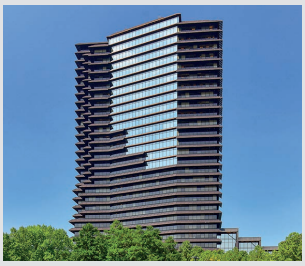
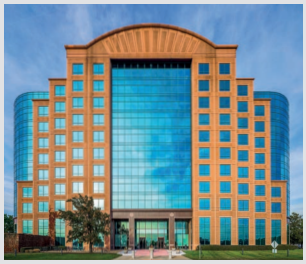
HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH
Kapitalverwaltungsgesellschaft

ustreuhand
Gemeinsam Investieren





# UST XXVII

## UST XXVII GmbH & Co. geschlossene Investment KG

**Hinweis:** Bei den auf dem Deckblatt dieses Verkaufsprospektes abgebildeten Immobilien handelt es sich um Investitionsobjekte früherer von der US Treuhand Verwaltungsgesellschaft für US-Immobilienfonds mbH initiierter Fonds.

Die abgebildeten Immobilien stehen für das gegenwärtige Beteiligungsangebot nicht zum Erwerb zur Verfügung. Die für dieses Beteiligungsangebot zu erwerbenden Immobilien stehen zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Verkaufsprospektes noch nicht fest. Die abgebildeten Immobilien dienen lediglich der beispielhaften Visualisierung und müssen von Art und Güte her nicht mit den für dieses Beteiligungsangebot zu erwerbenden Immobilien übereinstimmen.

# VERKAUFSPROSPEKT

einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag
und Treuhand- und Verwaltungsvertrag

für die

**UST XXVII GmbH & Co.**
**geschlossene Investment KG**

Stand: 02.06.2026

## INHALTSVERZEICHNIS

Seite


1 DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK ... 8–12

2 INVESTMENTGESELLSCHAFT ... 13–15
2.1 Angaben zur Investmentgesellschaft ... 13
2.2 Geschäftsjahr der Investmentgesellschaft ... 13
2.3 Zeitpunkt der Auflegung, Laufzeit und Auflösung der Investmentgesellschaft ... 13
2.4 Persönlich haftender Gesellschafter der Investmentgesellschaft ... 13
2.5 Geschäftsführende Kommanditistin ... 13–14
2.6 Treuhandkommanditistin ... 14
2.7 Kapital der Investmentgesellschaft ... 14
2.8 Profil des typischen Anlegers ... 14–15

3 KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT ... 16–19
3.1 Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft ... 16
3.2 Inhalt des Bestellungsvertrages/von der Kapitalverwaltungsgesellschaft übernommene Funktionen ... 16–17
3.3 Geschäftsführung und Aufsichtsrat der Kapitalverwaltungsgesellschaft ... 17
3.4 Vergütungspolitik der Kapitalverwaltungsgesellschaft ... 17–18
3.5 Kapitalanforderungen/Versicherungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft ... 18
3.6 Weitere Investmentvermögen, die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet werden ... 18–19

4 VERWAHRSTELLE ... 20–21
4.1 Angaben zur Verwahrstelle (Firma, Rechtsform, Sitz) ... 20
4.2 Haupttätigkeiten der Verwahrstelle ... 20
4.3 Unterverwahrung/Ausgelagerte Verwahrungsaufgaben/Interessenkonflikte ... 20–21
4.4 Haftung der Verwahrstelle ... 21

5 FAIRE BEHANDLUNG DER ANLEGER ... 22
5.1 Organisatorische Maßnahmen zur fairen Behandlung der Anleger ... 22
5.2 Schlichtungsverfahren ... 22

6 ANLAGEGEGENSTAND UND WESENTLICHE ANGABEN ZU DER VERWALTUNG ... 23–35
6.1 Art der Vermögensgegenstände ... 23
6.2 Maßgebliche Anlagegrundsätze und -grenzen sowie Angaben zu den konkreten Vermögensgegenständen bzw. zu den konkreten Anlageobjekten ... 23–25
6.3 Allgemeine Angaben zu den Portfoliogesellschaften und Objektgesellschaften ... 26–29
6.4 Anlageziele, Anlagepolitik und -strategie, finanzielle Ziele der Investmentgesellschaft ... 30
6.5 Verfahren, nach denen die Anlagestrategie oder Anlagepolitik geändert werden kann ... 30
6.6 Derivate ... 30
6.7 Angaben zu Kreditaufnahmen, Stellung von Sicherheiten und Belastung der Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft ... 31
6.8 Regeln für die Vermögensbewertung ... 31–32
6.9 Liquiditätsmanagement der Investmentgesellschaft ... 32–33
6.10 Interessenkonflikte ... 33
6.11 Volatilität ... 33
6.12 Primebroker ... 33
6.13 Treuhandkommanditistin/Treuhand- und Verwaltungsvertrag ... 33–35

7 RISIKEN ... 36–58
7.1 Risikoprofil der Investmentgesellschaft ... 36
7.2 Risikoprofil des Anlegers ... 36
7.3 Wesentliche Risiken ... 36–58

8 ANTEILE ... 59–65
8.1 Anteilklassen, Anteile mit unterschiedlichen Rechten ... 59
8.2 Art und wesentliche Merkmale der Anteile ... 59–62
8.3 Wichtige rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen ... 62
8.4 Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme sowie ggf. den Umtausch von Anteilen ... 62–64
8.5 Angaben zum jüngsten Nettoinventarwert ... 64
8.6 Übertragung und Belastung von Anteilen/Umwandlung der Beteiligung ... 64
8.7 Einschränkung der Übertragungsmöglichkeiten und Handelbarkeit von Anteilen ... 64–65
8.8 Tod eines Gesellschafters ... 65

9 KOSTEN ... 66–70
9.1 Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag und Initialkosten ... 66
9.2 Rücknahmepreis ... 66
9.3 Abfindung ... 66
9.4 Vergütungen und Kosten ... 66–69
9.5 Gesamtkostenquote ... 69
9.6 Sonstige vom Anleger zu entrichtende etwaige Kosten und Gebühren ... 69–70

10 ERMITTLUNG UND VERWENDUNG DER ERTRÄGE ... 71–72
10.1 Ermittlung und Verwendung der Erträge und Häufigkeit der Auszahlung von Ausschüttungen/Entnahmen an die Anleger ... 71
10.2 Investitions- und Finanzierungsplan ... 71–72
10.3 Maßnahmen für die Vornahme von Zahlungen an die Anleger ... 72
10.4 Bisherige Wertentwicklung der Investmentgesellschaft ... 72

11 KURZANGABEN ZU DEN FÜR DIE ANLEGER BEDEUTSAMEN STEUERVORSCHRIFTEN ... 73–87
11.1 Allgemeine Hinweise ... 73
11.2 Steuerliche Rahmenbedingungen für Beteiligungen an US-Gesellschaften ... 73–74
11.3 Anzuwendende Doppelbesteuerungsabkommen ... 74
11.4 Zuweisung der Besteuerungsrechte nach dem DBA ... 74–75
11.5 Besteuerung in den USA ... 75–80
11.6 Besteuerung in Deutschland ... 80–87
11.7 Meldepflicht der Beteiligung an der Investmentgesellschaft ... 87
11.8 Sonstiges ... 87

12 WESENTLICHE VERTRAGSBEZIEHUNGEN ... 88–97
12.1 Von der Kapitalverwaltungsgesellschaft im Zusammenhang mit der Investmentgesellschaft auf Dritte übertragene Funktionen ... 88–91
12.2 Weitere Auslagerungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft ... 92
12.3 Unterbeauftragung im Zusammenhang mit der Investmentgesellschaft ... 92–93
12.4 Sonstige wesentliche Vertragsbeziehungen ... 94–97

13 BERICHTE, GESCHÄFTSJAHR, PRÜFER ... 98
13.1 Stellen, an denen die Jahresberichte und ggf. die Halbjahresberichte der Investmentgesellschaft erhältlich sind ... 98
13.2 Offenlegung von weiteren Informationen
13.3 Maßnahmen zur Verbreitung der Berichte und der sonstigen Informationen über die Investmentgesellschaft ... 98
13.4 Ende des Geschäftsjahres der Investmentgesellschaft ... 98
13.5 Abschlussprüfer der Investmentgesellschaft ... 98

14 ANHANG 1: ANLAGEBEDINGUNGEN ... 99–106

15 ANHANG 2: GESELLSCHAFTSVERTRAG ... 107–123

16 ANHANG 3: TREUHAND- UND VERWALTUNGSVERTRAG ... 124–129

17 GLOSSAR ... 130–133

# 1 DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK

Mit dem vorliegenden Beteiligungsangebot erhalten Anleger die Möglichkeit, sich im Wege einer treuhänderischen Kommanditbeteiligung an der UST XXVII GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend auch „Investmentgesellschaft") zu beteiligen. Bei der Investmentgesellschaft handelt es sich um einen geschlossenen inländischen Publikums-AIF im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (nachfolgend auch „KAGB"), der von der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH (nachfolgend auch „Kapitalverwaltungsgesellschaft") verwaltet wird.

In diesem Kapitel „Das Angebot im Überblick" werden die wesentlichen Parameter des Beteiligungsangebots zusammengefasst und kurz erläutert. Die Kurzbeschreibungen erfassen nicht sämtliche Aspekte des Beteiligungsangebots und Inhalte dieses Verkaufsprospekts.

Anleger sollten deshalb vor Zeichnung des Beteiligungsangebots die gesamten Verkaufsunterlagen aufmerksam lesen, sodass die Investitionsentscheidung auf Basis eines umfassenden Einblicks getroffen wird. Die Verkaufsunterlagen bestehen aus diesem Verkaufsprospekt einschließlich der Anlagebedingungen, des Gesellschafts- und des Treuhandvertrags und dem Basisinformationsblatt in der jeweils geltenden Fassung sowie dem letzten veröffentlichten Jahresbericht der Investmentgesellschaft. Die Investmentgesellschaft veröffentlicht den ersten Jahresbericht gemäß § 158 KAGB innerhalb der gesetzlichen Frist nach Abschluss des Geschäftsjahres 2026, spätestens zum 30.09.2027.

Die wesentlichen Eckdaten der Beteiligung können der folgenden Tabelle entnommen werden.

| | |
|---|---|
| **Investmentgesellschaft** | UST XXVII GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Schaumainkai 85, 60596 Frankfurt am Main |
| **Kapitalverwaltungsgesellschaft** | HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH, Kapstadtring 8, 22297 Hamburg |
| **Verwahrstelle** | Verwahrstelle der Investmentgesellschaft ist zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Verkaufsprospekts die Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG, Kaiserstraße 24, 60311 Frankfurt am Main; infolge der geplanten Verschmelzung der Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG auf die ABN AMRO Bank N.V. wird die Verwahrstellenfunktion voraussichtlich ab dem 15.06.2026 auf die ABN AMRO Bank N.V. Frankfurt Branch, Mainzer Landstraße 1, 60329 Frankfurt am Main, übergehen. Weitere Informationen hierzu finden sich in Ziffer 4.1. |
| **Treuhandkommanditistin** | UST Treuhand- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Schaumainkai 85, 60596 Frankfurt am Main |
| **Währung der Investmentgesellschaft** | US-Dollar (USD) |
| **Laufzeit** | Grundlaufzeit bis 31.12.2036, Verlängerungsoption bis längstens 31.12.2041 sowie Möglichkeit der Verkürzung der Laufzeit jeweils durch einen Beschluss der Gesellschafter der Investmentgesellschaft mit einer Mehrheit von 75% der abgegebenen Stimmen. |
| **Anlageziel** | Erwirtschaften einer positiven Rendite; Halbjährliche Auszahlungen erstmals für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2026 (zeitanteilig ab dem Ersten des auf die Einzahlung der gezeichneten Einlage folgenden Monats) zum 30.11.2026; Erzielung von Wertzuwächsen bei möglichst geringen Wert- und Auszahlungsschwankungen. |
| **Anlagestrategie und -politik** | Einwerben und Investieren von Kommanditkapital für mittelbare Beteiligungen über Portfoliogesellschaften an Objektgesellschaften, die in US-Immobilien investieren. |

| | |
|---|---|
| **Vermögens-gegenstände und Anlagegrenzen** | Ziel der Investmentgesellschaft ist der Aufbau eines diversifizierten Portfolios bestehend aus Anteilen an einer oder mehreren Gesellschaften (Portfoliogesellschaften), die ihrerseits Anteile an Objektgesellschaften halten, in deren Eigentum die US-Immobilien stehen, in die damit mittelbar investiert werden soll.<br>Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Verkaufsprospektes hat die Investmentgesellschaft noch keine Anteile an einer Portfoliogesellschaft erworben. Die mittelbar zu erwerbenden Immobilien stehen somit noch nicht fest.<br>Die Investmentgesellschaft muss mindestens 60% des investierten Kapitals und darf bis zu 100% des investierten Kapitals in die vorstehend genannten Anteile an Portfoliogesellschaften und damit mittelbar in US-Immobilien investieren. Bis zu 40% des investierten Kapitals kann in Wertpapieren, Geldmarktinstrumenten und Bankguthaben gehalten werden.<br>Mindestens 60% des investierten Kapitals sollen mittelbar in Gewerbeimmobilien vom Typ Büro, Logistik oder Handel angelegt werden. Maximal 40% des investierten Kapitals dürfen mittelbar in Wohnimmobilien angelegt werden.<br>Die Investitionen erfolgen nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 KAGB mittelbar in mindestens drei Sachwerte i.S.d. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB, wobei die Anteile jedes einzelnen Sachwertes am Wert der gesamten Investmentgesellschaft im Wesentlichen gleichmäßig verteilt sind. Abweichend davon kann mittelbar über eine Portfolio- und Objektgesellschaft auch nur in mindestens einen Sachwert investiert werden, solange bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Streuung des Ausfallrisikos gewährleistet ist. Die Investmentgesellschaft muss spätestens 18 Monate nach Beginn des Vertriebes risikogemischt investiert sein. |
| **Nachhaltigkeit** | Mit diesem Finanzprodukt werden weder nachhaltige Investitionen im Sinne des Artikel 9 der Verordnung (EU) Nr. 2019/2088 (Offenlegungsverordnung) angestrebt noch ökologische oder soziale Merkmale im Sinne des Artikel 8 der Offenlegungsverordnung beworben.<br>Nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (sogenannte Principal Adverse Impacts) im Sinne der Offenlegungsverordnung werden derzeit nicht berücksichtigt. Dies gilt vor allem aufgrund des Umstands, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht sicherstellen kann, dass die notwendigen Informationen, die zur Feststellung und Gewichtung der nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen aus Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekten erforderlich sind, im Hinblick auf die zu erwerbenden Vermögensgegenstände und insbesondere auf die mittelbar zu erwerbenden Immobilien in vollem Umfang sowie in hinreichender Qualität verfügbar sind.<br>Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten. Die Investmentgesellschaft hat auch nicht das Ziel einer nachhaltigen Investition. Die Investmentgesellschaft verfolgt keine dezidierte ESG-Strategie. Unter ESG versteht man die Berücksichtigung von Kriterien aus den Bereichen Umwelt (Environmental), Soziales (Social) und verantwortungsvolle Unternehmensführung (Governance).<br>Erläuterungen zur Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken bei Investitionsentscheidungen finden sich in Kapitel 7 „RISIKEN“, Ziffer 7.3.5 „Nachhaltigkeitsrisiken“. |
| **Investitionsprozess für die Vermögens-gegenstände** | Zur Angemessenheit des Kaufpreises der Anteile an einer Portfoliogesellschaft wird im Rahmen der Ankaufsprüfung durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft ein Wertgutachten eines externen Bewerters eingeholt. Bei einem Wert der Beteiligung an der Portfoliogesellschaft von umgerechnet über EUR 50.000.000 erfolgt die Bewertung durch zwei externe Bewerter. |
| **Angestrebte Auszahlung (vor Steuern) (nicht garantiert)** | Für das Geschäftsjahr 2026 (zeitanteilig ab dem Ersten des auf die Einzahlung der gezeichneten Einlage folgenden Monats) 3% p.a. und ab dem Geschäftsjahr 2027 4,50% p.a. zuzüglich der angestrebten Schlussauszahlung i.H.v. 110% aus dem Verkauf der Beteiligungen bzw. der Immobilien (jeweils bezogen auf den Anlagebetrag des Anlegers ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlages und vor Abzug der US-Quellensteuern). Es können sich (deutliche) Abweichungen ergeben. |
| **Angestrebte Gesamtauszahlung (vor Steuern) (nicht garantiert)** | 152% bezogen auf den Anlagebetrag des Anlegers (ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlages und vor US-Quellensteuern), wobei sich (deutliche) Abweichungen ergeben können. Es handelt sich insoweit um ein angestrebtes Ziel und keine Prognose. Die angestrebte Gesamtauszahlung bezieht sich auf die Summe aller Auszahlungen der Investmentgesellschaft an den Anleger ab dem Zeitpunkt der Auflage und bis zur Auflösung der Investmentgesellschaft, einschließlich der unterjährigen Auszahlungen und der Schlussauszahlung aus dem Verkauf der jeweiligen Beteiligungen bzw. Immobilien. Die angestrebte Gesamtauszahlung enthält die Rückzahlung der investierten Kommanditeinlage. Die angestrebte Gesamtauszahlung in Höhe von 152% bezieht sich auf Anleger, die im Juni 2026 der Investmentgesellschaft beitreten; sie reduziert sich für einen später beitretenden Anleger um die für den Zeitraum vor seinem Beitritt angestrebten Auszahlungen. |

| | |
|---|---|
| **Geplantes Kommanditkapital** | USD 25.000.000 bis USD 125.000.000 |
| **Platzierungszeitraum** | Das öffentliche Angebot beginnt frühestens mit Erteilung der Vertriebserlaubnis durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (nachfolgend auch „BaFin“) gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft und dauert bis zum 30.09.2027 („1. Platzierungsabschnitt“) an. Diese Frist kann durch die Geschäftsführende Kommanditistin (siehe unten Ziffer 2.5) ohne die Zustimmung der Mitgesellschafter bis zum 31.03.2028 („2. Platzierungsabschnitt“) verlängert oder auch vorzeitig beendet werden. Der gesamte Zeitraum, in welchem Anlegern ein Beitritt zur Gesellschaft mittelbar über die Treuhandkommanditistin angeboten wird, wird als „Platzierungszeitraum“ bezeichnet. |
| **Platzierungsgarantie** | Für den Fall, dass das Platzierungsvolumen zum Zeitpunkt des Ablaufs des Platzierungszeitraums weniger als USD 25.000.000 beträgt, hat sich die US Treuhand Verwaltungsgesellschaft für US-Immobilienfonds mbH (nachfolgend auch „US Treuhand Verwaltungsgesellschaft“) verpflichtet, der Investmentgesellschaft den Differenzbetrag durch eine Beteiligung als Treugeber an der Investmentgesellschaft selbst oder durch einen Dritten zur Verfügung zu stellen. |
| **Beteiligungsform** | Mittelbare Beteiligung als Treugeber über die UST Treuhand- und Verwaltungsgesellschaft mbH als Treuhandkommanditistin. |
| **Mindestbeteiligung** | USD 30.000 zuzüglich des Ausgabeaufschlages in Höhe von bis zu 5% auf den Anlagebetrag. Für natürliche Personen, die bereits über eine US-Steuernummer verfügen, beträgt die Mindestbeteiligung USD 20.000 zuzüglich des Ausgabeaufschlags in Höhe von bis zu 5% auf den Anlagebetrag. Höhere Beträge müssen jeweils durch 1.000 teilbar sein. |
| **Einzahlung** | Der Anlagebetrag des Anlegers zuzüglich des Ausgabeaufschlages ist zum Ende des auf die Information des Anlegers über die Annahme der Beitrittserklärung folgenden Monats fällig. |
| **Fremdkapital** | Auf Ebene der Investmentgesellschaft ist eine Aufnahme von Fremdkapital nicht vorgesehen. Auf Ebene der Objektgesellschaften ist die Aufnahme von Fremdkapital zur teilweisen Finanzierung der jeweiligen Immobilie geplant. Die Fremdkapitalquote darf nicht höher sein als 150% des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Investmentgesellschaft, 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. |
| **Steuerliche Behandlung** | Das Besteuerungsrecht an den US-Vermietungseinkünften und den Einkünften aus den späteren Immobilienveräußerungen steht beim vorliegenden Beteiligungsangebot den USA zu. Bei den Portfolio- und Objektgesellschaft(en) handelt es sich ebenso wie bei der Investmentgesellschaft um steuerlich transparente Personengesellschaften. Infolgedessen hat der Anleger die auf ihn entfallenden Einkünfte in den USA zu versteuern. Die Portfoliogesellschaft(en) und die Investmentgesellschaft sind verpflichtet, unterjährig US-Einkommensteuervorauszahlungen im Namen und auf Rechnung eines jeden Anlegers auf dessen voraussichtlichen Einkunftsanteil zum Höchstsatz zu leisten. Die Investmentgesellschaft kann dabei die von den Portfoliogesellschaft(en) zu entrichtenden Vorauszahlungen anrechnen. Der Anleger ist zur Abgabe einer persönlichen US-Einkommensteuererklärung verpflichtet. Im Rahmen seiner US-Einkommensteuerveranlagung wird der individuelle Steuersatz (der im Standardfall unter dem Höchstsatz liegt) angewendet und die o.g. Steuervorauszahlungen werden mit der tatsächlichen Steuerschuld verrechnet, woraus im Standardfall eine US-Einkommensteuererstattung resultiert. In Deutschland erzielt der Anleger Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Die vorstehenden US-Einkünfte sind in Deutschland aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens (DBA) zwischen Deutschland und den USA unter Progressionsvorbehalt steuerfrei gestellt. |

## US TREUHAND – US-SPEZIALIST MIT UMFANGREICHER ERFAHRUNG

Die US Treuhand Verwaltungsgesellschaft für US-Immobilienfonds mbH (nachfolgend auch „US Treuhand Verwaltungsgesellschaft") blickt auf eine Historie von drei Jahrzehnten im Bereich US-amerikanischer Immobilieninvestments für Anleger zurück. Bisher hat sie in der Anlageklasse Immobilien USA insgesamt 22 Fonds mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von mehr als 5 Mrd. USD realisiert.

Die Auswahl, das Management und die Veräußerung der Immobilien und Immobilienprojekte erfolgen dabei stets durch die Estein USA, Ltd. oder andere US-Gesellschaften der Estein-Gruppe. Der Namensgeber, Lothar Estein, der unmittelbar und mittelbar auch alleiniger Gesellschafter der US Treuhand Verwaltungsgesellschaft ist, investiert seit 1978 in Immobilien in den USA. Die Estein USA, Ltd. hat ihren Sitz in Orlando, Florida, USA.

Im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsangebotes wird jeweils ein weiterer Limited Partner gemeinsam mit der Investmentgesellschaft auf Ebene der jeweiligen Portfoliogesellschaft investieren, bei dem es sich jeweils um eine Gesellschaft nach US-amerikanischem Recht handeln wird, deren Gesellschaftsanteile zu mindestens 50% von Lothar Estein selbst und/oder von einer Gesellschaft der Estein-Gruppe gehalten oder kontrolliert werden, bei der letztlich Lothar Estein wirtschaftlich Berechtigter ist (nachfolgend „Estein & Co. Limited Partner"). Die weiteren Gesellschaftsanteile des Estein & Co. Limited Partners können durch dritte Kapitalgeber gehalten werden, wobei die Geschäftsführung auf Ebene des Estein & Co. Limited Partners durch Lothar Estein selbst gestellt wird.

Der Estein & Co. Limited Partner wird jeweils mit mindestens 10% an der Portfoliogesellschaft – und damit am jeweiligen Immobilienobjekt – beteiligt sein; eine höhere Beteiligung ist möglich.

Der General Partner der Portfoliogesellschaft, welcher stets 1% der Anteile der Portfoliogesellschaft halten wird, erbringt die immobilienbezogenen Leistungen vor Ort. Er wird zu 100% von Lothar Estein oder einer Gesellschaft der Estein-Gruppe gehalten; die Geschäftsführung des General Partners liegt ebenfalls bei Lothar Estein.

Zudem können an der Portfoliogesellschaft Co-Investoren als weitere Limited Partner beteiligt sein, bei denen es sich ebenfalls um Gesellschaften nach US-amerikanischem Recht handeln wird (nachfolgend „Co-Investor Limited Partner"). Die Beteiligungen der Co-Investor Limited Partner, des Estein & Co. Limited Partners und des General Partners sollen sich planmäßig auf maximal 59% der Anteile der Portfoliogesellschaft summieren.

Die übrigen Anteile der Portfoliogesellschaft wird konzeptionsgemäß, aber in Abhängigkeit von der Höhe des platzierten Eigenkapitals, die Investmentgesellschaft halten. Zur Zwischenfinanzierung der Beteiligung der Investmentgesellschaft können deren zu erwerbende Anteile an der Portfoliogesellschaft von einer Gesellschaft nach US-amerikanischem Recht gehalten werden, die zu 100% im Eigentum von Lothar Estein und/oder einer Gesellschaft der Estein-Gruppe steht, bei der Lothar Estein wirtschaftlich Berechtigter ist. Diese Gesellschaft scheidet mit Beteiligung der Investmentgesellschaft aus der Portfoliogesellschaft aus. Sollten aufgrund der Höhe des platzierten Eigenkapitals der Investmentgesellschaft nicht alle zunächst von der zwischenfinanzierenden Gesellschaft gehaltenen Anteile erworben werden können, werden die verbleibenden Anteile auf den Estein & Co. Limited Partner übertragen.

Eine wesentliche Besonderheit der von der US Treuhand Verwaltungsgesellschaft aufgelegten Beteiligungsangebote ist damit die Beteiligung amerikanischer Partner an den Investments. Deutsche Anleger investieren nicht allein in US-Immobilien, sondern gemeinsam mit erfahrenen Partnern, mit denen das gleichgerichtete Interesse besteht, die jeweilige Immobilieninvestition und somit auch das Investment des Anlegers zu einem wirtschaftlich nachhaltigen Erfolg zu führen.

Weitere Ausführungen zur Rolle von Lothar Estein, der Estein-Gruppe und mit dieser verbundenen Gesellschaften finden Sie unter Ziffer 6.3 und 6.4 sowie Ziffer 7.3.3 und Ziffer 12.3.

## ALLGEMEINE ANGABEN ZUM INVESTITIONSSTANDORT USA

Die Vereinigten Staaten sind die größte Volkswirtschaft der Welt. Im Jahr 2025 erwirtschafteten die USA rund 26 % des globalen Bruttosozialprodukts – deutlich mehr als die zweitgrößte Volkswirtschaft China (rund 18%). Die Wirtschaftsleistung der USA überstieg das Dreifache der kumulierten Wirtschaftsleistung der dritt- und viertgrößten Volkswirtschaften Deutschland und Japan. Zwischen 2009 und 2025 verdoppelte sich das US-Bruttosozialprodukt von etwa 14,5 Billionen USD auf rund 30 Billionen USD. Der Internationale Währungsfonds prognostiziert bis 2030 eine weitere Zunahme auf rund 36,8 Billionen USD, was einem durchschnittlichen Zuwachs von ca. 3,8 % p. a. entspricht.

Die anhaltend hohe wirtschaftliche Dynamik spiegelt sich auch am Arbeitsmarkt wider: Die Arbeitslosenquote lag im Februar 2026 mit 4,4% in der Nähe historischer Tiefststände. Der IWF prognostiziert bis 2030 einen weiteren Rückgang der Arbeitslosenquote auf rund 3,8 %.

Der US-Dollar behält als Währung der größten Volkswirtschaft seine herausragende Bedeutung im internationalen Finanzsystem. Mit einem Anteil von rund 57 % an den weltweiten Devisenreserven ist er weiterhin die führende Reservewährung. Der Euro erreicht zum Vergleich einen Anteil von rund 20 %.

Neben ihrer makroökonomischen Stabilität bieten die USA ein ausgesprochen investitionsfreundliches Umfeld. Die Wirtschaft ist breit diversifiziert und insbesondere in zukunftsweisenden Bereichen wie Künstlicher Intelligenz und Digitalisierung international führend. Hinzu kommen umfangreiche Rohstoff- und Energieressourcen, eine ausgeprägte Innovationskraft durch Spitzenuniversitäten sowie eine hohe Investitionsbereitschaft in Forschung und Humankapital.

Die demografische Entwicklung unterstützt die langfristigen Wachstumsperspektiven. Im Februar 2026 lebten rund 342 Millionen Menschen in den USA. Bis 2030 wird ein Anstieg auf über 355 Millionen und bis 2050 auf über 380 Millionen Personen prognostiziert. Im Gegensatz dazu ist in vielen anderen Industrieregionen – darunter Westeuropa, China und Japan – mit einem Bevölkerungsrückgang zu rechnen. Eine wachsende Bevölkerung stärkt die Konsumnachfrage, erhöht den Bedarf an Immobilienflächen und wirkt damit unterstützend auf die Entwicklung des Immobilienmarkts.

Der US-Immobilienmarkt ist der größte und zugleich transparenteste weltweit. Investoren bietet er durch sein großes Transaktionsvolumen ein hohes Maß an Liquidität, professionelle Marktteilnehmer, einen wettbewerbsintensiven Fremdkapitalmarkt sowie eine im internationalen Vergleich eigentümerfreundliche Rechtsordnung.

Wie andere Märkte unterliegt auch der US-Immobilienmarkt zyklischen Schwankungen. Nachdem es in allen Nutzungsarten während der Weltfinanzkrise 2008/2009 zu Preisrückgängen kam, folgte zwischen 2010 und 2022 eine langanhaltende Aufwärtsphase, die mit der Zinswende 2022 ihr Ende fand. Besonders starke Preiseinbußen hatte der Büroimmobilienmarkt zu verzeichnen, der zusätzlich durch strukturelle Veränderungen infolge der Corona-Pandemie belastet wurde.

In jüngster Zeit zeichnet sich im Büroimmobilienmarkt eine Stabilisierung ab. Dennoch liegen die Preise für Büroimmobilien noch immer unter dem Niveau von vor fast zwei Jahrzehnten. Gleichzeitig sind die Baukosten deutlich gestiegen und die Neubautätigkeiten in vielen Regionen auf ein historisch niedriges Niveau gefallen: Eine Analyse des Immobilienberatungsunternehmens CBRE anhand der größten US-Immobilienmärkte ergab, dass das Fertigstellungsvolumen neuer Büroimmobilien von 4,76 Millionen Quadratmetern im Jahr 2018 auf 2,32 Millionen Quadratmeter im Jahr 2024 und weiter auf 1,18 Millionen Quadratmeter im Jahr 2025 sank. Gleichzeitig geht vermehrt Bürofläche durch Abrisse und insbesondere Umnutzungen verloren – im Jahr 2025 rund 2,16 Millionen Quadratmeter. Erstmals seit vielen Jahren überstieg damit im Jahr 2025 der Flächenabgang die Neubaufertigstellungen, sodass sich eine Nettoreduktion des verfügbaren Büroflächenbestands ergab. Es wird erwartet, dass sich dieser Trend weiter fortsetzt. Vor diesem Hintergrund sehen viele Marktbeobachter attraktive Einstiegsmöglichkeiten – insbesondere in wachstumsstarken Regionen und bei Objekten mit hoher baulicher und standortbezogener Qualität.

# 2 INVESTMENTGESELLSCHAFT

## 2.1 Angaben zur Investmentgesellschaft

Die Investmentgesellschaft führt die Firma

UST XXVII GmbH & Co. geschlossene Investment KG.

Sie wurde in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG mit Sitz in Frankfurt am Main gegründet und am 20.02.2026 in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Nummer HRA 54604 eingetragen. Sie unterliegt als geschlossene Investmentkommanditgesellschaft den Vorschriften des KAGB. Geschäftsanschrift der Investmentgesellschaft ist Schaumainkai 85, 60596 Frankfurt am Main.

## 2.2 Geschäftsjahr der Investmentgesellschaft

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr und endet am 31. Dezember 2026. Wird die Investmentgesellschaft unterjährig beendet, ist auch das letzte Geschäftsjahr ein Rumpfgeschäftsjahr.

## 2.3 Zeitpunkt der Auflegung, Laufzeit und Auflösung der Investmentgesellschaft

Die Investmentgesellschaft ist in dem Zeitpunkt aufgelegt, in dem der erste Anleger wirksam beigetreten ist, indem er seine Einlage zuzüglich des vereinbarten Ausgabeaufschlages nach Annahme seines Angebots auf Abschluss des Treuhand- und Verwaltungsvertrags durch die Treuhandkommanditistin gemäß § 6 Absatz 5 des Gesellschaftsvertrags vollständig und fristgerecht eingezahlt hat (siehe Ziffer 8.4.2 „Ausgabe von Anteilen, Kapitalerhöhungen/ Beitritt zur Investmentgesellschaft/ Ausgabepreis/Zahlungsweise“).

Die Investmentgesellschaft ist für die Zeit bis zum 31.12.2036 errichtet (nachfolgend auch „Grundlaufzeit“). Die Gesellschafter können gemäß §§ 19, 27 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft mit einer Mehrheit von 75% der abgegebenen Stimmen eine Verlängerung der Laufzeit einmalig oder in mehreren Schritten bis längstens zum 31.12.2041 sowie die vorzeitige Auflösung der Investmentgesellschaft beschließen. Eine Verlängerung der Laufzeit der Investmentgesellschaft kann nur bei Vorliegen eines zulässigen Grundes beschlossen werden. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit sind u. a., dass

- die unmittelbaren oder mittelbaren Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft nicht bis zum Ende der Grundlaufzeit verkauft werden können und mehr Zeit für die Verwertung der unmittelbaren oder mittelbaren Vermögensgegenstände erforderlich ist;

- der erwartete Verkaufserlös für die unmittelbaren oder mittelbaren Vermögensgegenstände nicht den Renditeerwartungen der Investmentgesellschaft entspricht und während der Verlängerungsdauer eine Wertsteigerung der unmittelbaren oder mittelbaren Vermögensgegenstände zu erwarten ist;

- die Gesellschafter den bisherigen Geschäftsverlauf als zufriedenstellend erachten und dies für die Zukunft weiter annehmen; oder

- andere wirtschaftliche, rechtliche oder steuerliche Gründe bestehen, die aus Sicht der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Geschäftsführenden Kommanditistin (siehe unten Ziffer 2.5) eine Verlängerung der Grundlaufzeit der Investmentgesellschaft sinnvoll oder erforderlich erscheinen lassen.

Eine Verlängerung der Laufzeit der Investmentgesellschaft ist außerdem im Wege einer Änderung der Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft nach § 267 KAGB sowie des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft möglich.

Die Investmentgesellschaft wird aufgelöst und tritt ohne weitere Beschlussfassung in Liquidation, wenn sie durch Zeitablauf zum 31.12.2036 (Grundlaufzeit) bzw. spätestens zum 31.12.2041, nach Verlängerung der Grundlaufzeit, endet.

Die Liquidation obliegt der Geschäftsführenden Kommanditistin entsprechend den Bestimmungen über die Geschäftsführung und Vertretung des Gesellschaftsvertrages. Im Rahmen der Liquidation wird die Geschäftsführende Kommanditistin die zu diesem Zeitpunkt im Eigentum der Investmentgesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände verwerten.

Bei einer Auflösung der Investmentgesellschaft werden in einem ersten Schritt die Fremdverbindlichkeiten beglichen. Das verbleibende Vermögen, einschließlich der stillen Reserven, wird nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft entsprechend dem für die Gewinnverteilung festgelegten Schlüssel und Rang unter Verrechnung der Stände der Kapitalkonten unter den Gesellschaftern verteilt.

## 2.4 Persönlich haftender Gesellschafter der Investmentgesellschaft

Persönlich haftender Gesellschafter der Investmentgesellschaft (Komplementärin) ist die UST Komplementär 2 GmbH, eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main (HRB 142027), mit Sitz in Frankfurt am Main und Geschäftsanschrift Schaumainkai 85, 60596 Frankfurt am Main. Die Komplementärin erbringt keine Kapitaleinlage und ist nicht am Kapital der Investmentgesellschaft beteiligt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospektes sind Geschäftsführer der Komplementärin Herr Volker Arndt und Herr Alfred Sawires.

Die Komplementärin ist, soweit gesetzlich zulässig und im Gesellschaftsvertrag nicht anderweitig geregelt, von der Geschäftsführung ausgeschlossen. Sie ist verpflichtet, von ihrer gesetzlichen Vertretungsbefugnis keinen Gebrauch zu machen, soweit sie hierzu nicht gesetzlich oder nach dem Gesellschaftsvertrag verpflichtet ist. Die Komplementärin und ihre Organe sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

## 2.5 Geschäftsführende Kommanditistin

Geschäftsführende Kommanditistin ist die HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 160034 (auch „Geschäftsführende Kommanditistin“), mit

einer Kommanditeinlage in Höhe von USD 1.000 (Pflichteinlage). Die in das Handelsregister eingetragene Haftsumme beträgt EUR 10. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospektes sind Geschäftsführer der Geschäftsführenden Kommanditistin Herr Matthias Boldt und Herr Fabian Sass.

Die Geschäftsführende Kommanditistin ist zur Geschäftsführung berechtigt und verpflichtet. Die Geschäftsführende Kommanditistin und ihre jeweiligen Organe sind durch die Komplementärin unwiderruflich bevollmächtigt, die Investmentgesellschaft bei allen nach dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft vorzunehmenden Handlungen, Geschäften oder zu ergreifenden Maßnahmen unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB sowie des Wettbewerbsverbots des § 117 HGB allein zu vertreten. Die Geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, Untervollmachten unter Befreiung von den Beschränkungen des §181 BGB zu erteilen und Geschäfte der Investmentgesellschaft ganz oder teilweise von Dritten besorgen zu lassen. Die Geschäftsführungs- und Vertretungsbefugnis der Geschäftsführenden Kommanditistin erstreckt sich auch auf die Stimmabgabe der Investmentgesellschaft in den Gesellschafterversammlungen von Gesellschaften, an denen die Gesellschaft beteiligt ist. Die Geschäftsführende Kommanditistin hat die Geschäfte der Investmentgesellschaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu führen.

Die Geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, alle Handlungen, die nicht über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb hinausgehen, vorzunehmen – soweit diese nicht auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen wurden (vgl. Kapitel 3 „KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT“).

Geschäfte und Handlungen, die nach Art, Umfang und Risiko den Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsbetriebes überschreiten (nachfolgend auch „Außergewöhnliches Geschäft“), bedürfen der Zustimmung der Gesellschafterversammlung.

Die Geschäftsführende Kommanditistin hat mit der HANSA-INVEST Hanseatische Investment-GmbH im Namen und für Rechnung der Investmentgesellschaft am 27.02.2026 einen Bestellungs- und Fremdverwaltungsvertrag geschlossen und die Kapitalverwaltungsgesellschaft mit der externen Verwaltung der Investmentgesellschaft beauftragt (vgl. Kapitel 3 „KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT“).

### 2.6 Treuhandkommanditistin

Die UST Treuhand- und Verwaltungsgesellschaft mbH, eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main (HRB 120598), mit Sitz in Frankfurt am Main und Geschäftsanschrift Schaumainkai 85, 60596 Frankfurt am Main, ist als Gründungskommanditistin zunächst für eigene Rechnung mit einer Einlage in Höhe von USD 100 (Pflichteinlage) an der Investmentgesellschaft beteiligt und hat eine Haftsumme in Höhe von anfänglich EUR 1 übernommen. Die Treuhandkommanditistin verrechnet die erste von einem Treugeber geleistete Pflichteinlage mit der Pflichteinlage, die sie nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft bei Gründung der Investmentgesellschaft geleistet hat, so dass sie anschließend nicht mehr für eigene Rechnung an der Investmentgesellschaft beteiligt ist. Für weitere Details betreffend die Treuhandkommanditistin siehe Ziffer 6.13.

### 2.7 Kapital der Investmentgesellschaft

Zum Zeitpunkt der Auflegung der Investmentgesellschaft beträgt die Höhe des gezeichneten und eingezahlten Kapitals der Investmentgesellschaft USD 1.100. Dabei handelt es sich ausschließlich um das Kommanditkapital der Geschäftsführenden Kommanditistin und der Treuhandkommanditistin.

Das Kapital der Investmentgesellschaft soll durch die Erhöhung der Einlage der Treuhandkommanditistin für Rechnung von Anlegern erhöht werden. Das Kommanditkapital (d.h. die Summe der von den Anlegern zunächst über die Treuhandkommanditistin übernommenen Einlagen) soll bis zur Beendigung des Platzierungszeitraums gemäß den Vorgaben des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft auf insgesamt mindestens USD 25.000.000 (nachfolgend auch „Mindest-Platzierungsvolumen“) und bis zu USD 125.000.000 (nachfolgend auch „Maximales Platzierungsvolumen“) erhöht werden. Die Geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, auch bei Erreichen eines geringeren Kommanditkapitals als des Maximalen Platzierungsvolumens, jedoch nicht weniger als USD 25.000.000, die Vollplatzierung zu erklären und somit die Investmentgesellschaft zu schließen.

### 2.8 Profil des typischen Anlegers

Das vorliegende Beteiligungsangebot richtet sich ausschließlich an einzelne natürliche Personen. Eine Beteiligung von Gemeinschaften, eingetragenen Lebenspartnerschaften und Ehepaaren als solchen (Zeichnungen durch einen Lebenspartner bzw. Ehepartner als Einzelperson sind jeweils zulässig) ist ausgeschlossen. Darüber hinaus ausgeschlossen sind Beteiligungen über andere Treuhänder als die Treuhandkommanditistin. Die Komplementärin der Investmentgesellschaft kann nach eigenem Ermessen Ausnahmen hiervon zulassen, sofern die in § 5 Abs. 3 und 4 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft genannten Voraussetzungen erfüllt sind, beispielsweise im Hinblick auf Kapitalgesellschaften, Stiftungen oder sonstige juristische Personen und Personengesellschaften.

Ausgeschlossen von der Beteiligung als Anleger sind insbesondere sämtliche natürliche Personen, die in den USA ansässig im Sinne des US-amerikanischen Steuerrechts sind und/oder die US-amerikanische Staatsangehörigkeit haben und/oder in den USA einen Wohnsitz haben und/oder Inhaber einer dauerhaften US-amerikanischen Aufenthalts- oder Arbeitserlaubnis (z.B. Green Card) sind bzw. über einen ähnlichen Status verfügen und/oder in den USA unbeschränkt steuerpflichtig sind.

Der Anleger sollte im Falle einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft bereit sein, sein im Rahmen der Beteiligung eingesetztes Kapital für die gesamte Laufzeit der Investmentgesellschaft zu binden (vgl. zur Kündigung bzw. Rückgabe der Anteile Ziffer 8.2.6 sowie zur eingeschränkten Handelbarkeit Ziffer 8.7).

Als Treugeber bzw. Kommanditist der Investmentgesellschaft geht der Anleger eine unternehmerische Beteiligung ein, die mit erheblichen Risiken verbunden ist (vgl. Kapitel 7 „RISIKEN“). Vor der Anlageentscheidung sollten Anleger unbedingt den gesamten Verkaufsprospekt, insbesondere das Kapitel 7 „RISIKEN“, sorgfältig gelesen haben. Bei Fragen zum vor-

liegenden Beteiligungsangebot sollte der Anleger sich durch unabhängige Fachleute beraten lassen, beispielsweise zu steuerlichen und rechtlichen Fragen durch Steuerberater und Rechtsanwälte. Der Anleger muss bereit und wirtschaftlich in der Lage sein, auch einen Totalverlust seiner Einlage zuzüglich Ausgabeaufschlag hinzunehmen. Der Anleger sollte nicht auf die Einkünfte aus der Investmentgesellschaft angewiesen sein und folglich keinen Bedarf haben, während der Laufzeit der Investmentgesellschaft über die angelegte Liquidität sowie angestrebte Auszahlungen zu verfügen.

Es wird dem Anleger ausdrücklich empfohlen, zur Finanzierung seiner Einlage zuzüglich Ausgabeaufschlag kein Fremdkapital aufzunehmen.

Das vorliegende Beteiligungsangebot richtet sich nicht an Anleger, die mit der Anlage nachhaltigkeitsbezogene Ziele verfolgen.

# 3 KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

## 3.1 Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die Investmentgesellschaft hat mit der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH (auch „Kapitalverwaltungsgesellschaft“) am 27.02.2026 einen Geschäftsbesorgungsvertrag (auch „Bestellungsvertrag“) über die Bestellung der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB abgeschlossen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde am 02.04.1969 mit Sitz in Hamburg gegründet und am 04.09.1969 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 12891 eingetragen. Ihre Geschäftsanschrift lautet: Kapstadtring 8, 22297 Hamburg. Der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH wurde erstmals die Erlaubnis zur Auflegung von Sondervermögen am 24.06.1969 erteilt. Seit dem 10.03.2014 verfügt die Kapitalverwaltungsgesellschaft über eine Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß §§ 20, 22 KAGB. Sollte der Kapitalverwaltungsgesellschaft die erforderliche Erlaubnis entzogen werden, wird die Verwaltung auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen, die die erforderliche Erlaubnis besitzt.

## 3.2 Inhalt des Bestellungsvertrages/ von der Kapitalverwaltungsgesellschaft übernommene Funktionen

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist mit der kollektiven Vermögensverwaltung der Investmentgesellschaft i.S.d. § 1 Abs. 19 Nr. 24 KAGB beauftragt und somit insbesondere verantwortlich für das Risikomanagement und die Portfolioverwaltung der Investmentgesellschaft. Sie handelt bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig von der Verwahrstelle und im Interesse der Anleger.

Darüber hinaus erbringt die Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Investmentgesellschaft weitere Aufgaben i.S.d. Anhang 1 Ziffer 2 der Richtlinie 2011/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 8. Juni 2011 über die Verwalter alternativer Investmentfonds (nachfolgend auch „AIFM-Richtlinie“), d.h. Überwachung der Einhaltung der aufsichtsrechtlichen Vorschriften, Meldewesen, Fondsbuchhaltung und Rechnungslegung sowie etwaige weitere erforderliche Dienstleistungen.

Im Rahmen der Portfolioverwaltung tätigt die Kapitalverwaltungsgesellschaft aufgrund einer Vollmacht und für Rechnung der Investmentgesellschaft die Anlagen entsprechend der Anlagestrategie, den Zielen und dem Risikoprofil der Investmentgesellschaft. Dabei beachtet die Kapitalverwaltungsgesellschaft insbesondere die Vorgaben der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft. Die Portfolioverwaltung umfasst insbesondere auch das Liquiditätsmanagement gemäß § 30 KAGB, die Bewertung der Vermögensgegenstände des Investmentvermögens und das laufende Fonds- und Assetmanagement.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wendet ein geeignetes Risikomanagementsystem gemäß § 29 KAGB an, das die Identifizierung und Erfassung, die Analyse und Bewertung, die Steuerung und das Controlling sämtlicher mit dem Management der Kapitalverwaltungsgesellschaft und deren Vermögensgegenständen verbundenen Risiken sicherstellt.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann ihre Aufgaben ganz oder teilweise auf externe Dienstleister im Rahmen der hierfür einschlägigen Regelungen (vgl. insbesondere

§ 36 KAGB) auslagern bzw. Aufgaben auf Dritte übertragen.

Die Haftung der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen. Insbesondere haftet die Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht für die Wertentwicklung der Investmentgesellschaft oder für ein von ihr oder den Anlegern angestrebtes Anlageergebnis.

Für die Erfüllung der genannten Verwaltungsfunktionen erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft von der Investmentgesellschaft erstmals ab dem Jahr 2026 eine jährliche Verwaltungsvergütung in Höhe von 0,49% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft (nachfolgend auch „Bemessungsgrundlage“) (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer), wobei während des Platzierungszeitraumes (vgl. § 4 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft) die jährliche Verwaltungsvergütung mindestens USD 85.000 beträgt (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer). Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes sowie der tatsächlich geleisteten Anzahlungen auszugleichen.

**Ausgelagerte bzw. auf Dritte übertragene Aufgaben**

Zwischen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der US Treuhand Verwaltungsgesellschaft besteht ein Auslagerungs- und Dienstleistungsvertrag über Unterstützungsleistungen im Bereich der Portfolioverwaltung. Die US Treuhand Verwaltungsgesellschaft wird diese Leistungen wiederum teilweise auf den jeweiligen General Partner der Portfoliogesellschaften übertragen.

Zudem hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Anlegerverwaltung für die Anleger der Investmentgesellschaft an die Rödl Treuhand Hamburg GmbH Steuerberatungsgesellschaft sowie die Fondsbuchhaltung für die Investmentgesellschaft an die Rödl GmbH Rechtsanwaltsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft ausgelagert und dieser die Erstellung von Steuererklärungen und damit in Verbindung stehende Tätigkeiten übertragen.

Weitere Details zu den vertraglichen Grundlagen sind in Kapitel 12 „WESENTLICHE VERTRAGSBZIEHUNGEN“ zu finden.

**Weitere Set-Up Tätigkeiten**

Des Weiteren hat sich die Kapitalverwaltungsgesellschaft zu dem rechtlichen und operationellen Set-Up der Verwaltung der Investmentgesellschaft verpflichtet. Dies umfasst insbesondere (aber nicht abschließend) folgende Tätigkeiten:

- Beauftragung einer Verwahrstelle und externer Bewerter in Abstimmung mit der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft;
- Genehmigung der Anlagebedingungen durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Anschließend werden die Anlagebedingungen veröffentlicht und den Anlegern zur Verfügung gestellt;
- Vorlage eines Verkaufsprospektes und des Basisinformationsblatts bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für die Auflage der Investmentgesellschaft eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,40% (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) auf das gezeichnete Kommanditkapital der Investmentgesellschaft; dies entspricht ca. 0,38% der Gesamtinvestitionssumme des Anlegers.

Der Bestellungsvertrag ist am 27.02.2026 in Kraft getreten und endet mit dem Zeitpunkt der Beendigung der Investmentgesellschaft (Tag der Löschung im Handelsregister). Die Investmentgesellschaft kann ihn mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Kalenderjahres ordentlich kündigen, frühestens jedoch zum 31. Dezember 2028. Unabhängig davon können sowohl die Kapitalverwaltungsgesellschaft als auch die Investmentgesellschaft den Bestellungsvertrag aus wichtigem Grund kündigen.

Daneben kann die Verwahrstelle den Bestellungsvertrag nach den gesetzlichen Vorschriften der §§ 154 Abs. 1 Satz 5, 99 Abs. 4 KAGB kündigen.

Im Falle des Erlöschens des Rechts der Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Investmentgesellschaft zu verwalten, insbesondere im Falle der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie der Rechtskraft des Gerichtsbeschlusses, durch den der Antrag auf die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgewiesen wurde, endet der Bestellungsvertrag mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

In diesen Fällen hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft Anspruch auf sämtliche anteilig bereits entstandenen Vergütungen und auf Ersatz bereits getätigter Aufwendungen. Das Verwaltungs- und Verfügungsrecht über das Gesellschaftsvermögen geht in den Fällen des Erlöschens des Rechts der Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Investmentgesellschaft zu verwalten, auf die Verwahrstelle zur Abwicklung über. Dies gilt nicht, soweit – unter dem Vorbehalt der Genehmigung der BaFin – die Investmentgesellschaft in eine intern verwaltete Investmentkommanditgesellschaft umgewandelt oder eine andere externe Verwaltungsgesellschaft bestellt wurde.

## 3.3 Geschäftsführung und Aufsichtsrat der Kapitalverwaltungsgesellschaft

**Mitglieder der Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind:**

Dr. Jörg W. Stotz (Sprecher)
(zugleich Mitglied des Aufsichtsrates der Aramea Asset Management AG, Hamburg und der Greiff capital management AG, Freiburg im Breisgau)

Claudia Pauls

Dr. Christian Schumacher
(zugleich Mitglied der Geschäftsführung der SICORE Real Assets GmbH, Hamburg)

Ludger Wibbeke
(zugleich Aufsichtsratsvorsitzender der HANSAINVEST LUX S.A., Grevenmacher, Luxemburg und Aufsichtsratsvorsitzender der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg)
alle geschäftsansässig Kapstadtring 8, 22297 Hamburg.

**Mitglieder des Aufsichtsrates der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind:**

Martin Berger (Vorsitzender)
Vorstandsmitglied der SIGNAL IDUNA Gruppe, Hamburg
(zugleich Vorsitzender der Aufsichtsräte der SIGNAL IDUNA Asset Management GmbH, Hamburg und der DONNER & REUSCHEL Aktiengesellschaft, Hamburg)

Dr. Stefan Lemke
stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates der DONNER & REUSCHEL AG, Hamburg, Mitglied des Vorstandes der SIGNAL IDUNA Gruppe

Markus Barth
Vorsitzender des Vorstandes der Aramea Asset Management AG, Hamburg

Dr. Thomas A. Lange
Vorstandsvorsitzender der National-Bank AG, Essen

Prof. Dr. Stephan Schüller Kaufmann
Prof. Dr. Harald Stützer
(Ingenieur)

## 3.4 Vergütungspolitik der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die Vergütung der Mitarbeiter der Kapitalverwaltungsgesellschaft und deren Geschäftsführung ist nicht an die Wertentwicklung der verwalteten Investmentvermögen geknüpft. Die Vergütungspolitik der Kapitalverwaltungsgesellschaft hat damit keinen Einfluss auf das Risikoprofil sowie die Anlageentscheidungen für die Investmentvermögen.

Weitere Einzelheiten zur aktuellen Vergütungspolitik der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind im Internet unter www.hansainvest.de in der Rubrik „Compliance“ 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 von der Kapitalverwaltungsgesellschaft kostenlos in Papierform zur Verfügung gestellt.

### 3.5 Kapitalanforderungen/Versicherungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Das gezeichnete und eingezahlte Kapital der Kapitalverwaltungsgesellschaft beträgt EUR 10.500.000. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat Berufshaftungsrisiken, die sich durch die Verwaltung von

Investmentvermögen ergeben, die nicht der OGAW-Richtlinie entsprechen (so genannte alternative Investmentvermögen – AIF) und auf berufliche Fahrlässigkeit ihrer Organe oder Mitarbeiter zurückzuführen sind, abgedeckt durch zusätzliche Eigenmittel in Höhe von wenigstens 0,01% des Wertes der Portfolios aller verwalteten AIF. Dieser Betrag wird jährlich überprüft und angepasst. Diese Eigenmittel sind von dem eingezahlten Kapital umfasst.

### 3.6 Weitere Investmentvermögen, die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet werden

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft darf – neben Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapieren (OGAW) gemäß § 1 Abs. 2 i.V.m. §§ 192 ff. KAGB – folgende inländische Investmentvermögen verwalten:

- Gemischte Investmentvermögen gemäß §§ 218 ff. KAGB,
- Sonstige Investmentvermögen gemäß §§ 220 ff. KAGB,
- Dach-Hedgefonds gemäß §§ 225 ff. KAGB,
- Immobilien-Sondervermögen gemäß §§ 230 ff. KAGB,
- Geschlossene inländische Publikums-AIF gemäß §§ 261 ff. KAGB, welche in die folgenden Vermögensgegenstände investieren:

  - Immobilien, einschließlich Wald, Forst- und Agrarland,
  - Schiffe, Schiffsaufbauten, Schiffsbestandteile und Schiffsersatzteile,
  - Luftfahrzeuge, Luftfahrzeugbestandteile und Luftfahrzeugersatzteile,
  - Anlagen zur Erzeugung, Transport und Speicherung von Strom, Gas oder Wärme aus erneuerbaren Energien,
  - Schienenfahrzeuge, Schienenfahrzeugbestandteile und Schienenfahrzeugersatzteile,
  - Infrastruktur, die für Vermögensgegenstände im Sinne von § 261 Abs. 2 Nr. 2, 4 und 5 KAGB genutzt wird,
  - die Vermögensgegenstände gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 KAGB,
  - Wertpapiere gemäß § 193 KAGB,
  - Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB,
  - Bankguthaben gemäß § 195 KAGB,
  - Gelddarlehen gemäß §§ 261 Abs. 1 Nr. 8, 285 Abs. 3 Satz 1 und 3 KAGB an Unternehmen, an denen der geschlossene Publikums-AIF bereits beteiligt ist.

- Geschlossene inländische Spezial-AIF gemäß §§ 285 ff. KAGB - einschließlich AIF, die die Kontrolle über nicht börsennotierte Unternehmen und Emittenten erlangen gemäß §§ 287 ff. KAGB, welche in die folgenden Vermögensgegenstände investieren:

  - Immobilien, einschließlich Wald, Forst- und Agrarland,
  - Schiffe, Schiffsaufbauten, Schiffsbestandteile und Schiffsersatzteile,
  - Luftfahrzeuge, Luftfahrzeugbestandteile und Luftfahrzeugersatzteile,
  - Anlagen zur Erzeugung, Transport und Speicherung von Strom, Gas oder Wärme aus erneuerbaren Energien,
  - Schienenfahrzeuge, Schienenfahrzeugbestandteile und Schienenfahrzeugersatzteile,
  - Infrastruktur, die für Vermögensgegenstände im Sinne von § 261 Abs. 2 Nr. 2, 4 und 5 KAGB genutzt wird,
  - die Vermögensgegenstände gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 KAGB,
  - Wertpapiere gemäß § 193 KAGB,
  - Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB,
  - Bankguthaben gemäß § 195 KAGB,
  - Gelddarlehen gemäß § 285 Abs. 2 KAGB,
  - Gelddarlehen gemäß § 285 Abs. 3 KAGB an Unternehmen, an denen der geschlossene Spezial-AIF bereits beteiligt ist.

- Offene inländische Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen gemäß § 284 KAGB, welche in folgende Vermögensgegenstände investieren: Die in § 284 Abs. 1 und Abs. 2 KAGB genannten Vermögensgegenstände und Gelddarlehen gemäß §§ 284 Abs. 5, 285 Abs. 3 KAGB an Unternehmen, an denen der Spezial-AIF bereits beteiligt ist,

- Allgemeine offene inländische Spezial-AIF gemäß § 282 KAGB - einschließlich Hedgefonds gemäß § 283 KAGB, welche in folgende Vermögensgegenstände investieren:

  - Die in § 284 Abs. 1 und Abs. 2 KAGB genannten Vermögensgegenstände,
  - Hedgefonds gemäß § 283 KAGB,
  - Geschlossene inländische Publikums-AIF gemäß §§ 261 ff. KAGB, welche in die folgenden Vermögensgegenstände investieren:
  - Immobilien, einschließlich Wald, Forst- und Agrarland,
  - Schiffe, Schiffsaufbauten, Schiffsbestandteile und Schiffsersatzteile,
  - Luftfahrzeuge, Luftfahrzeugbestandteile und Luftfahrzeugersatzteile,
  - Anlagen zur Erzeugung, Transport und Speicherung von Strom, Gas oder Wärme aus erneuerbaren Energien,
  - Schienenfahrzeuge, Schienenfahrzeugbestandteile und Schienenfahrzeugersatzteile,
  - Infrastruktur, die für Vermögensgegenstände im Sinne von § 261 Abs. 2 Nr. 2, 4 und 5 KAGB genutzt wird,
  - die Vermögensgegenstände gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 KAGB,
  - Wertpapiere gemäß § 193 KAGB,
  - Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB,
  - Bankguthaben gemäß § 195 KAGB,
  - Gelddarlehen gemäß §§ 261 Abs. 1 Nr. 8, 285 Abs. 3 Satz 1 und 3 KAGB an Unternehmen, an denen der geschlossene Publikums-AIF bereits beteiligt ist,

- Geschlossene inländische Spezial-AIFs gemäß §§ 285 ff. KAGB - einschließlich AIFs, die die Kontrolle über nicht börsennotierte Unternehmen und Emittenten erlangen gemäß §§ 287 ff. KAGB, welche in die folgenden Vermögensgegenstände investieren:

- Immobilien, einschließlich Wald, Forst- und Agrarland,
- Schiffe, Schiffsaufbauten, Schiffsbestandteile und Schiffsersatzteile,
- Luftfahrzeuge, Luftfahrzeugbestandteile und Luftfahrzeugersatzteile,
- Anlagen zur Erzeugung, Transport und Speicherung von Strom, Gas oder Wärme aus erneuerbaren Energien,
- Schienenfahrzeuge, Schienenfahrzeugbestandteile und Schienenfahrzeugersatzteile,
- Infrastruktur, die für Vermögensgegenstände im Sinne von § 261 Abs. 2 Nr. 2, 4 und 5 KAGB genutzt wird,
- die Vermögensgegenstände gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 KAGB,
- Wertpapiere gemäß § 193 KAGB,
- Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB,
- Bankguthaben gemäß § 195 KAGB,
- Gelddarlehen gemäß § 285 Abs. 2 KAGB,
- Gelddarlehen gemäß § 285 Abs. 3 KAGB an Unternehmen, an denen der geschlossene Spezial-AIF bereits beteiligt ist.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft darf daneben EU-OGAW, EU-AIF oder ausländische AIF, deren zulässige Vermögensgegenstände denen für inländische Investmentvermögen entsprechen, sowie ELTIF verwalten. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet Investmentvermögen nach der OGAW-Richtlinie, Wertpapier-Spezial-Sondervermögen, Immobilien-Spezial-Sondervermögen (einschließlich geschlossene Spezial-AIF). Zudem verwaltet sie geschlossene Publikums-AIF. Die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwalteten Publikumsinvestmentvermögen sind auf der Internetseite www.hansainvest.de in der Rubrik „Fondswelt“ abrufbar.

# 4 VERWAHRSTELLE

## 4.1 Angaben zur Verwahrstelle (Firma, Rechtsform, Sitz)

Als Verwahrstelle für die Investmentgesellschaft hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft in einem Verwahrstellenvertrag die Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG mit Sitz in Frankfurt am Main und Geschäftsanschrift in Kaiserstraße 24, 60311 Frankfurt am Main bestellt. Die Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG ist ein Kreditinstitut nach deutschem Recht. Die BaFin hat ihre Auswahl als Verwahrstelle für die Investmentgesellschaft genehmigt.

Im Zuge der zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Verkaufsprospekts geplanten Verschmelzung der Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG auf die ABN AMRO Bank N.V., einem Kreditinstitut nach niederländischem Recht mit Sitz in Amsterdam, wird die Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG ihren operativen Geschäftsbetrieb samt der Verwahrstellenfunktion für die Investmentgesellschaft voraussichtlich zum 15. Juni 2026 auf ABN AMRO Bank N.V. Frankfurt Branch mit Geschäftsanschrift in Mainzer Landstraße 1, 60329 Frankfurt am Main, übertragen und die ABN AMRO Bank N.V. im Wege der Gesamtrechtsnachfolge anstelle der Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG in den Verwahrstellenvertrag mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft eintreten. Die BaFin hat bestätigt, dass gegen diesen Verwahrstellenwechsel keine Einwendungen bestehen. Das genaue Datum des Wirksamwerdens des Verwahrstellenwechsels steht zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospekts noch nicht endgültig fest. Nähere Informationen hierzu sind bei der US Treuhand Verwaltungsgesellschaft erhältlich.

Die nachfolgenden Bezugnahmen auf die „Verwahrstelle" sind vor dem Verwahrstellenwechsel als Bezugnahmen auf die Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG und nach dem Verwahrstellenwechsel als Bezugnahmen auf die ABN AMRO Bank N.V. Frankfurt Branch zu verstehen.

Der Verwahrstellenvertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen. Die Vertragsparteien sind berechtigt, den Verwahrstellenvertrag bezüglich eines Alternativen Investmentfonds (AIF), namentlich der Investmentgesellschaft, mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsende kündigen. Das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn die zuständige Aufsichtsbehörde der Kapitalverwaltungsgesellschaft den Wechsel der Verwahrstelle auferlegt.

Der Vertrag regelt ausschließlich Rechte und Pflichten der Vertragsparteien aus dem Vertragsverhältnis. Etwaige unmittelbare eigene Rechte des Anlegers ergeben sich aus dem Vertrag nicht.

Zu den Risiken aus der Beauftragung einer Verwahrstelle siehe auch Ziffer 7.3.7.

## 4.2 Haupttätigkeiten der Verwahrstelle

Die Rechte und Pflichten der Verwahrstelle ergeben sich aus dem Verwahrstellenvertrag, den §§ 80 bis 90 des KAGB, den Artikeln 83 bis 102 der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 der Kommission vom 19. Dezember 2012 zur Ergänzung der Richtlinie 2011/61/EU (nachfolgend auch „AIFM-Level-2-Verordnung") und allen für die Verwahrstellentätigkeit relevanten gesetzlichen und aufsichtsrechtlichen Vorgaben in ihrer jeweiligen Fassung.

Die Haupttätigkeit der Verwahrstelle besteht in der Überwachung der Einhaltung der Vorschriften des KAGB. Daneben übt die Verwahrstelle bestimmte Kontrollfunktionen aus. Die Verwahrstelle übernimmt insbesondere folgende Aufgaben:

- Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände,
- Eigentumsüberprüfung und Führung sowie Überwachung eines Bestandsverzeichnisses bei nichtverwahrfähigen Vermögensgegenständen,
- Sicherstellung, dass die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen der Investmentgesellschaft und die Ermittlung des Wertes der Investmentgesellschaft den Vorschriften des KAGB und den Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft entsprechen,
- Überwachung, ob bei Transaktionen mit Vermögenswerten der Investmentgesellschaft der Gegenwert innerhalb der üblichen Fristen überwiesen wird bzw. wurde,
- Sicherstellung, dass die Erträge der Investmentgesellschaft nach den Vorschriften des KAGB, den Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft verwendet werden,
- Ausführung der Weisungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft, sofern diese nicht gegen gesetzliche Vorschriften oder die Anlagebedingungen verstoßen,
- Sicherstellung der Überwachung der Zahlungsströme der Investmentgesellschaft,
- Erteilung der Zustimmung zu zustimmungspflichtigen Geschäften, soweit diese den Vorschriften des KAGB entsprechen und mit den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft übereinstimmen,
- Überwachung der Verfügungsbeschränkungen gemäß § 83 Abs. 4 KAGB,
- Sicherstellung der Einrichtung und Anwendung angemessener Prozesse bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Bewertung der Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft und regelmäßige Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren.

Die Ausgestaltung spezifischer Aufgaben in Abhängigkeit von Assetklasse und Lebenszyklus des jeweiligen AIF werden in einem Service Level Agreement gesondert geregelt.

## 4.3 Unterverwahrung/Ausgelagerte Verwahrungsaufgaben/Interessenkonflikte

Die Verwahrstelle ist berechtigt, die Verwahrung von verwahrfähigen Finanzinstrumenten unter den Voraussetzungen des § 82 KAGB auf einen Unterverwahrer zu übertragen.

Die Verwahrstelle und die Kapitalverwaltungsgesellschaft übermitteln sich zur Vermeidung von Interessenkonflikten regelmäßig Einzelheiten zu Dritten, die sie mit der Ausfüh-

rung ihrer jeweiligen Aufgaben beauftragen, soweit dies gesetzlich gefordert ist. Auf Anforderung wird die jeweilige Vertragspartei Informationen darüber zur Verfügung stellen, nach welchen Kriterien der Dritte ausgewählt wurde und wie dessen Tätigkeit überwacht wird.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospektes hat die Verwahrstelle für die Investmentgesellschaft keine Verwahrfunktionen übertragen bzw. unterausgelagert und es sind keine Interessenkonflikte bekannt. Zudem hat die Verwahrstelle keine Vereinbarung mit einem Unterverwahrer getroffen, um sich vertraglich von der Haftung gemäß § 88 Abs. 4 KAGB freizustellen. Die US Treuhand Verwaltungsgesellschaft übermittelt Anlegern auf Antrag den neuesten Stand bezüglich der Ziffern 4.1 bis 4.3.

### 4.4 Haftung der Verwahrstelle

Die Haftung der Verwahrstelle richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

# 5 FAIRE BEHANDLUNG DER ANLEGER

## 5.1 Organisatorische Maßnahmen zur fairen Behandlung der Anleger

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

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

Durch Einrichtung einer Compliance-Funktion wurden innerhalb der Organisationsstruktur der Kapitalverwaltungsgesellschaft angemessene Grundsätze und Verfahren implementiert, innerhalb derer Risiken reduziert und Vorschriftsmissachtungen vermieden werden sollen. Die geschäftlichen Aktivitäten der KVG werden im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und aufsichtsrechtlichen Bestimmungen und auf Basis der fairen Geschäftspraktiken und höchster Integritätsstandards durchgeführt. Hierbei ist es insbesondere Aufgabe der Compliance-Funktion, die in der Kapitalverwaltungsgesellschaft gelebten Prozesse im Sinne einer fortschreitenden Analyse, Planung, Überwachung und Steuerung zu begleiten, um die Einhaltung sämtlicher, für die KVG relevanter gesetzlicher Pflichten sicherzustellen.

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

## 5.2 Schlichtungsverfahren

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können die Beteiligten, unbeschadet ihres Rechtes, die Gerichte anzurufen, eine Schlichtungsstelle anrufen, die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtet ist. Ein Merkblatt sowie die Schlichtungsstellen-Verfahrensordnung sind bei der

Deutsche Bundesbank – Schlichtungsstelle
Postfach 10 06 02
60006 Frankfurt am Main
Telefon +49 (0)69 9566 33232
E-Mail: schlichtung@bundesbank.de

erhältlich. Der Anleger als Beschwerdeführer hat u.a. zu versichern, dass er in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine Streitschlichtungsstelle und keine Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, angerufen hat und auch keinen außergerichtlichen Vergleich abgeschlossen hat.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat sich zudem zur Teilnahme an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle verpflichtet. Bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches können Verbraucher die „Ombudsstelle für Investmentfonds“ des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V. anrufen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft nimmt ausschließlich an Streitbeilegungsverfahren vor dieser Schlichtungsstelle teil. An den Verfahren anderer staatlich anerkannter Gütestellen nimmt sie nicht teil. Schlichtungsanträge sind in Textform und in deutscher Sprache an das Büro der Ombudsstelle des BVI zu richten. Die Kontaktdaten der „Ombudsstelle für Investmentfonds“ lauten wie folgt:

Büro der Ombudsstelle des BVI
BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V. Unter den Linden 42
10117 Berlin
Telefon +49 (0)30 6449046-0
Telefax +49 (0)30 6449046-29
E-Mail: info@ombudsstelle-investmentfonds.de
www.ombudsstelle-investmentfonds.de

Verbraucher sind natürliche Personen, die in die Investmentgesellschaft zu einem Zweck investieren, der überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbstständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden kann, die also zu Privatzwecken handeln.

Das Recht, die ordentlichen Gerichte anzurufen, bleibt von der Anrufung der Ombudsstelle des BVI unberührt.

# 6 ANLAGEGEGENSTAND UND WESENTLICHE ANGABEN ZU DER VERWALTUNG

## 6.1 Art der Vermögensgegenstände

Die Investmentgesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände erwerben:

1. Anteile an Gesellschaften, die nach ihrem Gesellschaftsvertrag 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);

2. Wertpapiere gemäß § 193 KAGB;

3. Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB;

4. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

Die Investmentgesellschaft erwirbt keine Anteile oder Aktien an anderen Investmentvermögen.

## 6.2 Maßgebliche Anlagegrundsätze und -grenzen sowie Angaben zu den konkreten Vermögensgegenständen bzw. zu den konkreten Anlageobjekten

Die Investmentgesellschaft muss mindestens 60% des investierten Kapitals in die vorstehend in Ziffer 6.1 Nummer 1 aufgeführten Vermögensgegenstände investieren. Dabei wird es sich um Anteile an Portfoliogesellschaften handeln, die ihrerseits Anteile an - die Immobilien haltenden – Objektgesellschaften halten. Die Portfoliogesellschaften und die Objektgesellschaften haben jeweils ihren Sitz in den USA.

Bis zu 40% des investierten Kapitals kann in Wertpapieren nach Ziffer 6.1 Nummer 2, Geldmarktinstrumenten nach Ziffer 6.1 Nummer 3 und Bankguthaben nach Ziffer 6.1 Nummer 4 gehalten werden.

Ziel der Investmentgesellschaft ist der Aufbau eines diversifizierten Portfolios bestehend aus den vorher unter Ziffer 6.1 Nummer 1 genannten Vermögensgegenständen.

Zum Zeitpunkt der Erstellung der Anlagebedingungen sowie zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Verkaufsprospektes stehen die konkreten Vermögensgegenstände noch nicht fest.

Bei Investitionsentscheidungen werden folgende Grundsätze berücksichtigt:

**Nutzungsart**

a. Mindestens 60% des investierten Kapitals wird in Portfoliogesellschaften investiert, die mittelbar über Objektgesellschaften ausschließlich Gewerbeimmobilien vom Typ Büro, Logistik oder Handel sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände halten; und

b. maximal 40% des investierten Kapitals wird in Portfoliogesellschaften investiert, die mittelbar über Objektgesellschaften ausschließlich Wohnimmobilien sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände halten.

**Geografische Verteilung**

c. Mindestens 60% des investierten Kapitals wird in Portfoliogesellschaften investiert, die mittelbar über Objektgesellschaften ausschließlich Immobilien in den Vereinigten Staaten von Amerika („USA“) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände halten.

**Größenklasse**

d. Mindestens 60% des investierten Kapitals wird in Portfoliogesellschaften investiert, die mittelbar über Objektgesellschaften ausschließlich Immobilien mit einem jeweiligen Verkehrswert von mindestens USD 10 Mio. (jeweils zum Zeitpunkt der Investition der Investmentgesellschaft) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände halten.

e. Maximal 40% des investierten Kapitals wird in Portfoliogesellschaften investiert, die mittelbar über Objektgesellschaften ausschließlich Immobilien mit einem jeweiligen Verkehrswert von weniger als USD 10 Mio. (jeweils zum Zeitpunkt der Investition der Investmentgesellschaft) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände halten.

Der Kaufpreis bzw. die aus der Investmentgesellschaft zu erbringende Gegenleistung für die Anteile der jeweiligen Portfoliogesellschaft darf bei Ankauf durch die Investmentgesellschaft den Wert der Anteile der Portfoliogesellschaft nicht oder nur unwesentlich überschreiten.

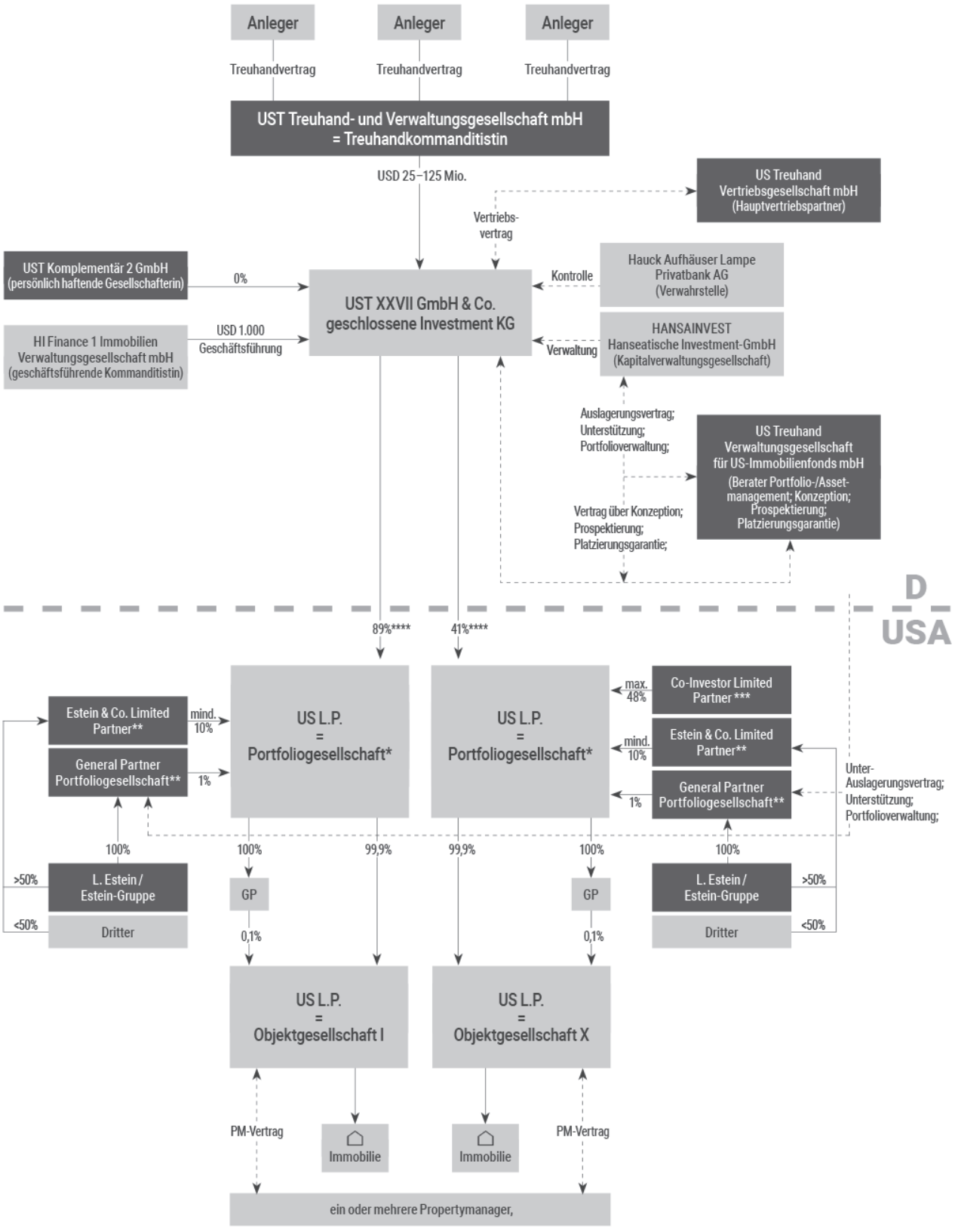
Die Investitionen erfolgen mittelbar über Portfolio- und Objektgesellschaften nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 KAGB in mindestens drei Sachwerte i.S.d. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB, wobei die Anteile jedes einzelnen Sachwertes am aggregierten eingebrachten Kapital und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapital der Investmentgesellschaft nach Abzug der Initialkosten (vgl. § 7 Nr. 4 der Anlagebedingungen) im Wesentlichen gleichmäßig verteilt sind. Abweichend hiervon kann mittelbar über eine Portfolio- bzw. Objektgesellschaft auch nur in mindestens einen Sachwert investiert werden, solange bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Streuung des Ausfallrisikos gewährleistet ist.

Die Investmentgesellschaft muss spätestens 18 Monate nach Beginn des Vertriebes risikogemischt investiert sein. Die Erfüllung der vorstehend erläuterten Anforderungen ist mit Abschluss der Investitionsphase einzuhalten. Die Investitionsphase dauert längstens bis zum 30.06.2028. Die Dauer der Investitionsphase kann durch Beschluss der Gesellschafter mit 75% der abgegebenen Stimmen um weitere zwölf Monate verlängert werden.

Vor Erwerb der Vermögensgegenstände werden diese nach Maßgabe von §§ 261, 271 KAGB bewertet (vgl. hierzu auch Ziffer 6.8).

Die Beteiligungsstruktur lässt sich graphisch wie folgt darstellen. Die gezeigte Graphik ist als Zielstruktur zu verstehen. Sie berücksichtigt nicht den Umstand, dass während der Investitionsphase zur Zwischenfinanzierung der Beteiligung der Investmentgesellschaft an der Portfoliogesellschaft die von der Investmentgesellschaft zu erwerbenden Anteile der Portfoliogesellschaft von einem zwischenzeitlichen Limited Partner gehalten werden können, der durch Beteiligung der Investmentgesellschaft wieder aus der Portfoliogesellschaft ausscheiden soll (vgl. Ziffer 6.3.1).

In Abhängigkeit von der Höhe des platzierten Eigenkapitals der Investmentgesellschaft kann sich die Investmentgesellschaft an einer oder mehreren Portfoliogesellschaften beteiligen, die sich dann wiederum an jeweils einer Objektgesellschaft beteiligen, in deren Vermögen sich die jeweilige Immobilie befindet und die diese betreibt. Auf der Ebene einer Portfoliogesellschaft können – müssen jedoch nicht – weitere US-Co-Investoren („Co-Investor Limited Partner“) beteiligt werden.




* Die dargestellten Beteiligungsstränge dienen der Veranschaulichung möglicher Strukturvarianten. Die Investmentgesellschaft kann auch Anteile an nur einer oder an mehr als zwei Portfoliogesellschaften erwerben. Jede Portfoliogesellschaft kann eine der beiden dargestellten Gesellschafterstrukturen aufweisen.

** Lothar Estein übernimmt die Geschäftsführung des Estein & Co. Limited Partners sowie die Geschäftsführung des General Partners der Portfoliogesellschaft. Zudem wird Lothar Estein bzw. eine Gesellschaft der Estein-Gruppe stets mehr als 50% der Gesellschaftsanteile des Estein & Co. Limited Partners halten.

*** Es können ein oder mehrere Co-Investment Limited Partner beteiligt sein. In diesem Fall sollen die Beteiligungen des Estein & Co. Limited Partners und des oder der Co-Investor Limited Partner(s) konzeptionsgemäß insgesamt maximal 58% der Anteile der Portfoliogesellschaft umfassen.

**** Sollte die Investmentgesellschaft aufgrund der Höhe des platzierten Eigenkapitals weniger Anteile an der Portfoliogesellschaft erwerben können als geplant, übernimmt der Estein & Co. Limited Partner die restlichen Anteile, wodurch die Beteiligung der Investmentgesellschaft unter die geplante Beteiligungshöhe sinken und es auch zu einer Minderheitsbeteiligung mit einer Beteiligungshöhe von weniger als 41% kommen kann.

## 6.3 Allgemeine Angaben zu den Portfoliogesellschaften und Objektgesellschaften

Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Verkaufsprospektes stehen die mittelbar zu erwerbenden Immobilien noch nicht fest und die Investmentgesellschaft hat auch noch keine Anteile an einer Portfoliogesellschaft erworben.

