt ist.
- Im Fall des Erwerbs oder der Veräußerung eines Vermögensgegenstandes nach § 1 Nr. 1 durch die AIF-KVG für Rechnung einer Objektgesellschaft, an der die Fondsgesellschaft mittelbar beteiligt ist, ist ein Anteil des Kauf- bzw. Verkaufspreises in Höhe des an der Objektgesellschaft mittelbar gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Falle des Erwerbs oder der Veräußerung eines Anteils an einer Objektgesellschaft ist ein Anteil des Verkehrswertes der von der Objektgesellschaft gehaltenen Vermögenswerte (insbesondere der Immobilien) in Höhe des an der Objektgesellschaft mittelbar gehaltenen Anteils anzusetzen.

Die Transaktionsgebühr fällt auch auf Investitionen (z.B. Umbaumaßnahmen) in bereits im Bestand befindliche Immobilien an und bemisst sich in diesem Fall nach der Höhe der Investitionen.

- b) Der Fondsgesellschaft werden darüber hinaus direkt oder mittelbar die auf die Transaktionen ggf. anfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet.
- c) Der Fondsgesellschaft können direkt oder mittelbar die im Zusammenhang mit diesen Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäftes belastet werden.
- d) Der Fondsgesellschaft werden direkt oder mittelbar die im Zusammenhang mit nicht von Buchstabe a) bis d) erfassten Transaktionen, insbesondere der Bebauung, der Instandsetzung, dem Umbau und der Belastung oder Vermietung/Verpachtung der Vermögensgegenstände von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Fondsgesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäftes belastet werden.

9. Disproportionale Gewinnverteilung

Die Erträge der Portfoliogesellschaft werden nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrags der Portfoliogesellschaft disproportional verteilt. Der Verkaufsprospekt enthält dazu konkrete Erläuterungen.

10. Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten

- a) Der Anleger hat im Falle einer Beendigung des Treuhandvertrages mit dem Treuhandkommanditisten und einer eigenen Eintragung als Kommanditist die ihm dadurch entstehenden Notargebühren und Registerkosten selbst zu tragen. Zahlungsverpflichtungen gegenüber der AIF-KVG oder der Fondsgesellschaft entstehen ihm aus diesem Anlass nicht.
- b) Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft oder einer Verfügung über den Anteil (z.B. Veräußerung oder Schenkung) kann die AIF-KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen von bis zu 40% des Anteilswertes, beschränkt jedoch auf nachgewiesene Kosten, verlangen.
- c) Zahlungen, die an Anleger oder sonstige Berechtigte z.B. auf Auslandskonten oder Fremdwährungskonten geleistet werden, werden unter Abzug der hierbei anfallenden Gebühren, bspw. Fremdwährungsgebühren, geleistet;
- d) Der Anleger trägt die Kosten der obligatorischen Erstellung der jährlichen persönlichen US-Einkommensteuererklärung.
- e) Der Anleger trägt die Kosten, die im Rahmen persönlicher Steuerangelegenheiten (bspw. Aufwendungen im Zusammenhang mit der Erstellung ggf. erforderlicher Quellensteuerermeldungen

und -abführungen und der nachträglichen Berücksichtigung von persönlichen Sonderausgaben) anfallen.

- f) Der Anleger trägt die Kosten, die sich aus der Ausübung von Gesellschafterrechten ergeben können (z. B. für die Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung und die Ausübung gesellschaftsrechtlicher Informations- und Kontrollrechte sowie durch die Verletzung gesellschaftsrechtlicher Mitteilungspflichten).
- g) Der Anleger trägt die weiteren vom Anleger selbst veranlassten Kosten z.B. für Rechts- und Steuerberatung, Reisekosten, Kosten der Kontoführung und des Zahlungsverkehrs.

Über die Höhe der vorgenannten Kosten kann keine Aussagen getroffen werden, da die Kosten unter anderem von der Höhe der Kommanditeinlage des Anlegers abhängig sind.

11. Steuern

Die angegebenen Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

ERTRAGSVERWENDUNG, GESCHÄFTSJAHR, DAUER UND BERICHTE

§ 9 AUSSCHÜTTUNG

Die verfügbare Liquidität der Fondsgesellschaft soll für Auszahlungen an die Anleger verwendet werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Fondsgesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

Alle Anleger erhalten bis zum 31.12.2020 eine Vorabverzinsung von 5,0 % p.a. bezogen auf das von ihnen gezeichnete und eingezahlte Kommanditkapital (ohne Ausgabeaufschlag), gerechnet ab dem Tag der Gutschrift ihrer Einlage. Die Vorabverzinsung wird mittels der taggenauen Zinsberechnungsmethode (act/act) ermittelt und den Gesellschaftern als Vorabgewinn auf ihren Ergebnissonderkonten gutgeschrieben. Hinsichtlich der Auszahlung der Vorabverzinsung sowie der weiteren Ergebnisverteilung wird auf die §§ 10 und 11 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft verwiesen.

§ 10 GESCHÄFTSJAHR UND BERICHTE

1. Das Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft beginnt am 01. Januar und endet am 31. Dezember. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr.

2. Die Dauer der Fondsgesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft bis zum 31.12.2026 befristet (Grundlaufzeit). Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes.

- a) Die Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Mehrheit einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu zwei Jahre verkürzt werden. Zulässige Gründe für die Verkürzung der Grundlaufzeit bestehen darin, dass:

- i) wirtschaftliche Gründe für die Veräußerung der gehaltenen Vermögensgegenstände vor Erreichen der Grundlaufzeit sprechen,
- ii) erfolgte oder bevorstehende Änderungen der rechtlichen oder steuerlichen Rahmenbedingungen die vorzeitige Beendigung sinnvoll erscheinen lassen.

- b) Die Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Mehrheit einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu drei Jahre verlängert werden. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit bestehen darin, dass:

- i) der erwartete Veräußerungserlös für die gehaltenen Vermögensgegenstände nicht den Erwartungen der Gesellschafter entspricht und während der Verlängerung der Grundlaufzeit eine Wertsteigerung zu erwarten ist,
- ii) während der Verlängerungsdauer ein positiver wirtschaftlicher Erfolg zu erwarten ist,
- iii) rechtliche oder steuerliche Gründe bestehen, die für den Weiterbetrieb bzw. einen späteren Eintritt in die Liquidation sprechen.

3. Im Rahmen der Liquidation der Fondsgesellschaft werden die laufenden Geschäfte beendet, etwaige noch offene Forderungen der Fondsgesellschaft eingezogen, das übrige Vermögen in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen der Fondsgesellschaft wird nach den Regeln des Gesellschaftsvertrages und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt.

4. Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Fondsgesellschaft erstellt die Fondsgesellschaft einen Jahresbericht gem. § 158 KAGB i. V. m. § 135 KAGB, auch i. V. m. § 101 Abs. 2 KAGB. Für den Fall einer Beteiligung nach § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB sind die in § 148 Abs. 2 KAGB genannten Angaben im Anhang des Jahresberichtes zu machen.

5. Der Jahresbericht ist bei den im Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen angegebenen Stellen erhältlich; er wird ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

§ 11 VERWAHRSTELLE

1. Für die Fondsgesellschaft wird eine Verwahrstelle gem. § 80 KAGB beauftragt; die Verwahrstelle handelt unabhängig von der AIF-KVG und ausschließlich im Interesse der Fondsgesellschaft und ihrer 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 der Fondsgesellschaft oder den Anlegern für sämtliche Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt. Die Haftung der Verwahrstelle bleibt von einer etwaigen Übertragung der Verwahraufgaben nach Absatz 3 unberührt.

§ 12 WECHSEL DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT UND DER VERWAHRSTELLE

1. Die AIF-KVG kann das Verwaltungs- und Verfügungsrecht über die Fondsgesellschaft auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen. Die Übertragung bedarf der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.

2. Die Fondsgesellschaft kann gemäß § 154 Absatz 2 Nummer 1 KAGB eine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft benennen oder sich in eine intern verwaltete geschlossene Investmentkommanditgesellschaft umwandeln. Dies bedarf jeweils der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.
3. Die Verwahrstelle für die Fondsgesellschaft kann gewechselt werden. Der Wechsel bedarf der Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.

§ 13 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

1. Sollten einzelne Bestimmungen dieser Anlagebedingungen unwirksam oder undurchführbar sein, wird hierdurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.
2. Die Fondsgesellschaft kann die Anlagebedingungen in Übereinstimmung mit den jeweils geltenden Rechtsvorschriften ändern. Eine Änderung ist nur entsprechend den diesbezüglichen Regelungen des Gesellschaftsvertrages möglich.
3. Gerichtsstand ist Düsseldorf, soweit dies gesetzlich zulässig vereinbart werden kann

GESELLSCHAFTSVERTRAG

DNL Prime Invest I. GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Zwischen

1. der DNL Prime Invest I. Beteiligungs GmbH, Burggrafenstraße 5, 40545 Düsseldorf

und

2. der Deutsche Fondstreuhand GmbH, An der Reeperbahn 4 A, 28217 Bremen

wird unter Aufhebung sämtlicher bisheriger Vereinbarungen folgender Kommanditgesellschaftsvertrag geschlossen:

§ 1 FIRMA, SITZ UND GESCHÄFTSJAHR

1. Die Firma der Kommanditgesellschaft (nachstehend die „Fondsgesellschaft“ genannt) lautet:

**DNL Prime Invest I. GmbH & Co.
geschlossene Investment KG**

2. Der Sitz der Kommanditgesellschaft ist Düsseldorf.

3. Das Geschäftsjahr der Kommanditgesellschaft ist das Kalenderjahr.

§ 2 GEGENSTAND DER FONDSGESELLSCHAFT

1. Die Fondsgesellschaft ist ein geschlossener inländischer Publikums-AIF gem. §§ 261 ff. Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Gegenstand der Fondsgesellschaft ist die Anlage und die Verwaltung eigenen Vermögens nach einer in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Anleger.

2. Die Fondsgesellschaft kann Geschäfte jeder Art tätigen, die geeignet sind, dem Gegenstand der Fondsgesellschaft unmittelbar oder mittelbar zu dienen und diesen zu fördern, sofern diese im Einklang mit den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft stehen. Die Fondsgesellschaft kann die Handlungen, die zur Erreichung ihres Gegenstandes erforderlich oder zweckmäßig sind, selbst vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen. Sie ist ferner berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, gleichartige oder ähnliche Unternehmen zu erwerben oder zu gründen.