Im Folgenden sollen die Grundzüge der gesellschaftsrechtlichen Regelungen der Portfolio- und Objektgesellschaften dargestellt werden, die zum jeweiligen

Gründungs- sowie Erwerbszeitpunkt weiter ausgestaltet werden.

### 6.3.1 Angaben zur Portfoliogesellschaft

Bei der Portfoliogesellschaft mit Sitz in den USA wird es sich um eine US-amerikanische Limited Partnership nach dem Recht des jeweiligen Bundesstaates ihres Sitzes handeln.

| | |
|---|---|
| **Unternehmenszweck** | Der Unternehmenszweck der Portfoliogesellschaft wird begrenzt sein auf den Erwerb, das Halten, den Verkauf, die Finanzierung und die Refinanzierung von Anteilen an der jeweiligen Objektgesellschaft sowie der Anteile an dem jeweiligen General Partner der Objektgesellschaft sowie auf sämtliche allgemeine unternehmerische Aktivitäten, die mit vorgenannten Tätigkeiten im Zusammenhang stehen oder diese begleiten, einschließlich des Erwerbs, des Haltens, des Vermietens, des Verkaufs, der Finanzierung, der Refinanzierung, der Instandsetzung und des Betreibens der jeweiligen Immobilie durch die Objektgesellschaft. |
| **Gesellschafter** | Zum Zeitpunkt der Gründung der jeweiligen Portfoliogesellschaft werden zunächst ein General Partner sowie ein Limited Partner (nachfolgend auch „Estein & Co. Limited Partner“) als Gesellschafter beteiligt sein. Bei dem Estein & Co. Limited Partner wird es sich um eine Gesellschaft nach US-amerikanischem Recht handeln, deren Gesellschaftsanteile zu mindestens 50% entweder von Lothar Estein selbst und/oder einer Gesellschaft aus der Estein-Gruppe, bei der letztlich Lothar Estein wirtschaftlich Berechtigter ist, gehalten oder kontrolliert werden. Die weiteren Gesellschaftsanteile des Estein & Co. Limited Partners können durch dritte Kapitalgeber gehalten werden, wobei sichergestellt ist, dass die Geschäftsführung auf Ebene des Estein & Co. Limited Partners durch Lothar Estein gestellt wird. Der General Partner wird zu 100% von Lothar Estein oder einer Gesellschaft aus der Estein-Gruppe gehalten, wobei die Geschäftsführung des General Partners stets von Lothar Estein selbst gestellt wird. Der Estein & Co. Limited Partner soll planmäßig mit mindestens 10% an der Portfoliogesellschaft beteiligt sein. Es kann auch eine Beteiligung des Estein & Co. Limited Partners an der Portfoliogesellschaft von über 10% vorgesehen werden. Der General Partner wird immer mit 1% an der Portfoliogesellschaft beteiligt sein. Zudem können an der Portfoliogesellschaft Co-Investoren als weitere Limited Partner beteiligt sein, bei denen es sich ebenfalls um Gesellschaften nach US-amerikanischem Recht handeln wird (nachfolgend „Co-Investor Limited Partner“). Die Beteiligungen der Co-Investor Limited Partner, des Estein & Co. Limited Partners und des General Partners sollen sich planmäßig auf maximal 59% der Anteile der Portfoliogesellschaft summieren. Die übrigen Anteile wird konzeptionsgemäß, aber in Abhängigkeit von der Höhe des platzierten Eigenkapitals, die Investmentgesellschaft halten.<br>Zur Zwischenfinanzierung der Beteiligung der Investmentgesellschaft an der Portfoliogesellschaft können die von der Investmentgesellschaft zu erwerbenden Anteile an der Portfoliogesellschaft von einer Gesellschaft nach US-amerikanischem Recht als zwischenzeitlichem Limited Partner gehalten werden, die zu 100% im Eigentum von Lothar Estein und/oder einer Gesellschaft aus der Estein-Gruppe, bei der letztlich Lothar Estein wirtschaftlich Berechtigter ist, steht. Diese scheidet durch Beteiligung der Investmentgesellschaft aus der Portfoliogesellschaft aus. Sollten aufgrund der Höhe des platzierten Eigenkapitals der Investmentgesellschaft nicht alle zunächst von der zwischenfinanzierenden Gesellschaft gehaltenen Anteile an einer Portfoliogesellschaft durch die Investmentgesellschaft erworben werden können, werden die verbleibenden Anteile auf den Estein & Co. Limited Partner übertragen. |
| **Geschäftsführung** | Der General Partner der Portfoliogesellschaft führt im Namen der Portfoliogesellschaft deren Geschäfte. Die Limited Partner sind grundsätzlich von der Geschäftsführung der Portfoliogesellschaft ausgeschlossen, abgesehen von den Fällen, in denen die Zustimmung der Limited Partner nach dem Gesellschaftsvertrag der Portfoliogesellschaft ausdrücklich erforderlich ist. |

| | |
|---|---|
| **Beschlüsse der Gesellschafter** | Unter anderem für Entscheidungen in den folgenden Angelegenheiten benötigt der General Partner der Portfoliogesellschaft die Zustimmung von Limited Partnern, die mindestens 60% der Anteile der Portfoliogesellschaft halten:<br>• Ergänzungen oder Änderungen der Gesellschaftsverträge der jeweiligen Objektgesellschaft sowie des General Partners der Objektgesellschaft, sofern diese nicht nach dem Gesellschaftsvertrag der Portfoliogesellschaft erlaubt sind;<br>• die Veräußerung der jeweiligen Immobilie durch die Objektgesellschaft und/oder die Veräußerung von Anteilen an der Objektgesellschaft;<br>• Mietvertragsabschlüsse sowie kostenverursachende Maßnahmen, jeweils ab einer bestimmten Größenordnung;<br>• Ergänzungen oder Änderungen des Gesellschaftsvertrages der Portfoliogesellschaft, sofern diese nicht nach dem Gesellschaftsvertrag der Portfoliogesellschaft erlaubt sind;<br>Nach Erwerb der Anteile an der Portfoliogesellschaft durch die Investmentgesellschaft bedarf es für die oben genannten Entscheidungen auch der Zustimmung der Verwahrstelle der Investmentgesellschaft. |
| **Vertretung** | Die Portfoliogesellschaft wird durch ihren General Partner vertreten. Die Limited Partner sind nicht befugt, die Portfoliogesellschaft zu vertreten. |
| **Vergütung** | Der General Partner der Portfoliogesellschaft erhält eine jährliche Vergütung von 0,25% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Portfoliogesellschaft am Ende jedes Kalenderquartals. Diese Vergütung erfolgt zusätzlich zu einer Beteiligung des General Partners der Portfoliogesellschaft an den betrieblichen und nichtbetrieblichen Erträgen.<br>Zudem erhält der General Partner im Zusammenhang mit dem Erwerb und Verkauf der jeweiligen Immobilien sowie der etwaigen Fremdfinanzierung der Immobilie eine einmalige Vergütung von maximal 2,50% des Ankaufs- bzw. Verkaufspreises der jeweiligen Immobilie. Im Rahmen eines Ankaufs bzw. einer Veräußerung einer Immobilie dürfen auf Ebene einer Portfolio- bzw. Objektgesellschaft – zusätzlich zu auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen - maximal Kosten in Höhe von 3,50% des jeweiligen An- bzw. Verkaufspreises entstehen. |

| | |
|---|---|
| **Auszahlungen** | Betriebliche und nichtbetriebliche Erträge (Operating/Non-Operating Income), d.h. alle Ausschüttungen an die Portfoliogesellschaft aus der Bewirtschaftung der Objektgesellschaft und der Immobilie (abzüglich aller Ausgaben der Portfoliogesellschaft, die aus diesen Ausschüttungen gezahlt werden, Rücklagen, die in angemessener Weise durch den General Partner der Portfoliogesellschaft in dessen Ermessen gebildet werden, und Vergütungen des General Partners der Portfoliogesellschaft, die aus diesen Ausschüttungen zu zahlen sind), werden an die Limited Partner sowie den General Partner verteilt. Dabei ist es zulässig, dass die gesellschaftsrechtlichen Vereinbarungen der Portfoliogesellschaften beziehungsweise der Objektgesellschaften eine disproportionale (ungleiche) Gewinnverteilung zwischen den Gesellschaftern vorsehen, sofern in Hinblick auf eine ungleiche Gewinnverteilung folgende Mindestvoraussetzungen erfüllt sind:<br><br>a. Bis zu einer jährlichen Gewinnzuweisung von mindestens 6% bezogen auf die Beteiligungshöhe der Investmentgesellschaft an der Portfoliogesellschaft, beziehungsweise der Portfoliogesellschaft an einer Objektgesellschaft, muss eine gleichmäßige Verteilung zwischen den Gesellschaftern entsprechend ihrer Beteiligung (pro rata) erfolgen.<br>b. Sofern in Vorjahren eine jährliche Gewinnzuweisung von jeweils mindestens 6% bezogen auf die Beteiligungshöhe der Investmentgesellschaft bzw. der Portfoliogesellschaft nicht erreicht worden ist, muss eine gleichmäßige Verteilung des Jahresergebnisses der Portfoliogesellschaft bzw. Objektgesellschaft erfolgen bis eine durchschnittliche Gewinnzuweisung von mindestens 6% in Bezug auf alle Ebenen für alle Vorjahre ebenfalls erreicht ist.<br>c. Im Falle des Verkaufs der Vermögensgegenstände muss die Investmentgesellschaft beziehungsweise die Portfoliogesellschaft (auf Ebene einer Objektgesellschaft) zunächst einen Rückfluss von mindestens 110% auf ihre Einlage zuzüglich der durchschnittlichen jährlichen Gewinnzuweisung von 6% gemäß Buchstabe a.) erhalten.<br><br>Nach Erfüllung dieser Voraussetzungen ist für die darüberhinausgehenden Erträge der Portfoliogesellschaft eine disproportionale Gewinnverteilung zwischen den Gesellschaftern zulässig, wobei sich der Anteil der Investmentgesellschaft an den darüberhinausgehenden Erträgen auf mindestens 75% des Betrags belaufen muss, den die Investmentgesellschaft bei einer gleichmäßigen Verteilung der darüberhinausgehenden Erträge zwischen den Gesellschaftern entsprechend ihrer Beteiligung (pro rata) erhalten hätte.<br><br>Die betrieblichen Erträge sollen grundsätzlich mindestens einmal im Kalenderquartal verteilt werden. |
| **Verfügung über Geschäftsanteile** | Eine Übertragung, Verpfändung, Veräußerung oder Abtretung der Anteile der Limited Partner an der Portfoliogesellschaft soll nur eingeschränkt zulässig sein, insbesondere wenn der General Partner der Portfoliogesellschaft dem zuvor schriftlich zustimmt. |
| **Beendigung und Liquidation** | Die Portfoliogesellschaft soll mit Ablauf der gesellschaftsvertraglich vereinbarten Laufzeit ab Eintragung der Portfoliogesellschaft im jeweiligen Bundesstaatsregister mit dem Verkauf sämtlicher Vermögensgegenstände der Portfoliogesellschaft oder mit dem gegenseitigen Einvernehmen des General Partners der Portfoliogesellschaft und der Limited Partner über die Beendigung der Portfoliogesellschaft enden. Der General Partner der Portfoliogesellschaft soll dann die Vermögensgegenstände der Portfoliogesellschaft veräußern und die Veräußerungserlöse nach Tilgung etwaiger Schulden entsprechend den gesellschaftsvertraglichen Regelungen an die Gesellschafter auskehren. |

### 6.3.2 Angaben zur Objektgesellschaft

Bei der Objektgesellschaft mit Sitz in den USA wird es sich um eine US-amerikanische Limited Partnership nach dem Recht des jeweiligen Bundesstaates ihres Sitzes handeln.

| | |
|---|---|
| **Unternehmenszweck** | Der Unternehmenszweck der Objektgesellschaft wird ausschließlich in dem Erwerb, dem Halten, der Finanzierung und Refinanzierung, der Sanierung, dem Betrieb, der Vermietung, der Verwaltung und der Veräußerung der jeweiligen Immobilie im Einklang mit den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages der Objektgesellschaft sowie damit zusammenhängenden Tätigkeiten bestehen. |
| **Gesellschafter** | Gesellschafter der Objektgesellschaft werden der General Partner sowie die Portfoliogesellschaft als Limited Partner sein. |
| **Geschäftsführung** | Die Geschäfte der Objektgesellschaft werden von ihrem General Partner geführt. |
| **Beschlüsse der Gesellschafter** | Insbesondere die folgenden Geschäfte bedürfen eines einstimmigen Beschlusses aller Gesellschafter der Objektgesellschaft:<br>• Außerhalb des Unternehmenszwecks liegende Geschäfte;<br>• Aufnahme von Krediten oder Eingehen von Verbindlichkeiten, ausgenommen zum üblichen Geschäftsbetrieb gehörende Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie aus Mietverträgen, sowie die Bestellung von Sicherheiten auf dem Grundeigentum der Objektgesellschaft, ausgenommen im Hinblick auf die Finanzierung der von der Objektgesellschaft gehaltenen Immobilie;<br>• Auflösung, Abwicklung oder Liquidation der Objektgesellschaft;<br>• Veräußerung oder Vermietung oder sonstige Verfügung über alle oder einen wesentlichen Teil der Vermögensgegenstände der Objektgesellschaft;<br>• Änderung des Gesellschaftszwecks bzw. der sog. SPE Provisions (SPE = Special Purpose Entity) zu denen insbesondere auch die hier dargestellten Beschlussgegenstände gehören;<br>• Verschmelzung, Zusammenschluss oder sonstige Konsolidierung der Objektgesellschaft mit einer anderen Gesellschaft. |
| **Vertretung** | Die Objektgesellschaft wird durch ihren General Partner vertreten. |
| **Vergütung** | Durch die Objektgesellschaft werden keine Vergütungen an den General Partner der Portfoliogesellschaft geleistet.<br>Im Übrigen werden Vergütungen auf Grundlage von Verträgen für den Bezug von Leistungen geleistet, sofern erforderlich (z.B. für das Propertymanagement, vgl. Ziffer 12.4.3). |
| **Ausschüttungen** | Der General Partner der Objektgesellschaft soll die betrieblichen Erträge (Operating Cash) grundsätzlich vierteljährlich an die Gesellschafter verteilen, sofern die Mittel verfügbar sind: Außerordentliche Erträge (Capital Event Cash) soll der General Partner der Objektgesellschaft entsprechend den gesellschaftsvertraglichen Regelungen nach Erhalt durch die Objektgesellschaft verteilen. |
| **Verfügung über Geschäftsanteile** | Die Anteile an der Objektgesellschaft können grundsätzlich nicht veräußert, abgetreten, ausgetauscht oder verpfändet werden. |
| **Beendigung und Liquidation** | Die Objektgesellschaft soll grundsätzlich mit der Auflösung der Portfoliogesellschaft aufgelöst werden, es sei denn, die Objektgesellschaft wird entsprechend der Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Objektgesellschaft früher beendet (z.B. durch einstimmigen schriftlichen Beschluss der Gesellschafter der Objektgesellschaft).<br>Nach Befriedigung der Ansprüche Dritter und ggf. erforderlicher Bildung von Rückstellungen werden die Vermögensgegenstände der Objektgesellschaft im Rahmen der Liquidation entsprechend der Regelungen betreffend die Ausschüttungen verteilt. |

### 6.4 Anlageziele, Anlagepolitik und -strategie, finanzielle Ziele der Investmentgesellschaft

Anlageziel der Investmentgesellschaft ist die Erwirtschaftung einer positiven Rendite für die Anleger in Form von jährlichen Auszahlungen und Wertzuwächsen bei möglichst geringen Wert- und Auszahlungsschwankungen. Angestrebt werden jährliche anteilige Auszahlungen an die Anleger in Höhe von 3% für das Jahr 2026 und 4,5% ab dem Jahr 2027, jeweils bezogen auf die Pflichteinlage des Anlegers (vor Steuern). Neben den jährlichen Auszahlungen soll eine Wertsteigerung der getätigten Investitionen bis zur Veräußerung erzielt werden. Zusammen mit den jährlichen Auszahlungen und dem Erlös aus der Verwertung der Vermögensgegenstände soll neben der Kapitalrückzahlung an die Anleger eine Kapitalvermehrung erzielt werden. Hinsichtlich der Erreichung des Anlageziels kann keine Zusicherung gegeben werden.

Die Anlagepolitik und -strategie der Investmentgesellschaft ist das Einwerben und Investieren von Kommanditkapital, um es für den Erwerb von Beteiligungen an Portfoliogesellschaften in den USA zu verwenden, die wiederum mittelbar über Mehrheitsbeteiligungen an Objektgesellschaften in Immobilienobjekte in den USA investiert sind.

Auf Ebene der Portfoliogesellschaft wird ein Limited Partner, dessen Gesellschaftsanteile zu mindestens 50% entweder von Lothar Estein selbst und/oder einer Gesellschaft aus der Estein-Gruppe, bei der letztlich Lothar Estein wirtschaftlich Berechtigter ist, gehalten oder kontrolliert werden, mit mindestens 10% an den Immobilienobjekten beteiligt sein und gemeinsam mit der Investmentgesellschaft investieren („Estein & Co. Limited Partner"). Der General Partner der Portfoliogesellschaft wird stets 1% der Anteile der Portfoliogesellschaft halten. Zudem können an der Portfoliogesellschaft Co-Investoren als weitere Limited Partner beteiligt sein, bei denen es sich ebenfalls um Gesellschaften nach US-amerikanischem Recht handeln wird („Co-Investor Limited Partner"). Die Beteiligungen des Co-Investor Limited Partners, des Estein & Co. Limited Partners und des General Partners sollen sich planmäßig auf maximal 59% der Anteile der Portfoliogesellschaft summieren.

Insgesamt besteht so ein gleichgerichtetes Interesse der beteiligten Partner, die jeweilige Immobilieninvestition und somit auch das Investment des Anlegers zu einem nachhaltigen Erfolg zu führen.

Die jeweiligen Immobilienobjekte sollen vermietet und spätestens zum Ende der Laufzeit der Investmentgesellschaft verwertet werden. Für Details zu der geplanten Anlagestruktur siehe Ziffer 6.2. Ferner gehört zur Anlagestrategie der Investmentgesellschaft die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe des § 261 Abs. 1 Nr. 7 KAGB.

Die Anlagepolitik der Investmentgesellschaft sieht vor, dass sämtliche Maßnahmen zu treffen sind, die der Anlagestrategie dienen. Hierzu zählt insbesondere der Erwerb von Gesellschaftsanteilen an den jeweiligen Portfoliogesellschaften.

Die Anlagestrategie sieht vor, dass die Immobilienobjekte längstens bis zum Ende des Jahres 2035 gehalten werden sollen und bei entsprechend günstiger Marktsituation eine mittelbare Veräußerung der Immobilienobjekte und eine anschließende Liquidation der Investmentgesellschaft angestrebt wird. Inwieweit die Umsetzung des Anlageziels im Jahr 2035 mit der angestrebten Rentabilität für die Anleger erreicht werden kann, ist aus heutiger Sicht nicht mit hinreichender Sicherheit zu beurteilen. Daher sieht die Anlagestrategie vorsorglich vor, dass die Immobilienobjekte auch zu einem späteren Zeitpunkt veräußert werden können. Die Veräußerung zu einem späteren Zeitpunkt kann auch aus anderen Gründen sinnvoll oder erforderlich erscheinen. Insofern ist die Laufzeit der Investmentgesellschaft bis zum 31.12.2036 ausgelegt; sie kann gemäß § 27 des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft aus den dort genannten Gründen einmalig oder in mehreren Schritten durch Beschluss oder Beschlüsse der Gesellschafter der Investmentgesellschaft bis längstens 31.12.2041 verlängert werden.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erwirbt für die Investmentgesellschaft keine Anteile an anderen Investmentvermögen. Die Anlagepolitik und die Anlagestrategie unterliegen keinen weiteren Beschränkungen.

### 6.5 Verfahren, nach denen die Anlagestrategie oder Anlagepolitik geändert werden kann

Eine Änderung der Anlagestrategie oder der Anlagepolitik der Investmentgesellschaft bedarf einer Änderung der Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft sowie ggf. des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft. Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Investmentgesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, bedarf gemäß § 267

Abs. 3 KAGB der Zustimmung der Gesellschafter mit einer Mehrheit von Gesellschaftern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen. Eine Änderung des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft bedarf gemäß § 19 Abs. 2 lit. (d) und Abs. 4 Satz 2 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft eines Gesellschafterbeschlusses mit einer Mehrheit von 75% der abgegebenen Stimmen. Konzeptionsgemäß ist eine Änderung der Anlagestrategie oder Anlagepolitik nicht vorgesehen.

### 6.6 Derivate

Gemäß den zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospektes geltenden Anlagebedingungen darf die Investmentgesellschaft Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, nur zur Absicherung der von ihr gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust tätigen. Zum Zeitpunkt der Auflegung der Investmentgesellschaft ist der Einsatz von Derivaten jedoch nicht vorgesehen. Die Investmentgesellschaft wird keine Gesamtrendite-Swaps oder Wertpapierfinanzierungsgeschäfte gemäß der Verordnung (EU) Nr. 2015/2365 eingehen.

### 6.7 Angaben zu Kreditaufnahmen, Stellung von Sicherheiten und Belastung der Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft

Gemäß den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft dürfen für die Investmentgesellschaft Kredite bis zur Höhe von 150% des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Investmentgesellschaft, 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 Investmentgesellschaft an der jeweiligen Gesellschaft zu berücksichtigen.

Unter anderem durch den Einsatz von Fremdkapital kann ein sog. Hebeleffekt auf das jeweilige Eigenkapital entstehen und der Investitionsgrad der Investmentgesellschaft erhöht werden (Leverage). Der Leverage der Investmentgesellschaft wird aus dem Verhältnis zwischen dem Verlustrisiko der Investmentgesellschaft und ihrem Nettoinventarwert ermittelt. Die Berechnung des Nettoinventarwertes ist in Ziffer 6.8.4 („Nettoinventarwert") erläutert. Das Risiko der Investmentgesellschaft wird sowohl nach der sog. Brutto-Methode als auch nach der sog. Commitment-Methode berechnet. In beiden Fällen bezeichnet das Risiko der Investmentgesellschaft die Summe der absoluten Werte aller Positionen der Investmentgesellschaft, die entsprechend den gesetzlichen Vorgaben bewertet werden. Im Unterschied zur Bruttomethode werden bei der Commitment-Methode insbesondere etwaige Netting- und Hedging-Vereinbarungen, die sich im Fall der Investmentgesellschaft aus den in den Anlagebedingungen zu Absicherungszwecken gestatteten Derivategeschäften ergeben können, berücksichtigt.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erwartet, dass das nach der Bruttomethode berechnete Risiko der Investmentgesellschaft ihren Nettoinventarwert höchstens um das 3-Fache und das nach der Commitment-Methode berechnete Risiko der Investmentgesellschaft ihren Nettoinventarwert ebenfalls höchstens um das 3-Fache übersteigt. Abhängig von den Marktbedingungen kann der Leverage jedoch schwanken, sodass es trotz der ständigen Überwachung durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft zu Überschreitungen der vorstehend angegebenen Höchstmaße kommen kann.

Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zu der Investmentgesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind gemäß den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle diesen 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 Investmentgesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht überschreiten. Die Belastung von Vermögensgegenständen der Portfoliogesellschaft und der Objektgesellschaft sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind bei der Berechnung dieser Grenze entsprechend der Beteiligungshöhe der Investmentgesellschaft zu berücksichtigen.

Beispielsweise kann die Objektgesellschaft zur Finanzierung des Erwerbs einer Immobilie bei Banken oder Versicherungsunternehmen Darlehen aufnehmen und den Darlehensgebern verschiedene Sicherheiten wie Grundpfandrechte und Mietabtretungen einräumen. Da die konkreten Fremdfinanzierungen noch nicht feststehen, können keine weiteren Angaben zu der Art und der Herkunft des zulässigen Leverage oder zu der Handhabung, der Art und dem Umfang der Sicherheiten sowie zur Wiederverwendung der Sicherheiten gemacht werden. Hierüber wird in den Jahresberichten informiert.

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

Vgl. zu den Risiken im Zusammenhang mit der Aufnahme von Fremdkapital Ziffer 7.3.3. („Fremdkapitalrisiko und Leverage-Risiko" und „Risiken aus der Bestellung und Handhabung von Sicherheiten").

### 6.8 Regeln für die Vermögensbewertung

Die Bewertung der Investmentgesellschaft bzw. der Vermögensgegenstände erfolgt gemäß den anwendbaren gesetzlichen Regelungen des KAGB. Eine interne Bewertungsrichtlinie der Kapitalverwaltungsgesellschaft legt geeignete und kohärente Verfahren für die ordnungsgemäße, transparente und unabhängige Bewertung der Vermögensgegenstände des Fonds fest.

#### 6.8.1 Ankaufsbewertung

Vor dem Erwerb einer Beteiligung an einer Portfoliogesellschaft ist deren Wert durch einen externen Bewerter, wenn der Wert der zu erwerbenden Beteiligung umgerechnet 50 Millionen Euro nicht übersteigt, oder, wenn der Wert der zu erwerbenden Beteiligung umgerechnet 50 Millionen Euro übersteigt, durch zwei externe, voneinander unabhängige Bewerter, die die Bewertung der zu erwerbenden Beteiligung unabhängig voneinander vornehmen, zu ermitteln. Dabei wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Verkehrswert der von der Portfoliogesellschaft mittelbar gehaltenen Immobilie durch einen weiteren unabhängigen externen Bewerter feststellen lassen.

#### 6.8.2 Folgebewertungen

Darüber hinaus erfolgt unter Kontrolle der Verwahrstelle mindestens einmal jährlich die Bewertung der Vermögensgegenstände und die Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil der Investmentgesellschaft. Die Folgebewertung wird von der Kapitalverwaltungsgesellschaft vorgenommen, ggf. unter Hinzuziehung eines externen Bewerters. Im Rahmen

der Beteiligungsbewertung erfolgt der Wertansatz an den mittelbar gehaltenen Immobilien durch einen von der Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellten externen Bewerter.

### 6.8.3 Bewertungsverfahren und -methoden

Für die Bewertung, das Bewertungsverfahren und die Bewerter der Gesellschaftsbeteiligungen der Investmentgesellschaft gelten die §§ 261 Abs. 6, 271 und 272 KAGB sowie die §§ 168, 169 und 216 KAGB entsprechend. Darüber hinaus gelten die Art. 67 bis 73 der AIFM-Level-2-Verordnung sowie die Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung (KARBV) und die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft nach §§ 271 Abs. 2, 169 Abs. 1 KAGB erstellte interne Bewertungsrichtlinie.

Die Bewertung von Gesellschaftsanteilen erfolgt auf der Grundlage der von diesen Gesellschaften eingereichten geprüften Jahresabschlüsse bzw. aktuellen Vermögensaufstellungen. Der Wert dieser Gesellschaften ergibt sich durch Summierung der mit dem Verkehrswert angesetzten Einzelpositionen der Vermögensaufstellung. Der Verkehrswert von Immobilien wird dabei nach einem Wertermittlungsverfahren ermittelt, das am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannt ist. Zur Plausibilisierung können auch weitere am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannte Bewertungsverfahren hinzugezogen werden, wenn dies für eine sachgerechte Bewertung der Immobilie nach Auffassung der Kapitalverwaltungsgesellschaft erforderlich und/oder zweckmäßig erscheint. Die Bewerter stehen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospektes noch nicht fest.

Die Ermittlung des Marktwertes/Verkehrswertes der Immobilien wird im Regelfall entsprechend der jeweils geltenden Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) durchgeführt. Das Bewertungsverfahren nach ImmoWertV soll, begründet durch die Ausrichtung der Investmentgesellschaft auf Ertragsobjekte, üblicherweise im Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV) erfolgen.

Es obliegt dem jeweiligen Bewerter, zu entscheiden, ob das allgemeine Ertragswertverfahren oder das vereinfachte Ertragswertverfahren anzuwenden ist. Der jeweilige Bewerter wird im Rahmen der Wertermittlung und des Wertermittlungsberichtes (Gutachten) die Wahl hinreichend begründen und darlegen. Da die Wertermittlung nach ImmoWertV hinreichend im Text der Verordnung dargelegt ist, wird auf eine detaillierte textliche Wiederholung verzichtet und auf die Verordnung verwiesen.

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen angesetzt. Wertpapiere und Geldmarktinstrumente, die einen Kurs haben, werden grundsätzlich auf Basis der zuletzt verfügbaren handelbaren Kurse bewertet. Bei Wertpapieren und Geldmarktinstrumenten, für die kein handelbarer Kurs verfügbar ist, ist der Verkehrswert, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist, zugrunde zu legen. Forderungen, z. B. abgegrenzte Zinsansprüche sowie Verbindlichkeiten werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt.

### 6.8.4 Nettoinventarwert

Der Gesamtwert des Investmentvermögens selbst wird gemäß §§ 271 Abs. 1, 168 Abs. 1 KAGB aufgrund der Verkehrswerte der zu ihm gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten ermittelt. Der für die Anleger maßgebliche Nettoinventarwert ergibt sich aus der Teilung des Gesamtwertes des Investmentvermögens durch die Zahl der ausgegebenen Anteile.

### 6.8.5 Offenlegung der Bewertung und Berechnung des Nettoinventarwerts

Die Bewertung der Vermögenswerte und die Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil sind gegenüber den Anlegern offenzulegen. Eine Offenlegung hat nach jeder Bewertung der Vermögenswerte und Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil zu erfolgen.

Die in den Nettoinventarwert einfließenden Bewertungsergebnisse vermitteln lediglich eine zeitpunktbezogene Betrachtung zum jeweiligen Stichtag. Dieser Wert ist ein nach festgelegten Kriterien ermittelter Stichtagswert und lässt daher weder einen Schluss auf Zweitmarktpreise zu, noch darauf, welcher Wert bei einem späteren Verkauf der Immobilien für die Investmentgesellschaft und damit indirekt für die Anleger erzielt wird.

## 6.9 Liquiditätsmanagement der Investmentgesellschaft

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verfügt über ein angemessenes Liquiditätsmanagementsystem für die Investmentgesellschaft und hat für dieses schriftliche Grundsätze und Verfahren festgelegt, die es ihr ermöglichen, die Liquiditätsrisiken der Investmentgesellschaft zu überwachen und zu gewährleisten, so dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen der Investmentgesellschaft mit den zugrundeliegenden Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft deckt. Die Grundsätze und Verfahren umfassen das Folgende:

- Das Liquiditätsprofil der Anlagen der Investmentgesellschaft wird zu einem Liquiditätsprofil des Investmentvermögens zusammengefasst und den potenziell bestehenden Verbindlichkeiten insbesondere der den Anlegern gewährten Rückgaberechten gegenübergestellt; bei einem geschlossenen Publikums-AIF wie der Investmentgesellschaft werden keine Rückgaberechte gewährt.

- Die Kapitalverwaltungsgesellschaft überwacht die Liquiditätsrisiken, die sich auf Ebene der Investmentgesellschaft oder der Vermögensgegenstände ergeben können. Sie nimmt dabei eine Einschätzung der Liquidität der in der Investmentgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände in Relation zum Vermögen der Investmentgesellschaft vor und legt hierfür eine Liquiditätsquote fest.

- Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat für die Investmentgesellschaft adäquate Limits für die Liquiditätsrisiken festgelegt. Sie überwacht die Einhaltung dieser Limits und hat Verfahren bei einer Überschreitung oder möglichen Überschreitung der Limits festgelegt. Dies kann auch dazu führen, dass eine dauerhafte Liquiditätsquote in der Investmentgesellschaft gehalten werden muss.

- Die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft eingerichteten Verfahren gewährleisten eine Konsistenz zwischen Liquiditätsquote, den Liquiditätsrisikolimits und den zu erwarteten Nettomittelveränderungen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft überprüft diese Grundsätze regelmäßig und aktualisiert sie entsprechend.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft führt regelmäßig Stresstests durch, mit denen sie die Liquiditätsrisiken der Investmentgesellschaft bewerten kann. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft führt die Stresstests auf der Grundlage zuverlässiger und aktueller quantitativer oder, falls dies nicht angemessen ist, qualitativer Informationen durch. Hierbei werden Anlagestrategie, Rücknahmefristen, Zahlungsverpflichtungen und Fristen, innerhalb derer die Vermögensgegenstände veräußert werden können, sowie Informationen z.B. in Bezug auf allgemeines Anlegerverhalten und Marktentwicklungen einbezogen. Die Stresstests simulieren gegebenenfalls mangelnde Liquidität der Vermögenswerte in der Investmentgesellschaft sowie in Anzahl und Umfang atypische Verlangen auf Anteilrücknahmen. Sie decken Marktrisiken und deren Auswirkungen ab, einschließlich auf Nachschussforderungen, Besicherungsanforderungen oder Kreditlinien. Sie tragen Bewertungssensitivitäten unter Stressbedingungen Rechnung. Sie werden unter Berücksichtigung der Anlagestrategie, des Liquiditätsprofils, der Anlegerart und der Rücknahmegrundsätze der Investmentgesellschaft in einer der Art der Investmentgesellschaft angemessenen Häufigkeit durchgeführt.

Weiterhin verfügt die Kapitalverwaltungsgesellschaft über angemessene Verfahren zur Liquiditätssteuerung, die insbesondere Warn- und Rückführungslimits im Hinblick auf die Liquiditätsquote und Stresstests beinhalten.

Die vorgenannten Regelungen zum Liquiditäts- bzw. Risikomanagement werden in der Regel jährlich überprüft und entsprechend aktualisiert.

### 6.10 Interessenkonflikte

Aufgrund gesellschaftlicher und personeller Verflechtungen liegen Umstände vor, die Interessenkonflikte begründen können und die mit Risiken verbunden sind. Erläuterungen hierzu finden sich in Kapitel 7 „RISIKEN“, Ziffer 7.3.3.

Zum Umgang mit Interessenkonflikten setzt die Kapitalverwaltungsgesellschaft unter anderem folgende organisatorische Maßnahmen ein, um Interessenkonflikte zu ermitteln, ihnen vorzubeugen, sie zu steuern, zu beobachten und sie offenzulegen:

- Bestehen einer Compliance-Abteilung, die auf die Einhaltung von Gesetzen und Regeln hinwirkt und der Interessenkonflikte gemeldet werden müssen,
- Pflichten zur Offenlegung,
- Organisatorische Maßnahmen wie die Einrichtung von Vertraulichkeitsbereichen für einzelne Abteilungen, um dem Missbrauch von vertraulichen Informationen vorzubeugen, sowie die Zuordnung von Zuständigkeiten, um unsachgemäße Einflussnahme zu verhindern,
- Verhaltensregeln für Mitarbeiter in Bezug auf Mitarbeitergeschäfte, Verpflichtungen zur Einhaltung des Insiderrechts, Schulungen und Fortbildungsmaßnahmen,
- Einrichtung von Vergütungssystemen,
- Grundsätze zur Berücksichtigung von Kundeninteressen,
- Grundsätze zur bestmöglichen Ausführung beim Erwerb bzw. zur Veräußerung von Finanzinstrumenten,
- Grundsätze zur Aufteilung von Teilausführungen,
- Einrichten von Orderannahmezeiten (Cut-Off-Zeiten),
- Grundsätze zur Stimmrechtsausübung,
- Forward Pricing,
- Mitwirkung im Compliance-Komitee der SIGNAL IDUNA Gruppe.

### 6.11 Volatilität

Die Anteile der Investmentgesellschaft weisen aufgrund der vorgesehenen Zusammensetzung ihrer Vermögensgegenstände bzw. der Anlageobjekte und deren Abhängigkeit von Marktveränderungen bzw. den bei der Verwaltung verwendeten Techniken eine erhöhte Volatilität auf. Dies bedeutet, dass der Wert der Anteile der Investmentgesellschaft auch innerhalb kurzer Zeiträume erheblichen Schwankungen nach oben und nach unten unterworfen sein kann.

### 6.12 Primebroker

Die Anteile an der Investmentgesellschaft werden nicht über Primebroker gehandelt.

### 6.13 Treuhandkommanditistin/Treuhand- und Verwaltungsvertrag

Als Treuhandkommanditistin der Investmentgesellschaft fungiert die UST Treuhand- und Verwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in Frankfurt am Main und Geschäftsanschrift Schaumainkai 85, 60596 Frankfurt am Main.

Unternehmensgegenstand der Treuhandkommanditistin ist die Übernahme von Treuhand- und Anlegerverwaltungsaufgaben in Alternativen Investmentfonds i.S.d. § 1 Abs. 3 KAGB und anderer Beteiligungsgesellschaften. Die Treuhandkommanditistin ist insbesondere berechtigt, Beteiligungen an solchen Gesellschaften im eigenen Namen für Rechnung Dritter zu halten.

#### 6.13.1 Aufgaben und Rechtsgrundlage der Tätigkeit der Treuhandkommanditistin

Die Aufgaben der Treuhandkommanditistin ergeben sich insbesondere aus dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag zwischen der Treuhandkommanditistin, der Investmentgesellschaft und dem jeweiligen Treugeber oder Direktkommanditisten (nachfolgend auch „Treuhand- und Verwaltungsvertrag“).

Dabei ist zwischen dem Treuhandmandat der Treuhandkommanditistin für Treugeber (vgl. §§ 3 bis 11 des Treuhand- und Verwaltungsvertrages) und dem für Direktkommanditisten (vgl. §§ 12 bis 16 des Treuhand- und Verwaltungsvertrages) zu unterscheiden.

Der Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft ist zusammen mit den Anlagebedingungen – vorbehaltlich und einschließlich etwaiger späterer von den Gesellschaftern beschlossener Änderungen – Grundlage und Bestandteil des Treuhand- und Verwaltungsvertrages.

#### 6.13.1.1 Treuhandmandat für Treugeber

Gemäß § 3 Abs. 1 des Treuhand- und Verwaltungsvertrages übernimmt und verwaltet die Treuhandkommanditistin für den jeweiligen Treugeber einen seiner Beteiligung entsprechenden Teilkommanditanteil (nachfolgend auch „Kommanditbeteiligung“) an der Investmentgesellschaft und hält diesen treuhänderisch im eigenen Namen, aber im Auftrag, im Interesse und für Rechnung des jeweiligen Treugebers. Die Treuhandkommanditistin hält die Kommanditbeteiligung im Außenverhältnis als einheitlichen Gesellschaftsanteil und ist als Kommanditistin im Handelsregister einzutragen.

#### 6.13.1.2 Verwaltungsmandat für Direktkommanditisten

Für den Direktkommanditisten nimmt die Treuhandkommanditistin die mit der Beteiligung verbundenen Rechte und Pflichten in offener Stellvertretung wahr.

### 6.13.2 Wesentliche Rechte und Pflichten der Treuhandkommanditistin

#### 6.13.2.1 Treuhandmandat für Treugeber

Der Treugeber beauftragt und ermächtigt die Treuhandkommanditistin unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, im Rahmen des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft für ihn eine Kommanditbeteiligung an der Investmentgesellschaft zu erwerben, zu halten und zu verwalten (nachfolgend auch „Treuhandmandat“). Die Treuhandkommanditistin nimmt alle zur Durchführung des rechtswirksamen Erwerbs sowie der laufenden Verwaltung der Kommanditbeteiligung erforderlichen Maßnahmen vor. Der Treugeber übernimmt im Innenverhältnis in Höhe seiner Beteiligung alle Rechte und Pflichten der Treuhandkommanditistin aus dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft, mit Ausnahme der gesellschaftsrechtlichen Sonderrechte der Treuhandkommanditistin. Unter den vorgenannten Einschränkungen erteilt die Treuhandkommanditistin dem Treugeber unwiderruflich Vollmacht zur Ausübung der mitgliedschaftlichen Rechte der Treuhandkommanditistin als Gesellschafter der Investmentgesellschaft, insbesondere der Stimm- und Informationsrechte aus der für ihn treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung. Soweit der Treugeber die ihm hiernach eingeräumten Gesellschafterrechte selbst wahrnimmt, übt die Treuhandkommanditistin ihre mitgliedschaftlichen Rechte aus der betreffenden Kommanditbeteiligung nicht aus. Soweit der Treugeber seine Rechte nicht selbst wahrnimmt, wird die Treuhandkommanditistin diese Rechte nach den Weisungen des Treugebers ausüben.

#### 6.13.2.2 Verwaltungsmandat für Direktkommanditisten

Direktkommanditisten beauftragen die Treuhandkommanditistin und bevollmächtigen sie unter der auflösenden Bedingung der Beendigung des Verwaltungsverhältnisses, die aus der dann direkt gehaltenen Kommanditbeteiligung resultierenden Rechte, insbesondere Stimm- und Informationsrechte, im Namen und auf Weisung des Direktkommanditisten auszuüben. Die Treuhandkommanditistin macht von der ihr durch den Direktkommanditisten erteilten Vollmacht Gebrauch, soweit der Direktkommanditist nicht selbst oder durch einen Vertreter seine Rechte ausübt. Soweit der Direktkommanditist seine Rechte nicht selbst wahrnimmt, wird die Treuhandkommanditistin diese Rechte nach den Weisungen des Direktkommanditisten ausüben.

### 6.13.3 Beteiligungsregister

Die Treuhandkommanditistin führt nach Maßgabe von § 29 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft für alle Anleger ein Register mit deren personenbezogenen und beteiligungsbezogenen Daten („Beteiligungsregister”).

Jeder Anleger hat der Investmentgesellschaft etwaige Änderungen der in § 29 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft genannten gemachten Angaben unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

Im Übrigen gelten die weiteren Regelungen in § 29 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft.

Jeder Anleger erklärt sich damit einverstanden, dass seine personenbezogenen Daten im Wege der elektronischen Datenverarbeitung gespeichert und dass die in die Anlegerverwaltung einbezogenen Parteien über die Verhältnisse der Investmentgesellschaft und seine Person informiert werden, soweit dies zur Verwaltung und Betreuung der Beteiligung des jeweiligen Anlegers erforderlich ist.

### 6.13.4 Freistellung der Treuhandkommanditistin

Der Treugeber stellt die Treuhandkommanditistin von allen ihre Beteiligung betreffenden Verbindlichkeiten frei, die diese für ihn bei pflichtgemäßer Erfüllung dieses Treuhand- und Verwaltungsvertrages und des Gesellschaftsvertrages gegenüber der Investmentgesellschaft oder Dritten eingeht oder die aus der Haftung als Kommanditist resultieren. Dies gilt nicht, soweit durch eine solche Freistellung den §§ 152 Abs. 6 und 161 Abs. 4 KAGB widersprochen würde. Sofern und sobald der Treugeber seine Treugeberbeteiligung gemäß § 9 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft und § 19 des Treuhand- und Verwaltungsvertrages in eine Beteiligung als Direktkommanditist umgewandelt hat und er im Handelsregister als Direktkommanditist eingetragen ist, entfällt die vorgenannte Freistellungsverpflichtung, es sei denn, der Freistellungsanspruch der Treuhandkommanditistin ist bereits vor der Eintragung des umwandelnden Treugebers im Handelsregister entstanden.

Der Direktkommanditist stellt die Treuhandkommanditistin von allen Verbindlichkeiten frei, die bei pflichtgemäßer Erfüllung des Verwaltungsverhältnisses und des Gesellschaftsvertrages im Zusammenhang mit der Verwaltung der Beteiligung entstehen (z.B. Handelsregisterkosten, Beglaubigungskosten).

Hiervon ausgenommen sind die Kosten der laufenden Verwaltung, die mit der Vergütung gemäß § 17 des Treuhand- und Verwaltungsvertrages abgegolten sind.

### 6.13.5 Dauer und Kündigung

Der Treuhand- und Verwaltungsvertrag wird für die Dauer der Investmentgesellschaft eingegangen. Eine vorzeitige Beendigung ist nur in den im Treuhand- und Verwaltungsvertrag oder im Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft geregelten Fällen zulässig. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Der Treuhand- und Verwaltungsvertrag endet ohne weiteres Zutun zu dem Zeitpunkt, zu dem die Vollbeendigung der Investmentgesellschaft im Handelsregister eingetragen wird.

Der Treuhand- und Verwaltungsvertrag endet außerdem, wenn der Anleger nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft aus der Investmentgesellschaft ausscheidet (gilt nicht bei einem Wechsel des Anlegers von einer Treugeberstellung in eine Direktkommanditistenstellung).

Die Treuhandkommanditistin kann – ohne dass es sich um eine Umwandlung i.S.v. § 19 des Treuhand- und Verwaltungsvertrages handelt – mit einer Frist von drei Monaten zum Quartalsende den Treuhand- und Verwaltungsvertrag in schriftlicher Form kündigen und als Treuhandkommanditistin ausscheiden, wenn sie zum gleichen Zeitpunkt ebenfalls aus den Treuhandverträgen mit allen anderen Treugebern ausscheidet und eine andere nach den Vorschriften des KAGB geeignete Gesellschaft als Treuhandkommanditistin bestimmt wird, die anstelle der Treuhandkommanditistin in die einzelnen Treuhandverträge mit sämtlichen Treugebern eintritt und diese fortführt.

### 6.13.6 Gesamtbetrag der Vergütungen der Treuhandkommanditistin

Gemäß § 8 Nr. 3 d) der Anlagebedingungen erhält die Treuhandkommanditistin für ihre Tätigkeit, die sie gegenüber allen Anlegern der Investmentgesellschaft einschließlich der Direktkommanditisten erbringt, eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,10% der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer). Als Bemessungsgrundlage gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt. Die jährliche Vergütung bezieht sich auf das Geschäftsjahr der Investmentgesellschaft und ist jeweils zum 30.06. des Folgejahres zur Zahlung fällig. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes sowie der tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen.

Der Gesamtbetrag der Vergütungen der Treuhandkommanditistin liegt jährlich bei bis zu 0,10% der Bemessungsgrundlage (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer), was prognosegemäß bei einem angenommenen Kommanditkapital der Investmentgesellschaft von USD 75.000.000 anfänglich bis zu USD 66.700 entspricht. Zusätzlich erhält die Treuhandkommanditistin eine einmalige Set-up-Gebühr i.H.v. 0,20% (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) der von den Anlegern gezeichneten Anlagebeträge. Prognosegemäß fällt bei einem angenommenen Kommanditkapital von USD 75.000.000 eine Set-Up-Gebühr in Höhe von USD 150.000 an.

### 6.13.7 Umwandlung in unmittelbare Beteiligung

Jeder Treugeber kann seine mittelbare Treugeberbeteiligung im Einvernehmen mit der Treuhandkommanditistin in eine unmittelbare Beteiligung als Direktkommanditist umwandeln, sofern er das schriftlich bei der Treuhandkommanditistin geltend macht und eine Handelsregistervollmacht einreicht, die den Anforderungen des § 9 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft entspricht. Die im Handelsregister für einen Direktkommanditisten einzutragende Haftsumme lautet auf Euro und beträgt je USD 100 seiner Einlage EUR 1. Der Treugeber wird mit seiner persönlichen Eintragung in das Handelsregister unmittelbar beteiligter Kommanditist (Direktkommanditist). Das Treuhandverhältnis als mittelbar beteiligter Treugeber besteht bis zu diesem Zeitpunkt fort. Sollte die Handelsregistervollmacht nicht entsprechend den vorgenannten Regelungen eingereicht werden, besteht Einvernehmen zwischen dem Treugeber und der Treuhandkommanditistin, dass ihr Treuhandverhältnis unverändert zu den bisherigen Bedingungen fortgesetzt wird. Wandelt ein Treugeber seine Beteiligung in eine Direktbeteiligung als Direktkommanditist um, wird seine Beteiligung als Direktkommanditist von der Treuhandkommanditistin lediglich verwaltet (vgl. Abschnitt III des Treuhand- und Verwaltungsvertrages).

In diesem Fall scheidet die Treuhandkommanditistin aus der Investmentgesellschaft mit dem für den betreffenden Treugeber gehaltenen Teil ihrer Einlage aus. Sofern und soweit die Treuhandkommanditistin ihre bisher für den umwandelnden Treugeber gehaltene Haftsumme nicht herabsetzt, ist der umwandelnde Treugeber ab dem Zeitpunkt seiner Eintragung im Handelsregister nicht mehr zur Freistellung der Treuhandkommanditistin gemäß § 8 des Treuhand- und Verwaltungsvertrages verpflichtet, sofern der Anspruch nicht bereits vor seiner Eintragung als Direktkommanditist im Handelsregister entstanden ist.

Direktkommanditisten können ihre Beteiligungen in eine Treugeberbeteiligung zurückumwandeln. In diesem Fall erhöht sich die Einlage der Treuhandkommanditistin um die Einlage des umwandelnden Direktkommanditisten. Dieser stellt ab wirksamer Begründung des Treuhandverhältnisses die Treuhandkommanditistin gemäß § 8 des Treuhand- und Verwaltungsvertrages frei.

Die durch die Umwandlung der Beteiligung des Treugebers bzw. des Direktkommanditisten verursachten Notar- und Gerichtskosten zuzüglich ggf. anfallender Umsatzsteuer hat der Anleger der Investmentgesellschaft oder einem von ihr benannten Dritten bei Rechnungsstellung zu erstatten.

# 7 RISIKEN

## 7.1 RISIKOPROFIL DER INVESTMENTGESELLSCHAFT

Mit einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft können neben den Chancen auf Auszahlungen (Ausschüttungen/ Entnahmen) während der Laufzeit der Investmentgesellschaft und auf Wertsteigerungen aus der Veräußerung der mittelbar gehaltenen Immobilien am Ende der Laufzeit der Investmentgesellschaft auch Risiken für den Anleger, insbesondere Verlustrisiken, verbunden sein. Die mit der Beteiligung an der Investmentgesellschaft verbundenen wesentlichen Risiken sind in der nachfolgenden Ziffer 7.3 „WESENTLICHE RISIKEN" beschrieben. Interessierten wird empfohlen, sich vor der Anlageentscheidung ausführlich mit den wesentlichen Risiken zu befassen und sich ggf. von einem fachkundigen Dritten beraten zu lassen.

## 7.2 RISIKOPROFIL DES ANLEGERS

Das vorliegende Beteiligungsangebot richtet sich an den Anleger, der gezielt in eine unternehmerische Beteiligung investieren möchte, der darüber hinaus die Risiken eines mittelbaren Investments in ausländische Grundstücke und Immobilien tragen kann, und bei dem die Beteiligung an der Investmentgesellschaft nur einen hierfür angemessenen Teil seines Vermögens ausmacht.

Demgegenüber eignet sich die Beteiligung nicht für den Anleger, der eine Kapitalanlage mit fester Verzinsung und/ oder einer Rückzahlung des eingesetzten Kapitals zu einem heute schon feststehenden Zeitpunkt anstrebt, oder der auf eine gegebenenfalls kurzfristige Veräußerbarkeit der Beteiligung angewiesen ist.

Durch eine Beteiligung im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsangebotes geht der Anleger wirtschaftliche und unternehmerische Risiken ein. Insbesondere können zukünftige Entwicklungen die angestrebten Ergebnisse nachteilig beeinflussen. Kapitalrückflüsse und damit auch Auszahlungen (Ausschüttungen/Entnahmen) sind weder im Voraus kalkulierbar noch gesichert. Es kann nicht garantiert werden, dass der Anleger seinen gewünschten Anlageerfolg erreicht.

Die Beteiligung sollte daher lediglich Beimischungscharakter zum übrigen Vermögensportfolio besitzen und vom Anleger aus Eigenkapital finanziert sein.

Der Erfolg einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist von einer Vielzahl von Faktoren abhängig, deren künftige Entwicklungen nicht vorhergesagt werden können. Es besteht daher das Risiko, dass der Anleger die mit der Investition verfolgten wirtschaftlichen, steuerlichen und sonstigen Ziele nicht erreichen wird.

## 7.3 WESENTLICHE RISIKEN

Eine Beteiligung an der Investmentgesellschaft stellt für den Anleger eine mittel- bis langfristige unternehmerische Investition dar, die signifikante Risiken beinhaltet.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Verkaufsprospektes stehen die zu erwerbenden Immobilien noch nicht fest und die Investmentgesellschaft hat auch noch keine Anteile an einer Portfoliogesellschaft erworben. In Abhängigkeit von der Höhe des platzierten Eigenkapitals der Investmentgesellschaft, kann die Investmentgesellschaft Anteile einer oder mehrerer Portfoliogesellschaften erwerben, die sich dann wiederum an jeweils einer Objektgesellschaft beteiligen, in deren Vermögen sich die jeweiligen Immobilien befinden und die diese betreibt.

Aufgrund dieser Struktur ist der wirtschaftliche Erfolg der Investmentgesellschaft mittelbar von dem wirtschaftlichen Erfolg der Immobilien abhängig. Entsprechend treffen die Risiken, die sich für die jeweilige Objektgesellschaft ergeben, aus wirtschaftlicher Sicht mittelbar auch stets auf die jeweilige Portfoliogesellschaft und somit auch auf die Investmentgesellschaft zu. In den nachfolgenden Ausführungen wird deshalb der wirtschaftliche Durchgriff von der jeweiligen Objektgesellschaft auf die Investmentgesellschaft unterstellt.

Bei den in diesem Verkaufsprospekt getroffenen Annahmen handelt es sich um Schätzungen künftiger wirtschaftlicher, steuerlicher und rechtlicher Entwicklungen auf Basis der aktuellen Erwartungen. Eine aussagekräftigere Darstellung ist aufgrund der Vielzahl der möglichen Entwicklungen einzelner Erfolgsfaktoren zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Verkaufsprospektes nicht möglich. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass das tatsächliche Ergebnis aufgrund von heute nicht vorhersagbaren Entwicklungen und Einflussfaktoren davon abweicht und somit die unter Kapitel 1 „DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK" dargestellten möglichen Gesamtauszahlungen an den Anleger deutlich von diesen Angaben abweichen.

Die nachfolgenden Ausführungen stellen die wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Risiken einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft dar. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass infolge besonderer individueller und somit nicht bekannter Umstände beim Anleger weitere individuelle Risiken eintreten können, die für die Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht vorhersehbar sind oder sich dadurch Risikofolgen intensivieren ebenso wie durch das Hinzutreten allgemeiner negativer wirtschaftlicher Umstände, wie etwa einer weltweiten Finanz-, Währungs- und/oder Wirtschaftskrise, ggf. als Folge einer Pandemie.

Diese und die nachstehend dargestellten Risiken entbinden den Anleger nicht davon, sich ein eigenständiges Urteil hinsichtlich der angebotenen Beteiligung zu bilden und zur Grundlage seiner Investitionsentscheidung zu machen. individuelle Risiken aus der persönlichen Situation des Anlegers können hier nicht dargestellt werden. Zur Beurteilung der Eignung dieser Beteiligung wird dem Anleger empfohlen, den Rat von eigenen Beratern, insbesondere Rechtsanwälten und Steuerberatern, einzuholen.

Die nachfolgend dargestellten Risiken können für den Anleger zu verzögerten und/oder einem teilweisen oder vollständigen Ausbleiben der prognostizierten oder angestrebten Auszahlungen sowie zum teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage zuzüglich Ausgabeaufschlag führen. Sofern es beim Anleger zu einer Gefährdung seines sonstigen Vermögens kommen kann, wird auf das maximale Risiko (siehe Ziffer 7.3.1) an entsprechender Stelle hingewiesen. Die aufgeführten Risiken sind zum besseren Verständnis nach Themenbereichen geordnet. Die einzelnen Risiken beziehen sich dabei nicht ausschließlich auf die Themenbereiche, denen sie zugeordnet wurden, sondern können auch themenübergreifende Relevanz besitzen und/oder sich auf den Eintritt anderer Risiken auswirken und/oder diese intensivieren. Die Reihenfolge, in der die nachfolgenden Risiken aufgeführt werden, enthält weder eine Aussage über die Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts noch über das Ausmaß oder die Bedeutung bei Eintritt einzelner Risiken.

Unabhängig von den hier dargestellten Risiken können heute nicht bekannte und/oder unvorhersehbare Entwicklungen das Ergebnis der Beteiligung negativ beeinflussen.

### 7.3.1 Maximales Risiko – Kumulierungsrisiko, Totalverlustrisiko, Haftungsrisiko, Risiko aus der ggf. erfolgten Fremdfinanzierung der Beteiligung

Die nachfolgend aufgeführten Risiken können sowohl einzeln als auch in Kombination eintreten und zu erheblichen Störungen des planmäßigen Verlaufes der Investition führen. Bei einer Kombination können sich die Auswirkungen der einzelnen Risiken gegenseitig verstärken (Kumulierungsrisiko). Es ist möglich, dass die im Verkaufsprospekt genannten Gesamtauszahlungen an die Anleger nicht erreicht werden, so dass die Investmentgesellschaft nicht in der Lage sein wird, dem Anleger die geleistete Einlage zuzüglich des Ausgabeaufschlages zurückzuzahlen (Totalverlustrisiko). Ist das Kapital des Anlegers durch Verluste und/oder Auszahlungen (vorbehaltlich seiner Zustimmung) unter dem Betrag seiner im Handelsregister eingetragenen Haftsumme herabgemindert, könnte der Anleger im Außenverhältnis den Gläubigern der Investmentgesellschaft mit der Folge haften, dass die Inanspruchnahme das sonstige Vermögen des Anlegers gefährden und zu Privatinsolvenz des Anlegers führen kann (Haftungsrisiko). Ferner besteht das Risiko, dass trotz verminderter oder fehlender Auszahlungen aus der Investmentgesellschaft ein ggf. zur Finanzierung der Beteiligung durch den Anleger aufgenommenes Darlehen mit Zins und Tilgung weiter bedient werden muss (Risiko aus der ggf. erfolgten Fremdfinanzierung der Beteiligung). Es ist nicht ausgeschlossen, dass die weiter zu bedienenden Zins- und Tilgungsleistungen zuzüglich Nebenkosten und einer ggf. anfallenden Vorfälligkeitsentschädigung bis zu einer Insolvenz des Anlegers führen können. Darüber hinaus besteht für den Anleger das Risiko, sein sonstiges Vermögen z.B. aufgrund von Steuerzahlungen sowie ggf. darauf anfallenden Zinsen oder aufgrund einer Inanspruchnahme aus persönlicher Haftung bei der Aufnahme einer persönlichen Anteilsfinanzierung zu vermindern (Vermögensminderungsrisiko).

Das Maximalrisiko für den Anleger besteht in einer Kumulation von Totalverlustrisiko und Vermögensminderungsrisiko und kann zu einer Zahlungsunfähigkeit und der Insolvenz eines Anlegers führen (Maximalrisiko).

### 7.3.2 Allgemeine Risiken aus der Investition in die Investmentgesellschaft

**Allgemeines unternehmerisches Risiko**

Das wirtschaftliche Ergebnis der Investmentgesellschaft ist maßgeblich von äußeren Faktoren abhängig. Dies sind zum Beispiel die Entwicklung der Erwerbs- und/oder Verkaufspreise oder die Veränderungen der allgemeinen politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Rezession, Finanzmarktkrise, Krise des Euro-Systems, sog. „Flüchtlingskrise", Pandemien, Klimakrise). Auf solche Faktoren wird die Geschäftsführung der Investmentgesellschaft oder der Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. auch die der Portfolio- und Objektgesellschaft ggf. nicht, auch nicht durch den Abschluss von Versicherungen, reagieren können. In derartigen Fällen können die tatsächliche Marktlage und die wirtschaftlichen Bedingungen so von den Erwartungen abweichen, dass die geplante Ertragslage bzw. die Wertentwicklung der Investmentgesellschaft, Portfolio- und Objektgesellschaft nicht erreicht werden können. Es besteht mithin das Risiko, dass der prognostizierte oder angestrebte Erfolg der Investmentgesellschaft von dem tatsächlichen Erfolg substanziell negativ abweicht. In diesen Fällen können sich nicht nur Auszahlungen an den Anleger verringern, verzögern oder ganz ausfallen, es kann vielmehr der gesamte Bestand der Investmentgesellschaft gefährdet werden mit der Folge, dass der Anleger einen teilweisen oder vollständigen Verlust seiner Einlage zuzüglich Ausgabeaufschlag erleidet.

**Allgemeines Risiko aus Störungen der nationalen und internationalen Kapitalmärkte**

Es besteht das Risiko, dass Störungen an den nationalen und internationalen Finanz- und Kapitalmärkten wie zum Beispiel durch Staatsbankrotte, Schuldenmoratorien, Schuldenschnitte auf Staatsebene und auch auf Ebene von Finanzinstituten eintreten. So besteht insbesondere das Risiko, dass Versicherungen, Banken oder Kreditinstitute aufgrund einer solchen Krise ihre Verpflichtungen gegenüber der Investmentgesellschaft sowie der Portfolio- oder Objektgesellschaft nicht, nicht vollständig oder nicht zum geplanten Zeitpunkt erfüllen. Weiterhin besteht das Risiko, dass sich die Inflationsrate unverhältnismäßig schnell erhöht (extreme Inflation) oder das Währungssystem umgestellt wird, wodurch das wirtschaftliche Ergebnis der Investmentgesellschaft negativ beeinflusst werden könnte. In diesen Fällen können sich nicht nur Auszahlungen an den Anleger verringern, verzögern oder ganz ausfallen, darüber hinaus kann der Anleger einen teilweisen oder vollständigen Verlust seiner Einlage zuzüglich Ausgabeaufschlag erleiden.

**Insolvenzrisiko/fehlende Einlagensicherung/ keine Kapitalgarantie**

Die Geschäftstätigkeit der Investmentgesellschaft stellt ein unternehmerisches, mit allen Risiken der Teilnahme am Geschäftsverkehr behaftetes Engagement dar. Bei einem Unternehmen besteht immer auch ein Insolvenzrisiko. In keinem Fall bietet die Investmentgesellschaft oder die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Kapitalgarantie. Aufgrund geringerer Einnahmen und/oder höherer Ausgaben als prognostiziert kann die Investmentgesellschaft zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Namentlich weil die Investmentgesellschaft keinem Einlagensicherungs-

system angehört, können bei einer Insolvenz sich nicht nur Auszahlungen an den Anleger verringern, verzögern oder ganz ausfallen, es kann vielmehr der gesamte Bestand der Investmentgesellschaft gefährdet werden mit der Folge, dass der Anleger einen teilweisen oder vollständigen Verlust seiner Einlage zuzüglich Ausgabeaufschlag erleidet.

**Risiken verbunden mit zukunftsbezogenen Aussagen (Prognose- und Konzeptionsrisiko)**

In diesem Verkaufsprospekt sind Prognosen, Schätzungen und Annahmen und sonstige zukunftsbezogene Aussagen hinsichtlich der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung der Investmentgesellschaft enthalten. Insoweit besteht das Risiko, dass diese erwarteten Entwicklungen, Prognosen, Schätzungen und Annahmen fehlerhaft und/oder nicht vollständig sind beziehungsweise, dass erwartete Entwicklungen nicht oder nicht wie angenommen eintreten.

Künftige Ereignisse und Entwicklungen lassen sich nur schwer im Voraus einschätzen und werden durch Faktoren beeinflusst, die nicht berücksichtigt wurden oder sich der Kontrolle durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Investmentgesellschaft oder sonstige Beteiligte entziehen. In die Annahmen, die dieser Kapitalanlage zugrunde liegen, insbesondere bezogen auf die Aussagen und Darstellungen zur angestrebten Rentabilität aus einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft aus Sicht des Anlegers, fließen eine Vielzahl verschiedener Variablen ein, z.B. zukünftige Inflationsentwicklung, zukünftige Zinssätze für Fremdkapital und insbesondere auch über die zukünftige Entwicklung bezogen auf die Verfügbarkeit und die Wertentwicklung von Immobilien. Die im Rahmen der Angaben zur angestrebten Rentabilität zugrunde gelegten absoluten Größen basieren auf Schätzungen, welchen teilweise, aber nicht vollumfänglich, durchschnittliche historische Werte der wirtschaftlichen Entwicklung zugrunde liegen. Es wird davon ausgegangen, dass diese Werte im Rahmen einer Langzeitbetrachtung auch zukünftig als Indikator herangezogen werden können. Allerdings besteht das Risiko, dass die künftige Entwicklung von den historischen Werten erheblich negativ abweicht. Auch ist zu berücksichtigen, dass der Grad der Genauigkeit von Prognosen grundsätzlich mit zunehmender Laufzeit der Beteiligung abnimmt. Eine andere als die prognostizierte Entwicklung kann das wirtschaftliche Ergebnis der Investmentgesellschaft negativ beeinflussen. In diesen Fällen können sich nicht nur Auszahlungen an die Anleger verringern, verzögern oder ganz ausfallen, es kann vielmehr der gesamte Bestand der Investmentgesellschaft gefährdet werden mit der Folge, dass der Anleger einen teilweisen oder vollständigen Verlust seiner Einlage zuzüglich Ausgabeaufschlag erleidet.

**Informationsrisiko**

Die Informationen, die dem Anleger zur Verfügung gestellt werden, basieren teilweise auf Angaben und Aussagen Dritter, die unter Umständen auf deren subjektiven Einschätzungen und/oder subjektiven Bewertungen basieren. Vor allem wird der Erwerb der Vermögensgegenstände auf Grundlage von Gutachten bzw. sonstiger Angaben von Dritten, insbesondere von Rechts- und Steuerberatern, von Bewertungsgutachtern bzw. von technischen Gutachtern (zusammen die „externen Experten") erfolgen. Die Richtigkeit dieser Angaben wird vorausgesetzt, kann aber inhaltlich nicht vollständig überprüft werden. Daher besteht das Risiko, dass Inhalte, Annahmen und/oder Schlussfolgerungen von verwendeten Quellen unvollständig, ungenau oder nicht richtig sind. Es besteht das Risiko, dass die von den externen Experten übernommenen Aussagen und Angaben unrichtig, unvollständig und/oder aus dem Sachzusammenhang herausgelöst, missverständlich oder sogar irreführend sind. Sollten externe Experten nicht oder über keine ausreichende Versicherung für berufliches Fehlverhalten verfügen, könnten die der Investmentgesellschaft aus der Verwirklichung entsprechender Risiken entstandenen Schäden/Kosten nicht ersetzt werden. Zudem liegen diesem Verkaufsprospekt teilweise englischsprachige Dokumente zugrunde, die für Zwecke der Darstellungen in diesem Verkaufsprospekt übersetzt wurden. Soweit solche Angaben und Aussagen aus fremden Quellen stammen und/oder übersetzt wurden, hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft diese auf Plausibilität geprüft. Es besteht gleichwohl das Risiko, dass solche Aussagen und Angaben inhaltlich nicht richtig sind, objektiv fehlerhafte Schlüsse ziehen oder fehlerhaft wiedergegeben werden. So können sich negative Abweichungen von den geplanten Ergebnissen der Investmentgesellschaft ergeben. Dadurch können Auszahlungen an die Anleger geringer ausfallen, sich verzögern oder ganz ausbleiben. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass der Anleger seine Einlage zuzüglich Ausgabeaufschlag ganz oder teilweise verliert.

### 7.3.3 Allgemeine Risiken aus Investitionstätigkeit der Investmentgesellschaft

**Anlage-, Insolvenz- und Liquiditätsrisiken**

Die wesentliche Geschäftstätigkeit der Investmentgesellschaft besteht in der mittelbaren Investition in Immobilien. Da der Anleger nicht direkt in die Objektgesellschaft investiert, hat er keinen unmittelbaren Einfluss auf diese und keinen direkten Anspruch gegenüber dieser. Das wirtschaftliche Ergebnis der Investmentgesellschaft hängt wesentlich von der Leistungsqualität, der Vertragstreue und der Bonität der unmittelbaren und mittelbaren Vertragspartner ab. Diese Vertragspartner können insolvent sein/werden und so die Ansprüche der Investmentgesellschaft nicht oder nicht vollständig durchgesetzt werden. Die Einnahmen aus der Vermietung oder die Wertentwicklung der Immobilie werden von weiteren Faktoren beeinflusst. Auch können die Kosten der Investmentgesellschaft die Rückflüsse aus der Objekt- bzw. Portfoliogesellschaft übersteigen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann daher nicht garantieren oder nicht mit Sicherheit vorhersagen, dass die Investmentgesellschaft aus der mittelbaren Beteiligung an der Objektgesellschaft und aus ihren Liquiditätsanlagen Gewinne erzielen bzw. Verluste vermeiden wird. Daher kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass die Investmentgesellschaft zahlungsunfähig wird oder sich überschuldet und in der Folge Auszahlungen an den Anleger geringer werden oder vollständig ausfallen und dies bis hin zum Totalverlust seiner Einlage zuzüglich Ausgabeaufschlag führen kann.

Weiterhin können die Kosten der Objektgesellschaft die Mieteinnahmen übersteigen. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Objektgesellschaft zahlungsunfähig oder überschuldet wird. Durch die Beteiligung der Portfoliogesellschaft an dem Komplementär der Objektgesellschaft können Forderungen der Gläubiger der Objektgesellschaft auf die Portfoliogesellschaft durchgreifen. Es besteht daher das Risiko, dass auch die Portfoliogesellschaft zahlungsunfähig

oder überschuldet wird und in der Folge Auszahlungen an den Anleger geringer oder vollständig ausfallen und dies bis hin zum Totalverlust seiner Einlage zuzüglich Ausgabeaufschlag führen kann.

Es ist ebenso zu beachten, dass der konkrete Zeitpunkt des ersten und auch der nachfolgenden Erwerbsvorgänge von Anteilen an der Portfoliogesellschaft durch die Investmentgesellschaft vom Zeitpunkt der Einwerbung des entsprechenden Kapitals durch die Investmentgesellschaft abhängt. Es besteht dabei das Risiko, dass sich die Einwerbung verzögert und es der Investmentgesellschaft gegebenenfalls erst kurz vor Ablauf des ersten Platzierungsabschnitts gelingt den für einen Erwerb erforderlichen Betrag einzuwerben. Da die Investmentgesellschaft erst ab ihrer Beteiligung an der Portfoliogesellschaft an dem Ergebnis der Portfoliogesellschaft partizipiert, besteht das Risiko, dass Auszahlungen an den Anleger geringer als erwartet ausfallen oder erst zu einem späteren Zeitpunkt als erwartet erfolgen.

Gemäß den Regelungen des KAGB darf die Kapitalverwaltungsgesellschaft nur dann in einen Vermögensgegenstand investieren, wenn die durch die Investmentgesellschaft zu erbringende Gegenleistung den ermittelten Wert nicht oder nur unwesentlich übersteigt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Investmentgesellschaft aufgrund der vor dem Erwerb der Anteile an der Portfoliogesellschaft nach den Regelungen des KAGB durchzuführenden Bewertung der Portfoliogesellschaft dieser nicht beitreten darf, weil der ermittelte Wert der Beteiligung zu diesem Zeitpunkt wesentlich von der zu leistenden Einlage abweicht. Wird die Investmentgesellschaft nicht oder erst zu einem späteren Zeitpunkt Gesellschafterin an der Portfoliogesellschaft, besteht das Risiko, dass Auszahlungen an den Anleger geringer als erwartet ausfallen oder erst zu einem späteren Zeitpunkt als erwartet erfolgen.

Der in der Zukunft erzielbare Veräußerungserlös für die Immobilie ist u. a. von der Konkurrenzsituation der lokalen Immobilienmärkte, der Entwicklung des Standorts im Hinblick auf das Bevölkerungs-, Einkommens- und Arbeitsplatzniveau und im Hinblick auf die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den USA und auf dem US-Immobilienmarkt abhängig. Sollte die Investmentgesellschaft aufgrund des eingeworbenen Eigenkapitals in der Lage sein, mittelbar in nur eine Immobilie zu investieren, ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der Investition in nur eine Immobilie an nur einem Standort keine Risikostreuung innerhalb der Investitionen der Investmentgesellschaft erfolgen würde. Sollte die Immobilie in einem schwachen Marktumfeld verkauft werden müssen, kann dies erheblichen Einfluss auf die Auszahlungen an den Anleger haben oder sogar zu einem Totalverlust seiner Einlage zuzüglich Ausgabeaufschlag führen. Ferner sind Naturkatastrophen, Kriege, Klimaveränderungen, durch Krankheitserreger verursachte Epi- oder sogar Pandemien wie auch (sich daraus ergebende) wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklungen, die die Nachfrage nach Immobilien schmälern, als Risiken zu berücksichtigen. Zudem sei an dieser Stelle an die Möglichkeit einer Finanz- und Wirtschaftskrise erinnert, wie sie zuletzt im Jahr 2008 eingetreten war und weltweit die Finanzmärkte erschütterte und ausdrücklich unterstrichen hat, dass auch Immobilien ganz erheblichen Wertschwankungen unterliegen können.

Gesetzliche Änderungen oder vertragliche Abreden können zudem die Verwendung freier Liquidität einschränken oder sogar verbieten. Ferner kann abhängig von der aktuellen Zinspolitik nicht ausgeschlossen werden, dass für Bankguthaben Negativzinsen in Rechnung gestellt werden. Auch diese Risiken können zur Minderung oder zum Ausfall der Auszahlungen an den Anleger bis hin zu einem Totalverlust seiner Einlage zuzüglich Ausgabeaufschlag führen.

**Blind Pool Risiko**

Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Verkaufsprospektes stehen die konkreten, von der Investmentgesellschaft unmittelbar und mittelbar zu erwerbenden Vermögensgegenstände noch nicht fest. Dem Anleger kann daher keine konkrete Auskunft über die zu erwerbenden Vermögensgegenstände gegeben werden. Es besteht das Risiko, dass geeignete Objekte, die den Kriterien der Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft entsprechen, nicht oder nicht zu attraktiven oder wirtschaftlich sinnvollen Konditionen am Markt erhältlich sind. Schlechte Erwerbskonditionen können dazu führen, dass das tatsächliche Ergebnis der Investmentgesellschaft schlechter ausfällt als erwartet. Sollten überhaupt keine Vermögensgegenstände zu vertretbaren Konditionen zu erwerben sein, könnte die geplante Anlagestrategie nicht wie geplant durchgeführt bzw. umgesetzt werden. In diesem Fall könnte das vom Anleger eingesammelte Kapital unter Umständen für einen unbestimmten längeren Zeitraum als Bankguthaben angelegt werden, während die Initialkosten für die Auflage des Beteiligungsangebotes bereits angefallen sind sowie laufende Kosten weiterhin zu bedienen wären. Ferner besteht das Risiko, dass die Entscheidung getroffen wird, die Investmentgesellschaft für diesen Fall rückabzuwickeln. All dies kann sich nachteilig auf das wirtschaftliche Ergebnis der Investmentgesellschaft auswirken. Dadurch können sich Auszahlungen an den Anleger verringern, verzögern oder ganz ausbleiben bis hin zu einem Totalverlust seiner Einlage zuzüglich Ausgabeaufschlag.

**Risikomischung**

Sollte die Investmentgesellschaft aufgrund des eingeworbenen Eigenkapitals in der Lage sein, mittelbar in nur eine Immobilie zu investieren, müsste diese gemäß den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft aufgrund der Mieterstruktur in der Immobilie bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise gemäß § 262 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 KAGB eine Streuung des Ausfallrisikos gewährleisten. Der Grundsatz der Risikomischung im Sinne des KAGB wäre damit erfüllt. Wäre dies jedoch nicht der Fall, könnte dies zur Rückabwicklung der Investmentgesellschaft führen. In der Folge besteht das Risiko, dass die Einlage des Anlegers zuzüglich

**Ausgabeaufschlag durch anfängliche Kosten nicht oder nicht vollständig zurückgezahlt wird.**

Bleibt es bei dieser einen (bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise gemäß § 262 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 KAGB eine Streuung des Ausfallrisikos gewährleistenden) Immobilie würde darüber hinaus jedoch keine Diversifikation der standort- und anlagebedingten Risiken stattfinden und ein Klumpenrisiko bestehen. Nachteilige Entwicklungen würden in diesem Fall nicht durch Investitionen in andere Anlagesegmente oder in einen anderen Markt ausgeglichen werden. Die Entwicklung der von der Investmentgesellschaft gehaltenen mittelbaren

Beteiligung an der Immobilie wäre hierdurch ungleich stärker relevant, als dies bei einer entsprechenden Risikodiversifikation durch unterschiedliche Immobilien an verschiedenen Standorten der Fall wäre. Das kann zur Folge haben, dass das prognostizierte oder angestrebte Ergebnis verfehlt wird und verminderte oder ausbleibende Auszahlungen an den Anleger bis hin zum Totalverlust seiner Einlage zuzüglich Ausgabeaufschlag die Folge sind.

**Investitionsrisiko**

Zu dem Zeitpunkt, in dem sich die Investmentgesellschaft an der Portfoliogesellschaft beteiligt, hat die Objektgesellschaft die Immobilie bereits erworben und den Kaufpreis fest vereinbart. Aufgrund von Umständen, z.B. der Veränderung steuerlicher Rahmenbedingungen, des baulichen Zustands oder der Lage der Immobilie, besteht das Risiko, dass sich die bei der Objektgesellschaft geplanten Investitionskosten erhöhen. Die erhöhten Investitionskosten müssten von der Objektgesellschaft und in der Folge von der Investmentgesellschaft anteilig in Höhe ihrer mittelbaren Beteiligungsquote getragen werden, was sich negativ auf die Auszahlungen an den Anleger auswirkt und zum Totalverlust seiner Einlage zuzüglich Ausgabeaufschlag führen kann.

**Laufende Kosten der Investmentgesellschaft, der Portfolio- und der Objektgesellschaft**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die tatsächlich anfallenden Kosten (im Rahmen von Aufwendungen u. a. für Steuerberatung, Jahresabschluss, Betriebsprüfung) der beteiligten Gesellschaften höher liegen als angenommen. Solche Kosten müssten die Gesellschaften aus ihrer Liquiditätsreserve entnehmen, was sich negativ auf die erzielbaren Auszahlungen an den Anleger auswirkt und zum Totalverlust seiner Einlage zuzüglich Ausgabeaufschlag führen kann.

**Wirksame Begründung der Beteiligung**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Investmentgesellschaft aufgrund von Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Portfoliogesellschaft oder aufgrund gesetzlicher Vorgaben der Portfoliogesellschaft nicht rechtswirksam beitreten wird. In diesem Fall nimmt die Investmentgesellschaft nicht an der wirtschaftlichen Entwicklung der Objektgesellschaft teil, sondern bleibt auf Ansprüche auf Rückerstattung ihrer Einlage und ggf. Schadensersatz angewiesen. Es besteht insoweit das Risiko, dass eine Durchsetzung solcher Ansprüche nicht oder nicht vollumfänglich möglich ist bzw., dass die Investmentgesellschaft nicht so gestellt wird, wie sie bei einem rechtskräftigen Beitritt zu der Portfoliogesellschaft gestanden hätte. Kann sich die Investmentgesellschaft aus diesem Grund gar nicht oder erst zu einem späteren Zeitpunkt an einer anderen Portfoliogesellschaft beteiligen, besteht das Risiko, dass sich dies negativ auf die Auszahlungen an den Anleger auswirkt und zum Totalverlust seiner Einlage zuzüglich Ausgabeaufschlag führen kann.

**Kosten bei Fehlinvestitionen**

Der Anleger ist auch bei wirtschaftlichen Fehlinvestitionen verpflichtet, die Kosten und Vergütungen der Investmentgesellschaft zu tragen. Dies gilt – im Verhältnis der Beteiligungsquote – auch für die Portfolio- und die Objektgesellschaft, unabhängig vom Erfolg der jeweiligen Gesellschaften. Dies kann sich negativ auf die erzielbaren Auszahlungen an den Anleger auswirken und zum Totalverlust seiner Einlage zuzüglich Ausgabeaufschlag führen.

**Abhängigkeit vom Erfolg des Konzeptes der Investmentgesellschaft und der Entwicklung der Objektgesellschaft**

Das wirtschaftliche Ergebnis der Investmentgesellschaft ist davon abhängig, dass die über die Objektgesellschaft mittelbar erworbene Immobilie gewinnbringend ausgewählt, verwaltet und veräußert wird. Erzielt die Objektgesellschaft aufgrund einer mangelhaften Investitionsstrategie, aufgrund eines mangelhaften Managements oder aufgrund äußerer Einflüsse geringere Gewinne als kalkuliert oder gar Verluste, führt dies zu einer Verringerung oder zum Ausbleiben von Auszahlungen/Ausschüttungen an die Investmentgesellschaft. Auch müssen die Aufwendungen der Objektgesellschaft sowie die laufenden Kosten zunächst aus den laufenden Einnahmen der Immobilie bestritten werden, ehe Auszahlungen an die Portfolio- und somit Investmentgesellschaft möglich werden. Zudem ist die tatsächliche Entwicklung der Objektgesellschaft nur schwer kalkulierbar. Sie wird durch viele Faktoren, wie beispielsweise Höhe und Zeitpunkt des Zuflusses von Einnahmen, Wertentwicklung der Immobilie, alternative Nutzungs- bzw. Veräußerungsmöglichkeiten sowie die allgemeine Wirtschafts- und Konjunkturentwicklung, bestimmt. Bestandteil des Konzepts der Investmentgesellschaft ist es, die mittelbar über die Objektgesellschaft gehaltene Immobilie spätestens am Laufzeitende der Investmentgesellschaft zu veräußern. Ggf. kann die Objektgesellschaft jedoch mangels liquider Märkte oder aufgrund vertraglicher oder anderer Übertragungsbeschränkungen ihre gehaltene Immobilie nicht oder nicht in wirtschaftlich sinnvoller Weise veräußern. Möglicherweise ist die Objektgesellschaft nicht in der Lage, bei einer Veräußerung den tatsächlichen fairen bzw. den von ihr angenommenen Marktpreis zu erzielen. Dies kann sich negativ auf die erzielbaren Auszahlungen an den Anleger auswirken und zum Totalverlust seiner Einlage zuzüglich Ausgabeaufschlag führen.

**Wirtschaftliche Nachteile aufgrund geringer Anteilzeichnungen innerhalb des Platzierungszeitraums/mögliche Rückabwicklung/vom Anleger zu tragende Kosten**

Für den Fall, dass das vorgesehene Eigenkapital nicht fristgerecht platziert wird, wurde eine Platzierungsgarantie übernommen. Es ist vorgesehen, dass der Platzierungsgarant im Falle der Inanspruchnahme mit entsprechendem Kapital ausgestattet wird oder die Verpflichtung aus der Platzierungsgarantie auf ein verbundenes Unternehmen übertragen wird. Es besteht das Risiko, dass dies nicht geschieht und der Platzierungsgarant seinen vertraglichen Verpflichtungen im Falle der Inanspruchnahme nicht oder nicht vollständig nachkommt, kein verbundenes Unternehmen für die Übernahme der Platzierungsgarantie zur Verfügung steht oder dieses wiederum die Verpflichtung daraus ganz oder teilweise nicht erfüllt. Daraus erwächst das Risiko der Rückabwicklung oder der Insolvenz der Investmentgesellschaft. Dies kann für den Anleger zum teilweisen oder vollständigen Ausfall der prognostizierten oder angestrebten Auszahlungen sowie zum Totalverlust seiner Einlage zuzüglich Ausgabeaufschlag führen, da die Investmentgesellschaft bereits angefallene Kosten nicht oder nur in einem geringen Umfang zurückerstattet bekommt. Steht der Investmentgesellschaft aufgrund eines schwachen

Platzierungsverlaufs nur der – ggf. durch den Platzierungsgaranten zur Verfügung gestellte – Mindestkapitalbetrag zur Verfügung, um sich an der Portfoliogesellschaft zu beteiligen, so wird sich diese geringere Beteiligung negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis der Investmentgesellschaft auswirken, denn bestimmte Kosten der Investmentgesellschaft sind in absoluten Beträgen vereinbart (im Gegensatz zu solchen Kosten, die als Prozentsätze in Bezug auf das vorhandene Kommanditkapital vereinbart sind). Dies führt dazu, dass solche Kosten stärkere negative Auswirkungen auf das Ergebnis der Investmentgesellschaft haben werden, als dies der Fall wäre, wenn die Investmentgesellschaft die für sie geplante Investition in voller Höhe hätte tätigen können. Dies kann sich negativ auf die erzielbaren Auszahlungen an den Anleger auswirken.

**Fremdkapitalrisiko und Leverage-Risiko**

Es ist möglich, dass die Objektgesellschaft zur Finanzierung der Immobilie ein Darlehen aufnimmt. Es besteht das Risiko, dass das Darlehen vor Liquidation der Investmentgesellschaft zurückzuführen ist und im Falle der nicht vorzeitigen Liquidation der Investmentgesellschaft, eine Anschlussfinanzierung über den Restbetrag notwendig sein wird. Eine solche Anschlussfinanzierung richtet sich dann u. a. nach den Kapitalmarktkonditionen zum Zeitpunkt der Anschlussfinanzierung.

Es besteht das Risiko, dass ein Anschlussfinanzierungsdarlehen nur zu wirtschaftlich ungünstigen Konditionen beschafft werden kann, insbesondere unter anderem in Bezug auf Zins, Tilgungszeitpunkt und ggf. laufender Tilgungsanteile, Laufzeit, Umfang der Sicherheiten und Zugriff auf diese, Zusicherungen und Garantien, Sonderkündigungsrechte und Rechte im Fall eines Vertragsbruches.

Solche erhöhten Belastungen würden erheblichen Einfluss auf die auszahlungsfähige frei verfügbare Liquidität der Investmentgesellschaft haben und können unter Umständen auch zu einer Insolvenz der Investmentgesellschaft führen mit der Folge, dass dann der Anleger keine weiteren Auszahlungen aus der Investmentgesellschaft erhalten wird und seine Einlage zuzüglich Ausgabeaufschlag verlieren könnte.

Es besteht weiterhin das Risiko, dass die Objektgesellschaft bei Auslaufen des Darlehens keine Anschlussfinanzierung abschließen kann und deshalb ihre Liquiditätsreserve auflösen oder die Immobilie vorzeitig veräußern muss, um die finanzierende Bank befriedigen zu können.

Das kann zu einer Verringerung der Auszahlungen an den Anleger und zum teilweisen oder vollständigen Verlust seiner Einlage zuzüglich Ausgabeaufschlag führen.

Des Weiteren sind darlehensgebende Kreditinstitute grundsätzlich insbesondere berechtigt, das Darlehen zu kündigen und den Darlehensbetrag sofort fällig zu stellen, wenn eine dauerhafte Leistungsstörung (event of default) vorliegt. In einem solchen Fall besteht für die finanzierenden Kreditinstitute neben der Möglichkeit der sofortigen Fälligstellung des Darlehens insbesondere auch die Möglichkeit der Verwertung der Immobilie im Wege der Zwangsvollstreckung.

Im Falle der sofortigen Fälligstellung besteht zum einen das Risiko, dass die Objektgesellschaft den fällig gestellten Betrag durch die Aufnahme eines weiteren Darlehens fremdfinanzieren muss, für welches gegebenenfalls wirtschaftlich ungünstigere Konditionen gelten. Wird der Objektgesellschaft hingegen kein alternatives Darlehen zur Verfügung gestellt, besteht das Risiko, dass die Objektgesellschaft ihre Liquiditätsreserve auflösen oder die Immobilie vorzeitig veräußern muss, um die finanzierende Bank befriedigen zu können. Das kann zu einer Verringerung der Auszahlungen an den Anleger und zum teilweisen oder vollständigen Verlust seiner Einlage zuzüglich Ausgabeaufschlag führen. Ebenso kann eine Verwertung der Immobilie im Wege der Zwangsvollstreckung zu einer Verringerung der Auszahlungen an den Anleger und zum teilweisen oder vollständigen Verlust seiner Einlage zuzüglich Ausgabeaufschlag führen.

Es besteht das Risiko, dass bei der Veräußerung der Immobilie der Kaufpreis nicht ausreicht, um das Restdarlehen zu tilgen. Kann in einem solchen Fall das Restdarlehen nicht aus der Liquiditätsreserve der Objektgesellschaft vollständig getilgt werden, besteht das Risiko der Insolvenz der Objektgesellschaft und damit ggf. auch der Investmentgesellschaft, was bis hin zum Totalverlust der Einlage zuzüglich Ausgabeaufschlag des Anlegers führen kann.

Durch den Einsatz von Fremdkapital auf Ebene der Objektgesellschaft kann ein sogenannter Hebeleffekt auf die Einlage des Anlegers entstehen (Leverage-Risiko). Diese Hebelwirkung kann in Bezug auf die Auszahlungen an den Anleger stärkere negative Auswirkungen haben, als wenn der Immobilienerwerb vollständig über Eigenkapital finanziert worden wäre.

Darüber hinaus besteht das Risiko, dass ein etwaiger Einsatz von Fremdkapital die zum Zeitpunkt der Genehmigung der Anlagebedingungen gesetzlich zulässige Fremdkapitalgrenze gemäß den Anlagebedingungen überschreitet. Dies könnte zur Rückabwicklung der Investmentgesellschaft führen. In der Folge besteht das Risiko, dass die Einlage des Anlegers zuzüglich Ausgabeaufschlag durch anfängliche Kosten nicht oder nicht vollständig zurückgezahlt wird.

Gemäß den Anlagebedingungen ist die Investmentgesellschaft zur Aufnahme von Fremdkapital bis zur gemäß § 263 Abs. 1 KAGB vorgesehenen Höhe berechtigt, wobei die Begrenzung erst 18 Monate nach Beginn des Vertriebes einzuhalten ist. Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens ist eine Fremdfinanzierung der Investitionen auf Ebene der Investmentgesellschaft nicht vorgesehen. Sollte bei der Investmentgesellschaft weiterer Finanzierungsbedarf entstehen und kann dieser Finanzierungsbedarf nicht aus einer Kapitalerhöhung gedeckt werden bzw. nehmen Anleger an einer Kapitalerhöhung nicht teil oder beschließen diese nicht, müsste die Investmentgesellschaft Fremdkapital aufnehmen. Die ungeplante Fremdkapitalaufnahme würde zu Kosten und zusätzlichen Zins- und Tilgungsleistungen führen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zum Zeitpunkt der erforderlichen Fremdkapitalaufnahme eine Finanzierung nur zu ungünstigen Bedingungen möglich sein wird. Weiter kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Bedarfsfall keine Finanzierung gewährt wird bzw. am Markt erhalten werden kann. Weiterhin besteht hinsichtlich des Einsatzes von Fremdkapital das Risiko, dass aufgrund ausbleibender Einnahmen und/oder der Steigerung der laufenden Kosten der Kapitaldienst für das Darlehen nicht mehr erbracht werden kann. Es ist ferner nicht auszuschließen, dass – sofern Verbindlichkeiten aus Darlehen nicht erfüllt werden oder gegen andere Pflichten aus Darlehensverträgen verstoßen

wird – Darlehensgeber Darlehen kündigen und den verbleibenden Betrag fällig stellen. Sollte die Darlehensschuld nicht beglichen werden, besteht das Risiko, dass eine finanzierende Bank gestellte Sicherheiten verwertet. Dies könnte zur Rückabwicklung der Investmentgesellschaft führen. In der Folge besteht das Risiko, dass die Einlage des Anlegers zuzüglich Ausgabeaufschlag nicht oder nicht vollständig zurückgezahlt wird.

**Risiken aus der Bestellung und Handhabung von Sicherheiten**

Die Objektgesellschaft kann zur Finanzierung des Erwerbs einer Immobilie Darlehen aufnehmen und den Darlehensgebern verschiedene Sicherheiten wie Grundpfandrechte und Mietabtretungen einräumen. Aus dieser Handhabung von Sicherheiten ergeben sich folgende Risiken: Ein möglicher Verkauf von Immobilien ist erst nach Freigabe der jeweiligen Sicherheiten durch die Darlehensgeber möglich. Im Einzelfall kann es auch zu einer Abtretung von Ansprüchen aus Sicherheitsleistungen an Dritte durch die Darlehensgeber kommen. Sofern die Objektgesellschaft ihren vertraglichen Pflichten unter dem Darlehensvertrag nicht nachkommt, sind die Gläubiger grundsätzlich zur Verwertung der Sicherheiten berechtigt. Auch in diesem Fall steht der Verkaufserlös erst nach Abzug der noch ausstehenden Darlehensverbindlichkeiten zur Verfügung. Es besteht das Risiko, dass der im Falle der (Teil-)Verwertung von Immobilien erzielte Veräußerungserlös unter deren tatsächlichem Verkehrswert liegt. Dies kann dazu führen, dass der erzielte Veräußerungserlös nicht ausreicht, um die Gläubiger vollständig zu befriedigen. Reicht in einem solchen Fall die Liquiditätsreserve der betroffenen Objektgesellschaft nicht aus, um die Gläubiger vollständig zu befriedigen, besteht das Risiko der Zahlungsunfähigkeit der Objektgesellschaft und damit im Ergebnis ggf. auch der Investmentgesellschaft, was bis hin zum Totalverlust für den Anleger führen kann.

**Risiko verbunden mit Techniken bei der Anlage freier Liquidität sowie Risiken verbunden mit dem Einsatz von Derivaten**

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann gemäß den Anlagebedingungen für die Investmentgesellschaft Kapital in Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB sowie in Bankguthaben gemäß § 195 KAGB anlegen. Es besteht die Gefahr, dass Banken, bei denen Liquiditätsanlagen erfolgen, insolvent werden und somit das bei diesen Unternehmen veranlagte Kapital verloren geht. Zudem können Zinseinnahmen geringer ausfallen als

kalkuliert. Die Kurs- oder Marktwertentwicklung von Geldmarktinstrumenten und Wertpapieren hängt insbesondere von der Entwicklung der Finanz- und/oder Kapitalmärkte ab, die wiederum von der allgemeinen Wirtschafts- und Finanzlage sowie den wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen beeinflusst wird. Auf die Kursentwicklungen können auch irrationale Faktoren wie Stimmungen und Meinungen einwirken. Die Investmentgesellschaft kann zudem nach Maßgabe ihrer Anlagebedingungen zur Absicherung der von der Investmentgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, tätigen. Hierfür gelten die vorstehenden Hinweise zu Geldmarktinstrumenten und Wertpapieren entsprechend. Weiterhin ist hierbei zu berücksichtigen, dass Derivate zum einen allgemein risikobehaftet sind und zum anderen eine Absicherung durch Derivate gegen Verluste grundsätzlich das wirtschaftliche Ergebnis der Investmentgesellschaft verringern kann. Zudem ist zu beachten, dass Derivate wiederum mit den mit den jeweiligen Basiswert zusammenhängenden Risiken belastet sein können. Vorstehendes kann sich negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis der Investmentgesellschaft auswirken. Das kann zu einer Verzögerung und/oder Verringerung der Auszahlungen an den Anleger und zum Totalverlust der Einlage zuzüglich Ausgabeaufschlag führen.

**Durchleitungsrisiko**

Die Investmentgesellschaft ist mittelbar über die Portfolio- und Objektgesellschaft an der Immobilie beteiligt. Durch eine mittelbare Beteiligungsstruktur können sich insbesondere die immobilienspezifischen Risiken sowie die in den übrigen Einträgen des Risikokapitels wiedergegebenen Risiken, die sich auf Immobilien auswirken können, im Ergebnis auch auf die Investmentgesellschaft niederschlagen. Bei einer solchen mittelbaren Beteiligung besteht das Risiko, dass Zahlungen aus der Objektgesellschaft nicht direkt an die Investmentgesellschaft fließen, sondern über die zwischengeschaltete Portfoliogesellschaft und aufgrund von Liquiditätsmängeln, Missmanagement oder Insolvenz der zwischengeschalteten Gesellschaft nicht oder nicht in voller Höhe erfolgen bzw. an die Investmentgesellschaft weitergeleitet werden. Es ist auch nicht auszuschließen, dass durch gesetzliche Änderungen die Entnahme freier Liquidität aus der Portfolio- und Objektgesellschaft beschränkt wird. Dies kann dazu führen, dass Zahlungen an den Anleger gemindert werden und zum Totalverlust der Einlage zuzüglich Ausgabeaufschlag führen.

**Risiken aus der Desinvestition**

Im Falle des Verkaufes der Immobilie besteht das Risiko, dass der erzielte Preis unterhalb des bei Erwerb kalkulierten Veräußerungserlöses liegt. Zudem besteht das Risiko, dass die Beteiligung nicht zu dem geplanten Zeitpunkt endet und die Laufzeit der Investmentgesellschaft und sich damit die Kapitalbindung für den Anleger verlängert. Das kann zu einer Verzögerung und/oder Verringerung der Auszahlungen an den Anleger und zum Totalverlust der Einlage zuzüglich Ausgabeaufschlag führen. Im Falle der Laufzeitverlängerung besteht das Risiko, dass dem Anleger das investierte Kapital nicht zum geplanten Zeitpunkt zur Verfügung steht und er etwaig damit zu erfüllende Verbindlichkeiten aus seinem sonstigen Vermögen bedienen muss, was bis zu seiner Insolvenz führen kann.

**Risiken aus der Regulierung**

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft unterliegt insbesondere der durch die AIFM-Richtlinie vorgegebenen Regulierung, die in Deutschland insbesondere durch das KAGB umgesetzt wurde, sowie weiteren Finanzmarktgesetzen. Die Regulierung enthält eine Vielzahl von Vorgaben. Es können sich Ansichten der Verwaltung zur Umsetzung der Anforderungen dieser Regulierung oder Anforderungen der Regulierung selbst wieder ändern. Folglich kann diese Regulierung höhere Kosten bei ihrer Umsetzung nach sich ziehen als bisher erwartet. Dies würde die Rendite der Investmentgesellschaft negativ beeinflussen. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass

die geplante Investitionstätigkeit der Investmentgesellschaft weiter eingeschränkt wird als erwartet oder gar vollständig verboten wird. Es ist zudem nicht ausgeschlossen, dass diese Regulierung auch die Portfoliogesellschaft und die Objektgesellschaft treffen wird. Auch hier ist nicht ausgeschlossen, dass die Portfoliogesellschaft und die Objektgesellschaft aufgrund erhöhter Kosten eine geringere Rendite erwirtschaften werden oder schlimmstenfalls liquidiert werden müssen. Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft ihre Tätigkeit aus aufsichtsrechtlichen Gründen wieder aufgeben muss (z.B. aufgrund von Entzug der Erlaubnis). Dies hätte zur Folge, dass eine neue geeignete Kapitalverwaltungsgesellschaft mit Genehmigung der BaFin bestimmt werden muss, was weitere Kosten verursachen dürfte. Sollte dies nicht (rechtzeitig) gelingen, besteht das Risiko, dass die Investmentgesellschaft abgewickelt werden muss, mit der Folge, dass die Auszahlungen an den Anleger teilweise oder vollständig ausfallen und dies bis hin zum Totalverlust seiner Einlage zuzüglich Ausgabeaufschlag führen kann.

**Risiko aus der nicht bestehenden Regulierung der Portfolio- und der Objektgesellschaft**

Plangemäß ist die Portfolio- und die Objektgesellschaft keine regulierte Gesellschaft. Somit besteht das Risiko, dass die Geschäftsführung der Gesellschaften Handlungen vornimmt oder Maßnahmen ergreift, die bei einem regulierten Vermögen nicht möglich wären. Dies kann dazu führen, dass Zahlungen an den Anleger gemindert werden und dies zum Totalverlust der Einlage zuzüglich Ausgabeaufschlag führt.

Risiko aufgrund des Ausschlusses der Investmentgesellschaft aus der Portfoliogesellschaft und der Portfoliogesellschaft aus der Objektgesellschaft

Sofern die Investmentgesellschaft aus der Portfoliogesellschaft ausgeschlossen oder die Beteiligung der Investmentgesellschaft an der Portfoliogesellschaft veräußert werden sollte, besteht das Risiko, dass sowohl die Abfindung als auch der Veräußerungserlös unterhalb des Betrages liegen, den die Investmentgesellschaft in die Portfoliogesellschaft investiert hat. Insofern besteht für den Anleger das Risiko, dass er verringerte Auszahlungen aus der Investmentgesellschaft erhalten kann bzw. einen teilweisen oder vollständigen Verlust der Einlage zuzüglich Ausgabeaufschlag erleiden kann. Entsprechende Risiken gelten für die Portfoliogesellschaft, die sich an der Objektgesellschaft beteiligt. Durch mittelbare Beteiligung über die Portfoliogesellschaft besteht auch für den Anleger das Risiko, dass er verringerte Auszahlungen aus der Investmentgesellschaft erhalten bzw. einen teilweisen oder vollständigen Verlust der Einlage zuzüglich Ausgabeaufschlag erleiden kann.

**Währungsrisiko**

Die Einlage des Anlegers in die Investmentgesellschaft sowie alle laufenden Liquiditätsausschüttungen und Kapitalrückflüsse von der Investmentgesellschaft an den Anleger erfolgen in US-Dollar. Innerhalb der Investmentgesellschaft besteht ein Währungsrisiko, da gewisse Aufwendungen in Euro anfallen, während die Einnahmen der Investmentgesellschaft von der Portfoliogesellschaft in US-Dollar anfallen. Sofern es zu einer Abschwächung des US-Dollar gegenüber dem Euro kommt, verschlechtert sich entsprechend die Liquidität der Investmentgesellschaft mit der Folge, dass sich die auszahlungsfähige Liquidität der Investmentgesellschaft reduziert.

Auf Ebene des Anlegers besteht ein Währungsrisiko, da Ausschüttungen und Kapitalrückflüsse in US-Dollar erfolgen, woraus sich bei Abschwächung des US-Dollar gegenüber dem Euro Verluste ergeben können.

Eine Prognose über die künftige Entwicklung des Wechselkurses ist nicht möglich. Deshalb kann sich die Wechselkursentwicklung negativ auf die Rückflüsse an den Anleger auswirken und zum teilweisen Verlust seiner Einlage führen.

**Interessenkonflikte**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bisher nicht identifizierte Interessenkonflikte innerhalb des Konzeptes der Investmentgesellschaft vorhanden sind oder Interessenkonflikte nicht in der erforderlichen Art und Weise gemanagt werden können und es dadurch zu Entscheidungen kommt, die den Interessen des Anlegers entgegenlaufen.

Interessenkonflikte können insbesondere dann auftreten, wenn Beteiligte mehrere Funktionen innehaben oder zu derselben Unternehmensgruppe gehören. Leitende Mitarbeiter und Führungskräfte sowie Schlüsselpersonen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft selbst können zudem – auch zukünftig – für andere Gesellschaften, insbesondere im Rahmen von Investmentmanagementfunktionen (z.B. für andere von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltete alternative Investmentfonds) agieren. Ebenso können Interessenkonflikte daraus resultieren, dass Gesellschaften aus der Unternehmensgruppe der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder aus der Unternehmensgruppe der US Treuhand Verwaltungsgesellschaft mit Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Investmentgesellschaft betraut werden.

<u>Interessenkonflikte bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft</u>

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft übernimmt die Verwaltung auch für andere Fonds – unter Umständen auch mit einem ähnlichen Geschäftsbereich. Sofern dieses erfolgen sollte, kann sich hieraus ein Interessenkonflikt für die Kapitalverwaltungsgesellschaft, welcher sich auf die Anleger der Investmentgesellschaft negativ auswirken könnte, ergeben. Daneben können die Mitglieder der Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaft auch außerhalb der Kapitalverwaltungsgesellschaft diverse Hauptfunktionen ausüben, die für die Kapitalverwaltungsgesellschaft und auch für die Investmentgesellschaft und die Anleger von Bedeutung sein können.

Die Interessen des Anlegers können mit folgenden Interessen kollidieren:

- Interessen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der mit dieser verbundenen Unternehmen,
- Interessen der Mitarbeiter der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder
- Interessen anderer Anleger in diesem oder anderen Fonds

Umstände oder Beziehungen, die Interessenkonflikte bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft und/oder ihren beauftragten Auslagerungsunternehmen begründen können, umfassen insbesondere:

- Anreizsysteme für Mitarbeiter der Kapitalverwaltungsgesellschaft,
- Mitarbeitergeschäfte,
- Zuwendungen an Mitarbeiter der Kapitalverwaltungsgesellschaft,
- Geschäfte zwischen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und den von ihr verwalteten Investmentvermögen oder Individualportfolios bzw. Geschäfte zwischen von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwalteten Investmentvermögen und/oder Individualportfolios,
- Beauftragung von eng verbundenen Unternehmen und Personen

Interessenkonflikte bei der Geschäftsführenden Kommanditistin

Die Geschäftsführende Kommanditistin ist als Gesellschafterin an weiteren Fondsgesellschaften beteiligt und hat dort ebenfalls die Geschäftsführung übernommen. Hieraus kann sich ein Interessenkonflikt für die Geschäftsführende Kommanditistin ergeben, welcher sich auf die Anleger der Investmentgesellschaft negativ auswirken könnte.

Zudem werden 100% der Geschäftsanteile der Geschäftsführenden Kommanditistin von der HANSAINVEST Finance I GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft gehalten, deren Geschäftsanteile wiederum zu 100% von der Kapitalverwaltungsgesellschaft gehalten werden. Die Geschäftsführer der Geschäftsführenden Kommanditistin befinden sich zudem in einem Beschäftigungsverhältnis mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Für ihre Tätigkeit erhält die Geschäftsführende Kommanditistin ferner eine Vergütung von der Investmentgesellschaft. Hieraus können sich Interessenkonflikte, die sich negativ auf die Investmentgesellschaft auswirken können, ergeben.

Interessenkonflikte bei der US Treuhand Verwaltungsgesellschaft

Die US Treuhand Verwaltungsgesellschaft erhält für die ihr von der Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragenen Tätigkeiten eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von 0,40% (inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer) des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Investmentgesellschaft. Dieses kann einen Anreiz für die US Treuhand Verwaltungsgesellschaft schaffen, der Kapitalverwaltungsgesellschaft teurere Investitionen vorzuschlagen, als sie es ansonsten tun würde. Dieses erhöhte Risiko kann sich negativ auf die Investmentgesellschaft auswirken.

Die US Treuhand Verwaltungsgesellschaft ist auch für andere Investmentvermögen beratend tätig. Hieraus kann sich ein Interessenkonflikt ergeben.

Interessenkonflikte bei der Treuhandkommanditistin

Interessenkonflikte für die Treuhandkommanditistin können sich daraus ergeben, dass ihre Vergütung sowie die ihr entstehenden Aufwendungen für die laufende Verwaltung ihrer für die Anleger treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteile von der Investmentgesellschaft getragen werden. Sie könnte daher zu Entscheidungen gelangen, die nicht im besten Interesse der Anleger liegen.

Interessenkonflikte beim General Partner der Portfoliogesellschaften

Der General Partner der Portfoliogesellschaft erhält eine jährliche Vergütung, zahlbar durch die Portfoliogesellschaft

i.H.v. 0,25% des Nettoinventarwertes der Portfoliogesellschaft sowie eine Transaktionsvergütung von maximal 2,50% des jeweiligen An- bzw. Verkaufspreises eines Vermögensgegenstandes auf Ebene der Portfolio- bzw. Objektgesellschaft. Dieses kann einen Anreiz für den General Partner schaffen, Immobilien und Grundstücke mit einem möglichst hohen Wert bzw. Kaufpreis zu finden. Dies wiederum kann sich negativ auf die Investmentgesellschaft auswirken.

Weitere Interessenkonflikte

Interessenkonflikte können sich auch aus den personellen und gesellschaftlichen Verflechtungen der weiteren Beteiligten dieses Beteiligungsangebotes und insbesondere der verschiedenen Funktionen von Lothar Estein, der Estein-Gruppe und mit dieser verbundenen Gesellschaften ergeben (siehe Kapitel 1 „DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK“, Abschnitt „US Treuhand- US Spezialist mit umfangreicher Erfahrung“ und Schaubild im Abschnitt 6.2). Die Investmentgesellschaft wird die Anteile an den jeweiligen Portfoliogesellschaften von einer Gesellschaft erwerben, die von Lothar Estein oder einer Gesellschaft aus der Estein-Gruppe zur Zwischenfinanzierung der jeweiligen Portfoliogesellschaft installiert wird. Der Estein & Co. Limited Partner wird nach Erwerb der Anteile an der Portfoliogesellschaft durch die Investmentgesellschaft insgesamt mit mindestens 10% an der Portfoliogesellschaft beteiligt sein. Die mittelbar von der jeweiligen Portfoliogesellschaft gehaltene Immobilie wird vor einer Beteiligung der Investmentgesellschaft erworben. Der Ankaufsprozess wird von Herrn Lothar Estein als Geschäftsführer des General Partners der jeweiligen Portfoliogesellschaft sowie des General Partners der jeweiligen Objektgesellschaft durchgeführt. Die Investmentgesellschaft und/oder die Kapitalverwaltungsgesellschaft sind zum Zeitpunkt der Immobilientransaktion nicht mit eingebunden.

Bei der US Treuhand Verwaltungsgesellschaft, der US Treuhand Vertriebsgesellschaft mbH (nachfolgend auch „US Treuhand Vertriebsgesellschaft“) und der UST Treuhand- und Verwaltungsgesellschaft (Treuhandkommanditistin), die im Rahmen der vorliegenden Beteiligung an der Investmentgesellschaft wesentliche Aufgaben übernehmen (siehe Ziffer 12.1.1), handelt es sich um Gesellschaften an denen Lothar Estein mittelbar und unmittelbar mehrheitlich beteiligt ist. Bei den genannten Gesellschaften könnte insofern neben den Einflussmöglichkeiten auf Geschäftsentscheidungen auch eine wirtschaftliche Abhängigkeit von Lothar Estein bestehen, die wiederum zu Interessenkonflikten führen könnten. Für die US Treuhand Verwaltungsgesellschaft

oder mit dieser verbundenen Gesellschaften können zudem auch Personen tätig sein, die mit Lothar Estein verwandt sind. Geschäftsführer der US Treuhand Verwaltungsgesellschaft ist Herr Volker Arndt. Weiterhin ist Herr Volker Arndt Geschäftsführer der US Treuhand Vertriebsgesellschaft und Minderheitsgesellschafter dieser sowie Geschäftsführer der Komplementärin. Darüber hinaus ist Herr Volker Arndt bei weiteren Immobilienfonds als Geschäftsführer tätig. Alleiniger Gesellschafter von Treuhandkommanditistin und Komplementärin ist die US Treuhand Verwaltungsgesellschaft. Die US Treuhand Verwaltungsgesellschaft wird den jeweiligen General Partner der Portfoliogesellschaften unter anderem mit der Erbringung von Unterstützungsleistungen aus dem Bereich des Portfoliomanagements und des Asset Managements unterbeauftragen (siehe Ziffer 12.3). Bei dem jeweiligen General Partner handelt es sich – wie weiter oben beschrieben – um eine zu 100% von Lothar Estein oder einer Gesellschaft der Estein-Gruppe gehaltene Gesellschaft.

Die für die Gesellschaften handelnden Personen können zukünftig zudem für weitere Gesellschaften, insbesondere Investmentgesellschaften und US-Gesellschaften, tätig werden bzw. sich an solchen Gesellschaften beteiligen, die eine ähnliche Anlageklasse, Struktur und Investmentpolitik wie die Investmentgesellschaft betreiben. Solche Gesellschaften können somit ggf. mit der Investmentgesellschaft konkurrieren woraus sich dann wiederum Interessenkonflikte ergeben können.

Die Geschäftsführer und Mitarbeiter der Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie der Investmentgesellschaft und des General Partners der Portfoliogesellschaft und der Objektgesellschaft werden aufgrund von gegenwärtigen oder zukünftigen sonstigen Verpflichtungen nur einen eingeschränkten Teil ihrer Arbeitszeit für die Geschäfte der Investmentgesellschaft bzw. der Portfoliogesellschaft und der Objektgesellschaft aufbringen können. Damit besteht das Risiko, dass bestimmte Entscheidungen der Investmentgesellschaft bzw. der Portfoliogesellschaft und der Objektgesellschaft spät, gar nicht oder fehlerhaft getroffen werden, was sich negativ auf die Auszahlungen an den Anleger auswirken und bis hin zum Totalverlust seiner Einlage zuzüglich Ausgabeaufschlag führen kann.

Die Auslagerungsunternehmen und die Verwahrstelle sind berechtigt, die von ihnen übernommenen Funktionen auch für andere Investmentvermögen zu erbringen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass eben genannte sowie die mit diesen Gesellschaften verbundenen Unternehmen neben dem vorliegenden Investitionsprojekt zukünftig weitere Projekte mit ähnlichen Kriterien verwalten und/oder durchführen. Dadurch können Interessenkonflikte entstehen, in denen die beteiligten Partner aufgrund eigener oder fremder Interessen schädliche Maßnahmen vornehmen oder notwendige Handlungen unterlassen und/oder die im Rahmen einer Entscheidungssituation zum Nachteil der Investmentgesellschaft und/oder der Anleger gelöst werden.

**Management/Verwaltung/Schlüsselpersonen**

Das wirtschaftliche Ergebnis der Investmentgesellschaft und der Portfolio- sowie Objektgesellschaft hängt maßgeblich von der Erfahrung, Kompetenz und Leistung des mit der Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens beauftragten Managements der Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft und der Portfolio- sowie Objektgesellschaft ab. Ein Missbrauch der Vertretungsmacht, Fehlentscheidungen, Fehler bzw. Unterlassung notwendiger Handlungen der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft, der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Portfoliogesellschaft oder der Objektgesellschaft, die Verfolgung von Eigeninteressen der Kapitalverwaltungsgesellschaft, gleichzeitige Verwaltung gleichartiger, miteinander konkurrierender Investment-, Portfolio- oder Objektgesellschaften können die Entwicklung der Investmentgesellschaft bzw. der Portfolio- oder der Objektgesellschaft negativ beeinflussen oder sich zum Nachteil für den Anleger auswirken.

Es besteht die Möglichkeit, dass in Gesellschaftsverträgen der Portfolio- und/oder Objektgesellschaft Regelungen getroffen werden, nach denen, der General Partner (Komplementär) der jeweiligen Gesellschaft für fehlerhafte Entscheidungen, die zu Verlusten der Gesellschaften führen, weder gegenüber der Gesellschaft noch gegenüber der Kommanditistin der Gesellschaft haftbar ist, es sei denn, er handelt vorsätzlich oder grob fahrlässig. Auch dies kann sich negativ auf die Auszahlungen an den Anleger auswirken. Bei Ausscheiden von Mitgliedern der Geschäftsführung, von Führungskräften und von Mitarbeitern in verantwortlichen Positionen auf Ebene der Investmentgesellschaft und/oder auf Ebene der Portfolio- und/oder der Objektgesellschaft müssten geeignete Nachfolger gefunden werden. In diesem Fall besteht das Risiko, dass ein Nachfolger nicht, nur zu schlechteren oder gar zu wirtschaftlich nicht vertretbaren Bedingungen gefunden werden kann. Dies kann sich negativ auf die Auszahlungen an den Anleger auswirken und bis hin zum Totalverlust seiner Einlage zuzüglich Ausgabeaufschlag führen.

### 7.3.4 Besondere Risiken aus Immobilieninvestitionen

**Allgemeine Konjunkturentwicklung**

Es besteht das Risiko, dass ein Konjunkturabschwung oder eine Deflation in den USA insgesamt oder an einzelnen Standorten der Immobilien zu einer reduzierten Mieternachfrage und damit zu geringeren Mieten führt. Zudem besteht das Risiko, dass zum Erwerbszeitpunkt vorhandene Mieter oder etwaige Anschlussmieter den Mietvertrag nicht erfüllen können. Daneben besteht das Risiko, dass ein Verkauf der Immobilie hierdurch nicht zu wirtschaftlich sinnvollen Konditionen möglich wird.

Auch können regionale Einflussgrößen die mittelbare Immobilieninvestition der Investmentgesellschaft maßgeblich beeinflussen. So kann eine negative Marktentwicklung die Vermietungssituation und die Werthaltigkeit des Immobilienobjektes unabhängig von deren Eigenschaften verschlechtern, da beispielsweise die Nachfrage nach Flächen am jeweiligen Standort zurückgeht. Hierdurch kann auch die langfristig erzielbare

Marktmiete für die Immobilie sinken. Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld und der Arbeitsgewohnheiten können Umbauten und zusätzliche Investitionen erforderlich machen und insoweit die Attraktivität der Immobilie beeinflussen. Die angestrebte Entwicklung der Investmentgesellschaft ist unter anderem auch davon abhängig, wie sich am jeweiligen Standort der erworbenen Immobilie die Nachfrage nach vergleichbaren Immobilien entwickelt. Es ist nicht vorher-

sehbar, welchen Einfluss Bauprojekte auf den Markt haben bzw. ob und in welchem Umfang im Erwerbszeitpunkt noch nicht bekannte Immobilien im Umfeld der von der Objektgesellschaft gehaltenen Immobilie auf den Markt gelangen. Es ist bei Erwerb auch nicht vorhersehbar, ob und in welchem Umfang durch Modernisierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen gleichwertige oder höherwertige bzw. wettbewerbsfähige Immobilien in der Umgebung des Immobilienobjektes geschaffen werden.

Die Ankaufpreise im Verhältnis zur Wertentwicklung und die langfristige Vermietbarkeit bzw. Nutzbarkeit sowie der spätere Verkaufspreis der Immobilie sind damit auch von den Veränderungen des Marktumfelds, den Arbeitsbedingungen sowie der Veränderung der Konkurrenzsituation abhängig. In der Folge kann sich die Realisierung eines dieser Risiken bzw. mehrerer dieser Risiken so negativ auf die Investmentgesellschaft auswirken, dass Rückflüsse an den Anleger geringer ausfallen oder ganz ausbleiben und der Anleger hieraus Verluste bis hin zum Totalverlust seiner Einlage zuzüglich Ausgabeaufschlag erleidet.

**Risiken aufgrund von Epidemien und Pandemien sowie geopolitischen Konflikten**

Es besteht das Risiko, dass Epidemien oder Pandemien wie die COVID-19-Pandemie sowie geopolitische Unsicherheiten und militärische Konflikte wie der zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Verkaufsprospekts noch andauernde Krieg Russlands gegen die Ukraine erhebliche wirtschaftliche Belastungen mit sich bringen. Zum Beispiel können Lieferketten unterbrochen werden, bestimmte Güter nicht verfügbar sein und viele Industriezweige nachteilig beeinflusst werden. Es kann zu Kurzarbeit und vorübergehenden oder dauerhaften Entlassungen kommen. Diese Auswirkungen können über einen längeren Zeitraum anhalten und auch zu einem erheblichen wirtschaftlichen Abschwung und einer weiterhin hohen oder steigenden Inflation (vgl. hierzu auch Unterabschnitt „Inflation“) führen. In der Folge können zum Beispiel Mietzahlungen bei den Immobilienobjekten verschoben werden oder entfallen, Anschlussmieter schwieriger zu finden sein, Leerstandsraten steigen, Wertminderungen eintreten. Immobilienverkäufe können generell erschwert sein. Es besteht das Risiko, dass bei der Wertermittlung im Rahmen des Ankaufes von Immobilien die vorgenannten Faktoren nicht in ausreichendem Maße berücksichtigt werden. Dies würde zur Zahlung von überhöhten Kaufpreisen und in der Folge zu geringeren Einnahmen der Objektgesellschaft und somit mittelbar der Investmentgesellschaft aus den Immobilienobjekten führen und damit zu deutlich niedrigeren Rückflüssen an die Anleger. Die Folgen des COVID-19-Virus, insbesondere auf die Immobilienwirtschaft in den USA und die Wertentwicklung bei Immobilienprojekten, sind zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Verkaufsprospektes noch nicht vollständig übersehbar.

**Strukturveränderungen**

Strukturveränderungen wie ein wachsender Trend zur dezentralen Arbeitsorganisation, indem Arbeitnehmer insbesondere ihre Wohnung als Arbeitsstätte nutzen (Home Office), können negative Auswirkungen auf die Vermietung/Anschlussvermietung von Büroraum sowie die Verkaufserlöse von Büroimmobilien und damit auf die Auszahlungen an die Anleger und das Anlageergebnis haben.

**Baumängel/Instandhaltung**

Die Bauqualität ist für die Vermietbarkeit und der Wertentwicklung einer Immobilie von hoher Wichtigkeit. Vor dem Erwerb werden die Immobilien einer technischen Untersuchung unterzogen. Trotzdem kann nicht ausgeschlossen werden, dass Baumängel vorhanden sind, die nicht erkannt oder falsch eingeschätzt wurden, oder dass notwendige Genehmigungen nicht vorliegen. Sollten solche nicht erkannten Baumängel beseitigt werden müssen, können die hierdurch möglichen Kosten das Vermögen der Objektgesellschaft erheblich mindern bzw. vollständig aufzehren.

Zudem besteht das Risiko, dass Mieter aufgrund der Baumängel oder des Umfangs sowie der Dauer für deren Beseitigung die Miete mindern; Mietzahlungen ganz einstellen oder von einem Kündigungsrecht Gebrauch machen oder die Objektgesellschaft zusätzliche Kompensationen leisten muss, um die Mieter zu halten. Dies kann sich negativ auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Objektgesellschaft und somit auch auf die Investmentgesellschaft auswirken. Für den Anleger kann sich dies negativ auf die Auszahlungen auswirken und bis hin zum Totalverlust seiner Einlage zuzüglich Ausgabeaufschlag führen.

Ferner besteht das Risiko, dass die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung oder für Schönheitsreparaturen nicht in ausreichender Höhe kalkuliert wurden, dass die Mieter den Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten nicht in dem vertraglich vereinbarten Umfang nachkommen oder sogar die Mietfläche nicht vertragsgemäß nutzen, ggf. auch in einem Umfang, dass der Grad der Abnutzung über den zu erwartenden hinausgeht. Zudem können zukünftige gesetzliche Regelungen (z.B. zu Brandschutzbestimmungen, technischer Fortschritt oder Marktveränderungen) Modernisierungsmaßnahmen notwendig machen, deren Kosten nicht auf die Mieter umlegbar sind. Falls die im Rahmen der Ankaufskalkulation berücksichtigten Ansätze für vom Vermieter zu tragende Instandsetzungs- und Reparaturmaßnahmen oder Umbaumaßnahmen nicht ausreichend sind, müssen etwaige Mehraufwendungen, die ggf. auch in erheblichem Umfang anfallen könnten, aus der Liquiditätsreserve der Objektgesellschaft entnommen oder über Aufnahme von Fremdkapital finanziert werden. Fremdkapital kann im Bedarfsfall ggf. nicht oder nur zu äußerst ungünstigen Bedingungen verfügbar sein. Etwaige nicht beseitigte Baumängel sowie ein ggf. schlechter Erhaltungszustand der Immobilie können die Ertragsfähigkeit wie auch den Verkaufswert einer Immobilie erheblich beeinträchtigen, was sich ebenfalls negativ auf das Ergebnis der Objektgesellschaft und damit auf das Ergebnis der Investmentgesellschaft und das des Anlegers auswirken kann.

**Mieterrisiko, Mietentwicklung und Anschlussvermietung, Risiken aus Kündigungsoptionen von Mietern**

Es besteht das Risiko, dass die Mieter der Immobilie ihren mietvertraglichen Pflichten nicht oder nicht in vollem Umfang nachkommen. So kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die wirtschaftliche Situation der Mieter verschlechtert und Mietzahlungen und sonstige Verpflichtungen aus dem Mietvertrag nicht rechtzeitig oder nicht vollständig erbracht werden. Aus der Bonität der Mieter in der Vergangenheit bzw. zum Zeitpunkt des Erwerbs der Immobilie kann nicht auf deren künftige Bonität geschlossen werden, so dass

auch bei einem zum Zeitpunkt des Erwerbs der jeweiligen Immobilie solventen Mieter künftige Zahlungsausfälle oder eine künftige Insolvenz nicht ausgeschlossen werden können.

Die Mietverträge sehen üblicherweise regelmäßige prozentuale Mietanpassungen sowie Anpassungen an die marktübliche Miete vor und es werden im Rahmen der Ankaufskalkulation Annahmen über die Entwicklung der Miete im geplanten Haltezeitraum der Immobilie getroffen. Es besteht das Risiko, dass die tatsächliche Entwicklung der Mieten hinter den unterstellten Annahmen zurückbleibt, sodass sich geringere tatsächliche Mieteinnahmen als zum Ankaufszeitpunkt kalkuliert ergeben. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass mietvertraglich vereinbarte Mietanpassungen aufgrund gesetzlich geänderter Regelungen oder unwirksamer Mietvertragsklauseln nicht, nicht in der angenommenen Höhe und/oder zu den geplanten Zeitpunkten vorgenommen werden können. In den vorstehenden Fällen können sich erhebliche negative Folgen für die durch Mieteinnahmen geplante Liquidität auf Ebene der Objektgesellschaft und damit der Investmentgesellschaft, aber auch für die Werthaltigkeit der Immobilie ergeben.

Weiterhin besteht das Risiko, dass ein oder mehrere Mieter von der im Mietvertrag eingeräumten Option zur Kündigung des gesamten Vertrages oder von gemieteten Teilflächen Gebrauch machen und so vorzeitig ein Anschlussmieter für diese Flächen gefunden werden muss. Im Rahmen der Anschlussvermietung können zusätzliche Kosten für die Neuvermietung einschließlich Kosten für Renovierung und Umbau entstehen. Weiterhin können die etwaigen mit Mietern vereinbarten Entschädigungen im Fall der Inanspruchnahme der Kündigungsoption den Mietausfall bis zum Abschluss eines Mietvertrages mit dem Anschlussmieter nicht oder nicht vollständig decken oder den ggf. mit dem Anschlussmieter vereinbarten geringeren Mietpreis nicht vollständig kompensieren. Für den Anleger kann sich dies negativ auf die Auszahlungen aus der Investmentgesellschaft auswirken.

Sollte sich die bei Erwerb der Immobilien bestehende Quote der vermieteten Fläche zur Gesamtmietfläche (Vermietungsquote) durch Auslauf von Mietverträgen verringern oder mit Anschlussmietern nur ein geringerer Mietpreis vereinbart werden können, sollten Kosten für Umbaumaßnahmen entstehen sowie Mietsteigerungen niedriger ausfallen als kalkuliert oder sogar ganz ausbleiben oder sogar rückläufig sein, kann dies die Liquiditätslage und damit das Ergebnis der Objektgesellschaft und in der Folge das der Investmentgesellschaft erheblich beeinträchtigen. Auch kann nicht vorhergesagt werden, ob etwaige Anschlussmieter ebenso wie die bisherigen Mieter bereit sind, Betriebs-, Wartungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten im selben Umfang zu übernehmen.

Soweit eine solche Kostenübernahme nicht erfolgt, können insbesondere anfallende Instandhaltungs- und Erneuerungsaufwendungen ebenfalls die Liquiditätslage und damit das Ergebnis der Objektgesellschaft und in der Folge das der Investmentgesellschaft erheblich beeinträchtigen.

Für den Anleger könnte sich dies negativ auf die Auszahlungen aus der Investmentgesellschaft auswirken und bis hin zum Totalverlust der Einlage zuzüglich Ausgabeaufschlag führen.

Ferner besteht bei einer notwendigen Anschlussvermietung das Risiko, dass die Immobilie über einen längeren Zeitraum teilweise oder vollständig leer steht, was zu längerfristigen Mietausfällen bei der Objektgesellschaft und zu verringerten Rückflüssen an die Investmentgesellschaft und damit an den Anleger bis hin zum Totalverlust seiner Einlage zuzüglich Ausgabeaufschlag führen kann.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Objektgesellschaft im Falle einer notwendigen Anschlussvermietung zur Vermeidung oder zur Beendigung eines Leerstands Mietverträge nur zu schlechteren Mietmodalitäten abschließen kann als in den Planungen angenommen.

Auch besteht das Risiko, dass eine etwaige Anschlussvermietung der Immobilie erst nach aufwendigen und kostenintensiven Umbau- und/oder Modernisierungsmaßnahmen oder sonstigen Anpassungen an die Wettbewerbssituation möglich ist, was zu erheblichen Aufwendungen bei der Objektgesellschaft führen kann und damit auch die Rückflüsse an die Investmentgesellschaft negativ beeinflussen kann. Sollte es sich bei den erworbenen Immobilien um ältere Bestandsimmobilien handeln, besteht zudem Konkurrenz zu Neubauten, so dass eine etwaige Anschlussvermietung/-verpachtung möglicherweise nur unter Vornahme entsprechender Abschläge bei der Miethöhe oder anderen Mietmodalitäten möglich ist.

Eine Realisation der vorgenannten Risiken kann dazu führen, dass die tatsächlich von der Objektgesellschaft erzielten Mieteinnahmen hinter den prognostizierten Mieteinnahmen zurückbleiben, was in der Folge zu geringeren oder zum vollständigen Ausfall der Rückflüsse an die Investmentgesellschaft und zu geringeren oder zum vollständigen Ausfall der Auszahlungen an den Anleger führen kann. Es besteht auch das Risiko, dass die tatsächlich erzielten Mieteinnahmen nicht mehr für die Erfüllung sämtlicher Verbindlichkeiten ausreichen. Kann die Objektgesellschaft in diesem Fall die Verbindlichkeiten nicht mehr vollständig aus ihrer Liquiditätsreserve bedienen, kann dies zur Insolvenz der Objektgesellschaft und in der Folge zum Totalverlust der Einlage des Anlegers zuzüglich Ausgabeaufschlag führen.

Im Vergleich zu dem deutschen Rechtssystem kann die Anwendung von US-amerikanischem Recht auf die Objektgesellschaft mittelbar auf der Ebene der Investmentgesellschaft und des Anlegers auch zu höheren Kosten führen, als dies im deutschen Rechtssystem der Fall wäre. Denkbar wäre dies beispielsweise, wenn die Objektgesellschaft zur Zahlung eines sogenannten Strafschadensersatzes („punitive damages"), der allerdings vorsätzliches oder jedenfalls grob fahrlässiges

Schädigungsverhalten voraussetzt, verpflichtet werden würde. Ferner besteht die Möglichkeit, dass ein Gericht mietvertragliche Klauseln oder bestehende Optionen ganz oder teilweise für nichtig erachtet oder zum Nachteil der Objektgesellschaft und damit mittelbar zum Nachteil der Investmentgesellschaft auslegt, was sich negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirkt und bis hin zu einem Totalverlust der Einlage zuzüglich Ausgabeaufschlag führen kann.

**Inflation**

Eine höhere Inflationsrate – etwa infolge einer expansiveren Geldpolitik der US-Notenbank - als in den Planungen der Investmentgesellschaft, der Portfoliogesellschaft und der Objektgesellschaft zum Zeitpunkt des Erwerbs einer

Immobilie berücksichtigt, kann zu höheren Kosten führen. Diese Kosten müssten aus den Liquiditätsreserven bzw. durch teilweisen oder vollständigen Ausschüttungsverzicht oder aus der zusätzlichen Aufnahme von Fremdkapital der jeweiligen Gesellschaften bestritten werden. Dies kann sich negativ auf die Auszahlungen an den Anleger auswirken.

**Wertentwicklung**

Die Vorhersage der Wertentwicklung einer Immobilie ist nur sehr schwer möglich. Sie wird von einer Vielzahl von Faktoren, u. a. Standort, Mietnachfrage, demografische Entwicklung, Erhaltungszustand und Ausstattung der Immobilie, alternative Nutzungsmöglichkeiten, technischer Fortschritt und Konjunkturlage sowie den wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen beeinflusst. Zudem wirkt sich eine etwaige Wertsteigerung der Immobilie erst zugunsten der Anleger aus, wenn insbesondere die angefallenen Initial- und Transaktionskosten, die nicht zur Wertbildung der Immobilien beitragen, in vollem Umfang durch eine Wertsteigerung aufgeholt wurden. Auch niedrigere als die zum Erwerbszeitpunkt prognostizierten Mieteinnahmen sowie die Restlaufzeit von Mietverträgen zum Zeitpunkt der Veräußerung können sich negativ auf die Höhe des prognostizierten oder angestrebten Verkaufspreises auswirken. Der Verkauf des Immobilienobjektes bzw. der Anteile an der Portfoliogesellschaft ist durch keine vertragliche Vereinbarung gesichert. Die Investmentgesellschaft kann insofern eine erhöhte Volatilität aufweisen. Es besteht das Risiko, dass die Immobilie bzw. die Anteile an der Portfoliogesellschaft zeitweise oder überhaupt nicht veräußert werden können, der prognostizierte oder angestrebte Verkaufspreis bzw. Kaufpreisfaktor nicht erzielt wird und/oder die Veräußerung zu einem anderen Zeitpunkt als angenommen durchgeführt wird. Die Auszahlungen an die Anleger können dadurch später als geplant erfolgen. Auch kann das gemäß Gesellschaftsvertrag feste Enddatum der Investmentgesellschaft (auch im Fall von Verlängerungen) die Investmentgesellschaft dazu zwingen, das Anlageobjekt in einem bestimmten und ggf. engen Zeitraum zu veräußern, was den erzielbaren Veräußerungserlös nachteilig beeinträchtigen kann. In der Folge kann auch der Nettoinventarwert je Anteil einer erhöhten Volatilität unterliegen. Dies bedeutet, dass der Wert der Anteile an der Investmentgesellschaft auch innerhalb kurzer Zeiträume erheblichen Schwankungen nach oben und nach unten unterworfen sein kann. Eine geringere Wertentwicklung der Immobilie als angenommen, kann zu erheblichen Einbußen des Anlegers hinsichtlich der laufenden Auszahlungen und der Rückführung der Einlagen bis hin zum Totalverlust der Einlage zuzüglich Ausgabeaufschlag führen. Ebenso kann es zu einer erheblichen Verlängerung der Laufzeit der Investmentgesellschaft kommen. In diesem Falle besteht das Risiko, dass dem Anleger das investierte Kapital nicht zum geplanten Zeitpunkt zur Verfügung steht und er etwaig damit zu erfüllende Verbindlichkeiten aus seinem sonstigen Vermögen bedienen muss, was bis zu seiner Insolvenz führen kann.

**Umweltschäden/Natur- und Umweltkatastrophen/ Feuer/Großschadensereignisse**

Vor dem Erwerb werden die Immobilien und das Gelände einer umwelttechnischen Prüfung unterzogen. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass eine Altlast in dem Erdreich eines erworbenen Grundstücks oder in der Immobilie schädliche Baustoffe entdeckt werden, deren Beseitigung erheblichen finanziellen Aufwand erfordern oder sogar mit so hohem Aufwand verbunden sein könnte, dass eine Beseitigung wirtschaftlich nicht sinnvoll ist. Immissionen, wie u. a. Lärm und Umweltverschmutzungen können ähnliche Auswirkungen auf die Immobilie haben. Es besteht weiterhin das Risiko, dass die Objektgesellschaft auf eigene Kosten zur Beseitigung von bereits bestehenden oder zukünftigen Umweltschäden in Anspruch genommen wird und eine (Mit-)Haftung des Verkäufers vertraglich ausgeschlossen ist. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass es aufgrund einer eingeschränkten Nutzbarkeit der Immobilie während der Dauer von etwaigen Beseitigungsmaßnahmen zu einem teilweisen oder vollständigen Ausfall der Mieteinnahmen oder sogar zu Kündigungen kommen kann und/oder die Werthaltigkeit der Immobilie nachhaltig beeinträchtigt wird. Die für die Beseitigung von etwaigen Umweltschäden anfallenden Kosten müsste die Objektgesellschaft aus der jeweiligen Liquiditätsreserve oder durch eine zusätzliche Aufnahme von Fremdkapital finanzieren. Diese oder die aus anderen Gründen eingeschränkte Nutzbarkeit, z.B. aufgrund von Natur- oder Umweltkatastrophen sowie Feuer und/oder andere Großschadensereignisse und dadurch bedingten Beschädigungen und/oder Zerstörungen, können sich negativ auf die laufenden Auszahlungen und die Rückführung der Einlage des Anlegers auswirken und zum Totalverlust der Einlage zuzüglich des Ausgabeaufschlags des Anlegers führen.

**Versicherung**

Grundsätzlich werden für die Immobilien Versicherungen gegen Schäden oder Zerstörung in Folge von Naturkatastrophen sowie marktübliche Sach- und Haftpflichtversicherungen abgeschlossen. Es besteht jedoch das Risiko, dass die Versicherung ihre Verpflichtungen aus den Versicherungsverträgen nicht erfüllt oder Schäden nicht oder nur teilweise bezahlt. Auch können Lücken bei der Versicherung, Ausschlussgründe oder unterschiedliche Auslegungen der Versicherungsbestimmungen dazu führen, dass im Schadensfall Ansprüche der Objektgesellschaft nicht durchgesetzt werden können und die Objektgesellschaft und somit bei wirtschaftlicher Betrachtung auch der Investmentgesellschaft ein Schaden verbleibt. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Mieter ihren Verpflichtungen zum Abschluss von Versicherungen nicht oder nur teilweise nachkommen. Auch ist nicht auszuschließen, dass ein Versicherungsschutz am Markt nicht erhältlich ist oder die Objektgesellschaft im Schadensfall zusätzliche Kosten zu tragen hat, wenn sich der Umfang der abgeschlossenen Versicherungen als nicht ausreichend herausstellt. Schließlich kann auch bei bestehendem Versicherungsschutz nicht ausgeschlossen werden, dass Leistungen der Versicherungen erst nach Verhandlungen und/oder Rechtsstreitigkeiten erfolgen, so dass ggf. zumindest vorübergehend zusätzlich Fremdmittel und/oder Liquidität der Objektgesellschaft in Anspruch genommen werden müssen. Das nicht versicherbare Risiko des zufälligen Untergangs oder andere nicht versicherbare bzw. versicherte Risiken sowie das Risiko der vollständigen oder teilweisen Zerstörung des Anlageobjektes und des langfristigen Nutzungs- und Einnahmeausfalls aus der Immobilie trägt letztlich die Investmentgesellschaft und somit auch der Anleger. Für den Anleger könnte sich dies negativ in Bezug auf die Auszahlungen und die Rückführung der Einlage bis hin zum Totalverlust seiner Einlage zuzüglich Ausgabeaufschlag auswirken.

**Terrorismus**

Insbesondere solche Immobilien, die in Ballungszentren gelegen sind, und hierbei vor allem solche, die in bzw. in der Nähe amerikanischer Großstädte gelegen sind, könnten Ziel terroristischer Anschläge sein. Selbst ohne direktes Ziel eines terroristischen Anschlages zu sein, könnten die Immobilien dennoch erheblich an Wert verlieren, wenn der Immobilienmarkt im näheren oder weiteren Umfeld hiervon betroffen wäre, da hierdurch ein Nachfragerückgang auch bezüglich einer nicht direkt betroffenen Immobilie zu erwarten wäre und die Veräußerung bzw. die Vermietung einer solchen Immobilie hierdurch erheblich erschwert werden oder sogar gänzlich unmöglich werden könnte. Ferner würde hierdurch die Versicherbarkeit von auch nur mittelbar betroffenen Immobilien negativ beeinflusst, ebenso wie der Preis für solche Versicherungen. Für den Anleger könnte sich dies negativ in Bezug auf die Auszahlungen und die Rückführung der Einlage bis hin zum Totalverlust seiner Einlage zuzüglich Ausgabeaufschlag auswirken.

### 7.3.5 Nachhaltigkeitsrisiken

Nachhaltigkeitsrisiken sind Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt (Environment), Soziales (Social) oder Unternehmensführung (Governance), deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert des Fondsvermögens haben könnte. Unter ESG versteht man die Berücksichtigung von Kriterien aus den Bereichen Umwelt (Environmental), Soziales (Social) und verantwortungsvolle Unternehmensführung (Governance). Nachhaltigkeitsrisiken können auch auf alle anderen bekannten Risikoarten einwirken und als ein Faktor zur Wesentlichkeit dieser Risikoarten beitragen.

Beispiele für ESG sind:

**Environmental/Umwelt**

- Klimaschutz
- Anpassung an den Klimawandel
- Schutz der biologischen Vielfalt
- Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen
- Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Abfallvermeidung und Recycling
- Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung
- Schutz gesunder Ökosysteme
- Nachhaltige Landnutzung

**Social/Soziales**

- Einhaltung anerkannter arbeitsrechtlicher Standards (keine Kinder- und Zwangsarbeit, keine Diskriminierung)
- Einhaltung der Arbeitssicherheit und des Gesundheitsschutzes
- Angemessene Entlohnung, faire Bedingungen am Arbeitsplatz, Diversität sowie Aus- und Weiterbildungschancen
- Gewerkschafts- und Versammlungsfreiheit
- Gewährleistung einer ausreichenden Produktsicherheit, einschließlich Gesundheitsschutz
- Gleiche Anforderungen an Unternehmen in der Lieferkette
- Inklusive Projekte bzw. Rücksichtnahme auf die Belange von Gemeinden und sozialen Minderheiten

**Governance/Unternehmensführung**

- Steuerehrlichkeit
- Maßnahmen zur Verhinderung von Korruption
- Nachhaltigkeitsmanagement durch Vorstand
- Vorstandsvergütung in Abhängigkeit von Nachhaltigkeit
- Ermöglichung von Whistle Blowing
- Gewährleistung von Arbeitnehmerrechten
- Gewährleistung des Datenschutzes
- Offenlegung von Informationen.

Nachhaltigkeitsrisiken in den Bereichen Klima und Umwelt unterteilen sich in physische Risiken und Transitionsrisiken:

Physische Risiken ergeben sich sowohl im Hinblick auf einzelne Extremwetterereignisse und deren Folgen (Beispiele: Hitze- und Trockenperioden, Überflutungen, Stürme, Hagel, Waldbrände, Lawinen) als auch in Bezug auf langfristige Veränderungen klimatischer und ökologischer Bedingungen (Beispiele: Niederschlagshäufigkeit und -mengen, Wetterunbeständigkeit, Meeresspiegelanstieg, Veränderung von Meeres- und Luftströmungen, Übersäuerung der Ozeane, Anstieg der Durchschnittstemperaturen mit regionalen Extremen).

Physische Risiken können auch indirekte Folgen haben (Beispiele: Zusammenbruch von Lieferketten; Aufgabe wasserintensiver Geschäftstätigkeiten bis hin zu klimabedingter Migration und bewaffneten Konflikten). Schließlich könnten die Verursacher von Umweltschäden bzw. Unternehmen, die den Klimawandel befördert haben, staatlich (siehe z.B. Ontario Bill 21, Liability for Climate-Related Harms Act, 2018) oder gerichtlich für die Folgen verantwortlich gemacht werden.

Transitionsrisiken bestehen im Zusammenhang mit der Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft:

Politische Maßnahmen können zu einer Verteuerung und/oder Verknappung fossiler Energieträger oder von Emissionszertifikaten führen (Beispiele: Kohleausstieg, CO2-Steuer) oder zu hohen Investitionskosten aufgrund erforderlicher Sanierungen von Gebäuden und Anlagen. Neue Technologien können bekannte verdrängen (Beispiel: Elektromobilität), veränderte Präferenzen der Vertragspartner und gesellschaftliche Erwartungen können nicht angepasste Unternehmen gefährden.

Für Immobilienfonds wie den hier vorliegenden ist ein typisches Risiko aus dem Bereich der Unternehmensführung („Governance"), dass im Rahmen von Immobilientransaktionen andere Beteiligte versuchen könnten, die Investmentgesellschaft für Geldwäsche oder andere strafbare Handlungen zu missbrauchen. Diesen Risiken begegnet die Kapitalverwaltungsgesellschaft ggf. gemeinsam mit einem Auslagerungsnehmer bzw. Unterauslagerungsnehmer zur Erbringung von Unterstützungsleistungen aus dem Bereich des Portfoliomanagements und des Asset Managements (Kapitel 12 „WESENTLICHE VERTRAGSBEZIEHUNGEN" dadurch, dass bei An- bzw. Verkäufen ein ausführlicher Compliance-Check auf die jeweilige Gegenpartei (Verkäufer oder Käufer) durchgeführt wird. Diese Prüfung beinhaltet neben einem kontroversen Check auf Korruption und sonstige strafbare Handlungen, Sanktions- und Embargo-Checks auch die Erfüllung geldwäscherechtlicher Sorgfaltspflichten („Customer Due Diligence") nach den jeweils geltenden gesetzlichen Vorgaben. Mit Transaktionsparteien, die hierbei Vorgaben nicht erfüllen oder negative Auffälligkeiten aufweisen, werden keine Transaktionen durchgeführt.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist nach Art. 6 Abs. 1 Verordnung (EU) 2019/2088 verpflichtet etwaige Nachhaltigkeitsrisiken ihrer Investitionsentscheidungen zu berücksichtigen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Verkaufsprospektes stehen die zu erwerbenden Immobilien noch nicht fest und hat die Investmentgesellschaft auch noch keine Anteile an einer Portfoliogesellschaft erworben. Zu den möglichen Auswirkungen von Nachhaltigkeitsrisiken auf die Rendite der Investmentgesellschaft können noch keine konkreten Angaben gemacht werden. Ein Einfluss von Nachhaltigkeitsrisiken auf die Rendite der Investmentgesellschaft kann nicht ausgeschlossen werden. Die Überprüfung von Nachhaltigkeitsrisiken ist Gegenstand des Due Diligence-Prozesses und des Risikomanagements der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

### 7.3.6 Steuerrisiken

Die in diesem Verkaufsprospekt gemachten Ausführungen zu den steuerlichen Rahmenbedingungen beruhen auf der zum Zeitpunkt der Vertriebsanzeige bei der BaFin geltenden Rechtslage nach amerikanischem bzw. deutschem Steuerrecht. Es besteht das Risiko, dass sich die steuerlichen Rahmenbedingungen durch Gesetzgebung, Rechtsprechung und durch Erlasse der Finanzverwaltung in Deutschland oder in den USA bis zum Ende der Laufzeit der Investmentgesellschaft ggf. mit rückwirkenden Auswirkungen ändern. Es besteht die Möglichkeit, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Verwaltung und Rechtsprechung ändert, bzw. dass bereits zum jetzigen Zeitpunkt verschiedene in dem Verkaufsprospekt dargestellte steuerliche Aspekte von diesen Institutionen abweichend beurteilt werden. Ebenso können zwischenstaatliche Entwicklungen zu einer Veränderung der steuerlichen Rahmenbedingungen führen, insbesondere Änderungen oder die Kündigung des Doppelbesteuerungsabkommens zwischen den USA und Deutschland. Ferner kann es zu abweichenden Beurteilungen/Auslegungen dieses Abkommens, zur Überlagerung oder Verdrängung des Abkommens durch nationale Gesetze bzw. zu dessen Verletzung durch die handelnden Behörden der beiden Staaten kommen, was zu einer Doppelbesteuerung führen kann. Eine Änderung von Steuergesetzen oder ihrer Auslegung durch die Finanzverwaltung oder Gerichte kann zu einer nachteiligen Besteuerung des Anlegers und/oder der Investmentgesellschaft und/oder einer Portfolio- bzw. Objektgesellschaft in Deutschland oder in den USA führen. Insofern kann die Wirtschaftlichkeit der Beteiligung an der Investmentgesellschaft für den Anleger erheblich negativ beeinflusst werden.

Es besteht zudem auch das Risiko, dass die Rechtsauffassung der zuständigen Finanzverwaltung oder der Rechtsprechung in den USA und/oder Deutschland in einzelnen, mehreren oder allen, auch vom Prospekt nicht ausgeführten, Sachverhalten von der Rechtsauffassung der Kapitalverwaltungsgesellschaft abweicht. Dies gilt insbesondere auch in Hinblick auf die Auslegung des Doppelbesteuerungsabkommens. Insoweit kann es zu einer unterschiedlichen Interpretation der US-amerikanischen und deutschen Finanzverwaltung bzw. der jeweiligen Finanzgerichte kommen. Hieraus können sich negative Auswirkungen für die Besteuerung auf Ebene der Investmentgesellschaft, der einzelnen Portfoliogesellschaft, der einzelnen Objektgesellschaft oder des Anlegers ergeben.

Das Beteiligungskonzept sieht vor, dass sich die Investmentgesellschaft an einer US-amerikanischen Portfoliogesellschaft beteiligt, die wiederum eine Beteiligung an einer US-amerikanischen immobilienhaltenden Objektgesellschaft hält. Es ist nicht ausgeschlossen, dass die Investmentgesellschaft mehrere solche Beteiligungsstränge besitzt. Es wird unterstellt, dass es bei der jeweiligen Portfolio- und Objektgesellschaft um Gesellschaften in der Rechtsform einer US-Personengesellschaft (US-Limited Partnership) handelt, die einer transparenten Besteuerung in Deutschland unterliegen und nach US-Steuerrecht als transparent (Portfoliogesellschaft) bzw. als nicht existent („disregarded") (Objektgesellschaft) behandelt werden. Sofern die Finanzverwaltung in Deutschland und/oder den USA eine abweichende steuerliche Behandlung der US-Gesellschaften vornimmt, besteht das Risiko, dass die erzielten Einkünfte abweichend von der Darstellung im Verkaufsprospekt qualifiziert und besteuert werden. Eine abweichende steuerliche Behandlung der Einkünfte kann auch zu nachteiligen Folgen bei der Anwendung des Doppelbesteuerungsabkommens zwischen den USA und Deutschland führen, wie z.B. die Versagung der Freistellungsmethode. Dies kann zu einer höheren Steuerbelastung auf Ebene der Investmentgesellschaft, der einzelnen Portfoliogesellschaft, der einzelnen Objektgesellschaft oder des Anlegers bis hin zu einer Doppelbesteuerung führen.

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass durch die zukünftige Einführung derzeit nicht erhobener oder neuer Steuern, die tatsächliche Besteuerung zu Lasten des Anlegers von der im Kapitel 11 „KURZANGABEN ZU DEN FÜR DIE ANLEGER BEDEUTSAMEN STEUERVORSCHRIFTEN" dargestellten Besteuerung des Anlegers abweicht. Den steuerlichen Hinweisen zur Beteiligung an der Investmentgesellschaft liegen bestimmte Annahmen zugrunde; sie beziehen sich auf nur in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige natürliche Personen, die weder eine US-Staatsbürgerschaft noch eine sog. „Green Card" haben und für US-Einkommensteuer- und Erbschaft- bzw. Schenkungsteuerzwecke nicht als in den USA ansässig gelten, keine weiteren Einkünfte aus US-Quellen erzielen und ihre Beteiligung in vollem Umfang aus Eigenkapital finanzieren. Grundsätzlich sollte ein Anleger den Rat von Steuer-Experten einholen, die die individuellen steuerlichen Gegebenheiten des Anlegers im Einzelfall prüfen. Es besteht ansonsten das Risiko, dass individuelle steuerliche Begebenheiten bei der Investitionsentscheidung nicht

berücksichtigt werden, da solche individuellen steuerlichen Begebenheiten im Rahmen dieses Verkaufsprospektes nicht berücksichtigt bzw. aufgezeigt werden können.

**Steuerliches Konzept der Investmentgesellschaft**

Es besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltungen die steuerliche Konzeption der Investmentgesellschaft nicht oder nicht in vollem Umfang anerkennt. Das steuerliche Konzept ist nicht mittels einer verbindlichen Auskunft der zuständigen Finanzverwaltungen abgesichert. Die endgültige Anerkennung der steuerlichen Konzeption bleibt dem Veranlagungsverfahren bzw. regelmäßig der Betriebsprüfung durch die Finanzverwaltung vorbehalten. Dies kann bis zum endgültigen Eintritt der Bestandskraft zu Steuernachzahlungen und Zinsen - in Deutschland zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Verkaufsprospektes 1,8% p.a. - sowie anderen Zuschlägen und Kosten führen. Die Angemessenheit des Zinssatzes von 1,8% p.a. wird unter Berücksichtigung der Entwicklung des Basiszinssatzes nach § 247 BGB wenigstens alle zwei Jahre evaluiert und der Zinssatz dann ggf. angepasst. Die nächste Evaluierung nach Aufstellung dieses Verkaufsprospekts erfolgt spätestens zum 1. Januar 2028. Ferner kann die Verfolgung der eigenen Rechtsposition zu einem erheblichen finanziellen Aufwand auf Ebene der Objekt-, Portfolio- und Investmentgesellschaft oder des Anlegers führen. Dies kann sich negativ auf die Auszahlungen an den Anleger auswirken und dazu führen, dass der Anleger weiteres eigenes Vermögen für Steuern, Zinsen oder die Verfolgung der eigenen Rechtsposition aufbringen müsste, was bis hin zu seiner Insolvenz führen kann.

**Gewerblicher Grundstückshandel**

Unter bestimmten Umständen können Veräußerungsvorgänge, so insbesondere die Veräußerung der Immobilie oder der Beteiligung an einer Objektgesellschaft, Portfoliogesellschaft oder an der Investmentgesellschaft Auswirkungen für den Anleger in Bezug auf die Besteuerung seines sonstigen Grundbesitzes in Deutschland haben. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die sonstigen Grundstücksaktivitäten des Anlegers für sich allein betrachtet nicht die Voraussetzungen für einen so genannten „gewerblichen Grundstückshandel" erfüllen, jedoch unter Hinzurechnung der zuvor beschriebenen Veräußerungen die Voraussetzungen eines gewerblichen Grundstückshandels durch den Anleger erfüllt werden und dadurch sämtliche Gewinne aus Veräußerungen von Grundstücken – unabhängig von der Besitzdauer – als gewerbliche Einkünfte einer Belastung mit Einkommensteuer und Gewerbesteuer unterliegen.

**Qualifikation der Einkünfte**

Um die US-steuerliche Einordnung der Vermietungseinkünfte als Einkünfte aus einer geschäftlichen Betätigung abzusichern, hat der Anleger im Rahmen seiner ersten US-Einkommensteuererklärung für die Beteiligung an der Investmentgesellschaft dies im Rahmen einer Anlage zu der Steuererklärung zu beantragen („Net Basis Election"). Wird der Antrag nicht, oder nicht fristgerecht gestellt, besteht das Risiko für den Anleger, dass die auf ihn anteilig anfallenden Bruttomieteinnahmen ohne Abzug von Betriebsausgaben mit einem Steuersatz von 30% belastet werden. Das Formular W-8ECI ("Certificate of Foreign Person's Claim That Income Is Effectively Connected With the Conduct of a Trade or Business in the United States") wird verwendet, um dem Quellensteuerabzugsverpflichteten zu dokumentieren, dass die steuerliche Einordnung getroffen wurde.

Es besteht zudem das Risiko, dass die US-amerikanische und die deutsche Finanzverwaltung Einnahmen und Aufwendungen auf Ebene einer Objekt- bzw. Portfoliogesellschaft unterschiedlichen Artikeln nach dem einschlägigen Doppelbesteuerungsabkommen zuordnen. Dies kann zu einer höheren Steuerbelastung des Anlegers führen.

Sofern die Investmentgesellschaft, eine Portfoliogesellschaft oder eine Objektgesellschaft von der deutschen oder der US-amerikanischen Finanzverwaltung nicht als transparente Gesellschaft, sondern als intransparente Gesellschaft behandelt wird, kann dies zu einer für den Anleger nachteiligen höheren steuerlichen Belastung der Einkünfte führen.

**Ergebnisverteilung**

Die im Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft vereinbarte Ergebnisverteilung zielt auf eine wirtschaftliche Gleichstellung aller Anleger, unter Ausnahme der von den Anlegern während des Platzierungszeitraums erhaltenen Auszahlungen, ab, die grundsätzlich steuerrechtlich anerkannt wird. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die US-amerikanische und/oder deutsche Finanzverwaltung dieser Ergebnisverteilung beispielsweise im Rahmen der Veranlagung oder einer späteren Betriebsprüfung nicht folgt. In diesen Fällen wird es zu einer abweichenden Zurechnung steuerlicher Ergebnisanteile an die Anleger kommen, die zu einer Umverteilung der individuellen Steuerbelastungen der Anleger führen und sich im Einzelfall negativ auf die individuelle Rendite des Anlegers aufgrund seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft auswirken kann.

**Fälligkeit der Steuerzahlungen**

Für den Anleger besteht das Risiko, dass das anteilig aus der Beteiligung auf ihn entfallende steuerliche Ergebnis eines Wirtschaftsjahres zu einer persönlichen Steuerbelastung in Deutschland oder den USA führt, ohne dass entsprechende Auszahlungen aus der Beteiligung erfolgen. Der Anleger hätte in diesem Fall die Steuerbelastung aus seinem sonstigen Vermögen zu zahlen oder ggf. durch Aufnahme von Darlehen zu finanzieren, was bis hin zu seiner Insolvenz führen kann.

**Gewerbesteuer**

Die Investmentgesellschaft soll mit ihren Einkünften aufgrund der aktuellen BFH-Entscheidung vom 05.09.2023 (Az. IV R 24/20), die die BFH-Rechtsprechung vom 06.06.2019 (BStBl. II 2020, 649) bestätigt, nicht der Gewerbesteuer unterliegen. Es besteht trotz der Aufhebung des dazu ergangenen Nichtanwendungserlasses durch die Finanzverwaltung das Risiko, dass der Gesetzgeber eine diesbezügliche Gesetzesänderung beschließt. Sofern die Investmentgesellschaft mit ihren Einkünften grundsätzlich gewerbesteuerpflichtig werden sollte, kann dies zu einer Gewerbesteuerbelastung auf Gesellschaftsebene führen. In diesem Fall besteht zudem für den Anleger das Risiko, dass die Gewerbesteuer nicht vollständig auf seine Einkommensteuer angerechnet werden kann. Eine durch die Gewerbesteuer ausgelöste, steuerliche Doppelbelastung verbleibt. Dies kann für den Anleger vor allem zu einer höheren Steuerbelastung führen. Es bleibt die weitere Rechtsentwicklung abzuwarten.

**Erbschaft- und Schenkungsteuer**

Im Erb- oder Schenkungsfall kann der Anleger eine eventuell in den USA gezahlte Nachlass- oder Schenkungsteuer grundsätzlich auf die deutsche Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer anteilig (innerhalb eines Fünfjahreszeitraums) anrechnen, jedoch nur bis zur Höhe der in Deutschland festgesetzten Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer für dieses Auslandsvermögen. Hierdurch kann für Anleger aufgrund eines gegebenenfalls nicht ausgleichbaren Anrechnungsüberhanges das Risiko einer nicht vollständigen Vermeidung einer Doppelbesteuerung eintreten.

**FATCA**

Die Bestimmungen des US-amerikanischen „Foreign Account Tax Compliance Act" („FATCA") enthalten Meldepflichten und eine potenzielle 30%ige Quellensteuer auf bestimmte passive Einkünfte aus US-Quellen. Es besteht das Risiko, dass es zur Anwendung der FATCA-Regelungen über eine 30%ige US-Quellensteuer kommen und zu einer Reduzierung der von dem Anleger erzielten Rückflüsse aus der Beteiligung führen kann.

**Anzeigepflichten für grenzüberschreitende Steuergestaltungen**

Es besteht eine gesetzliche Pflicht zur Mitteilung grenzüberschreitender Steuergestaltungen. Zur Mitteilung sind grundsätzlich vorrangig die „Intermediäre" (z.B. Kapitalverwaltungsgesellschaften, Fondsinitiatoren, Banken, Berater, etc.) verpflichtet. Ob eine Mitteilungspflicht für Intermediäre beim vorliegenden Beteiligungsangebot besteht, hängt von weiteren gesetzlichen Voraussetzungen ab. Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Verkaufsprospektes sprechen einige Gründe dafür, dass keine Mitteilungspflicht vorliegt, insbesondere da ein Steuervorteil im Sinne des sog. „Main-Benefit-Tests" dieses Gesetzes nicht erkennbar ist. Diese Beurteilung ist aber mit Wertungsunsicherheiten verbunden, so dass die Möglichkeit besteht, dass die Finanzverwaltung der hierin vertretenen Rechtsauffassung nicht folgt und bei leichtfertiger oder vorsätzlicher Nichtmeldung Bußgelder gegen Intermediäre festsetzt. Eventuelle Bußgeldzahlung(en) können die Liquidität der Investmentgesellschaft beeinträchtigen, so dass die Wirtschaftlichkeit der Beteiligung an der Investmentgesellschaft für den Anleger negativ beeinflusst werden kann.

**Abgabe der Steuererklärungen**

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. Im Fall der nicht fristgerechten Abgabe von Steuererklärungen durch eine Objekt-, eine Portfolio- und/oder die Investmentgesellschaft oder durch den Anleger sowie weiterhin durch wesentliche Abweichungen zwischen Steuervorauszahlungen und der tatsächlichen Steuerschuld kann es zur Zahlung von Bußgeldern und/oder Zinsen an die Finanzbehörden kommen, die sich negativ auf die Auszahlungen des Anlegers auswirken können oder von diesem aus seinem sonstigen Vermögen zu tragen wären, was bis hin zu seiner Insolvenz führen kann.

### 7.3.7 Risiken aus der Beteiligungsstruktur

**Risiko aus der externen Verwaltung** der Investmentgesellschaft

Es besteht das Risiko, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft die gesetzlichen Anforderungen nicht erfüllt und ihr die Erlaubnis entzogen wird oder sie ihre Funktion als Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft kündigt. In diesem Fall hat die Geschäftsführende Kommanditistin eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft zu bestimmen, die - vorbehaltlich einer Genehmigung durch die BaFin – die Rechte und Pflichten der Kapitalverwaltungsgesellschaft übernimmt. Entsprechendes gilt im Fall der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Sofern keine neue Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt werden kann oder bestellt wird, kann dies zu einer Abwicklung der Investmentgesellschaft führen, was wiederum zu einem Teil- oder Totalverlust der Einlage zuzüglich Ausgabeaufschlag des Anlegers führen kann.

**Risiken aufgrund des Ausscheidens der Komplementärin**

Scheidet die Komplementärin aus der Investmentgesellschaft gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages aus und kann keine neue Komplementärin bestellt werden, kann dies zu einer Liquidation der Investmentgesellschaft und zu einer unbeschränkten Haftung aller übrigen Gesellschafter der Investmentgesellschaft führen, was wiederum bis zum Totalverlust der Einlage zuzüglich Ausgabeaufschlag des Anlegers bzw. zu einer Gefährdung seines sonstigen Vermögens bis hin zur Privatinsolvenz führen kann. Entsprechende Risiken gelten für die Investmentgesellschaft in ihrer Eigenschaft als künftiger Limited Partner der Portfoliogesellschaft im Falle des Ausscheidens des General Partners der Portfoliogesellschaft (vergleichbar mit einem Komplementär nach deutschem Recht) bzw. der Portfoliogesellschaft in ihrer Eigenschaft als Kommanditistin der Objektgesellschaft im Falle des Ausscheidens des General Partners der Objektgesellschaft.

**Risiken aufgrund des Ausscheidens der Geschäftsführenden Kommanditistin**

Scheidet die Geschäftsführende Kommanditistin aus der Investmentgesellschaft gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages aus und kann keine neue Geschäftsführende Kommanditistin bestellt werden, kann dies dazu führen, dass die BaFin die Abwicklung der Investmentgesellschaft verfügt. Dies kann zum Totalverlust der Einlage zuzüglich Ausgabeaufschlag des Anlegers führen.