§ 3 ANLAGEBEDINGUNGEN, INVESTITIONS- UND FINANZPLAN

1. Die Anlagebedingungen gem. § 266 KAGB werden für die Fondsgesellschaft als verbindlich erklärt.

2. Für die geplante Mittelverwendung und die geplante Mittelherkunft gilt der als Anlage 1 beigefügte Investitions- und Finanzplan. Der Investitions- und Finanzplan berücksichtigt ein Kommanditkapital von US-Dollar (nachfolgend USD) 49.999.000. Eine Erhöhung des Kommanditkapitals auf bis zu USD

99.999.000 ist gemäß den Regelungen des § 4 Ziffer 3 zulässig. Die Planzahlen der in Anlage 1 beigefügten Mittelverwendung ändern sich in diesen Fällen entsprechend nach Maßgabe des tatsächlichen Erhöhungsbetrages.

3. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist berechtigt, die Fondsgesellschaft bei Erreichen eines Kommanditkapitals in Höhe von USD 20.000.000 oder, unabhängig von der Höhe des eingeworbenen Kommanditkapitals, jederzeit ab dem 30.06.2020 für den weiteren Beitritt von Anlegern zu schließen, spätestens am 31.12.2020. Die Planzahlen der in Anlage 1 beigefügten Mittelverwendung ändern sich in diesen Fällen entsprechend nach Maßgabe des tatsächlichen Kommanditkapitals.

4. Die Einlage ist in US-Dollar kosten- und spesenfrei auf das in der Beitrittserklärung angegebene Konto einzuzahlen.

5. Soweit Eigenmittel der Fondsgesellschaft bis zum Ende der Investitionsphase nicht in Anspruch genommen werden, sind diese, soweit sie nicht nach Auffassung der KVG als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Fondsgesellschaft benötigt werden, an die Kommanditisten zurückzuzahlen.

6. Die Mindestbeteiligungssumme beträgt USD 10.000 (zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag hierauf). Eine über die Mindestbeteiligungssumme hinausgehende Zeichnungssumme muss ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.

7. Je USD 1.000 des Zeichnungsbetrages entsprechen einem Anteil für Zwecke der Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil i. S. d. KAGB sowie der Berechnung der erfolgsabhängigen Vergütung der KVG gem. den Anlagebedingungen.

§ 4 GESELLSCHAFTER, KOMMANDITKAPITAL, TREUHÄNDERIN

1. Persönlich haftende Gesellschafterin ist die DNL Prime Invest I. Beteiligungs GmbH, Düsseldorf, mit einer Einlage von USD 1.000.

2. Kommanditistin ist die Deutsche Fondstreuhand GmbH, Bremen, mit einer eigenen Kommanditeinlage von USD 1.000.

3. Die Deutsche Fondstreuhand GmbH („Treuhänderin“) ist berechtigt, ihre Kommanditeinlage als Treuhänderin für Dritte („Treugeber“) um den Betrag von bis zu USD 49.998.000 einmalig oder in Teilbeträgen mit Wirkung für alle Kommanditisten zu erhöhen. Die Deutsche Fondstreuhand GmbH ist inso-

weit von den Beschränkungen des §181 BGB befreit.

Eine darüber hinausgehende weitere Erhöhung der vorgenannten Kommanditeinlage um bis zu USD 50.000.000 einmalig oder in Teilbeträgen ist zulässig („erhöhtes Kommanditkapital“).

Eine Erhöhung der Kommanditeinlage erfolgt durch die Annahme der Beitrittserklärung eines Treugebers durch die Deutsche Fondstreuhand GmbH, Bremen und die DNL Vertriebsgesellschaft mbH & Co. KG, Düsseldorf. Der Zugang der Annahmeerklärung beim Treugeber ist nicht erforderlich (§ 151 BGB).

4. Auf das Kommanditkapital gem. Ziffer 3 ist ein Ausgabeaufschlag von 5 % zu entrichten. Es steht der KVG frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.
5. Die Treugeber sind berechtigt, sich selbst als Kommanditisten („Direktkommanditisten“) der Fondsgesellschaft in das Handelsregister eintragen zu lassen. Diese Eintragung setzt voraus, dass der jeweilige Treugeber zuvor der persönlich haftenden Gesellschafterin eine über den Tod des Treugebers hinaus wirksame, unwiderrufliche Handelsregistervollmacht in notariell beglaubigter Form erteilt hat, welche zur Vornahme sämtlicher handelsregisterlichen Anmeldungen, welche die Fondsgesellschaft betreffen können, ermächtigt. Die mit der eigenen Handelsregistereintragung eines Treugebers als Kommanditist entstehenden Kosten sind von diesem zu tragen. Direktkommanditisten und Treugeber werden zusammen auch als „Anleger“ bezeichnet.
6. Die Treuhänderin ist mit einer Haftsumme von EUR 1.000 im Handelsregister der Fondsgesellschaft eingetragen. Kapitalerhöhungen im Rahmen des Beitritts von Anlegern (Ziffer 3) werden mit einer Haftsumme von EUR 1 je USD 1.000 der jeweiligen Kommanditeinlage (Pflichteinlage) in das Handelsregister der Fondsgesellschaft eingetragen. Gleiches gilt für die Eintragung von Anlegern als Direktkommanditisten (Ziffer 5).
7. Die Treuhänderin ist zur Einzahlung einer gem. Ziffer 3 erhöhten Kommanditeinlage nur insoweit verpflichtet, wie Treugeber ihr entsprechende Mittel zur Verfügung gestellt haben. Die Treuhänderin ist zur Erfüllung ihrer Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Fondsgesellschaft auch berechtigt, ihre Ansprüche gegen Treugeber mit Wirkung an Erfüllung statt an die Fondsgesellschaft abzutreten. Soweit ein Kommanditist oder Treugeber seine Zeichnungssumme nach Mahnung und Fristsetzung mit Ausschlussandrohung nicht erbringt, ist die persönlich haftende Gesellschafterin berechtigt und bevollmächtigt, die Zeichnungssumme des säumigen Kommanditisten bzw. das anteilige Kommanditkapital der Treuhänderin auf den eingezahlten Betrag unter entsprechender Anpassung der Haftsumme herabzusetzen, den säumigen Kommanditisten bzw. die Treuhänderin anteilig aus der Fondsgesellschaft auszuschließen und – unter Befreiung von den Beschränkungen gem. §181 BGB – im ent-

sprechenden Umfang neue Kommanditisten/Treugeber in die Fondsgesellschaft aufzunehmen. Ein etwaiges Auseinandersetzungsguthaben steht dem Kommanditisten bzw. der Treuhänderin in diesem Fall nicht zu. Scheidet ein Kommanditist bzw. die Treuhänderin – ggf. anteilig – aus der Fondsgesellschaft aus, kann die Fondsgesellschaft von dem Kommanditisten bzw. der Treuhänderin die Erstattung von notwendigen Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 40 % des Anteilswertes, verlangen. Hinsichtlich des Verzugsschadens, der im Zusammenhang mit der Nichtleistung der Zeichnungssumme bzw. der Herabsetzung des Beteiligungsbetrages entsteht, gelten die gesetzlichen Regelungen.

Sollte der Abschluss des Treuhandvertrages zwischen der Fondsgesellschaft, der Treuhänderin und dem jeweiligen Treugeber ganz oder teilweise nichtig, unwirksam, undurchführbar sein oder werden bzw. seitens des Treugebers wirksam widerrufen werden, tritt die Fondsgesellschaft hiermit betreffend etwaiger aus der Nichtigkeit, Unwirksamkeit, Undurchführbarkeit oder aus einem wirksamen Widerruf entstehender Ansprüche des jeweiligen Treugebers gegen die Treuhänderin an die Stelle der Treuhänderin mit der Wirkung, dass die Treuhänderin von ihren Verpflichtungen gegenüber dem Treugeber frei wird.

8. Von der Beteiligung an der Fondsgesellschaft sind natürliche und juristische Personen, Gesellschaften sowie Gemeinschaften ausgeschlossen, welche die US-amerikanische, kanadische, japanische oder australische Staatsangehörigkeit haben bzw. nach US-amerikanischem, kanadischem, japanischem oder australischem Recht errichtet wurden und/oder in den USA, Kanada, Japan oder Australien ihren Wohnsitz bzw. Sitz haben und/oder Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- oder Arbeitserlaubnis (z. B. Greencard) der genannten Staaten sind bzw. über einen ähnlichen Status verfügen und/oder in den USA, Kanada, Japan oder Australien unbeschränkt steuerpflichtig sind. Sofern eines der vorgenannten Merkmale während der Laufzeit der Gesellschaft auf einen Anleger zutrifft, hat er dies der Treuhänderin oder hilfsweise der persönlich haftenden Gesellschafterin unverzüglich in schriftlicher Form anzuzeigen. Sollte der Anleger dieser Pflicht nicht oder nicht fristgemäß nachkommen, kann die persönlich haftende Gesellschafterin etwaige Kosten, die der Fondsgesellschaft aus der Pflichtverletzung des Anlegers entstehen, dem betreffenden Anleger in Rechnung stellen.
9. Anleger können grundsätzlich nur einzelne natürliche Personen sein. Die Beteiligung von Gemeinschaften, eingetragenen Lebenspartnerschaften und Ehepaaren als solchen ist grundsätzlich nicht möglich. Ausgeschlossen ist eine Beteiligung über einen anderen Treuhänder als die Deutsche Fondstreuhand GmbH.
10. Die persönlich haftende Gesellschafterin kann nach eigenem Ermessen Ausnahmen von der Regelung des § 4 Ziffer 9 zulassen.

§ 5 GESELLSCHAFTERKONTEN

1. Die Einlagen der Gesellschafter werden auf festen Kapitalkonten gebucht.
2. Neben den festen Kapitalkonten gem. Ziffer 1 werden bewegliche Kapitalkonten für anteilige Gewinne und Verluste, den einzuzahlenden Ausgabeaufschlag sowie Entnahmen geführt.
3. Sämtliche Kapitalkonten sind unverzinslich. Die Regelung des § 10 bzgl. der Vorabverzinsung bleibt hierdurch unberührt.