**Risiken in Bezug auf die Treuhandkommanditistin**

Anleger halten ihre wirtschaftliche Beteiligung an der Investmentgesellschaft konzeptionsgemäß mittelbar durch die Treuhandkommanditistin. Es besteht das Risiko, dass die Treuhandkommanditistin ihre vertraglichen Pflichten nicht, schlecht oder unzureichend erfüllt, zum Beispiel die Anlegerinteressen nicht oder weisungswidrig wahrnimmt. Dadurch können sich Auszahlungen an die Anleger verringern, verzögern oder ganz ausbleiben; auch ist nicht auszuschließen, dass ein teilweiser oder vollständiger Verlust der Einlage zuzüglich Ausgabeaufschlag für die Anleger eintritt. Bei Insolvenz der Treuhandkommanditistin oder Zwangsvollstreckungsmaßnahmen gegen sie kann nicht ausgeschlossen werden, dass

die Interessen der Anleger beeinträchtigt werden. Kündigt die Treuhandkommanditistin die Treuhandverträge und legt sie damit ihre Funktion als Treuhandkommanditistin nieder, so bestimmt die Komplementärin die neue Treuhandkommanditistin, die in die Treuhandverträge eintritt. Es besteht das Risiko, dass keine neue Treuhandkommanditistin bestellt wird oder werden kann. In diesem Fall sind alle Treugeber verpflichtet, ihre bisher von der Treuhandkommanditistin gehaltenen Anteile an der Investmentgesellschaft als Direktkommanditisten zu übernehmen. Dadurch könnten Kosten für die Investmentgesellschaft entstehen, die die Rendite für den Anleger mindert, sowie ggf. Kosten anfallen, die durch den Anleger aus seinem sonstigen Vermögen zu tragen sind (Handelsregistervollmacht). Dies kann bis hin zu seiner Insolvenz führen.

**Risiken aus der Beauftragung einer Verwahrstelle**

Sollte die Verwahrstelle ihre Tätigkeit u. a. aus aufsichtsrechtlichen Gründen aufgeben müssen, hätte dies zur Folge, dass eine neue, geeignete Verwahrstelle beauftragt werden müsste, was weitere Kosten verursachen kann. Sollte dies nicht (rechtzeitig) gelingen, besteht das Risiko, dass die Investmentgesellschaft abgewickelt werden muss. Zudem bringt es die Beauftragung einer Verwahrstelle mit sich, dass die Mitarbeiter des betreffenden Unternehmens Zugriff auf die von der Investmentgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände, insbesondere die zu erwerbende Beteiligung an der Portfoliogesellschaft, haben. In diesem Zusammenhang kann eine Veruntreuung dieser Vermögensgegenstände nicht ausgeschlossen werden, wobei in diesem Fall kein vollumfänglicher Schadenersatz verlangt werden kann oder dass die Verwahrstelle Zahlungen nicht oder nur verzögert freigibt bzw. ihren vertraglichen Pflichten nicht nachkommt. Als Folge dieser Umstände können die Auszahlungen an den Anleger teilweise oder vollständig ausfallen und bis zum Totalverlust seiner Einlage zuzüglich Ausgabeaufschlag führen. Durch die Verwahrstelle werden für den Anleger die übrigen mit dem Investmentvermögen verbundenen Risiken nicht begrenzt.

**Haftung der Kommanditisten bzw. Limited Partner an der Investmentgesellschaft, der Portfoliogesellschaft und der Objektgesellschaft**

Der Anleger, der als Treugeber an der Investmentgesellschaft beteiligt ist, haftet nicht unmittelbar gegenüber Gläubigern der Investmentgesellschaft. Der Treugeber stellt die Treuhandkommanditistin von der Haftung aus der Beteiligung, die sie für den Treugeber hält, frei. Wirtschaftlich betrachtet ist daher der Treugeber dem Direktkommanditisten bezüglich der nachstehend dargestellten Haftung gleichgestellt.

Für den nach Umwandlung der Beteiligung direkt als Kommanditisten beteiligten Anleger beträgt die im Handelsregister eingetragene Haftsumme nach dem Gesellschaftsvertrag EUR 1 pro USD 100. Ist die Haftsumme bei der Investmentgesellschaft voll eingezahlt, ist die Haftung gegenüber den Gläubigern der Gesellschaft erloschen. Die Haftung lebt gemäß § 172 Abs. 4 HGB wieder auf, sofern der Anleger Teilbeträge seiner Haftsumme, z.B. im Rahmen von Auszahlungen, die nicht durch Gewinne gedeckt sind und/oder durch die das Kapital unter den Betrag der Haftsumme herabgemindert wird, entnimmt. Gemäß § 172 Abs. 4 HGB gilt die Einlage eines Kommanditisten gegenüber Gläubigern als nicht geleistet, soweit die Haftsumme eines Kommanditisten zurückbezahlt wurde. Im Fall einer wiederauflebenden Haftung kann der Anleger von Gläubigern der Investmentgesellschaft bis zur Höhe seiner nicht geleisteten Haftsumme persönlich in Anspruch genommen werden. Es kann also grundsätzlich im Rahmen von Liquiditätsauszahlungen an den Anleger zu Rückzahlungen der Einlage und damit zum Wiederaufleben der Haftung des Anlegers kommen. Das Vorstehende gilt nur, wenn die Auszahlungen (Entnahmen), die nicht durch Gewinne gedeckt sind und bei denen die Möglichkeit einer Rückzahlungsverpflichtung vor der betreffenden Auszahlung (Entnahme) gegenüber dem Anleger ausdrücklich erklärt wurde und der Anleger den Auszahlungen (Entnahmen) zugestimmt hat (vgl. § 152 Abs. 2 KAGB).

Im Fall der Insolvenz der Investmentgesellschaft besteht das Risiko, dass der Anleger erhaltene Auszahlungen/Ausschüttungen, gleich wie diese zu charakterisieren sind (ob als Kapitalrückzahlungen oder nicht) und die er in dem letzten Jahr vor Stellung des Insolvenzantrages erhalten hat, an die Investmentgesellschaft zurückzahlen muss.

Eine Nachhaftung des Anlegers im Fall seines Ausscheidens während der Laufzeit der Investmentgesellschaft für bis dahin begründete Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft ist gemäß § 152 Abs. 6 KAGB ausgeschlossen. Die gesellschaftsrechtlichen Regelungen in § 152 Abs. 6 KAGB stellen insoweit eine Abweichung von den handelsrechtlichen Grundsätzen der §§ 159, 160 HGB dar. Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens besteht noch keine Rechtsprechung im Hinblick auf das Rangverhältnis von Aufsichtsrechts (KAGB) einerseits und Gesellschaftsrecht (HGB) andererseits. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass Gerichte die Haftung eines ausgeschiedenen Anlegers oder dessen Haftung nach Auflösung der Investmentgesellschaft nicht nach den Regelungen des KAGB, sondern denen des HGB bemessen.

Eine weitergehende Haftung des Anlegers kommt in Betracht analog den §§ 30 und 31 GmbHG bis zur Höhe der insgesamt empfangenen Auszahlungen ohne Begrenzung auf die Haftsumme, wenn die Investmentgesellschaft Auszahlungen an den Anleger vorgenommen hat, obwohl die Finanzlage der Investmentgesellschaft dies nicht zuließ und dies die Komplementärin aufgrund ihrer unbeschränkten gesetzlichen Komplementärhaftung zu einer Unterbilanz führte oder zu einer Zeit erfolgte, in der bereits eine Unterbilanz der Komplementärin bestand. Die Investmentgesellschaft hat in einem solchen Fall analog § 31 Abs. 1 GmbHG einen Rückzahlungsanspruch gegen den Anleger in Höhe der nicht zulässig erhaltenen Auszahlungen. Dieser Rückzahlungsanspruch ist auch nicht durch die Haftsumme begrenzt und kann auch nicht erlassen werden.

Des Weiteren darf auch ein Abfindungsguthaben beim Ausscheiden eines Kommanditisten nicht ausbezahlt werden, wenn bei der Komplementärin eine Unterbilanz oder eine Überschuldung vorliegt oder die Auszahlung zu einer solchen führen würde. Sollte eine Auszahlung dennoch erfolgen, besteht auch hier ein Rückzahlungsanspruch wie oben beschrieben.

Es besteht das Risiko, dass der Anleger die beschriebenen Zahlungsverpflichtungen aus seinem sonstigen Vermögen zu bedienen hat.

Sofern sich das vorbeschriebene Haftungsrisiko auf Ebene der Investmentgesellschaft realisiert, kann dies zu einem Totalverlust der Einlage zuzüglich Ausgabeaufschlag des Anlegers und zur Gefährdung seines sonstigen Vermögens bis zu seiner Insolvenz führen.

Die Investmentgesellschaft ist als Limited Partner an der Portfoliogesellschaft und die Portfoliogesellschaft als Limited Partner an der Objektgesellschaft beteiligt. Die Haftung der Limited Partner an der Portfolio- und Objektgesellschaft unterliegt US-amerikanischem Recht. Die Haftung der Limited Partner nach US-amerikanischem Recht ist in den Grundzügen vergleichbar mit der Haftung der Kommanditisten nach deutschem Recht. Es besteht deshalb auch auf Ebene der Portfolio- und der Objektgesellschaft das Risiko, dass die Haftung der Limited Partner in gleicher Weise, wie zuvor für die Investmentgesellschaft beschrieben, oder in anderer Höhe durch weitere Umstände nach US-amerikanischem Recht wiederauflebt bzw. entsteht, so dass letztlich die Investmentgesellschaft für Verbindlichkeiten der Portfolio- und/oder Objektgesellschaft direkt bzw. indirekt haftet und der Anleger in der Folge seine Einlage teilweise oder vollständig zuzüglich Ausgabeaufschlag verliert und sogar mit seinem sonstigen Vermögen haften kann, was bis hin zu seiner Insolvenz führen kann.

**Risiko der fehlenden Handelbarkeit der Anteile und der langfristigen Bindung des Anlegers**

Die Anteile an der Investmentgesellschaft sind grundsätzlich nur mit Zustimmung der Komplementärin der Investmentgesellschaft übertragbar und dann jeweils nur mit Wirkung zum 01. Januar eines Jahres möglich. Es besteht zudem kein öffentlicher und geregelter Markt, der in etwa mit einer Wertpapierbörse vergleichbar wäre und die Entwicklung eines solchen Marktes steht auch nicht zu erwarten. Zudem darf die Beteiligung nur von solchen Anlegern erworben werden, die ebenfalls die Voraussetzungen gemäß § 5 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft erfüllen und sich verpflichten, mindestens USD 30.000 oder, wenn der Anleger eine natürliche Person ist und bereits über eine US-Steuernummer verfügt, mindestens USD 20.000 zu investieren. Sollten diese Voraussetzungen dauerhaft oder zeitweilig nicht auf einen Zweiterwerber zutreffen, ist die Geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft gemäß § 25 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft berechtigt, diesen Zweiterwerber aus der Investmentgesellschaft auszuschließen bzw. ist die Übertragung unzulässig (vgl. § 25 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft). Da dies den potenziellen Erwerberkreis möglicherweise weiter einschränkt, besteht das Risiko, dass auch insofern die Handelbarkeit der Beteiligung beschränkt ist. Das Vorstehende gilt entsprechend im Falle des Todes eines Anlegers für dessen/deren Erben oder Vermächtnisnehmer (vgl. hierzu §22 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft).

Darüber hinaus kann der Anleger seine Beteiligung an der Investmentgesellschaft nicht kündigen. Die Investmentgesellschaft ist weder berechtigt noch verpflichtet, Anteile zurück zu erwerben. Insofern besteht für den Anleger das Risiko, dass er weder kurzfristig noch mittelfristig seine Anteile veräußern kann und wenn doch, dann unter Umständen mit erheblichen Preisabschlägen gegenüber dem Ausgabepreis. Es kann auch dazu kommen, dass eine Veräußerung insgesamt scheitert. In einem solchen Fall ist ein Ausscheiden aus der Investmentgesellschaft nur im Rahmen der Liquidation der Investmentgesellschaft möglich.

Grundsätzlich ist die Laufzeit der Investmentgesellschaft bis zum 31.12.2036 befristet. Bis zu diesem Zeitpunkt ist vorgesehen, dass eine Veräußerung der Immobilien stattfinden soll. Die Investmentgesellschaft würde, unter der Voraussetzung eines erfolgreichen Verkaufsszenarios, voraussichtlich durch Gesellschafterbeschluss aufgelöst und abgewickelt. Die tatsächliche Laufzeit kann jedoch sowohl kürzer als auch deutlich länger sein, was insbesondere davon abhängt, inwieweit die Veräußerung der Immobilien zu wirtschaftlich sinnvollen Konditionen erfolgen kann. Das Beteiligungsangebot ist daher für einen solchen Anleger ungeeignet, der auf die Rückführung des Kapitals oder auf die Auszahlungen von laufenden Liquiditätsüberschüssen zu einem bestimmten Zeitpunkt angewiesen ist.

Für den Anleger könnte dies bis hin zu einem Totalverlust seiner Einlage zuzüglich Ausgabeaufschlag führen. Im Falle einer Laufzeitverlängerung besteht das Risiko, dass dem Anleger das investierte Kapital nicht zum geplanten Zeitpunkt zur Verfügung steht und er etwaig damit zu erfüllende Verbindlichkeiten aus seinem sonstigen Vermögen bedienen muss, was bis zu seiner Insolvenz führen kann.

**Risiken aus der Beschlussfassung, Majorisierung, Änderung der Anlagebedingungen**

Die Ausübung der Gesellschafterrechte der Anleger erfolgt grundsätzlich und verbindlich durch Mehrheitsbeschluss. Eine derartige Willensbildung kann insbesondere dadurch erschwert werden, dass sich zum einen die Anleger untereinander nicht kennen oder zum anderen keine Neigung zur Ausübung ihrer gesellschaftsrechtlichen Befugnisse haben. Sofern Anleger ihre Mitbestimmungsrechte nicht wahrnehmen, kann es zu Gesellschafterbeschlüssen kommen, die später von allen Treugebern oder Kommanditisten mitgetragen werden müssen, obwohl nur wenige Gesellschafter abgestimmt haben. Die gefassten Gesellschafterbeschlüsse sind für alle Treugeber und Kommanditisten, unabhängig von ihrer jeweiligen Teilnahme an der Beschlussfassung, verbindlich. Minderheitsgesellschafter müssen somit die Entscheidungen der Mehrheit ungeachtet der Qualität der Beschlüsse mittragen. Dabei können Gesellschafterbeschlüsse Einzelinteressen von Anlegern entgegenstehen. Ferner besteht das Risiko, dass Anleger mit einem hohen Anteil an der Investmentgesellschaft (Großanleger) oder – bei Inanspruchnahme der Platzierungsgarantie – der Platzierungsgarant sowie konzertiert abstimmende Gesellschafter die Beschlussfassung maßgeblich nach ihren/seinen Interessen beeinflussen/beeinflusst (Majorisierung). Umgekehrt kann nicht ausgeschlossen werden, dass das jeweils notwendige Quorum bzw. die erforderliche Mehrheit für die Fassung von Beschlüssen nicht erreicht wird. Vorgenanntes Risiko, dass eine erforderliche Mehrheit nicht erreicht wird, könnte sich dadurch erhöhen, dass die Treuhandkommanditistin nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrages und Treuhand- und Verwaltungsvertrages für den Fall, dass der Anleger nicht selbst abstimmt und auch keine Weisung erteilt, das Stimmrecht in Form der Enthaltung ausüben wird.

Zudem kann die Investmentgesellschaft die Anlagebedingungen (vorbehaltlich der Genehmigung durch die BaFin) mit Zustimmung von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des

Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, ändern. Durch eine Änderung der Anlagebedingungen können auch den Anleger betreffende Regelungen sowie die Anlagestrategie bzw. -politik für die Investmentgesellschaft nachteilig geändert werden. So können sich auch die der Investmentgesellschaft zu belastenden Kosten durch eine derartige Änderung der Anlagebedingungen erhöhen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass das Stimmverhalten der Anleger das Risikoprofil der Investmentgesellschaft verändert.

Ferner besteht eine Möglichkeit der Majorisierung auch auf Ebene der Portfoliogesellschaft. Zwar soll die Investmentgesellschaft planmäßig mindestens 41% der Anteile der Portfoliogesellschaft halten und sollen bestimmte wichtige Entscheidungen des General Partners der Portfoliogesellschaft der Zustimmung von Limited Partnern, die mindestens 60% der Anteile der Portfoliogesellschaft halten, bedürfen (siehe Ziffer 6.3.1), so dass diese Entscheidungen planmäßig nicht ohne die Zustimmung der Investmentgesellschaft getroffen werden können. Sofern die Investmentgesellschaft jedoch mit weniger als 60% an der Portfoliogesellschaft beteiligt ist, wird sie gegebenenfalls nicht in der Lage sein, die Zustimmung zu einer Vorlage des General Partners in einer wichtigen Angelegenheit im Sinne der Ziffer 6.3.1. gegen die Stimmen der Co-Investor Limited Partner durchzusetzen. Zudem wird die Investmentgesellschaft nur insoweit in die Portfoliogesellschaft investieren, wie dies aufgrund des hierfür verfügbaren Kapitals bis zum 31.03.2028 (Ende des Platzierungszeitraumes) möglich ist. Die darüberhinausgehende Beteiligung an der Portfoliogesellschaft – neben einer 1%igen Beteiligung des General Partners – wird der Estein & Co. Limited Partner übernehmen, dessen Gesellschaftsanteile zu mindestens 50% entweder von Lothar Estein selbst und/oder einer Gesellschaft aus der Estein-Gruppe, bei der letztlich Lothar Estein wirtschaftlich Berechtigter ist, gehalten oder kontrolliert werden. Gelingt eine Platzierung der Anteile an der Investmentgesellschaft nur in dem Umfang, dass eine geringere Beteiligung als geplant an der Portfoliogesellschaft erworben werden kann und dies auch vollzogen wird, so kann es in Abhängigkeit von der Höhe der tatsächlichen Beteiligung der Investmentgesellschaft zu einer Majorisierung durch den Estein & Co. Limited Partner kommen, dessen Handeln durch die Investmentgesellschaft oder die Komplementärin nicht beeinflusst werden kann. Für den Fall, dass es eine Zwischenfinanzierung gibt und die dafür durch die zwischenfinanzierende Gesellschaft zunächst gehaltenen Anteile weder in voller Höhe durch die Investmentgesellschaft noch durch den Estein & Co. Limited Partner und/oder Lothar Estein oder eine Gesellschaft der Estein-Gruppe selbst übernommen werden können, besteht das Risiko der Majorisierung auch durch diese Gesellschaft.

Dies kann dazu führen, dass der Anleger dadurch einen Schaden, bis hin zum Totalverlust der Einlage zuzüglich Ausgabeaufschlag erleidet.

**Abfindungsrisiko**

Bei Ausscheiden eines Anlegers aus der Investmentgesellschaft erhält dieser ein Abfindungsguthaben nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages. In Abhängigkeit von der Wertentwicklung kann die Abfindung geringer als erwartet und/oder als der ursprünglich gezahlte Beteiligungsbetrag abzüglich erhaltener Rückzahlungen ausfallen. Die Abfindung kann bei erheblich negativer Wertentwicklung und gleichzeitigem Bestehen von Kostenpositionen und/oder Verbindlichkeiten gegenüber Dritten vollständig ausfallen. Sofern die aktuelle Liquiditäts- und Wirtschaftslage der Investmentgesellschaft die Auszahlung des Abfindungsguthabens nicht zulässt, oder dies zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung auf Ebene der Investmentgesellschaft führt, kann die Investmentgesellschaft den Auszahlungszeitpunkt auf mehr als fünf Jahre verlängern. Darüber hinaus besteht für die verbleibenden Anleger das Risiko, dass die Verpflichtungen der Investmentgesellschaft zur Zahlung von Abfindungsansprüchen zu einem schlechteren wirtschaftlichen Ergebnis der Investmentgesellschaft führen, das bis hin zu deren Zahlungsunfähigkeit reichen kann. Darüber hinaus könnte die Investmentgesellschaft zur Erfüllung ihrer Zahlungspflichten zum Verkauf von Vermögensgegenständen – auch zu ggf. schlechteren Konditionen als prognostiziert oder angestrebt oder zu einem unter dem aktuellen Marktwert liegenden Preis – gezwungen sein. Umgekehrt kann der ausscheidende Anleger einer Ausgleichsverpflichtung gegenüber der Investmentgesellschaft unterliegen, die von seinem Abfindungsguthaben in Abzug gebracht wird. Dies kann dazu führen, dass der Anleger dadurch einen Schaden, bis hin zum Totalverlust der Einlage zuzüglich Ausgabeaufschlag, erleidet. Sollten die Ausgleichverpflichtungen das Abfindungsguthaben übersteigen, kann auch das sonstige Vermögen des Anlegers gefährdet sein, was bis hin zu seiner Insolvenz führen kann.

**Austrittsrisiko**

Die Investmentgesellschaft hat grundsätzlich eine feste Laufzeit. Es besteht jedoch das Risiko, dass Anleger unter bestimmten Voraussetzungen ihre Beteiligung vor dem Ende der festen Laufzeit der Beteiligung anfechten oder außerordentlich kündigen. In diesen Fällen besteht bei einer positiven Auseinandersetzungsbilanz die Verpflichtung, an den ausscheidenden Anleger Zahlungen aus dem Vermögen der Investmentgesellschaft in Höhe des zum Zeitpunkt der Anfechtung oder der Kündigung bestehenden Wertes der Beteiligung zu leisten. Sofern die Investmentgesellschaft nicht über ausreichende Mittel verfügt, besteht das Risiko, dass der Anleger das von ihm eingesetzte Kapital nicht oder nicht in vollem Umfang zurückerhält. Ferner besteht das Risiko, dass die Investmentgesellschaft – insbesondere beim Austritt einer größeren Anzahl von Anlegern – ihren fälligen Zahlungsverpflichtungen nicht oder nicht in voller Höhe nachkommen kann und geplante Auszahlungen an die verbleibenden Anleger nicht durchgeführt werden können. Darüber hinaus könnte die Investmentgesellschaft zur Erfüllung ihrer Zahlungspflichten zum Verkauf von Vermögensgegenständen – auch zu ggf. schlechteren Konditionen als prognostiziert oder angestrebt oder zu einem unter dem aktuellen Marktwert liegenden Preis – gezwungen sein. Auch eine Insolvenz der Investmentgesellschaft kann in solch einem Fall eintreten.

**Für die auf diese Weise ausscheidenden Anleger besteht bei einer zum Zeitpunkt des Ausscheidens negativen**

Auseinandersetzungsbilanz das Risiko, dass das Abfindungsguthaben gleich null ist oder sogar einen Negativsaldo aufweist, was dazu führen kann, dass der Anleger dadurch einen Schaden, bis hin zum Totalverlust der Einlage zuzüglich Ausgabeaufschlag, erleidet oder auch sein sonstiges Vermögen gefährdet ist.

**Ausschlussrisiko**

Nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft können Anleger bei Vorliegen eines wichtigen Grundes aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossen werden. Für die auf diese Weise ausscheidenden Anleger besteht bei einer zum Zeitpunkt des Ausscheidens negativen Auseinandersetzungsbilanz das Risiko, dass das Abfindungsguthaben gleich null ist oder sogar einen Negativsaldo aufweist was dazu führen kann, dass der Anleger dadurch einen Schaden, bis hin zum Totalverlust der Einlage zuzüglich Ausgabeaufschlag, erleidet oder auch sein sonstiges Vermögen gefährdet ist.

**Offenlegungsrisiko**

Es besteht das Risiko, dass anlegerbezogene Informationen (bspw. Name, Adresse und Beteiligungsbetrag) aufgrund rechtlicher oder gesetzlicher Pflicht durch die Investmentgesellschaft, die Komplementärin, die Geschäftsführende Kommanditistin, die Treuhandkommanditistin oder die Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie Verwahrstelle offenzulegen sind (bspw. auf Basis von Auskunftsansprüchen von Mitanlegern oder Gerichtsentscheidungen). Anleger verlieren dadurch die Vertraulichkeit sowie gegebenenfalls die Anonymität ihrer Daten. Infolge kann dies zu einem Missbrauch der Daten führen. Die vertraglichen Datenschutzregelungen können die Kontaktaufnahme, die Kommunikation und die Meinungsbildung unter den Anlegern erschweren, verzögern oder unmöglich machen. Anleger können dadurch an einem abgestimmten Vorgehen oder einer gemeinsamen Wahrnehmung ihrer Interessen gehindert werden. Dies kann dazu führen, dass der Anleger dadurch einen Schaden, bis hin zum Totalverlust der Einlage zuzüglich Ausgabeaufschlag, erleidet.

**Risiko aus gesellschaftlicher Treuepflicht**

Die bestehende Rechtsprechung für die Rechtsform der offenen Handelsgesellschaft (oHG) sowie der Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) geht davon aus, dass Gesellschafter in einer Sanierungssituation der Gesellschaft aus gesellschaftlicher Treuepflicht zur Zustimmung zu einer Regelung über das Ausscheiden als Gesellschafter im Falle der Nichtteilnahme an einer Kapitalerhöhung verpflichtet sind. Die Übertragbarkeit dieser Rechtsprechung auf eine Gesellschaft in der Rechtsform einer Investmentkommanditgesellschaft ist zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Verkaufsprospektes nicht geklärt. Für den Fall, dass die Investmentgesellschaft in eine Sanierungssituation gerät und die vorgenannte Rechtsprechung entsprechend angewendet wird, besteht das Risiko, dass der Anleger entweder aus der Investmentgesellschaft ausscheiden muss, mit der Folge des vollständigen Verlustes der Einlage zuzüglich Ausgabeaufschlag oder alternativ an einer beschlossenen Kapitalerhöhung teilnehmen muss, mit der Folge, dass das sonstige Vermögen der Anleger durch das zusätzliche geleistete Kapital belastet wird und dem gleichzeitig damit einhergehenden Risiko, dass auch das zusätzlich eingesetzte Kapital ganz oder teilweise verloren geht.

**Keine Beteiligung der Anleger an der Geschäftsführung**

Die Anleger haben nur begrenzte Möglichkeiten, auf die Entscheidungen der Investmentgesellschaft bzw. der Kapitalverwaltungsgesellschaft Einfluss zu nehmen. Sie können lediglich von ihren Stimmrechten im Rahmen der Beschlussfassung der Gesellschafter der Investmentgesellschaft Gebrauch machen. Von der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft sind die Anleger ausgeschlossen. Darüber hinaus stehen einige Beschlüsse unter dem Zustimmungsvorbehalt der Kapitalverwaltungsgesellschaft, die über diese Zustimmung und die Durchführung der gefassten Beschlüsse unabhängig von den Anlegern entscheidet. Es ist daher möglich, dass die Geschäftsführung bzw. die Kapitalverwaltungsgesellschaft Entscheidungen treffen, die nicht mit den Zielen der einzelnen Anleger übereinstimmen, für diese aber dennoch gegebenenfalls negative Wirkung entfalten. Auch können Ansprüche der Anleger gegen die Geschäftsführung unter Umständen nicht, nur verzögert oder überhaupt nicht durchgesetzt werden. Zudem kann die Geschäftsführung der Investmentgesellschaft gegen ihre vertraglichen und/oder gesellschaftsrechtlichen und/oder gesetzlichen Pflichten verstoßen. In letzterem Fall sowie für den Fall, dass die Geschäftsführung nicht mehr zuverlässig sein sollte, kann die BaFin die Abberufung der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft verlangen, mit der Folge, dass eine neue Geschäftsführung, ggf. mit höherem Kostenaufwand, eingesetzt werden muss. Dadurch können Auszahlungen an Anleger geringer ausfallen, sich verzögern oder ganz ausbleiben. Darüber hinaus kann die Einlage des Anlegers zuzüglich Ausgabeaufschlag ganz oder teilweise verloren gehen.

**Risiken aus der Fremdfinanzierung auf Ebene des Anlegers**

Finanziert ein Anleger seine Einlage durch einen Kredit - dies wird ausdrücklich nicht empfohlen -, besteht das Risiko, dass die durch den Anleger von der Investmentgesellschaft erhaltenen Auszahlungen nicht ausreichen, um den Kredit zur Finanzierung der Einlage zu bedienen und zusätzlicher Liquiditätsbedarf für den Anleger entsteht, insbesondere auch im Fall der Insolvenz der Investmentgesellschaft. Sollte das betreffende Darlehen in einer anderen Währung als dem US-Dollar aufgenommen werden, entsteht insoweit zudem ein Wechselkursrisiko. Ferner sind die zu zahlenden Zinsen zur Finanzierung der Einlage in den USA für steuerliche Zwecke grundsätzlich nicht abzugsfähig und in Deutschland nur im Rahmen des Progressionsvorbehaltes zu berücksichtigen. Sämtliche vorgenannten Aspekte können sich negativ auf die wirtschaftliche Situation des einzelnen Anlegers auswirken und sein sonstiges Vermögen gefährden, bis hin zur Insolvenz des Anlegers.

### 7.3.8 Rechtliche Risiken Vertragspartner und Vertragsabschlussrisiko

Es besteht das Risiko, dass sich Vertragspartner der Investmentgesellschaft, der Portfoliogesellschaft und/oder der Objektgesellschaft nicht bzw. nicht vollständig vertragskonform verhalten oder ggf. vorhandene Kündigungsmöglichkeiten wahrnehmen.

Ob die vertraglichen Verpflichtungen der in das Beteiligungsangebot eingebundenen Vertragspartner tatsächlich in der vereinbarten Weise erfüllt werden, hängt insbesondere von deren Leistungsbereitschaft, dem Leistungsvermögen, der Pünktlichkeit und der Bonität solcher Vertragspartner ab. Über die aktuell bekannten Unternehmen/Personen hinaus werden weitere, aktuell noch nicht bekannte Unternehmen/

Personen als Leistungserbringer/Vertragspartner innerhalb der Beteiligungskette mit eingebunden sein. Hierbei handelt es sich insbesondere um sämtliche Unternehmen/Personen, die zukünftig mit der Verwaltung, der Instandhaltung und dem Betrieb der Immobilien beauftragt werden bzw. deren Subunternehmer. Insofern trägt die Investmentgesellschaft mittelbar das Bonitäts- und Insolvenzrisiko der Vertragspartner.

Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass Vereinbarungen zwischen den Vertragspartnern unterschiedlich ausgelegt werden. Hierdurch besteht das Risiko, dass berechtigte Ansprüche in gerichtlichen Auseinandersetzungen vorgetragen werden müssen und dass eine Durchsetzung scheitern kann. Selbst bei Obsiegen in solchen Auseinandersetzungen kann nicht sichergestellt werden, dass die Investmentgesellschaft ihre Ansprüche in vollem Umfang durchsetzen kann, da die unterlegene Partei möglicherweise insolvent geworden ist. Zudem ist es denkbar, dass Verträge ganz oder teilweise unwirksam, lückenhaft, fehlerhaft und/oder unvorteilhaft sind. Überdies können vertraglich vereinbarte kurze Verjährungsfristen und betragsmäßige Haftungsbegrenzungen zur Beschränkung von Schadenersatzansprüchen führen. Müssen Verträge der Investmentgesellschaft, der Portfolio- oder Objektgesellschaft während der Laufzeit der Investmentgesellschaft verlängert werden, so besteht das Risiko, dass sich die Konditionen des jeweiligen Vertrages aus Sicht der Investmentgesellschaft, der Portfolio- oder Objektgesellschaft verschlechtern. Gleiches gilt, sofern Verträge mit neuen Geschäftspartnern nur zu abweichenden Bedingungen verhandelt werden können. Wird es für erforderlich gehalten, bestehende Verträge vor dem vereinbarten Ende der Laufzeit zu kündigen, ohne dass die Kündigung auf einen Vertragsbruch seitens des Vertragspartners zurückzuführen ist, besteht das Risiko, dass der Vertragspartner einen Anspruch auf eine Kompensationszahlung und/oder Schadensersatz geltend macht. Dies alles kann sich auf die Auszahlungen an den Anleger negativ auswirken und bis hin zum Totalverlust seiner Einlage zuzüglich Ausgabeaufschlag führen.

**Rechtssystem/Rechtsänderungsrisiko**

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft und die Investmentgesellschaft unterliegen deutschem Recht. Der Gesellschaftsvertrag der Portfoliogesellschaft und Objektgesellschaft wird US-amerikanischem Recht unterliegen, voraussichtlich dem unterschiedlicher US-Bundesstaaten. Gerichtliche Auseinandersetzungen gesellschaftsrechtlicher Art richten sich daher grundsätzlich nach den dort geltenden rechtlichen Regelungen. Aufgrund der Andersartigkeit dieses Rechtskreises kann sich für die Investmentgesellschaft die Durchsetzung von Ansprüchen schwieriger gestalten und/oder mit erheblich höheren Kosten und Aufwendungen für die Einhaltung bestimmter gesetzlicher Vorgaben und/oder die Einschaltung von rechtlichen und/oder steuerlichen Beratern verbunden sein. Dies kann sich negativ auf die Auszahlungen an den Anleger auswirken und bis hin zu einem Totalverlust seiner Einlage zuzüglich Ausgabeaufschlag führen.

Sowohl die rechtlichen Rahmenbedingungen in den USA wie auch in Deutschland sowie zwischen beiden Staaten und auch die Rechtsprechung in beiden Staaten können sich während der Laufzeit der Investmentgesellschaft (auch rückwirkend) ändern, somit besteht das Risiko, dass einzelne oder mehrere vertraglich zwischen der Investmentgesellschaft, der Portfoliogesellschaft und/oder der Objektgesellschaft und ihren jeweiligen Vertragspartnern vereinbarte Regelungen von Gerichten als nicht oder nicht in vollem Umfang wirksam angesehen werden oder zu einer zusätzlichen Belastung der Investmentgesellschaft, Portfolio- oder Objektgesellschaft mit Kosten für die Einhaltung bestimmter gesetzlicher Vorgaben bzw. der Einschaltung von rechtlichen oder steuerlichen Beratern führen.

Dies kann zur erheblichen Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage der Investmentgesellschaft führen, insbesondere falls solche Veränderungen dazu führen, dass geplante geschäftliche Aktivitäten umgestellt, reduziert oder sogar eingestellt werden müssen. In der Folge wirkt sich dies auch negativ auf die Auszahlungen an den Anleger bis hin zum Totalverlust seiner Einlage zuzüglich Ausgabeaufschlag aus.

**Eigentumserwerb der Immobilie**

Es besteht das Risiko, dass die Objektgesellschaft das Eigentum an der Immobilie nicht wirksam oder nicht endgültig erwirbt. Dies kann zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der von der Objektgesellschaft aufgewendeten Investitions- und Nebenkosten führen.

Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass von Verkäufern abgegebene Gewährleistungen und/oder Garantien (z.B. hinsichtlich bestehender Baulasten, behördlicher oder gerichtlicher Verfügungen, Bescheide, Auflagen und/oder Genehmigungen, Umweltschäden, steuerlicher Angaben, Nutzungsrechte) als unzutreffend erweisen und ein in diesem Zusammenhang bestehender Freistellungs- oder Schadensersatzanspruch gegenüber Verkäufern als nicht oder nicht in voller Höhe durchsetzbar erweisen sollte. Dies kann für den Anleger zu geringeren oder ausbleibenden Auszahlungen sowie gegebenenfalls zum teilweisen oder vollständigen Verlust seiner geleisteten Einlage zuzüglich Ausgabeaufschlages führen.

**Risiken im Zusammenhang mit außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatz**

Im Fall eines außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrages bzw. im Fernabsatz geschlossenen Vertrages gemäß §§ 312b ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ist dem Anleger eine Widerrufsbelehrung mit bestimmten Inhalten zu erteilen.

Es besteht jedoch das Risiko, dass Anleger unter bestimmten Voraussetzungen ihre Beteiligungen widerrufen. In diesen Fällen besteht bei einer positiven Auseinandersetzungsbilanz die Verpflichtung, an den ausscheidenden Anleger Zahlungen aus dem Vermögen der Investmentgesellschaft in Höhe des zum Zeitpunkt des Widerrufs beziehungsweise der Anfechtung oder der Kündigung bestehenden Wertes der Beteiligung zu leisten.

Wird ein Widerrufsrecht wirksam ausgeübt, hat die Investmentgesellschaft den dem Anleger zustehenden Rückgewähranspruch aus dem Vermögen der Investmentgesellschaft zu erfüllen. Sofern die Investmentgesellschaft zum Zeitpunkt der Ausübung des Widerrufsrechtes nicht über ausreichende Mittel zur Rückzahlung der vom Anleger gewährten Mittel verfügt, besteht das Risiko, dass der Anleger seine gewährten

Mittel nicht oder nicht in vollem Umfang zurückerhält. Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass zu einem späteren Zeitpunkt – insbesondere durch einzelne Gerichte oder aufgrund dann gefestigter Rechtsprechung – festgestellt wird, dass die Widerrufsbelehrung und/oder die Verbraucherinformationen nicht den gesetzlichen Anforderungen genügen/genügt und/oder nicht wirksam erfolgt/mitgeteilt sind/ist und dadurch das Widerrufsrecht eines Anlegers – u.U. auch nach längerer Zeit – nicht erloschen ist. Insofern besteht das Risiko, dass einzelne oder mehrere Anleger zu einem späteren Zeitpunkt wirksam den Widerruf ihrer Beteiligung erklären. In diesem Fall wäre die Investmentgesellschaft verpflichtet, dem widerrufenden Anleger die ihm in diesem Fall zustehenden Forderungen zu erstatten. Diese Konsequenz der Ausübung eines späteren Widerrufs hätte negative Auswirkungen auf die für Auszahlungen zur Verfügung stehende Liquidität. Es kann sein, dass in solch einem Fall die Auszahlungen reduziert oder ausgesetzt werden müssen und/oder – insbesondere für den Fall des Widerrufes durch eine größere Anzahl von Anlegern – die Investmentgesellschaft ihren fälligen Zahlungsverpflichtungen nicht oder nicht in voller Höhe nachkommen kann. Durch solche (unerwarteten) Zahlungsverpflichtungen können das wirtschaftliche Ergebnis der Investmentgesellschaft und somit auch das wirtschaftliche Ergebnis der verbleibenden Anleger negativ beeinträchtigt werden. Darüber hinaus könnte die Investmentgesellschaft zur Erfüllung ihrer Zahlungspflichten zum Verkauf von Vermögensgegenständen – auch zu ggf. schlechteren Konditionen als prognostiziert oder angestrebt oder zu einem unter dem aktuellen Marktwert liegenden Preis – gezwungen sein. Dadurch können sich Auszahlungen an die verbleibenden Anleger verringern, verzögern oder ganz ausbleiben oder die verbleibenden Anleger können einen teilweisen oder vollständigen Verlust ihrer Einlage zuzüglich Ausgabeaufschlag erleiden. Für die auf diese Weise ausscheidenden Anleger besteht bei einer zum Zeitpunkt des Ausscheidens negativen Auseinandersetzungsbilanz das Risiko des teilweisen oder vollständigen Verlusts der Einlage zuzüglich Ausgabeaufschlag.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Verkaufsprospektes sind keine wesentlichen tatsächlichen, rechtlichen sowie steuerlichen Risiken bekannt.

# 8 ANTEILE

## 8.1 Anteilklassen, Anteile mit unterschiedlichen Rechten

Alle von der Investmentgesellschaft ausgegebenen Kommanditanteile haben die gleichen Ausgestaltungsmerkmale und vermitteln die gleichen Rechte und Pflichten. Anteilklassen werden nicht gebildet.

## 8.2 Art und wesentliche Merkmale der Anteile

Bei den Anteilen an der Investmentgesellschaft (Art der Anteile) handelt es sich um Kommanditanteile. Die Anleger können sich an der Investmentgesellschaft zunächst nur mittelbar als Treugeber über die Treuhandkommanditistin beteiligen. Erst nach erfolgtem Beitritt über die Treuhandkommanditistin können Anleger ihre Beteiligung in eine Direktkommanditistenstellung umwandeln (§ 9 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft).

Die Treugeber sind im Außenverhältnis keine Kommanditisten der Investmentgesellschaft. Im Innenverhältnis der Investmentgesellschaft und der Gesellschafter zueinander haben sie jedoch die gleiche Rechtsstellung wie ein „Direktkommanditist".

Jeder Anleger erwirbt durch seine mittelbare Beteiligung an der Investmentgesellschaft einen (mittelbaren) Anteil an der Investmentgesellschaft, der die von dem betreffenden Anleger übernommene Einlage repräsentiert (vgl. nachfolgende Ziffer 8.4). Die Anteile an der Investmentgesellschaft werden nicht durch Globalurkunden verbrieft. Es werden keine Anteilscheine oder Einzelurkunden ausgegeben. Die Anteile lauten nicht auf den Inhaber oder Namen eines Anlegers.

Die Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist mit verschiedenen Rechten und Pflichten der Anleger verbunden. Die wesentlichen Rechte und Pflichten stellen zusammen die wesentlichen Merkmale der Anteile dar.

Als wesentliche Rechte können in diesem Zusammenhang insbesondere die Stimmrechte, die Informationsrechte, das Recht auf Auszahlungen, Ergebnisbeteiligung und Beteiligung am Liquidationserlös, das Recht auf Übertragung und Umwandlung der Beteiligung sowie das Recht auf Abfindung angesehen werden. Diesen wesentlichen Rechten stehen als wesentliche Pflichten insbesondere die Pflicht zur rechtzeitigen und vollständigen Leistung der Einlage und des Ausgabeaufschlages, die Pflicht zur Erfüllung verschiedener Informations-, Mitteilungs- und Nachweispflichten aus dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft, die Pflicht zur vertraulichen Behandlung der dem Anleger im Zusammenhang mit seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft bekannt gewordenen nicht öffentlichen Informationen über die Investmentgesellschaft, deren Gesellschafter sowie die von der Investmentgesellschaft getätigte Investition sowie die Verpflichtung zur Haftung.

### 8.2.1 Stimm- und Teilnahmerechte

Entscheidungen in Angelegenheiten der Investmentgesellschaft treffen die Gesellschafter durch Beschlüsse. Gesellschafterbeschlüsse werden nach Maßgabe von § 20 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft grundsätzlich im schriftlichen Umlaufverfahren gefasst. Vom schriftlichen Umlaufverfahren kann die Komplementärin nach eigenem Ermessen absehen. In diesem Fall fassen die Gesellschafter ihre Beschlüsse in einer Gesellschafterversammlung.

Der Beschlussfassung durch die Gesellschafter unterliegen grundsätzlich folgende Beschlussgegenstände:

- Feststellung des Jahresabschlusses des abgelaufenen Geschäftsjahres;
- Entlastung der Geschäftsführung;
- außergewöhnliche Rechtsgeschäfte gemäß § 10 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft;
- Änderung des Gesellschaftsvertrages;
- Auflösung der Investmentgesellschaft;
- Wahl des Abschlussprüfers für die Geschäftsjahre ab 2027;
- Verlängerung der Laufzeit der Investmentgesellschaft in einem oder mehreren Schritten bis längstens zum 31.12.2041;
- Verlängerung der Investitionsphase gemäß § 2 Nr. 7 der Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft;
- sonstige Beschlussgegenstände, soweit diese den Gesellschaftern von der Geschäftsführung zur Abstimmung vorgelegt werden.

Die Anleger haben je volle USD 1.000 ihrer Einlage eine Stimme.

Die Gesellschafterbeschlüsse werden grundsätzlich mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Verspätet abgegebene sowie ungültige Stimmen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Bei Stimmengleichheit ist ein Antrag abgelehnt. Abweichend hiervon bedürfen Beschlüsse betreffend die Änderung des Gesellschaftsvertrages, die Auflösung der Investmentgesellschaft, die Verlängerung der Laufzeit der Investmentgesellschaft sowie die Verlängerung der Investitionsphase einer Mehrheit von mindestens 75% der abgegebenen Stimmen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft entscheidet über eine Zustimmung zu den Beschlüssen und über eine entsprechende Durchführung der Beschlüsse unabhängig von den Gesellschaftern unter Beachtung der gesetzlichen, insbesondere aufsichtsrechtlichen Vorgaben sowie unter Berücksichtigung der Anlegerinteressen.

Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Investmentgesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, bedarf gemäß § 267 Abs. 3 KAGB zudem der Zustimmung der Gesellschafter mit einer Mehrheit von Gesellschaftern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen. Die Treuhandkommanditistin darf ihr Stimmrecht in diesem Fall nur nach vorheriger Weisung durch den Anleger ausüben.

Jeder Anleger der als Treugeber über die Treuhandkommanditistin an der Investmentgesellschaft beteiligt ist, ist berechtigt, an Gesellschafterversammlungen und Abstim-

mungen im schriftlichen Verfahren selbst teilzunehmen und seine bzw. die auf seinen rechnerischen Anteil an dem Kommanditanteil der Treuhandkommanditistin entfallenden Stimmrechte im Rahmen einer Gesellschafterversammlung oder eines schriftlichen Umlaufverfahrens selbst auszuüben.

Weitere Einzelheiten zum schriftlichen Umlaufverfahren sowie zu der Gesellschafterversammlung sind in § 20 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft geregelt.

### 8.2.2 Auszahlungen

Die verfügbare Liquidität der Investmentgesellschaft soll an die Gesellschafter und somit insbesondere auch an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung und im Rahmen des Liquiditätsmanagements der Kapitalverwaltungsgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Investmentgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Investmentgesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

Sämtliche Auszahlungen werden in US-Dollar berechnet. Für die Berechnung der Höhe der Auszahlung ist die eingezahlte Einlage des jeweiligen Anlegers maßgebend. Auszahlungen erfolgen plangemäß jeweils zum 30.06. eines jeden Jahres für das 2. Halbjahr des abgelaufenen Geschäftsjahres sowie zum 30.11. eines jeden Jahres für das vorangegangene Halbjahr. Die Anleger erhalten Auszahlungen zeitanteilig ab dem Ersten des auf die Einzahlung der gezeichneten Einlage folgenden Monats nach Maßgabe der §§ 15 und 16 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft. Die erste Auszahlung erfolgt voraussichtlich zum 30.11.2026 für das vorangegangene Halbjahr. Eine Auszahlung, durch die der Saldo der Kapitalkonten eines Anlegers unter den Betrag der für ihn (Direktkommanditist) bzw. der von der Treuhandkommanditistin für seine Rechnung (Treugeber) im Handelsregister eingetragenen Haftsumme gemindert wird, darf nur mit Zustimmung des betreffenden Anlegers erfolgen. Vor der Zustimmung ist der Direktkommanditist bzw. Treugeber darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Investmentgesellschaft nun – bei Rückgewähr seiner Einlage – unmittelbar bis zur Höhe der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme haftet.

Soweit Anleger während eines Geschäftsjahres beitreten oder ihre Einlage erhöhen, erhalten sie die Auszahlungen für das jeweilige Jahr anteilig ab dem Monatsersten des Folgemonats der Leistung ihrer (gegebenenfalls erhöhten) Einlage bezogen auf die tatsächlich geleistete Einlage. Sofern Anleger während eines Geschäftsjahres aus der Investmentgesellschaft ausscheiden oder ihre Einlage verringern, erhalten sie die Auszahlungen für das Geschäftsjahr ihres Ausscheidens anteilig bis zum Zeitpunkt des Ausscheidens.

Weitere Einzelheiten zu den Auszahlungen sind in §§ 15 und 16 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft geregelt.

### 8.2.3 Ergebnisbeteiligung und Beteiligung am Liquidationserlös

Nach Berücksichtigung der von der Investmentgesellschaft zu zahlenden Vergütungen gemäß § 12 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft i.V.m. den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft werden grundsätzlich sämtliche Gewinne und Verluste der Investmentgesellschaft den Gesellschaftern, und somit insbesondere auch den Anlegern, anteilig im Verhältnis ihrer Kapitalkonten I im Sinne des § 15 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft zueinander zugewiesen. Die Gewinne und Verluste des ersten Geschäftsjahres und soweit erforderlich der Folgejahre werden, soweit auch steuerrechtlich zulässig, durch Vorabzurechnung so verteilt, dass sämtliche Anleger unabhängig vom Zeitpunkt ihres Beitritts im Verhältnis ihrer Kapitalkonten I am Gesamtergebnis der Investmentgesellschaft partizipieren. Auszahlungen gemäß Ziffer 8.2.2, die die Anleger während des Platzierungszeitraums erhalten haben, sind nach Maßgabe des § 15 Absatz 3 des Gesellschaftsvertrages von der vorstehend beschriebenen Gleichverteilung ausgenommen. Vorstehendes gilt entsprechend bei der Zuweisung des Ergebnisses der Liquidation der Investmentgesellschaft. Ein nach Berücksichtigung der Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft verbleibender Liquidationserlös wird an die Anleger entsprechend den Regelungen über die Auszahlungen gemäß § 15 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft verteilt.

Weitere Einzelheiten zur Ergebnisbeteiligung und zur Beteiligung am Liquidationserlös sind in §§ 15, 16 und 27 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft geregelt.

### 8.2.4 Informationsrechte

Jedem Anleger der Investmentgesellschaft stehen die Rechte aus § 166 HGB zu. Jeder Anleger kann gemäß § 166 Abs. 1 HGB die Handelsbücher und Papiere der Investmentgesellschaft in den Geschäftsräumen der Investmentgesellschaft zu üblichen Geschäftszeiten einsehen. Der Prüfungszweck bestimmt Inhalt und Umfang des Einsichtsrechtes. Die Anleger können das Informationsrecht durch einen von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichteten Sachverständigen auf eigene Kosten wahrnehmen. Die Informationsrechte stehen auch den als Treugeber über die Treuhandkommanditistin beteiligten Anlegern unmittelbar und einzeln zu.

Weitere Einzelheiten zu den Informationsrechten sind in § 13 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft geregelt.

### 8.2.5 Übertragung, Belastung und Umwandlung der Beteiligung

Vgl. zur Übertragung und Belastung von Anteilen Ziffer 8.6 und zur Umwandlung der Beteiligung Ziffer 6.13.7.

### 8.2.6 Kündigung und Abfindung

Ein ordentliches Kündigungsrecht ist ausgeschlossen. Das Recht des Anlegers zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Die außerordentliche Kündigung bedarf der Schriftform und hat durch eingeschriebenen Brief an die Investmentgesellschaft zu erfolgen. Darüber hinaus hat der Anleger keinen Anspruch gegenüber der

Investmentgesellschaft oder der Treuhandkommanditistin auf Rücknahme oder Umtausch seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft.

Scheidet ein Anleger (ggf. auch dessen Erben und Vermächtnisnehmer) aus der Investmentgesellschaft aus, erhält er, sofern er seiner Verpflichtung zur Einlagenleistung gemäß den Bedingungen der Beitrittserklärung bereits vollumfänglich nachgekommen ist, eine Abfindung in Höhe des Verkehrswertes seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft abzüglich der durch das Ausscheiden bedingten Kosten und Ausgaben.

Der Verkehrswert seiner Beteiligung berechnet sich anhand des Wertes des Gesellschaftsvermögens, wie es sich aus dem letzten Jahresbericht der Investmentgesellschaft auf den Zeitpunkt des letzten Bilanzstichtages vor dem Ausscheiden des Gesellschafters ergibt. Dabei bestimmt sich die Beteiligung des ausscheidenden Gesellschafters an der Investmentgesellschaft anteilig im Verhältnis der Kapitalkonten I der Gesellschafter im Sinne des § 14 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft zueinander. Erben oder Vermächtnisnehmer, die gemäß § 25 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft die Beteiligung des Erblassers nicht fortführen dürfen, erhalten die vorgenannte Abfindung nur einmal, und zwar gemeinsam.

Die Abfindung ist in der Währung US-Dollar zur Zahlung fällig. Sie wird unter Berücksichtigung der Liquidität der Investmentgesellschaft in zwei gleichen Raten ausgezahlt und kann auf bis zu fünf Jahre gleichmäßig verteilt werden, wenn es die Liquiditätslage der Investmentgesellschaft nicht anders erlaubt. Die Zahlung der ersten Rate hat in den ersten sechs Monaten nach Feststellung der Abfindungshöhe zu erfolgen, die der zweiten Rate innerhalb eines halben Jahres nach Zahlung der ersten Rate. Alle Raten sind spätestens mit Auflösung der Investmentgesellschaft und Rückzahlung aller Gesellschaftsanteile zu begleichen. Ausscheidende Gesellschafter können keine Sicherheitsleistung betreffend ihrer Abfindung verlangen.

Weitere Einzelheiten zur Kündigung und Abfindung sind in §§ 24 und 26 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft geregelt.

### 8.2.7 Rechtzeitige und vollständige Leistung der Einlage und des Ausgabeaufschlages

Der Zeichnungsbetrag eines beitretenden Anlegers („Pflichteinlage“ oder „Anlagebetrag“) muss mindestens USD 30.000 betragen. Wenn der Anleger eine natürliche Person ist und bereits über eine US-Steuernummer verfügt, muss die Pflichteinlage mindestens USD 20.000 betragen. Höhere Anlagebeträge müssen jeweils durch 1.000 ohne Rest teilbar sein. Zusätzlich zur Pflichteinlage ist vom Anleger ein Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5% des Anlagebetrages zu leisten. Der Anleger hat seine in der Beitrittserklärung gezeichnete Einlage zuzüglich des dort angegebenen Ausgabeaufschlags in Höhe von bis zu 5% in der Währung USD oder einen entsprechenden Gegenwert in der Währung EUR auf das in der Beitrittserklärung genannte Konto der Investmentgesellschaft zu leisten. Der Zeichnungsbetrag des Anlegers zuzüglich des Ausgabeaufschlages ist im Falle der Zahlung in USD zum Ende des auf die Information des Anlegers über die Annahme der Beitrittserklärung folgenden Monats und im Falle der Zahlung in EUR zum vorletzten Bankarbeitstag des auf die Information des Anlegers über die Annahme der Beitrittserklärung folgenden Monats fällig.

Der vom Anleger eingezahlte EUR-Betrag wird gemäß den Bestimmungen der Beitrittserklärung in USD umgetauscht und dem Fondskonto der Investmentgesellschaft in USD gutgeschrieben. Der zum Zeitpunkt des Umtauschs geltende Wechselkurs und damit auch die genaue Höhe des in EUR zu zahlenden Betrags stehen nicht im Voraus fest. Der Anleger trägt das Risiko etwaiger Dollarkursveränderungen bis zum Ankauf des Dollarbetrages. Soweit der eingezahlte Euro-Betrag nicht vollständig für die Gutschrift des zu zahlenden Betrags in USD erforderlich ist, wird er dem Anleger zurückerstattet.

Etwaige Entgelte der am Zahlungsvorgang beteiligten Zahlungsdienstleister, einschließlich des Zahlungsdienstleisters der Investmentgesellschaft, hat der Anleger zu tragen. Für die Rechtzeitigkeit des Zahlungseinganges ist die Gutschrift auf dem Konto der Investmentgesellschaft maßgeblich.

Zahlt ein Anleger den Zeichnungsbetrag zuzüglich Ausgabeaufschlag nicht oder nicht vollständig gemäß den Bestimmungen der Beitrittserklärung innerhalb der jeweiligen Frist ein oder reicht der eingezahlte EUR-Betrag nicht zur Gutschrift des zu zahlenden Betrags in USD aus, so ist die Treuhandkommanditistin berechtigt, ihm im Einvernehmen mit der Komplementärin eine Fristverlängerung zu gewähren oder eine angemessene Nachfrist für die Zahlung zu setzen und im Falle der Fristversäumnis von der Annahme des Angebotes des säumigen Anlegers Abstand zu nehmen. Der säumige Anleger kann hieraus keinerlei Rechte ableiten; ihm steht insbesondere kein Aufwendungs- oder Schadensersatz zu.

Weitere Einzelheiten hierzu sind in §§ 6, 7 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft sowie in der Beitrittserklärung geregelt.

### 8.2.8 Informations-, Mitteilungs- und Nachweispflichten

Die Anleger sind verpflichtet, der Investmentgesellschaft diejenigen Informationen zur Verfügung zu stellen, die diese zur Erfüllung etwaiger sich aus dem Geldwäschegesetz oder sonstigen gesetzlichen Vorgaben ergebenden Verpflichtungen benötigt.

Die Treuhandkommanditistin führt für alle Anleger ein Register mit deren personenbezogenen und beteiligungsbezogenen Daten („Beteiligungsregister”). Jeder Anleger hat der Investmentgesellschaft etwaige Änderungen der gemachten Angaben unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Darüber hinaus hat der Anleger gegebenenfalls die Tatsache, dass über sein Vermögen das Insolvenzverfahren oder ein entsprechendes Verfahren nach ausländischem Recht eröffnet worden ist oder die Eröffnung dieses Verfahrens mangels Masse abgelehnt wurde der Investmentgesellschaft unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Vom Anleger mitgeteilte Änderungen und Sachverhalte sind durch (nach Vorgabe der Investmentgesellschaft) 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 Geschäftsführung etwaige Kosten, die der Investmentgesellschaft aus der Pflichtverletzung des Anlegers

entstehen, dem betreffenden Anleger in Rechnung stellen. Jeder Anleger ist verpflichtet, der Investmentgesellschaft jederzeit auf Anforderung unverzüglich alle Informationen, Berichte sowie Bescheinigungen, die der Komplementär für die Einhaltung jedweder Steuervorschriften wie auch für Zwecke des Einbehaltes von Quellensteuer für nötig erachtet, zur Verfügung zu stellen. Der Anleger ist verpflichtet, der Investmentgesellschaft auf Anfrage alle erforderlichen Informationen und Nachweise zur Verfügung zu stellen sowie gegebenenfalls notwendige Formulare auszufüllen, die von der Investmentgesellschaft im Rahmen ihrer US-steuerlichen Erklärungs- und Mitteilungspflichten benötigt werden und/oder 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 Quellensteuereinbehaltes oder für eine Erstattung einbehaltener Steuern in den USA benötigt werden, sowie bei Änderungen dieser Informationen und Nachweise dies der Investmentgesellschaft unverzüglich schriftlich, durch Vorlage geeigneter Dokumente, mitzuteilen. Ferner verpflichtet sich der Anleger, der Investmentgesellschaft 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 der OECD sowie des Finanzkonten-Informationsaustauschgesetzes) erforderlich sind.

#### 8.2.9 Vertraulichkeit

Alle Anleger der Investmentgesellschaft haben über vertrauliche Angaben und Geheimnisse der Investmentgesellschaft, insbesondere Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse, Dritten gegenüber Stillschweigen zu bewahren.

Die Mitgesellschafter sind vor einer Kenntnisnahme ihrer personenbezogenen Daten – soweit gesetzlich nicht zwingend anders geregelt – durch einen Einsicht nehmenden Gesellschafter zu schützen (Datenschutz).

#### 8.2.10 Haftung

Die mittelbar als Treugeber an der Investmentgesellschaft beteiligten Anleger haften nicht unmittelbar für Verpflichtungen der Investmentgesellschaft. Der Treugeber stellt die Treuhandkommanditistin jedoch gemäß § 8 des Treuhand- und Verwaltungsvertrages von allen ihre Beteiligung betreffenden Verbindlichkeiten frei, die diese für ihn bei pflichtgemäßer Erfüllung des Treuhand- und Verwaltungsvertrages und des Gesellschaftsvertrages gegenüber der Investmentgesellschaft oder Dritten eingeht oder die aus der Haftung als Kommanditist resultieren. Dies gilt nicht, soweit durch eine solche Freistellung den §§ 152 Abs. 6 und 161 Abs. 4 KAGB widersprochen würde.

Sofern und sobald der Treugeber seine Treugeberbeteiligung gemäß § 9 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft und § 19 des Treuhand- und Verwaltungsvertrages in eine Beteiligung als Direktkommanditist umgewandelt hat und er im Handelsregister als Direktkommanditist eingetragen ist, entfällt die vorgenannte Freistellungsverpflichtung, es sei denn, der Freistellungsanspruch der Treuhandkommanditistin ist bereits vor der Eintragung des umwandelnden Treugebers im Handelsregister entstanden. Der Treugeber haftet nicht für entsprechende Verpflichtungen der anderen Treugeber gegenüber der Treuhandkommanditistin. Direktkommanditisten haften mit ihrer im Handelsregister eingetragenen Haftsumme. Die im Handelsregister für einen Direktkommanditisten einzutragende Haftsumme lautet auf Euro und beträgt je USD 100 seiner Einlage EUR 1. Solange der Direktkommanditist seine Einlage in Höhe der Haftsumme noch nicht geleistet hat, haftet er in Höhe der Haftsumme persönlich. Zudem lebt grundsätzlich die persönliche Haftung des Direktkommanditisten in dem Umfang wieder auf, in dem der Direktkommanditist eine Rückgewähr der Einlage oder Ausschüttungen erhält, die seine Kapitalkonten unter den Betrag, der für ihn im Handelsregister eingetragenen Haftsumme sinken lässt. Eine solche Rückgewähr bzw. Ausschüttung erfordert jedoch die Zustimmung des betroffenen Direktkommanditisten (vgl. § 152 Abs. 2 KAGB). Scheidet ein Kommanditist während der Laufzeit der Investmentgesellschaft aus der Investmentgesellschaft aus, gilt die Erfüllung des Abfindungsanspruches nicht als Rückzahlung der Einlage des Kommanditisten. Gemäß § 152 Abs. 6 KAGB haftet der ausgeschiedene Kommanditist ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens nicht für Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft.

### 8.3 Wichtige rechtliche Auswirkungen der für die Tätigung der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen

Die Anleger beteiligen sich an der Investmentgesellschaft zunächst mittelbar als Treugeber über die Treuhandkommanditistin. Die Treugeber sind im Außenverhältnis keine Kommanditisten der Investmentgesellschaft. Im Innenverhältnis der Investmentgesellschaft und der Gesellschafter zueinander haben sie jedoch die gleiche Rechtsstellung wie ein an der Investmentgesellschaft unmittelbar beteiligter Direktkommanditist. Die Treugeber können nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft in Verbindung mit dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag ihre Treugeberbeteiligung überdies in eine Beteiligung als Direktkommanditist umwandeln. Die sich aus der Beteiligung des Anlegers ergebenden wesentlichen Rechte und Pflichten sind in Ziffer 8.2 dargestellt.

Sowohl der Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft als auch der Treuhand- und Verwaltungsvertrag unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Gerichtsstand für Streitigkeiten aus diesen Verträgen ist nach beiden Verträgen, soweit gesetzlich zulässig, Frankfurt am Main. Die Vollstreckbarkeit etwaiger Urteile unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

### 8.4 Verfahren und Bedingungen

für die Ausgabe und Rücknahme sowie ggf. den Umtausch von Anteilen

#### 8.4.1 Gesamtbetrag, Anzahl der ausgegebenen Anteile, Mindestbeteiligung

Gegenstand dieses Beteiligungsangebotes sind Kommanditbeteiligungen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospektes sind lediglich die Treuhandkommanditistin für eigene Rechnung mit einer Pflichteinlage in Höhe von USD 100 und die Geschäftsführende Kommanditistin mit einer Pflichteinlage in Höhe von USD 1.000 als Gründungskom-

manditisten an der Investmentgesellschaft beteiligt. Mit Abschluss des ersten Treuhand- und Verwaltungsvertrages (Beitritt des ersten Anlegers) verrechnet die Treuhandkommanditistin die vom Treugeber geleistete Pflichteinlage und hält ihre vorgenannte Eigenbeteiligung nicht mehr eigennützig, sondern fremdnützig.

Die Summe der von den Anlegern über die Treuhandkommanditistin übernommenen Einlagen und der Pflichteinlagen der Gründungskommanditistin stellen das Kommanditkapital dar. Das Kommanditkapital kann auf bis zu USD 125.000.000 erhöht werden. Der Gesamtbetrag der den Anlegern angebotenen Anteile an der Investmentgesellschaft beläuft sich somit auf USD 124.999.000.

Die Anzahl der angebotenen Anteile beträgt unter Berücksichtigung des Gesamtbetrages der angebotenen Anteile und des Mindestzeichnungsbetrages maximal 6.249.

Der Zeichnungsbetrag eines beitretenden Anlegers (Einlage) muss mindestens USD 30.000 oder, wenn der Anleger eine natürliche Person ist und bereits über eine US-Steuernummer verfügt, mindestens USD 20.000 betragen. Höhere Zeichnungsbeträge müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.

### 8.4.2 Ausgabe von Anteilen, Kapitalerhöhungen/ Beitritt zur Investmentgesellschaft/ Ausgabepreis/Zahlungsweise

Die Anleger beteiligen sich mittelbar über die Treuhandkommanditistin als deren Treugeber an der Investmentgesellschaft. Das Kommanditkapital der Investmentgesellschaft soll durch die Erhöhung der Einlage der Treuhandkommanditistin für Rechnung der Anleger erhöht werden.

Anleger, die sich entschlossen haben, der Investmentgesellschaft mittelbar über die Treuhandkommanditistin beizutreten, müssen die ihnen zur Verfügung gestellte, vollständig ausgefüllte und rechtsverbindlich unterzeichnete Beitrittserklärung bei der Treuhandkommanditistin unter folgender Adresse:

UST Treuhand- und Verwaltungsgesellschaft mbH
Schaumainkai 85
60596 Frankfurt am Main

einreichen. Die Treuhandkommanditistin nimmt die Beitrittserklärung gemäß den vertraglichen Vereinbarungen und sonstige Willenserklärungen des Anlegers entgegen. Die Treuhandkommanditistin ist ermächtigt und bevollmächtigt, namens und mit Wirkung für alle Gesellschafter, das Angebot eines Anlegers auf mittelbaren Beitritt zur Investmentgesellschaft als Treugeber durch Gegenzeichnung der Beitrittserklärung oder durch eine anderweitige schriftliche Annahmeerklärung anzunehmen. Der Anleger verzichtet ausdrücklich auf den Zugang einer Annahmeerklärung (§ 151 Satz 1 BGB). Der Anleger wird jedoch durch die Treuhandkommanditistin über die Annahme seines Beitrittsangebotes informiert. Ein Anspruch auf Aufnahme in die Investmentgesellschaft besteht nicht.

Die Zeichnung von Beteiligungen an der Investmentgesellschaft kann nur während des Platzierungszeitraumes der Investmentgesellschaft erfolgen. Das öffentliche Angebot beginnt frühestens mit Erteilung der Vertriebszulassung durch die BaFin gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft und dauert bis zum 30.09.2027 („1. Platzierungsabschnitt") an. Diese Frist kann durch die Geschäftsführende Kommanditistin ohne die Zustimmung der Mitgesellschafter bis zum 31.03.2028 („2. Platzierungsabschnitt") verlängert oder auch vorzeitig beendet werden.

Die Beteiligung als Treugeber steht unter der aufschiebenden Bedingung der vollständigen und fristgerechten Zahlung der Einlage zuzüglich des vereinbarten Ausgabeaufschlages in Höhe von bis zu 5% der Einlage. Weitere Einzelheiten ergeben sich aus § 6 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft sowie aus der Beitrittserklärung.

Der Erwerbspreis der Anteile an der Investmentgesellschaft (auch „Ausgabepreis") entspricht dem in der Beitrittserklärung individuell festgelegten Anlagebetrag des Anlegers zuzüglich des Ausgabeaufschlages in Höhe von bis zu 5% des Anlagebetrages.

Hinweise zu den Modalitäten der Leistung der Einlage und des Ausgabeaufschlages finden sich in Ziffer 8.2.7 („Rechtzeitige und vollständige Leistung der Einlage und des Ausgabeaufschlages").

### 8.4.3 Rückgaberechte/Rücknahme von Anteilen/ Kündigung der Beteiligung aus wichtigem Grund/Ausschluss aus der Investmentgesellschaft

Ein ordentliches Kündigungsrecht ist ausgeschlossen. Das Recht des Gesellschafters/Anlegers zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Die außerordentliche Kündigung bedarf der Schriftform und hat durch eingeschriebenen Brief an die Investmentgesellschaft zu erfolgen. Darüber hinaus hat der Anleger keinen Anspruch gegenüber der Investmentgesellschaft oder der Treuhandkommanditistin auf Rücknahme oder Umtausch seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft.

Gemäß § 25 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft scheidet ein Gesellschafter/Anleger, ohne dass es eines Gesellschafterbeschlusses bedarf, mit sofortiger Wirkung aus der Investmentgesellschaft aus, wenn über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet wird oder eine Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird oder ein Privatgläubiger des Gesellschafters/ Anlegers die Investmentgesellschaft kündigt mit Ablauf der Kündigungsfrist.

Die Geschäftsführende Kommanditistin ist gemäß § 25 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft berechtigt und, sofern gesetzlich zwingend notwendig, verpflichtet, einen Gesellschafter/Anleger bzw. seine Erwerber oder Vermächtnisnehmer bzw. einen Erwerber aus der Investmentgesellschaft auszuschließen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn er

- die Voraussetzungen nach § 5 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft nicht mehr erfüllt oder ausreichend nachweist;

- in den Gesellschafts- oder Treugeberanteil eines Gesellschafters der Investmentgesellschaft die Zwangsvollstreckung betrieben und nicht binnen zwei Monaten nach Aufforderung an den Gesellschafter, spätestens bis zur Verwertung des Anteils, aufgehoben wird;

- ein Gesellschafter gegen eine sich aus dem Gesellschaftsverhältnis ergebende Verpflichtung verstößt und den Verstoß trotz Abmahnung nicht unverzüglich abstellt;

- ein Gesellschafter über seinen Gesellschafts- und Treugeberanteil unter Verstoß gegen § 23 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft verfügt.

Das Ausscheiden aus der Investmentgesellschaft erfolgt mit Zugang der Ausschließungserklärung oder zu einem in der Ausschließungserklärung genannten späteren Zeitpunkt. Die Ausschließungserklärung gilt drei Tage nach Absendung an die der Investmentgesellschaft zuletzt genannte Anschrift als zugegangen. In dem Fall, dass ein Ausschließungsgrund nach in der Person eines Treugebers vorliegt, ist die Treuhandkommanditistin berechtigt, ihr Kommanditkapital in Höhe des Anlagebetrages des Treugebers zu reduzieren.

Durch jedes Ausscheiden eines Anlegers und im Falle des § 135 HGB wird die Investmentgesellschaft nicht aufgelöst, sondern unter den verbleibenden Gesellschaftern oder unter Aufnahme eines oder mehrerer neuer Gesellschafter mit der bisherigen Firma fortgeführt.

Sofern ein Treugeber (bzw. dessen Erben oder Vermächtnisnehmer) aus der Investmentgesellschaft ausscheidet, scheidet die Treuhandkommanditistin aus der Investmentgesellschaft mit dem für den betreffenden Treugeber (bzw. für dessen Erben oder Vermächtnisnehmer) gehaltenen Teil seines Kommanditanteils aus.

Die durch das Ausscheiden verursachten Kosten und Aufwendungen bei Notar und Gericht zuzüglich ggf. anfallender Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe trägt bzw. tragen der ausscheidende Anleger bzw. die ausscheidenden Rechtsnachfolger als Gesamtschuldner.

### 8.5 Angaben zum jüngsten Nettoinventarwert

Angaben zum jeweils jüngsten Nettoinventarwert gemäß § 297 Abs. 2 KAGB werden, sobald ein solcher sinnvoll ermittelt werden kann, während des Platzierungszeitraumes von der US Treuhand Verwaltungsgesellschaft als PDF-Dokument (kapitalisiert) (z.B. per E-Mail oder als Download über die Internetseite der US Treuhand Verwaltungsgesellschaft unter www.ustreuhand. de) bzw. im jeweils letzten veröffentlichten Jahresbericht der Investmentgesellschaft zur Verfügung gestellt.

### 8.6 Übertragung und Belastung von Anteilen

Die Beteiligung eines Direktkommanditisten oder Treugebers an der Investmentgesellschaft darf grundsätzlich nur mit schuldrechtlicher und dinglicher Wirkung zum Ablauf des 31.12. eines Kalenderjahres ganz oder teilweise an einen Dritten übertragen werden. Ausnahmen sind in § 23 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft geregelt.

Die Übertragung, teilweise Übertragung, Verpfändung oder sonstige Verfügung über bzw. von Gesellschaftsanteilen oder Treugeberbeteiligungen bedarf zu ihrer Wirksamkeit der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Komplementärin. Ein entsprechendes Vorhaben ist der Komplementärin grundsätzlich spätestens zum 30.11. eines Kalenderjahres schriftlich anzuzeigen. Ausnahmen sind in § 23 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft geregelt.

Die Zustimmung zur Übertragungsvereinbarung kann, soweit die Übertragungsvoraussetzungen gemäß § 23 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft ansonsten vorliegen, nur aus wichtigem Grund versagt werden (z.B. sofern ein Ausschlussgrund nach § 25 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft vorliegt).

Eine Übertragung ist unzulässig, wenn der Erwerber (auch der nur mittelbare Erwerber) nicht die in § 5 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft genannten Voraussetzungen einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft erfüllt oder hierdurch eine Kommandit- oder Treugeberbeteiligung entstehen sollte, die bezogen auf das Kapitalkonto I den Mindestzeichnungsbetrag (vgl. Ziffer 8.4.1) unterschreitet oder nicht durch 1.000 glatt teilbar ist. Die Geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, Ausnahmen zuzulassen.

Eine Belastung der Beteiligung oder der damit verbundenen Rechte (z.B. Nießbrauch bezüglich des Anspruchs auf Auszahlungen) ist ebenso wie die Abtretung oder Sicherungsabtretung solcher Rechte – mit Ausnahme einer Verpfändung – unzulässig. Ausnahmen können von der Geschäftsführenden Kommanditistin zugelassen werden. Bei einer Verpfändung gelten die vorstehenden Regelungen mit Ausnahme der Anzeigefrist bis zum 30.11. eines Kalenderjahres – entsprechend.

Die Übertragung von Treugeberanteilen ist nur zusammen mit der gleichzeitigen Übertragung der Rechte und Pflichten aus dem jeweils geschlossenen Treuhand- und Verwaltungsvertrag mit der Treuhandkommanditistin möglich. Im Fall einer anteiligen Übertragung einer Treugeberbeteiligung bedeutet dies, dass der jeweilige Erwerber einen Treuhand- und Verwaltungsvertrag mit der Treuhandkommanditistin schließt, welcher dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag zwischen dem Übertragenden und der Treuhandkommanditistin entspricht. Die Kapitalkonten werden unverändert und einheitlich bzw. bei anteiliger Übertragung wertmäßig quotal mit dem Erwerber fortgeführt.

Die Kosten der Investmentgesellschaft im Falle einer Übertragung trägt im Verhältnis zur Investmentgesellschaft der Erwerber.

### 8.7 Einschränkung der Übertragungsmöglichkeiten und Handelbarkeit von Anteilen

Die Investmentgesellschaft ist für die Zeit bis zum 31.12.2036 errichtet. Die Gesellschafter können gemäß § 19 Abs. 2 lit. (g) i.V.m. Abs. 4 Satz 3 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft unter Umständen mit einer Mehrheit von 75% der abgegebenen Stimmen auch eine Verlängerung der Laufzeit bis längstens 31.12.2041 sowie gemäß § 19 Abs. 2 lit. (e) i.V.m. Abs. 4 Satz 3 des Gesellschaftsvertrages die vorzeitige Auflösung der Investmentgesellschaft beschließen. Ein ordentliches Kündigungsrecht ist während der Laufzeit

der Investmentgesellschaft ausgeschlossen. In Anbetracht dessen, ist die Beteiligung an der Investmentgesellschaft als ein langfristiges Engagement zu betrachten.

Für den Handel mit Anteilen an der Investmentgesellschaft existiert weder ein regulierter noch ein liquider Markt. Die Entstehung eines solchen Marktes ist in absehbarer Zeit auch nicht zu erwarten. Überdies kann der Veräußerungspreis im Falle einer Veräußerung auf dem sog. Zweitmarkt hinter dem tatsächlichen Wert des Anteiles zurückbleiben.

Der Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft enthält ferner Regelungen, durch welche die freie Handelbarkeit der Beteiligungen an der Investmentgesellschaft weiter eingeschränkt werden (vgl. hierzu Ziffer 8.6).

### 8.8 Tod eines Gesellschafters

Stirbt ein Treugeber, so gehen seine Rechte und Pflichten aus dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag und dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft (und damit seine mittelbare Beteiligung an der Investmentgesellschaft über die Treuhandkommanditistin) auf seine Erben und gegebenenfalls auf seine Vermächtnisnehmer über, sofern diese nicht entsprechend § 25 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft aus der Gesellschaft ausscheiden oder ausgeschlossen werden. Der Treuhand- und Verwaltungsvertrag und der Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft werden mit den nicht ausgeschlossenen Erben und gegebenenfalls Vermächtnisnehmern unverändert fortgesetzt.

Stirbt ein Direktkommanditist, so geht seine Kommanditbeteiligung auf seine Erben und gegebenenfalls auf seine Vermächtnisnehmer über, sofern diese nicht entsprechend § 25 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft aus der Investmentgesellschaft ausscheiden oder ausgeschlossen werden. Die Gesellschaft wird mit den nicht ausgeschlossenen Erben und gegebenenfalls Vermächtnisnehmern unverändert fortgesetzt. Ebenso gehen die Rechte und Pflichten des verstorbenen Direktkommanditisten aus einem gegebenenfalls bestehenden Verwaltungsmandat gemäß Abschnitt III des Treuhand- und Verwaltungsvertrages auf seine Erben und gegebenenfalls auf seine Vermächtnisnehmer über, sofern diese nicht entsprechend § 25 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft aus der Investmentgesellschaft ausscheiden oder ausgeschlossen werden.

Die Erben und Vermächtnisnehmer haben sich auf eigene Kosten durch Vorlage eines Erbscheins oder einer beglaubigten Abschrift des Testamentseröffnungsprotokolls mit beglaubigter Testamentsabschrift zu legitimieren sowie die ggf. erforderlichen Handelsregistervollmachten vorzulegen, die den Anforderungen der Regelungen in § 9 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft entsprechen. Ein Vermächtnisnehmer hat des Weiteren die Abtretung des Kommanditanteils durch den/die Erben an ihn nachzuweisen.

Bis zur Vorlage eines nach § 22 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft ausreichenden Erbnachweises ruhen die Stimmrechte und sonstigen Gesellschafterrechte mit Ausnahme der Beteiligung am Ergebnis der Investmentgesellschaft.

Mehrere Erben oder Vermächtnisnehmer eines verstorbenen Direktkommanditisten oder Treugebers haben unverzüglich, auch ohne besondere Aufforderung durch die Investmentgesellschaft, zur Wahrnehmung ihrer aus der Beteiligung an der Investmentgesellschaft folgenden Rechte auf eigene Kosten einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestellen. Bis zur Bestellung ruhen die Stimmrechte und sonstigen Gesellschafterrechte mit Ausnahme der Beteiligung am Ergebnis der Investmentgesellschaft.

Die durch die vorgenannten Sachverhalte verursachten Kosten und Aufwendungen bei der Investmentgesellschaft tragen die Erben oder Vermächtnisnehmer des verstorbenen Anlegers als Gesamtschuldner.

# 9 KOSTEN

## 9.1 Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag und Initialkosten

Bei Erwerb der Anteile an der Investmentgesellschaft hat der Anleger den Nominalbetrag des von dem Anleger übernommenen Anlagebetrages (Kommanditeinlage) und den Ausgabeaufschlag zu zahlen (Ausgabepreis). Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt grundsätzlich mindestens USD 30.000. Wenn der Anleger eine natürliche Person ist und bereits über eine US-Steuernummer verfügt, beträgt die gezeichnete Kommanditeinlage mindestens USD 20.000. Höhere Summen müssen jeweils ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 5% der Kommanditeinlage. Es steht der Kapitalverwaltungsgesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

Der Ausgabeaufschlag wird als Teil der Eigenkapitalbeschaffungsprovision an die US Treuhand Vertriebsgesellschaft gezahlt.

Während der Gründungs- und Platzierungsphase der Investmentgesellschaft fallen einmalig Initialkosten auf Ebene der Investmentgesellschaft an, die zusammen einen Betrag von bis zu 10,55% (inkl. einer ggf. anfallenden gesetzlichen Umsatzsteuer) des von dem Anleger übernommenen Anlagebetrages ausmachen. Die Initialkosten sind spätestens nach Vollplatzierung fällig.

Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Platzierungsphase i.S.d. § 4 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft anfallenden Initialkosten beträgt maximal 15,55% (inkl. einer ggf. anfallenden gesetzlichen Umsatzsteuer) der Kommanditeinlage, dies entspricht 14,81% (inkl. einer ggf. anfallenden gesetzlichen Umsatzsteuer) des Ausgabepreises. Darin sind Provisionen für die US Treuhand Vertriebsgesellschaft als Vertriebspartner in Höhe von bis zu 10% enthalten. Vergleiche zur Zusammensetzung der Initialkosten Ziffer 10.2.

## 9.2 Rücknahmepreis

Ein Recht auf Rückgabe der Anteile während der Laufzeit der Investmentgesellschaft ist in den Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft nicht vorgesehen. Eine fortlaufende Berechnung des Rückgabepreises und eine entsprechende Veröffentlichung erfolgen mithin nicht.

## 9.3 Abfindung

Ein ordentliches Kündigungsrecht des Anlegers ist ausgeschlossen. Der Anleger hat jedoch das Recht, seine Beteiligung aus wichtigem Grund zu kündigen. Der Anleger kann bzw. – sofern gesetzlich zwingend erforderlich – wird zudem unter den in dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft genannten Bedingungen aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossen werden (vgl. Ziffer 8.4.3).

Scheidet ein Anleger aus der Investmentgesellschaft aus, erhält er, sofern er seiner Verpflichtung zur Einlagenleistung gemäß den Bedingungen der Beitrittserklärung bereits vollumfänglich nachgekommen ist – ansonsten anteilig – eine Abfindung in Höhe des Verkehrswerts seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft abzüglich der durch das Ausscheiden bedingten Kosten und Ausgaben. Der Verkehrswert seiner Beteiligung berechnet sich anhand des Wertes des Gesellschaftsvermögens, wie es sich aus dem letzten Jahresbericht der Investmentgesellschaft auf den Zeitpunkt des letzten Bilanzstichtages vor dem Ausscheiden des Gesellschafters ergibt abzüglich der durch das Ausscheiden bedingten Kosten und Ausgaben.

Erben oder Vermächtnisnehmer, die gemäß § 22 i.V.m. § 25 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft die Beteiligung des Erblassers nicht fortführen dürfen, erhalten die vorgenannte Abfindung nur einmal, und zwar gemeinsam. Die Abfindung ist in der Währung US-Dollar zur Zahlung fällig. Sie wird unter Berücksichtigung der Liquidität der Gesellschaft in zwei gleichen Raten ausgezahlt. Die Zahlung der Abfindung kann auf bis zu fünf Jahre gleichmäßig verteilt werden. Die Zahlung der ersten Rate hat in den ersten sechs Monaten nach Feststellung der Abfindungshöhe zu erfolgen, die der zweiten Rate innerhalb eines halben Jahres nach Zahlung der ersten Rate. Alle Raten sind spätestens mit Auflösung der Investmentgesellschaft und Rückzahlung aller Gesellschaftsanteile zu begleichen.

Die Treuhandkommanditistin kann eine Abfindung nur insoweit beanspruchen, als sie aufgrund des Treuhandverhältnisses – nach entsprechender Herabsetzung ihres Kommanditanteiles – zur Auszahlung des Wertes des treuhänderisch verwalteten Teilkommanditanteils an den Treugeber verpflichtet ist. Der Geschäftsführenden Kommanditistin steht ein Abfindungsanspruch mangels Beteiligung am Gesellschaftsvermögen nicht zu.

## 9.4 Vergütungen und Kosten

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft und die Gesellschafter der Investmentgesellschaft gemäß Ziffer 9.4.1, die Vergütungen an Dritte gemäß Ziffer 9.4.2 kann jährlich insgesamt bis zu 1,25% der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) betragen, während des Platzierungszeitraumes mindestens jedoch USD 104.000 (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer). Daneben können Transaktionsvergütungen nach Ziffer 9.4.6 berechnet werden. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt. Die unter dieser Ziffer 9.4 dargestellten Vergütungen verstehen sich inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer soweit nicht anders mitgeteilt.

### 9.4.1 Vergütungen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft und die Gesellschafter der Investmentgesellschaft

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Investmentgesellschaft eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,49% der Bemessungsgrundlage. Während des Platzierungszeitraumes beträgt die Vergütung jährlich jedoch insgesamt mindestens USD 85.000, wobei die jähr-

liche Mindestvergütung im ersten Geschäftsjahr anteilig ab dem Monat beansprucht werden kann, ab dem die Vertriebszulassung der Investmentgesellschaft gemäß § 316 KAGB vorliegt. Die jährliche Verwaltungsvergütung bezieht sich auf das Geschäftsjahr der Investmentgesellschaft und ist jeweils zum 30.06. des Folgejahres zur Zahlung fällig. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, auf die jährliche Verwaltungsvergütung quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

Die Komplementärin der Investmentgesellschaft erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,05% der Bemessungsgrundlage. Die jährliche Vergütung bezieht sich auf das Geschäftsjahr der Investmentgesellschaft und ist jeweils zum 30.06. des Folgejahres zur Zahlung fällig. Die Komplementärin ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

Die Geschäftsführende Kommanditistin erhält für ihre Tätigkeit, die sie gegenüber der Investmentgesellschaft erbringt, eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,03% der Bemessungsgrundlage, höchstens jedoch USD 5.950. Die jährliche Vergütung bezieht sich auf das Geschäftsjahr der Investmentgesellschaft und ist jeweils zum 30.06. des Folgejahres zur Zahlung fällig. Die Geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, auf die jährliche Verwaltungsvergütung quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

Die Treuhandkommanditistin erhält für ihre Leistungen der Betreuung und Verwaltung aus dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag, die sie gegenüber allen Anlegern der Investmentgesellschaft einschließlich der Direktkommanditisten erbringt, eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,10% der Bemessungsgrundlage. Die jährliche Vergütung bezieht sich auf das Geschäftsjahr der Investmentgesellschaft und ist jeweils zum 30.06. des Folgejahres zur Zahlung fällig. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, auf die jährliche Verwaltungsvergütung quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

### 9.4.2 Vergütungen an Dritte

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft zahlt an die US Treuhand Verwaltungsgesellschaft aus dem Vermögen der Investmentgesellschaft eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,40% der Bemessungsgrundlage für die Erbringung von Tätigkeiten im Bereich der Beratung und Verwaltung in Bezug auf die unmittelbaren und mittelbaren Investitionsobjekte der Investmentgesellschaft einschließlich der Immobilieninvestitionen sowie in dem Bereich der Fondsdokumentation.

Die jährliche Vergütung bezieht sich auf das Geschäftsjahr der Investmentgesellschaft und ist jeweils zum 30.06. des Folgejahres zur Zahlung fällig. Die US Treuhand Verwaltungsgesellschaft ist berechtigt, auf die jährliche Verwaltungsvergütung quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft zahlt an die Rödl Treuhand Hamburg GmbH Steuerberatungsgesellschaft aus dem Vermögen der Investmentgesellschaft eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,18% der Bemessungsgrundlage für die Übernahme der Anlegerverwaltung. Während des Platzierungszeitraumes beträgt die Vergütung jährlich jedoch insgesamt mindestens USD 19.000. Die jährliche Vergütung bezieht sich auf das Geschäftsjahr der Investmentgesellschaft und ist jeweils zum 30.06. des Folgejahres zur Zahlung fällig. Die Rödl Treuhand ist berechtigt, auf die jährliche Verwaltungsvergütung quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

Die genannten Vergütungen an Dritte werden durch die an die Kapitalverwaltungsgesellschaft zu zahlende laufende Verwaltungsvergütung gemäß Ziffer 9.4.1 nicht abgedeckt und somit der Investmentgesellschaft zusätzlich belastet.

Der Kapitalverwaltungsgesellschaft fließen keine Rückvergütungen der von der Investmentgesellschaft an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwendungserstattungen zu.

### 9.4.3 **Vergütungen und Kosten auf Ebene** der Portfoliogesellschaft und der Objektgesellschaft

Auf Ebene der von der Investmentgesellschaft gehaltenen Portfoliogesellschaft und auf Ebene der von der Portfoliogesellschaft gehaltenen Objektgesellschaft fallen Vergütungen, etwa für die Organe und Geschäftsleiter und weitere Kosten an. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um eine jährliche Vergütung des General Partners der Portfoliogesellschaft, zahlbar durch die Portfoliogesellschaft i.H.v. 0,25% des Nettoinventarwertes der Portfoliogesellschaft. Darüber hinaus haben die Portfolio- und die Objektgesellschaft dem jeweiligen General Partner sämtliche Aufwendungen zu ersetzen, die im Rahmen der Erfüllung seiner Aufgaben anfallen. Diese Vergütungen und Aufwendungsersatzansprüche werden nicht unmittelbar der Investmentgesellschaft in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Portfoliogesellschaften bzw. der Objektgesellschaften auf den Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft aus.

Auf Ebene der von der Investmentgesellschaft gehaltenen Portfoliogesellschaft und auf Ebene der von der Portfoliogesellschaft gehaltenen Objektgesellschaft können ebenfalls die in Ziffer 9.4.5 dargestellten weiteren Aufwendungen sowie weitere Kosten entstehen. Diese werden ebenfalls nicht unmittelbar der Investmentgesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Portfoliogesellschaft bzw. Objektgesellschaft ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft aus. Aufwendungen, die bei der Portfolio- und/oder Objektgesellschaft aufgrund besonderer Anforderungen des KAGB entstehen, sind von der daran beteiligten Investmentgesellschaft, die

diesen Anforderungen unterliegt, im Verhältnis ihres Anteils zu tragen.

Die Erträge der Portfoliogesellschaft können nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Portfoliogesellschaft ab Erreichen von bestimmten Gewinnzuweisungen sowie bestimmter Rückflüsse auf die Einlage der Investmentgesellschaft disproportional verteilt werden. Dies kann dazu führen, dass die Investmentgesellschaft trotz einer bis zu 89%igen Beteiligung an der Portfoliogesellschaft im Ergebnis weniger als 89% der Erträge der Portfoliogesellschaft erhält (siehe hierzu Ziffer 6.3.1).

### 9.4.4 Vergütungen, die an die Verwahrstelle zu zahlen sind

Die Verwahrstelle erhält für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,01785% (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch USD 17.850 pro Jahr. Die Verwahrstelle kann hieraus monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten.

### 9.4.5 Weitere Aufwendungen, die zulasten der Investmentgesellschaft gehen

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

- Kosten für externe Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 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 und Gebühren);
- für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten), die von Dritten in Rechnung gestellt werden;
- Kosten für die Prüfung der Investmentgesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
- von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Investmentgesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Investmentgesellschaft erhobenen Ansprüchen;
- Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Investmentgesellschaft erhoben werden;
- ab Zulassung der Investmentgesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Investmentgesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
- Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
- Steuern und Abgaben, die die Investmentgesellschaft schuldet;
- angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen.

Zu Kosten auf Ebene der von der Investmentgesellschaft gehaltenen Anteile an der Portfoliogesellschaft und auf Ebene der von der Portfoliogesellschaft gehaltenen Anteile an der Objektgesellschaft vgl. Ziffer 9.4.3.

### 9.4.6 Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten

9.4.6.1 Im Rahmen des Ankaufs und des Verkaufs von Vermögensgegenständen können folgende Transaktionsgebühren sowie Transaktions- und Investitionskosten anfallen:

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für den Erwerb eines Gesellschaftsanteils an einer Portfoliogesellschaft jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von 0,30% des Ankaufspreises bzw. Verkehrswertes nach Maßgabe des § 8 Abs. 8 a Unterabs. 3 der Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für die Veräußerung eines Gesellschaftsanteils an einer Portfoliogesellschaft jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von 0,50% des Verkaufspreises bzw. Verkehrswertes nach Maßgabe des § 8 Abs. 8 a Unterabs. 3 der Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft. Im Falle der Veräußerung eines Vermögensgegenstandes werden 75% der jeweiligen Transaktionsgebühr von der Kapitalverwaltungsgesellschaft an die US Treuhand Verwaltungsgesellschaft für Leistungen im Zusammenhang mit der Veräußerung weitergereicht.

Nach Maßgabe des § 8 Abs. 8 a Unterabs. 3 der Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft ist im Fall des Erwerbs oder der Veräußerung eines Vermögensgegenstandes durch die Portfolio- bzw. Objektgesellschaft, an der die Investmentgesellschaft bzw. eine Portfoliogesellschaft beteiligt ist, ein Anteil des Kaufpreises in Höhe des an der Portfolio- bzw. Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen; weiterhin ist im Falle des Erwerbs oder der Veräußerung einer Beteiligung an einer Portfolio- bzw. Objektgesellschaft ein Anteil des Verkehrswerts der von der Portfolio- bzw. Objektgesellschaft gehaltenen Vermögenswerte in Höhe des an der Portfolio- bzw. Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen.

Die Transaktionsgebühr ist vier Wochen nach Zahlung des Kaufpreises bzw. Eingang des Verkaufserlöses und Rechnungsstellung fällig.

Die Transaktionsgebühren fallen auch an, wenn der Erwerb bzw. die Veräußerung eines Gesellschaftsanteils an einer Objektgesellschaft für Rechnung einer Portfoliogesellschaft erfolgt, an der die Investmentgesellschaft unmittelbar beteiligt ist oder wenn der Ankauf bzw. die Veräußerung einer Immobilie für Rechnung einer Objektgesellschaft erfolgt, an der die Investmentgesellschaft mittelbar über eine Portfoliogesellschaft beteiligt ist.

Der Investmentgesellschaft sowie einer Portfolio- bzw. Objektgesellschaft, an der die Investmentgesellschaft bzw. eine Portfoliogesellschaft beteiligt ist, können die im Zusammenhang mit diesen Transaktionen (dem Erwerb und/oder der Veräußerung) von Dritten beanspruchten Kosten, einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern, unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

Im Rahmen eines Ankaufs bzw. einer Veräußerung eines Vermögensgegenstandes dürfen auf Ebene einer Portfolio- bzw. Objektgesellschaft - zusätzlich zu gegebenenfalls auf die Transaktion entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen - maximal Kosten in Höhe von 3,5% des jeweiligen An- bzw. Verkaufspreises entstehen. Von den Kosten in Höhe von maximal 3,5% des jeweiligen An- bzw. Verkaufspreises (zzgl. auf die Transaktion ggf. entfallender Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen) darf maximal ein Anteil von 2,5% des jeweiligen An- bzw. Verkaufspreises (zzgl. auf die Transaktion ggf. entfallender Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen) von dem General Partner (Komplementär) der Portfoliogesellschaften beansprucht werden. Der General Partner ist berechtigt, diese Kosten unmittelbar von der Portfoliogesellschaft zu beanspruchen. Die Kosten sind somit nicht unmittelbar von der Investmentgesellschaft zu zahlen, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Portfoliogesellschaft auf den Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft aus.

9.4.6.2 Der Investmentgesellschaft sowie einer Portfolio- bzw. Objektgesellschaft, an der die Investmentgesellschaft bzw. eine Portfoliogesellschaft beteiligt ist, werden zudem die im Zusammenhang mit nicht von den unter vorstehender Ziffer 9.4.6.1 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 Investmentgesellschaft sowie einer Portfolio- bzw. Objektgesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

Der Kapitalverwaltungsgesellschaft fließen keine Rückvergütungen der von der Investmentgesellschaft an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwendungserstattungen zu. Weiterhin werden Vergütungen, die von der Investmentgesellschaft an die Kapitalverwaltungsgesellschaft geleistet werden, nicht für Vergütungen an Vermittler von Anteilen an der Investmentgesellschaft auf den Bestand von vermittelten Anteilen verwendet.

### 9.5 Gesamtkostenquote

Im Jahresbericht werden die im Geschäftsjahr bei der Verwaltung der Investmentgesellschaft zu Lasten der Investmentgesellschaft angefallenen Kosten offengelegt und als Quote des durchschnittlichen Nettoinventarwertes ausgewiesen (Gesamtkostenquote). Die Gesamtkostenquote enthält keine Transaktionsgebühren, Transaktions- und Investitionskosten; diese sind aus dem Investmentvermögen zu zahlen (siehe oben Ziffer 9.4.6). Die Gesamtkostenquote enthält nur laufende Kosten, demnach sind Kosten für Konzeption und Prospektierung, Vertriebs-, Marketing- und Strukturkosten des Finanzvertriebs, Eigenkapitalbeschaffung sowie weitere Initialkosten in der Gesamtkostenquote nicht enthalten. Sie setzt sich zusammen aus der Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Verwaltung der Investmentgesellschaft, der Vergütung für die Übernahme der Treuhandfunktion durch die Treuhandkommanditistin, der Vergütung der Komplementärin der Investmentgesellschaft für die Übernahme der persönlichen Haftung, der Vergütung der Geschäftsführenden Kommanditistin der Investmentgesellschaft für die Übernahme der Geschäftsführung (vgl. Ziffer 9.4.1), der Vergütung für die Verwahrstelle (vgl. Ziffer 9.4.4), der Vergütung der US Treuhand Verwaltungsgesellschaft sowie Rödl Treuhand (vgl. Ziffer 9.4.2) sowie der Vergütung des General Partners der Portfoliogesellschaft (vgl. Ziffer 9.4.3) und weiteren Verwaltungskosten auf Ebene der Investmentgesellschaft (z.B. Jahresabschlussprüfung, Steuerberatung, Gebühren) (vgl. Ziffer 9.4.5).

### 9.6 Sonstige vom Anleger zu entrichtende etwaige Kosten und Gebühren

Jeder Anleger hat neben der Leistung seines Zeichnungsbetrages zuzüglich Ausgabeaufschlag im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung seines Anteiles noch folgende weitere Kosten an einen beauftragten Dritten zu entrichten, die nicht auf die von der Investmentgesellschaft zusätzlich zu tragenden Kosten und Gebühren angerechnet werden:

- Notargebühren und Registerkosten sind in gesetzlicher Höhe nach der Gebührentabelle für Gerichte und Notare sowie der Kostenordnung zuzüglich ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer vom Anleger (bzw. von einem Erben oder Vermächtnisnehmer) zu tragen, falls er diese ausgelöst hat;

- Soweit der Anleger seine Treuhandbeteiligung in eine direkte Beteiligung umwandelt, die Kosten für die erforderliche Handelsregistervollmacht sowie durch die Eintragung des Anlegers als Kommanditist entstehenden Kosten, insbesondere Notar- und Gerichtskosten;

- Zahlungen, die an Anleger oder sonstige Berechtigte, z.B. auf Auslandskonten oder Fremdwährungskonten geleis-

tet werden, werden unter Abzug der hierbei anfallenden Gebühren, bspw. Fremdwährungsgebühren, zu Lasten des Empfängers geleistet; überdies trägt jeder Anleger die Kosten für seine Kontoführung selbst;

- Kosten im Rahmen persönlicher Steuerangelegenheiten (bspw. Aufwendungen im Zusammenhang mit der Erstellung ggf. erforderlicher Quellensteuermeldungen und -abführungen und der nachträglichen Berücksichtigung von persönlichen Sonderausgaben);

- Für den Anleger entstehen laufende Kosten für die Erstellung seiner jährlichen US-Einkommensteuererklärungen (Bund und ggf. Bundesstaat(en)), sowie einmalige Kosten für die Beantragung seiner US-Steuernummer (ITIN) und ggf. die Erstellung des Formulars W-8BEN und W-8ECI zur Bestätigung seiner Abkommensberechtigung und Net Basis Election. Weitere Details dazu sind Kapitel 11 „KURZANGABEN ZU DEN FÜR DIE ANLEGER BEDEUTSAMEN STEUERVORSCHRIFTEN“ zu entnehmen;

- Kosten, die sich aus der Ausübung von Gesellschafterrechten ergeben können (z.B. für die Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung und die Ausübung gesellschaftlicher Informationsrechte sowie durch die Verletzung von gesellschaftlicher Mitteilungspflichten);

- Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Investmentgesellschaft trägt bzw. tragen der ausscheidende Anleger bzw. die ausscheidenden Erben oder Vermächtnisnehmer als Gesamtschuldner die durch das Ausscheiden verursachten Kosten und Aufwendungen bei Notar und Gericht zuzüglich ggf. anfallender Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe. Entsprechendes gilt für sonstige durch das Ausscheiden verursachte und in Rechnung gestellte Ausgaben in nachgewiesener Höhe, wobei diese sonstigen Kosten und Ausgaben nicht mehr als 40% des Anteilswertes des jeweiligen Gesellschafters betragen dürfen;

- Anleger, die nicht an der Kommunikation mittels elektronischer Informationsmedien teilnehmen, können mit von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für den Druck und Verwand der jeweiligen Kommunikation in Papierform belastet werden.

Über die Höhe der vorgenannten Kosten kann – sofern nicht beziffert – keine Aussage getroffen werden, da die Kosten unter anderem von der Höhe der Pflichteinlage des Anlegers abhängig sind.

# 10 ERMITTLUNG UND VERWENDUNG DER ERTRÄGE

## 10.1 Ermittlung und Verwendung der Erträge und Häufigkeit der Auszahlung von Ausschüttungen/Entnahmen an die Anleger

### 10.1.1 Ermittlung und Verwendung der Erträge

Die Investmentgesellschaft ermittelt ihre Erträge (bzw. ihr Ergebnis) durch eine Gewinn- und Verlust-Rechnung nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des KAGB sowie der KARBV.

Es ist geplant, dass die Investmentgesellschaft mittelbar über die Beteiligung an einer oder mehreren Portfoliogesellschaften, die unmittelbar an Objektgesellschaften beteiligt sein sollen, ordentliche Erträge aus der Vermietung von in den USA belegenen Immobilien bezieht. Zudem kann sie aus der vorübergehenden Anlage liquider Mittel in Wertpapiere, Geldmarktinstrumente und Bankguthaben Erträge erzielen. Außerordentliche Erträge der Investmentgesellschaft können aus der mittelbaren Veräußerung von Immobilien oder der Beteiligung an Gesellschaften, die Immobilien unmittelbar bzw. mittelbar halten, entstehen. Die Erträge werden periodengerecht abgegrenzt und verringern sich um die von der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr zu tragenden Aufwendungen, wie u. a. Aufwendungen für Rechts-, Beratungs- und sonstige Verwaltungskosten, laufende Verwaltungsvergütungen u. a. für die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Verwahrstelle und die Treuhandkommanditistin. Beträge, die zum Ausgleich von Wertminderungen der Immobilien erforderlich sind, können einbehalten werden.

Aus Erträgen resultierende liquide Mittel werden, unter Berücksichtigung der Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung, an die Gesellschafter ausgezahlt.

### 10.1.2 Häufigkeit der Auszahlung von Ausschüttungen/Entnahmen an die Anleger

Auszahlungen der Investmentgesellschaft erfolgen in US-Dollar und im Verhältnis der Kapitalbeteiligung des Anlegers plangemäß jeweils zum 30.11. eines jeden Jahres für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres und zum 30.6. eines jeden Jahres für das 2. Halbjahr des vorangegangenen Geschäftsjahres. Die Gesellschafter erhalten Auszahlungen zeitanteilig ab dem Ersten des auf die Einzahlung der gezeichneten Einlage folgenden Monats nach Maßgabe der §§ 15 und 16 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft. Die erste Auszahlung erfolgt voraussichtlich zum 30.11.2026 für das vorangegangene Halbjahr.

## 10.2 Investitions- und Finanzierungsplan

Die Investmentgesellschaft ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospektes nicht in Portfoliogesellschaften bzw. US-Immobilien investiert (Blind Pool). Die nachfolgende Tabelle zeigt einen theoretischen Investitions- und Finanzplan der Investmentgesellschaft bei einem angenommenen eingeworbenen Kommanditkapital i.H.v. USD 75.000.000.

| Investitions- und Finanzierungsplan der UST XXVII GmbH & Co. geschlossene Investment KG/AIF (Plan) | USD | in % zum Eigenkapital ohne Agio | in % zum Eigenkapital inkl. Agio |
|---|---|---|---|
| **Investition** | | | |
| Anschaffungskosten Limited Partnership Anteile an der Portfoliogesellschaft | 66.700.000 | 88,93% | 84,70% |
| Eigenkapitalbeschaffung (inklusive Agio/Ausgabeaufschlag) | 7.500.000 | 10,00% | 9,52% |
| Konzeption, Prospektierung, Platzierungsgarantie, Vertriebs-, Marketing- und Strukturierungskosten des Vertriebes | 3.712.500 | 4,95% | 4,71% |
| Vergütung Kapitalverwaltungsgesellschaft | 300.000 | 0,40% | 0,38% |
| Vergütung der Treuhandkommanditistin | 150.000 | 0,20% | 0,19% |
| Liquiditätsreserve Investmentgesellschaft | 387.500 | 0,52% | 0,49% |
| **Gesamtinvestitionssumme** | **78.750.000** | **105,00%** | **100,00%** |
| **Finanzierung** | | | |
| Emissionskapital (Eigenkapital der Anleger) | 75.000.000 | | |
| Ausgabeaufschlag | 3.750.000 | | |
| Eigenkapital gesamt | 78.750.000 | | 100,00% |
| Fremdkapital | 0 | | 0,00% |
| **Gesamtfinanzierungssumme** | **78.750.000** | | **100,00%** |

### 10.2.1 Eigenkapital

Der Investitions- und Finanzierungsplan bezieht sich auf das geplante Gesamt-Eigenkapital (einschließlich des Ausgabeaufschlages) in Höhe von USD 78,75 Mio. Inkludiert ist ein Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5% auf die Zeichnungssumme.

### 10.2.2 Fremdkapital

Auf Ebene der Investmentgesellschaft ist kein Fremdkapital vorgesehen.

### 10.2.3 Eigenkapitalbeschaffung

Die Investmentgesellschaft hat mit der US Treuhand Vertriebsgesellschaft einen Vertrag für die Vermittlung des Kommanditkapitals abgeschlossen. Für diese Leistung erhält sie – einschließlich des Ausgabeaufschlages – eine Provision (ggf. einschließlich der gesetzlichen Umsatzsteuer) in Höhe von bis zu 10% des eingeworbenen Kommanditkapitals. Dies entspricht 9,52% der Gesamtinvestitionssumme.

### 10.2.4 Konzeption, Prospektierung, Platzierungsgarantie, Vertriebs-, Marketing- und Strukturierungskosten des Vertriebes

Für die Leistungen zur Konzeption und Prospektierung, sowie die Übernahme der Platzierungsgarantie in Höhe von bis zu USD 25 Mio. und die Durchführung des platzierungsbegleitenden Marketings, der Vertriebskoordination und der Strukturierungskosten des Finanzvertriebes erhält die US Treuhand Verwaltungsgesellschaft eine einmalige Vergütung in Höhe von 4,95% (inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer) des gezeichneten Emissionskapitals – dies entspricht 4,71% der Gesamtinvestitionssumme.

### 10.2.5 Vergütung Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält zusätzlich zur laufenden Vergütung für die Auflage der Investmentgesellschaft eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,40% (inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer) auf das gezeichnete Emissionskapital – dies entspricht 0,38% der Gesamtinvestitionssumme.

### 10.2.6 Vergütung Treuhandkommanditistin

Nach Maßgabe des Treuhand- und Verwaltungsvertrages übernimmt die UST Treuhand- und Verwaltungsgesellschaft gegenüber Anlegern, die sich direkt (Direktkommanditist) oder indirekt als Treugeber an der Investmentgesellschaft beteiligen, Betreuungs- und Verwaltungsleistungen. Für die Betreuung und Verwaltung der Anleger während des Platzierungszeitraums erhält sie von der Investmentgesellschaft zusätzlich zur laufenden Vergütung eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,20% (inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer) des gezeichneten Emissionskapitals – dies entspricht 0,19% der Gesamtinvestitionssumme.

### 10.2.7 Ausgabeaufschlag

Der Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5% auf das Emissionskapital ist vom Anleger zusätzlich zu seiner Kapitaleinlage zu zahlen.

## 10.3 Maßnahmen für die Vornahme von Zahlungen an die Anleger

Zahlungen der Investmentgesellschaft (z.B. Auszahlungen und Entnahmen) an die Anleger werden ausschließlich von der Kapitalverwaltungsgesellschaft vorgenommen.

## 10.4 Bisherige Wertentwicklung der Investmentgesellschaft

Da die Investmentgesellschaft neu aufgelegt wird, sind keine Angaben zur bisherigen Wertentwicklung der Investmentgesellschaft verfügbar.

# 11 KURZANGABEN ZU DEN FÜR DIE ANLEGER BEDEUTSAMEN STEUERVORSCHRIFTEN

## 11.1 Allgemeine Hinweise

Die Darstellung der für eine Beteiligung an der UST XXVII GmbH & Co. geschlossene Investment KG bedeutsamen Steuervorschriften bezieht sich auf die zum Zeitpunkt der Vertriebsanzeige bei der BaFin geltende Rechtslage in der Bundesrepublik Deutschland (nachfolgend auch „Deutschland“) und in den Vereinigten Staaten von Amerika (nachfolgend auch „USA“) und sind nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt.

Die hierin beschriebenen steuerlichen Grundlagen beschränken sich ausschließlich auf die Darstellung der wesentlichen Steuerarten und Besteuerungsgrundsätze im Zusammenhang mit einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft. Sie beziehen sich auf nur in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige natürliche Personen, die weder eine US-Staatsbürgerschaft noch eine sog. „Green Card“ besitzen, für die US-Besteuerung bei der Einkommensteuer und Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer nicht als in den USA ansässig gelten, die neben der Beteiligung an der Investmentgesellschaft keine weiteren Einkünfte aus US-Quellen erzielen, ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft im Privatvermögen halten und den Beteiligungserwerb in vollem Umfang aus Eigenkapital finanzieren.

Die individuellen Auswirkungen auf die steuerliche Situation des einzelnen Anlegers können an dieser Stelle nicht dargestellt werden, da die persönlichen steuerlichen Verhältnisse des Anlegers nicht bekannt sind. Die folgenden Ausführungen bezwecken keine individuelle Rechts- und Steuerberatung des Anlegers. Falls die vorgenannten Annahmen beim einzelnen Anleger nicht erfüllt sein sollten, weil zum Beispiel der Anleger keine natürliche Person ist, die Beteiligung an der Investmentgesellschaft im Betriebsvermögen gehalten wird oder der Anleger den Anteilserwerb fremdfinanziert, können sich Abweichungen zu den hier dargestellten steuerlichen Auswirkungen ergeben. Dem Anleger wird ausdrücklich empfohlen, sich vor einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft von einem kompetenten Berater über die steuerlichen Auswirkungen ausführlich beraten zu lassen.

Eine abweichende Beurteilung der dargelegten bedeutenden Steuervorschriften für die Anleger durch die Finanzbehörden und/oder Finanzgerichte kann genauso wenig ausgeschlossen werden wie künftige Gesetzesänderungen sowohl in den USA als auch in Deutschland. Es gibt keine Gewähr, dass die geltenden Steuergesetze und steuerlichen Verwaltungsanordnungen während der Laufzeit der Investmentgesellschaft unverändert bleiben. Die endgültige Feststellung der tatsächlichen Besteuerungsgrundlagen erfolgt durch die zuständigen Finanzverwaltungen in den USA und in Deutschland. Weder die Investmentgesellschaft noch die Kapitalverwaltungsgesellschaft übernehmen die Zahlung von Steuern für die Anleger.

Wegen möglicher Risiken durch Änderung der steuerlichen Grundlagen, die sich zukünftig aufgrund von Änderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen ergeben könnten, wird auf die Steuerrisiken im Kapitel 7 „RISIKEN“, Ziffer 7.3.6 verwiesen.

## 11.2 Steuerliche Rahmenbedingungen für die Beteiligung an US-Gesellschaften

Die Investmentgesellschaft ist eine Kommanditgesellschaft mit Sitz in Deutschland, die grundsätzlich für die US-amerikanische und deutsche Ertragsbesteuerung kein selbständiges Steuersubjekt ist. Sie wird in beiden Vertragsstaaten konzeptionsgemäß steuerlich transparent behandelt, so dass die Besteuerung ausschließlich auf der Ebene der Anleger erfolgt. Dazu übt die Investmentgesellschaft vorsorglich das Wahlrecht zur US-steuerlichen Behandlung als transparentes Gebilde aus.

Der Geschäftszweck der Investmentgesellschaft sieht den mittelbaren Erwerb von US-Immobilien vor, die längerfristig verwaltet und an fremde Dritte vermietet werden sollen. Es ist folgende Beteiligungsstruktur geplant: Die Investmentgesellschaft wird sich an einer oder mehreren US-amerikanischen Gesellschaften (nachstehend „Portfoliogesellschaft(en)“) beteiligen. Jede einzelne Portfoliogesellschaft wird eine Beteiligung an einer weiteren US-amerikanischen Gesellschaft (nachstehend „Objektgesellschaft“) erwerben, die Eigentümerin einer US-Immobilie ist. Der US-amerikanische Komplementär (nachstehend „General Partner“) der Portfoliogesellschaft wird konzeptionell die Rechtsform einer US-Corporation und der General Partner der Objektgesellschaft wird konzeptionell die Rechtsform einer US-Limited Liability Company (abgekürzt „LLC“) besitzen. Zudem ist geplant, dass sämtliche Anteile an dem General Partner der Objektgesellschaft von der Portfoliogesellschaft gehalten werden.

Es ist vorgesehen und wird daher für die weiteren Ausführungen in diesem Kapitel unterstellt, dass jede Portfoliogesellschaft und jede Objektgesellschaft in der Rechtsform einer US-amerikanischen Personengesellschaft (US-Limited Partnership, abgekürzt „LP“) errichtet ist. Die US-steuerrechtliche Einordnung von Gesellschaften ist aber grundsätzlich unabhängig von ihrer gesellschaftsrechtlichen Einordnung geregelt. Die Portfoliogesellschaft wird konzeptionsgemäß für US-steuerliche Zwecke als steuerlich transparentes Gebilde behandelt. Die Objektgesellschaft hingegen ist konzeptionsgemäß für US-steuerliche Zwecke als „Disregarded Entity“ einzuordnen, da bereits der General Partner als „disregarded“ behandelt wird und die Objektgesellschaft daher aus US-steuerlicher Sicht nur einen einzigen Gesellschafter hat, der beschränkt haftet, nämlich die Portfoliogesellschaft. Somit gilt auch die Objektgesellschaft aus US-steuerlicher Sicht als nicht existent und ihre Einkünfte werden deshalb ebenso unmittelbar bei der Portfoliogesellschaft festgestellt. Voraussetzung für die konzeptionsgemäße US-steuerliche Transparenz der Beteiligungsstruktur ist, dass weder die Investment-, die Portfolio-, noch die Objektgesellschaft zu einer steuerlichen Behandlung als Kapitalgesellschaft optieren.

Die Einordnung der einzelnen Portfolio- und Objektgesellschaft sowie des General Partners der Objektgesellschaft für die deutsche Besteuerung ist nach der herrschenden höchstrichterlichen Rechtsprechung anhand eines Rechtstypenvergleiches vorzunehmen (BMF-Schreiben vom 19.03.2004, BStBl. I 2004, 411). Da die Investmentgesellschaft zum Zeitpunkt der Vertriebsanzeige bei der BaFin weder US-Beteiligungen erworben hat noch ein Ersterwerb unmittelbar angedacht

ist, kann die steuerliche Einordnung einer Portfolio- bzw. Objektgesellschaft und des General Partners der Objektgesellschaft erst im Zeitpunkt der tatsächlichen Beteiligung der Investmentgesellschaft an einer Portfoliogesellschaft anhand der bestehenden US-Gesellschaftsverträge erfolgen. Allerdings wird eine LP üblicherweise für deutsche Steuerzwecke nach dem Rechtstypenvergleich als Personengesellschaft behandelt (BMF-Schreiben vom 24.12.1999, BStBl. I 1999, 1076 und BMF-Schreiben vom 26. September 2014, BStBl. I Seite 1258), so dass nachfolgend für jeden Beteiligungsstrang, ausgehend von der Investmentgesellschaft, über die jeweilige Portfolio- und Objektgesellschaft bis zur Immobilie, davon ausgegangen wird, dass diese US-Gesellschaften für deutsche Steuerzwecke als Personengesellschaften anzusehen sind. Demgegenüber wird unterstellt, dass der General Partner der Objektgesellschaft vergleichbar einer deutschen Körperschaft einzuordnen sein wird.

Die Investmentgesellschaft wird im Wesentlichen Einkünfte aus der Beteiligung an einer oder mehreren US-Portfoliogesellschaft(en) erzielen. Es wird für die weiteren Ausführungen unterstellt, dass für deutsche Steuerzwecke die US-Einkünfte keine Ausschüttungen des General Partners der Objektgesellschaft enthalten, da der General Partner konzeptionsgemäß nur geringfügige Einkünfte erzielen soll. Die US-Einkünfte gemeinsam mit eventuellen eigenen Einkünften der Investmentgesellschaft werden an ihre Gesellschafter (vor allem die Anleger) durchgeleitet und letztendlich von den Gesellschaftern/Anlegern der Einkommensteuer unterworfen.

Zur besseren Lesbarkeit stellt die Formulierung in diesem Kapitel über die bedeutsamen Steuervorschriften grundsätzlich auf eine Portfoliogesellschaft ab, die sich an einer Objektgesellschaft beteiligt, in deren Vermögen sich die Immobilie befindet. Aufgrund der konzeptionell geringen wirtschaftlichen Bedeutung des General Partners der Objektgesellschaft für das Beteiligungsangebot wird auf eine Darstellung der steuerlichen Behandlung des General Partners mit Ausnahme von eventuellen Steuerfolgen für die Anleger (siehe hierzu Ziffer 11.6.3) verzichtet. Die beschriebenen wesentlichen Steuerfolgen gelten aber in gleicher Weise für jeden weiteren Beteiligungsstrang, wenn sich die Investmentgesellschaft an einer weiteren Portfoliogesellschaft beteiligt, die wiederum Anteile an der immobilienhaltenden Objektgesellschaft hält. Anderenfalls wird explizit darauf hingewiesen.

### 11.3 Anzuwendende Doppelbesteuerungsabkommen

Die Einkünfte des Anlegers aus der Beteiligung an der Investmentgesellschaft unterliegen für Zwecke der Ertragsbesteuerung grundsätzlich sowohl in Deutschland als auch in den USA der Besteuerung. Das Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung und zur Verhinderung der Steuerverkürzung auf dem Gebiet der Steuern vom Einkommen und vom Vermögen und einigen anderen Steuern in der aktuellen Fassung (Bekanntmachung vom 4.06.2008, BGBl. II 2008, Seite 611) zwischen den USA und Deutschland (nachfolgend auch „DBA“) soll eine doppelte Besteuerung von Einkünften vermeiden und regelt das Besteuerungsrecht zwischen den beiden Ländern.

Im Falle des Erbfalls oder einer Anteilschenkung durch einen Anleger ist das Abkommen zwischen Deutschland und den USA zur Vermeidung der Doppelbesteuerung auf dem Gebiet der Nachlass-, Erbschaft- und Schenkungsteuern in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2000 (BGBl. II 2001, Seite 65) anzuwenden (nachfolgend auch „DBA-ErbSt“).

### 11.4 Zuweisung der Besteuerungsrechte nach dem DBA

#### 11.4.1 Abkommensrechtliche Behandlung der Investmentgesellschaft

Die Investmentgesellschaft, Portfolio- und Objektgesellschaft sind aufgrund der Prämissen für Abkommenszwecke aufgrund der steuerlichen Transparenz nicht selbst abkommensberechtigt (Art. 1 Abs. 7 i.V.m. Art. 4 DBA). Vielmehr ist für die Abkommensberechtigung nach Ansicht beider Vertragsstaaten auf die Ansässigkeit der einzelnen Anleger der Investmentgesellschaft abzustellen, die annahmegemäß in Deutschland steuerlich ansässig sind. Somit kann der einzelne Anleger die DBA-Vergünstigungen in Anspruch nehmen, so dass die Regelungen über die Schranken der Abkommensvergünstigungen in Art. 28 DBA nicht einschlägig sind.

#### 11.4.2 Zuweisung der Besteuerungsrechte hinsichtlich der Einkünfte aus der Vermietung

Nach dem DBA stellen Einkünfte aus der Vermietung der von der Objektgesellschaft gehaltenen Immobilie Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen dar, für die das Besteuerungsrecht dem Belegenheitsstaat, d.h. den USA, zugewiesen wird (Art. 7 Abs. 6 i.V.m. Art. 6 Abs. 1 DBA).

In Deutschland werden die Einkünfte von der Besteuerung unter Beachtung des Progressionsvorbehaltes freigestellt, Art. 23 Abs. 3 Buchst. a) DBA-USA. Allerdings wird diese Freistellung nach Art. 23 Abs. 4 Buchst. b), 2. Alternative DBA nur gewährt, wenn die USA die Einkünfte nach ihrem innerstaatlichen Recht besteuern (Subject-to-tax-Klausel). Diese Bedingung sollte vorliegend erfüllt sein.

#### 11.4.3 Zuweisung der Besteuerungsrechte hinsichtlich der Einkünfte aus der Veräußerung

Nach dem DBA stellen Einkünfte aus der Veräußerung der von der Objektgesellschaft gehaltenen Immobilie Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen dar, für die das Besteuerungsrecht dem Belegenheitsstaat, d.h. den USA, zugewiesen wird (Art. 13 Abs. 1 DBA). Deutschland stellt diese Gewinne unter Progressionsvorbehalt frei, Art. 23 Abs. 3 Buchst. a) DBA-USA. Allerdings wird diese Freistellung nach Art. 23 Abs. 4 Buchst. b), 2. Alternative DBA nur gewährt, wenn die USA die Einkünfte nach ihrem innerstaatlichen Recht besteuern (Subject-to-tax-Klausel). Diese Bedingung sollte vorliegend erfüllt sein.

Diese abkommensrechtliche Behandlung ist auch einschlägig, falls die Portfoliogesellschaft ihre Anteile an der Objektgesellschaft oder die Investmentgesellschaft ihre Anteile an der Portfoliogesellschaft veräußert.

#### 11.4.4 Zuweisung der Besteuerungsrechte hinsichtlich der Zinseinkünfte

Nach Artikel 11 des DBA werden die von der Investmentgesellschaft erzielten Zinseinnahmen im Ansässigkeitsstaat des Nutzungsberechtigten besteuert, soweit der Nutzungsberechtigte nicht in den USA eine gewerbliche Tätigkeit durch eine Betriebsstätte ausübt und die Forderung, für die die Zinsen gezahlt werden, nicht Betriebsvermögen dieser Betriebsstätte ist.

Eventuell von der Portfolio- bzw. Objektgesellschaft erzielte Zinseinnahmen können nach dem DBA – soweit dies den Anteil der Investmentgesellschaft am Vermögen der genannten Gesellschaft betrifft – im Ansässigkeitsstaat des Nutzungsberechtigten besteuert werden (Art. 11 Abs. 1 DBA). Die US-Finanzverwaltung könnte jedoch die Anwendung des Artikel 11 DBA versagen und beabsichtigen, die Zinsen gemäß Artikel 7 des DBA zu besteuern. Falls ein solcher Qualifikationskonflikt entsteht, bei dem beispielsweise die USA die Zinseinkünfte ebenfalls besteuern, sollte eine Doppelbesteuerung gemäß Art. 23 Abs. 4 Buchst. a) DBA lediglich durch Steueranrechnung in Deutschland vermieden werden, wenn das abkommensrechtlich für diese Fälle vorgesehene Verständigungsverfahren (Art. 25 DBA) erfolglos bleibt.

In den folgenden Ausführungen wird davon ausgegangen, dass lediglich Deutschland das Besteuerungsrecht für die Zinseinkünfte aus der zwischenzeitlichen Anlage der liquiden Mittel der Portfolio- und Objektgesellschaft zusteht.

#### 11.4.5 Wechsel zur Steueranrechnung in Deutschland

##### 11.4.5.1 Anwendbarkeit des § 20 Abs. 2 AStG

Deutschland wird die US-Vermietungseinkünfte sowie den Gewinn aus der Immobilienveräußerung nach dem DBA nicht, wie vorstehend dargelegt, unter Progressionsvorbehalt freistellen, sondern diese bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 20 Abs. 2 AStG in voller Höhe besteuern und die auf diese US-Einkünfte erhobenen US-Steuern auf die deutsche Steuerschuld des Anlegers anrechnen. Allerdings sind die Voraussetzungen des § 20 Abs. 2 AStG hinsichtlich der US-Vermietungseinkünfte sowie des Gewinns aus der Immobilienveräußerung planmäßig nicht erfüllt, so dass nicht davon ausgegangen wird, dass dieser Wechsel zur Anrechnungsmethode einschlägig ist.

Sofern die Anleger jedoch Zinseinkünfte aus der festverzinslichen Anlage überschüssiger Liquidität in den USA erzielen sollten, scheidet eine Prüfung des § 20 Abs. 2 AStG regelmäßig aus, da für die US-Zinsen aus deutscher Sicht bereits aufgrund des DBA keine Freistellung gewährt wird.

##### 11.4.5.2 Anwendbarkeit des § 50d Abs. 9 EStG

§ 50d Abs. 9 Satz 1 EStG ordnet statt einer Freistellung bestimmter US-Einkünfte nach dem DBA die Anrechnung der in den USA erhobenen Steuer auf diese Einkünfte an, soweit

(i) die USA die Bestimmungen des DBA so anwendet, dass die US-Einkünfte von der Besteuerung auszunehmen sind oder mit einem durch das Abkommen begrenzten Steuersatz besteuert werden können (Nr. 1) oder die Einkünfte in den USA deshalb nicht besteuert werden, (ii) weil sie von einer Person bezogen werden, die dort nicht aufgrund ihres Wohnsitzes, ständigen Aufenthaltes, des Orts ihrer Geschäftsleitung, des Sitzes oder eines ähnlichen Merkmals unbeschränkt steuerpflichtig ist (Nr. 2) oder (iii) weil die USA die Einkünfte einer nicht US-Betriebsstätte zuordnet oder aufgrund einer anzunehmenden schuldrechtlichen Beziehung die US-steuerliche Bemessungsgrundlage gemindert wird (Nr. 3).

§ 50d Abs. 9 S. 1 Nr. 1 EStG sollte nicht einschlägig sein, da die USA die Abkommensregelungen nicht anders als Deutschland auslegt. Daher sollte die Anwendungsvoraussetzung der Nr. 1, dass die USA Teile der relevanten US-Einkünfte nicht oder nur gering besteuern können (Atomisierung der US-Einkünfte) nicht einschlägig sein.

Demgegenüber ist § 50d Abs. 9 Nr. 2 EStG anwendbar, soweit die USA zwar US-Einkünfte nach dem DBA besteuern darf, aber tatsächlich keine Besteuerung erfolgt, weil das innerstaatliche US-Steuerrecht diese Einkünfte im Rahmen der beschränkten Steuerpflicht nicht erfasst. Die US-Vermietungs- bzw. Veräußerungsgewinne unterliegen jedoch regelmäßig der beschränkten US-Steuerpflicht, so dass Nr. 2 ebenfalls nicht einschlägig sein sollte.

Ebenso ist konzeptionell nicht davon auszugehen, dass § 50d Abs. 9 S. 1 Nr. 3 EStG einschlägig sein wird.

Allerdings ist darüber hinaus die Vorschrift des § 50d Abs. 9 Satz 4 EStG zu beachten, nach der US-Einkünfte aufgrund der im DBA verankerten Subject-to-tax-Klausel (Art. 23 Abs. 4 Buchstabe b) 2. Alternative DBA) bereits dann nicht in Deutschland freigestellt werden, wenn nur Teile dieser US-Einkünfte in den USA nicht besteuert werden. Diese Vorschrift sollte auf die relevanten US-Einkünfte keine Anwendung finden. Jedoch kann die Anwendung des § 50d Abs. 9 S. 4 EStG und damit der Wechsel von der Freistellungs- zur Anrechnungsmethode für die US-Einkünfte nicht vollständig ausgeschlossen werden, woraus sich deutlich höhere Steuern ergeben könnten.

### 11.5 Besteuerung in den USA

#### 11.5.1 Ertragsteuern

##### 11.5.1.1 Allgemeines

Aufgrund der eingangs erwähnten steuerlichen Transparenz der Beteiligungsstruktur werden die bei der Immobilieneigentümerin, also der Objektgesellschaft, entstehenden US-Einkünfte der Portfoliogesellschaft unmittelbar zugeordnet, dort festgestellt und im Rahmen der Steuererklärungen in der Beteiligungskette von der Portfoliogesellschaft an die Investmentgesellschaft hochgereicht und schließlich den Anlegern im Verhältnis ihrer Beteiligungsquoten mitgeteilt. Jeder einzelne Anleger erklärt seine so mitgeteilten Einkunftsanteile in seiner persönlichen US-Einkommensteuererklärung.

Die einzelnen Steuererklärungs- und Steuerzahlungspflichten in der Beteiligungskette werden nachfolgend in Grundzügen dargestellt.

#### 11.5.1.2 Besteuerung der Objektgesellschaft

Wie eingangs erläutert (siehe Ziffer 11.2) wird die Objektgesellschaft für US-steuerliche Zwecke als nicht existent behandelt. Ihre Einkünfte werden daher unmittelbar bei der Portfoliogesellschaft ermittelt und festgestellt. Die Objektgesellschaft selbst ist nicht verpflichtet, US-Ertragsteuererklärungen abzugeben.

#### 11.5.1.3 Besteuerung der Portfoliogesellschaft

**a) Ermittlung der Einkünfte nach US-Steuerrecht**

Die Portfoliogesellschaft ermittelt die Einkünfte getrennt nach Vermietungseinkünften, Zinseinkünften (soweit Liquiditätsüberschüsse verzinslich angelegt werden) sowie Einkünften aus der Veräußerung der Immobilie (z.B. im Exit-Fall). Hierbei handelt es sich i.d.R. um US-Quelleneinkünfte aus einer geschäftlichen Betätigung („income effectively connected with a US trade or business – ECI"), die auf Nettobasis, also unter Abzug von bestimmten zugelassenen Ausgaben, besteuert werden.

Ferner ermittelt sie ihre eigenen Einkünfte aus ihrer Tätigkeit als Beteiligungsholding (wozu i.d.R. auch die allgemeinen Verwaltungskosten gehören) sowie aus der Beteiligung an dem General Partner der Objektgesellschaft.

Dabei sind die laufenden Ausgaben, z.B. für die Instandhaltung der Immobilie sowie für die Verwaltung, das Management, die Buchführung, die Erstellung des Jahresabschlusses etc. steuerlich grundsätzlich sofort abzugsfähig. Die Anschaffungskosten von bestimmten beweglichen Wirtschaftsgütern sind teilweise sofort abzugsfähig und teilweise abzuschreiben. Bei Anlagen, die seit dem 19.01.2025 in Betrieb genommen werden, können 100% der Kosten für bewegliche Wirtschaftsgüter abgezogen werden.

Die Gründungskosten („Organizational Costs") der Portfoliogesellschaft werden grundsätzlich über einen Zeitraum von 15 Jahren amortisiert. Die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten von Betriebsgebäuden werden i.d.R. über 39 Jahre, d.h. mit 2,56% p.a. und von Wohnimmobilien i.d.R. über 27,5 Jahre linear abgeschrieben. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird über einen Zeitraum von sieben Jahren abgeschrieben.

Die Kosten der Eigenkapitalbeschaffung („Syndication Costs"), z.B. Finanzvermittlungs- und Bankgebühren, sowie Beratungsgebühren im Rahmen der Konzeption des Beteiligungsangebotes, sind nicht sofort abzugsfähig, sondern können erst im Rahmen der Veräußerung des Objekts bzw. der Liquidation der Gesellschaft gewinnmindernd berücksichtigt werden.

Eventuelle von der Objekt- bzw. Portfoliogesellschaft gezahlte Schuldzinsen für Fremdkapital können der US-steuerlichen Zinsschranke unterliegen.

**b) Steuererklärungen**

Die Portfoliogesellschaft hat jährliche US-Steuererklärungen beim Bund (Formular 1065 und Schedules K-1) abzugeben, in denen die in der vorgenannten Ziffer a) beschriebenen Einkünfte einheitlich und gesondert erklärt werden. Die Portfoliogesellschaft hat aufgrund der transparenten Behandlung keine Steuerzahlungen zu leisten. Sie reicht die festgestellten Einkünfte hoch zur Investmentgesellschaft.

Sofern sich die Portfoliogesellschaft durch ein Gesellschafterdarlehen der Investmentgesellschaft finanziert, hat sie die dafür gezahlten Schuldzinsen der Investmentgesellschaft und den dahinterstehenden Anlegern im Verhältnis ihrer Beteiligungsquoten in entsprechenden Formularen (1042-S) zu melden.

Um den darin enthaltenen US-Quellensteuersatz auf diese Schuldzinsen gemäß dem DBA auf 0% beschränken zu können, hat die Investmentgesellschaft von den Anlegern eine Bestätigung über deren Abkommensberechtigung einzuholen. Dazu hat jeder Anleger der Investmentgesellschaft ein Formular W-8BEN („Certificate of Foreign Status of Beneficial Owner for United States Tax Withholding and Reporting (Individuals)") vorzulegen. Die Investmentgesellschaft sammelt die Formulare W-8BEN und reicht sie zusammen mit ihrem eigenen Formular W-8IMY an die Portfoliogesellschaft weiter.

**c) US-Quellensteuereinbehalt auf Vermietungseinkünfte**

Die Portfoliogesellschaft hat auf Vermietungseinkünfte, soweit diese der Investmentgesellschaft zugeteilt werden, unterjährig in vier Raten eine Quellensteuer in Höhe von bis zu 37% einzubehalten und an die US-Bundesfinanzbehörde abzuführen. Der Betrag wird von der Portfoliogesellschaft als Entnahme der Investmentgesellschaft behandelt. Er wird der Investmentgesellschaft in den Formularen 8804 und 8805 mitgeteilt.

**d) Besteuerung auf Bundesstaatenebene**

In Abhängigkeit von der Belegenheit der jeweiligen Immobilie(n) kann sich auf Bundesstaatenebene ebenfalls eine zusätzliche Pflicht zur Abgabe von Einkommensteuererklärungen ergeben.

#### 11.5.1.4 Besteuerung der Investmentgesellschaft

**a) Ermittlung der Einkünfte nach US-Steuerrecht**

Die Investmentgesellschaft übernimmt die Werte aus der Schedule K-1, die sie von der Portfoliogesellschaft erhält. Ferner ermittelt sie ihre eigenen Einkünfte aus ihrer Tätigkeit als Investmentgesellschaft.

**b) Steuererklärungen**

Auch wenn die Investmentgesellschaft nach deutschem Recht gegründet wurde und keinen Geschäftssitz in den USA unterhält, hat sie US-Steuererklärungen (analog der Portfoliogesellschaft, siehe Ziffer 11.5.1.3 b)) zu erstellen sowie Schedules K-1 und ggf. Formulare 8805 und 1042-S für die Anleger auszustellen, in denen diesen die steuerrelevanten Daten gemäß ihren Beteiligungsquoten mitgeteilt werden. Dies gilt unabhängig davon, ob es sich bei den Anlegern um Direktkommanditisten handelt oder um Kommanditisten, deren Anteile von der UST Treuhand- und Verwaltungsgesellschaft mbH treuhänderisch gehalten werden (siehe Ziffer 11.5.1.3 c)).

Wie in Ziffer 11.5.1.3 b) beschrieben, sammelt die Investmentgesellschaft die Formulare W-8BEN und W-8ECI der Anleger ein und reicht diese an die Portfoliogesellschaft weiter.

Die UST Komplementär 2 GmbH (Komplementärin der Investmentgesellschaft) ist an der Investmentgesellschaft weder am Vermögen noch an den Einkünften beteiligt und ist insofern nicht verpflichtet in den USA Körperschaftsteuererklärungen abzugeben.

**c) US-Quellensteuereinbehalt auf Vermietungseinkünfte**

Die Investmentgesellschaft teilt den ihr von der Portfoliogesellschaft mitgeteilten US-Quellensteuereinbehalt auf Vermietungseinkünfte auf die Anleger im Verhältnis ihrer Beteiligungsquoten auf, meldet diese Beträge den Anteilseignern (auf den jeweiligen Formularen 8805) und behandelt sie als steuerneutrale Kapitalentnahmen der Anleger. Die Anleger können diese Beträge im Rahmen ihrer US-Einkommensteuererklärungen anrechnen (siehe Ziffer 11.5.1.5 b)).

Sofern auf Ebene der Portfoliogesellschaft nicht die korrekte Höhe an Quellensteuern einbehalten wurde (siehe Ziffer 11.5.1.3 c)), ist die Investmentgesellschaft verpflichtet, weitere US-Quellensteuer einzubehalten und abzuführen. Umgekehrt ist die Investmentgesellschaft berechtigt, einen etwaigen von der Portfoliogesellschaft überhöhten US-Quellensteuereinbehalt zu korrigieren. Die Korrekturbeträge gehen ebenso in die den Anlegern zustehenden Formulare 8805 ein.

**d) Besteuerung auf Bundesstaatenebene**

In Abhängigkeit von der Belegenheit der jeweiligen Immobilie(n) kann sich auf Bundesstaatenebene ebenfalls eine zusätzliche Pflicht zur Abgabe von Einkommensteuererklärungen ergeben.

### 11.5.1.5 Besteuerung des Anlegers

**a) Ermittlung des zu versteuernden Einkommens nach US-Steuerrecht**

Der Anleger ermittelt sein zu versteuerndes US-Einkommen auf der Grundlage der Steuerdaten, die ihm von der Investmentgesellschaft im Rahmen der Schedule K-1 bzw. der Formulare 8805 und ggf. 1042-S mitgeteilt wurden. Um die steuerliche Einordnung der Vermietungseinkünfte als Einkünfte einer geschäftlichen Betätigung („ECI" – siehe Ziffer 11.5.1.3 a)) abzusichern, hat der Anleger im Rahmen seiner ersten US-Einkommensteuererklärung für die Beteiligung an der Investmentgesellschaft dies im Rahmen einer formlosen Anlage zur Steuererklärung zu beantragen („Net-Basis Election").

Sollte der Anleger aus seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft US-steuerliche Verluste zugewiesen bekommen, kann er diese u.U. im Verlustentstehungsjahr zum Teil mit anderen US-Einkünften verrechnen bzw. auf zukünftige Steuerjahre vortragen und ggf. später verrechnen, abhängig von der US-steuerlichen Einordnung der Verluste und der persönlichen US-steuerlichen Situation des Anlegers.

Für die Anleger wird ein steuerlicher Pauschalabzug („Standard Deduction") nicht gewährt. Jede einzelne Ausgabe muss geprüft werden, ob sie als Sonderausgaben für die Anleger steuerlich geltend gemacht werden kann. Finanzierungskosten (Zinsen, Bearbeitungsgebühren etc.), die einem Anleger im Zusammenhang mit einem Kredit entstehen, durch den er seine Einlage finanziert, kann der Anleger grundsätzlich nicht US-steuerlich geltend machen. Ebenso sind Reisekosten in Zusammenhang mit Gesellschafterversammlungen oder Objektbesichtigungen US-steuerlich grundsätzlich nicht abzugsfähig.

Je nach Belegenheit der Immobilie(n) kann der Anleger auch auf Bundesstaatenebene der Einkommensteuer unterliegen. Diese wird zusätzlich zur Einkommensteuer auf Bundesebene erhoben. In der Regel knüpfen die Bundesstaaten an der Bemessungsgrundlage der Bundessteuer an und modifizieren diese, um zur Bemessungsgrundlage der bundesstaatlichen Steuer zu gelangen. Solche Modifikationen können sich bei Zins- und Dividendeneinkünften, Abschreibungen und der Verlustverrechnung ergeben. Einige Bundesstaaten wie z.B. Nevada, Florida, Texas und Washington erheben keine eigene Einkommensteuer für natürliche Personen.

**b) Ermittlung der US-Einkommensteuer**

Die tarifliche US-Bundeseinkommensteuer wird ermittelt, indem auf die Bemessungsgrundlage der zutreffende Steuersatz in Abhängigkeit von der Veranlagungsart angewendet wird. Der nicht verheiratete Anleger wird einzeln veranlagt („Single Filing"). Der verheiratete Anleger wird getrennt von seinem Ehegatten veranlagt („Married Filing Separately"). Die Zusammenveranlagung („Married Filing Jointly") ist für beschränkt Steuerpflichtige nicht zulässig, sodass sie für verheiratete Anleger nicht zur Verfügung steht.

Der zutreffende Steuersatz ist weiter davon abhängig, wie sich die Bemessungsgrundlage (zu versteuerndes Einkommen, siehe Ziffer 11.5.1.5 a)) zusammensetzt. Dabei unterliegen die laufenden Einkünfte (hier insbesondere Vermietungseinkünfte) dem regulären Einkommensteuersatz laut Steuertabelle. Bezogen auf den Anleger werden für den Veranlagungszeitraum 2026 die folgenden Tarifzonen angewendet:

**Nicht verheirateter Anleger:**

| Zu versteuerndes Einkommen: | Tarifliche Einkommensteuer: |
|---|---|
| bis USD 12.400 | 10% des zu versteuernden Einkommens |
| mehr als USD 12.400 bis USD 50.400 | USD 1.240 zuzüglich 12% des USD 12.400 übersteigenden Betrages |
| mehr als USD 50.400 bis USD 105.700 | USD 5.800 zuzüglich 22% des USD 50.400 übersteigenden Betrages |
| mehr als USD 105.700 bis USD 201.775 | USD 17.966 zuzüglich 24% des USD 105.700 übersteigenden Betrages |
| mehr als USD 201.775 bis USD 256.225 | USD 41.024 zuzüglich 32% des USD 201.775 übersteigenden Betrages |
| mehr als USD 256.225 bis USD 640.600 | USD 58.448 zuzüglich 35% des USD 256.225 übersteigenden Betrages |
| mehr als USD 640.600 | USD 192.979,25 zuzüglich 37% des USD 640.600 übersteigenden Betrages |

**Verheirateter Anleger:**

| Zu versteuerndes Einkommen: | Tarifliche Einkommensteuer: |
|---|---|
| bis USD 12.400 | 10% des zu versteuernden Einkommens |
| mehr als USD 12.400 bis USD 50.400 | USD 1.240 zuzüglich 12% des USD 12.400 übersteigenden Betrages |
| mehr als USD 50.400 bis USD 105.700 | USD 5.800 zuzüglich 22% des USD 50.400 übersteigenden Betrages |
| mehr als USD 105.700 bis USD 201.775 | USD 17.966 zuzüglich 24% des USD 105.700 übersteigenden Betrages |
| mehr als USD 201.775 bis USD 256,225 | USD 41.024 zuzüglich 32% des USD 201.775 übersteigenden Betrages |
| mehr als USD 256.225 bis USD 384.350 | USD 58.448 zuzüglich 35% des USD 256.225 übersteigenden Betrages |
| mehr als USD 384.350 | USD 103.291,75 zuzüglich 37% des USD 384.350 übersteigenden Betrages |

Unabhängig vom Familienstand beträgt der Steuersatz 10%, sofern das zu versteuernde Einkommen des Anlegers nicht höher ist als USD12.400. Die Schwellenbeträge der Tarifzonen werden jährlich inflatorisch angepasst.

Gewinne aus der Veräußerung von US-Immobilien bzw. Anteilen an US-Immobiliengesellschaften in der Beteiligungskette von der Objektgesellschaft bis zum Anleger (also auch der Veräußerung der Beteiligung des Anlegers an der Investmentgesellschaft) unterliegen bei einer Haltedauer von bis zu 12 Monaten („Short-term Capital Gains") ebenfalls den regulären Steuersätzen aus den Steuertabellen.

Solche Veräußerungsgewinne unterliegen dagegen bei einer Haltedauer von mehr als 12 Monaten („Long-term Capital Gains") einem Einkommensteuersatz von bis zu maximal 20%, wobei aber der Teil des Veräußerungsgewinns, der auf während der Haltedauer von der Objektgesellschaft vorgenommenen steuerlichen Abschreibungen („Unrecaptured Section 1250 Gain") beruht, mit einem Steuersatz von bis zu maximal 25% besteuert wird.

Für den Fall, dass der Anleger seine Beteiligung an der Investmentgesellschaft entgeltlich veräußert oder die Investmentgesellschaft ihren Anteil an der Portfoliogesellschaft veräußert, hat der Käufer 15% des Bruttoveräußerungserlöses (und ggf. inklusive dem Anleger anhand der Beteiligungshöhe zuzurechnenden Schulden der Investmentgesellschaft) einzubehalten und an die US-Finanzverwaltung als US-Quellensteuer abzuführen. Diese US-Quellensteuer wird – sofern vom Anleger in seiner US-Einkommensteuererklärung formularmäßig nachgewiesen – im Rahmen der US-Steuerveranlagung des Anlegers auf die Steuerschuld angerechnet und ggf. erstattet.

Bei der Ermittlung der US-Steuerschuld des Anlegers wird die tarifliche Einkommensteuer mit der Alternativen Mindeststeuer („Alternative Minimum Tax – AMT") verglichen und der höhere Betrag wird festgesetzt. Die AMT bewirkt, dass bestimmte Steuervergünstigungen mit steigendem zu versteuernden Einkommen eingeschränkt oder rückgängig gemacht werden. Zu diesem Zweck wird das steuerpflichtige AMT-Einkommen ermittelt, bei dem ein relativ hoher Freibetrag berücksichtigt wird.

Das System der AMT erreicht erst dann eine Steuerbelastungsrelevanz, wenn ein persönlicher Freibetrag von USD 90.100 im Veranlagungszeitraum 2026 für unverheiratete Anleger bzw. USD 70.100 im Veranlagungszeitraum 2026 für verheiratete Anleger überschritten wird. Dieser läuft allerdings mit steigendem zu versteuerndem Einkommen aus. Die Freibeträge werden jährlich inflatorisch angepasst. Der AMT-Steuersatz beträgt im Steuerjahr 2026 26% (bei Einkommen bis 244,500 US-Dollar im Fall von unverheirateten Anlegern bzw.bei Einkommen bis 122.250 US-Dollar im Fall von verheirateten Anlegern. Bei der Veräußerung von US-Immobilienvermögen wie z.B. im Exitfall stehen die Freibeträge grundsätzlich nicht zur Verfügung.

Von dem resultierenden Steuerbetrag wird der dem Anleger im Formular 8805 bzw. 1042-S mitgeteilte Steuereinbehalt (siehe Ziffer 11.5.1.4 b) und c)), in Abzug gebracht. Zugleich werden eventuelle vom Anleger selbst vorgenommene US-Einkommensteuervorauszahlungen hier angerechnet.

Es ergibt sich regelmäßig eine Steuererstattung, wenn die im Formular 8805 zum Höchstsatz ausgewiesene Steuer die tatsächliche Steuerbelastung aufgrund eines niedrigeren anzuwendenden Steuersatzes des Anlegers übersteigt.

Die Einkommensteuersätze auf Bundesstaatenebene schwanken je nach Bundesstaat. Die Steuersatzbandbreiten der folgenden beispielhaft ausgewählten möglichen Immobilienstandorte (in Abhängigkeit der am jeweiligen Standort erzielten, auf den Anleger umgelegten Einkünfte) lauten (Stand: 01.01.2025):

| | |
|---|---|
| Alabama | 2,00% – 5,00% |
| Arkansas | 2,00% –3,90% |
| Arizona | 2,50% |
| Colorado | 4,40% |
| District of Columbia | 4,00% –10,75% |
| Delaware | 2,20% – 6,60% |
| Florida | keine Einkommensteuer auf Bundesstaatsebene |
| Georgia | 5,19% |
| Louisiana | 3,00% |
| Maryland | 2,00% – 5,75% |
| Missouri | 2,00% –4,70% |
| Mississippi | 0,00% –4,40% |
| North Carolina | 4,25% |
| Ohio | 2,75 – 3,5% |
| Pennsylvania | 3,07% |
| South Carolina | 0,00% –6,20% |
| Tennessee | keine Einkommensteuer auf Bundesstaatsebene |
| Virginia | 2,00% – 5,75% |

**c) US-Steuererklärungen**

Soweit der Anleger noch nicht über eine gültige US-Steuernummer („Individual Taxpayer Identification Number – ITIN") verfügt, muss er sie zeitnah auf dem Formblatt W-7 („Application for IRS Individual Taxpayer Identification Number")

bei der US-Bundessteuerbehörde beantragen. Alternativ stellt die US Treuhand Verwaltungsgesellschaft auf Anfrage des einzelnen Anlegers den Kontakt zu einer deutsch-amerikanischen US-Steuerberatungsgesellschaft her, die das ITIN-Antragsverfahren im Auftrag des Anlegers gegen eine einmalige Gebühr von USD 100 pro ITIN-Antrag durchführt.

Im Rahmen des ITIN-Antragsverfahrens ist es erforderlich, dass der Anleger bestimmte, sich in den Zeichnungsunterlagen der Investmentgesellschaft befindliche Formulare ausfüllt und eine vom zuständigen deutschen Bürgeramt beglaubigte Kopie seines Reisepasses zur Verfügung stellt.

Der Anleger hat die ihm von der US-Bundessteuerbehörde übermittelte ITIN unverzüglich der Investmentgesellschaft mitzuteilen, um eine korrekte Zurechnung der in den USA einbehaltenen Steuervorauszahlungen (siehe Ziffer 11.5.1.3 c) und 11.5.1.4 c)) zu ermöglichen.

Ferner hat der Anleger der Investmentgesellschaft u.U. das Formular W-8BEN ausgefüllt und unterzeichnet vorzulegen, in welchem er bestätigt, dass er nicht in den USA steuerlich ansässig ist (siehe Ziffer 11.5.1.3 b)). Der Anleger kann stattdessen die vorgenannte US-Steuerberatungsgesellschaft auch zur Erstellung des W-8BEN-Formulars beauftragen, wobei keine zusätzliche Gebühr für die Erstellung dieses Formulars anfällt, sofern er die US-Steuerberatungsgesellschaft bereits zur ITIN-Beantragung beauftragt hat (andernfalls beträgt die zusätzliche Gebühr USD 100 pro Formular W-8BEN).

Jeder Anleger ist verpflichtet, während der Dauer seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft eine jährliche persönliche US-Einkommensteuererklärung auf Formular 1040NR („U.S. Nonresident Alien Income Tax Return") abzugeben, in der er seine US-Einkünfte aus der Investmentgesellschaft sowie etwaige andere Einkünfte aus US-amerikanischen Quellen erklärt. Je nach Belegenheit der Immobilie(n) kann sich auf US-Bundesstaatenebene ebenfalls eine Pflicht zur Abgabe von Einkommensteuererklärungen ergeben, sofern nicht die Investmentgesellschaft die ggf. vorteilhaftere Option zur Zahlung einer Abgeltungssteuer im jeweiligen US-Bundesstaat ausübt.

Die Einreichungsfrist für das Formular 1040NR läuft am 15.06. eines jeden Jahres für den Veranlagungszeitraum des Vorjahres ab. Die Frist kann einmalig bis zum 15.12. auf Antrag verlängert werden. Trotz Fristverlängerung ist eine eventuelle Steuernachzahlung am jeweiligen 15.06. nach dem betreffenden Veranlagungszeitraum fällig.

Auch in Bezug auf die US-Einkommensteuererklärungspflichten des Anlegers stellt die US Treuhand Verwaltungsgesellschaft alternativ auf Anfrage den Kontakt zur vorerwähnten US-Steuerberatungsgesellschaft her, die im Auftrag des Anlegers seine jährlichen US-Einkommensteuererklärungen gegen eine Gebühr von USD 150 pro Formular 1040NR erstellt und bei der US-Bundesfinanzbehörde einreicht. Diese Gebühr beinhaltet die Möglichkeit des Anlegers, die Telefon-Hotline der US-Steuerberatungsgesellschaft zu nutzen (deutsche Festnetznummer). Sofern der Anleger an weiteren in den USA investierten AIF beteiligt ist, die nicht von US Treuhand Verwaltungsgesellschaft aufgelegt wurden, erhöht sich die Gebühr jeweils um USD 50 pro K-1-Schedule des Fremdfonds.

Wie in Ziffer 11.5.1.3 c) bzw. 11.5.1.4 c) erwähnt, sind die Portfoliogesellschaft bzw. die Investmentgesellschaft verpflichtet, unterjährige Ertragsteuervorauszahlungen in Höhe von bis zu 37% ihres voraussichtlichen US-steuerlichen Jahresgewinns, soweit er den Anlegern zuzurechnen ist, an die US-Bundessteuerbehörde abzuführen. Diese im Namen und für Rechnung des Anlegers erfolgenden Steuervorauszahlungen sind an das steuerliche Ergebnis gekoppelt. Deshalb sind sie unabhängig von Liquiditätsausschüttungen der Investmentgesellschaft an die Anleger.

Die auf den einzelnen Anleger entfallenden Steuervorauszahlungen werden auf die von ihm geschuldete US-Einkommensteuer angerechnet und eine eventuelle Überzahlung ist von der US-Finanzbehörde zu erstatten. Voraussetzung für die Erstattung ist, dass der Anleger seine US-Einkommensteuererklärung korrekt, vollständig und fristgerecht eingereicht und die US-Finanzbehörde die Veranlagung ordnungsgemäß durchgeführt hat.

Der eventuelle Steuererstattungsbetrag wird von der US-Finanzbehörde mittels USD-Scheck an die deutsche Adresse des Anlegers gesendet. Eine Überweisung auf das deutsche Bankkonto des Anlegers ist von Seiten der US-Finanzbehörde nicht vorgesehen. Allerdings bietet die US Treuhand Verwaltungsgesellschaft dem einzelnen Anleger an, dass dieser an einem Verfahren zur Überweisung der Steuererstattungen auf sein deutsches EURO-Konto teilnehmen kann, das von einem unabhängigen Treuhänder gegen eine Überweisungsgebühr durchgeführt wird.

Sofern der Anleger nicht als Direktkommanditist der Investmentgesellschaft, sondern mittelbar über die UST Treuhand- und Verwaltungsgesellschaft beteiligt ist, wird er formularmäßig wie ein Direktkommanditist behandelt, da die UST Treuhand- und Verwaltungsgesellschaft seinen Anteil nur treuhänderisch hält.

<u>Hinweis:</u>
Die vorgenannten Gebühren der US-Steuerberatungsgesellschaft für die ITIN-Beantragung, die Erstellung der Formulare W-8BEN und W-8ECI, die Erstellung der US-Einkommensteuererklärung sowie die Gebühr des vorgenannten Treuhänders für die Teilnahme am Überweisungsverfahren im Fall von Steuererstattungen sind unverbindlich und nicht Teil eines Angebots zur Steuerberatung. Die US Treuhand Verwaltungsgesellschaft bietet lediglich an, den Kontakt zwischen dem Anleger und der US-Steuerberatungsgesellschaft herzustellen. Die einzelnen Bedingungen des US-Steuerberatungsvertrages, insbesondere die Gebühren, werden zwischen dem Anleger und der Steuerberatungsgesellschaft individuell vereinbart.

### 11.5.2 Nachlass-, bzw. Erbschaft- und Schenkungsteuer

#### 11.5.2.1 Nachlasssteuer auf US-Bundesebene

Sofern der Anleger verstirbt und seine Beteiligung an der Investmentgesellschaft vererbt, unterliegt grundsätzlich der dem Erblasser zuzurechnende Vermögensanteil an der Investmentgesellschaft der US-Nachlasssteuer. Die nachfolgenden Zahlenangaben beziehen sich auf das Steuerjahr2025.

Die Bewertung des US-Immobilienvermögens erfolgt mit dem Verkehrswert, der sich demnach in der Bewertung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft für Zwecke der US-Nachlasssteuererklärung niederschlägt. Sollte der Anleger zur Finanzierung seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft ein Darlehen aufgenommen haben, besteht im Erbfall grundsätzlich die Möglichkeit, die Darlehensschuld von der Bemessungsgrundlage der US-Nachlasssteuer abzuziehen.

Die Nachlasssteuersätze auf US-Bundesebene sind vom Familienstand und vom Verwandtschaftsgrad unabhängig und progressiv gestaffelt. Sie liegen zwischen 18% und 40%.

Für die Nachlasssteuerschuld wird unabhängig vom Verwandtschaftsgrad des Erben zum Erblasser eine pauschale Steueranrechnung („Unified Credit") in Höhe von USD 13.000 gewährt. Rechnerisch werden damit die ersten USD 60.000 der Bemessungsgrundlage steuerfrei gestellt, so dass bei einem Nachlasswert bis zu USD 60.000 keine Steuer anfällt. Der Rechtsnachfolger des verstorbenen Anlegers kann einen erhöhten „Unified Credit" beantragen, wenn der Anteil des Verkehrswertes des US-Nettovermögens zum gesamten („weltweiten") Nettovermögen des Erblassers multipliziert mit dem „Basic Credit Amount" von USD 5.541.800 den Betrag von USD 13.000 übersteigt.

Bei der Vererbung an den Ehegatten des Anlegers ist darüber hinaus ein Ehegattenfreibetrag von USD 15.000.000 (Stand 01.01.2026) anzuwenden und das DBA ErbSt gewährt dem überlebenden Ehegatten zusätzlich einen 50%-igen Abschlag von der US-steuerlichen Bemessungsgrundlage. Der Ehegattenfreibetrag wird jährlich inflatorisch angepasst.

Das US-Einkommensteuerrecht gewährt die Aufstockung des Buchwerts des Nachlassvermögens auf den US-nachlass steuerlichen Verkehrswert für Zwecke der Ermittlung des US-einkommensteuerlichen Veräußerungsgewinns. Insofern ergibt sich idealerweise keine US-Einkommensteuer im Fall der zeitnahen Veräußerung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft nach dem Erbfall.

Die Nachlasssteuererklärung ist innerhalb von neun Monaten nach dem Todeszeitpunkt abzugeben, wenn der Nachlasswert mehr als USD 60.000 beträgt. Es besteht die Möglichkeit der Verlängerung der Abgabefrist um sechs Monate, sofern die voraussichtlich geschuldete Steuer spätestens mit dem (rechtzeitig eingereichten) Fristverlängerungsantrag bezahlt wurde. Bei verspäteter Abgabe bzw. verspäteter Zahlung fallen Bußgelder und ggf. Nachzahlungszinsen an.

#### 11.5.2.2 Schenkungsteuer auf US-Bundesebene

Sofern der Anleger seine Beteiligung an der Investmentgesellschaft im Wege der Schenkung überträgt, gilt als Bemessungsgrundlage für die US-Schenkungsteuer der Verkehrswert des geschenkten Vermögensgegenstandes. Pro Schenkung wird für 2026 ein jährlicher Freibetrag von USD 19.000, bei Ehegatten USD 194.000 gewährt. Der Schenkungsteuersatz ist identisch mit dem Nachlasssteuersatz (siehe Ziffer 11.5.2.1).

Bei Anteilen an Personengesellschaften (wie es bei der Investmentgesellschaft der Fall ist) wird in der Fachliteratur vielfach die Meinung vertreten, dass die Schenkung von Gesellschaftsanteilen US-steuerfrei sei, da nach dem US-Bundessteuergesetz ausdrücklich die Schenkung von immateriellen Wirtschaftsgütern nicht der Schenkungsteuer unterliegen. Ob Anteile an Personengesellschaften als immaterielle Wirtschaftsgüter einzustufen sind, ist aber umstritten. Nach dem DBA-ErbSt haben jedoch die USA ein Besteuerungsrecht bei der Schenkung von Anteilen an Personengesellschaften. Ob die USA ihr Besteuerungsrecht in diesem Fall auch tatsächlich ausüben würden, ist ungeklärt. Eine abschließende Stellungnahme der US-Finanzverwaltung bzw. ein Urteil eines US-Finanzgerichtes liegen derzeit nicht vor.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass die US-Bundessteuerbehörde bei der schenkungsweisen Übertragung des Anteils an der Investmentgesellschaft von einem US-schenkungsteuerpflichtigen Vorgang ausgeht. Die Nichtabgabe bzw. verspätete Abgabe einer US-Schenkungsteuererklärung kann zu Bußgeldern und Nachzahlungszinsen führen. Um das Steuer- und Bußgeldrisiko zu minimieren bzw. zu vermeiden, sollte sich der Anleger rechtzeitig vor der Schenkung fachlich beraten lassen.

#### 11.5.2.3 Erbschaft- und Schenkungsteuer auf US-Bundesstaatenebenen

Je nach Belegenheit der Immobilien können die einzelnen Bundestaaten eine Nachlass-, Erbschaft- oder Schenkungsteuer erheben.

### 11.5.3 Weitere Steuerarten auf Bundesstaatenebene (Auswahl)

Je nach Belegenheit der Immobilien können je nach Bundesstaat die folgenden Steuerarten anfallen:

- US-Grundsteuer: Lokale Grundsteuern, die i.d.R. als Betriebsausgaben von der Bemessungsgrundlage der US Ertragssteuer abzugsfähig sind.
- US-Grunderwerbsteuer: Auf Bundesstaaten- und lokaler Ebene können Grunderwerbsteuern und Grundbuchgebühren (Transfer Taxes bzw. Recordation Taxes) anfallen, wenn das Eigentum am US-Immobilienvermögen der Objektgesellschaft ganz oder teilweise direkt oder indirekt übertragen oder mit einer Grundschuld oder Hypothek belastet wird.
- US-Gewerbesteuer: eine jährliche „Commerce Tax" kann anfallen.
- US-Umsatzsteuer: In den USA existiert auf US-Bundesebene keine Umsatzsteuer. In Abhängigkeit von der Belegenheit der Immobilien kann aber auf Bundestaatenebene eine Umsatzsteuer („Sales & Use Tax") erhoben werden. Ob die Vermietung und Verpachtung von Immobilien steuerpflichtig ist hängt von dem jeweiligen Bundesstaat ab.

Eine Vermögensteuer, bei der Vermögensgegenstände unter Abzug der damit zusammenhängenden Verbindlichkeiten besteuert werden, wird in den USA nicht erhoben.

## 11.6 Besteuerung in Deutschland

### 11.6.1 Ertragsbesteuerung

Die Investmentgesellschaft unterliegt gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 2 InvStG aufgrund der Rechtsform als Personenge-

sellschaft nicht der Investmentbesteuerung. Die von der Investmentgesellschaft erzielten Einkünfte unterliegen den allgemeinen Grundsätzen der Besteuerung von Personengesellschaften.

#### 11.6.1.1 Gewerbliche Einkünfte

Die Investmentgesellschaft ist steuerlich als gewerbliche Personengesellschaft einzuordnen. Sie ist nach dem Gesellschaftsvertrag zwar gewerblich entprägt, weil – unbeschadet der aufsichtsrechtlich der Kapitalverwaltungsgesellschaft einzuräumenden Befugnisse – die Geschäftsführende Kommanditistin (HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH) – soweit gesetzlich zulässig - zur Geschäftsführung befugt ist (§ 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG). Es ist zudem davon auszugehen, dass die Portfoliogesellschaft gewerbliche Einkünfte erzielt. Durch die Beteiligung der Investmentgesellschaft an einer gewerblichen Portfoliogesellschaft kommt es mit dem Bezug von US-Beteiligungseinkünften zu einer gewerblichen Abfärbung auf Ebene der Investmentgesellschaft mit dem Ergebnis, dass die Investmentgesellschaft ausschließlich gewerbliche Einkünfte erzielt (§ 15 Abs. 3 Nr. 1 EStG). Eine Bagatellgrenze für eine geringfügige gewerbliche Tätigkeit, die zu keiner Umqualifizierung von nicht-gewerblichen in gewerbliche Einkünfte bei der Investmentgesellschaft führen würde, ist für gewerbliche Beteiligungseinkünfte aus einer Portfoliogesellschaft nicht einschlägig.