§ 6 GESCHÄFTSFÜHRUNG UND VERTRETUNG

1. Der persönlich haftenden Gesellschafterin obliegt die Geschäftsführung und die Vertretung der Fondsgesellschaft. Sie ist von den Beschränkungen des § 181 BGB und des § 112 HGB befreit.
2. Die Fondsgesellschaft wird die Verwaltung und die Anlage des Gesellschaftsvermögens im Einklang mit den entsprechenden Regelungen des KAGB mittels eines Fremdverwaltungsvertrages auf die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft („KVG“) übertragen. Die KVG erhält mit Abschluss des Fremdverwaltungsvertrages die Berechtigung, die Fondsgesellschaft unter der Befreiung der Beschränkung des § 181 BGB vollumfänglich zu vertreten.

Die persönlich haftende Gesellschafterin ist berechtigt und verpflichtet, alle Handlungen im Rahmen des gesetzlich Zulässigen vorzunehmen, soweit diese nicht nach den Bestimmungen des KAGB, des Gesellschaftsvertrages oder des Fremdverwaltungsvertrages auf die KVG übertragen wurden. Ihr obliegt in diesem Zusammenhang u. a.

- die Beauftragung der externen KVG,
 - die laufende Überwachung der Erbringung der von der externen KVG zu erbringenden Dienstleistungen gem. den Vereinbarungen des Fremdverwaltungsvertrages,
 - ggf. die Abberufung der KVG und die Beauftragung einer anderen KVG, soweit erforderlich,
 - die Organisation und Durchführung von Gesellschafterversammlungen,
 - die Unterzeichnung von Steuererklärungen und Jahresabschlüssen der Fondsgesellschaft.
3. Maßnahmen zur Umsetzung der in den Anlagebedingungen genannten Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen, Investitionen nach Maßgabe der Anlagebedingungen sowie Desinvestitionen bedürfen nicht der Zustimmung der Gesellschafterversammlung. Gleiches gilt für die Ausübung des Stimmrechtes der Fondsgesellschaft in Gesellschafterversammlungen der Portfoliogesellschaft, in denen die Fondsgesellschaft von der persönlich haftenden Gesellschafterin vertreten wird. Die persönlich haftende Gesellschafterin darf sich insoweit ihrerseits von geeigneten Personen vertreten lassen.

4. Für die Übernahme der persönlichen Haftung erhält die persönlich haftende Gesellschafterin eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,02 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Die Bemessungsgrundlage ergibt sich aus den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

§ 7 GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNG

1. Die ordentliche Gesellschafterversammlung soll einmal jährlich bis zum 31. Dezember nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres am Sitz der Fondsgesellschaft abgehalten werden. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist berechtigt, für die Gesellschafterversammlung einen anderen Ort innerhalb der Bundesrepublik Deutschland festzulegen. Entsprechend § 8 Ziffer 7 kann die Gesellschafterversammlung auch im schriftlichen oder fernschriftlichen Verfahren durchgeführt werden.
2. Außerordentliche Gesellschafterversammlungen sind von der persönlich haftenden Gesellschafterin einzuberufen, wenn es das dringende Interesse der Fondsgesellschaft erfordert oder die persönlich haftende Gesellschafterin dies für zweckmäßig hält. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist zur Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung auch verpflichtet, wenn Anleger, die zusammen mindestens 25 % des Kommanditkapitals auf sich vereinigen, dies schriftlich unter Übersendung einer Tagesordnung und einer Begründung verlangen. Kommt die persönlich haftende Gesellschafterin der Aufforderung von Anlegern zur Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung nicht binnen zwei Wochen nach, sind die Anleger selbst berechtigt, eine Gesellschafterversammlung in entsprechender Form und Frist einzuberufen. Ziffer 1 Satz 3 und Ziffer 3 finden auf außerordentliche Gesellschafterversammlungen entsprechende Anwendung.

Der KVG steht das Recht zu, außerordentliche Gesellschafterversammlungen einzuberufen. Ziffer 1 Satz 3 und Ziffer 3 gelten insoweit entsprechend.

3. Die persönlich haftende Gesellschafterin hat Gesellschafterversammlungen schriftlich (d. h. durch einfachen Brief) unter Übersendung einer Tagesordnung einzuberufen. Die Einberufung muss spätestens drei Wochen vor dem Tag der Versammlung an alle Gesellschafter abgesandt worden sein, wobei der Tag der Versendung bei der Fristberechnung mitgerechnet wird. Die Einberufung kann bis auf sieben Tage verkürzt werden, wenn dringende Beschlussfassungsgegenstände dies erfordern. Das Einberufungsdatum ist das Datum des Poststempels.
4. Die Leitung der Gesellschafterversammlung steht der persönlich haftenden Gesellschafterin zu. Sie hat durch eine von ihr benannte geeignete Person

ein Protokoll führen und unterzeichnen zu lassen. Eine Kopie des Protokolls ist allen Gesellschaftern zu übersenden. Es gilt als inhaltlich richtig, wenn nicht innerhalb von sechs Wochen nach Versendung – wobei der Tag der Versendung mitgerechnet wird – der persönlich haftenden Gesellschafterin ein schriftlicher Widerspruch zugegangen ist. Über den Widerspruch entscheidet die nächste Gesellschafterversammlung.

5. Je volle USD 1.000 der geleisteten Einlage gewähren eine Stimme.
6. Die Treuhänderin ist berechtigt, ihr Stimmrecht unterschiedlich entsprechend den Einlagen der von ihr vertretenen Treugeber auszuüben, und zwar nach Maßgabe der ihr von den Treugebern erteilten Weisungen.
7. Die Gesellschafter sind berechtigt, sich in der Gesellschafterversammlung durch einen Mitgesellschafter, Verwandte ersten oder zweiten Grades oder durch eine zur Berufsverschwiegenheit verpflichtete Person (Rechtsanwalt, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer oder Notar) oder durch den Finanzberater, der dem Anleger die Beteiligung an der Fondsgesellschaft vermittelt hat, vertreten zu lassen. Die Vertreter nach Satz 1 haben sich jeweils durch eine schriftliche Vollmacht des jeweiligen Gesellschafters zu legitimieren. Die schriftliche Vollmacht ist zu Beginn der Gesellschafterversammlung der persönlich haftenden Gesellschafterin auszuhändigen. Die Vertretung durch sonstige Personen ist mit Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafterin zugelassen.
8. Die Treugeber sind berechtigt, in eigenem Namen an Gesellschafterversammlungen teilzunehmen. Ziffer 7 gilt insoweit entsprechend.
9. Die Unwirksamkeit eines Gesellschafterbeschlusses kann nur geltend gemacht werden, wenn binnen einer Ausschlussfrist von sechs Wochen nach Versendung des Protokolls der Gesellschafterversammlung bzw. der schriftlichen Mitteilung des Gesellschafterbeschlusses – wobei der Tag der Versendung mitgerechnet wird – Klage auf Feststellung der Unwirksamkeit gegen die Fondsgesellschaft erhoben wird. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel des Beschlusses als geheilt.

§ 8 ZUSTÄNDIGKEIT DER GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNG UND BESCHLUSSFASSUNG

1. Die Gesellschafterversammlung beschließt in allen ihr gesetzlich oder kraft dieses Gesellschaftsvertrages zugewiesenen Angelegenheiten, insbesondere:
 - a) über die Feststellung des Jahresabschlusses der Fondsgesellschaft;
 - b) über die Entlastung der persönlich haftenden Gesellschafterin und ihrer Geschäftsführung;
 - c) über die Entlastung der KVG und ihrer Geschäftsführung;

d) über die Entlastung der Treuhänderin und ihrer Geschäftsführung;

e) über die Wahl des Abschlussprüfers der Fondsgesellschaft. Dies gilt nicht für die Geschäftsjahre 2019 und 2020, in welchen die Benennung durch die persönlich haftende Gesellschafterin erfolgt;

f) über die Änderung dieses Gesellschaftsvertrages;

g) über Änderungen der Anlagebedingungen (in Übereinstimmung mit den geltenden Rechtsvorschriften);

h) über die Verlängerung der Investitionsphase;

i) über die Verkürzung der Dauer der Fondsgesellschaft gem. § 13;

j) über die Verlängerung der Dauer der Fondsgesellschaft gem. § 13.

2. Ein Gesellschafterbeschluss wird mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit dieser Gesellschaftsvertrag oder das Gesetz nicht zwingend eine andere Mehrheit vorsehen. Ungültige Stimmen und Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Folgende Beschlussgegenstände bedürfen abweichend von Satz 1 einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen:
 - a) Änderungen des Gesellschaftsvertrages;
 - b) die Verlängerung der Investitionsphase.

3. Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Fondsgesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, ist nur mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit der Gesellschafter, die mindestens zwei Drittel der Kommanditeinlagen auf sich vereinigen, möglich. Die Treuhänderin darf ihr Stimmrecht hierfür nur nach vorheriger Weisung durch den Treugeber ausüben.

4. Änderungen dieses Gesellschaftsvertrages zu Lasten der Gesellschafter gem. § 4 Ziffer 1 und Ziffer 2 bedürfen deren vorheriger schriftlicher Einwilligung.

5. Änderungen des § 10 (Gewinn und Verlust) und § 11 (Entnahmen) dieses Gesellschaftsvertrages, bedürfen der vorherigen schriftlichen Einwilligung der jeweils betroffenen Gesellschafter.

6. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn mindestens 50 % der gesamten Stimmen anwesend oder rechtlich wirksam vertreten sind und die persönlich haftende Gesellschafterin rechtlich wirksam vertreten ist. Bei der Herstellung der Beschlussfähigkeit ist die Treuhänderin auch mit den Stimmen vertreten, für die ihr keine Weisung erteilt wurde. Stimmenthaltungen zählen bei der Feststellung der Beschlussfähigkeit mit. Ist die Gesellschafterversammlung nicht gem. Satz 1 beschlussfähig, so wird die persönlich haftende Gesellschafterin unverzüglich mit gleicher Form und Frist eine neue Gesellschafterversammlung einberufen. Diese

neue Gesellschafterversammlung ist ungeachtet des Satzes 1 beschlussfähig. Hierauf ist in der Ladung besonders hinzuweisen.