Das für den Anleger relevante steuerliche Ergebnis wird auf der Ebene der Investmentgesellschaft nach den allgemeinen Grundsätzen ermittelt. Das steuerliche Ergebnis der Investmentgesellschaft setzt sich insbesondere aus dem steuerlichen Ergebnis der Portfolio- sowie der Objektgesellschaft zusammen und wird dem Anleger entsprechend seiner Ergebnisbeteiligung zugewiesen.

#### 11.6.1.2 Treuhandbeteiligung

Der Anleger wird sich zunächst nur als Treugeber mittelbar über die UST Treuhand- und Verwaltungsgesellschaft (Treuhandkommanditistin) am Kommanditkapital der Investmentgesellschaft beteiligen können. Er wird nach dem Gesellschaftsvertrag wirtschaftlich so gestellt, wie ein unmittelbar an der Investmentgesellschaft beteiligter Anleger. Der Treugeber kann nach erfolgtem Beitritt jederzeit das Treuhandverhältnis kündigen und in die Stellung als Direktkommanditist wechseln. Da die weitere Ausgestaltung des Treuhandverhältnisses den Anforderungen des sogenannten „Treuhanderlasses“ (BMF-Schreiben vom 1. September 1994, BStBl. I 1994, 604) genügt, wird der Treugeber auch steuerlich wie ein unmittelbar beteiligter Anleger behandelt.

#### 11.6.1.3 Gewinnerzielungsabsicht

Die Ergebnisse des Anlegers stellen nur dann einen steuerlich relevanten Vorgang dar, wenn sowohl die Investment-, Portfolio- und Objektgesellschaft als auch der einzelne Anleger eine Betätigung mit „Gewinnerzielungsabsicht“ ausübt. Maßgeblich sind hierbei die deutschen Gewinnermittlungsvorschriften.

Erforderlich ist danach das Streben nach einem positiven steuerlichen Gesamtergebnis (Totalgewinn) in der Zeit von der Gründung bis zur Betriebsaufgabe der Investmentgesellschaft sowie der US-Gesellschaften bzw. bis zur Veräußerung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft durch den Anleger. Auf der Ebene der Investment-, Portfolio- und Objektgesellschaft ist von einer Gewinnerzielungsabsicht auszugehen, da aufgrund der Anlagepolitik die Investition nur getätigt werden soll, wenn sie zu einem Totalgewinn führen wird.

Grundsätzlich indiziert eine auf Gesellschaftsebene vorhandene Gewinnerzielungsabsicht diese auch für den Anleger, wenn keine entgegenstehenden Anhaltspunkte ersichtlich sind. Solche Anzeichen können etwa in hohen Fremdfinanzierungskosten der Beteiligung oder in einer angestrebten, nur sehr kurzen Beteiligungsdauer mit Austritt/Verkauf unter Inkaufnahme von Verlusten gesehen werden. Sofern die Aufwendungen des Anlegers innerhalb der Totalperiode bereits nach anfänglicher Prognose einen Gewinn ausschließen, sind sie für steuerliche Zwecke nicht zu berücksichtigen. Da die individuellen Verhältnisse des Anlegers und insbesondere dessen Finanzierung des Beteiligungserwerbs nicht bekannt sind und die Kapitalverwaltungsgesellschaft von einer Fremdfinanzierung des Erwerbs abrät, wird vorliegend auch auf Anlegerebene von Gewinnerzielungsabsicht ausgegangen.

#### 11.6.1.4 Gewinnermittlung

Der Gewinn der Investmentgesellschaft ermittelt sich durch Betriebsvermögensvergleich gemäß § 4 in Verbindung mit

§ 5 EStG. Dabei ist eine periodengerechnete Gewinnermittlung vorzunehmen, d.h. der Zeitpunkt, zu dem Einnahmen bzw. Ausgaben zufließen bzw. geleistet werden, ist nicht entscheidend.

Das DBA weist das Besteuerungsrecht für Einkünfte aus einer Vermietung der US-Immobilie sowie aus der unmittelbaren bzw. mittelbaren Veräußerung der US-Immobilie grundsätzlich den USA zu. Diese in den USA zu versteuernde Einkünfte werden von der Besteuerung in Deutschland freigestellt („Freistellungsmethode“), unterliegen jedoch dem so genannten „Progressionsvorbehalt“. Siehe hierzu die vorherigen Ausführungen.

Durch den Progressionsvorbehalt wird – vereinfacht ausgedrückt – das in Deutschland zu versteuernde Einkommen des Anlegers (d.h. ohne das Ergebnis aus der Beteiligung an der Investmentgesellschaft) mit dem Steuersatz besteuert, der zur Anwendung gelangen würde, wenn man das in Deutschland zu versteuernde Einkommen um die nach dem DBA von der deutschen Besteuerung freigestellten Einkünfte erhöhen würde (§ 32b Abs. 1 Nr. 3 EStG).

Für Zwecke der Anwendung des Progressionsvorbehaltes sind die von der Investmentgesellschaft erzielten US-Einkünfte auch nach deutschem Steuerrecht, einschließlich deutschem Bilanzsteuerrecht, zu ermitteln. Somit können sich auch Wechselkursentwicklungen auf die Höhe der unter Progressionsvorbehalt freigestellten Einkünfte auswirken.

Im Rahmen der Ermittlung der US-Einkünfte sind – wie im vorliegenden Beteiligungsangebot – auch sog. „Fondsetablierungskosten“ gemäß § 6e EStG zu berücksichtigen, die vom Anleger im Rahmen des Erwerbs eines Fondsanteils zu zahlen sind. Solche Kosten sind neben den originären Anschaffungskosten für die von der Investmentgesellschaft erworbenen Wirtschaftsgüter als weitere Anschaffungskosten zu behandeln. Vereinfacht gelten als Fondsetablierungskosten

nach § 6e Abs. 2 EStG insbesondere die Gebühren für die Vermittlung des Eigenkapitals, der Ausgabeaufschlag, die Beratungsgebühren sowie die Kosten für die Ausarbeitung der rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Konzeption. Sämtliche Fondsetablierungskosten können nicht als sofort abzugsfähige Betriebsausgaben behandelt werden. Sie sind zu aktivieren und können über einen bestimmten Zeitraum als Abschreibungsbeträge im Rahmen des Progressionsvorbehalts steuermindernd berücksichtigt werden.

Bei einer eventuellen Fremdfinanzierung auf Ebene der noch mittelbar zu erwerbenden Objektgesellschaft ist für Progressionszwecke die Begrenzung des Betriebsausgabenabzugs für Zinsaufwendungen gemäß § 4h EStG zu beachten, wenn eine der Ausnahmen gemäß § 4h Abs. 2 EStG nicht greift (insbesondere, wenn der jährliche negative Zinssaldo mindestens EUR 3 Mio. beträgt). US-Zinsaufwendungen, die nicht abgezogen werden dürfen, sind in die folgenden Wirtschaftsjahre vorzutragen. Im Fall von mehreren Beteiligungssträngen ist § 4h EStG für jede Objektgesellschaft grundsätzlich gesondert anwendbar. Ebenso können sich beispielsweise bei Änderungen von bestehenden Vergütungskonditionen für die Fremdfinanzierung oder im Falle einer Anschlussfinanzierung die für Zwecke des Progressionsvorbehaltes zu ermittelnden US-Einkünfte der einzelnen Anleger unter Umständen erhöhen.

Im Fall von mehrstufigen gewerblichen Personengesellschaften ist auch der § 4 Abs. 4a EStG für jede Personengesellschaft gesondert zu prüfen. Danach könnten Schuldzinsen nicht abziehbar sein, wenn die Entnahmen den Gewinn der betroffenen Personengesellschaft (insbesondere der Objektgesellschaft) einschließlich der geleisteten Einlagen im Wirtschaftsjahr übersteigen. Die danach nicht abzugsfähigen Schuldzinsen sind grundsätzlich in Höhe von 6% der modifizierten Bemessungsgrundlage dem Gewinn wieder hinzuzurechnen, wenn die den Schuldzinsen unterliegenden Darlehen nicht zur Finanzierung von Anschaffungs- und Herstellungskosten von Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens verwendet werden.

Sofern der Anleger abweichend der vorstehenden Empfehlung seine Beteiligung an der Investmentgesellschaft fremdfinanziert, kann er anfallende Finanzierungskosten (z.B. Zinsen, Bearbeitungsgebühren etc.) nicht von seinen steuerpflichtigen Einnahmen aus der Beteiligung an der Investmentgesellschaft abziehen (§ 3c EStG). Solche Finanzierungskosten mindern allerdings die US-Einkünfte des Anlegers, die für Zwecke des Progressionsvorbehaltes ermittelt werden.

Die Anwendung des Progressionsvorbehaltes kann insbesondere in Fällen, in denen der Durchschnittssteuersatz des Anlegers in Deutschland deutlich unter dem in Deutschland geltenden Höchststeuersatz (derzeit 45% Einkommensteuer) liegt, zur Erhöhung des anzuwendenden Steuersatzes führen. Die individuellen Auswirkungen des Progressionsvorbehaltes lassen sich nur unter Einbeziehung der steuerlichen Verhältnisse des Anlegers im jeweiligen Veranlagungszeitraum ermitteln (u. a. Höhe des in Deutschland zu versteuernden Einkommens,

Familienstand, sonstige im Rahmen des Progressionsvorbehaltes zu berücksichtigende steuerbefreite ausländische Einkünfte des Anlegers, etc.). Jedem Anleger wird deshalb empfohlen, eine Beurteilung oder Berechnung der Auswirkung des Progressionsvorbehalts bei einem mit seinen individuellen steuerlichen Verhältnissen vertrauten Steuerberater einzuholen.

#### 11.6.1.5 Verlustbeschränkung

Die aus der Beteiligung an der Investmentgesellschaft dem Anleger gegebenenfalls zuzurechnenden US-Verluste unterliegen gegebenenfalls einigen Verlustverrechnungsbeschränkungen, die im Rahmen des Progressionsvorbehaltes zu beachten sind.

Solche negativen US-Einkünfte können weder mit anderen in Deutschland steuerbaren Einkünften ausgeglichen noch im Rahmen des Progressionsvorbehaltes berücksichtigt werden. Sie sind jedoch im Rahmen des Progressionsvorbehaltes unbefristet mit späteren positiven US-Einkünften derselben Art und aus demselben Staat (somit aus der US-Immobilie) verrechenbar (§ 2a EStG).

Zudem sollte – vorbehaltlich der späteren, tatsächlichen Investitionen – kein Steuerstundungsmodell i.S.v. § 15b EStG vorliegen, da konzeptionsgemäß die Summe der in der Anfangsphase der Investition regelmäßig erwarteten Anlaufverluste nicht 10% des gezeichneten Kapitals übersteigen soll. Ansonsten können eventuelle Verluste im Zusammenhang mit einem Steuerstundungsmodell gemäß § 15b EStG nur mit zukünftigen Gewinnen verrechnet werden, die der Anleger in den Folgejahren aus derselben Beteiligung erzielt. Zudem wäre die Verlustverrechnungsbeschränkung des §15a EStG nicht anwendbar.

Einem Anleger zuzurechnende Verluste, die dazu führen, dass ein negatives Kapitalkonto des Anlegers entsteht oder sich erhöht, dürfen weder mit anderen Einkünften aus Gewerbebetrieb oder anderen Einkunftsarten verrechnet noch im Rahmen des negativen Progressionsvorbehaltes berücksichtigt werden (§ 15a EStG). Konzeptionsgemäß sollten die Verluste nicht zu einem negativen Kapital des Anlegers führen.

#### 11.6.1.6 Zinseinkünfte

Sofern innerhalb der Beteiligungsstruktur durch die Investment-, Portfolio- bzw. Objektgesellschaft Zinseinkünfte aus der kurzfristigen Anlage liquider Mittel im Rahmen ihres gewöhnlichen Geschäftsbetriebes erwirtschaftet werden, sind die annahmegemäß nur in Deutschland steuerpflichtigen Zinsen den Einkünften aus Gewerbebetrieb zuzurechnen und anteilig beim Anleger mit seinem persönlichen Einkommensteuersatz zu versteuern.

#### 11.6.1.7 Steuersätze

Soweit die dem Anleger aus der Beteiligung an der Investmentgesellschaft zugewiesenen Einkünfte in Deutschland besteuert werden können, voraussichtlich nur anteilige Zinseinkünfte, unterliegen sie regelmäßig im Rahmen der Veranlagung der Besteuerung mit seinem individuellen Einkommensteuersatz. Der Einkommensteuertarif beträgt für 2026 zwischen 14% und 45% ab EUR 277.826 (EUR 555.652 bei zusammenveranlagten Ehegatten). Der Grundfreibetrag beträgt EUR 12.348 (2026).

Ergänzend zur Einkommensteuer wird grundsätzlich ein Solidaritätszuschlag i.H.v. 5,50% der zu leistenden Einkommensteuerschuld erhoben (§§ 1 Abs. 1, 4 SolzG 1995). Der Solidaritätszuschlag wird für 2026 nur erhoben, wenn die Einkommensteuer einen Betrag i.H.v. EUR 20.350 (Grundtarif) bzw. EUR 40.700 (Splittingtarif) nach Abzug der Einkommensteuer für Kapitalerträge gemäß § 32d Abs. 3 und Abs. 4 EStG übersteigt. Diese Freigrenzen sind jedoch nicht für Kapitalerträge, die nach § 32d Abs. 1 EStG der Abgeltungsteuer unterliegen, anwendbar. Soweit der Anleger Mitglied einer steuerpflichtigen Religionsgemeinschaft ist, kann er zudem der Kirchensteuer unterliegen. Deren Höhe ist abhängig von den jeweils anwendbaren Landeskirchensteuergesetzen und beträgt regelmäßig zwischen 8% und 9% der Einkommensteuerschuld. Die Abgeltungssteuer findet auf diese Einkünfte keine Anwendung (§ 32d Abs. 1 und § 20 Abs. 8 EStG).

Fallen auf Ebene der Investmentgesellschaft inländische Kapitalerträge (z.B. 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 Investmentgesellschaft.

### 11.6.2 Veräußerungsgewinne

Ebenso wie die zuvor genannten laufenden US-Vermietungseinkünfte ist der Gewinn aus der Veräußerung der US-Immobilie durch die Objektgesellschaft oder aus der Veräußerung der Beteiligung an der Objektgesellschaft bzw. an der Portfoliogesellschaft oder der Gewinn aus der Veräußerung der Beteiligung eines Anlegers an der Investmentgesellschaft nach dem DBA ebenfalls von der Besteuerung in Deutschland unter Progressionsvorbehalt freigestellt.

Werden bei der Immobilienveräußerung durch die Objektgesellschaft alle wesentlichen Betriebsgrundlagen in einem einheitlichen Vorgang auf einen Erwerber übertragen, ist der Veräußerungsgewinn bei Nichtvorliegen eines gewerblichen Grundstückshandels steuerlich begünstigt und im Rahmen der Ermittlung des Progressionsvorbehaltes nur mit einem Fünftel zu berücksichtigen (§ 32b Abs. 2 S. 1 Nr. 2 i.V.m. § 34 Abs. 2 Nr. 1 EStG). Dieselben Steuerfolgen ergeben sich grundsätzlich auch, wenn der Anleger, die Investmentgesellschaft oder die Portfoliogesellschaft jeweils ihre gesamte Gesellschaftsbeteiligung veräußert.

Falls die Objektgesellschaft hingegen nicht das Betriebsvermögen im Ganzen bzw. der Anleger, die Investment- oder Objektgesellschaft lediglich einen Teil ihrer Gesellschaftsbeteiligung veräußert oder ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegen sollte, ist die Tarifbegünstigung nicht anwendbar. Ebenso scheidet nach der Rechtsprechung eine tarifbegünstige Berücksichtigung eines Veräußerungsgewinns für Progressionszwecke aus, wenn die Veräußerung Bestandteil eines einheitlichen Geschäftskonzepts wäre. Ein einheitliches Geschäftskonzept würde insbesondere vorliegen, wenn von Anfang an die Vermietungstätigkeit mit dem An- und Verkauf unbeweglicher Wirtschaftsgüter derart verklammert ist, dass der Verkauf zum Erzielen eines Totalgewinns notwendig ist. Der Veräußerungsgewinn ist auch in diesem Fall in vollem Umfang als laufender Gewinn im Rahmen des Progressionsvorbehaltes zu beachten.

Es wird dem Anleger ausdrücklich empfohlen, die sich ergebenden Steuerfolgen und eventuelle Handlungsmöglichkeiten durch einen individuellen Steuerberater klären zu lassen.

### 11.6.3 General Partner der Objektgesellschaft

Sollte der General Partner der Objektgesellschaft – abweichend von der Planung – mittelbar Gewinne an die Investmentgesellschaft ausschütten, sollte es sich hierbei annahmegemäß um US-Dividenden handeln, die grundsätzlich der Besteuerung beim Anleger unterliegen. Allerdings unterliegen nur 60% der US-Dividenden der Besteuerung (sog. Teileinkünfteverfahren). Es finden die in Ziffer 11.6.1.7 dargelegten Steuersätze Anwendung.

Eine US-Quellensteuer auf US-Dividenden kann grundsätzlich im Rahmen der Höchstbetragsberechnung gemäß § 34c EStG auf die Einkommensteuer angerechnet werden. Da der General Partner annahmegemäß für die US-amerikanische Besteuerung als nicht existent behandelt wird, fällt keine US-Quellensteuer an. Somit entfällt eine Anrechnungsmöglichkeit von US-Quellensteuern.

Sofern eine Portfoliogesellschaft ihre Beteiligung am General Partner veräußert, wird ein ggf. erzielter Veräußerungsgewinn unabhängig von der Haltedauer in Deutschland steuerpflichtig sein. Es gelten die vorstehenden Ausführungen analog.

Im Hinblick auf die gewerbesteuerliche Behandlung eventueller Dividendenausschüttungen des General Partners der Objektgesellschaft auf Ebene der Investmentgesellschaft siehe Ziffer 11.6.6.

### 11.6.4 Gewerblicher Grundstückshandel

Unter bestimmten Umständen können die zuvor beschriebenen möglichen Veräußerungen (Immobilienveräußerung durch eine Objektgesellschaft oder Anteilsveräußerungen an einer Objekt-, Portfolio- bzw. der Investmentgesellschaft) negative Auswirkungen für den einzelnen Anleger in Bezug auf die Besteuerung seiner eventuellen sonstigen inländischen Grundstücksgeschäfte haben. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die sonstigen Grundstücksaktivitäten des Anlegers für sich allein betrachtet nicht die Voraussetzungen für einen so genannten „gewerblichen Grundstückshandel" erfüllen, jedoch unter Hinzurechnung der zuvor beschriebenen Veräußerungen die Voraussetzungen eines gewerblichen Grundstückshandels erfüllt werden. Dadurch unterliegen sämtliche Gewinne aus Veräußerungen von inländischen Grundstücken – unabhängig von der Besitzdauer – als gewerbliche Einkünfte grundsätzlich einer Belastung mit Einkommensteuer und Gewerbesteuer. Folglich wären auch etwaige Veräußerungsgewinne nach Ablauf einer zehnjährigen Haltedauer gemäß § 23 EStG steuerpflichtig.

Nach Auffassung der Finanzverwaltung und der Rechtsprechung liegt ein gewerblicher Grundstückshandel regelmäßig vor, wenn innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs mit dem Erwerb, der Errichtung oder Modernisierung eines Grundstücks mehr als drei Objekte mit Veräußerungsabsicht verkauft werden (Drei-Objekt-Grenze). Als Objekt im Sinne der Drei-Objekt-Regel sind dabei in- oder ausländische

Grundstücke jeder Art, unabhängig von deren Größe, Wert oder Nutzungsart, sowie bebaut oder unbebaut anzusehen. Ein enger zeitlicher Zusammenhang ist regelmäßig anzunehmen, wenn die Zeitspanne zwischen dem Erwerb oder der Errichtung oder Modernisierung und dem Verkauf nicht mehr als fünf Jahre beträgt bzw. für Branchenkundige zehn Jahre. Dabei kommt der Anzahl der veräußerten Objekte aber lediglich eine indizielle Bedeutung zu.

Veräußerungsvorgänge auf Gesellschaftsebene (vorgesehen auf Ebene der Objektgesellschaft) werden dem Anleger nach der von der Finanzverwaltung entwickelten Nichtaufgriffsgrenze (BMF-Schreiben vom 26. März 2004, BStBl. I 2004, 434) nur dann zur Prüfung eines gewerblichen Grundstückshandels zugerechnet, wenn er durchgerechnet zu mindestens 10% an dem Vermögen einer zukünftig erworbenen Objektgesellschaft beteiligt ist oder der Verkehrswert seines zukünftigen mittelbaren Gesellschaftsanteils mehr als EUR 250.000 oder der auf ihn entfallende anteilige Verkehrswert der Immobilie mehr als EUR 250.000 beträgt.

Wird hingegen die Beteiligung an einer Portfoliogesellschaft bzw. einer Objektgesellschaft veräußert oder veräußert der Anleger seine Beteiligung an der Investmentgesellschaft, ist dem Anleger die mittelbare Veräußerung der anteiligen US-Immobilie dann zuzurechnen, wenn er mittelbar an einer zukünftig erworbenen Objektgesellschaft zu mindestens 10% beteiligt ist oder der Verkehrswert seines zukünftigen mittelbaren Gesellschaftsanteils mehr als EUR 250.000 beträgt.

Zu beachten ist, dass ein dem Anleger zuzurechnender anteiliger Wert von EUR 250.000 bei einer vorhandenen Fremdfinanzierung auf Ebene einer Objektgesellschaft schon bei einer geringeren Zeichnungssumme erreicht werden kann.

Für die Anzahl der „Zählobjekte" ist – nach Ansicht der Finanzverwaltung – entscheidend, wie viele „Objekte" sich in dem Vermögen der Objektgesellschaft befinden. Ferner ist in diesen Fällen zu beachten, dass für die Bemessung des Fünf- bzw. Zehnjahreszeitraumes, in dem die Veräußerungen erfolgt sein müssen, auch die Dauer der Beteiligung an den jeweiligen Gesellschaften herangezogen werden kann, so dass beispielsweise bei einer erst kürzlich erfolgten Beteiligung eines Anlegers an einer Gesellschaft dieser nicht in den Genuss der Vorteile einer fünfjährigen (bzw. zehnjährigen) Haltefrist kommt, obwohl dies bei einer Betrachtung der Gesellschaft an sich eventuell der Fall ist.

Ein gewerblicher Grundstückshandel kann im Einzelfall beim Anleger auch vorliegen, wenn innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs weniger als vier Objekte veräußert werden (z.B. bei Großobjekten). Das Beteiligungsangebot zielt nicht darauf ab, dass die von der Finanzverwaltung dargelegten besonderen Voraussetzungen, die zu einem gewerblichen Grundstückshandel auch bei Veräußerung von weniger als vier Objekten führen können, zur Anwendung kommen sollen.

Wegen der sich daraus möglicherweise ergebenden erheblichen steuerlichen Konsequenzen und der starken Einzelfallbezogenheit der Beurteilung durch die Finanzverwaltung und Rechtsprechung wird dem Anleger geraten, vor Erwerb und späterer Veräußerung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft oder anderer Grundstücke oder Beteiligungen an anderen Grundstücksgesellschaften eine Beratung durch seinen persönlichen Steuerberater in Anspruch zu nehmen.

### 11.6.5 Umsatzsteuer

Der Unternehmensgegenstand der Investmentgesellschaft beschränkt sich auf das Halten von Gesellschaftsbeteiligungen an der Portfoliogesellschaft, so dass diese als reine Finanzholding keine Unternehmerin im Sinne des Umsatzsteuerrechts ist. Die erwarteten Umsätze der Investmentgesellschaft aus der Geschäftstätigkeit sollten nicht der Umsatzsteuer unterliegen. Anfallende, nicht als Vorsteuer abzugsberechtigte, Umsatzsteuerbeträge stellen für die Investmentgesellschaft ertragsteuerlich grundsätzlich sofort abzugsfähige Betriebsausgaben oder Anschaffungsnebenkosten dar.

### 11.6.6 Gewerbesteuer

Die Investmentgesellschaft unterhält für Einkommensteuerzwecke aufgrund der ihr von der Portfoliogesellschaft zugewiesenen gewerblichen Beteiligungseinkünfte einen Gewerbebetrieb (vgl. Ziffer 11.6.1.1). Allerdings hatte der BFH mit Urteil vom 06.06.2019 (BStBl. II 2020, 649) entschieden, dass eine vermögensverwaltende Personengesellschaft, wie die Investmentgesellschaft, durch die Aufwärtsabfärbung nicht zugleich auch einen Gewerbebetrieb für Zwecke der Gewerbesteuer gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 GewStG unterhält. Die Norm des § 2 Abs. 1 S. 2 GewStG sei verfassungskonform dahingehend einschränkend auszulegen, dass vorliegend die Investmentgesellschaft mit ihren erzielten Einkünften nicht der Gewerbesteuer unterliegen sollte. Die Finanzverwaltung hatte mit einem Nichtanwendungserlass (GLE vom 01.10.2020, BStBl. I 2020, 1032) auf diese Entscheidung reagiert, jedoch wurde dieser Nichtanwendungserlass durch gleich lautende Ländererlasse vom 05.11.2025 aufgehoben.

Mit Urteil vom 05.09.2023 (Az. IV R 24/20) hat der BFH zudem seine Auffassungen im Urteil vom 06.06.2019 bestätigt. Die aktuelle BFH-Entscheidung bezog sich zwar ebenfalls auf einen Inlandsfall, dennoch sollten diese Grundsätze auch im vorliegenden Fall der Aufwärtsabfärbung durch Beteiligung an ausländischen Portfoliogesellschaften einschlägig sein. Die Investmentgesellschaft sollte daher im Hinblick auf die bestätigte BFH-Rechtsprechung mit ihren Einkünften nicht gewerbesteuerpflichtig sein. Es bleibt abzuwarten ob und inwieweit der Gesetzgeber auf diese Entscheidung reagieren und eine Gewerbesteuerfreiheit der Investmentgesellschaft tatsächlich akzeptieren wird.

Demgegenüber fällt für die Portfolio- bzw. Objektgesellschaft selbst mangels inländischer Betriebsstätte keine Gewerbesteuer an.

Sollte die Investmentgesellschaft, entgegen vorstehender Rechtsprechung, mit ihren Einkünften doch der Gewerbesteuer unterliegen, würde sich die gewerbesteuerliche Bemessungsgrundlage nach dem Gewerbeertrag der Investmentgesellschaft (§ 7 GewStG) richten, der nach den einkommen- oder körperschaftsteuerlichen Gewinnermittlungsvorschriften zu ermitteln ist. Der auf diese Weise ermittelte Gewinn wird um bestimmte Kürzungs- und Hinzurechnungsbeträge gemäß § 8 und § 9 GewStG berichtigt.

Aus der Beteiligung an der Portfoliogesellschaft erzielte Gewinne werden bei der Ermittlung des Gewerbeertrags auf Ebene der Investmentgesellschaft grundsätzlich (u. a. nach § 9 Nr. 2 GewStG) gekürzt. Dies gilt auch im Falle von US-Beteiligungsverlusten (§ 8 Nr. 8 GewStG). Eine Kürzung bei der Investmentgesellschaft ist hingegen für mittelbar über eine Portfoliogesellschaft erwirtschaftete passive Einkünfte i.S.d. § 8 Abs. 1 AStG ausgeschlossen, wenn die passiven Einkünfte unter der hypothetischen Annahme, dass sie von einer US-Kapitalgesellschaft anstatt von einer US-Limited Partnership erzielt würden, der Hinzurechnungsbesteuerung unterliegen würden. Da die Objektgesellschaft, an der sich die Portfoliogesellschaft beteiligen wird, konzeptionell mit ihren Vermietungseinkünften und ggf. Gewinnen aus der Immobilienveräußerung keine passiven Einkünfte erzielen soll, ist insoweit von einer Kürzung nach § 9 Nr. 2 GewStG auszugehen. Sollte der General Partner einer Objektgesellschaft Dividenden ausschütten, sollten diese auf Ebene der Investmentgesellschaft keiner Gewerbesteuer unterliegen, sofern die Befreiungsvorschrift des § 9 Nr. 2 GewStG oder des § 9 Nr. 7 GewStG einschlägig ist.

Ein steuerpflichtiger Gewerbeertrag der Investmentgesellschaft sollte im Ergebnis voraussichtlich nur aufgrund von Zinsen oder z.B. durch das Erbringen von Dienstleistungen durch die Gesellschafter entstehen. Die Gewerbesteuer beträgt nach Berücksichtigung dieses jährlichen Freibetrages einheitlich 3,50% auf den Gewerbeertrag multipliziert mit dem Hebesatz der für die Investmentgesellschaft zuständigen Stadt Frankfurt am Main (zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospektes: 460%). Die Gewerbesteuer ist von der Investmentgesellschaft zu zahlen und gilt nicht als Betriebsausgabe.

Veräußert der Anleger seinen direkt gehaltenen Anteil an der Investmentgesellschaft, unterliegt der Veräußerungsgewinn nach § 7 Satz 2 GewStG grundsätzlich nicht der Gewerbesteuer. Dies sollte auch für den Anleger gelten, der seinen nur mittelbar über die Treuhandkommanditistin gehaltenen Anteil an der Investmentgesellschaft veräußert.

Falls die Investmentgesellschaft Gewerbesteuer zahlt, kann der Anleger zur Vermeidung bzw. Reduzierung einer Doppelbesteuerung mit Gewerbe- und Einkommensteuer grundsätzlich einen Teil der tatsächlich angefallenen Gewerbesteuer gemäß § 35 EStG pauschal auf seine individuelle Einkommensteuer anrechnen. Die Höhe der pauschalen Anrechnung richtet sich nach der persönlichen Einkommenssituation des Anlegers und kann somit im Einzelfall auch vollständig entfallen. Der Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft enthält zudem eine gewerbesteuerliche Ausgleichsregelung, die bestimmt, dass die durch einen Gesellschafter bzw. Anleger ausgelöste Gewerbesteuermehrbelastung ausschließlich von ihm zu tragen ist. Der verursachende Anleger bzw. Gesellschafter hat somit diese Mehrbelastung der Investmentgesellschaft zu erstatten.

### 11.6.7 Grunderwerbsteuer

Der geplante Erwerb der unmittelbaren Beteiligungen an einer Portfoliogesellschaft durch die Investmentgesellschaft unterliegt nicht der Grunderwerbsteuer.

### 11.6.8 Vermögensteuer

Die Bundesrepublik Deutschland erhebt derzeit keine Vermögensteuer (Beschluss des Bundesverfassungsgerichts 22. Juni 1995, BStBl. II 1995, 655).

### 11.6.9 Veranlagungsverfahren

Die Höhe der auf den einzelnen Anleger entfallenden Einkünfte (insbesondere ausländische bzw. inländische Einkünfte, ggf. auch anrechenbare Steuerbeträge) wird im Rahmen einer einheitlichen und gesonderten Feststellung von Besteuerungsgrundlagen gemäß § 180 Abgabenordnung (AO) durch das Betriebsfinanzamt der Investmentgesellschaft ermittelt und festgesetzt. Die Ergebnisse werden von Amtswegen den Wohnsitzfinanzämtern der Anleger übermittelt und bei der persönlichen Steuerveranlagung des Anlegers berücksichtigt. Die Feststellungen durch das Betriebsfinanzamt sind für das jeweilige Wohnsitzfinanzamt der Anleger verbindlich. Die Investmentgesellschaft benötigt im Rahmen der einheitlichen und gesonderten Feststellung von Besteuerungsgrundlagen die deutsche Steuernummer des jeweiligen Anlegers. Diese wird bereits im Rahmen der Beitrittserklärung abgefragt.

Aufwendungen, die ein Anleger im Zusammenhang mit seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft persönlich zu tragen hat (Sonderbetriebsausgaben, wie z.B. Refinanzierungskosten), können nur steuermindernd im Rahmen der Einkünfteermittlung für den einzelnen Anleger berücksichtigt werden, wenn sie der Komplementärin der Investmentgesellschaft jährlich im ersten Quartal des folgenden Geschäftsjahres unaufgefordert mitgeteilt und entsprechende Belege vorgehalten werden (vgl. § 18 des Gesellschaftsvertrages).

Der Anleger ist durch die Beteiligung an der Investmentgesellschaft grundsätzlich verpflichtet, eine elektronische Steuererklärung abzugeben. Dies kann durch die von der Finanzverwaltung kostenlos zur Verfügung gestellte Software ELSTER erfolgen (www.elster.de). Auf Antrag des einzelnen Anlegers kann zur Vermeidung unbilliger Härte auf eine elektronische Übermittlung verzichtet werden, wenn die elektronische Abgabe für den Steuerpflichtigen wirtschaftlich oder persönlich unzumutbar ist (§ 150 Abs. 8 AO). Der Anleger sollte die Frage der Übermittlung seiner Steuererklärung mit seinem persönlichen Berater abstimmen.

### 11.6.10 Erbschaft- und Schenkungsteuer

#### 11.6.10.1 Doppelbesteuerungsabkommen

Zur Vermeidung der Doppelbesteuerung auf dem Gebiet der Nachlass-, Erbschaft- und Schenkungsteuer besteht zwischen den USA und Deutschland ein DBA-ErbSt. Soweit das Vermögen der in den USA belegenen Personengesellschaft zugerechnet wird, steht den USA gemäß Art. 6 und Art. 8 DBA-ErbSt ein konkurrierendes Besteuerungsrecht zu. In Deutschland wird eine Doppelbesteuerung vermieden, indem die in den USA erhobene und gezahlte Nachlass- bzw. Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer auf die deutsche Erbschaft- oder Schenkungsteuer angerechnet wird, Art. 11 Abs. 3 Ziffer (a) DBA-ErbSt.

#### 11.6.10.2 Erbschafts- und Schenkungsbesteuerung

Überträgt der Anleger seinen Kommanditanteil an der Investmentgesellschaft von Todes wegen (Erbschaft, Vermächtnis) oder durch Schenkung unter Lebenden, unterliegt der Erwerb der Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer, da der Anleger als Erblasser/Schenker annahmegemäß in Deutschland ansässig ist (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 und 2 und § 2 ErbStG).

Die steuerliche Bewertung der unentgeltlichen Übertragung einer unmittelbaren Beteiligung an der Investmentgesellschaft richtet sich sowohl für das in den USA belegene Betriebsvermögen der jeweiligen US-Personengesellschaft nach § 12 Abs. 7 ErbStG i.V.m. § 31 Abs. 1 und § 9 BewG als auch für das sonstige Betriebsvermögen der Investmentgesellschaft nach dem gemeinen Wert (§ 12 Abs. 5 ErbStG in Verbindung mit § 157 Abs. 5 S. 2 i.V.m. § 109 i.V.m. § 11 Abs. 2 BewG). Dabei kann grundsätzlich auch das (vereinfachte) Ertragswertverfahren angewandt werden (§ 199 ff. BewG). Als Untergrenze gilt jedoch stets der Substanzwert der Investmentgesellschaft.

Dieselben Steuerfolgen ergeben sich auch für Anleger mit einer treuhänderisch gehaltenen Beteiligung an der Investmentgesellschaft (vgl. Bayerisches Landesamt für Steuern vom 14.01.2013, Az. S 3811.1.1-4/34).

Das Erbschaftsteuergesetz sieht für Betriebsvermögen Begünstigungen nach § 13a, § 13b und 13c ErbStG vor. Nach der hier vertretenen Auffassung kommt eine Begünstigung der Anteile an der Investmentgesellschaft für das vorliegende Beteiligungsangebot nicht in Betracht, da das zuzurechnende Betriebsvermögen der US-Gesellschaften nicht begünstigt ist. Die Bemessungsgrundlage bleibt daher der Verkehrswert (gemeine Wert) des Anteils an der Investmentgesellschaft.

Die Erbschaft- bzw. Schenkungsteuersätze bemessen sich nach dem Verwandtschaftsgrad zwischen Erblasser/Schenker und Erwerber (Steuerklasse) sowie nach den nach dem Verwandtschaftsgrad gestaffelten Freibeträgen. Beispielsweise wird für Übertragungen unter Ehegatten und Lebenspartnern insgesamt ein Freibetrag von EUR 500.000 gewährt, für Erwerbe der Kinder des Erblassers oder Schenkers jeweils EUR 400.000 und für Erwerbe von einem mit dem Erblasser oder Schenker nicht Verwandten EUR 20.000 (§ 16 ErbStG). Daneben kommen noch weitere Vergünstigungen, wie etwa ein besonderer Versorgungsfreibetrag in Betracht (§ 17 ErbStG). Der Steuersatz ist progressiv ausgestaltet und liegt abhängig vom Verwandtschaftsgrad und von der Höhe des steuerpflichtigen Erwerbs zwischen 7% und 50% (§ 19 Abs. 1 ErbStG).

Die in den USA zu entrichtende Steuer kann grundsätzlich gemäß DBA-ErbSt auf die in Deutschland auf den betreffenden Vermögensanteil festgesetzte Schenkung- bzw. Erbschaftsteuer nach Maßgabe des § 21 ErbStG (insbesondere bzgl. des Fünfjahreszeitraums) angerechnet werden (Anrechnungsmethode). Sofern die in den USA zu entrichtende Steuer jedoch höher ist als die in Deutschland zu entrichtende Steuer, kann der übersteigende Betrag nicht steuermindernd geltend gemacht oder erstattet werden.

Somit kann es zu einer deutlich höheren Steuerbelastung kommen als bei der Vererbung/Schenkung eines entsprechenden in Deutschland belegenen Vermögens. Zudem kann der Fall eintreten, dass, obwohl keine Nachlasssteuer in den USA anfällt, eine Erbschaftsteuer in Deutschland zu entrichten ist.

### 11.6.11 Meldepflichten nach dem Foreign Account Tax Compliance Act („FATCA") und dem Common Reporting Standard („CRS")

Es besteht zwischen der Bundesrepublik Deutschland und den Vereinigten Staaten von Amerika die Verpflichtung zu einem gegenseitigen Informationsaustausch über Finanzkonten von Personen, die einen US-Bezug bzw. einen Bezug zu Deutschland haben. Hierdurch soll eine effektive Besteuerung von Auslandskonten sichergestellt werden (FATCA-Abkommen vom 31.05.2013). Durch das FATCA-Abkommen verpflichten sich die beiden Vertragsparteien, die vereinbarten steuererheblichen Daten von Finanzinstituten zu erheben und regelmäßig automatisch auszutauschen.

Die Regelungen bei FATCA bilden die Grundlage für den automatischen Informationsaustausch von Finanzkonten nach dem CRS. Der CRS wurde von der Organisation für wirtschaftliche Entwicklung und Zusammenarbeit (OECD) entwickelt und wird in vielen Staaten umgesetzt, darunter alle Länder der Europäischen Union. Der CRS dient vor allem der Bekämpfung grenzüberschreitender Steuerhinterziehung und legt den Umfang der zu meldenden Finanzinformationen, die meldepflichtigen Finanzinstitute sowie die zu meldenden Kontoinhaber fest.

Die Mitteilungspflicht von Finanzkonten greift grundsätzlich auch für Anleger, die sich an der Investmentgesellschaft beteiligen. Daher sieht der Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft in § 29 u. a. vor, dass der einzelne Anleger der Investmentgesellschaft bestimmte Informationen zur Verfügung zu stellen hat, damit sein Steuerstatus i.S.d. FATCA bzw. des CRS ermittelt werden kann und seine Finanzdaten gegebenenfalls an das Bundeszentralamt für Steuern übermittelt werden können.

Da der Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft den Beitritt von bestimmten US-Personen ausschließt, besteht für FATCA-Zwecke regelmäßig keine Meldepflicht von Finanzkonten durch die Investmentgesellschaft (vgl. BMF-Schreiben vom 01.02.2017, BStBl. I 2017, 305, sowie die zwischenzeitlich ergangenen Änderungen).

### 11.6.12 Meldepflicht grenzüberschreitender Steuergestaltungen

Zum 01.01.2020 ist das Gesetz zur Einführung einer Pflicht zur Mitteilung grenzüberschreitender Steuergestaltungen in Kraft getreten und in den §§ 138d ff. AO umgesetzt. Die im übrigen fristgebundene Mitteilungspflicht gilt in grenzüberschreitenden Fällen vorrangig für sog. „Intermediäre" oder im Einzelfall für tangierte Steuerpflichtige (u. a. auch Anleger). Die Qualifikation einer Person als „Intermediär" setzt bestimmte, gesetzlich definierte Tätigkeiten voraus. Als „Intermediär" im Sinne dieses Gesetzes können z.B. Kapitalverwaltungsgesellschaften, Fondsinitiatoren, Banken, Berater, etc. anzusehen sein. Allerdings gilt die Mitteilungspflicht nicht generell, sondern ist an eine Reihe von gesetzlich vorgegebenen Voraussetzungen geknüpft. Da es sich um ein relativ neues Gesetz handelt und sich auch die Finanzverwaltung noch nicht umfassend zur Anwendung bzw. Auslegung

der einzelnen Vorschriften geäußert hat, bestehen aktuell erhebliche Zweifelsfragen. Es sollte die Rechtsauffassung vertretbar sein, dass bei den geplanten US-Investments der Investmentgesellschaft mangels „Steuervorteil" im Sinne dieses Gesetzes keine meldepflichtige grenzüberschreitende Steuergestaltung gegeben ist und für die Beteiligung des Anlegers an der Investmentgesellschaft eine solche Mitteilungspflicht nicht besteht.

Darüber hinaus qualifizieren sich auf Basis der Ausführungen des BMF-Schreibens vom 29.03.2021 zur Anwendung der Vorschriften über die Pflicht zur Mitteilung grenzüberschreitender Steuergestaltungen (BStBl. I 2021, 582) die Gesellschafter von Personengesellschaften wie der Investmentgesellschaft grundsätzlich nicht als Nutzer einer grenzüberschreitenden Steuergestaltung, sodass auch bei Annahme einer meldepflichtigen Steuergestaltung keine Mitteilungspflichten für die Anleger bestehen sollten. Nach Auffassung des BMF können ausnahmsweise auch die Gesellschafter einer Personengesellschaft Nutzer der grenzüberschreitenden Steuergestaltung sein, wenn sich die Steuergestaltung nicht ausschließlich bei der Personengesellschaft, sondern darüber hinaus auch unmittelbar beim Anleger steuerlich auswirken soll und dieser die persönlichen Tatbestandsvoraussetzungen des § 138d Abs. 5 AO erfüllt oder er in die Steuergestaltung eingebunden ist. Ein solcher Fall sollte nicht vorliegen. Die Beteiligungsstruktur dient einer Kapitalanlage nach dem Grundsatz der Risikomischung in US-Immobilien. Die steuerlichen Erträge werden nach den OECD-Grundsätzen im Land der Entstehung (hier USA) der regulären Besteuerung unterworfen.

### 11.7 Meldepflicht der Beteiligung an der Investmentgesellschaft

Der Anleger als inländischer Steuerpflichtiger ist nach § 138 Abs. 2 AO grundsätzlich verpflichtet, den mittelbaren Erwerb, die Aufgabe oder die Veränderung der Beteiligung an der Portfoliogesellschaft sowie deren wirtschaftliche Tätigkeit seinem zuständigen Finanzamt anzuzeigen.

Die Mitteilungen sind zusammen mit der Einkommen- oder Körperschaftsteuer des Steuerpflichtigen für den Besteuerungszeitraum, in dem der mitzuteilende Sachverhalt verwirklicht wurde, spätestens bis zum Ablauf von 14 Monaten nach Ablauf dieses Besteuerungszeitraums, grundsätzlich nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz über die amtlich bestimmten Schnittstellen bzw. im Einzelfall alternativ nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck zu erstatten (§138 Abs. 5 AO). Nach dem Gesetzeswortlaut sollte keine Meldepflicht bestehen, da sich der Anleger an einer inländischen Personengesellschaft (Investmentgesellschaft) und nicht an der Portfoliogesellschaft beteiligt. Nach dem BMF-Schreiben vom 26.04.2022 (BStBl. I 2022, 576) werden auch Personengesellschaften als Steuerpflichtige im Sinne dieser Vorschrift angesehen. Daher wird die Investmentgesellschaft die Anzeigepflicht nach § 138 AO übernehmen und die Mitteilung innerhalb der gesetzlichen Fristen zusammen mit der Feststellungserklärung abgeben. Es wird davon ausgegangen, dass der Anleger somit keiner eigenen Anzeigepflicht unterliegt.

### 11.8 Sonstiges

Für das vorliegende Beteiligungsangebot wurde eine steuerliche Stellungnahme erstellt. Die Übersendung dieser Stellungnahme setzt den Abschluss einer entsprechenden Auskunftsvereinbarung voraus.

# 12 WESENTLICHE VERTRAGSBEZIEHUNGEN

## 12.1 Von der Kapitalverwaltungsgesellschaft im Zusammenhang mit der Investmentgesellschaft auf Dritte übertragene Funktionen

### 12.1.1 Unterstützungsleistungen der Portfolioverwaltung

Mit Vertrag vom 22.04.2026 zwischen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der US Treuhand Verwaltungsgesellschaft wurde die US Treuhand Verwaltungsgesellschaft unter anderem mit der Erbringung von Dienstleistungen und Unterstützungsleistungen aus dem Bereich der Portfolioverwaltung beauftragt.

| | |
|---|---|
| **Vertragsbezeichnung** | Auslagerungs- und Dienstleistungsvertrag |
| **Dienstleister** | US Treuhand Verwaltungsgesellschaft für US-Immobilienfonds mbH, Schaumainkai 85, 60596 Frankfurt am Main („US Treuhand Verwaltungsgesellschaft“) |
| **Vertragliche Leistungen und Pflichten** | Im Rahmen der Investitionen und der Veräußerung der Immobilienobjekte, einschließlich der Investitionen in die Portfoliogesellschaften wird die US Treuhand Verwaltungsgesellschaft Unterstützungsleistungen erbringen. Die US Treuhand Verwaltungsgesellschaft verfügt über eine weitreichende Asset-Kompetenz im Bereich von US-Immobilien. Sie verfügt über langjährige Kontakte und Geschäftsbeziehungen zu auf den US-Immobilienmarkt spezialisierten Marktteilnehmern, die durch Übernahme der Geschäftsführung in den Portfoliogesellschaften die immobilienbezogenen Leistungen vor Ort erbringen, im Rahmen eines Unterauslagerungs- und Dienstleistungsverhältnisses insbesondere die Anbindung der Immobilienobjekte übernehmen (vgl. Ziffer 12.3). Dazu gehört insbesondere die Durchführung der Due Diligence sowie die Begleitung der Kaufvertragsverhandlungen und deren Umsetzung nach Vertragsschluss. Während des Haltens und der Vermietung der Immobilie erfolgt die Portfolioüberwachung hinsichtlich deren wirtschaftlicher Entwicklung sowie die generelle Informationsbereitstellung im Hinblick auf Geschäftsvorfälle im Bereich des Asset- und Property Managements. Zudem wird die laufende Beratung im Hinblick auf die Vermietung der Immobilie sowie die laufende Anlagenverwaltung übernommen. Es wird eine Liquiditätsplanung für die Investmentgesellschaft erstellt. Im Rahmen einer Veräußerung wird eine Verkaufspotentialanalyse der Immobilienobjekte durchgeführt sowie die Suche nach potentiellen Käufern für die Immobilienobjekte und deren Ansprache übernommen. Darüber hinaus werden Verkaufsexposés erstellt sowie das Aufbereiten des elektronischen Datenraums für Investoren übernommen.<br><br>Die US Treuhand Verwaltungsgesellschaft soll die Kapitalverwaltungsgesellschaft bei der Erfüllung ihrer aufsichtsrechtlichen Pflichten in Zusammenhang mit den Vermögensgegenständen der Investmentgesellschaft unterstützen. Die bei der US Treuhand Verwaltungsgesellschaft verbleibenden Leistungen betreffen im Wesentlichen das Anfordern, Abstimmen, Zusammentragen sowie die Aufbereitung (nachfolgend zusammenfassend „Dokumentation“) von in den USA durch den General Partner der Portfoliogesellschaft(en) erarbeiteten Unterlagen in Zusammenhang mit Investitionsopportunitäten, auf deren Grundlage die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Entscheidung treffen kann, ob sich die Investmentgesellschaft als Gesellschafter an der jeweiligen Portfoliogesellschaft beteiligt. Die Dokumentation durch die US Treuhand Verwaltungsgesellschaft wird darüber hinaus insbesondere - aber nicht abschließend - für die folgenden Bereiche erbracht:<br><br>• Finanzierung der Immobilienobjekte auf Ebene der Objektgesellschaften<br>• Laufende Bewirtschaftung der Immobilienobjekte<br>• Veräußerung der Immobilienobjekte |

| | |
|---|---|
| **Vergütung/Fälligkeit** | Für ihre Leistungen erhält die US Treuhand Verwaltungsgesellschaft von der Kapitalverwaltungsgesellschaft folgende Vergütungen aus dem Vermögen der Investmentgesellschaft:<br><br>• als laufende Vergütung: jährlich bis zu 0,40% (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Die Vergütung ist jeweils zum 30.06. des Folgejahres zur Zahlung fällig. Die US Treuhand Verwaltungsgesellschaft ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes sowie der tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen.<br><br>• für die im Zusammenhang mit der Veräußerung eines Vermögensgegenstandes zu erbringenden Leistungen: 75% von der Transaktionsgebühr der Kapitalverwaltungsgesellschaft in Höhe von 0,50% des anteiligen Verkaufspreises (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer). Die Vergütung ist zwei Wochen nach Eingang des Verkaufserlöses und Rechnungsstellung der Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Zahlung fällig. |
| **Haftung** | Die US Treuhand Verwaltungsgesellschaft haftet nach den gesetzlichen Regelungen. |
| **Laufzeit/Kündigung** | Dieser Vertrag beginnt mit seiner rechtswirksamen Unterzeichnung und endet ohne gesonderte Kündigung, wenn der Bestellungsvertrag zwischen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Investmentgesellschaft, egal aus welchem Rechtsgrund, beendet wird, spätestens jedoch zum Zeitpunkt der Beendigung der Investmentgesellschaft (Tag der Löschung im Handelsregister). Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann den Vertrag insgesamt oder auch nur hinsichtlich einzelner übertragenen Aufgaben mit einer Frist von sechs (6) Monaten zum Monatsende ordentlich schriftlich kündigen. Zudem kann der Vertrag außerordentlich gekündigt werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. |

### 12.1.2 Anlegerverwaltung

Mit Vertrag vom 22.04.2026 zwischen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Rödl Treuhand Hamburg GmbH Steuerberatungsgesellschaft wurde Letztere mit der Erbringung von Leistungen im Bereich der Anlegerverwaltung beauftragt.

| | |
|---|---|
| **Vertragsbezeichnung** | Auslagerungsvertrag |
| **Dienstleister** | Rödl Treuhand Hamburg GmbH Steuerberatungsgesellschaft, Kehrwieder 9, 20457 Hamburg („Rödl Treuhand“) |
| **Vertragliche Leistungen und Pflichten** | Die Kapitalverwaltungsgesellschaft überträgt aus dem Bereich der administrativen Tätigkeiten die Anlegerverwaltung an die Rödl Treuhand. Unter der Anlegerverwaltung werden sämtliche administrativen Tätigkeiten verstanden, die im Zusammenhang mit dem Beitritt des Anlegers zur Investmentgesellschaft, mit der Wahrnehmung seiner Rechte und Pflichten für die Dauer der Beteiligung an der Investmentgesellschaft sowie mit der Beendigung seiner Beteiligung vorzunehmen sind. Grundlage für die Vornahme der administrativen Tätigkeiten ist der Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft und die daraufhin erteilten Weisungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft. |
| **Vergütung/Fälligkeit** | Die Kapitalverwaltungsgesellschaft zahlt der Rödl Treuhand aus dem Vermögen der Investmentgesellschaft für die Übernahme der Anlegerverwaltung eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,18% (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Während des Platzierungszeitraumes beträgt die Vergütung jährlich jedoch insgesamt mindestens USD 19.000.<br>Die jährliche Vergütung ist jeweils zum 30.06. des Folgejahres zur Zahlung fällig. Die Rödl Treuhand ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes sowie der tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen. |
| **Haftung** | Die Rödl Treuhand erfüllt ihre Pflichten aus diesem Vertrag mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns. Die Rödl Treuhand haftet dabei nach den gesetzlichen Regelungen für vorsätzlich und fahrlässig verursachten Schadensfällen. Bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall sowie bei einer fahrlässig verursachten einheitlichen Pflichtverletzung ist die Haftung entsprechend der Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2024 begrenzt. Diese Haftungsbeschränkung gilt nicht für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit. Sollte dieser Vertrag Schutzwirkung für Dritte entfalten, gilt diese Haftungsbeschränkung auch gegenüber diesen. |
| **Laufzeit/Kündigung** | Dieser Vertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.<br>Die Parteien können mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende den Vertrag kündigen. Das Recht der Parteien, den Vertrag aus wichtigem Grund außerordentlich zu kündigen, bleibt unberührt.<br>Unabhängig von einer Kündigung endet der Vertrag, wenn der Bestellungsvertrag zwischen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Investmentgesellschaft, egal aus welchem Rechtsgrund, beendet wird, spätestens jedoch zum Zeitpunkt der Beendigung der Investmentgesellschaft (Tag der Löschung im Handelsregister). |

### 12.1.3 Finanzbuchhaltung

Mit Vertrag vom 22.04.2026 zwischen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Rödl GmbH Rechtsanwaltsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft wurde Letztere u. a. mit der Erbringung von Leistungen im Bereich der Finanzbuchhaltung in Bezug auf die Investmentgesellschaft beauftragt

| | |
|---|---|
| **Vertragsbezeichnung** | Auslagerungs- und Dienstleistungsvertrag |
| **Dienstleister** | Rödl GmbH Rechtsanwaltsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Kehrwieder 9, 20457 Hamburg („Rödl GmbH“) |
| **Vertragliche Leistungen** | Die vertraglichen Leistungen umfassen Leistungen aus dem Bereich der Finanzbuchhaltung und der Erstellung des Jahresabschlusses. Rödl GmbH wird zudem die Steuererklärungen sowie damit in Verbindung stehende Tätigkeiten für die Investmentgesellschaft übernehmen, wobei es sich bei diesen steuerlichen Leistungen um keine Auslagerung handelt. |
| **Vergütung/Fälligkeit** | Die Kapitalverwaltungsgesellschaft trägt die Vergütungen für die im Rahmen der Auslagerung von der Rödl GmbH erbrachten Tätigkeiten aus der ihr zustehenden jährlichen Vergütung für die Verwaltung der Investmentgesellschaft. Vergütungen im Zusammenhang mit steuerlichen Leistungen werden der Investmentgesellschaft gesondert weiterbelastet. Rödl GmbH ist berechtigt, diese steuerlichen Leistungen unmittelbar gegenüber der Investmentgesellschaft abzurechnen. |
| **Haftung** | Die Rödl GmbH erfüllt ihre Pflichten aus diesem Vertrag mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns. Die Haftung der Rödl GmbH für durch etwaige Berufsversehen verursachte Kosten oder Verluste/Schäden der Investmentgesellschaft, der Anleger oder der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist im Falle einfacher Fahrlässigkeit grundsätzlich auf einen Betrag von EUR 10.000.000 (zehn Millionen Euro) begrenzt. |
| **Laufzeit/Kündigung** | Die Parteien können diesen Vertrag mit einer Frist von drei Monaten zum 30.09. und mit einer Frist von vier Monaten zum 31.12. eines Jahres kündigen. Das Recht der Parteien, den Vertrag aus wichtigem Grund außerordentlich zu kündigen, bleibt unberührt. Unabhängig von einer Kündigung endet der Vertrag, wenn der Bestellungsvertrag zwischen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Investmentgesellschaft, egal aus welchem Rechtsgrund, beendet wird, spätestens jedoch zum Zeitpunkt der Beendigung der Investmentgesellschaft (Tag der Löschung im Handelsregister). |

### 12.2 Weitere Auslagerungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Darüber hinaus und neben der Auslagerung der Portfolioverwaltung anderer von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwalteter Investmentvermögen auf verschiedene Unternehmen hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung folgende Aufgaben auf andere Unternehmen übertragen:

- Bereitstellung und Unterhaltung von Informations- und Kommunikationstechnologie auf die Avendis GmbH, München
- EDV-Innenrevision auf die Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg
- Collateral Management für einige Fonds der Gesellschaft auf die Bank of New York Mellon SA/NV, London Branch
- Ordermanagement OPUS auf die PATRONAS Financial Services GmbH, Freiburg im Breisgau und
- das Fondsbuchhaltungssystem FNZ auf die FNZ Deutschland Technologie GmbH, Sulzbach (Taunus)

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist jederzeit berechtigt, den vorgenannten Unternehmen in Bezug auf die ausgelagerten Aufgaben Weisungen zu erteilen. Sie kann ihnen auch kündigen und die entsprechenden Aufgaben auf Dritte auslagern oder selbst erledigen.

### 12.3 Unterbeauftragung im Zusammenhang mit der Investmentgesellschaft

Die US Treuhand Verwaltungsgesellschaft wird den jeweiligen General Partner der Portfoliogesellschaft(en) unter anderem mit der Erbringung von Unterstützungsleistungen aus dem Bereich des Portfoliomanagements und des Asset Managements unterbeauftragen.

Nachfolgende Angaben entsprechen den Regelungen eines bereits final ausgestalteten Vertrages, der zum relevanten Zeitpunkt mit dem jeweiligen General Partner der Portfoliogesellschaft abgeschlossen wird.

| | |
|---|---|
| **Vertragsbezeichnung** | Unterauslagerungs- und Dienstleistungsvertrag |
| **Auftragnehmerin** | General Partner der jeweiligen Portfoliogesellschaft („Auftragnehmerin“) |
| **Vertragliche Pflichten** | Die Auftragnehmerin soll die US Treuhand Verwaltungsgesellschaft im Rahmen eines Unterauslagerungs- und Dienstleistungsverhältnisses mit der Erbringung der immobilienbezogenen Leistungen vor Ort unterstützen, insbesondere die Anbindung der Immobilienobjekte übernehmen. Dazu gehört insbesondere die Durchführung der Due Diligence sowie die Begleitung der Kaufvertragsverhandlungen und deren Umsetzung nach Vertragsschluss. Während des Haltens und der Vermietung der Immobilie erfolgt die Portfolioüberwachung hinsichtlich deren wirtschaftlicher Entwicklung sowie die generelle Informationsbereitstellung im Hinblick auf Geschäftsvorfälle im Bereich des Asset- und Property Managements. Zudem übernimmt die Auftragnehmerin die laufende Beratung im Hinblick auf die Vermietung der Immobilie sowie die laufende Anlagenverwaltung. Sie erstellt eine Liquiditätsplanung für die Investmentgesellschaft. Im Rahmen einer Veräußerung wird die Auftragnehmerin eine Verkaufspotentialanalyse der Immobilienobjekte durchführen. Sie übernimmt die Suche nach potentiellen Käufern für die Immobilienobjekte und deren Ansprache. Darüber hinaus wird sie Verkaufsexposés erstellen sowie das Aufbereiten des elektronischen Datenraums für Investoren übernehmen. |

| | |
|---|---|
| **Vergütung** | Die Auftragnehmerin hat gegenüber der US Treuhand Verwaltungsgesellschaft keinen unmittelbaren Anspruch auf eine Vergütung für die unter diesem Vertrag erbrachten Leistungen. Die Leistungen unter diesem Vertrag sind mit der Vergütung abgegolten, welche die Auftragnehmerin als General Partner der Portfoliogesellschaften auf Grundlage des Gesellschaftsvertrages der Portfoliogesellschaften erhält.<br>Hierbei handelt es sich um eine jährliche Vergütung des General Partners der Portfoliogesellschaft, zahlbar durch die Portfoliogesellschaft i.H.v. 0,25% des Nettoinventarwertes der Portfoliogesellschaft.<br>Darüber hinaus hat die Portfoliogesellschaft dem General Partner sämtliche Aufwendungen zu ersetzen, die im Rahmen der Erfüllung seiner Aufgaben anfallen.<br>Bei Ankauf und Veräußerung einer Immobilie durch die Objektgesellschaft erhält der General Partner der Portfoliogesellschaft für die Umsetzung des von der Kapitalverwaltungsgesellschaft angestoßenen An- bzw. Verkaufsprozesses eine Vergütung i.H.v. maximal 2,50% des An- bzw. Verkaufspreises der Immobilie.<br>Zusätzlich ist für über eine bestimmte Schwelle hinausgehende Erträge der Portfoliogesellschaft unter bestimmten Voraussetzungen eine disproportionale Gewinnverteilung zwischen den Gesellschaftern zulässig, wobei sich der Anteil der Investmentgesellschaft an den über diese Schwelle hinausgehenden Erträgen auf mindestens 75% des Betrags belaufen muss, den die Investmentgesellschaft bei einer gleichmäßigen Verteilung der über diese Schwelle hinausgehenden Erträge zwischen den Gesellschaftern entsprechend ihrer Beteiligung (pro rata) erhalten hätte (vgl. Ziffer 6.3.1). |
| **Haftung** | Die Auftragnehmerin haftet der US Treuhand Verwaltungsgesellschaft gegenüber in keinem Fall für entgangenen Gewinn der US Treuhand Verwaltungsgesellschaft oder für besondere, zufällige, Straf- oder Folgeschäden (selbst wenn die Auftragnehmerin auf die Möglichkeit solcher Schäden hingewiesen wurde). Darüber hinaus ist die Auftragnehmerin nicht haftbar für Verzögerungen oder Leistungsausfälle, die auf Umstände zurückzuführen sind, die außerhalb der Kontrolle der Auftragnehmerin liegen. Des Weiteren sind die Rechtsmittel der US Treuhand Verwaltungsgesellschaft bei einem Verstoß der Auftragnehmerin auf eine Klage gegen die Auftragnehmerin auf Vertragserfüllung oder auf Selbsthilfeleistungen der US Treuhand Verwaltungsgesellschaft beschränkt. |
| **Vertragsschluss** | Abschluss des bereits abgestimmten Vertrages erfolgt zum jeweils relevanten Zeitpunkt nach dem Zeitpunkt der Aufstellung dieses Verkaufsprospektes. |
| **Laufzeit/Kündigung** | Dieser Vertrag beginnt mit seiner rechtswirksamen Unterzeichnung unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft der BaFin zuvor die mit diesem Vertrag beabsichtigte Auslagerung angezeigt hat und endet ohne gesonderte Kündigung, wenn der Bestellungsvertrag zwischen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Investmentgesellschaft, egal aus welchem Rechtsgrund, beendet wird, sowie wenn der Auslagerungs- und Dienstleistungsvertrag zwischen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der US Treuhand Verwaltungsgesellschaft endet, spätestens jedoch zum Zeitpunkt der Beendigung der Investmentgesellschaft (Tag der Löschung im Handelsregister). Dessen ungeachtet kann der Vertrag außerordentlich gekündigt werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. |

## 12.4 Sonstige wesentliche Vertragsbeziehungen

### 12.4.1 Dienstleistungsvertrag

Mit Vertrag vom 27.02.2026 zwischen der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Investmentgesellschaft und der US Treuhand Verwaltungsgesellschaft wurde die US Treuhand Verwaltungsgesellschaft unter anderem mit der Erbringung von Leistungen aus dem Bereich der Konzeption und der Prospektierung sowie des platzierungsbegleitenden Marketings, der Vertriebskoordination und der Strukturierung des Finanzvertriebs beauftragt. Zudem verpflichtet sich die US Treuhand Verwaltungsgesellschaft zur Übernahme einer Platzierungsgarantie.

| | |
|---|---|
| **Vertragsbezeichnung** | Vertrag über Leistungen der Konzeption und Prospektierung sowie die Übernahme einer Platzierungsgarantie |
| **Dienstleister** | US Treuhand Verwaltungsgesellschaft für US-Immobilienfonds mbH, Schaumainkai 85, 60596 Frankfurt am Main („Dienstleister“) |
| **Vertragliche Leistungen** | Die Aufgaben umfassen Leistungen aus dem Bereich der Konzeption und der Prospektierung, die Übernahme einer Platzierungsgarantie sowie die Durchführung des platzierungsbegleitenden Marketings, der Vertriebskoordination und der Strukturierung des Finanzvertriebs.<br>Die Pflichten des Auftragnehmers umfassen im Rahmen der Konzeption und Prospektierung insbesondere Beratungsleistungen in Zusammenhang mit der Entwicklung eines Konzepts für die Auflage eines geschlossenen Publikums-AIF sowie der Erstellung sämtlicher Verkaufsunterlagen gemäß KAGB.<br>Im Rahmen der Platzierungsgarantie garantiert der Dienstleister unwiderruflich das Eigenkapital der Investmentgesellschaft zum Ablauf des Platzierungszeitraums gemäß § 4 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft auf USD 25.000.000 zu erhöhen, indem sich der Dienstleister verpflichtet, sich in Höhe der Differenz zwischen dem bis dahin tatsächlich und rechtswirksam vermittelten Kapital ohne Agio und USD 25.000.000 ohne Agio an der Investmentgesellschaft gemäß den Bedingungen des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft als Treugeber über die Treuhandkommanditistin zu beteiligen. Der Dienstleister darf sich beim Erbringen von Dienstleistungen nach diesem Vertrag grundsätzlich der Leistungen Dritter bedienen. Die Bedingungen hierfür sind in dem Vertrag festgelegt. Dies gilt auch für die Benennung eines Dritten für die Übernahme der Platzierungsgarantie. |
| **Vergütung/Fälligkeit** | Für seine Leistungen erhält der Dienstleister von der Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Vergütung aus dem Vermögen der Investmentgesellschaft in Höhe von 4,95% des gezeichneten Kommanditkapitals (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer). Der Vergütungsanspruch entsteht mit Abschluss des Vertrages und ist mit Rechnungsstellung, nicht jedoch vor dem Zeitpunkt der Erteilung der Erlaubnis zum Vertrieb der Anteile am geschlossenen Publikums-AIF gemäß §316 KAGB durch die BaFin, zur Zahlung fällig.<br>Der Dienstleister ist berechtigt, auf die Vergütung quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis des Platzierungsstandes zu verlangen. |
| **Haftung** | Der Dienstleister haftet bei Vorsatz, grober Fahrlässigkeit sowie bei Verletzung von Leben, Körper oder der Gesundheit nach den gesetzlichen Vorschriften. Der Dienstleister haftet für leichte Fahrlässigkeit, wenn er eine Vertragspflicht verletzt, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags überhaupt erst ermöglicht, deren Verletzung die Erreichung des Vertragszwecks gefährdet und auf deren Einhaltung die Investmentgesellschaft regelmäßig vertrauen darf (sog. „Kardinalpflichten“). In diesen Fällen ist die Haftung des Dienstleisters auf typische und vorhersehbare Schäden beschränkt. In allen anderen Fällen haftet der Dienstleister nicht für leichte Fahrlässigkeit. |

| | |
|---|---|
| **Laufzeit/Kündigung** | Dieser Vertrag beginnt mit seiner rechtswirksamen Unterzeichnung und endet spätestens mit Ablauf der Investitionsphase der Investmentgesellschaft.<br>Abweichend davon endet der Vertrag im Hinblick auf die Platzierungsgarantie mit Platzierung des Eigenkapitals der Investmentgesellschaft in Höhe von USD 25.000.000, ohne dass dies Einfluss auf die Höhe der Vergütung hat.<br>Die Platzierungsgarantie entfällt darüber hinaus, wenn während des Platzierungszeitraumes über das Vermögen der Investmentgesellschaft ein Insolvenzantrag gestellt oder über deren Vermögen ein Insolvenz- oder ein anderes, der Schuldenregelung dienendes außergerichtliches Verfahren eingeleitet oder mangels Masse abgewiesen wurde.<br>Das Recht zur ordentlichen Kündigung ist ausgeschlossen. Dieser Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Kündigungen bedürfen der Schriftform. |

### 12.4.2 Vertriebsvereinbarung

Mit Vertrag vom 27.02.2026 zwischen der Investmentgesellschaft, der US Treuhand Vertriebsgesellschaft, der UST Treuhand- und Verwaltungsgesellschaft und der Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde die US Treuhand Vertriebsgesellschaft mit dem Vertrieb der Anteile an der Investmentgesellschaft beauftragt.

| | |
|---|---|
| **Vertragsbezeichnung** | Vertriebsvereinbarung |
| **Dienstleister** | US Treuhand Vertriebsgesellschaft mbH, Schaumainkai 85, 60596 Frankfurt am Main (**„Dienstleister"**) |
| **Vertragsgegenstand** | Die Parteien vereinbaren, dass der Dienstleister den ausschließlichen Vertrieb von Anteilen an der Investmentgesellschaft übernimmt. Die Tätigkeiten des Dienstleisters beschränken sich grundsätzlich auf den Vertrieb innerhalb Deutschlands.<br>Der Dienstleister ist seinerseits berechtigt, sich Untervertriebspartnern zu bedienen, wenn gewährleistet ist, dass diese die Leistungen in gleicher Art und Qualität erbringen wie der Dienstleister und insbesondere über die für den Vertrieb der Anteile erforderliche Erlaubnis verfügen. |
| **Vergütung** | Für seine Tätigkeit erhält der Dienstleister von der Investmentgesellschaft eine einmalige Abschlussprovision i.H.v. 5% des vermittelten Kapitals zuzüglich des Ausgabeaufschlages i.H.v. bis zu 5% des vermittelten Kapitals. |
| **Haftung** | Für die Haftung der Parteien gelten grundsätzlich die gesetzlichen Bestimmungen.<br>Der Dienstleister stellt die Investmentgesellschaft, die Kapitalverwaltungsgesellschaft und die Treuhandkommanditistin von Ansprüchen Dritter, insbesondere von geworbenen Anlegern frei, soweit diese auf Verletzung von Bestimmungen dieser Vereinbarung seitens des Dienstleisters beruhen. Dies gilt insbesondere für die Pflicht des Dienstleisters zur Verwendung ausschließlich zugelassener Verkaufs- und Werbeunterlagen. |
| **Laufzeit/Kündigung** | Diese Vertriebsvereinbarung beginnt mit ihrer rechtswirksamen Unterzeichnung, frühestens jedoch mit Erteilung der Genehmigung des Vertriebs der Anteile an der Investmentgesellschaft durch die BaFin. Sie endet grundsätzlich mit der Beendigung des Platzierungszeitraumes der Investmentgesellschaft.<br>Ein ordentliches Kündigungsrecht besteht nicht. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grunde bleibt unberührt. |

### 12.4.3 Verträge über Property-managementleistungen

Die jeweilige Objektgesellschaft wird mit voraussichtlich lokalen Dienstleistern am Belegenheitsort der jeweiligen Immobilie Verträge über Propertymanagementleistungen schließen. Der Vertrag wird grundsätzlich dem Recht des US-Bundesstaates, in dem sich die Immobilie befindet, unterliegen.

Nachfolgende Angaben sind eine grundsätzliche Darstellung der typischen Regelungen eines solchen Vertrages über Propertymanagementleistungen, die im Zeitpunkt des Vertragsschlusses weiter ausgestaltet werden.

| | |
|---|---|
| **Vertragsbezeichnung** | Property Management Agreement |
| **Dienstleister** | Es wird ein auf die Immobilienverwaltung spezialisiertes Unternehmen beauftragt, das die notwendige Expertise in Bezug auf die jeweilige Immobilie aufweist. |
| **Vertragliche Leistungen und Pflichten** | Die Objektgesellschaft beauftragt den Dienstleister mit dem Betrieb, der täglichen Verwaltung und der Instandhaltung der Immobilie innerhalb eines vom Eigentümer genehmigten Budgets. |
| **Vergütung/Fälligkeit** | Für seine Dienstleistungen erhält der Dienstleister eine prozentuale Vergütung bemessen an den Bruttomieteinnahmen pro Jahr, zuzüglich einer fixen Vergütung pro Jahr und gegebenenfalls einer gesonderten Bauüberwachungsgebühr. Zusätzlich kann der Dienstleister den Ersatz der Vergütung von vor Ort entstehenden Personal- und Bürokosten verlangen, die in Erfüllung seiner Pflichten nach diesem Vertrag entstehen und die sich innerhalb des genehmigten Budgets bewegen. |
| **Haftung** | Üblicherweise wird die Haftung der Objektgesellschaft aus dem Vertrag auf die Immobilie und die Haftung des Dienstleisters auf dessen Vermögensgegenstände beschränkt. |
| **Laufzeit/Kündigung** | Der Vertrag beginnt üblicherweise mit Erwerb der Immobilie durch die Objektgesellschaft und soll grundsätzlich andauern, solange die Objektgesellschaft Eigentümerin der Immobilie ist. Beiden Vertragsparteien kann jedoch ein außerordentliches Kündigungsrecht zustehen. |

# 13 BERICHTE, GESCHÄFTSJAHR, PRÜFER

## 13.1 Stellen, an denen die Jahresberichte und ggf. die Halbjahresberichte der Investmentgesellschaft erhältlich sind

Der Jahresbericht der Investmentgesellschaft bzw. der Halbjahresbericht, sofern gesetzlich vorgeschrieben, sind bei der

**US Treuhand Verwaltungsgesellschaft**
**für US-Immobilienfonds mbH**
**Schaumainkai 85**
**60596 Frankfurt am Main**
**Tel.: +49 (0)69 6380 939 - 0**
**E-Mail: fonds@ustreuhand.de**
**Internet:** www.ustreuhand.de

oder der

**HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH**
**Kapstadtring 8**
**22297 Hamburg**
**Tel.: +49 (0)40 300 57-0**
**Telefax: +49 (0)40 300 57-6070**
**E-Mail: info@hansainvest.de**
**Internet:** www.hansainvest.de

erhältlich.

Die Veröffentlichung des ersten Jahresabschlusses der Investmentgesellschaft im Sinne des § 158 KAGB erfolgt innerhalb der gesetzlichen Frist nach Abschluss des Geschäftsjahres 2026, spätestens zum 30.09.2027.

## 13.2 Offenlegung von weiteren Informationen

Die Geschäftsführende Kommanditistin ist gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft verpflichtet, den Jahresbericht der Investmentgesellschaft entsprechend den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft und den gesetzlichen Vorschriften innerhalb von sechs Monaten nach Ende des Geschäftsjahres den Gesellschaftern zur Feststellung vorzulegen und innerhalb von neun Monaten nach Ende des Geschäftsjahres zu veröffentlichen. Der Prüfbericht ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben des KAGB unverzüglich nach Beendigung der Prüfung der BaFin einzureichen. Der Jahresbericht enthält u. a. den durch den Abschlussprüfer geprüften Jahresabschluss und den geprüften Lagebericht. Ferner werden die gemäß § 300 KAGB erforderlichen Informationen im Jahresbericht offengelegt.

Zusätzliche Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen der Investmentgesellschaft sind in schriftlicher Form bei der US Treuhand Verwaltungsgesellschaft auf Anfrage erhältlich.

## 13.3 Maßnahmen zur Verbreitung der Berichte und der sonstigen Informationen über die Investmentgesellschaft

Die Jahresberichte, etwaige Zwischenberichte, der Auflösungsbericht sowie die Abwicklungsberichte sind bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft und bei der US Treuhand Verwaltungsgesellschaft erhältlich. Den Anlegern werden die nach dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft zur Verfügung zu stellenden Informationen, Berichte, Daten und Anfragen nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft zur Verfügung gestellt. Jeder Anleger kann verlangen, dass ihm die vorstehenden Informationen und Dokumente schriftlich übersandt werden.

## 13.4 Ende des Geschäftsjahres der Investmentgesellschaft

Das Geschäftsjahr der Investmentgesellschaft ist das Kalenderjahr und endet bis zur Auflösung der Investmentgesellschaft jeweils am 31.12. eines jeden Jahres. Das erste Geschäftsjahr beginnt mit Gründung der Investmentgesellschaft und ist somit ein Rumpfgeschäftsjahr. Wird die Gesellschaft unterjährig beendet, ist auch das letzte Geschäftsjahr ein Rumpfgeschäftsjahr.

## 13.5 Abschlussprüfer der Investmentgesellschaft

Mit der gesetzlich vorgeschriebenen Prüfung des Jahresberichts der Investmentgesellschaft für das Geschäftsjahr 2026 wird die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Rosenheimer Platz 4, 81669 München eingetragen im Handelsregister des Amtsgericht München unter HRB 83442, beauftragt. Danach obliegt die Wahl des Abschlussprüfers dem Beschluss der Gesellschafter der Investmentgesellschaft.

## 14 ANHANG 1: ANLAGEBEDINGUNGEN

Anlagebedingungen zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

**UST XXVII GmbH & Co. geschlossene Investment KG mit Sitz in Frankfurt am Main**

(nachfolgend **„Investmentgesellschaft"** genannt)

extern verwaltet durch die

**HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH mit Sitz in Hamburg**

(nachfolgend **„AIF-KVG"** genannt)

für den von der AIF-KVG verwalteten geschlossenen Publikums-AIF, die nur in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft gelten.

### ANLAGEGRUNDSÄTZE UND ANLAGEGRENZEN

### § 1 VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die Investmentgesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände erwerben:

1. Anteile an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag nur Immobilien i.S.d. § 261 Absatz 1 Nr. 1 KAGB i.V.m. § 261 Absatz 2 Nr. 1 KAGB sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen (§ 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB);

2. Wertpapiere gemäß § 193 KAGB;

3. Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB;

4. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

### § 2 ANLAGEGRENZEN

1. Die Investmentgesellschaft muss mindestens 60% des investierten Kapitals in die unter § 1 Nr. 1 aufgezeigten Vermögensgegenstände nach Maßgabe des § 2 Nr. 4 investieren. Das investierte Kapital ist das aggregierte eingebrachte Kapital und noch nicht eingeforderte zugesagte Kapital der Investmentgesellschaft nach Abzug der Initialkosten gemäß § 7 Nr. 4.

2. Bis zu 40% des investierten Kapitals kann in Wertpapieren nach § 1 Nr. 2, Geldmarktinstrumenten nach § 1 Nr. 3 und Bankguthaben nach § 1 Nr. 4 gehalten werden.

3. Bei den von der Investmentgesellschaft gemäß § 1 Nr. 1 zu erwerbenden Vermögensgegenständen handelt es sich um Anteile an sog. „Portfoliogesellschaften", die ihrerseits Anteile an sog. „Objektgesellschaften" halten, die wiederum die Immobilien unmittelbar halten. Die Portfoliogesellschaften und die Objektgesellschaften haben ihren jeweiligen Sitz in den USA. Eine Investition in eine Portfoliogesellschaft ist auch zulässig, wenn die Investmentgesellschaft weniger als 50% der Kapitalanteile und/oder Stimmrechte („Minderheitsbeteiligung") an der Portfoliogesellschaft erwirbt und/oder wenn die Portfoliogesellschaft eine Minderheitsbeteiligung an der Objektgesellschaft hält.

4. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Anlagebedingungen stehen die Investitionsobjekte noch nicht fest. Bei Investitionsentscheidungen über Gesellschaften gemäß § 1 Nr.1, werden folgende Grundsätze berücksichtigt:

**Nutzungsart**

a. Mindestens 60% des investierten Kapitals im Sinne von § 2 Nr. 1 S. 2 wird in Portfoliogesellschaften investiert, die mittelbar über Objektgesellschaften ausschließlich Gewerbeimmobilien vom Typ Büro, Logistik oder Handel sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände halten.

b. Maximal 40% des investierten Kapitals im Sinne von § 2 Nr. 1 S. 2 wird in Portfoliogesellschaften investiert, die mittelbar über Objektgesellschaften ausschließlich Wohnimmobilien sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände halten.

**Geografische Verteilung**

c. Mindestens 60% des investierten Kapitals im Sinne von § 2 Nr. 1 S. 2 wird in Portfoliogesellschaften investiert, die mittelbar über Objektgesellschaften ausschließlich Immobilien in den Vereinigten Staaten von Amerika („USA") sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände halten.

**Größenklasse**

d. Mindestens 60% des investierten Kapitals im Sinne von § 2 Nr. 1 S. 2 wird in Portfoliogesellschaften investiert, die mittelbar über Objektgesellschaften ausschließlich Immobilien mit einem jeweiligen Verkehrswert von mindestens USD 10 Mio. (jeweils zum Zeitpunkt der Investition der Investmentgesellschaft) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände halten.

e. Maximal 40% des investierten Kapitals im Sinne von § 2 Nr. 1 S. 2 wird in Portfoliogesellschaften investiert, die mittelbar über Objektgesellschaften ausschließlich Immobilien mit einem jeweiligen Verkehrswert von weniger als USD 10 Mio. (jeweils zum Zeitpunkt der Investition der Investmentgesellschaft) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände halten.

f. Der Kaufpreis bzw. die aus der Investmentgesellschaft zu erbringende Gegenleistung des jeweiligen Vermögensgegenstandes gemäß § 1 Nr. 1 darf bei Ankauf durch die Investmentgesellschaft den Wert des jeweiligen Vermögensgegenstands nicht oder nur unwesentlich überschreiten.

5. Eine Investition in Portfoliogesellschaften und mittelbar über die Portfoliogesellschaften in Objektgesellschaften ist auch zulässig, wenn die gesellschaftsrechtlichen Vereinbarungen der Portfoliogesellschaften beziehungsweise der Objektgesellschaften eine disproportionale (ungleiche) Gewinnverteilung zwischen den Gesellschaftern vorsehen, sofern in Hinblick auf eine ungleiche Gewinnverteilung folgende Mindestvoraussetzungen erfüllt sind:

a. Bis zu einer jährlichen Gewinnzuweisung von mindestens 6% bezogen auf die Beteiligungshöhe der Investmentgesellschaft an der Portfoliogesellschaft, beziehungsweise der Portfoliogesellschaft an einer Objektgesellschaft muss eine gleichmäßige Verteilung zwischen den Gesellschaftern entsprechend ihrer Beteiligung (pro rata) erfolgen.

b. Sofern in Vorjahren eine jährliche Gewinnzuweisung von jeweils mindestens 6% bezogen auf die Beteiligungshöhe der Investmentgesellschaft bzw. der Portfoliogesellschaft nicht erreicht worden ist, muss eine gleichmäßige Verteilung des Jahresergebnisses der Portfoliogesellschaft bzw. Objektgesellschaft erfolgen bis eine durchschnittliche Gewinnzuweisung von mindestens 6% in Bezug auf alle Ebenen für alle Vorjahre ebenfalls erreicht ist.

c. Im Falle des Verkaufs der Vermögensgegenstände muss die Investmentgesellschaft beziehungsweise die Portfoliogesellschaft (auf Ebene einer Objektgesellschaft) zunächst einen Rückfluss von mindestens 110% auf ihre Einlage zzgl. der durchschnittlichen jährlichen Gewinnzuweisung von 6% gemäß Buchst. a.) erhalten.

Der Verkaufsprospekt enthält dazu weitere Erläuterungen.

6. Die Investitionen erfolgen mittelbar über Portfolio- und Objektgesellschaften nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Absatz 1 KAGB in mindestens drei Sachwerte i.S.d. § 261 Absatz 2 Nr. 1 KAGB, wobei die Anteile jedes einzelnen Sachwertes am aggregierten eingebrachten Kapital und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapital der Investmentgesellschaft nach Abzug der Initialkosten gemäß § 7 Nr. 4 im Wesentlichen gleichmäßig verteilt sind. Abweichend von Satz 1 kann mittelbar über eine Portfolio- bzw. Objektgesellschaft auch nur in mindestens einen Sachwert investiert werden, solange bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Streuung des Ausfallrisikos gewährleistet ist. Die Investmentgesellschaft muss spätestens 18 Monate nach Beginn des Vertriebes risikogemischt investiert sein.

7. Die Erfüllung der Anforderungen gemäß der Absätze 1 bis 4 ist mit Abschluss der Investitionsphase einzuhalten. Die Investitionsphase dauert längstens bis zum 30.06.2028. Die Dauer der Investitionsphase kann durch Beschluss der Gesellschafter mit einer Mehrheit von mindestens 75% der abgegebenen Stimmen um weitere zwölf Monate verlängert werden.

## § 3 WÄHRUNGSRISIKEN

1. Die Währung der Investmentgesellschaft sowie der Portfoliogesellschaft und der Objektgesellschaften ist US-Dollar („USD"). Insbesondere erfolgen sämtliche Investitionen, deren Finanzierungen und Ausschüttungen in USD.

2. Die Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft dürfen nur insoweit einem Währungsrisiko unterliegen, als der Wert der einem solchen Risiko unterliegenden Vermögensgegenstände 30 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Investmentgesellschaft, 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, nicht übersteigt.

## § 4 LEVERAGE UND BELASTUNGEN

1. Für die Investmentgesellschaft dürfen Kredite bis zur Höhe von 150% des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Investmentgesellschaft, 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. Die von der Portfoliogesellschaften sowie Objektgesellschaften oder einer anderen Gesellschaft i.S.d. § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB aufgenommenen Kredite sind bei der Berechnung der in Satz 1 genannten Grenze entsprechend der Beteiligungshöhe der Investmentgesellschaft an der jeweiligen Gesellschaft zu berücksichtigen.

2. Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zu der Investmentgesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögenswerte 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 Investmentgesellschaft, 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, nicht überschreiten.

3. Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebes der Anteile der Investmentgesellschaft, 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 Investmentgesellschaft gehaltenen Vermögenswerte gegen einen Wertverlust getätigt werden.

## ANTEILKLASSEN

## § 6 ANTEILKLASSEN

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

## AUSGABEPREIS UND KOSTEN

## § 7 AUSGABEPREIS, AUSGABEAUFSCHLAG UND INITIALKOSTEN

1. Ausgabepreis

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in die Investmentgesellschaft und dem Ausgabeaufschlag. Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt für Anleger, bei denen es sich um natürliche Personen handelt und die bereits über eine US-Steuernummer verfügen, mindestens USD 20.000 und für jeden sonstigen Anleger mindestens USD 30.000. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.

2. Summe aus Ausgabeaufschlag und Initialkosten

**Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 14,81% des Ausgabepreises. Dies entspricht 15,55% der gezeichneten Kommanditeinlage.** Darin sind Provisionen für die US Treuhand Vertriebsgesellschaft mbH als Vertriebspartner in Höhe von bis zu 10% der Kommanditeinlage enthalten.

3. Ausgabeaufschlag

Der Ausgabeaufschlag ("Agio") beträgt bis zu 5% der Kommanditeinlage. Es steht der AIF-KVG oder dem jeweiligen Vertriebspartner frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

4. Initialkosten

Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Investmentgesellschaft in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 10,55% der Kommanditeinlage belastet ("Initialkosten"). Die Initialkosten sind spätestens nach Vollplatzierung bzw. Ende der Platzierungsphase fällig. Anteilige Abschlagszahlungen entsprechend dem Platzierungsverlauf sind möglich.

5. Steuern

Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Bei einer Änderung der gesetzlichen Steuersätze oder einer Besteuerung von aktuell steuerbefreiten Leistungen werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

## § 8 LAUFENDE KOSTEN

1. Summe aller laufenden Vergütungen

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die AIF-KVG, an Gesellschafter der Investmentgesellschaft sowie an Dritte gemäß den nachstehenden Nr. 2 bis 4 kann jährlich insgesamt bis zu 1,25% der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen, während des Platzierungszeitraums mindestens jedoch USD 104.000. Daneben können Transaktionsvergütungen nach Nr. 8 berechnet werden.

2. Bemessungsgrundlage

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr.

Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

3. Vergütungen, die an die AIF-KVG und bestimmte Gesellschafter zu zahlen sind

   a. Die AIF-KVG erhält für die Verwaltung der Investmentgesellschaft erstmals ab dem Jahr 2026 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,49% der Bemessungsgrundlage wobei die Vergütung im ersten Geschäftsjahr anteilig ab dem Monat beansprucht werden kann, ab dem die Vertriebszulassung der Investmentgesellschaft gemäß § 316 KAGB vorliegt. Während des Platzierungszeitraumes beträgt die Vergütung jährlich jedoch insgesamt mindestens USD 85.000, wobei die jährliche Mindestvergütung im ersten Geschäftsjahr anteilig ab dem Monat beansprucht werden kann, ab dem die Vertriebszulassung der Investmentgesellschaft gemäß § 316 KAGB vorliegt.

      Die jährliche Vergütung bezieht sich auf das Geschäftsjahr der Investmentgesellschaft und ist jeweils zum 30.06. des Folgejahres zur Zahlung fällig. Die AIF-KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes sowie der tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen.

   b. Die persönlich haftende Gesellschafterin der Investmentgesellschaft (Komplementärin) erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,05% der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr.

      Die jährliche Vergütung bezieht sich auf das Geschäftsjahr der Investmentgesellschaft

und ist jeweils zum 30.06. des Folgejahres zur Zahlung fällig. Die Komplementärin ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes sowie der tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen.

c. Die geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft erhält als Entgelt für die Geschäftsführung der Investmentgesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,03% der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, maximal jedoch USD 5.950.

   Die jährliche Vergütung bezieht sich auf das Geschäftsjahr der Investmentgesellschaft und ist jeweils zum 30.06. des Folgejahres zur Zahlung fällig. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes sowie der tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen.

d. Die Treuhandkommanditistin, die UST Treuhand- und Verwaltungsgesellschaft mbH, erhält für ihre Leistungen der Betreuung und Verwaltung aus dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag, die sie allen Anlegern (für die Anleger mit einer mittelbaren Beteiligung über ein Treuhandmandat und für die Direktkommanditisten über ein Verwaltungsmandat) gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,1% der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr.

   Die jährliche Vergütung bezieht sich auf das Geschäftsjahr der Investmentgesellschaft und ist jeweils zum 30.06. des Folgejahres zur Zahlung fällig. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes sowie der tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen.

4. Vergütungen an Dritte

a. Die AIF-KVG zahlt der US Treuhand Verwaltungsgesellschaft für US-Immobilienfonds mbH (nachfolgend „US Treuhand Verwaltungsgesellschaft“) aus dem Vermögen der Investmentgesellschaft eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,40% der Bemessungsgrundlage für die Erbringung von Tätigkeiten im Bereich der Beratung und Verwaltung in Bezug auf die unmittelbaren und mittelbaren Investitionsobjekte der Investmentgesellschaft, einschließlich der Immobilieninvestitionen, sowie in dem Bereich der Fondsdokumentation. Die Vergütung wird durch die Verwaltungsgebühr gemäß § 8 Nr. 3 a. nicht abgedeckt und somit der Investmentgesellschaft zusätzlich belastet.

   Die jährliche Vergütung bezieht sich auf das Geschäftsjahr der Investmentgesellschaft und ist jeweils zum 30.06. des Folgejahres zur Zahlung fällig. Die US Treuhand Verwaltungsgesellschaft ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes sowie der tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen.

b. Die AIF-KVG zahlt der Rödl Treuhand Hamburg GmbH Steuerberatungsgesellschaft (nachfolgend „Rödl Treuhand“) aus dem Vermögen der Investmentgesellschaft für die Übernahme der Anlegerverwaltung eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,18% der Bemessungsgrundlage. Während des Platzierungszeitraums beträgt die Vergütung jährlich jedoch insgesamt mindestens USD 19.000. Die Vergütung wird durch die Verwaltungsgebühr gemäß § 8 Nr. 3 a. nicht abgedeckt und somit der Investmentgesellschaft zusätzlich belastet.

   Die jährliche Vergütung bezieht sich auf das Geschäftsjahr der Investmentgesellschaft und ist jeweils zum 30.06. des Folgejahres zur Zahlung fällig. Die Rödl Treuhand ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes sowie der tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen.

5. Vergütung und Kosten auf Ebene der Portfoliogesellschaften, Objektgesellschaften und anderen Gesellschaften i.S.d. § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB

Auf Ebene der von der Investmentgesellschaft gehaltenen Portfoliogesellschaften und von dieser gehaltenen Objektgesellschaften fallen Vergütungen, etwa für deren Organe und Geschäftsleiter, und weitere Kosten an. Diese werden nicht unmittelbar der Investmentgesellschaft in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Portfoliogesellschaften bzw. der Objektgesellschaften auf den Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft aus.

6. Verwahrstellenvergütung

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 0,01785 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch USD 17.850. Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten.

7. Weitere Aufwendungen, die zulasten der Investmentgesellschaft gehen

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

aa) Kosten für den 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 und Gebühren);

ee) für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);

ff) Kosten für die Prüfung der Investmentgesellschaft durch deren Abschlussprüfer;

gg) von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Investmentgesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Investmentgesellschaft erhobenen Ansprüchen;

hh) Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Investmentgesellschaft erhoben werden;

ii) ab Zulassung der Investmentgesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Investmentgesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;

jj) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;

kk) Angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen;

ll) Steuern und Abgaben, die die Investmentgesellschaft schuldet.

b. Auf Ebene der von der Investmentgesellschaft gehaltenen Anteile an Portfoliogesellschaften und auf Ebene der von den Portfoliogesellschaften gehaltenen Objektgesellschaften können ebenfalls Kosten nach Maßgabe von Buchstabe aa) bis ll) anfallen. Sie werden nicht unmittelbar der Investmentgesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Portfoliogesellschaften bzw. der Objektgesellschaften ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft aus.

c. Aufwendungen, die bei Portfoliogesellschaften bzw. Objektgesellschaften und sonstigen Beteiligungsgesellschaften aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, sind von den daran beteiligten Gesellschaften, die diesen Anforderungen unterliegen, im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

8. Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten

a. Die AIF-KVG erhält für den Ankauf eines Gesellschaftsanteils an einer Portfoliogesellschaft jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von 0,30% des Ankaufspreises bzw. Verkehrswertes nach Maßgabe des Absatz 3. Die AIF-KVG erhält für die Veräußerung eines Gesellschaftsanteils an einer Portfoliogesellschaft jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von 0,50% des Verkaufspreises bzw. Verkehrswertes nach Maßgabe des Absatz 3. Die Transaktionsgebühren fallen auch an, wenn der Ankauf bzw. die Veräußerung eines Gesellschaftsanteils an einer Objektgesellschaft für Rechnung einer Portfoliogesellschaft erfolgt, an der die Investmentgesellschaft unmittelbar beteiligt ist oder wenn der Ankauf bzw. die Veräußerung einer Immobilie für Rechnung einer Objektgesellschaft erfolgt, an der die Investmentgesellschaft mittelbar über eine Portfoliogesellschaft beteiligt ist. Es wird klargestellt, dass die Transaktionsgebühren ihrer Höhe nach jedoch in Durchschau auf eine Immobilie nur jeweils einmal im Rahmen des Ankaufs und einmal im Rahmen der Veräußerung geschuldet sind. Der Investmentgesellschaft bzw. der Portfoliogesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet.

Im Falle der Veräußerung eines Vermögensgegenstandes werden 75% der jeweiligen Transaktionsgebühr von der AIF-KVG an die US Treuhand Verwaltungsgesellschaft für Leistungen im Zusammenhang mit der Veräußerung weitergereicht.

Im Fall des Erwerbs oder der Veräußerung eines Vermögensgegenstandes durch die Portfolio- bzw. Objektgesellschaft, an der die Investmentgesellschaft bzw. eine Portfoliogesellschaft beteiligt ist, ist ein Anteil des Kaufpreises in Höhe des an der Portfolio- bzw. Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Falle des Erwerbs oder der Veräußerung einer Beteiligung an einer Portfolio- bzw. Objektgesellschaft ist ein Anteil des Verkehrswerts der von der Portfolio- bzw. Objektgesellschaft gehaltenen Vermögenswerte in Höhe des an der Portfolio- bzw. Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen.

Die Transaktionsgebühr ist vier Wochen nach Zahlung des Kaufpreises bzw. Eingang des Verkaufserlöses und Rechnungsstellung der AIF-KVG zur Zahlung fällig.

Der Investmentgesellschaft sowie einer Portfolio- bzw. Objektgesellschaft, an der die Investmentgesellschaft bzw. eine Portfoliogesellschaft beteiligt ist, können die im Zusammenhang mit diesen Transaktionen (dem Erwerb und/oder der Veräußerung) von Dritten beanspruchten Kosten, einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern, unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

Im Rahmen eines Ankaufs bzw. einer Veräußerung eines Vermögensgegenstandes dürfen auf Ebene einer Portfolio- bzw. Objektgesellschaft – zusätzlich zu gegebenenfalls auf die Transaktion entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen – maximal Kosten in Höhe von 3,5% des jeweiligen An- bzw. Verkaufspreises entstehen.

Von den Kosten in Höhe von maximal 3,5% des jeweiligen An- bzw. Verkaufspreises (zzgl. auf die Transaktion ggf. entfallender Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen) darf maximal ein Anteil von 2,5% des jeweiligen An- bzw. Verkaufspreises (zzgl. auf die Transaktion ggf. entfallender Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen) von dem General Partner (Komplementär) der Portfoliogesellschaften beansprucht werden. Der General Partner ist berechtigt, diese Kosten unmittelbar von der Portfoliogesellschaft zu beanspruchen. Die Kosten sind somit nicht unmittelbar von der Investmentgesellschaft zu zahlen, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Portfoliogesellschaft auf den Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft aus.

b. Der Investmentgesellschaft sowie einer Portfolio- bzw. Objektgesellschaft, an der die Investmentgesellschaft bzw. eine Portfoliogesellschaft beteiligt ist, werden die im Zusammenhang mit nicht von Buchstabe a. erfasste 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 Investmentgesellschaft sowie einer Portfolio- bzw. Objektgesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

9. Disproportionale Gewinnverteilung

Erträge der Portfoliogesellschaften können nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Portfoliogesellschaften disproportional verteilt werden (vgl. §2 Nr. 5). wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

a. Eine jährliche Gewinnzuweisung von mindestens 6% bezogen auf die Beteiligungshöhe der Investmentgesellschaft an der Portfoliogesellschaft ist im Wege der gleichmäßigen Verteilung zwischen den Gesellschaftern entsprechend ihrer Beteiligung (pro rata) erfolgt.

b. Sofern in Vorjahren eine jährliche Gewinnzuweisung von jeweils mindestens 6% bezogen auf die Beteiligungshöhe der Investmentgesellschaft nicht erreicht worden ist, muss eine gleichmäßige Verteilung des Jahresergebnisses der Portfoliogesellschaft erfolgt sein bis eine durchschnittliche Gewinnzuweisung von mindestens 6% in Bezug auf alle Ebenen für alle Vorjahre ebenfalls erreicht ist.

c. Im Falle des Verkaufs der Vermögensgegenstände muss die Investmentgesellschaft beziehungsweise die Portfoliogesellschaft (auf Ebene einer Objektgesellschaft) zunächst einen Rückfluss von mindestens 110% auf ihre Einlage zzgl. der durchschnittlichen jährlichen Gewinnzuweisung von 6% gemäß Buchst. a.) erhalten.

Nach Erfüllung dieser Voraussetzungen ist für die darüberhinausgehenden Erträge der jeweiligen Portfoliogesellschaft eine disproportionale Gewinnverteilung zwischen den Gesellschaftern zulässig, wobei sich der Anteil der Investmentgesellschaft an den darüberhinausgehenden Erträgen auf mindestens 75% des Betrags belaufen muss, den die Investmentgesellschaft bei einer gleichmäßigen Verteilung der darüberhinausgehenden Erträge zwischen den Gesellschaftern entsprechend ihrer Beteiligung (pro rata) erhalten hätte.

Der Verkaufsprospekt enthält dazu weitere Erläuterungen.

10. Geldwerte Vorteile

Geldwerte Vorteile, die die AIF-KVG oder ihre Gesellschafter oder Gesellschafter der Investmentgesellschaft im Zusammenhang mit der Verwaltung der Investmentgesellschaft oder der Bewirtschaftung der dazu gehörenden Vermögensgegenstände erhalten, werden auf die Verwaltungsvergütung angerechnet.

11. Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten

Jeder Anleger hat neben der Leistung seines Zeichnungsbetrages nebst Ausgabeaufschlag im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung seines Anteils noch folgende weitere Kosten ggf. an einen beauftragten Dritten zu entrichten, die nicht auf die von der Investmentgesellschaft zusätzlich zu tragenden Kosten und Gebühren angerechnet werden:

a. Notargebühren und Registerkosten sind in gesetzlicher Höhe nach der Gebührentabelle für Gerichte und Notare sowie der Kostenordnung zzgl. ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer vom Anleger (bzw. von einem Erben oder Vermächtnisnehmer) zu tragen, falls er diese ausgelöst hat;

b. Soweit der Anleger seine Treuhandbeteiligung in eine direkte Beteiligung umwandelt, die Kosten für die erforderliche Handelsregistervollmacht sowie die durch die Eintragung des Anlegers als Kommanditist entstehenden Kosten, insbesondere Notar- und Gerichtskosten;

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, zulasten des Empfängers geleistet; überdies trägt jeder Anleger die Kosten für seine Kontoführung selbst;

d. Kosten im Rahmen persönlicher Steuerangelegenheiten (bspw. Aufwendungen im Zusammenhang mit der Erstellung ggf. erforderlicher Quellensteuermeldungen und -abführungen und der nachträglichen Berücksichtigung von persönlichen Sonderausgaben);

e. Für den Anleger entstehen laufende Kosten für die Erstellung seiner jährlichen US-Einkommensteuererklärungen (Bund und ggf. Bundesstaat(en)), sowie einmalige Kosten für die Beantragung seiner US-Steuernummer (ITIN) und ggf. die Erstellung der Formulare W-8BEN und W-8ECI zur Bestätigung seiner Abkommensberechtigung und US-steuerlichen Einordnung der Vermietungseinkünfte. Der Verkaufsprospekt enthält dazu weitere Erläuterungen;

f. Kosten, die sich aus der Ausübung von Gesellschafterrechten ergeben können (z.B. für die Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung und die Ausübung gesellschaftlicher Informations- und Kontrollrechte sowie durch die Verletzung gesellschaftlicher Mitteilungspflichten);

g. Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Investmentgesellschaft trägt bzw. tragen der ausscheidende Anleger bzw. die ausscheidenden Erben oder Vermächtnisnehmer als Gesamtschuldner, die durch das Ausscheiden verursachten Kosten und Aufwendungen bei Notar und Registergericht zuzüglich ggf. anfallender Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe. Entsprechendes gilt für sonstige durch das Ausscheiden verursachte und in Rechnung gestellte Ausgaben in nachgewiesener Höhe, wobei diese sonstigen Kosten und Ausgaben nicht mehr als 40% des Anteilswerts des jeweiligen Gesellschafters betragen dürfen.

h. Anleger, die nicht an der Kommunikation mittels elektronischer Informationsmedien teilnehmen, können mit von Dritten in Rechnung gestellten Kosten für den Druck und den Versand der jeweiligen Kommunikation in Papierform belastet werden.

Über die Höhe der vorgenannten Kosten kann – sofern nicht beziffert – keine Aussage getroffen werden, da die Kosten unter anderem von der Höhe der Pflichteinlage des Anlegers abhängig sind.

12. Steuern

Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze, insbesondere Umsatzsteuersätze. Bei einer Änderung der gesetzlichen Steuersätze oder einer Besteuerung von aktuell steuerbefreiten Leistungen werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

## ERTRAGSVERWENDUNG, GESCHÄFTSJAHR, DAUER UND BERICHTE

### § 9 AUSSCHÜTTUNG

Die freie verfügbare Liquidität der Investmentgesellschaft soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung und im Rahmen des Liquiditätsmanagements der AIF-KVG als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Investmentgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Investmentgesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen. Alle Auszahlungen erfolgen in US-Dollar. Die Auszahlungen erfolgen planmäßig zeitanteilig jeweils zum 30.11. eines Jahres für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres und zum 30.06. eines Jahres für das zweite Halbjahr des vorangegangenen Geschäftsjahres, erstmalig zum 30.11.2026 zeitanteilig für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2026.

### § 10 GESCHÄFTSJAHR UND BERICHTE / AUFLÖSUNG UND LIQUIDATION

1. Das Geschäftsjahr der Investmentgesellschaft ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr. Wird die Investmentgesellschaft unterjährig beendet, ist auch das letzte Geschäftsjahr ein Rumpfgeschäftsjahr.

2. Die Laufzeit der Investmentgesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft längstens bis zum 31.12.2036 befristet (Grundlaufzeit). Sie wird nach Ablauf dieser Dauer ohne weitere Beschlussfassung aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes. Eine Verlängerung der Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Mehrheit einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu 5 Jahre beschlossen werden. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit sind u. a., dass

   - die unmittelbaren oder mittelbaren Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft nicht bis zum Ende der Grundlaufzeit verkauft werden können und mehr Zeit für die Verwertung der unmittelbaren oder mittelbaren Vermögensgegenstände erforderlich ist;

   - der erwartete Verkaufserlös für die unmittelbaren oder mittelbaren Vermögensgegenstände nicht den Renditeerwartungen der Investmentgesellschaft entspricht und während der Verlängerungsdauer eine Wertsteigerung der unmittelbaren oder mittelbaren Vermögensgegenstände zu erwarten ist;

   - die Gesellschafter den bisherigen Geschäftsverlauf als zufriedenstellend erachten und dies für die Zukunft weiter annehmen; oder

   - andere wirtschaftliche, rechtliche oder steuerliche Gründe bestehen, die aus Sicht der AIF-KVG und der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft eine Verlängerung der Grundlaufzeit der Investmentgesellschaft sinnvoll oder erforderlich erscheinen lassen.

3. Die Investmentgesellschaft wird vorzeitig aufgelöst, wenn die Gesellschafter der Investmentgesellschaft die Auflösung mit einer Mehrheit von mindestens 75% der abgegebenen Stimmen beschließen. Die Investmentgesellschaft wird ohne Gesellschafterbeschluss sechs Monate, nachdem die Investmentgesellschaft keine dem Gesellschaftsgegenstand entsprechenden Vermögensgegenstände mehr hält, aufgelöst. Die Investmentgesellschaft wird unter den gesetzlichen Voraussetzungen aufgelöst, soweit in dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft nicht abweichend bestimmt.

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

5. Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Investmentgesellschaft erstellt die Investmentgesellschaft einen Jahresbericht gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit § 135 KAGB, auch in Verbindung mit § 101 Absatz 2 KAGB. Für den Fall einer Beteiligung nach § 261 Absatz 1 Nr. 2 bis 6 KAGB sind die in § 148 Absatz 2 KAGB genannten Angaben im Anhang des Jahresberichtes zu machen.

6. Der Jahresbericht ist bei den im Verkaufsprospekt und im Basisinformationsblatt angegebenen Stellen erhältlich; er wird ferner im Unternehmensregister bekannt gemacht.

## § 11 VERWAHRSTELLE

1. Für die Investmentgesellschaft wird eine Verwahrstelle gemäß § 80 KAGB beauftragt; die Verwahrstelle handelt unabhängig von der AIF-KVG und ausschließlich im Interesse der Investmentgesellschaft und ihrer Anleger.

2. Die Aufgaben und Pflichten der Verwahrstelle richten sich nach dem mit der AIF-KVG geschlossenen 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 Investmentgesellschaft oder gegenüber den Anlegern für das Abhandenkommen eines verwahrten Finanzinstrumentes im Sinne des § 81 Absatz 1 Nr. 1 KAGB (Finanzinstrument) durch die Verwahrstelle oder durch einen Unterverwahrer, dem die Verwahrung von Finanzinstrumenten nach § 82 Absatz 1 KAGB übertragen wurde. Die Verwahrstelle haftet nicht, wenn sie nachweisen kann, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz aller angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar waren. Weitergehende Ansprüche, die sich aus den Vorschriften des bürgerlichen Rechts auf Grund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt. Die Verwahrstelle haftet auch gegenüber der Investmentgesellschaft oder den Anlegern für sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt. Die Haftung der Verwahrstelle bleibt von einer etwaigen Übertragung der Verwahraufgaben nach § 11 Nr. 3 unberührt.

## § 12 WECHSEL DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

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

2. Die Investmentgesellschaft kann gemäß § 154 Absatz 2 Nr. 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.

## 15 ANHANG 2: GESELLSCHAFTSVERTRAG

**GESELLSCHAFTSVERTRAG**
**der**
**UST XXVII GmbH & Co. geschlossene Investment KG**

### § 1 FIRMA SITZ

1. Die Firma der Gesellschaft lautet:
UST XXVII GmbH & Co. geschlossene Investment KG.

2. Sitz der Gesellschaft ist Frankfurt am Main.

### § 2 GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS

1. Die Gesellschaft ist ein geschlossener inländischer Publikums-AIF (alternativer Investmentfonds) im Sinne des § 1 des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Gegenstand des Unternehmens ist die Anlage und Verwaltung des eigenen Vermögens nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB in die nach § 1 der Anlagebedingungen der Gesellschaft festgelegten Vermögensgegenstände zum Nutzen der Anleger unter Wahrung der gesetzlichen Vorgaben des KAGB.

2. Die Gesellschaft darf alle Geschäfte betreiben, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu dienen geeignet sind und Beteiligungen an Unternehmen erwerben oder Unternehmen erwerben, die den Vorgaben der Anlagebedingungen entsprechen.

### § 3 BEGINN DER GESELLSCHAFT, DAUER DER GESELLSCHAFT, GESCHÄFTSJAHR

1. Die Gesellschaft beginnt ihre Geschäfte mit der Eintragung in das Handelsregister. Vorher dürfen keine Geschäfte im Namen der Gesellschaft getätigt werden.

2. Die Gesellschaft wird für eine bestimmte Zeit gegründet. Die Laufzeit der Gesellschaft wird bis zum 31.12.2036 befristet (nachfolgend auch „Grundlaufzeit"). Auf § 24 und § 27 Absatz 1 wird verwiesen.

3. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

4. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr und endet am 31. Dezember 2026. Wird die Gesellschaft unterjährig beendet, ist auch das letzte Geschäftsjahr ein Rumpfgeschäftsjahr.

### § 4 GESELLSCHAFTER, KAPITALEINLAGEN, KAPITALERHÖHUNG

1. Persönlich haftende Gesellschafterin (nachfolgend **„Komplementärin"**) ist die UST Komplementär 2 GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 142027. Die Komplementärin erbringt keine Kapitaleinlage und ist am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt. Der Gesellschaft können jederzeit weitere Komplementärinnen, die am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt sind, beitreten, sofern diese eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) mit Sitz in Deutschland sind, deren Stammkapital dem gesetzlichen Mindeststammkapital entspricht und – bis auf eine Minderung in Höhe der Gründungskosten – vollständig in bar eingezahlt ist.

2. Kommanditisten sind:

   a) Die HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 160034 (nachfolgend **„Geschäftsführende Kommanditistin"**), mit einer Kommanditeinlage in Höhe von US-Dollar (nachfolgend **„USD"**) 1.000 (Pflichteinlage). Die in das Handelsregister einzutragende Haftsumme beträgt EUR 10. Der Betrag der Pflichteinlage bezeichnet zugleich den festen Kapitalanteil im Sinne dieses Vertrages. Die Pflichteinlage ist sofort in bar fällig und in voller Höhe zu leisten.

   b) Treuhandkommanditistin ist die UST Treuhand- und Verwaltungsgesellschaft mbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 120598 (nachfolgend **„Treuhandkommanditistin"**) zunächst mit einer Kommanditeinlage in Höhe von USD 100 (Pflichteinlage). Die zunächst in das Handelsregister einzutragende Haftsumme beträgt EUR 1; sie erhöht sich im Falle der Erhöhung ihres Kapitalanteils gemäß nachfolgendem §6 entsprechend. Die anfängliche Pflichteinlage der Treuhandkommanditistin ist sofort in bar fällig und in voller Höhe zu leisten.

3. Ohne Zustimmung der Mitgesellschafter ist die Treuhandkommanditistin berechtigt und bevollmächtigt, ihr Kommanditkapital durch Aufnahme von Treugebern nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen einmalig oder in mehreren Tranchen zu erhöhen. Die Erhöhung des Kapitalanteils der Treuhandkommanditistin erfolgt jeweils mit Beteiligung eines Treugebers über die Treuhandkommanditistin (§ 6 Absatz 1) in Höhe des Anlagebetrages des Treugebers. Die Treuhandkommanditistin und ihre Geschäftsführer sind zu diesem Zweck von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

4. Die Treuhandkommanditistin verrechnet die erste von einem Treugeber geleistete Pflichteinlage mit der Pflichteinlage, die sie gemäß Absatz 2 Buchstabe b) bei Gründung der Gesellschaft geleistet hat, so dass sie anschließend nicht mehr für eigene Rechnung an der Gesellschaft beteiligt ist.

5. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, mit Anlegern Treuhand- und Verwaltungsverträge gemäß § 6 nach Maßgabe des dem Verkaufsprospekt der Gesellschaft in der jeweils geltenden Fassung als Anhang 3 beigefügten Musters dahingehend abzuschließen, dass die Treugeber mittelbar über ein Treuhandverhältnis mit der Treuhandkommanditistin an der Gesellschaft beteiligt sind. Sofern ein Treugeber wirksam den Treuhand- und Verwaltungsvertrag

widerruft, ist die Treuhandkommanditistin berechtigt, von einer bereits durchgeführten Erhöhung ihres Kommanditkapitals in Höhe des Anlagebetrages des widerrufenden Treugebers zurückzutreten und in entsprechender Anwendung der Bestimmung des § 6 Absatz 6 eine diesbezügliche bereits in das Handelsregister eingetragene Haftsumme in entsprechender Höhe herabzusetzen.

6. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, ab dem Zeitpunkt der Vertriebszulassung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (nachfolgend **„BaFin"**) bis einschließlich zum 30.09.2027 (**„1. Platzierungsabschnitt"**) Anleger gemäß Abs. 5 Satz 1 mittelbar an der Gesellschaft zu beteiligen, so dass das Kommanditkapital der Gesellschaft (Summe der Pflichteinlagen ohne Agio) auf mindestens USD 25.000.000 (**„Mindest-Platzierungsvolumen"**) und bis zu USD 125.000.000 (nachfolgend **„Maximales Platzierungsvolumen"**) erhöht wird. Diese Frist kann durch die Geschäftsführende Kommanditistin ohne die Zustimmung der Mitgesellschafter bis zum 31.03.2028 (**„2. Platzierungsabschnitt"**) verlängert oder auch vorzeitig beendet werden. Der gesamte Zeitraum, in welchem Anlegern ein Beitritt zur Gesellschaft mittelbar über die Treuhandkommanditistin angeboten wird, wird als **„Platzierungszeitraum"** bezeichnet. Der Abschluss des Platzierungszeitraums wird **„Fondsschließung"** genannt.

7. Die Geschäftsführende Kommanditistin und die Treuhandkommanditistin sind berechtigt und von allen Gesellschaftern unwiderruflich ermächtigt, die US Treuhand Verwaltungsgesellschaft für US- Immobilienfonds mbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 120584, als Platzierungsgaranten oder einen von ihm benannten Dritten (US Treuhand Verwaltungsgesellschaft für US-Immobilienfonds mbH und der etwaig benannte Dritte für die Zwecke dieses Vertrages gemeinsam nachfolgend **„Platzierungsgarant"**) als Treugeber aufzunehmen, dessen Beteiligung für den Weitervertrieb zu teilen und auch Übertragungen nach Ende der Platzierungsphase zuzulassen.

   Abweichend von Absatz 6 ist die Treuhandkommanditistin berechtigt, den Platzierungsgaranten auch bis maximal sechs (6) Wochen nach Fondsschließung mittelbar an der Gesellschaft zu beteiligen. § 5 Absätze 1, 3, 4 und 5 sowie § 6 Absatz 5 gelten für die Aufnahme des Platzierungsgaranten nicht. Der Platzierungsgarant ist verpflichtet, sicherzustellen, dass durch seine Aufnahme weder für die Gesellschaft noch deren Gesellschafter noch die bestellte externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft (nachfolgend **„Kapitalverwaltungsgesellschaft"**) eine Registrierungspflicht bei der United States Securities and Exchange Commission (**„SEC"**) entsteht oder ein Tatbestand entsteht, der einer Beaufsichtigung durch die SEC unterliegt. Anstelle einer Übertragung kann die Beteiligung des Platzierungsgaranten während des Platzierungszeitraums auch in dem Umfang herabgesetzt werden, wie neue Treugeber beitreten und Pflichteinlagen leisten.

8. Die Geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, auch bei Erreichen eines geringeren Kommanditkapitals als des Maximalen Platzierungsvolumens, jedoch nicht weniger als USD 25.000.000, die Vollplatzierung zu erklären und somit die Gesellschaft zu schließen.

9. Ist das Maximale Platzierungsvolumen eingeworben oder die Gesellschaft anderweitig geschlossen, wird die Treuhandkommanditistin keine weiteren Angebote von Anlegern annehmen.

10. Für die Aufnahme von Fremdkapital und die Belastung von Vermögensgegenständen gelten stets die Vorgaben und Grenzen nach § 263 KAGB und die der Anlagebedingungen. Sacheinlagen sind unzulässig.

## § 5 VORAUSSETZUNGEN EINER BETEILIGUNG ALS ANLEGER AN DER GESELLSCHAFT

1. Anleger können grundsätzlich nur einzelne natürliche Personen sein. Eine Beteiligung von Gemeinschaften, eingetragenen Lebenspartnerschaften und Ehepaaren als solchen (Zeichnungen durch einen Lebenspartner bzw. Ehepartner als Einzelperson sind jeweils zulässig) ist ausgeschlossen. Darüber hinaus ausgeschlossen sind Beteiligungen über andere Treuhänder als die Treuhandkommanditistin.

2. Die Komplementärin kann nach eigenem Ermessen Ausnahmen von vorstehendem Absatz 1 zulassen, sofern die in Absätzen 3 bis 5 genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Dies gilt beispielsweise im Hinblick auf Kapitalgesellschaften, sonstige juristische Personen, Stiftungen und Personengesellschaften.

3. Ausgeschlossen von der Beteiligung als Anleger sind insbesondere sämtliche natürliche Personen, die in den USA (einschließlich deren Territorien) ansässig im Sinne des US-amerikanischen Steuerrechts sind und/oder die US-amerikanische Staatsangehörigkeit haben und/oder in den USA einen Wohnsitz haben und/oder Inhaber einer dauerhaften US- amerikanischen Aufenthalts- oder Arbeitserlaubnis (z.B. Green Card) sind bzw. über einen ähnlichen Status verfügen und/oder in den USA unbeschränkt steuerpflichtig sind.

4. Jeder Anleger ist verpflichtet, vor seinem Beitritt zur Gesellschaft seine Verhältnisse der Komplementärin unverzüglich in dem in § 29 dargelegten Umfang und in der dort vorgesehenen Form mitzuteilen und nachzuweisen. Sollte ein Anleger dieser Pflicht nicht, nicht fristgemäß oder nicht ordnungsgemäß nachkommen, kann die Komplementärin etwaige Kosten, die der Gesellschaft aus der Pflichtverletzung des Anlegers entstehen, dem betreffenden Anleger in Rechnung stellen.

5. § 5 Absätze 3 und 4 gelten entsprechend für Anleger, die keine natürlichen Personen sind und deren Beitritt aufgrund einer Ausnahme gemäß § 5 Absatz 2 zugelassen wurde bzw. für solche Anleger unmittelbar oder mittelbar beherrschende Personen. Im Rahmen des Absatzes 4 hat der Anleger, der keine natürliche Person ist, für Zwecke des § 29 auch Daten und Angaben zu

dessen unmittelbar oder mittelbar beherrschenden Personen mitzuteilen und nachzuweisen.

## § 6 BEITRITT WEITERER ANLEGER

1. Weitere Anleger können sich an der Gesellschaft ausschließlich mittelbar über die Treuhandkommanditistin als Treugeber beteiligen. Grundlage dieser Beteiligung ist der Treuhand- und Verwaltungsvertrag (Anhang 3 des Verkaufsprospekts der Gesellschaft in der jeweils geltenden Fassung). Die Treuhandkommanditistin wird die Beteiligung im eigenen Namen, jedoch treuhänderisch für Rechnung des Treugebers übernehmen und halten und sie im Außenverhältnis – also im Verhältnis der Gesellschaft gegenüber Dritten – als einheitliche Kommanditbeteiligung halten. Die Treugeber sind mittelbar beteiligte Anleger im Sinne des § 152 Absatz 1 KAGB und haben im Innenverhältnis der Treugeber zueinander und zur Gesellschaft und ihren Gesellschaftern die gleiche Rechtsstellung wie ein Kommanditist.

2. Sowohl Treugeber als auch Direktkommanditisten nach § 9 werden auch als „Anleger" bezeichnet. Die Anleger, die Treuhandkommanditistin und die Geschäftsführende Kommanditistin werden auch als „Kommanditisten" bezeichnet. Die Komplementärin und die Kommanditisten werden auch als „Gesellschafter" bezeichnet. Die Komplementärin, die Geschäftsführende Kommanditistin und die Treuhandkommanditistin werden gemeinsam auch als „Gründungsgesellschafter" bezeichnet.

3. Die gezeichnete Einlage des Anlegers wird als „Pflichteinlage" bzw. als „Anlagebetrag" bezeichnet. Die Anleger zahlen neben ihrer Pflichteinlage ein Aufgeld in Höhe von bis zu 5% auf den Anlagebetrag (nachfolgend auch „Ausgabeaufschlag" oder „Agio"). Der Anlagebetrag und das Agio werden in der Währung USD vereinbart. Die Mindestbeteiligung eines Anlegers beträgt grundsätzlich USD 30.000 (ohne Agio). Sie beträgt USD 20.000 (ohne Agio), wenn der Anleger eine natürliche Person ist und bereits über eine US-Steuernummer verfügt. Über die Mindestbeteiligung nach Satz 3 bzw. Satz 4 hinaus gehende Anlagebeträge müssen durch 1.000 ohne Rest teilbar sein. Soweit Beteiligungen im Rahmen der Platzierungsgarantie durch den Platzierungsgaranten übernommen werden, ist ein Agio nicht zu leisten. Ebenfalls finden auf den Platzierungsgaranten die Anforderungen an die Mindestbeteiligung gemäß Satz 3 und 4 keine Anwendung.

4. Das Angebot eines Anlegers auf mittelbare Beteiligung an der Gesellschaft als Treugeber wird durch die Abgabe einer Beitrittserklärung gegenüber der Treuhandkommanditistin abgegeben. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt und bevollmächtigt, namens und mit Wirkung für alle Gesellschafter, das Angebot eines Anlegers auf mittelbaren Beitritt zur Gesellschaft als Treugeber durch Gegenzeichnung der Beitrittserklärung oder durch eine anderweitige schriftliche Annahmeerklärung, anzunehmen. Die Annahme eines Angebots eines Anlegers durch die Treuhandkommanditistin erfolgt – in Absprache mit der Komplementärin – im freien Ermessen der Treuhandkommanditistin; sie ist nicht zur Annahme eines Angebotes eines Anlegers verpflichtet. Der Anleger verzichtet hiermit ausdrücklich auf den Zugang einer Annahmeerklärung der Treuhandkommanditistin (§151 Satz 1 BGB). Der Anleger wird jedoch durch die Treuhandkommanditistin über die Annahme seines Beitrittsangebots informiert (nachfolgend „Annahmemitteilung").

5. Der Abschluss des Treuhand- und Verwaltungsvertrages mit der Treuhandkommanditistin und die Beteiligung als Treugeber stehen unter der aufschiebenden Bedingung der vollständigen und fristgerechten Zahlung des Anlagebetrages zuzüglich des vereinbarten Agios (nachfolgend auch „Zahlungsbetrag") durch den Anleger. Für die Zwecke des vorstehenden Satzes 1 gilt die Zahlung als fristgerecht, wenn sie (i) bei einer USD-Überweisung innerhalb der Frist des § 7 Absatz 1 bzw. bei einer EUR-Überweisung innerhalb der Frist des § 7 Abs. 2 oder (ii) innerhalb einer nach § 7 Absatz 3 gewährten Fristverlängerung oder gesetzten Nachfrist erfolgt. Auch bei einer geringfügigen Unterschreitung des vollständigen Zahlungsbetrags durch einen Fehlbetrag in Höhe von bis zu 2% des Zahlungsbetrages, der auf Währungsschwankungen nach Erteilung des Zahlungsauftrags durch den Anleger oder auf dem Abzug von Entgelten durch am Zahlungsvorgang beteiligte Zahlungsdienstleister beruht (nachfolgend „geringfügiger Fehlbetrag"), gilt die Bedingung nach Satz 1 (i) als erfüllt. Der Anspruch der Gesellschaft auf Zahlung des vollständigen Zahlungsbetrags bleibt hiervon unberührt. Der Anspruch der Gesellschaft gegen einen Anleger auf Zahlung des geringfügigen Fehlbetrags ist nach § 16 Absatz 6 mit den Auszahlungen an den Anleger nach § 16 Absatz 1 zu verrechnen, soweit der Anleger ihn nicht zuvor nachgezahlt hat.

6. Erhöht die Treuhandkommanditistin ihre Kommanditbeteiligung nach Maßgabe von § 6 Absätze 3 und 4, wird sie mit einer Haftsumme von EUR 1 je USD 100 der Pflichteinlage der Anleger in das Handelsregister eingetragen. Die einem Anleger jeweils zuzurechnende Haftsumme beträgt somit EUR 1 je USD 100 seiner Pflichteinlage.

7. Das Rechtsverhältnis der Gesellschaft zu den Anlegern bestimmt sich nach diesem Gesellschaftsvertrag in Verbindung mit den Anlagebedingungen.

## § 7 KAPITALEINZAHLUNGEN

1. Der Anleger hat den Zahlungsbetrag bis spätestens zum Ende des auf den Eingang der Annahmemitteilung folgenden Monats in der Währung USD auf das in der Beitrittserklärung angegebene Fondskonto der Gesellschaft zu leisten. Für die Rechtzeitigkeit des Zahlungseingangs ist die Gutschrift des Zahlungsbetrags auf dem Fondskonto der Gesellschaft maßgebend. Die Entgelte der am Zahlungsvorgang beteiligten Zahlungsdienstleister, einschließlich des Zahlungsdienstleisters der Gesellschaft, werden vom Anleger getragen.

2. Abweichend von Absatz 1 Satz 1 kann der Anleger bis spätestens zum vorletzten Bankarbeitstag des auf die Annahmemitteilung folgenden Monats den Zahlungsbetrag in der Währung EUR auf das in der Beitrittserklärung angegebene Fondskonto der Gesellschaft leisten. Absatz 1 Sätze 2 und 3 gelten entsprechend. Der vom Anleger eingezahlte Euro-Betrag wird gemäß den Bestimmungen der Beitrittserklärung in USD umgetauscht und dem Fondskonto der Gesellschaft in USD gutgeschrieben. Der zum Zeitpunkt des Umtauschs geltende Wechselkurs und damit auch die genaue Höhe des Zahlungsbetrags in Euro stehen nicht im Voraus fest. Der Anleger trägt das Risiko etwaiger Dollarkursveränderungen bis zum Ankauf des Dollarbetrages; für sich daraus ergebende Fehlbeträge gelten insbesondere Absätze 3 und 4 sowie § 6 Absatz 5. Soweit der eingezahlte Euro-Betrag nicht vollständig für die Gutschrift des Zahlungsbetrags in USD erforderlich ist, wird er dem Anleger zurückerstattet.

3. Zahlt ein Anleger den Zahlungsbetrag nicht oder nicht vollständig innerhalb der jeweiligen Frist des Absatzes 1 Satz 1 bzw. des Absatzes 2 Satz 1 oder reicht der gemäß Absatz 2 eingezahlte Euro-Betrag nicht zur Gutschrift des Zahlungsbetrags in USD aus, ist die Treuhandkommanditistin berechtigt, im Einvernehmen mit der Komplementärin, eine Verlängerung der Frist zu gewähren oder eine angemessene Nachfrist zu setzen und nach erfolglosem Ablauf der Fristverlängerung oder der Nachfrist von der Annahme des Angebotes des säumigen Anlegers Abstand zu nehmen soweit der Treuhand- und Verwaltungsvertrag nicht nach § 6 Absatz 5 Satz 3 zustande kommt. Der säumige Anleger kann hieraus keinerlei Rechte ableiten; ihm steht insbesondere kein Aufwendungs- oder Schadensersatz zu. Die Fristverlängerung gilt als gewährt, wenn die Treuhandkommanditistin den Eingang einer nicht fristgerechten Zahlung des Anlegers annimmt und dem Anleger entsprechend den Zahlungseingang bestätigt.

4. Sämtliche durch eine nicht bzw. nicht fristgerecht erbrachte Zahlung des Zahlungsbetrags verursachten Kosten und Schäden der Gesellschaft trägt der säumige Anleger.

## § 8 HAFTUNG DER KOMMANDITISTEN, AUSSCHLUSS EINER NACHSCHUSSPFLICHT

1. Die Haftung der Kommanditisten (also auch der Treugeber) ist auf die nach Maßgabe des § 6 Absatz 6 ihm zuzurechnende Haftsumme beschränkt. Mit Einzahlung der Pflichteinlage erlischt die Haftung Dritten gegenüber. Sie kann jedoch ggf. gemäß §172 Absatz 4 HGB durch Auszahlungen wieder bis zu der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme aufleben.

2. Eine Rückgewähr der Haftsumme oder sonstige Auszahlungen (einschließlich Ausschüttungen), die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Haftsumme herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen. Vor der Zustimmung ist der Kommanditist darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Gesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Haftsumme durch die Rückgewähr oder Ausschüttung zurückbezahlt wird. Bei mittelbarer Beteiligung über die Treuhandkommanditistin bedarf die Rückgewähr der Haftsumme oder eine Ausschüttung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Haftsumme herabmindert, zusätzlich der Zustimmung des betroffenen mittelbar beteiligten Anlegers; Satz 2 gilt entsprechend.

3. Scheidet ein Kommanditist während der Laufzeit der Gesellschaft aus der Gesellschaft aus, gilt die Erfüllung des Abfindungsanspruchs nach § 26 nicht als Rückzahlung der Haftsumme des Kommanditisten. Ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens haftet der ausgeschiedene Kommanditist nicht für Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

4. Über die Zahlung der Pflichteinlage (zzgl. eines vereinbarten Agios) und die Kostentragungs- und Freistellungsverpflichtungen aus diesem Gesellschaftsvertrag, den Anlagebedingungen, der Beitrittserklärung und dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag hinaus, übernehmen die Kommanditisten sowohl gegenüber Dritten als auch gegenüber den weiteren Gesellschaftern keine weiteren Zahlungsverpflichtungen. Der Anspruch der Gesellschaft gegen einen Kommanditisten auf Leistung der Einlage erlischt, sobald er seine Pflichteinlage erbracht hat. Der einzelne Gesellschafter ist ohne seine Zustimmung nicht verpflichtet, sich an einer beschlossenen Kapitalerhöhung zu beteiligen oder entstandene Verluste auszugleichen. Eine Nachschusspflicht der Kommanditisten ist ausgeschlossen. Entgegenstehende Vereinbarungen sind unwirksam. Etwaige Schadensersatzansprüche der Gesellschaft, insbesondere aus verspätet geleisteter Pflichteinlage, bleiben hiervon unberührt.

## § 9 UNMITTELBARER BEITRITT, VOLLMACHTEN

1. Die Treuhandkommanditistin ist ohne die Zustimmung der anderen Mitgesellschafter berechtigt und verpflichtet, auf Wunsch des Anlegers und Maßgabe des Treuhandvertrages dafür Sorge zu tragen, dass dieser unmittelbar und persönlich als Kommanditist in das Handelsregister eingetragen wird („Direktkommanditist“). In diesem Fall wird die Beteiligung eines Anlegers gemäß Treuhand- und Verwaltungsvertrag durch die Treuhandkommanditistin lediglich verwaltet („Verwaltungstreuhand“ oder „Verwaltungsmandat“). Die Ausübung dieses Wahlrechts erfolgt durch entsprechende schriftliche Mitteilung des Treugebers gegenüber der Treuhandkommanditistin gemäß den Regelungen des Treuhand- und Verwaltungsvertrages.

2. Alle Anleger, die ihre Beteiligung in die eines Direktkommanditisten umwandeln wollen, sowie auch im Wege einer Rechtsnachfolge eines Direktkommanditisten neu eintretende Anleger, bevollmächtigen die Treuhandkommanditistin, alle hierfür erforderlichen Anmeldungen zum Handelsregister vorzunehmen. Eine entsprechende Vollmacht ist der Treuhandkommanditistin auf Kosten des unmittelbar beitretenden Anlegers in notariell beglaubigter Form – unwiderruflich und über den Tod hinaus erteilt – unverzüglich

nach Anforderung durch die Treuhandkommanditistin zu erteilen. Die Gesellschaft ist berechtigt, hierfür die Verwendung eines von ihr vorgegebenen Musters zu verlangen. Die Erteilung der Vollmacht ist Voraussetzung für die Beteiligung als Direktkommanditist. Der Anleger hat die Kosten für die beglaubigte Handelsregistervollmacht und die entsprechende Handelsregistereintragung zu tragen.

3. Die in das Handelsregister einzutragende Haftsumme der Direktkommanditisten beträgt EUR 1 je USD 100 der jeweiligen Pflichteinlage. Die Übertragung der Treuhand-Beteiligung in eine direkte Beteiligung des jeweiligen Treugebers erfolgt aufschiebend bedingt auf die Eintragung des Treugebers als Kommanditist im Sinne des § 161 Absatz 1 HGB in das Handelsregister mit Rechtsnachfolgevermerk. Damit ist der Eintritt eines Direktkommanditisten in die bestehende geschlossene Gesellschaft erst mit Eintragung im Handelsregister wirksam.

4. Im Falle, dass ein Treugeber eine direkte Beteiligung an der Gesellschaft wünscht (Direktkommanditist), ist die Treuhandkommanditistin verpflichtet, ihren bis dahin für diesen Anleger treuhänderisch gehaltenen Anteil auf diesen zu übertragen. Die Treuhandkommanditistin ist in entsprechender Anwendung der Bestimmungen in § 6 Absatz 4 bevollmächtigt, die Pflichteinlage und die diesbezügliche Haftsumme in entsprechender Höhe herabzusetzen. Sofern die Treuhandkommanditistin die Funktion einer Verwaltungstreuhänderin einnimmt, ist sie entsprechend der bereits im Treuhand- und Verwaltungsvertrag enthaltenen Vollmacht zur vertretungsweisen Wahrnehmung der auf die Beteiligung entfallenden Rechte berechtigt.

## § 10 GESCHÄFTSFÜHRUNG, VERTRETUNG

1. Die Komplementärin ist, soweit gesetzlich zulässig und nicht nach diesem Gesellschaftsvertrag anderweitig geregelt, von der Geschäftsführung der Gesellschaft ausgeschlossen. Sie ist verpflichtet, von ihrer gesetzlichen Vertretungsbefugnis keinen Gebrauch zu machen, soweit sie hierzu nicht zwingend oder nach diesem Gesellschaftsvertrag verpflichtet ist. Die Komplementärin und ihre Organe sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

2. Zur Geschäftsführung der Gesellschaft ist die Geschäftsführende Kommanditistin berechtigt und verpflichtet. Die Komplementärin bevollmächtigt die Geschäftsführende Kommanditistin und ihre jeweiligen Organe hiermit unwiderruflich alleine zur Vertretung der Gesellschaft bei allen nach diesem Gesellschaftsvertrag vorzunehmenden Handlungen, Geschäften oder zu ergreifenden Maßnahmen unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB sowie vom Wettbewerbsverbot des § 117 HGB. Die Geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, Untervollmachten unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zu erteilen und Geschäfte der Gesellschaft ganz oder teilweise von Dritten besorgen zu lassen. Die Geschäftsführungs- und Vertretungsbefugnis der Geschäftsführenden Kommanditistin erstreckt sich auch auf die Stimmabgabe der Gesellschaft in den Gesellschafterversammlungen von Gesellschaften, an denen die Gesellschaft beteiligt ist. Hinsichtlich der Kompetenzen der Kapitalverwaltungsgesellschaft bleiben Absatz 3 in Verbindung mit § 11 unberührt. Die Geschäftsführende Kommanditistin hat die Geschäfte der Gesellschaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu führen.

3. Die Geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, alle Handlungen, die nicht über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb hinausgehen, vorzunehmen – soweit diese nicht auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen wurden (§ 11). Geschäfte und Handlungen, die nach Art, Umfang und Risiko den Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsbetriebes überschreiten (nachfolgend **„Außergewöhnliches Geschäft"**), bedürfen der Zustimmung der Gesellschafterversammlung.

4. Zur Vornahme insbesondere der folgenden Handlungen ist die Geschäftsführende Kommanditistin ohne Zustimmung der Gesellschafterversammlung berechtigt:

   a) Abschluss bzw. Vornahme der im Rahmen des Investitions- und Finanzierungsplans vorgesehenen bzw. im Verkaufsprospekt beschriebenen Verträge und Rechtsgeschäfte, insbesondere

      – Vertrag über Vertriebskoordination mit der US Treuhand Vertriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main;

      – Treuhand- und Verwaltungsvertrag mit der UST Treuhand- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main;

      – Gesellschaftsvertrag der Portfoliogesellschaften;

      – Bestellung und Abberufung der Kapitalverwaltungsgesellschaft;

      – Vertrag über die Konzeption, Prospektierung und Platzierungsgarantie mit der US Treuhand Verwaltungsgesellschaft für US-Immobilienfonds mbH.

   b) Beauftragung der laufenden Rechts- und Steuerberatung;

   c) Anpassungen aufgrund regulatorischer Vorgaben.

      Die Gesellschaft und ihre Geschäftsführung unterliegen den Vorgaben der Richtlinie 2011/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 8. Juni 2011 über die Verwalter alternativer Investmentfonds und zur Änderung der Richtlinien 2003/41/EG und 2009/65/EG und der Verordnungen (EG) Nr. 1060/2009 und (EU) Nr. 1095/2010 (sog. AIFM-Richtlinie) sowie den Vorgaben des KAGB sowie der weiteren im Zusammenhang mit der Umsetzung der AIFM-Richtlinie erlassenen Gesetze und Verordnun-

gen (zusammen nachfolgend **„AIFM-Gesetze“**). Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zukünftig Änderungen in Bezug auf die Struktur der Gesellschaft, den Inhalt des Gesellschaftsvertrages und anderer Dokumentationen und Verträge (**„Regulatorische Anpassungen“**) erforderlich sein werden. Die Geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, die nach ihrem Ermessen erforderlichen Änderungen dieses Gesellschaftsvertrages vorzunehmen bzw. deren Vornahme zu veranlassen; sofern eine Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt ist, ist diese in die Änderungen einzubeziehen.

Sollte abweichend hiervon die Änderung des Gesellschaftsvertrages oder der Abschluss von Vereinbarungen aufgrund rechtlicher Bestimmungen der Zustimmung der Anleger bedürfen, so verpflichten sich die Anleger, ihre Zustimmung hierzu zu erteilen, wenn und soweit dies zur Umsetzung der Regulatorischen Anpassungen erforderlich und für die Anleger zumutbar ist.

Sämtliche durch die Geschäftsführende Kommanditistin nach dieser Ziffer durchgeführten Regulatorischen Anpassungen müssen durch die AIFM-Gesetze vorgegeben und für die Anleger zumutbar sein.

5. Die Geschäftsführer der Geschäftsführenden Kommanditistin (nachfolgend zusammen **„Fondsgeschäftsführung“** und jeweils einzeln **„Mitglied der Geschäftsführung“**) sowie die Geschäftsführer der Komplementärin (nachfolgend zusammen **„Komplementärgeschäftsführung“** und jeweils einzeln **„Mitglied der Geschäftsführung“**) müssen zuverlässig sein und die zur Leitung der Gesellschaft als geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft erforderliche fachliche Eignung haben. Dies gilt auch in Bezug auf die Art des Unternehmensgegenstandes der Gesellschaft.

6. Die BaFin kann unter den Voraussetzungen des § 153 Absatz 5 KAGB die Abberufung der Fondsgeschäftsführung, der Komplementärgeschäftsführung oder von einzelnen Mitgliedern der Geschäftsführung verlangen und ihnen die Ausübung ihrer Tätigkeit untersagen. Erfolgt ein Eingriff der BaFin in Bezug auf die Fondsgeschäftsführung und/oder deren Mitglieder der Geschäftsführung, ist die Geschäftsführende Kommanditistin bevollmächtigt und verpflichtet, eine entsprechende Anzahl von Mitgliedern unverzüglich in der Fondsgeschäftsführung einzusetzen, die zuverlässig und fachlich geeignet sein müssen. Erfolgt ein Eingriff der BaFin in Bezug auf die Komplementärgeschäftsführung und/oder deren Mitglieder, ist die Komplementärin bevollmächtigt und verpflichtet, eine entsprechende Anzahl von Mitgliedern unverzüglich in der Komplementärgeschäftsführung einzusetzen, die zuverlässig und fachlich geeignet sein müssen.

## § 11 BESONDERE RECHTSGESCHÄFTE, KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

1. Die Fondsgeschäftsführung und die Komplementärin benennen und bestellen die Kapitalverwaltungsgesellschaft und schließen mit dieser einen entsprechenden Bestellungsvertrag ab. Mit Abschluss und nach Maßgabe des Bestellungsvertrages wird der Kapitalverwaltungsgesellschaft die Berechtigung erteilt, die Gesellschaft allein und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zu vertreten. Die Tätigkeit der Kapitalverwaltungsgesellschaft umfasst insbesondere die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens, welches insbesondere die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement (einschließlich Liquiditätsmanagement) beinhaltet. Darüber hinaus wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft insbesondere mit folgenden Tätigkeiten beauftragt:

   a) Beauftragung einer Verwahrstelle und eines externen Bewerters in Abstimmung mit der Fondsgeschäftsführung.

   b) Genehmigung der Anlagebedingungen durch die BaFin.

   c) Vorlage eines Verkaufsprospektes und des Basisinformationsblatts bei der BaFin.

   d) Abschluss und Änderung, einschließlich der Kündigung sowie die Abwicklung von Verwaltungs-, Beratungs-, Geschäftsbesorgungs-, Konzeptionsverträgen und sonstigen Verträgen betreffend fondsbezogene Dienstleistungen.

2. Die Geschäftsführende Kommanditistin wird ermächtigt, die ihr nach diesem Vertrag zugewiesenen Befugnisse und Kompetenzen auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft zu übertragen. Dabei ist die Geschäftsführende Kommanditistin berechtigt, die Kapitalverwaltungsgesellschaft mit allen erforderlichen Vollmachten auszustatten und sich sämtlichen Weisungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft zu unterwerfen, die erforderlich sind, um die Anforderungen des KAGB zu erfüllen. Die Gesellschafter erteilen ihre Zustimmung zur Übertragung der nach dem KAGB und dem Bestellungsvertrag erforderlichen Kompetenzen und Befugnisse auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann im Rahmen des rechtlich sowie regulatorisch Zulässigen und unter den Beschränkungen des § 36 KAGB Dritte mit der Wahrnehmung ihrer Aufgaben beauftragen.

3. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird soweit gesetzlich und/oder vertraglich erforderlich die Zustimmung der Verwahrstelle einholen.

4. Für die Kündigung des Verwaltungsrechts bezüglich der Verwaltung der Gesellschaft durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft gelten insbesondere §§ 154 i.V.m. 99, 100 KAGB.

5. Sollte die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Verwaltung der Mittel der Gesellschaft kündigen oder aus anderem Grunde nicht mehr in der Lage sein, die Mittel der Gesellschaft zu verwalten, ist die Komplementärin zur Vornahme aller erforderlichen Handlungen sowie dazu bevollmächtigt, unter Beachtung der aufsichtsrechtlichen Vorgaben eine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft zu bestellen.

## § 12 VERGÜTUNGEN

1. Die Geschäftsführende Kommanditistin erhält für die Übernahme der Geschäftsführung eine jährliche Vergütung entsprechend § 8 Nr. 3 lit. c) der Anlagebedingungen.

2. Die Komplementärin erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung eine jährliche Vergütung entsprechend § 8 Nr. 3 lit. b) der Anlagebedingungen.

3. Die Treuhandkommanditistin übernimmt nach Maßgabe des Treuhand- und Verwaltungsvertrages gegenüber dem jeweiligen Anleger Betreuungs- und Verwaltungsleistungen, die die Gesellschaft ohne die Einschaltung der Treuhandkommanditistin selbst erbringen müsste. Für die Betreuung und Verwaltung der Anleger während des Platzierungszeitraumes erhält sie daher von der Gesellschaft eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,20% (einschließlich der gesetzlichen Umsatzsteuer) der auf die Treugeber und Direktkommanditisten mit Verwaltungsmandat entfallenden gezeichneten Anlagebeträge („Initialvergütung"). Diese Initialvergütung erhält sie für die Übernahme der Funktion als Treuhandkommanditistin für verschiedene Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Anlegerverwaltung, darunter zum Beispiel für die Bearbeitung der Beitrittserklärung und die Information des Anlegers über die Annahme der Beitrittserklärung. Die Initialvergütung ist spätestens nach Vollplatzierung bzw. nach Beendigung des Platzierungszeitraumes fällig. Die Gesellschaft behält sich das Recht vor, schon während des Platzierungszeitraumes anteilige Abschlagszahlungen entsprechend dem Platzierungsverlauf zu leisten.

4. Die Treuhandkommanditistin erhält unabhängig vom Ergebnis der Gesellschaft für die Verwaltung der Beteiligungen an der Gesellschaft, die sie allen Anlegern gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung entsprechend § 8 Nr. 3 lit. d) der Anlagebedingungen.

5. Die in § 12 Absätzen 1 bis 4 genannten Vergütungen verstehen sich als Betriebsausgaben in der Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft.

## § 13 INFORMATIONSRECHTE, JAHRESBERICHT, VERTRAULICHKEIT

1. Den Kommanditisten steht das Informationsrecht gemäß § 166 HGB zu. Weiterhin besteht das Recht, die Handelsbücher und Papiere der Gesellschaft durch einen zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Sachverständigen am Sitz der Gesellschaft in den Geschäftsräumen zu üblichen Geschäftszeiten einsehen zu lassen, wobei der betreffende Kommanditist die damit verbundenen Kosten zu tragen hat.

2. Bis zur Feststellung des Jahresabschlusses ist der Jahresbericht in den Geschäftsräumen der Gesellschaft zu üblichen Geschäftszeiten durch Gesellschafter einzusehen.

3. Alle Gesellschafter haben über vertrauliche Angaben und Geheimnisse der Gesellschaft, insbesondere Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse, Dritten gegenüber Stillschweigen zu bewahren, soweit sie nicht gesetzlich zu einer Offenlegung verpflichtet sind. Den Gründungsgesellschaftern und der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist es nicht gestattet, Anlegern personenbezogene Daten anderer Gesellschafter offenzulegen, soweit sie gesetzlich nicht zu einer solchen Offenlegung verpflichtet sind.

## § 14 GESELLSCHAFTERKONTEN

1. Es werden folgende Kapitalkonten für jeden Kommanditisten geführt:

   a) Kapitalkonto I (Einlagenkonto)
   Auf dem Kapitalkonto I wird die Haftsumme des Kommanditisten ausgewiesen. Die Haftsumme ist maßgebend für die Ergebnisverteilung, für die Beteiligung am Gesellschaftsvermögen, für den Anspruch auf das Auseinandersetzungsguthaben, sowie für alle sonstigen Gesellschafterrechte, soweit nichts anderes geregelt ist. Die Kapitalkonten I werden – nach Volleinzahlung – als unverzinsliche Festkonten geführt.

   b) Kapitalkonto II (Rücklagenkonto)
   Der über die Haftsumme hinausgehende Pflichteinlagebetrag sowie das Agio, das der Kommanditist geleistet hat, wird als Kapitalrücklage dem Kapitalkonto II gutgeschrieben. Das Kapitalkonto II ist unverzinslich.

   c) Kapitalkonto III (Gewinn- und Verlustkonto)
   Auf dem Kapitalkonto III werden Verlustlastschriften gebucht, ohne dass hierdurch eine Nachschusspflicht entsteht. Darüber hinaus werden auf dem Kapitalkonto III Gewinngutschriften gebucht. Das Kapitalkonto III ist unverzinslich.

   d) Kapitalkonto IV (Entnahmekonto)
   Auf dem Kapitalkonto IV werden die Entnahmen (Auszahlungen) gebucht. Das Kapitalkonto IV ist unverzinslich.

2. Die Kapitalkonten I bis IV stellen Eigenkapital der Gesellschaft dar. Die Buchungen auf den Kapitalkonten begründen keine Forderungen und/oder Verbindlichkeiten.

3. Für die Treuhandkommanditistin werden die Konten gemäß Absatz 1 mit der Maßgabe geführt, dass für die Anteile der Treugeber an der Kommanditeinlage jeweils eigene Konten geführt werden.

4. Für die Komplementärin wird ein Kontokorrentkonto geführt.

5. Neben den vorstehend beschriebenen Kapitalkonten wird entsprechend den Vorgaben des § 24 Absatz 2 der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung (KARBV) eine Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Gesellschafter durchgeführt.

## § 15 BETEILIGUNG AM ERGEBNIS UND AM VERMÖGEN

1. Vorbehaltlich der Regelungen des Absatzes 3 und nach Berücksichtigung der Vergütungen gemäß § 12 sind die Kommanditisten mit Ausnahme der Geschäftsführenden Kommanditistin im Verhältnis ihrer Kapitalkonten I gemäß § 14 zueinander am Vermögen und am Ergebnis des Geschäftsjahres beteiligt. Die Komplementärin und die Geschäftsführende Kommanditistin sind am Vermögen und am Ergebnis der Gesellschaft nicht beteiligt.

2. Tritt ein Kommanditist der Gesellschaft während eines laufenden Geschäftsjahres unterjährig bei oder erhöht er unterjährig seine Pflichteinlage, nimmt er am Ergebnis für dieses Geschäftsjahr pro rata temporis ab dem Ersten des auf seinen Beitritt bzw. – im Falle einer Erhöhung der Pflichteinlage – auf die Zahlung des Erhöhungsbetrags, folgenden Monats teil. Bei einer unterjährigen Reduzierung der auf den Kapitalkonten I zu buchenden Beträge sowie im Falle des (unterjährigen) Ausscheidens aus der Gesellschaft erfolgt die Ergebnisermittlung pro rata temporis taggenau.

3. Für die Ergebnisverteilung gelten, abweichend von Absatz 1, im Hinblick auf die bis zur Fondsschließung vorgenommenen Auszahlungen für die Kommanditisten, mit Ausnahme der Geschäftsführenden Kommanditistin, folgende Regelungen:

   a) Die Kommanditisten erhalten aus den positiven Jahresergebnissen der Gesellschaft in Höhe der an sie für den Zeitraum bis zur Fondsschließung vorgenommenen Auszahlungen gemäß § 16 Absatz 3 Vorabanteile zugewiesen. Soweit aus den kumulierten Jahresergebnissen der Gesellschaft bis zur Fondsschließung diese Vorabanteile nicht zugewiesen werden konnten, gilt diese Regelung bis die Vorabanteile vollständig zugewiesen worden sind.

   b) Die Kommanditisten erhalten, soweit möglich und für steuerliche Zwecke zulässig, von den auf den Zeitraum nach ihrer Beitragsleistung entfallenden jährlichen Ergebnissen Vorabanteile zugewiesen, bis alle Kommanditisten unabhängig vom Zeitpunkt ihrer Beitragsleistung rechnerisch in gleicher Höhe gemäß dem Verhältnis ihrer Kapitalkonten I gemäß § 14 zueinander an den kumulierten Jahresergebnissen der Gesellschaft bis zur Fondsschließung beteiligt sind. Von dieser Gleichverteilung ausgenommen sind die Vorabanteile, die den Kommanditisten gemäß Absatz 3 a) aus den kumulierten positiven Jahresergebnissen zugewiesen wurden.

      Soweit bis zum Zeitpunkt der Fondsschließung die vorstehende Gleichverteilung noch nicht besteht, werden die Ergebnisse der Gesellschaft auch in den Folgejahren, soweit gesetzlich zulässig, durch Vorabanteile auf die Kommanditisten zugeordnet, bis die Gleichverteilung unter Ausnahme der Vorabanteile, die den Kommanditisten gemäß Absatz 3 a) aus den kumulierten positiven Jahresergebnissen zugewiesen wurden, erreicht ist.

4. Den Kommanditisten mit Ausnahme der Geschäftsführenden Kommanditistin werden Verlustanteile auch dann zugerechnet, wenn sie die Höhe ihres jeweiligen Anlagebetrages übersteigen. Hierin wird weder eine Nachschuss- noch eine Ausgleichspflicht begründet.

5. Für steuerliche Zwecke werden eventuelle Sonderbetriebsausgaben, Ergebnisse aus etwaigen Ergänzungsbilanzen nur dem hiervon jeweils betroffenen Kommanditisten zugerechnet.

## § 16 ERGEBNISVERWENDUNG UND AUSZAHLUNGEN

1. Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung und im Rahmen des Liquiditätsmanagements der Kapitalverwaltungsgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird. Angestrebt werden unter Beachtung der Regelung des Absatzes 3 jährliche Auszahlungen an die Anleger in Höhe von 3% für das Jahr 2026 und 4,5% ab dem Jahr 2027, jeweils bezogen auf die Pflichteinlage des Anlegers (vor Steuern). Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen. Es ist beabsichtigt, die verfügbare Liquidität spätestens jeweils zum 30.06. sowie zum 30.11. an die Gesellschafter auszuzahlen.

   Es ist geplant, zum 30.11.2026 erstmalig eine Auszahlung vorzunehmen, soweit sich ein auszahlungsfähiger Betrag ergibt.

   Die Gesellschafter haben keinen Anspruch auf laufende Auszahlungen.

2. Vorbehaltlich der Regelung des Absatzes 3 gilt für den Anteil der Kommanditisten an den Auszahlungen § 15 Absatz 1 entsprechend.

3. Für die Auszahlungen an die Kommanditisten gilt abweichend von Absatz 2 bis zur Fondsschließung folgende Regelung: Ein Kommanditist, der unterjährig der Gesellschaft beitritt oder seine Pflichteinlage erhöht, nimmt an den Auszahlungen ab dem Ersten

des auf seinen Beitritt bzw. – im Falle einer Erhöhung der Pflichteinlage – des auf die Zahlung des Erhöhungsbetrags folgenden Monats teil.

4. Sämtliche in diesem Gesellschaftsvertrag genannten Auszahlungen werden in USD berechnet. Sämtliche gemäß diesem Gesellschaftsvertrag an die Anleger erfolgenden Zahlungen sind in USD vorzunehmen, es sei denn, der Anleger setzt die Komplementärin rechtzeitig vor einer solchen Zahlung davon in Kenntnis, dass er die Zahlungen in Euro erhalten möchte. Derartige Zahlungen in Euro werden dann auf der Basis des USD-Verkaufskurses gemäß des Referenzkurses der Europäischen Zentralbank („EZB") 5 Bankarbeitstage vor dem Tag der Auszahlung aus dem sonst zahlbaren USD-Betrag errechnet. Anfallende Gebühren aus dem Währungstausch gehen zulasten der Anleger, die eine Euro-Zahlung gewünscht haben.

5. Eine Rückforderung von erfolgten Auszahlungen durch die Gesellschaft ist ausgeschlossen.

6. Soweit durch die Gesellschaft oder Dritte auf die Beträge der Auszahlungen oder auf die Ergebnisse der den Auszahlungen vorausgehenden Geschäftsjahre aufgrund zwingender gesetzlicher Regelungen Quellensteuer oder sonstige Abgaben einzubehalten sind, zahlt die Gesellschaft an die Gesellschafter den nach Abzug der auf den jeweiligen Gesellschafter entfallenden Quellensteuer oder der sonstigen Abgaben sowie der damit jeweils zusammenhängenden Kosten verbleibenden Betrag aus. Die auf den jeweiligen Gesellschafter entfallenden Steuer-, Abgaben- und Kostenbeträge gelten für Zwecke dieses Gesellschaftsvertrages als Beträge, die gemäß § 16 ausgezahlt wurden.

7. Auszahlungsansprüche der Gesellschafter können mit Ansprüchen der Gesellschaft gegen den betreffenden Gesellschafter verrechnet werden.

## § 17 JAHRESABSCHLUSS

1. Die Geschäftsführende Kommanditistin hat innerhalb von sechs Monaten nach Ende des Geschäftsjahres den Jahresabschluss und den Lagebericht für das abgelaufene Geschäftsjahr gemäß den für die Gesellschaft geltenden gesetzlichen Vorgaben zu erstellen und den Jahresabschluss den Gesellschaftern zur Feststellung vorzulegen. Zeitgleich mit den Beschlussvorlagen ist den Gesellschaftern der Jahresbericht zur Verfügung zu stellen. Zusammen mit der Feststellung des Jahresabschlusses soll die Entlastung der Geschäftsführung beschlossen werden.

2. Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind durch einen Abschlussprüfer nach Maßgabe des § 159 KAGB zu prüfen und zu testieren. Die Gesellschafterversammlung wählt, erstmals für das Geschäftsjahr 2027 den Abschlussprüfer nach Vorschlag durch die Geschäftsführende Kommanditistin. Den Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2026 wählen die Gründungsgesellschafter mit Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft durch Beschluss in Textform.

3. Der aufgestellte, festgestellte und geprüfte Jahresabschluss und Lagebericht sind Bestandteil des Jahresberichtes. Der Jahresbericht ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben des KAGB spätestens neun Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres offenzulegen. Der Prüfungsbericht ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich nach Beendigung der Prüfung bei der BaFin einzureichen.

## § 18 SONDERBETRIEBSAUSGABEN, STEUERFESTSETZUNGSVERFAHREN, EMPFANGSVOLLMACHT

1. Die Gesellschaft erstellt eine einheitliche und gesonderte Gewinnfeststellung gemäß § 180 Absatz 1 Nr. 2 Abgabenordnung (AO) und reicht diese beim für die Gesellschaft zuständigen Finanzamt ein.

2. Die Kommanditisten müssen zum Zwecke der gesonderten und einheitlichen Gewinnfeststellung ihre Sonderbetriebsausgaben (persönlich getragene Kosten im Zusammenhang mit ihrer Beteiligung) des Geschäftsjahres der Komplementärin im ersten Quartal des folgenden Geschäftsjahres melden. Für die gemeldeten Sonderbetriebsausgaben hat der Kommanditist für den Fall einer Rückfrage des zuständigen Finanzamtes geeignete Belege vorzuhalten. Die Gesellschaft ist berechtigt, von Kommanditisten nicht fristgerecht eingereichte Sonderbetriebsausgaben im Rahmen der Feststellungserklärung nicht mehr zu berücksichtigen. Rechtsbehelfe, sonstige Rechtsmittel oder Anträge im Rahmen der Steuerveranlagungen der Gesellschaft dürfen von den Kommanditisten nur mit vorheriger Zustimmung der Komplementärin eingelegt werden.

3. Die Gesellschafter erteilen der Komplementärin jeweils einzeln Empfangsvollmacht im Sinne des § 183 AO für alle Verwaltungsakte und Mitteilungen im Zusammenhang mit dem steuerlichen Feststellungsverfahren. Die Empfangsvollmacht gilt über die Zeit der Gesellschaftszugehörigkeit hinaus, soweit Steuerbescheide und Verwaltungsakte betroffen sind, die für die Veranlagungszeiträume der Gesellschaftszugehörigkeit ergehen.

## § 19 GESELLSCHAFTERBESCHLÜSSE, STIMMRECHT, MEHRHEITEN

1. Entscheidungen in Angelegenheiten der Gesellschaft treffen die Gesellschafter durch Beschlüsse. Gesellschafterbeschlüsse werden im schriftlichen Verfahren oder in Gesellschafterversammlungen gefasst.

2. Der Beschlussfassung durch die Gesellschafter unterliegen, vorbehaltlich einer gesetzlichen Zuordnung der Zuständigkeit an die Kapitalverwaltungsgesellschaft zusätzlich zu den in den gesetzlich vorgeschriebenen oder sonst in diesem Vertrag bezeichneten Fällen, folgende Angelegenheiten:

   a) Feststellung des Jahresabschlusses des abgelaufenen Geschäftsjahres;

   b) Entlastung der Geschäftsführung;

c) außergewöhnliche Rechtsgeschäfte gemäß § 10 Absatz 3;

d) Änderung des Gesellschaftsvertrages;

e) Auflösung der Gesellschaft;

f) Wahl des Abschlussprüfers für die Geschäftsjahre ab 2027;

g) Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft bis längstens zum 31.12.2041;

h) Verlängerung der Investitionsphase gemäß § 2 Nr. 7 der Anlagebedingungen der Gesellschaft;

i) Sonstige Beschlussgegenstände, soweit diese den Gesellschaftern von der Geschäftsführung zur Abstimmung vorgelegt werden.

3. Je USD 1.000 des Gesellschaftskapitals bzw. des Treugeberkapitals gewährt den Kommanditisten eine Stimme.

4. Die Gesellschafter beschließen in allen Angelegenheiten mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen, soweit nicht dieser Vertrag oder zwingende gesetzliche Vorschriften eine andere Mehrheit vorschreiben. Bei Stimmengleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt. Beschlüsse gemäß Absatz 2 d), e), g) und h) bedürfen einer Mehrheit von mindestens 75% der abgegebenen Stimmen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft entscheidet im Rahmen der ihr zugewiesenen Aufgaben und Befugnisse über eine Zustimmung zu den Beschlüssen und über eine entsprechende Durchführung der Beschlüsse unabhängig von den Gesellschaftern unter Beachtung der gesetzlichen, insbesondere aufsichtsrechtlichen Vorgaben sowie unter Berücksichtigung der Anlegerinteressen.

5. 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 von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, möglich. Für Anleger, die mittelbar über die Treuhandkommanditistin an der Gesellschaft beteiligt sind, darf die Treuhandkommanditistin ihr Stimmrecht nur nach vorheriger Weisung durch den Anleger ausüben. Im Übrigen wird auf § 267 Absatz 3 KAGB verwiesen.

6. Je treuhänderisch von der Treuhandkommanditistin gehaltenen Anteil eines Treugebers bzw. je direkt gehaltenen Kommanditanteil kann nur einheitlich abgestimmt werden. Die Treuhandkommanditistin kann hinsichtlich der von ihr treuhänderisch gehaltenen und verwalteten Beteiligungen entsprechend ihr erteilten Weisungen voneinander abweichende Stimmen abgeben und ihr Stimmrecht gespalten ausüben. Die Voraussetzungen für das Erteilen einer Weisung, insbesondere deren Form und Frist regelt der Treuhand- und Verwaltungsvertrag.

7. Jeder Treugeber ist berechtigt, an Gesellschafterversammlungen und Abstimmungen im schriftlichen Umlaufverfahren selbst teilzunehmen und seine bzw. die auf seinen rechnerischen Anteil an dem Kommanditanteil der Treuhandkommanditistin entfallenden Stimmrechte im Rahmen einer Gesellschafterversammlung oder eines schriftlichen Umlaufverfahrens selbst auszuüben.

8. Jeder Kommanditist (d.h. auch jeder Anleger, der nur mittelbar über die Treuhandkommanditistin beteiligt ist) kann sich bei der Beschlussfassung durch einen anderen Gesellschafter, einen Ehegatten, einen Elternteil, sein volljähriges Kind oder Personen aus dem Kreis der rechts- oder wirtschaftsberatenden Berufe, die zur Berufsverschwiegenheit verpflichtet sind, vertreten lassen. Die Vertretungsmacht ist durch Vorlage einer Vollmacht nachzuweisen. Die Vollmacht bedarf der Schriftform und muss der Komplementärin bei einer Gesellschafterversammlung spätestens bei Stimmabgabe des Vertreters und im schriftlichen Umlaufverfahren spätestens mit Eingang des Stimmabgabezettels des Vertreters vorliegen, ansonsten gelten die Stimmen als nicht abgegeben.