7. Gesellschafterbeschlüsse können im schriftlichen Verfahren (auch per E-Mail und Telefax) gefasst werden, wenn nicht mehr als 25 % der gesamten Stimmen dem vor Ablauf der Abstimmungsfrist widersprechen. Im Hinblick auf die Abstimmungsfristen von Gesellschafterbeschlüssen im schriftlichen Verfahren gilt § 7 Ziffer 3 entsprechend.

§9 VERWAHRSTELLE

Die KVG wird für die Fondsgesellschaft die CACEIS Bank S.A., Germany Branch zur Verwahrstelle gem. § 80 Abs. 2 KAGB bestellen. Diese nimmt die nach dem KAGB sowie den anderen einschlägigen Rechts- und Verwaltungsvorschriften vorgeschriebenen Aufgaben für die Fondsgesellschaft wahr.

§10 GEWINN UND VERLUST

Das handelsrechtliche Ergebnis wird wie folgt verteilt:

1. Alle Anleger erhalten bis zum 31.12.2020 eine Vorabverzinsung von 5,0% p.a. bezogen auf das von ihnen gezeichnete und eingezahlte Kommanditkapital (ohne Ausgabeaufschlag), gerechnet ab dem Tag der Gutschrift ihrer Einlage. Die Vorabverzinsung wird mittels der taggenauen Zinsberechnungsmethode (act/act) ermittelt und den Gesellschaftern als Vorabgewinn auf ihren Ergebnissonderkonten gutgeschrieben.
2. Im Übrigen erfolgt die Ergebnisverteilung wie folgt:
 - a) Im Jahr 2019 wird das restliche Ergebnis nach Vorabverzinsung auf alle Gesellschafter im Verhältnis ihrer Einlagen zu den gesamten Einlagen der Fondsgesellschaft zum 31.12.2019 verteilt.
 - b) Im Jahr 2020 wird ein nach Vorabverzinsung verbleibendes negatives Jahresergebnis zunächst den in 2020 beigetretenen Gesellschaftern in dem Umfang zugewiesen, in dem die in 2019 beigetretenen Gesellschafter Ergebniszugewisungen erhalten haben (ohne Berücksichtigung der Vorabverzinsung). Ein nach Vorabverzinsung verbleibendes positives Ergebnis wird zunächst den in 2019 beigetretenen Gesellschaftern in dem Umfang zugewiesen, bis deren kumulierte Ergebniszugewisungen null sind (ohne Berücksichtigung der Vorabverzinsung).

Das danach verbleibende Ergebnis wird auf alle Gesellschafter im Verhältnis ihrer Einlagen zu den gesamten Einlagen zum 31.12.2020 verteilt.

Hiermit soll sichergestellt werden, dass alle Gesellschafter zum 31.12.2020 hinsichtlich ihrer Ergebnisbeteiligung (ohne Berücksichtigung der Vorabverzinsung) gleichgestellt sind. Wird eine Gleichstellung in 2020 nicht erreicht, so gilt diese Vorschrift auch in den Folgejahren bis eine Gleichstellung erreicht ist.

3. Nach erfolgter Gleichstellung wird das Ergebnis auf alle Gesellschafter im Verhältnis ihrer Einlagen zu den gesamten Einlagen der Fondsgesellschaft zum jeweiligen Jahresende verteilt.

§11 ENTNAHMEN

1. Soweit die Liquidität der Fondsgesellschaft hierfür ausreicht, können die Ergebnisanteile in folgender Reihenfolge entnommen werden:
 - a) Die in § 10 Ziffer 1 genannte Vorabverzinsung.
 - b) Sonstige Ergebnisverwendung.
2. Über Auszahlungen an die Gesellschafter beschließt die persönlich haftende Gesellschafterin im pflichtgemäßen Ermessen. Die verfügbare Liquidität soll für Auszahlungen an die Gesellschafter verwendet werden. Auszahlungen können unterjährig auch als Vorabauszahlungen erfolgen.
3. Zahlungen an die Anleger erfolgen grundsätzlich in US-Dollar. Sämtliche Gebühren, die z. B. für Zahlungen auf Auslandskonten oder Fremdwährungskonten anfallen, gehen zu Lasten des Anlegers.

§12 JAHRESBERICHT

1. Die persönlich haftende Gesellschafterin hat innerhalb von sechs Monaten nach dem Ende eines Wirtschaftsjahres den Jahresabschluss und den Lagebericht nach den Vorschriften des KAGB aufzustellen. Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind von einem Wirtschaftsprüfer zu prüfen.
2. Nach Vorliegen des Prüfungsberichtes erhält jeder Gesellschafter eine Kopie des Jahresberichtes zur Verfügung gestellt, spätestens mit der Einladung zur Gesellschafterversammlung, soweit nicht gesetzliche Vorschriften eine frühere Vorlage verlangen. Die persönlich haftende Gesellschafterin hat der Treuhänderin auf Verlangen eine Kopie des Jahresberichtes für jeden von ihr vertretenen Treugeber auszuhändigen.
3. Ergeben sich Änderungen in einem Jahresabschluss, z. B. aufgrund von Änderungen im Rahmen einer Betriebsprüfung durch die Finanzbehörden, so erfolgt eine Anpassung in dem nächsten Jahresabschluss. Änderungen gem. Satz 1 sind für alle Gesellschafter, auch nach ihrem Ausscheiden, verbindlich.

§13 LAUFZEIT DER FONDSGESELLSCHAFT

1. Die Fondsgesellschaft hat mit ihrer Gründung begonnen und läuft bis zum 31.12.2026 (nachfolgend „Grundlaufzeit“ genannt). Sie wird nach Ablauf der Laufzeit aufgelöst und liquidiert, ohne dass es eines gesonderten Beschlusses bedarf.
2. Die Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter einmalig oder in mehreren Schritten um bis zu zwei Jahre verkürzt werden. Zulässige Gründe für die Verkürzung der Grundlaufzeit sind in den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft beschrieben.

3. Die Gesellschafterversammlung kann die Verlängerung der Laufzeit einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu drei Jahre beschließen. Zulässige Gründe für die Verlängerung der Grundlaufzeit sind in den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft beschrieben.

§ 14 TOD EINES ANLEGERS

1. Verstirbt ein Kommanditist, so wird die Fondsgesellschaft mit seinen Erben oder Vermächtnisnehmern fortgesetzt. Diese haben sich durch Vorlage einer Ausfertigung des Erbscheins oder einer beglaubigten Abschrift des Eröffnungsprotokolls nebst notariell erstelltem Testament oder Erbvertrag zu legitimieren.
2. Verstirbt ein Treugeber, so gehen seine Rechte und Pflichten aus dem Treuhandvertrag und dem Gesellschaftsvertrag und damit sein Anteil an der von der Treuhänderin treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung auf seine Rechtsnachfolger über. Der Treuhandvertrag und der Gesellschaftsvertrag werden mit den Rechtsnachfolgern fortgesetzt. Vorstehende Ziffer 1 Satz 2 gilt entsprechend.
3. Abweichend von den vorstehenden Regelungen werden Erben und Vermächtnisnehmer, die gemäß § 4 Ziffer 8 oder 9 von einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft ausgeschlossen sind, auf den Zeitpunkt des Erbfalls nicht Anleger der Fondsgesellschaft. Ihnen steht eine Abfindung gemäß § 16 zu. § 4 Ziffer 10 gilt jedoch entsprechend. Die Fondsgesellschaft wird mit den übrigen Gesellschaftern fortgesetzt.

§ 15 AUSSCHEIDEN EINES GESELLSCHAFTERS

1. Durch das Ausscheiden eines Gesellschafters wird die Fondsgesellschaft nicht aufgelöst, sondern unter den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt.
2. Ein Kommanditist scheidet aus der Fondsgesellschaft aus, wenn
 - a) er das Gesellschaftsverhältnis aus wichtigem Grunde wirksam kündigt;
 - b) ein Gläubiger eines Kommanditisten dessen Auseinandersetzungsguthaben pfändet und die Fondsgesellschaft gem. § 135 HGB wirksam kündigt, und zwar zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Kündigung;
 - c) über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird;
 - d) in der Person des Kommanditisten ein wichtiger Grund vorliegt und er daraufhin aus der Fondsgesellschaft ausgeschlossen wird;
 - e) er eine Klage auf Auflösung der Fondsgesellschaft erhebt;
 - f) er aus der Fondsgesellschaft durch die persönlich haftende Gesellschafterin wegen Nichteinzahlung der fälligen Einlage nach Fristsetzung mit Ausschlussandrohung ausgeschlossen wird (§ 4 Ziffer 7);

- g) auf ihn die in § 4 Ziffer 8 genannten Eigenschaften zutreffen;
- h) die persönlich haftende Gesellschafterin, die Treuhänderin sowie die KVG den ihnen obliegenden Verpflichtungen gem. dem GWG nicht nachkommen können, da der Gesellschafter die hierfür erforderlichen Angaben nicht, nicht vollständig, nicht fristgerecht oder unzutreffend erteilt.

Sofern einer der vorstehenden Gründe eintritt, ist der Anleger verpflichtet, dies unverzüglich der Treuhänderin, hilfsweise der persönlich haftenden Gesellschafterin mitzuteilen. Das Ausscheiden des Kommanditisten ist jedoch bereits mit Eintritt des jeweiligen Ereignisses wirksam, unabhängig von der Information der persönlich haftenden Gesellschafterin.

3. Die Regelungen der Ziffer 2 gelten entsprechend für Treugeber mit der Maßgabe, dass in den dort genannten Fällen die Treuhänderin anteilig mit dem Teil ihrer Kommanditbeteiligung aus der Fondsgesellschaft ausscheidet, den sie treuhänderisch für den jeweils betroffenen Treuhänder hält.
4. Die persönlich haftende Gesellschafterin scheidet nicht aus der Fondsgesellschaft aus, bevor eine von der Treuhänderin unverzüglich nach dem Vorliegen eines Ausscheidensgrundes einberufene Gesellschafterversammlung eine neue persönlich haftende Gesellschafterin gewählt hat.
5. Scheidet die Treuhänderin aus der Fondsgesellschaft aus, so ist die persönlich haftende Gesellschafterin ermächtigt, für die Zeit bis zur Neueinsetzung eines Treuhänders deren Rechte und Pflichten nach Maßgabe des Treuhandvertrages gegenüber den Treugebern wahrzunehmen.
6. § 133 Abs. 1 HGB gilt nicht.