9. Die Ergebnisse der Beschlussfassungen und der Verlauf einer Gesellschafterversammlung sind in einem von der Komplementärin zu unterzeichnenden schriftlichen Protokoll festzuhalten und den Gesellschaftern, der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle durch die Komplementärin oder durch einen damit beauftragten Dritten spätestens nach 4 Wochen in Kopie zu übermitteln.

10. Einladungen zu Gesellschafterversammlungen, Aufforderungen zur Stimmabgabe im schriftlichen Umlaufverfahren, die Übersendung von Protokollen und sonstige Mitteilungen an die Gesellschafter können durch Einstellung der Mitteilung in das gemäß §29 Absatz 3 im Internetportal der Gesellschaft eingerichtete elektronische Postfach des Gesellschafters oder, sofern ein Gesellschafter dies in seiner Beitrittserklärung oder durch schriftliche Mitteilung an die Komplementärin verlangt hat, durch Übersendung per Post an die zuletzt schriftlich mitgeteilte Adresse des Gesellschafters in Textform erfolgen. Im Falle der postalischen Übersendung gilt die Mitteilung am dritten Werktag nach ihrer Aufgabe als zugegangen. Bei Einstellung in das im Internetportal der Gesellschaft eingerichtete elektronische Postfach des Gesellschafters gilt die Mitteilung am Werktag, der auf die Versendung der Benachrichtigungsmail gemäß § 29 Absatz 3 folgt, mit der der Gesellschafter über die Übermittlung informiert wird, als zugegangen.

11. Die Unwirksamkeit von Gesellschafterbeschlüssen kann nur binnen eines Monats nach Übersendung des Protokolls an die Gesellschafter geltend gemacht werden, indem binnen dieser Frist Klage auf Feststellung der Unwirksamkeit gegen die Gesellschaft erhoben wird. Nach Ablauf der Frist gilt ein evtl. Mangel des Beschlusses als geheilt. §§ 110 bis 115 HGB werden abbedungen, soweit dies rechtlich zulässig ist.

## § 20 SCHRIFTLICHES UMLAUFVERFAHREN, GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNGEN

1. Gesellschafterbeschlüsse werden, soweit gesetzlich zulässig, grundsätzlich im schriftlichen Umlaufverfahren gefasst. Vom schriftlichen Umlaufverfahren kann die Komplementärin nach eigenem Ermessen absehen. In diesem Fall fassen die Gesellschafter ihre Beschlüsse in einer Gesellschafterversammlung.

2. Die Beschlussfassung im schriftlichen Umlaufverfahren ist von der Komplementärin durch Aufforderung zur Stimmabgabe unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände herbeizuführen. Die einzelnen Beschlussgegenstände sind von der Komplementärin zu erläutern. Der Beschlussvorschlag ist so zu fassen, dass mit „ja", „nein" oder „Enthaltung" gestimmt werden kann. Die Stimmabgabe der Gesellschafter muss innerhalb von vier Wochen nach Übermittlung der Abstimmungsaufforderung durch E-Mail oder Brief bei der Gesellschaft an die in der Abstimmungsaufforderung angegebene E-Mail-Adresse oder Postanschrift eingehen. In dringenden Fällen kann die Frist verkürzt werden. Nicht abgegebene Stimmen oder verspätet eingegangene Stimmabgaben werden bei der Auswertung der Stimmabgaben nicht berücksichtigt. Die Auszählung der Stimmen erfolgt durch die Komplementärin. Sofern nichts anderes bestimmt ist, wird ein im schriftlichen Umlaufverfahren gefasster Beschluss am Beginn des ersten Kalendertages wirksam, der auf den Ablauf der Abstimmungsfrist folgt. Ein Beschluss im Wege des schriftlichen Umlaufverfahrens ist nur wirksam, wenn mindestens 20% der Stimmen aller Gesellschafter an der Abstimmung teilnehmen. Zustimmung, Ablehnung und ausdrückliche Stimmenthaltung gelten als Teilnahme. Sollte das Quorum nicht erreicht sein, ist binnen vier Wochen eine erneute Beschlussfassung im schriftlichen Umlaufverfahren herbeizuführen. Für diese gilt kein Quorum, worauf in der Aufforderung zur Stimmabgabe hinzuweisen ist.

3. Die Einladung der Kommanditisten zu einer Gesellschafterversammlung erfolgt durch die Komplementärin mittels Einladung unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände, Tagungsort und -zeit sowie der Tagesordnung. Die Einladung muss mindestens vier Wochen vor dem Tag der Gesellschafterversammlung zugegangen sein. In dringenden Fällen kann die Einladungsfrist verkürzt werden. Tagungsort ist der Sitz der Gesellschaft. Die Komplementärin ist nach freiem Ermessen berechtigt, für die Gesellschafterversammlung einen anderen Ort festzulegen.

4. Ein Geschäftsführer der Komplementärin führt in der Gesellschafterversammlung den Vorsitz oder ernennt einen Dritten, der ihn vertritt. Der Protokollführer wird von dem Geschäftsführer der Komplementärin, der den Vorsitz in der Versammlung innehat, bestimmt.

5. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn alle Gesellschafter ordnungsgemäß geladen sind, mindestens 20% der Stimmen aller Gesellschafter an der Gesellschafterversammlung teilnehmen oder ordnungsgemäß vertreten sind („Beteiligungsquorum") und die Geschäftsführende Kommanditistin sowie die Treuhandkommanditistin anwesend oder wirksam vertreten sind.

6. Sollte die Gesellschafterversammlung nicht beschlussfähig sein, ist binnen vier Wochen eine neue Versammlung nach den Vorschriften des Gesellschaftsvertrages einzuberufen. Diese ist bezüglich der Tagesordnungspunkte der ehemals beschlussunfähigen Versammlung in jedem Falle beschlussfähig, worauf in der Einladung hinzuweisen ist.

7. Die Komplementärin ist zur Einberufung einer Gesellschafterversammlung verpflichtet, wenn dies von Kommanditisten, die allein oder zusammen mindestens ein Zehntel des Gesellschaftskapitals halten bzw. repräsentieren, schriftlich unter Angabe des Zwecks und der Gründe verlangt wird oder es im Interesse der Gesellschaft erforderlich erscheint. Dieses Recht steht auch der Kapitalverwaltungsgesellschaft zu; laufende Abstimmungsverfahren bleiben hiervon unberührt.

8. Die Kosten für die Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung oder für die Teilnahme an einem schriftlichen Umlaufverfahren sowie für eine eventuelle Vertretung trägt jeder Gesellschafter selbst. Die Kosten der Durchführung von Gesellschafterversammlungen oder für die Durchführung von schriftlichen Verfahren trägt die Gesellschaft.

## § 21 AUSSCHEIDEN EINES GESELLSCHAFTERS

1. Im Fall des Ausscheidens eines Gesellschafters oder bei Eingreifen anderer gesetzlicher Ausschlussgründe wird die Gesellschaft zwischen den anderen Gesellschaftern fortgeführt.

2. Die Kommanditbeteiligung des ausgeschiedenen Kommanditisten wächst den übrigen Gesellschaftern im Verhältnis ihrer bisherigen Beteiligung zu. Dem ausscheidenden Gesellschafter steht ein Abfindungsanspruch gemäß § 26 zu.

3. Die Treuhandkommanditistin ist bezogen auf einen treuhänderisch gehaltenen Anteil zur Kündigung berechtigt, wenn sie nachweist, dass der zugrunde liegende Treuhand- und Verwaltungsvertrag beendet wurde.

4. Scheidet die Komplementärin aus, ist die Geschäftsführende Kommanditistin bevollmächtigt und verpflichtet, unverzüglich eine juristische Person mit entsprechender Satzung als persönlich haftende Gesellschafterin aufzunehmen; die Geschäftsführer der neuen persönlich haftenden Gesellschafterin müssen zuverlässig und fachlich geeignet sein. Das Ausscheiden der Komplementärin wird erst wirksam, wenn die neue persönlich haftende Gesellschafterin wirksam beigetreten ist. Sollte es nicht gelingen, unverzüglich eine neue persönlich haftende Gesellschafterin aufzunehmen, wird die Gesellschaft aufgelöst.

5. Scheidet die Geschäftsführende Kommanditistin aus, ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft verpflichtet, unverzüglich eine juristische Person mit entsprechender Satzung zur Verfügung zu stellen, welche die Funktion der Geschäftsführenden Kommanditistin übernimmt; die Geschäftsführer der neuen geschäftsführenden Kommanditistin müssen zuverlässig und fachlich geeignet sein. Die Komplementärin ist bevollmächtigt und verpflichtet, diese juristische Person mit entsprechender Satzung unverzüglich als geschäftsführende Kommanditistin aufzunehmen. Das Ausscheiden der Geschäftsführenden Kommanditistin wird erst wirksam, wenn die neue geschäftsführende Kommanditistin wirksam beigetreten ist.

## § 22 TOD EINES GESELLSCHAFTERS

1. Im Falle des Todes eines Gesellschafters wird die Gesellschaft mit seinen Erben oder Vermächtnisnehmern fortgeführt, sofern sie nicht gemäß § 25 aus der Gesellschaft ausscheiden oder ausgeschlossen werden. § 711 Absatz 2 Sätze 2 und 3 BGB finden keine Anwendung. Die Erben haben sich durch Vorlage eines Erbscheins oder einer beglaubigten Abschrift des Testamentseröffnungsprotokolls mit beglaubigter Testamentsabschrift zu legitimieren sowie ggf. eine erforderliche Handelsregistervollmacht vorzulegen. Ein Vermächtnisnehmer hat des Weiteren die Abtretung des Gesellschaftsanteils durch die Erben an ihn nachzuweisen. Ein Testamentsvollstrecker hat sich auf Kosten des Nachlasses durch Vorlage des Originals oder einer Ausfertigung seines Testamentsvollstreckerzeugnisses zu legitimieren. Soweit das Registergericht weitere Nachweise fordert, sind diese von den betreffenden Erben, Vermächtnisnehmern und Testamentsvollstreckern beizubringen.

2. Erbengemeinschaften oder Vermächtnisnehmer eines verstorbenen Gesellschafters haben unverzüglich, auch ohne besondere Aufforderung durch die Gesellschaft, zur Wahrnehmung ihrer aus der Beteiligung an der Gesellschaft folgenden Rechte einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestellen. Ist Testamentsvollstreckung angeordnet, so ist der Testamentsvollstrecker als Vertreter berufen. Die Vollmacht kann nur dergestalt erteilt werden, dass der Bevollmächtigte die Rechte mehrerer Rechtsnachfolger gemeinschaftlich auszuüben hat.

3. Bis zur Vorlage eines ausreichenden Nachweises bzw. bis zur Bestellung des gemeinsamen Bevollmächtigten ruhen alle Rechte und Pflichten der Rechtsnachfolger mit Ausnahme der Ergebnisbeteiligung. Die Gesellschaft ist während dieses Zeitraums berechtigt, Auszahlungen oder sonstige Zahlungen mit schuldbefreiender Wirkung auf das der Gesellschaft zuletzt angegebene Konto des Erblassers zu leisten. Vermögensrechte können seitens der Gesellschaft auch durch Hinterlegung (§§ 372 ff. BGB) erfüllt werden.

4. Alle Kosten, die der Gesellschaft im Zusammenhang mit dem Erbfall des verstorbenen Gesellschafters entstanden sind, sind durch die Erben oder Vermächtnisnehmer als Gesamtschuldner zu tragen.

## § 23 ÜBERTRAGUNG UND BELASTUNG VON KOMMANDITANTEILEN

1. Mit Ausnahme der Übertragung von Gesellschaftsanteilen gemäß nachstehendem Absatz 6 bedarf jede Übertragung, teilweise Übertragung, Verpfändung oder sonstige Verfügung über bzw. von Gesellschaftsanteilen oder Treugeberbeteiligungen oder einzelner Ansprüche hieraus zu ihrer Wirksamkeit der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Komplementärin. Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund versagt werden. Eine Zustimmung der übrigen Gesellschafter ist nicht erforderlich. Belastungen der Beteiligung oder der damit verbundenen Rechte (z.B. Nießbrauch bezüglich des Ausschüttungsanspruchs) ist ebenso wie die Abtretung oder Sicherungsabtretung solcher Rechte – mit Ausnahme der Verpfändung – unzulässig. Eine teilweise Übertragung ist nur dann möglich, wenn der zu übertragende und der verbleibende Anteil durch 1.000 teilbar ist und jeweils die Mindestbeteiligungsbeträge nach § 6 Absatz 3 Satz 3 und 4 nicht unterschreiten. Ausnahmen von Satz 1 und Satz 4 können von der Geschäftsführenden Kommanditistin zugelassen werden. Eine Übertragung von Gesellschaftsanteilen oder Teilgesellschaftsanteilen ist grundsätzlich nur mit schuldrechtlicher und dinglicher Wirkung zum Ablauf des 31.12. eines Kalenderjahres zulässig. Diese Beschränkung der Übertragung oder sonstigen Verfügung gilt nicht in den Fällen der Übertragung zur Erfüllung von Vermächtnissen und Teilungsanordnungen, bei Übertragungen durch den Erben im Fall des § 22 Absatz 1, bei Übertragung von Gesellschaftsanteilen der Treuhandkommanditistin an Treugeber gemäß § 25 Absatz 4, bei Wechsel der Beteiligungsart durch einen Anleger und Beachtung von § 9 sowie bei Übertragungen durch den Platzierungsgaranten. Die Geschäftsführende Kommanditistin kann weitere Ausnahmen zulassen.

2. Eine Übertragung ist – auch ohne ausdrückliche Ablehnung durch die Komplementärin – unzulässig, wenn der Erwerber (auch der nur mittelbare Erwerber) nicht die in § 5 genannten Voraussetzungen einer Beteiligung an der Gesellschaft erfüllt.

3. Der Übertragende bzw. Verfügende trägt alle hierdurch der Gesellschaft entstehenden Aufwendungen, einschließlich Steuern. Ferner ist, wenn die Übertragung oder Verfügung die Beteiligung eines Direktkommanditisten betrifft, der Übertragende bzw. Verfügende verpflichtet, die entsprechenden Eintragungen in das Handelsregister durch die Komplementärin durch Mitteilung gegenüber der Komplementärin auf seine Kosten zu veranlassen. Er trägt die Kosten der notariellen Beglaubigung der Handelsregistervollmacht und der Eintragung.

4. Jede beabsichtigte Übertragung, teilweise Übertragung oder sonstige Verfügung ist, soweit sie der Zustimmung der Komplementärin bedarf, dieser zur Erteilung der Zustimmung grundsätzlich bis zum 30.11. eines Kalenderjahres schriftlich anzuzeigen. Dies gilt nicht für eine Verpfändung. Weitere Ausnahmen können von der Komplementärin zugelassen werden. Diese Anforderung gilt nicht in den Fällen der Übertragung

zur Erfüllung von Vermächtnissen und Teilungsanordnungen bei Übertragungen durch den Erben im Fall des § 22 Absatz 1, sowie bei Übertragung von Gesellschaftsanteilen der Treuhandkommanditistin an Treugeber gemäß § 25 Absatz 4 oder bei Wechsel der Beteiligungsart durch einen Anleger und Beachtung von § 9 sowie bei Übertragungen durch den Platzierungsgaranten.

5. Bei Übertragung oder bei jedem sonstigen Übergang der Gesellschafterstellung auf einen Dritten, gleichgültig ob im Rahmen von Gesamtrechts- oder Sonderrechtsnachfolge, werden alle Konten (§ 14) unverändert und einheitlich fortgeführt. Bei der teilweisen Übertragung eines Gesellschaftsanteils erfolgt die Fortführung auf getrennten Konten in dem der Teilung entsprechenden Verhältnis. Die Übertragung oder der Übergang einzelner Rechte und/oder Pflichten hinsichtlich nur einzelner Gesellschafterkonten ist getrennt vom jeweiligen Gesellschaftsanteil nicht möglich.

6. Abweichend von den vorstehenden Regelungen ist es der Treuhandkommanditistin gestattet, ihren Kommanditanteil ganz oder anteilig auf ihre Treugeber zu übertragen sowie Ausschüttungsansprüche, Auseinandersetzungsguthaben und Abfindungen, die ihr als Treuhandkommanditistin zustehen, jeweils anteilig an ihre Treugeber abzutreten. Darüber hinaus ist die Treuhandkommanditistin aber nicht berechtigt, ihre Beteiligung zu übertragen.

7. Die Übertragung von Treugeberanteilen ist nur zusammen mit der gleichzeitigen Übertragung der Rechte und Pflichten aus dem jeweils geschlossenen Treuhand- und Verwaltungsvertrag mit der Treuhandkommanditistin möglich.

8. Die Kosten der Gesellschaft im Falle einer Übertragung trägt im Verhältnis zur Gesellschaft der Erwerber.

## § 24 KÜNDIGUNG

1. Ein ordentliches Kündigungsrecht ist ausgeschlossen.

2. Das Recht des Gesellschafters zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Die außerordentliche Kündigung bedarf der Schriftform und hat durch eingeschriebenen Brief an die Gesellschaft zu erfolgen. Darüber hinaus haben die Anleger keinen Anspruch gegenüber der Gesellschaft oder der Treuhandkommanditistin auf Rücknahme oder Umtausch ihrer Beteiligung an der Gesellschaft. Für das Ausscheiden der Geschäftsführenden Kommanditistin und Komplementärin bei einer jeweils außerordentlichen Kündigung gilt im Übrigen § 25 Absatz 5 entsprechend. Eine Kündigung durch die Geschäftsführende Kommanditistin bzw. Komplementärin wird erst mit Bestellung bzw. Beitritt einer jeweils ersetzenden Gesellschaft wirksam.

3. Kündigt die Treuhandkommanditistin die Treuhandverträge gemäß den Regelungen des Treuhand- und Verwaltungsvertrages, so hat sie dies den Treugebern und Direktkommanditisten mit einer Frist von drei Monaten zum Quartalsende anzuzeigen. In diesem Fall werden die Treuhandverträge mit einer geeigneten Gesellschaft fortgeführt. Diese in die einzelnen Treuhandverträge mit den Treugebern und Direktkommanditisten eintretende Gesellschaft wird von der Komplementärin bestimmt und der Gesellschaft als Treuhandkommanditist beitreten, ohne dass es eines Gesellschafterbeschlusses bedarf. Lässt sich keine geeignete Gesellschaft finden, gilt § 25 Absatz 4 entsprechend.

## § 25 AUSSCHEIDEN, AUSSCHLIESSUNG EINES GESELLSCHAFTERS

1. Ein Gesellschafter scheidet ohne weiteres aus der Gesellschaft aus:

   – mit Rechtskraft des Beschlusses, durch den über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet oder eine Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wurde;

   – mit Kündigung durch den Privatgläubiger des Gesellschafters, jedoch erst mit Ablauf der Kündigungsfrist.

2. Die Geschäftsführende Kommanditistin kann einen Gesellschafter bzw. seine vertraglichen oder gesetzlichen Rechtsnachfolger fristlos aus der Gesellschaft ausschließen, sofern ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

   – der Gesellschafter die Voraussetzungen nach § 5 nicht mehr erfüllt oder ausreichend nachweist.

   – in den Gesellschafts- oder Treugeberanteil eines Gesellschafters die Zwangsvollstreckung betrieben und nicht binnen zwei Monaten nach Aufforderung an den Gesellschafter, spätestens bis zur Verwertung des Anteils, aufgehoben wird.

   – ein Gesellschafter gegen eine sich aus dem Gesellschaftsverhältnis ergebende Verpflichtung verstößt und den Verstoß trotz Abmahnung nicht unverzüglich abstellt.

   – ein Gesellschafter über seinen Gesellschafts- und Treugeberanteil unter Verstoß gegen § 23 verfügt.

   Ein wichtiger Grund für den Ausschluss der Treuhandkommanditistin liegt darüber hinaus insbesondere vor, wenn diese ihren Verpflichtungen aus dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag – auch nach angemessener Fristsetzung durch die Geschäftsführende Kommanditistin – nicht nachkommt oder wenn die Geschäftsführende Kommanditistin – nach billigem Ermessen – zu dem Schluss gelangt, dass das Ausscheiden der Treuhandkommanditistin aufgrund von regulatorischen Vorgaben erforderlich ist.

3. Der Gesellschafter scheidet im Fall eines Ausschlusses durch die Geschäftsführende Kommanditistin mit Zugang der Ausschließungserklärung oder zu einem in der Ausschließungserklärung genannten späteren Zeitpunkt aus der Gesellschaft aus. Die Ausschlie-

ßungserklärung gilt drei Tage nach Absendung an die der Gesellschaft zuletzt genannte Anschrift als zugegangen. In dem Fall, dass ein Ausschließungsgrund nach Absatz 2 in der Person eines Treugebers vorliegt, ist die Treuhandkommanditistin berechtigt, ihr Kommanditkapital in Höhe des Anlagebetrages des Treugebers zu reduzieren.

4. Die Treuhandkommanditistin scheidet abweichend von Absätzen 1 und 3 dadurch aus der Gesellschaft aus, dass sie ihren Kommanditanteil mit Zugang der Ausschließungserklärung unverzüglich entsprechend auf sämtliche Treugeber direkt überträgt. Mit der Übertragung des letzten Kommanditanteils scheidet sie aus der Gesellschaft aus.

5. Sofern der Fondsgeschäftsführung aufgrund von regulatorischen Vorgaben weitere Rechtspflichten auferlegt werden, die sie nach freiem Ermessen nicht tragen kann oder will, so ist die Komplementärin ohne Gesellschafterbeschluss berechtigt, unverzüglich eine aus ihrer Sicht geeignete Gesellschaft zur geschäftsführenden Kommanditistin zu bestellen bzw. in die Gesellschaft aufzunehmen oder die Aufgaben der Geschäftsführenden Kommanditistin – soweit nach ihrem Ermessen sinnvoll – durch Beauftragung auf einen aus ihrer Sicht geeigneten Dritten zu übertragen. Die neuen geschäftsführenden Kommanditisten bzw. die beauftragten Dritten müssen fachlich geeignet und zuverlässig sein. Entsprechendes gilt für die Komplementärin; in diesem Fall ist die Geschäftsführende Kommanditistin ohne Gesellschafterbeschluss berechtigt, unverzüglich eine aus ihrer Sicht geeignete Gesellschaft zur persönlich haftenden Gesellschafterin zu bestellen bzw. in die Gesellschaft aufzunehmen.

6. Die durch das Ausscheiden verursachten Kosten und Aufwendungen bei Notar und Gericht zuzüglich ggf. anfallender Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe trägt bzw. tragen der ausscheidende Gesellschafter bzw. die ausscheidenden Rechtsnachfolger als Gesamtschuldner. Entsprechendes gilt für sonstige durch das Ausscheiden verursachte und in Rechnung gestellte Ausgaben in nachgewiesener Höhe, wobei im Falle des Ausscheidens eines Anlegers diese sonstigen Kosten und Ausgaben nicht mehr als 40% des Anteilswerts des jeweiligen Anlegers betragen dürfen.

## § 26 ABFINDUNGSANSPRÜCHE BEI AUSSCHEIDEN, KÜNDIGUNG UND AUSSCHLUSS EINES GESELLSCHAFTERS

1. Scheidet ein Gesellschafter (ggf. auch dessen Rechtsnachfolger) aus der Gesellschaft durch Kündigung oder Ausschluss aus, so richtet sich sein Abfindungsanspruch nach dem Verkehrswert seiner Beteiligung. Der Verkehrswert seiner Beteiligung berechnet sich anhand des Wertes des Gesellschaftsvermögens, wie es sich aus dem letzten Jahresbericht der Gesellschaft auf den Zeitpunkt des letzten Bilanzstichtages vor dem Ausscheiden des Gesellschafters ergibt abzüglich der durch das Ausscheiden bedingten Kosten und Ausgaben. Die Höhe der Beteiligung des ausscheidenden Gesellschafters an dem so ermittelten Gesellschaftsvermögen bestimmt sich nach dem Verhältnis seiner auf dem Kapitalkonto I gebuchten festen Einlage zu den auf den Kapitalkonten I insgesamt verbuchten festen Einlagen aller Gesellschafter unter Verrechnung der Stände sämtlicher Kapitalkonten gemäß §14. Der Geschäftsführenden Kommanditistin steht ein Abfindungsanspruch mangels Beteiligung am Gesellschaftsvermögen nicht zu.

2. Wenn der ausscheidende Gesellschafter innerhalb eines Monats nach Mitteilung der Höhe des Abfindungsanspruchs durch die Gesellschaft dieser widerspricht, wird die Höhe der Abfindung durch rechtsverbindliche Entscheidung des Abschlussprüfers der Gesellschaft, der für das letzte Geschäftsjahr vor dem Ausscheiden bestellt ist, als Schiedsgutachter festgesetzt.

3. Die Auszahlung der Abfindung erfolgt in zwei gleichen Raten, soweit die Liquiditätslage der Gesellschaft es erlaubt. Andernfalls kann die Zahlung der Abfindung auf bis zu fünf Jahre gleichmäßig verteilt werden. Im Falle des Satzes 1 hat die Zahlung der ersten Rate in den ersten sechs Monaten nach Feststellung der Abfindungshöhe zu erfolgen, die der zweiten Rate innerhalb eines halben Jahres nach Zahlung der ersten Rate. Alle Raten sind spätestens mit Auflösung der Gesellschaft und Rückzahlung aller Gesellschaftsanteile zu begleichen.

4. Ausscheidende Gesellschafter können keine Sicherheitsleistung betreffend ihrer Abfindung verlangen.

## § 27 LIQUIDATION DER GESELLSCHAFT

1. Die Gesellschaft tritt ohne weitere Beschlussfassung in Liquidation, wenn sie durch Zeitablauf endet (§ 3 Absatz 2) („Grundlaufzeit“), es sei denn die Gesellschafter beschließen mit einer Mehrheit von mindestens 75% der abgegebenen Stimmen die vorzeitige Auflösung. Eine Verlängerung der Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit einer Mehrheit von mindestens 75% der abgegebenen Stimmen einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu fünf Jahre beschlossen werden, sofern ein zulässiger Grund vorliegt. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit sind u. a., dass

   - die unmittelbaren oder mittelbaren Vermögensgegenstände der Gesellschaft nicht bis zum Ende der Grundlaufzeit verkauft werden können und mehr Zeit für die Verwertung der unmittelbaren oder mittelbaren Vermögensgegenstände erforderlich ist;

   - der erwartete Verkaufserlös für die unmittelbaren oder mittelbaren Vermögensgegenstände nicht den Renditeerwartungen der Gesellschaft entspricht und während der Verlängerungsdauer eine Wertsteigerung der unmittelbaren oder mittelbaren Vermögensgegenstände zu erwarten ist;

   - die Gesellschafter den bisherigen Geschäftsverlauf als zufriedenstellend erachten und dies für die Zukunft weiter annehmen; oder

- andere wirtschaftliche, rechtliche oder steuerliche Gründe bestehen, die aus Sicht der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Geschäftsführenden Kommanditistin eine Verlängerung der Grundlaufzeit der Gesellschaft sinnvoll oder erforderlich erscheinen lassen.

2. Die Liquidation obliegt der Geschäftsführenden Kommanditistin entsprechend den Bestimmungen über die Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft dieses Gesellschaftsvertrages.

3. Im Rahmen der Liquidation wird die Geschäftsführenden Kommanditistin die zu diesem Zeitpunkt im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände verwerten.

4. Bei Auflösung der Gesellschaft werden in einem ersten Schritt die Fremdverbindlichkeiten der Gesellschaft beglichen. Das verbleibende Vermögen, einschließlich der stillen Reserven, wird entsprechend dem für die Gewinnverteilung festgelegten Schlüssel und Rang gemäß § 15, unter Verrechnung der Stände der Kapitalkonten im Sinne § 14, unter den Gesellschaftern verteilt. Die Haftung der Geschäftsführenden Kommanditistin für die Erfüllung der Gesellschaftsforderungen ist für den Fall der Liquidation im Innenverhältnis ausgeschlossen.

5. Für die Dauer der Liquidation werden die in § 12 vereinbarten laufenden Vergütungen bis zum Abschluss, gegebenenfalls pro rata temporis, fortgezahlt.

6. Die Kommanditisten haften nach Beendigung der Liquidation nicht für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

## § 28 HAFTUNG

Die Gesellschaft und die Gründungsgesellschafter übernehmen keine Haftung für den Eintritt der von Kommanditisten mit dem Erwerb ihrer Beteiligung angestrebten wirtschaftlichen, rechtlichen oder steuerlichen Folgen. Die angestrebten steuerlichen Folgen stehen unter dem Vorbehalt, dass sie von der Finanzverwaltung und der Finanzgerichtsbarkeit anerkannt werden. Die Gesellschaft und die Gründungsgesellschafter übernehmen keine Gewähr dafür, dass sich die steuerliche Beurteilung von Sachverhalten durch Gesetzgebung, Rechtsprechung, Erlasse der Finanzverwaltung oder spätere Außenprüfungen nicht ändert.

## § 29 BETEILIGUNGSREGISTER, MITTEILUNGSPFLICHTEN, DATENSCHUTZ, KOMMUNIKATION, TRANSPARENZREGISTER

1. Die Treuhandkommanditistin führt für alle Anleger ein Register mit deren personenbezogenen und beteiligungsbezogenen Daten (nachfolgend „Beteiligungsregister"). Personen- und beteiligungsbezogene Daten sind der Name, das Geburtsdatum, die Adresse sowie gegebenenfalls Telefonnummer und E-Mail-Adresse, die Höhe der Beteiligung, die Steueransässigkeit, das Wohnsitzfinanzamt (gegebenenfalls Betriebsfinanzamt), die Steuernummer, die persönliche Steueridentifikationsnummer, die Bankverbindung, Daten des Personalausweises oder Reisepasses sowie eventuelle weitere Angaben im unmittelbaren Zusammenhang mit der Beteiligung. Bei einer Beteiligung von Gesellschaften, Stiftungen, Vereinen, Gemeinschaften oder anderen Rechtsformen enthält das Beteiligungsregister darüber hinaus insbesondere den Sitz, die Vertretungsbefugnisse und Informationen zu den wirtschaftlich berechtigten Personen. Der Anleger ist verpflichtet, der Treuhandkommanditistin auf Anfrage unverzüglich alle sonstigen nach dem Geldwäschegesetz erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

2. Der Anleger erhält einen Auszug aus dem Beteiligungsregister mit seinen personen- und beteiligungsbezogenen Daten. Er ist berechtigt, jederzeit über die über ihn im Beteiligungsregister geführten Daten Auskunft zu verlangen.

3. Die den Gesellschaftern nach diesem Gesellschaftsvertrag zur Verfügung zu stellenden Berichte, Informationen, Daten und Anfragen können, soweit gesetzlich zulässig, zur Verfügung gestellt werden durch Übermittlung an das im Internetportal der Gesellschaft eingerichtete elektronische Postfach des Gesellschafters. Die Gesellschafter werden in diesem Fall durch Übersendung einer E-Mail an die zuletzt durch den jeweiligen Gesellschafter benannte E-Mail-Adresse darüber informiert, dass ein neues Dokument an das elektronische Postfach übersendet wurde. Jeder Gesellschafter kann verlangen, dass ihm die an ihn zu versendenden Berichte, Informationen, Daten und Anfragen (einschließlich Ladungen zu sowie Mitteilungen und Bekanntmachungen im Zusammenhang mit Gesellschafterversammlungen gemäß §§19, 20) in gedruckter Form zugesandt werden. Dieser Wunsch ist in der Beitrittserklärung oder nach Beitritt schriftlich der Komplementärin mitzuteilen. In diesem Fall kann der Gesellschafter mit von Dritten in Rechnung gestellten Kosten für den Druck und den Versand der jeweiligen Kommunikation in Papierform belastet werden.

4. Jeder Anleger hat der Gesellschaft etwaige Änderungen der seine Beteiligung betreffenden Angaben, insbesondere aber nicht ausschließlich der nach Absatz 1 gemachten Angaben unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Darüber hinaus hat der Anleger gegebenenfalls die Tatsache, dass über sein Vermögen das Insolvenzverfahren oder ein entsprechendes Verfahren nach ausländischem Recht eröffnet worden ist oder die Eröffnung dieses Verfahrens mangels Masse abgelehnt wurde der Gesellschaft unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Vom Anleger mitgeteilte Änderungen und Sachverhalte sind durch (nach Vorgabe der Gesellschaft) 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 Geschäftsführung etwaige Kosten, die der Gesellschaft aus der Pflichtverletzung des Anlegers entstehen, dem betreffenden Anleger in Rechnung stellen. § 25 Absatz 2 bleibt unberührt.

5. Im Verhältnis der Gesellschaft zu den Gesellschaftern gelten die gemäß § 29 Absatz 1 niedergelegten Daten als maßgebend für Mitteilungen und Zustellungen bis zur Mitteilung von Änderungen an die Gesellschaft. Dies umfasst insbesondere auch den Versand von Jahresberichten, Aufforderungen zur Stimmabgabe im schriftlichen Umlaufverfahren, Ladungen zur Gesellschafterversammlung, Mitteilungen von Gesellschafterbeschlüssen, steuerlichen Ergebnissen sowie Kündigungsschreiben oder Ausschlussschreiben. Maßgebend für jeglichen Postversand an den Anleger, der sein Gesellschaftsverhältnis betrifft, ist immer die durch ihn zuletzt schriftlich mitgeteilte Adresse. Das gilt ebenso für Bevollmächtigte, Testamentsvollstrecker, Erwerber, Erben und Vermächtnisnehmer.

6. Jeder Anleger ist verpflichtet, der Gesellschaft jederzeit auf Anforderung unverzüglich alle Informationen, Berichte sowie Bescheinigungen, die die Geschäftsführung für die Einhaltung jedweder Steuervorschriften wie auch für Zwecke des Einbehalts von Quellensteuer für nötig erachtet, zur Verfügung zu stellen.

7. Jeder Anleger erklärt sich damit einverstanden, dass seine personenbezogenen Daten im Wege der elektronischen Datenverarbeitung gespeichert und dass die in die Anlegerverwaltung einbezogenen Parteien über die Verhältnisse der Gesellschaft und seine Person informiert werden, soweit dies zur Verwaltung und Betreuung der Beteiligung des jeweiligen Anlegers erforderlich ist.

8. Der Anleger ist verpflichtet, der Gesellschaft unverzüglich auf Anfrage alle erforderlichen Informationen und Nachweise zur Verfügung zu stellen sowie gegebenenfalls notwendige Formulare auszufüllen, die von der Gesellschaft im Rahmen ihrer deutschen und US-steuerlichen Erklärungs- und Mitteilungspflichten benötigt werden und/oder zu deren Erhebung die Gesellschaft zur Erfüllung gesetzlicher Meldepflichten im Zusammenhang mit dem in den USA eingeführten besonderen Quellensteuerregime (sog. FATCA, Foreign Account Tax Compliance Act) und dem zwischen Deutschland und den USA diesbezüglich abgeschlossenen Abkommen verpflichtet ist und/oder die von der Gesellschaft aufgrund einer entsprechenden Regelung für eine Vermeidung eines Quellensteuereinbehaltes oder für eine Erstattung einbehaltener Steuern in den USA benötigt werden. Der Anleger ist ferner verpflichtet, bei Änderungen des Inhalts dieser Informationen und Nachweise dies der Gesellschaft unverzüglich schriftlich, durch Vorlage geeigneter Dokumente, mitzuteilen.

9. Ferner verpflichtet sich der Anleger, der Gesellschaft auf Anfrage alle Unterlagen und Nachweise zur Verfügung zu stellen und Auskünfte zu erteilen, die zur Erfüllung weiterer gesetzlich vorgeschriebener Informationspflichten (z.B. Common Reporting Standard des OECD sowie des Finanzkonten-Informationsaustauschgesetzes) erforderlich sind. Vorstehende Regelungen gelten entsprechend, wenn nachträglich beim Anleger oder seinem Rechtsnachfolger eine Änderung in Bezug auf die vorstehend erforderlichen Daten und Unterlagen eintritt.

   Der Anleger hat davon Kenntnis und ist damit einverstanden, dass die von ihm entsprechend § 29 erteilten Informationen und zur Verfügung gestellten Nachweise im Auftrag der Gesellschaft, der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder der Gesellschaften im Sinne von §261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB, an welchen die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, während der Dauer der Gesellschaft dahingehend überprüft werden, ob sich die Einordnung des Anlegers (z.B. für Zwecke dieser US-amerikanischen) steuerlichen Regelungen geändert hat, und insbesondere an die zuständigen nationalen sowie ggf. ausländischen Steuerbehörden unter Beachtung der geltenden datenschutzrechtlichen Bestimmungen übermittelt werden.

10. Die Geschäftsführende Kommanditistin ist verpflichtet, die für Eintragungen in das Transparenzregister erforderlichen Informationen, insbesondere die in §19 Abs. 1 GwG aufgeführten Angaben zu den wirtschaftlichen Berechtigten der Gesellschaft, einzuholen, aufzubewahren, auf aktuellem Stand zu halten und der registerführenden Stelle unverzüglich zur Eintragung in das Transparenzregister mitzuteilen. Die Gesellschafter haben der Gesellschaft die zur Erfüllung der Eintragungspflichten ins Transparenzregister notwendigen Angaben ggf. auch in Bezug auf den wirtschaftlichen Berechtigten mitzuteilen und jede Änderung dieser Angaben unverzüglich mitzuteilen und Auskunftsersuchen innerhalb angemessener Frist zu beantworten.

## § 30 STEUERANGELEGENHEITEN, STEUERLICHER VERTRETER IN DEN USA UND IN DEUTSCHLAND

1. Die Geschäftsführende Kommanditistin soll als zuständige Vertreterin der Gesellschaft für deutsche Steuerangelegenheiten bestimmt werden.

2. Die Geschäftsführende Kommanditistin bestellt den sog. Partnership Representative i.S.d. IRC Sec. 6223 der USA. Der Partnership Representative vertritt die Gesellschaft als Alleinvertreter gegenüber dem Internal Revenue Service oder jeder US-bundesstaatlichen oder lokalen Steuerbehörde im Fall der US-steuerlichen Außenprüfung sowie in allen US-steuerlichen Disputfällen. Dabei ist zu beachten, dass der Partnership Representative in den USA steuerlich ansässig sein muss bzw. falls es sich um eine Personen- oder Kapitalgesellschaft handelt, die natürliche Person, die diese Personen- oder Kapitalgesellschaft vertritt, in den USA steuerlich ansässig sein muss. Die US-steuerliche Ansässigkeit bestimmt sich ausschließlich nach US-nationalem Steuerrecht.

3. Eventuelle steuerliche Belastungen, die der Gesellschaft durch einen Gesellschafter (insbesondere durch den Beitritt, das Ausscheiden oder die Veräußerung der gehaltenen Beteiligung an der Gesellschaft) entstehen oder die der Gesellschaft auf andere Art und Weise (z.B. durch Dienstleistungsvereinbarungen) durch einen Gesellschafter verursacht werden, trägt der Gesellschafter, der diesen Mehraufwand bzw. diese Mehrbelastung verursacht.

4. Ebenso ist die Gesellschaft berechtigt, einem Gesellschafter Aufwendungen bzw. Kosten weiter zu belasten, die der Gesellschaft durch Erfüllung gesetzlicher oder behördlicher Anforderungen (z.B. Meldepflichten nach FATCA, CRS) entstanden sind und die ihre Ursache in der Person des Gesellschafters haben (z.B. steuerliche Ansässigkeit im Ausland).

## § 31 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

1. Die erstmalige Aufstellung dieses Gesellschaftsvertrags unterliegt gemäß § 150 Abs. 1 KAGB der Schriftform. Spätere Änderungen oder Ergänzungen dieses Gesellschaftsvertrages bedürfen der Textform. Hierfür genügt insbesondere die Niederschrift des Ergebnisprotokolls über Gesellschaftsversammlungen oder die Niederschrift über im Umlaufverfahren gefasste Beschlüsse; in diesen Fällen ist die Geschäftsführende Kommanditistin berechtigt eine konsolidierte Fassung des Gesellschaftsvertrages zu erstellen.

2. Erfüllungsort und Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag sowie über das Zustandekommen des Vertrages ist der Sitz der Gesellschaft, soweit dies gesetzlich zulässig vereinbart werden kann.

3. Die Gesellschaft trägt die für die Gründung anfallenden Kosten.

4. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit dieses Vertrages im Übrigen nicht berührt. Die Gesellschafter sind vielmehr verpflichtet, durch eine Vereinbarung eine unwirksame Bestimmung durch eine solche Bestimmung zu ersetzen, die in gesetzlich zulässiger Weise wirtschaftlich der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt. Gleiches gilt für den Fall von Vertragslücken.

5. Die Auslegung des Gesellschaftsvertrages hat, sofern erforderlich, unter Einbeziehung der Bestimmungen des Treuhand- und Verwaltungsvertrags sowie der Anlagebedingungen zu erfolgen.

# 16 ANHANG 3: TREUHAND- UND VERWALTUNGSVERTRAG

## TREUHAND- UND VERWALTUNGSVERTRAG

## I. VERTRAGSPARTEIEN, VERTRAGSGRUNDLAGE

### § 1 VERTRAGSPARTEIEN

1. Dieser Treuhand- und Verwaltungsvertrag (**„Treuhand- und Verwaltungsvertrag“**) regelt die Rechtsbeziehungen zwischen der

   (1) UST Treuhand und Verwaltungsgesellschaft mbH (nachfolgend **„Treuhandkommanditistin“** genannt),

   (2) UST XXVII GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend **„Investmentgesellschaft”** genannt)

   und

   (3)

   a) jedem der Treugeber, die gemäß dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft mittelbar über die Treuhandkommanditistin eine Beteiligung erwerben oder eine solche Treugeberbeteiligung später anderweitig erwerben (**„Treugeber“**, vgl. nachfolgenden Abschnitt II),

   sowie

   b) jedem der Kommanditisten, die zunächst als Treugeber beteiligt waren und dann von ihrem Recht auf Übertragung der Treugeberbeteiligung in eine unmittelbare Beteiligung Gebrauch machen oder anderweitig einen Kommanditanteil an der Investmentgesellschaft erwerben, sich selbst als Kommanditisten in das Handelsregister eintragen lassen und deren Beteiligung durch die Treuhandkommanditistin verwaltet wird („Direktkommanditist“, vgl. nachfolgenden Abschnitt III), und zwar jeweils im Sinne eines Geschäftsbesorgungsvertrages.

2. Treugeber und Direktkommanditisten im Sinne von § 1 Abs. 1 werden nachfolgend auch einheitlich als **„Anleger“** bezeichnet. Gemeinsame Bestimmungen für Treugeber und Direktkommanditisten werden in Abschnitt IV sowie § 2 aufgeführt.

### § 2 VERTRAGSGRUNDLAGE

1. Der Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft ist zusammen mit den Anlagebedingungen – vorbehaltlich und einschließlich etwaiger späterer von den Gesellschaftern beschlossener Änderungen – Grundlage und Bestandteil dieses Treuhand- und Verwaltungsvertrages. Bei Widersprüchen zwischen den Regelungen von Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen und dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag haben die Regelungen von Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen Vorrang.

2. Der Treugeber bestätigt mit Unterzeichnung der Beitrittserklärung, auch den Inhalt von Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen zur Kenntnis genommen zu haben und diese zu akzeptieren. Anleger, die diesen Treuhand- und Verwaltungsvertrag später im Zuge des Zweiterwerbs von Anteilen abschließen oder in den bestehenden Vertrag des Veräußerers eintreten, bestätigen mit Abschluss oder Eintritt in diesen Vertrag ebenfalls, den Inhalt des Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen zur Kenntnis genommen zu haben und diese zu akzeptieren.

## II. TREUHANDMANDAT FÜR TREUGEBER

### § 3 GEGENSTAND DES TREUHANDMANDATS

1. Die Treuhandkommanditistin übernimmt und verwaltet für den Treugeber einen seiner Beteiligung entsprechenden Teilkommanditanteil (**„Kommanditbeteiligung“**) an der Investmentgesellschaft und hält diesen treuhänderisch im eigenen Namen, aber im Auftrag, im Interesse und für Rechnung des Treugebers.

2. Der Treugeber ist damit einverstanden, dass die Treuhandkommanditistin Treuhand- und Verwaltungsverträge auch mit anderen Treugebern abschließt und für diese weitere Kommanditbeteiligungen an der Investmentgesellschaft treuhänderisch hält und verwaltet. Die Treuhand- und Verwaltungsverträge sind in ihrem Bestand voneinander unabhängig. Die Treugeber bilden keine Gesellschaft bürgerlichen Rechts. Die §§ 705 ff. und 741 ff. BGB sind nicht – auch nicht entsprechend – anwendbar.

3. Die Höhe des Zeichnungsbetrages eines beitretenden Treugebers (nachfolgend **„Pflichteinlage“** oder **„Anlagebetrag“**) bestimmt sich nach der Beitrittserklärung und muss, wenn der beitretende Treugeber eine natürliche Person ist und bereits über eine US-Steuernummer verfügt, mindestens USD 20.000, und in allen anderen Fällen mindestens USD 30.000 betragen, oder auf einen durch 1.000 ohne Rest teilbaren höheren US-Dollar-Betrag lauten.

4. Zusätzlich zur Pflichteinlage ist vom Anleger ein Aufgeld (Agio) in Höhe von bis zu 5% des Anlagebetrages zu leisten.

5. Erhöht die Treuhandkommanditistin ihre Kommanditbeteiligung nach Maßgabe von § 3 Abs. 3, ist sie mit einer Haftsumme in Höhe von EUR 1 je USD 100 der Pflichteinlage des jeweiligen Treugebers in das Handelsregister einzutragen. Die einem Anleger jeweils zuzurechnende Haftsumme beträgt somit EUR 1 je USD 100 seiner Pflichteinlage. Die Treuhandkommanditistin ist verpflichtet, die einem Anleger jeweils zuzurechnende Haftsumme im eigenen Namen zur Eintragung in das Handelsregister anzumelden, wobei sie nach ihrem pflichtgemäßen Ermessen die Anmeldung in regelmäßigen Zeitabständen und für mehrere Treugeber gemeinsam vornehmen kann.

6. Die Treuhandkommanditistin hält die Kommanditbeteiligung im Außenverhältnis als einheitlichen Gesellschaftsanteil und ist als Kommanditistin im Handelsregister eingetragen. Sie tritt gegenüber Dritten im eigenen Namen auf. Dies gilt auch im Verhältnis zur Investmentgesellschaft.

7. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, ähnliche Aufgaben bei anderen Fondsgesellschaften und für andere Personen wahrzunehmen.

8. Die Treuhandkommanditistin erfüllt ihre in diesem Treuhand- und Verwaltungsvertrag übernommenen Verpflichtungen unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften. Die Treuhandkommanditistin ist zur Erbringung von Tätigkeiten nach dem Rechtsdienstleistungsgesetz weder berechtigt noch verpflichtet. Auch steht sie nicht für den vom Treugeber beabsichtigten steuerlichen oder wirtschaftlichen Erfolg der Beteiligung ein.

## § 4 ZUSTANDEKOMMEN DES TREUHAND- UND VERWALTUNGSVERTRAGS FÜR TREUGEBER

1. Das Angebot eines Anlegers auf mittelbare Beteiligung an der Investmentgesellschaft als Treugeber der Treuhandkommanditistin sowie zum Abschluss des Treuhand- und Verwaltungsvertrages zwischen ihm, der Investmentgesellschaft und der Treuhandkommanditistin wird durch die Abgabe der von ihm unterzeichneten Beitrittserklärung abgegeben. Die Treuhandkommanditistin ist ermächtigt und bevollmächtigt, namens und mit Wirkung für alle Gesellschafter der Investmentgesellschaft, das Angebot eines Anlegers auf mittelbaren Beitritt zur Investmentgesellschaft als Treugeber durch Gegenzeichnung der Beitrittserklärung oder durch eine anderweitige schriftliche Annahmeerklärung anzunehmen. Der Anleger verzichtet ausdrücklich auf den Zugang einer durch die Treuhandkommanditistin unterzeichneten Annahmeerklärung (§ 151 Satz 1 BGB). Der Anleger wird jedoch durch die Treuhandkommanditistin über die Annahme seines Beitrittsangebots informiert. Die Annahme des Angebotes eines Anlegers durch die Treuhandkommanditistin erfolgt – in Absprache mit der Komplementärin der Investmentgesellschaft – im freien Ermessen der Treuhandkommanditistin. Ein Anspruch auf Aufnahme in die Investmentgesellschaft besteht nicht.

2. Der Abschluss des Treuhand- und Verwaltungsvertrages und die Beteiligung als Treugeber stehen unter der aufschiebenden Bedingung der vollständigen und fristgerechten Zahlung des Anlagebetrages zuzüglich des vereinbarten Aufgeldes durch den Anleger (§ 6 Abs. 3 Gesellschaftsvertrag). Im Übrigen gelten die weiteren Voraussetzungen und Regelungen des § 6 des Gesellschaftsvertrages.

## § 5 AUFGABEN DER TREUHANDKOMMANDITISTIN, TREUHANDVERMÖGEN

1. Der Treugeber beauftragt und ermächtigt die Treuhandkommanditistin unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, im Rahmen des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft für ihn eine Kommanditbeteiligung an der Investmentgesellschaft zu erwerben, zu halten und zu verwalten („Treuhandmandat“). Die Treuhandkommanditistin nimmt alle zur Durchführung des rechtswirksamen Erwerbs sowie der laufenden Verwaltung der Kommanditbeteiligung erforderlichen Maßnahmen vor. Sie wird, soweit der Treugeber seinen Zahlungsverpflichtungen nachgekommen ist, gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft die Pflichteinlage in die Investmentgesellschaft einzahlen und ihren Kapitalanteil an der Investmentgesellschaft entsprechend den Regelungen des Gesellschaftsvertrages erhöhen. Die Treuhandkommanditistin verrechnet die erste von einem Treugeber geleistete Pflichteinlage mit der Pflichteinlage, die sie gemäß § 4 Abs. 2 Buchstabe b) des Gesellschaftsvertrages bei Gründung der Investmentgesellschaft geleistet hat, so dass sie anschließend nicht mehr für eigene Rechnung an der Investmentgesellschaft beteiligt ist.

2. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, sich zur Ausführung der ihr übertragenen Aufgaben geeigneter Dritter zu bedienen und entsprechende Vollmachten zu erteilen.

3. Die Treuhandkommanditistin hält und verwaltet das Treuhandvermögen getrennt von ihrem sonstigen Vermögen. Sämtliche Vermögensgegenstände, die sie bei der Ausführung des Treuhand- und Verwaltungsvertrages erlangt hat und die ihr nicht selbst zustehen, wird sie entsprechend diesem Treuhand- und Verwaltungsvertrag an den Treugeber herausgeben. Insbesondere wird sie alle Ausschüttungen und Zuflüsse aus der Investmentgesellschaft umgehend an den Treugeber entsprechend seinem treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil weiterleiten, soweit der Treugeber solche Zahlungen nicht direkt von der Investmentgesellschaft erhält.

## § 6 STELLUNG DES TREUGEBERS; RECHTSAUSÜBUNG NACH WEISUNG; FORDERUNGSABTRETUNG

1. Der Treugeber übernimmt im Innenverhältnis in Höhe seiner Beteiligung alle Rechte und Pflichten der Treuhandkommanditistin aus dem Gesellschaftsvertrag, mit Ausnahme der gesellschaftsrechtlichen Sonderrechte der Treuhandkommanditistin, insbesondere ihres Rechts zur Erhöhung des Kommanditkapitals und auf Begründung von Treuhandverhältnissen, ihres jederzeitigen Verfügungsrechtes über den Kommanditanteil, ihres Rechtes auf gespaltene Stimmrechtsausübung und der ihr aufgrund ihrer Funktion als Treuhandkommanditistin nach dem Gesellschaftsvertrag persönlich eingeräumten Entscheidungs- und Zustimmungsbefugnisse. Die Treugeber sind mittelbar beteiligte Anleger im Sinne des KAGB und haben im Innenverhältnis der Treugeber zueinander und zur Investmentgesellschaft und ihren Gesellschaftern die gleiche Rechtsstellung wie ein Kommanditist.

2. Unter den vorgenannten Einschränkungen erteilt die Treuhandkommanditistin hiermit dem Treugeber unwiderruflich Vollmacht zur Ausübung der mitgliedschaftlichen Rechte des Gesellschafters, insbesondere der Stimm- und Informationsrechte aus der für ihn treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung. Soweit der Treugeber die ihm hiernach eingeräumten Gesellschafterrechte selbst wahrnimmt, übt die Treuhandkommanditistin ihre mitgliedschaftlichen Rechte aus der betreffenden Kommanditbeteiligung nicht aus. Abs. 3 bleibt unberührt.

3. Soweit der Treugeber seine Rechte nicht selbst wahrnimmt, wird die Treuhandkommanditistin diese Rechte nach den Weisungen des Treugebers ausüben. Sofern die Treuhandkommanditistin von Treugebern angewiesen wird, Stimmrechte für diese auszuüben, wird sie das nur tun, wenn die Weisung ein eindeutiges Votum des Treugebers zu den einzelnen Tagesordnungspunkten bzw. Beschlussgegenständen enthält. Die Weisung muss innerhalb der jeweiligen in § 20 des Gesellschaftsvertrages festgelegten Frist zur Einberufung der Gesellschafterversammlung bzw. zur Abstimmung im Rahmen des schriftlichen Umlaufverfahrens per E-Mail oder Brief gegenüber der Treuhandkommanditistin erklärt werden. Fehlt eine solche Weisung oder geht sie nicht frist- und/oder formgerecht bei der Treuhandkommanditistin schriftlich ein, wird diese das Stimmrecht in Form einer Enthaltung ausüben. Widerspricht die Weisung eines Treugebers gesetzlichen Vorschriften oder den gesellschaftsvertraglichen Treuepflichten, kann die Treuhandkommanditistin die Ausübung des Stimmrechts gemäß der erteilten Weisung verweigern und in eigenem Ermessen abstimmen.

4. Erhält die Treuhandkommanditistin von verschiedenen Treugebern unterschiedliche Weisungen zur Stimmabgabe, so hat sie ihr Stimmrecht entsprechend den ihr erteilten schriftlichen Weisungen uneinheitlich auszuüben (gespaltene Stimmrechtsabgabe).

5. Treugeber können sich bei der Beschlussfassung im Übrigen nur durch einen anderen Gesellschafter, einen Ehegatten, einen Elternteil, ein volljähriges Kind oder Personen aus dem Kreis der rechts- oder wirtschaftsberatenden Berufe, die zur Berufsverschwiegenheit verpflichtet sind, vertreten lassen. Die Vertretungsmacht ist durch Vorlage einer Vollmacht nachzuweisen. Die Vollmacht bedarf der Schriftform und muss der Komplementärin bei einer Gesellschafterversammlung spätestens bei Stimmabgabe des Vertreters und im schriftlichen Umlaufverfahren spätestens mit Eingang des Stimmabgabezettels des Vertreters vorliegen, ansonsten gelten die Stimmen als nicht abgegeben. In letzterem Fall gilt dann Abs. 3 entsprechend.

6. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, die ihr nach der Höhe der treuhänderisch gehaltenen Beteiligung jeweils anteilig zustehenden vermögensrechtlichen Ansprüche, insbesondere Ansprüche aus der treuhänderisch gehaltenen Beteiligung auf festgestellte Gewinne, Ausschüttungen und Abfindungsguthaben im Falle seines Ausscheidens oder der Beendigung der Investmentgesellschaft, an den jeweiligen Treugeber abzutreten. Die Treuhandkommanditistin ist außerdem berechtigt, alle Ansprüche der Investmentgesellschaft ihr gegenüber durch Abtretung ihrer Ersatzansprüche gegenüber dem jeweiligen Treugeber zu erfüllen. Dies gilt nicht, soweit durch eine solche Abtretung die §§ 152 Abs. 6 und 161 Abs. 4 KAGB umgangen werden würden. Sowohl die Treugeber als auch die Investmentgesellschaft nehmen aufschiebend bedingt durch die Ausübung des Abtretungsrechtes durch die Treuhandkommanditistin die Abtretungen hiermit an, falls die Treuhandkommanditistin von diesen Abtretungsrechten Gebrauch macht. Die Abtretungserklärung der Treuhandkommanditistin gilt gleichzeitig als Abtretungsanzeige i. S. v. § 409 Abs. 1 BGB.

## § 7 WEITERLEITUNG VON GESELLSCHAFTER-KORRESPONDENZ

Die Treuhandkommanditistin leitet unverzüglich nach Erhalt sämtliche für den Treugeber bestimmten Dokumente und Informationen, die die Treuhandkommanditistin in ihrer Eigenschaft als Gesellschafterin der Investmentgesellschaft von der Komplementärin, Geschäftsführenden Kommanditistin oder der Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Verfügung gestellt bekommt, an diesen weiter.

## § 8 FREISTELLUNG DER TREUHAND-KOMMANDITISTIN

Der Treugeber stellt die Treuhandkommanditistin von allen seine Beteiligung betreffenden Verbindlichkeiten frei, die diese für ihn bei pflichtgemäßer Erfüllung dieses Treuhand- und Verwaltungsvertrages und des Gesellschaftsvertrages gegenüber der Investmentgesellschaft oder Dritten eingeht oder die aus der Haftung als Kommanditist resultieren. Dies gilt nicht, soweit durch eine solche Freistellung den §§ 152 Abs. 6 und 161 Abs. 4 KAGB widersprochen würde. Eine Freistellungsanspruch der Treuhandkommanditistin gegen den Treugeber für eine Verbindlichkeit aus einer Haftung, die der Treuhandkommanditistin bei zeitnaher Anmeldung der dem Treugeber zuzurechnenden Haftsumme zum Handelsregister nicht entstanden wäre, kommt nicht in Betracht. Sofern und sobald der Treugeber seine Treugeberbeteiligung gemäß § 9 des Gesellschaftsvertrages und § 19 dieses Treuhand- und Verwaltungsvertrages in eine Beteiligung als Direktkommanditist umgewandelt hat und er im Handelsregister als Direktkommanditist eingetragen ist, entfällt die vorgenannte Freistellungsverpflichtung, es sei denn, der Freistellungsanspruch der Treuhandkommanditistin ist bereits vor der Eintragung des umwandelnden Treugebers im Handelsregister entstanden. Der Treugeber haftet nicht für entsprechende Verpflichtungen der anderen Treugeber gegenüber der Treuhandkommanditistin.

## § 9 ÜBERTRAGUNG DER KOMMANDIT-BETEILIGUNG AUF DEN TREUGEBER BEI INSOLVENZ

Für den Fall der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über ihr Vermögen, für den Fall der Ablehnung der Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse sowie für den Fall, dass ein Privatgläubiger der Treuhandkommanditistin die Investmentgesellschaft kündigt, tritt die Treuhandkommanditistin

hiermit die für den Treugeber treuhänderisch gehaltene Kommanditbeteiligung im Wege der Sonderrechtsnachfolge unter der aufschiebenden Bedingung der Eintragung des Treugebers als Kommanditist im Handelsregister an diesen ab. Entsprechendes gilt, wenn von Privatgläubigern der Treuhandkommanditistin Maßnahmen der Einzelzwangsvollstreckung in die Kommanditbeteiligung ausgebracht und nicht innerhalb eines Monats aufgehoben oder eingestellt werden. Der Treugeber nimmt die aufschiebend bedingte Abtretung hiermit an.

### § 10 ÜBERTRAGUNG VON BETEILIGUNGEN, SONSTIGE VERFÜGUNGEN, KOSTEN

1. Die Beteiligungen der Treugeber sind nur nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft übertragbar und verpfändbar.

2. Eine Übertragung ist nur zulässig, sofern der Rechtsnachfolger in sämtliche Rechte und Pflichten des ausscheidenden Anlegers aus dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag, dem Gesellschaftsvertrag, den Anlagebedingungen und der Beitrittserklärung eintritt.

3. Im Übrigen gelten die weiteren Voraussetzungen und Regelungen in § 23 des Gesellschaftsvertrages.

### § 11 STEUERANGELEGENHEITEN

1. In steuerlicher Hinsicht ist der Treugeber wirtschaftlicher Inhaber des Treugeberanteils. Deshalb treffen die sich aus der Beteiligung ergebenden steuerlichen Wirkungen ausschließlich den Treugeber.

2. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages, insbesondere dessen §§ 18, 29, 30 betreffend Steuerangelegenheiten.

## III. VERWALTUNGSMANDAT FÜR DIREKTKOMMANDITISTEN

### § 12 GEGENSTAND DES VERWALTUNGSMANDATES

1. Die Treuhandkommanditistin nimmt die mit der Beteiligung verbundenen Rechte und Pflichten für den direkt beteiligten Kommanditisten in offener Stellvertretung wahr. Als Treugeber beteiligte Anleger, die ihre mittelbare Treugeberbeteiligung im Einvernehmen mit der Treuhandkommanditistin nach Maßgabe von § 19 dieses Treuhand- und Verwaltungsvertrages in eine unmittelbare Beteiligung als Direktkommanditist umwandeln, wechseln in die Stellung des Direktkommanditisten. Sie beauftragen die Treuhandkommanditistin und bevollmächtigen sie unter der auflösenden Bedingung der Beendigung des Verwaltungsverhältnisses, die aus der dann direkt gehaltenen Kommanditbeteiligung resultierenden Rechte, insbesondere Stimm- und Informationsrechte, im Namen und auf Weisung des Direktkommanditisten auszuüben („**Verwaltungsmandat**“).

2. Die Treuhandkommanditistin macht von dieser Vollmacht Gebrauch, soweit der Direktkommanditist nicht selbst oder durch einen Vertreter seine Rechte ausübt. Soweit der Direktkommanditist seine Rechte nicht selbst wahrnimmt, wird die Treuhandkommanditistin diese Rechte nach den Weisungen des Direktkommanditisten ausüben. Sofern die Treuhandkommanditistin von Direktkommanditisten angewiesen wird, Stimmrechte für diese auszuüben, wird sie das nur tun, wenn die Weisung ein eindeutiges Votum des Direktkommanditisten zu den einzelnen Tagesordnungspunkten bzw. Beschlussgegenständen enthält. Die Weisung muss innerhalb der jeweiligen in § 20 des Gesellschaftsvertrages festgelegten Frist zur Einberufung der Gesellschafterversammlung bzw. zur Abstimmung im Rahmen des schriftlichen Umlaufverfahrens per E-Mail oder Brief gegenüber der Treuhandkommanditistin erklärt werden. Fehlt eine solche Weisung oder geht sie nicht frist- und/oder formgerecht bei der Treuhandkommanditistin schriftlich ein, wird diese das Stimmrecht in Form einer Enthaltung ausüben. Widerspricht die Weisung eines Direktkommanditisten gesetzlichen Vorschriften oder den gesellschaftsvertraglichen Treuepflichten, kann die Treuhandkommanditistin die Ausübung der Stimmrechte gemäß der erteilten Weisung verweigern.

### § 13 HANDELSREGISTERVOLLMACHT

1. Der Direktkommanditist ist verpflichtet, alle für eine ordnungsgemäße Verwaltung der Beteiligung erforderlichen Mitwirkungshandlungen vorzunehmen.

2. Er ist verpflichtet, der Treuhandkommanditistin nach Maßgabe von § 9 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages eine Handelsregistervollmacht zu erteilen, die den dort geregelten Anforderungen entspricht.

### § 14 WEITERLEITUNG VON GESELLSCHAFTER-KORRESPONDENZ

Die Treuhandkommanditistin leitet unverzüglich nach Erhalt sämtliche für den Direktkommanditisten bestimmten Dokumente und Informationen, die die Treuhandkommanditistin gegebenenfalls in ihrer Eigenschaft als Verwalterin des Anteils des Direktkommanditisten von der Komplementärin, Geschäftsführenden Kommanditistin oder der Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Verfügung gestellt bekommt, an diesen weiter.

### § 15 ÜBERTRAGUNG VON BETEILIGUNGEN, SONSTIGE VERFÜGUNGEN, KOSTEN

1. Die Beteiligungen der Direktkommanditisten sind nur nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft übertragbar und verpfändbar.

2. Eine Übertragung ist nur zulässig, sofern der Rechtsnachfolger in sämtliche Rechte und Pflichten des ausscheidenden Anlegers aus dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag, dem Gesellschaftsvertrag, den Anlagebedingungen und der Beitrittserklärung eintritt.

3. Im Übrigen gelten die weiteren Voraussetzungen und Regelungen in § 23 des Gesellschaftsvertrages.

### § 16 FREISTELLUNG DER TREUHAND-KOMMANDITISTIN

Der Direktkommanditist stellt die Treuhandkommanditistin von allen Verbindlichkeiten frei, die bei pflichtgemäßer Erfüllung des Verwaltungsverhältnisses und des Gesellschaftsvertrages im Zusammenhang mit der Verwaltung der Beteiligung entstehen (z. B. Handelsregisterkosten, Beglaubigungskosten). Hiervon ausgenommen sind die Kosten der laufenden Verwaltung, die mit der Vergütung gemäß § 17 abgegolten sind.

## IV. GEMEINSAME BESTIMMUNGEN FÜR ALLE ANLEGER

### § 17 VERGÜTUNG UND KOSTEN

1. Die Vergütung der Treuhandkommanditistin wird in § 12 Abs. 3 und 4 des Gesellschaftsvertrages in Verbindung mit den Anlagebedingungen näher geregelt und von der Investmentgesellschaft getragen.

2. Hinsichtlich der weiteren, vom Anleger zu tragenden Kosten, die mit der Umsetzung dieses Treuhand- und Verwaltungsvertrages verbunden sind bzw. verbunden sein können, gelten die Regelungen in § 8 Nr. 11 der Anlagebedingungen sowie die des Gesellschaftsvertrages.

### § 18 AUSSCHEIDEN DER TREUHAND-KOMMANDITISTIN

Scheidet die Treuhandkommanditistin aus der Investmentgesellschaft aus, wird dieser Treuhand- und Verwaltungsvertrag unter den Voraussetzungen der §§ 24 Abs. 3, 25 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages, ohne dass es der Zustimmung des Anlegers bedarf, mit einem neuen Treuhandkommanditisten fortgesetzt.

### § 19 UMWANDLUNG IN UNMITTELBARE BETEILIGUNG

1. Jeder Treugeber kann seine mittelbare Treugeberbeteiligung im Einvernehmen mit der Treuhandkommanditistin in eine unmittelbare Beteiligung als Direktkommanditist umwandeln, sofern er das schriftlich bei der Treuhandkommanditistin geltend macht und eine Handelsregistervollmacht einreicht, die den Anforderungen des § 9 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages entspricht. Die Handelsregistervollmacht ist bei der Treuhandkommanditistin oder einem von dieser beauftragten Dritten unverzüglich einzureichen, nachdem der umwandelnde Treugeber durch die Treuhandkommanditistin schriftlich zur Vorlage der Handelsregistervollmacht aufgefordert worden ist. Die im Handelsregister für einen Direktkommanditisten einzutragende Haftsumme lautet auf Euro und beträgt je USD 100 seiner Einlage EUR 1. Der Treugeber wird mit seiner persönlichen Eintragung in das Handelsregister unmittelbar beteiligter Kommanditist (Direktkommanditist). Das Treuhandverhältnis als mittelbar beteiligter Treugeber besteht bis zu diesem Zeitpunkt fort. Sollte die Handelsregistervollmacht nicht entsprechend den vorgenannten Regelungen eingereicht werden, besteht Einvernehmen zwischen dem Treugeber und der Treuhandkommanditistin, dass ihr Treuhandverhältnis unverändert zu den bisherigen Bedingungen fortgesetzt wird. Wandelt ein Treugeber seine Beteiligung in eine Direktbeteiligung als Direktkommanditist um, wird seine Beteiligung als Direktkommanditist von der Treuhandkommanditistin lediglich verwaltet (Verwaltungsmandat gemäß Abschnitt III).

2. Der umwandelnde Anleger ist jederzeit berechtigt, in die Stellung eines mittelbar beteiligten Treugebers zurück zu wechseln. In diesem Fall wird das Treuhandverhältnis wieder als Treuhandmandat im Sinne von Abschnitt II fortgeführt.

### § 20 LAUFZEIT UND BEENDIGUNG DES TREUHAND- UND VERWALTUNGSVERTRAGES

1. Der Treuhand- und Verwaltungsvertrag endet ohne weiteres Zutun zu dem Zeitpunkt, zu dem die Vollbeendigung der Investmentgesellschaft im Handelsregister eingetragen wird.

2. Der Treuhand- und Verwaltungsvertrag endet außerdem, wenn der Anleger oder die Treuhandkommanditistin nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrages aus der Investmentgesellschaft ausscheidet bzw. das Treuhandverhältnis nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrages durch den Treugeber beendet wird.

3. Die Treuhandkommanditistin kann – ohne dass es sich um eine Umwandlung i.S.v. § 19 dieses Treuhand- und Verwaltungsvertrages handelt – mit einer Frist von drei Monaten zum Quartalsende den Treuhand- und Verwaltungsvertrag in schriftlicher Form kündigen und als Treuhandkommanditistin ausscheiden, wenn sie zum gleichen Zeitpunkt ebenfalls aus den Treuhand- und Verwaltungsverträgen mit allen anderen Treugebern ausscheidet und eine andere nach den Vorschriften des KAGB geeignete Gesellschaft als Treuhandkommanditistin bestimmt wird, die anstelle der Treuhandkommanditistin in die einzelnen Treuhandverträge mit sämtlichen Treugebern eintritt und diese fortführt.

4. Das Recht der Anleger und der Treuhandkommanditistin zur Kündigung des Treuhand- und Verwaltungsvertrages aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

### § 21 HAFTUNG DER TREUHANDKOMMANDITISTIN

Die Treuhandkommanditistin hat ihre Pflichten mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu erfüllen. Eine Haftung für den Eintritt der wirtschaftlichen Ziele und der steuerlichen Folgen bei den Anlegern wird nicht übernommen.

### § 22 BETEILIGUNGSREGISTER, MITTEILUNGSPFLICHTEN DER ANLEGER

1. Die Treuhandkommanditistin führt nach Maßgabe von § 29 des Gesellschaftsvertrages für alle Anleger ein Register mit deren personenbezogenen und beteiligungsbezogenen Daten („Beteiligungsregister").

2. Jeder Anleger hat der Investmentgesellschaft und Treuhandkommanditistin etwaige Änderungen der gemäß § 29 des Gesellschaftsvertrages gemachten Angaben unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

3. Im Übrigen gelten die weiteren Regelungen in § 29 des Gesellschaftsvertrages.

## § 23 DATENSCHUTZ

Jeder Anleger erklärt sich damit einverstanden, dass seine personenbezogenen Daten im Wege der elektronischen Datenverarbeitung gespeichert und dass die in die Anlegerverwaltung einbezogenen Parteien über die Verhältnisse der Investmentgesellschaft und seine Person informiert werden, soweit dies zur Verwaltung und Betreuung der Beteiligung des jeweiligen Anlegers erforderlich ist.

## § 24 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

1. Falls einzelne Bestimmungen dieses Treuhand- und Verwaltungsvertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sind oder werden, so wird die Gültigkeit dieses Treuhand- und Verwaltungsvertrages im Übrigen davon nicht berührt. Anstelle der ganz oder teilweise unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll eine andere Regelung gelten, die dem angestrebten wirtschaftlichen oder rechtlichen Zweck möglichst nahekommt. Entsprechendes gilt bei etwaigen Lücken dieses Treuhand- und Verwaltungsvertrages.

2. Die Treuhandkommanditistin ist befugt, alle erforderlichen und zumutbaren Änderungen und Anpassungen dieses Treuhand- und Verwaltungsvertrages einseitig vorzunehmen, die notwendig sind, den Anforderungen des KAGB unter Berücksichtigung der Verwaltungsauffassung zu genügen. Dies gilt nicht für Änderungen und Anpassungen, die den Kernbereich der Treugeberrechte berühren. Die Treuhandkommanditistin wird, soweit möglich, die Rechtsstellung des Treugebers unangetastet lassen. Eine Anpassung nach diesem Abs. 2 ist nur zulässig, wenn die einzelnen Treuhand- und Verwaltungsverträge mit sämtlichen Treugebern entsprechend geändert werden.

3. Ergänzungen und Änderungen dieses Treuhand- und Verwaltungsvertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Die Änderung dieser Klausel des Schriftformerfordernisses bedarf ebenfalls der schriftlichen Form.

4. Die Kosten dieses Vertrages trägt die Treuhandkommanditistin.

5. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag ist der Sitz der Investmentgesellschaft. Gerichtsstand ist, soweit gesetzlich zulässig, der Sitz der Investmentgesellschaft. Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

## 18 GLOSSAR

| | |
|---|---|
| **Abs.** | Absatz |
| **AIF** | Alternativer Investmentfonds |
| **AIF-KVG** | Kapitalverwaltungsgesellschaft |
| **AIFM-Level-2-Verordnung** | Delegierte Verordnung (EU) Nr. 231/2013 der Kommission vom 19. Dezember 2012 zur Ergänzung der AIFM-Richtlinie |
| **AIFM-Richtlinie** | Richtlinie 2011/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 8. Juni 2011 über die Verwalter alternativer Investmentfonds |
| **AMT** | Alternative Minimum Tax |
| **AO** | Abgabenordnung |
| **Art.** | Artikel |
| **AStG** | Außensteuergesetz |
| **Az.** | Aktenzeichen |
| **Ausgabepreis** | Erwerbspreis der Anteile an der Investmentgesellschaft |
| **BaFin** | Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht |
| **Basisinformationsblatt** | Kurzes Informationsdokument über die Investmentgesellschaft gemäß Verordnung (EU) Nr. 1268/2014 |
| **Bestellungsvertrag** | Vertrag zwischen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Investmentgesellschaft über die Bestellung der Kapitalverwaltungsgesellschaft als Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft |
| **BewG** | Bewertungsgesetz |
| **BGB** | Bürgerliches Gesetzbuch |
| **BGBl.** | Bundesgesetzblatt |
| **BMF** | Bundesministerium der Finanzen |
| **bspw.** | beispielsweise |
| **BStBl.** | Bundessteuerblatt |
| **Buchst.** | Buchstabe |
| **bzw.** | beziehungsweise |
| **ca.** | circa |
| **CRS** | Common Reporting Standards: Ein internationales Verfahren zum Austausch von Finanzkonteninformationen mit dem Ziel, grenzüberschreitende Sachverhalte aufzudecken und Steuerhinterziehung zu bekämpfen |
| **DBA bzw. DBA-USA** | Abkommen zwischen Deutschland und den USA zur Vermeidung der Doppelbesteuerung und zur Verhinderung der Steuerverkürzung auf dem Gebiet der Steuern vom Einkommen und vom Vermögen und einige andere Steuern in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.06.2008, BGBl. II 2008, Seite 611 |

| | |
|---|---|
| **DBA-ErbSt** | Abkommen zwischen Deutschland und den USA zur Vermeidung der Doppelbesteuerung auf dem Gebiet der Nachlass-, Erbschaft- und Schenkungsteuern in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2000, BGBl. II 2001, Seite 65 |
| **d.h.** | das heißt |
| **ECI** | Effectively Connected Income (Gewerbliche Quelleneinkünfte aus US-nationaler Sicht) |
| **EGBGB** | Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch |
| **ErbSt** | Erbschaftsteuer |
| **EStG** | Einkommensteuergesetz |
| **etc.** | et cetera |
| **EU** | Europäische Union |
| **EUR** | Euro |
| **e.V.** | eingetragener Verein |
| **evtl.** | eventuell |
| **EZB** | Europäische Zentralbank |
| **FATCA** | Foreign Account Tax Compliance Act |
| **ff.** | fortfolgende |
| **Geschäftsführende Kommanditistin** | HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH |
| **GewStG** | Gewerbesteuergesetz |
| **ggf.** | gegebenenfalls |
| **GWG** | Geldwäschegesetz |
| **HGB** | Handelsgesetzbuch |
| **i.d.R.** | in der Regel |
| **i.H.v.** | in Höhe von |
| **Intermediäre** | Mitteilungspflichtiger bei grenzüberschreitender Steuergestaltung i.S.d. § 138d Abs. 1 AO |
| **Investmentgesellschaft** | UST XXVII GmbH & Co. geschlossene Investment KG mit Sitz in Frankfurt am Main, Geschäftsanschrift Schaumainkai 85, 60596 Frankfurt am Main |
| **IRS** | Internal Revenue Service (US-Bundessteuerbehörde) |
| **i.S.d.** | im Sinne des |
| **i.S.v.** | im Sinne von |
| **Investitionsphase** | Zeitraum, der mit der Aufnahme des Vertriebs der Anteile der Investmentgesellschaft beginnt und zu dessen Abschluss die Anlagegrenzen des § 2 der Anlagebedingungen eingehalten werden müssen. Die Investitionsphase dauert längstens bis zum 30.06.2028. Die Dauer der Investitionsphase kann durch Beschluss der Gesellschafter mit 75% der abgegebenen Stimmen um weitere zwölf Monate verlängert werden. |

| | |
|---|---|
| **ITIN** | Individual Taxpayer Identification Number (US-amerikanische Steuernummer für beschränkt steuerpflichtige natürliche Personen) |
| **i.V.m.** | in Verbindung mit |
| **KAGB** | Kapitalanlagegesetzbuch |
| **Kapitalverwaltungs-gesellschaft** | HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH mit Sitz in Hamburg, Geschäftsanschrift Kapstadtring 8, 22297 Hamburg = AIF-KVG |
| **KARBV** | Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung |
| **KG** | Kommanditgesellschaft |
| **Komplementär(in)** | persönlich haftender Gesellschafter der Investmentgesellschaft = UST Komplementär 2 GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main, Geschäftsanschrift Schaumainkai 85, 60596 Frankfurt am Main |
| **lit.** | Lateinisch littera (Buchstabe) |
| **LP = L.P.** | Limited Partnership (US-Gesellschaftsform mit Komplementär – General Partner – und Kommanditist(en) – Limited Partner) |
| **Mio.** | Millionen |
| **Nachhaltigkeitsfaktoren** | Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung |
| **Nachhaltigkeitsrisiko** | Ein Ereignis oder eine Bedingung in den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, dessen beziehungsweise deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der Investition haben könnte. |
| **Nr.** | Nummer |
| **OECD** | Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung |
| **Offenlegungsverordnung** | Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rats vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor |
| **o.g.** | oben genannt |
| **OGAW** | Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapiere |
| **p.a.** | per annum |
| **Platzierungszeitraum** | Der Platzierungszeitraum gibt an, wann die Platzierungsphase der Investmentgesellschaft beginnt und spätestens enden wird. Sie beginnt frühestens mit Erteilung der Vertriebszulassung durch die BaFin gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft und dauert längstens bis zum 31.03.2028 an. |
| **S.** | Satz |
| **sog.** | sogenannte |
| **SolzG** | Solidaritätszuschlaggesetz |
| **Treuhand- und Verwaltungsvertrag** | Treuhand- und Verwaltungsvertrag zwischen der Treuhandkommanditistin, der Investmentgesellschaft und dem jeweiligen Treugeber oder Direktkommanditisten |
| **Treuhandkommanditistin** | UST Treuhand- und Verwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in Frankfurt am Main, Geschäftsanschrift Schaumainkai 85, 60596 Frankfurt am Main |

| | |
|---|---|
| **Treuhandmandat** | Beauftragung und Ermächtigung der Treuhandkommanditistin durch den Treugeber, im Rahmen des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft für ihn eine Kommanditbeteiligung an der Investmentgesellschaft zu erwerben, zu halten und zu verwalten. |
| **u. a.** | unter anderem |
| **US, U.S.** | United States |
| **USA** | United States of America |
| **USD** | US-Dollar |
| **US Treuhand Vertriebsgesellschaft** | US Treuhand Vertriebsgesellschaft mbh, mit Sitz in Frankfurt am Main, Geschäftsanschrift Schaumainkai 85, 60596 Frankfurt am Main |
| **US Treuhand Verwaltungsgesellschaft** | US Treuhand Verwaltungsgesellschaft für US-Immobilienfonds mbH, mit Sitz in Frankfurt am Main, Geschäftsanschrift Schaumainkai 85, 60596 Frankfurt am Main |
| **UST Treuhand- und Verwaltungsgesellschaft** | UST Treuhand- und Verwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in Frankfurt am Main, Geschäftsanschrift Schaumainkai 85, 60596 Frankfurt am Main = Treuhandkommanditistin |
| **u.U.** | unter Umständen |
| **Verkaufsunterlagen** | Verkaufsprospekt einschließlich der Anlagebedingungen und des Gesellschafts- und Treuhandvertrags, das Basisinformationsblatt sowie der letzte veröffentlichte Jahresbericht der Investmentgesellschaft in der jeweils geltenden Fassung. |
| **Verwahrstelle** | Verwahrstelle der Investmentgesellschaft ist zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Verkaufsprospekts die Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG, Kaiserstraße 24, 60311 Frankfurt am Main; infolge der geplanten Verschmelzung der Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG auf die ABN AMRO Bank N.V. wird die Verwahrstellenfunktion voraussichtlich ab dem 15.06.2026 auf die ABN AMRO Bank N.V. Frankfurt Branch, Mainzer Landstraße 1, 60329 Frankfurt am Main, übergehen. Weitere Informationen hierzu finden sich Ziffer 4.1. |
| **vgl.** | vergleiche |
| **z.B.** | zum Beispiel |
| **zzgl.** | zuzüglich |

ustreuhand
Gemeinsam Investieren

**US Treuhand Verwaltungsgesellschaft für US-Immobilienfonds mbH**

Schaumainkai 85
60596 Frankfurt am Main
Deutschland

Telefon: +49 (0)69 6380 939 - 0
Fax: +49 (0)69 6380 939 - 29
E-Mail: fonds@ustreuhand.de

www.ustreuhand.de