§ 16 AUSEINANDERSETZUNG

1. Scheidet ein Anleger aus der Fondsgesellschaft aus und findet eine Fortsetzung des Gesellschaftsverhältnisses mit seinen Rechtsnachfolgern nicht statt, so ist an den ausscheidenden Anleger ein Auseinandersetzungsguthaben zu zahlen. Dies gilt nicht in Fällen des § 4 Ziffer 7. Das Auseinandersetzungsguthaben bemisst sich grundsätzlich nach dem Nettoinventarwert der Beteiligung an der Fondsgesellschaft. Die KVG kann vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 40 % des Anteilwertes verlangen. Der Nettoinventarwert der Beteiligung an der Fondsgesellschaft ergibt sich aus der Summe der Nettoinventarwerte der von dieser gehaltenen Vermögensgegenstände, und zwar quotall in demjenigen Verhältnis, in welchem das von dem ausscheidenden Anleger unmittelbar oder mittelbar über die Treuhänderin gehaltene Kommanditkapital zu dem gesamten Eigenkapital der Fondsgesellschaft steht. Die Ermittlung der Nettoinventarwerte erfolgt gem. § 169 KAGB i. V. m. § 271 f. KAGB.

2. Ein Auseinandersetzungsguthaben gem. Ziffer 1 ist unverzinslich und in drei gleichen Jahresraten, jeweils zum Ende eines Kalenderjahres, an den ausgeschiedenen Anleger zu zahlen, erstmals zum Ende des Kalenderjahres des Ausscheidens. Die Fondsgesellschaft kann die Ratenzahlung aussetzen, wenn die Liquiditätslage der Fondsgesellschaft eine Ratenzahlung nicht zulässt.
3. Ergibt sich für den ausscheidenden Anleger ein negatives Auseinandersetzungsguthaben, kann die Fondsgesellschaft keinen Ausgleich verlangen.
4. Der ausscheidende Anleger kann keine Sicherheitsleistung für ein etwaiges Auseinandersetzungsguthaben verlangen.
5. Ermäßigt sich die Beteiligung der Treuhänderin durch Beendigung eines Treuhandverhältnisses, gelten die vorstehenden Bestimmungen entsprechend, soweit die entsprechende Kommanditbeteiligung nicht auf den Treugeber oder einen Übernehmer übertragen wird.

§ 17 VERFÜGUNGEN ÜBER GESCHÄFTSANTEILE

1. Jeder Anleger kann auf den Beginn oder das Ende eines Kalenderjahres über seinen Gesellschaftsanteil oder einen Teil davon verfügen, sofern der Rechtsnachfolger vollumfänglich in die Rechte und Pflichten des Anlegers aus diesem Vertrag und aus dem Treuhandvertrag eintritt. Verfügungen über Gesellschaftsanteile bedürfen der Schriftform sowie der vorherigen schriftlichen Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafterin. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden und kann davon abhängig gemacht werden, dass der Rechtsnachfolger eine notarielle Handelsregistervollmacht gem. § 4 Ziffer 5 erteilt. Ein wichtiger Grund ist insbesondere gegeben, wenn
 - a) der Fondsgesellschaft gegen den betreffenden Anleger fällige Ansprüche zustehen oder
 - b) der Erwerber unmittelbar oder mittelbar mit der Fondsgesellschaft oder deren Gesellschaftern im Wettbewerb steht oder
 - c) durch die Verfügung Beteiligungen entstehen, die gegen die Regelungen zur Beteiligungssumme gem. § 3 Ziffer 6 verstoßen oder
 - d) die Verfügung mittelbar oder unmittelbar zu einer Beteiligung des Erwerbers von mehr als 20 % an der Fondsgesellschaft führt.

Diese Regelung gilt entsprechend für die Belastung von Gesellschaftsanteilen. Eine vollständige oder teilweise Verpfändung zum Zwecke der Erstfinanzierung von Einlagen ist jedoch ohne Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafterin jederzeit möglich.
2. Eine Übertragung an natürliche oder juristische Personen oder Personengemeinschaften gem. § 4 Ziffer 8 und 9 ist nicht zulässig. § 4 Ziffer 10 gilt jedoch entsprechend.
3. Bei jedem Übergang der Gesellschafterstellung auf einen Dritten im Rahmen von Gesamtrechts- oder

Sonderrechtsnachfolge werden alle Konten gem. § 5 unverändert und einheitlich fortgeführt.

§ 18 AUFLÖSUNG DER FONDSGESELLSCHAFT

1. Wird die Fondsgesellschaft aufgelöst, so ist die persönlich haftende Gesellschafterin Liquidatorin.
2. Die Liquidatorin hat das Gesellschaftsvermögen bestmöglich zu verwerten, sämtliche Forderungen der Fondsgesellschaft einzuziehen und den Verwertungserlös nach Begleichung der Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft an die Gesellschafter im Verhältnis ihrer Einlagen zu den gesamten Einlagen zu verteilen.
3. Zu den Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft zählen auch die beschlossenen und nicht entnommenen Auszahlungen an die Gesellschafter sowie etwaig noch nicht entnommene Vorabgewinne.
4. Die persönlich haftende Gesellschafterin erhält für ihre Tätigkeit bei der Auflösung der Fondsgesellschaft Ersatz ihrer Auslagen einschließlich von ihr getätigter Aufwendungen für Beauftragte.
5. Die Liquidatorin hat gem. § 161 Abs. 2 KAGB jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen nach § 158 KAGB entspricht.

§ 19 STEUERLICHER VERTRETER IN DEN USA UND IN DEUTSCHLAND

1. Die persönlich haftende Gesellschafterin wird gemäß § 301.6231 (a) (7) – 1 der US-Treasury Regulations als der für US – Steuerangelegenheiten zuständige Gesellschafter der Fondsgesellschaft (nachfolgend „Tax Matters Partner“) bestimmt.
2. Jede in den USA steuerpflichtige Personengesellschaft hat einen steuerlichen Vertreter (nachfolgend „Tax Representative“) gegenüber der US-Bundesfinanzbehörde zu benennen, für den Fall, dass die US-Bundesfinanzbehörde bei der Personengesellschaft eine Betriebsprüfung einleitet. Um zu vermeiden, dass die US-Finanzbehörde den Tax Representative nach eigenem Ermessen bestimmt, wird die persönlich haftende Gesellschafterin den Tax Representative unverzüglich bestimmen und der US-Finanzbehörde unverzüglich mitteilen.
3. Sowohl der Tax Matters Partner als auch der Tax Representative kann Untervollmacht (z. B. an einen US-Steuerberater) erteilen.
4. Als für Steuerangelegenheiten in Deutschland zuständige Vertreterin der Fondsgesellschaft wird die KVG bestimmt.
5. Die Gesellschafter bestellen die Kapitalverwaltungsgesellschaft als gemeinsamen Empfangsbvollmächtigten im Sinne des § 183 AO unter Verzicht auf Einzelbekanntgabe und verpflichten sich, Rechtsbehelfe oder sonstige Rechtsmittel im Rahmen der deutschen Steuerveranlagung bzw. gesonderter Feststellungen für die Fondsgesellschaft nur nach Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft

schaft einzulegen, auch soweit sie persönlich (z. B. hinsichtlich ihrer Sonderbetriebsausgaben) betroffen sind. Dies gilt nicht, soweit in den Steuererklärungen der Fondsgesellschaft von den Ergebnisverteilungsregelungen dieses Gesellschaftsvertrags abgewichen wird.

6. Wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft in ihrer Funktion durch eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft ersetzt, gehen alle oben genannten Rechte und Pflichten auf die neue Kapitalverwaltungsgesellschaft über.
7. Eventuelle steuerliche Belastungen, die der Fondsgesellschaft durch einen Gesellschafter (insbesondere durch den Beitritt, das Ausscheiden oder die Veräußerung der gehaltenen Beteiligung an der Fondsgesellschaft) entstehen oder die der Fondsgesellschaft auf andere Art und Weise (z. B. durch Dienstleistungsvereinbarungen) durch einen Gesellschafter verursacht werden, trägt der Gesellschafter, der diesen Mehraufwand bzw. diese Mehrbelastung verursacht.

§ 20 ANLEGERREGISTER, MITTEILUNGSPFLICHTEN DER ANLEGER,

Datenschutz

1. Die Treuhänderin führt für alle Anleger ein Register mit deren personenbezogenen und beteiligungsbezogenen Daten (nachfolgend „Anlegerregister“).
2. Der Anleger hat der persönlich haftenden Gesellschafterin mitzuteilen, sofern Ausschlussgründe nach § 15 Ziffer 2 eintreten bzw. eingetreten sind. Sollte ein Anleger dieser Pflicht nicht, nicht fristgemäß oder nicht ordnungsgemäß nachkommen, kann die persönlich haftende Gesellschafterin etwaige Kosten, die der Fondsgesellschaft aus der Pflichtverletzung des Anlegers entstehen, dem betreffenden Anleger in Rechnung stellen.
3. Im Verhältnis der Fondsgesellschaft zu den Anlegern gelten die im Anlegerregister der Treuhänderin niedergelegten Daten als maßgebend für Mitteilungen und Zustellungen. Maßgebend für jeglichen Postversand an den Anleger, der sein Gesellschaftsverhältnis betrifft, und zwar unabhängig davon, ob dieser von der Fondsgesellschaft, der persönlich haftenden Gesellschafterin, der KVG, der Treuhänderin oder einem Geschäftsbesorgungsbeauftragten durchgeführt wird, ist immer die durch ihn zuletzt schriftlich mitgeteilte Adresse. Mitteilungen an die Anleger erfolgen mit einfachem Brief. Sie gelten drei Tage ab Datum Poststempel als zugegangen. Das gilt ebenso für Bevollmächtigte, Testamentsvollstrecker, Erwerber, Erben und Vermächtnisnehmer.
4. Jeder Anleger ist verpflichtet, jederzeit auf Anforderung unverzüglich alle Informationen, Berichte sowie Bescheinigungen, die die persönlich haftende Gesellschafterin für die Einhaltung jedweder Steuervorschriften für nötig erachtet, zur Verfügung zu stellen.

5. Der Anleger ist insbesondere verpflichtet, auf Nachfrage alle erforderlichen Informationen und Nachweise zur Verfügung zu stellen sowie gegebenenfalls notwendige Formulare auszufüllen, die im Zusammenhang mit dem in den USA eingeführten besonderen Quellensteuerregime (sog. FATCA, Foreign Accounts Tax Compliance Act), dem zwischen Deutschland und den USA diesbezüglich abgeschlossenen Abkommen oder einer entsprechenden Regelung für eine Vermeidung eines Quellensteuereinhalts oder für eine Erstattung einbehaltener Steuern in den USA benötigt werden. Bei Änderungen dieser Informationen und Nachweise hat der Anleger dies unverzüglich schriftlich durch Vorlage geeigneter Dokumente der Fondsgesellschaft oder der Treuhänderin mitzuteilen.
6. Ferner verpflichtet sich der Anleger, auf Anfrage alle Unterlagen und Nachweise zur Verfügung zu stellen und Auskünfte zu erteilen, die zur Erfüllung gesetzlich vorgeschriebener Informationspflichten (z. B. Common Reporting Standard des OECD sowie des Finanzkonten-Informationsaustauschgesetzes) erforderlich sind.
7. Der Anleger hat davon Kenntnis und ist damit einverstanden, dass die von ihm nach § 20 Ziffer 5 und 6 erteilten Informationen und zur Verfügung gestellten Nachweise durch eine in der Beitrittserklärung genannten Stellen im Auftrag der Fondsgesellschaft, der KVG oder der Gesellschaften im Sinne von § 261 Abs. 1 Nr. 3, an welchen die Fondsgesellschaft unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, an die zuständigen nationalen sowie ggf. ausländischen Steuerbehörden unter Beachtung der geltenden datenschutzrechtlichen Bestimmungen übermittelt werden.
8. Der Anleger willigt ein, dass Auskünfte über die Beteiligung und die eingetragenen Daten sowie Informationen und Nachweise nur an die in der Beitrittserklärung genannten Stellen, an die Gesellschaften im Sinne von § 261 Abs. 1 Nr.3 KAGB, an welchen die Fondsgesellschaft unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, oder an die beauftragte Verwahrstelle, an die zuständigen inländischen und ggf. ausländischen Finanzbehörden, an die zuständigen inländischen und ggf. ausländischen Aufsichtsbehörden, oder an zur Verschwiegenheit verpflichtete Anwälte, Wirtschaftsprüfer und Berater der Fondsgesellschaft weitergegeben werden dürfen, soweit es für die Erfüllung von gesetzlichen oder vertraglichen Verpflichtungen, darüber hinausgehende administrative Aufgaben oder zur Erbringung von Serviceleistungen für die Anleger (z. B. Beantragung einer ausländischen Steuernummer) erforderlich oder zweckdienlich ist. Sofern die Empfänger der Auskünfte nicht von Gesetzes wegen zur Verschwiegenheit verpflichtet sind, haben die Daten weitergebenden Unternehmen sicherzustellen, dass die Auskünfte von den Empfängern ebenfalls vertraulich behandelt werden. Von diesen Regelungen unberührt bleiben gesetzliche Vorgaben.

§21 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

1. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages können nur durch einen entsprechenden Gesellschafterbeschluss erfolgen.
2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise nichtig, unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, wird hierdurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Anstelle der ganz oder teilweise nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll eine Bestimmung treten, die dem wirtschaftlichen Sinn der ganz oder teilweise nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung möglichst nahe kommt. Das gilt auch im Falle einer ergänzungsbedürftigen Regelungslücke in diesem Vertrag.
3. Die Kosten dieses Vertrages und der notwendigen Registereintragungen trägt die Fondsgesellschaft.
4. Gerichtsstand ist Düsseldorf.

Bremen, 12. November 2019

DNL Prime Invest I. Beteiligungs GmbH

Deutsche Fondstreuhand GmbH

TREUHANDVERTRAG

für die treuhänderische Beteiligung an der

**DNL Prime Invest I. GmbH & Co.
geschlossene Investment KG**

zwischen

1. der jeweils in der Beitrittserklärung zu der „**DNL Prime Invest I. GmbH & Co. geschlossene Investment KG**“ genannten Person
 - nachfolgend „**Treugeber**“ genannt –
- und
2. der Deutsche Fondstreuhand GmbH, An der Reeperbahn 4 A, 28217 Bremen,
 - nachfolgend „**Treuhänderin**“ genannt –
- sowie
3. der **DNL Prime Invest I. GmbH & Co. geschlossene Investment KG**, Burggrafenstraße 5, 40545 Düsseldorf,
 - nachfolgend „**Fondsgesellschaft**“ genannt –

PRÄAMBEL

1. Grundlage dieses Treuhandvertrages („Treuhandvertrag“) bildet der von dem Anleger gebilligte Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft in der jeweils gültigen Fassung („Gesellschaftsvertrag“).
2. Die Treuhänderin ist gem. §§ 3 und 4 des Gesellschaftsvertrages berechtigt, ihre eigene Kommanditeinlage im Interesse und für Rechnung der Treugeber als Kommanditist zu erhöhen, bis das Kapital der Fondsgesellschaft USD 50.000.000 oder maximal USD 100.000.000, zzgl. Ausgabeaufschlag beträgt.
3. Der Beitritt eines Anlegers erfolgt ausschließlich als Treugeber. Das Rechtsverhältnis zwischen der Treuhänderin und dem der Fondsgesellschaft beitretenden Treugeber sowie zwischen den Treugebern untereinander sowie das Rechtsverhältnis zwischen einem in die Rechtstellung eines unmittelbaren Kommanditisten gewechselten Treugebers (§ 4 Ziffer 5 des Gesellschaftsvertrages, gemeinsam im Folgenden „Anleger“) regelt sich nach den Vorschriften dieses Treuhandvertrages sowie in entsprechender Anwendung nach den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und zwar auch insoweit, als ein besonderer Verweis auf die Rechte und Pflichten der Treugeber und der Treuhänderin in dem Gesellschaftsvertrag nicht ausdrücklich erfolgt.
4. Mit dem Vertrieb der Anteile soll die DNL Vertriebsgesellschaft mbH & Co. KG, Düsseldorf (nachfolgend „DNL“) betraut werden.

I TREUHANDVERTRAG

§ 1 TREUHANDVERHÄLTNIS/ABSCHLUSS DES TREUHANDVERTRAGES/EINZAHLUNGEN

1. Der Treugeber beauftragt die Treuhänderin, die von ihr für den Treugeber erworbene und im Außenverhältnis gehaltene (anteilige) Kommanditbeteiligung im eigenen Namen aber für Rechnung und auf Risiko des Treugebers nach Maßgabe dieses Treuhandvertrages zu halten und zu verwalten.
2. Die Treuhänderin hat wegen aller Maßnahmen und Rechtsgeschäfte im Zusammenhang mit der treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung den Weisungen des Treugebers zu folgen. Sie hat die Informations- und Kontrollrechte gem. dem Gesellschaftsvertrag nach pflichtgemäßem Ermessen für den Treugeber wahrzunehmen. Der Treugeber ist berechtigt, diese Rechte auch selbst wahrzunehmen, sofern er dies der Treuhänderin zuvor schriftlich mitgeteilt hat.
3. Die Treugeber haben im Innenverhältnis der Fondsgesellschaft und der Anleger zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein direkt beteiligter Kommanditist.
4. Dem Treugeber ist bekannt, dass ihm der Gesellschaftsvertrag der DNL Prime Invest I. GmbH & Co. geschlossene Investment KG in den dort einschlägigen Passagen, die sich mit der Rechtsstellung der Treugeber befassen, unmittelbare Rechte und Pflichten einräumt, die neben den Rechten und Pflichten aus diesem Treuhandvertrag bestehen.
5. Dieser Treuhandvertrag wird durch Unterzeichnung der Beitrittserklärung durch den jeweiligen Treugeber und deren Annahme durch die Treuhänderin und die DNL geschlossen. Für die Wirksamkeit des Treuhandvertrages genügt die Gegenzeichnung der Beitrittserklärung durch die Treuhänderin und der DNL. Der Zugang der Annahmeerklärung beim Treugeber ist nicht erforderlich (§ 151 BGB). Die Treuhänderin wird den jeweiligen Treugeber gleichwohl von der Annahme seiner Beitrittserklärung durch Übersendung einer Kopie der von ihr gegenzeichneten Beitrittserklärung des Treugebers informieren.
6. Die Treuhänderin wird die Beteiligung des Treugebers zusammen mit weiteren Beteiligungen anderer Treugeber aufgrund gleich oder ähnlich lautender Verträge nach außen als einheitliche Beteiligung halten. Die Eintragung der Treuhänderin in das Handelsregister erfolgt gem. dem Gesellschaftsvertrag anteilig in der jeweils von den Treugebern übernommenen Kapitaleinlage. Die Treugeber begründen untereinander keine (Innen-)Fondsgesellschaft.
7. Die Treugeber tragen in Höhe ihrer Beteiligung das anteilige wirtschaftliche Risiko wie ein im Handelsregister eingetragener Kommanditist. Im gleichen Umfang und entsprechend dem Gesellschaftsvertrag nehmen sie am Gewinn und Verlust der Fondsgesellschaft teil. Die sich aus der treuhänderisch

gehaltenen Kommanditbeteiligung ergebenden steuerlichen Wirkungen treffen ausschließlich den Treugeber.

8. Die Treuhänderin nimmt die Gesellschafterrechte und -pflichten des Treugebers gegenüber der Fondsgesellschaft nach Maßgabe dieses Treuhandvertrages wahr. Sie ist demgemäß verpflichtet, die Beteiligung als Kommanditist im eigenen Namen zum Handelsregister anzumelden, wobei sie nach ihrem pflichtgemäßen Ermessen die Anmeldung in regelmäßigen Zeitabständen und für mehrere Treugeber gemeinsam vornehmen kann. Bei Beendigung des Treuhandvertrages hat sie dem Treugeber alles herauszugeben, was sie als Treuhänderin für diesen erlangt hat. Der Treugeber hält die Treuhänderin von allen Verbindlichkeiten frei, die sich aus der Wahrnehmung der Treuhandschaft ergeben können.
9. Der Treugeber verpflichtet sich, seine gem. Beitrittserklärung übernommene Einlage zzgl. Ausgabebaufschlag hierauf nach Annahme der Beitrittserklärung und Aufforderung zur Zahlung vollständig auf das in der Beitrittserklärung benannte Beitrittskonto einzuzahlen. Für rückständige Einlagen ist die persönlich haftende Gesellschafterin gem. § 4 Ziffer 7 des Gesellschaftsvertrages berechtigt, den Treugeber nach Mahnung und Fristsetzung durch schriftlichen Bescheid aus der Fondsgesellschaft ganz oder teilweise auszuschließen. Weitergehende Schadenersatzansprüche der Fondsgesellschaft bleiben hiervon unberührt. Die Fondsgesellschaft und die Treuhänderin sind jeweils einzeln berechtigt, entsprechende Ansprüche unmittelbar gegenüber dem Treugeber geltend zu machen.
10. Die Treuhänderin ist verpflichtet, die auf das Beitrittskonto eingezahlten Beträge ausschließlich zur Erfüllung der vom Anleger übernommenen Einzahlungsverpflichtung zu verwenden.
11. Die Treuhänderin hat, unbeschadet der Vorgaben des § 152 Abs. 3 KAGB, Anspruch darauf, vom Treugeber von allen Verbindlichkeiten freigestellt zu werden, die im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Verwaltung der treuhänderisch übernommenen Kommanditbeteiligung stehen. Sie muss für den Treugeber nicht in Vorleistung gehen, sondern kann von ihm zuvor Zahlung verlangen.
12. Die Treuhänderin und ihre Organe sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

§ 2 ÜBERTRAGUNG UND BELASTUNG VON BETEILIGUNGEN

Für die Übertragung und Belastung von Beteiligungen an der Fondsgesellschaft durch den Treugeber gilt § 17 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft entsprechend.

§ 3 TOD DES TREUGEBERS

1. Im Falle des Todes eines Treugebers gilt § 14 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft entsprechend.
2. Die Weisungsechte der Erben/Vermächtnisnehmer gegenüber der Treuhänderin und auch ihr Stimmrecht bei Gesellschafterbeschlüssen ruhen, solange sie sich nicht legitimiert haben und einen gemeinsamen Bevollmächtigten bestellt und dies der Treuhänderin – bzw. im Falle der unmittelbaren Ausübung ihres Stimmrechts bei Gesellschafterbeschlüssen der Fondsgesellschaft – schriftlich angezeigt haben. Bis zur Legitimation bzw. Benennung des Bevollmächtigten darf die Treuhänderin Zustellungen und Zahlungen an jeden Erben/Vermächtnisnehmer vornehmen mit Wirkung für und gegen die übrigen Miterben/Vermächtnisnehmer. Die Erben haben ferner bei allen zur Fortführung des Gesellschafterverhältnisses notwendigen Handlungen mitzuwirken, z.B. bei der steuerlichen Erfassung in den USA.

§ 4 BEENDIGUNG UND UMWANDLUNG DES TREUHANDVERHÄLTNISES

1. Das Treuhandverhältnis wird auf unbestimmte Zeit geschlossen und endet spätestens, wenn die Liquidation der Fondsgesellschaft vollständig beendet ist. Die Treuhänderin ist zur ordentlichen Kündigung nur mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres berechtigt. Die Kündigung bedarf der Schriftform. Eine Kündigung der Treuhänderin ist hierbei nur zulässig, wenn eine neue Treuhandkommanditistin deren Aufgabe übernimmt.
2. Das Treuhandverhältnis endet ferner, wenn über das Vermögen der Treuhänderin das gerichtliche Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgelehnt wird, auch wenn ein entsprechender Beschluss noch nicht rechtskräftig ist oder wenn die Treuhänderin liquidiert oder aus sonstigen Gründen aufgelöst wird oder die Treuhänderin aus der Fondsgesellschaft ausscheidet.
3. Die Treuhänderin tritt hiermit die von ihr treuhänderisch für den Treugeber gehaltene Kommanditbeteiligung an den diese Abtretung hiermit annehmenden Treugeber unter der aufschiebenden Bedingung ab, dass das Treuhandverhältnis aus einem der unter Nummer 2 genannten Gründe beendet wird. Im Außenverhältnis wird die Abtretung wirksam, wenn der Treugeber als Kommanditist im Handelsregister eingetragen worden ist.
4. Die Treuhänderin ist zur Kündigung des Treuhandvertrages aus wichtigem Grund berechtigt. Ein wichtiger Grund ist insbesondere, wenn der Treugeber die von ihm in der Beitrittserklärung übernommene Zahlungsverpflichtung nicht oder nicht fristgerecht erfüllt. Liegen die Voraussetzungen für einen Ausschluss nach § 4 Ziffer 7, 8 oder 9 des Gesellschaftsvertrages in der Person des Treugebers vor und scheidet die Treuhänderin deshalb an-

teilig aus der Fondsgesellschaft aus, ist das Treuhandverhältnis beendet, ohne dass es weiterer Willenserklärungen bedarf. Der Treugeber kann in diesem Fall die Übertragung des anteiligen Kommanditanteils nicht verlangen.

5. Der Treugeber kann gem. § 4 Ziffer 5 des Gesellschaftsvertrages die Umwandlung seiner Treugeberstellung und Einräumung der Stellung als Kommanditist der Fondsgesellschaft verlangen. Macht der Treugeber von diesem Recht Gebrauch, nimmt die Treuhänderin ihre Rechte nach Maßgabe des Teil II und III dieses Vertrages wahr. Unter der aufschiebenden Bedingung der Eintragung des die Umwandlung verlangenden Treugebers als Kommanditist der Fondsgesellschaft in das Handelsregister überträgt die Treuhänderin bereits hiermit eine der Beteiligung des Treugebers entsprechende Kommanditbeteiligung an den diese Übertragung annehmenden Treugeber. Der Treugeber hat der Treuhänderin eine notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht auf eigene Kosten zu erteilen und die Kosten der Handelsregistereintragung zu tragen.

§ 5 PERSONENMEHRHEIT

1. Sofern die Treuhänderin nach Maßgabe dieses Treuhandvertrages eine Kommanditbeteiligung an der Fondsgesellschaft für mehrere Personen gleichzeitig hält, übernehmen diese sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag und dem Gesellschaftsvertrag als Gesamtschuldner mit der Maßgabe, dass Tatsachen, die nur hinsichtlich eines Gesamtschuldners vorliegen oder eintreten, für oder gegen jeden von ihnen wirken.
2. Personenmehrheiten nach § 5 Ziffer 1 bevollmächtigen sich hiermit für die Dauer dieses Vertrages gegenseitig, Erklärungen und Schriftstücke, die einem von ihnen zugehen, mit rechtsverbindlicher Wirkung gegen alle entgegenzunehmen.
3. Die Abgabe von Erklärungen, einschließlich der Stimmrechtsausübung durch einen der Treugeber wirkt für und gegen die gesamte Personenmehrheit.

II TREUHAND-VERWALTUNGSVERTRAG

§ 6 AUFTRAG ZUR VERWALTUNG

Wenn der Treugeber gem. § 4 Ziffer 5 des Gesellschaftsvertrages verlangt, die Stellung eines Kommanditisten zu erhalten, dann beauftragt er zugleich die Treuhänderin, seine Kommanditbeteiligung nach Maßgabe dieses Vertrages sowie des Gesellschaftsvertrages zu verwalten. Unbeschadet dessen kann der Kommanditist seine Gesellschafterrechte in der Fondsgesellschaft jederzeit selbst ausüben. Die Treuhänderin darf mit anderen Anlegern der Fondsgesellschaft gleiche oder ähnlich lautende Verwaltungsverträge abschließen.

§ 7 LAUFZEIT, BEENDIGUNG

Das Treuhand-Verwaltungsverhältnis wird auf unbestimmte Zeit geschlossen und endet spätestens, wenn die Liquidation der Fondsgesellschaft vollständig beendet ist. Eine Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt. Die Treuhänderin ist zur ordentlichen Kündigung nur mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres berechtigt. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

III GEMEINSAME VORSCHRIFTEN FÜR DIE VERWALTUNGS- UND TREUHAND-VERHÄLTNISSE

§ 8 PFLICHTEN DER TREUHÄNDERIN

1. Gegenstand des Treuhandvertrages sind die mit der Beteiligung an der Fondsgesellschaft verbundenen Rechte und Pflichten, die sich nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages bestimmen.
2. Die Treuhänderin hat sämtliche Auszahlungen sowie alle sonstigen Zahlungen, die auf die Beteiligungen der Anleger an der Fondsgesellschaft entfallen, zeitnah an die Anleger weiterzuleiten. Die sich hieraus ergebenden Ansprüche tritt die Treuhänderin hiermit bereits an den Anleger ab, der diese Abtretung annimmt. Die Treuhänderin bleibt trotz dieser Abtretung im Verhältnis zur Fondsgesellschaft für alle Anleger empfangsbevollmächtigt.
3. Nach § 152 Abs. 2 Satz 3 KAGB bedarf die Rückgewähr der Einlage oder einer Ausschüttung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der im Handelsregister eingetragenen Pflichteinlage herabmindert, der Zustimmung des Anlegers. Vor der Zustimmung ist der Anleger darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Fondsgesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Einlage durch die Rückgewähr oder Ausschüttung zurückbezahlt wird.
4. Die Treuhänderin erstattet dem Anleger zeitnah nach Vorliegen des geprüften Jahresabschlusses der Fondsgesellschaft einen schriftlichen Bericht, der auch Angaben über wesentliche Geschäftsvorfälle enthalten soll. Darüber hinaus hat die Treuhänderin den Anleger auch gesondert über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle in angemessenen Abständen zu unterrichten.
5. Dritten gegenüber darf die Treuhänderin die Beteiligung des Anlegers nur mit dessen Zustimmung offenlegen, soweit nichts anderes gesetzlich vorgeschrieben ist oder es dem begründeten Interesse der Treuhänderin entspricht. Die Fondsgesellschaft ist nicht Dritte i. S. dieser Bestimmung. Der Treugeber ist jederzeit berechtigt, das Treuhandverhältnis offen zu legen.

§ 9 TEILNAHME AN GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNGEN, STIMMRECHTSAUSÜBUNGEN, WEISUNGEN

1. Die Treuhänderin hat den Anleger unverzüglich über bevorstehende Gesellschafterversammlungen und anstehende Gesellschafterbeschlüsse der Fondsgesellschaft, unter Übersendung der relevanten Unterlagen, zu informieren und sich Weisungen einzuholen.
2. Den Anlegern sind die Protokolle der Gesellschafterversammlungen der Fondsgesellschaft unverzüglich durch die Treuhänderin zuzusenden.
3. Die Treuhänderin nimmt an allen ordentlichen oder außerordentlichen Gesellschafterversammlungen teil, sofern sie nicht durch höhere Gewalt daran gehindert wird. Über das Ergebnis der Versammlungen berichtet die Treuhänderin dem Anleger zeitnah schriftlich.
4. Die Treuhänderin ist beauftragt und bevollmächtigt, alle aus dem verwalteten oder treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil folgenden Rechte und Pflichten, insbesondere das Stimmrecht, auszuüben, soweit der Anleger nicht von seinem Recht Gebrauch macht, diese selbst auszuüben. Die Treuhänderin ist berechtigt, ihr Stimmrecht je nach Weisung des einzelnen Anlegers unterschiedlich auszuüben.
5. Liegt keine Weisung des Anlegers vor, so hat die Treuhänderin bei der Ausübung der Rechte für den Anleger die Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes anzuwenden und nach bestem Wissen und Gewissen und i. S. d. Anlegers nach pflichtgemäßem Ermessen zu handeln. Die Treuhänderin darf sich zur Erfüllung ihrer Tätigkeiten Dritter bedienen.
6. Bei einer Änderung der Anlagebedingungen, die nach Maßgabe des § 267 Abs. 3 Satz 1 KAGB mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Fondsgesellschaft nicht vereinbar ist, darf die Treuhänderin das Stimmrecht bezüglich der Änderungen der Anlagebedingungen nur nach vorheriger Weisung durch die Anleger ausüben.

§ 10 ANLEGERREGISTER, DATENSCHUTZ

1. Die Treuhänderin führt für alle Anleger ein Register mit deren personenbezogenen und beteiligungsbezogenen Daten (nachfolgend „Anlegerregister“). Personen- und beteiligungsbezogene Daten sind insbesondere der Name, das Geburtsdatum, die Adresse sowie gegebenenfalls Telefonnummer und E-Mail-Adresse, die Höhe der Beteiligung, die Steueransässigkeit, das Wohnsitzfinanzamt (gegebenenfalls Betriebsstättenfinanzamt), die Steuernummern, die persönliche Steueridentifikationsnummer, die Bankverbindung, Daten des Personalausweises oder Reisepasses sowie eventuell weitere Angaben im unmittelbaren Zusammenhang mit der Beteiligung. Bei einer Beteiligung von Gesellschaften, Stiftungen, Vereinen, Gemeinschaften oder anderen Rechtsformen enthält das Anlegerregister darüber hinaus insbesondere den Sitz, die Vertretungs-

befugnisse und Informationen zu den wirtschaftlich berechtigten Personen.

2. Der Anleger ist berechtigt, jederzeit über die über ihn im Anlegerregister geführten Daten Auskunft zu verlangen. Der Treuhänderin ist es nicht gestattet, Anlegern personenbezogene Daten von anderen Anlegern zu übermitteln, es sei denn, sie ist von Gesetzes wegen dazu verpflichtet.
3. Im Verhältnis der Fondsgesellschaft zu den Anlegern gelten die im Anlegerregister der Treuhänderin niedergelegten Daten als maßgebend für Mitteilungen und Zustellungen bis zur Mitteilung von Änderungen gemäß § 11 Ziffer 2. Dies umfasst insbesondere auch den Versand von Jahresberichten, Aufforderungen zur Stimmabgabe im schriftlichen Umlaufverfahren, Ladungen zur Gesellschafterversammlung, Mitteilungen von Gesellschafterbeschlüssen, steuerlichen Ergebnissen sowie Ausschlusschreiben. Das gilt ebenso für Bevollmächtigte, Testamentsvollstrecker, Erwerber, Erben und Vermächtnisnehmer.
4. Der Anleger willigt ein, dass Auskünfte über die Beteiligung und die eingetragenen Daten sowie Informationen und Nachweise analog zu § 20 Ziffern 7 und 8 des Gesellschaftsvertrages weitergegeben werden dürfen.
5. Jeder Anleger erklärt sich damit einverstanden, dass seine personenbezogenen Daten auf die in der Beitrittserklärung genannten Arten gespeichert und verwendet werden, soweit dies zur Verwaltung und Betreuung der Beteiligung des jeweiligen Anlegers erforderlich ist.

§ 11 PFLICHTEN DES ANLEGERS

1. Der Anleger ist verpflichtet, die Treuhänderin von allen Verbindlichkeiten und Verpflichtungen im Zusammenhang mit der treuhänderisch gehaltenen oder verwalteten Kommanditbeteiligung an der Fondsgesellschaft freizuhalten bzw., soweit die Treuhänderin bereits geleistet hat, dieser den Gegenwert der Leistung auf erstes Anfordern zu erstatten.
2. Jeder Anleger hat der Treuhänderin etwaige Änderungen der in § 10 Ziffer 1 genannten gemachten Angaben unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Vom Anleger mitgeteilte Änderungen und Sachverhalte sind gegebenenfalls durch (nach Vorgabe der Treuhänderin) geeignete und aktuelle Unterlagen (z. B. Bestätigungen von Steuerberatern, aktuelle Handelsregisterauszüge) unverzüglich nachzuweisen. Sollte ein Anleger dieser Pflicht nicht, nicht fristgemäß oder nicht ordnungsgemäß nachkommen, kann die Treuhänderin etwaige Kosten, die der Fondsgesellschaft aus der Pflichtverletzung des Anlegers entstehen, dem betreffenden Anleger in Rechnung stellen.
3. Jeder Anleger ist verpflichtet, seine Sonderbetriebsausgaben, die in die Jahressteuererklärung aufgenommen werden sollen, spätestens drei Monate nach Ende des jeweiligen Geschäftsjahres der

Fondsgesellschaft (31.12.) der Treuhänderin mitzuteilen. Werden sie nicht rechtzeitig mitgeteilt, ist die Fondsgesellschaft berechtigt, die Sonderbetriebsausgaben unberücksichtigt zu lassen, sofern nicht der Gesellschafter auf seine Kosten eine berichtigte Jahressteuererklärung bei der Fondsgesellschaft in Auftrag gibt.

§ 12 VERGÜTUNG

1. Die Treuhänderin erhält für ihre Tätigkeiten, die sie allen Anlegern des Fonds gegenüber erbringt, von der Fondsgesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,2 % der in den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft beschriebenen Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, maximal USD 47.000. Vom Datum der Genehmigung der Vertriebsanzeige bis zum 31.12.2020 beträgt die jährliche Vergütung mindestens USD 40.600 p. a.
2. Diese Kosten werden von der Fondsgesellschaft getragen. Die Treuhänderin ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

§ 13 HAFTUNG DER TREUHÄNDERIN

1. Die Treuhänderin hat ihre Pflichten mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes zu erfüllen. Die Haftung bestimmt sich nach den gesetzlichen Regelungen.
2. Grundlage der Beteiligung des Anlegers sind ausschließlich die in den Verkaufsunterlagen der Fondsgesellschaft enthaltenen Informationen. Die Treuhänderin hat die Verkaufsunterlagen und die darin enthaltenen Angaben keiner eigenen Prüfung unterzogen.
3. Die Treuhänderin übernimmt keine Haftung für den Eintritt der vom Anleger mit seinem Beitritt zu der Fondsgesellschaft angestrebten wirtschaftlichen und/oder steuerlichen Folgen.

§ 14 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

1. Schriftliche Mitteilungen der Treuhänderin an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift des Anlegers gelten nach dem gewöhnlichen Postlauf (drei Tage ab Datum Poststempel) als ihm zugegangen.
2. Soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages in seiner jeweils gültigen Fassung sinngemäß. Bei etwaigen Widersprüchen zwischen den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und den Bestimmungen dieses Vertrages gelten die Vorschriften des Gesellschaftsvertrages.
3. Die Beitrittserklärung des Anlegers sowie der Gesellschaftsvertrag sind integrale Bestandteile dieses Vertrages.
4. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Das betrifft auch den Verzicht auf das Schriftformerfordernis.
5. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Treuhandvertrages ganz oder teilweise nichtig, unwirksam oder nicht durchsetzbar sein oder werden, so wird hierdurch die Wirksamkeit des Treuhandvertrages im Übrigen nicht berührt. Anstelle der ganz oder teilweise nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll eine Bestimmung treten, die dem wirtschaftlichen Sinn der ganz oder teilweise nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung möglichst nahe kommt. Das gilt auch im Falle einer ergänzungsbedürftigen Regelungslücke in diesem Vertrag.
6. Erfüllungsort ist der Sitz der Treuhänderin. Dieser Vertrag unterliegt deutschem Recht. Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist, soweit zulässig, der Sitz der Treuhänderin.

Bremen, 01. Oktober 2019



DNL Exclusive Opportunity GmbH & Co. KG

Burggrafenstraße 5
40545 Düsseldorf

Telefon +49 (0)211 52 92 22 - 0
Telefax +49 (0)211 52 92 22 - 20
E-Mail info@dnl-exclusive.de
Web www.dnl-exclusive.de

HTB Hanseatische Fondshaus GmbH

An der Reeperbahn 4 A
28217 Bremen

Telefon +49 (0)421 792839-0
Telefax +49 (0)421 792839-29
E-Mail info@htb-fondshaus.de
Web www.htb-fondshaus.de