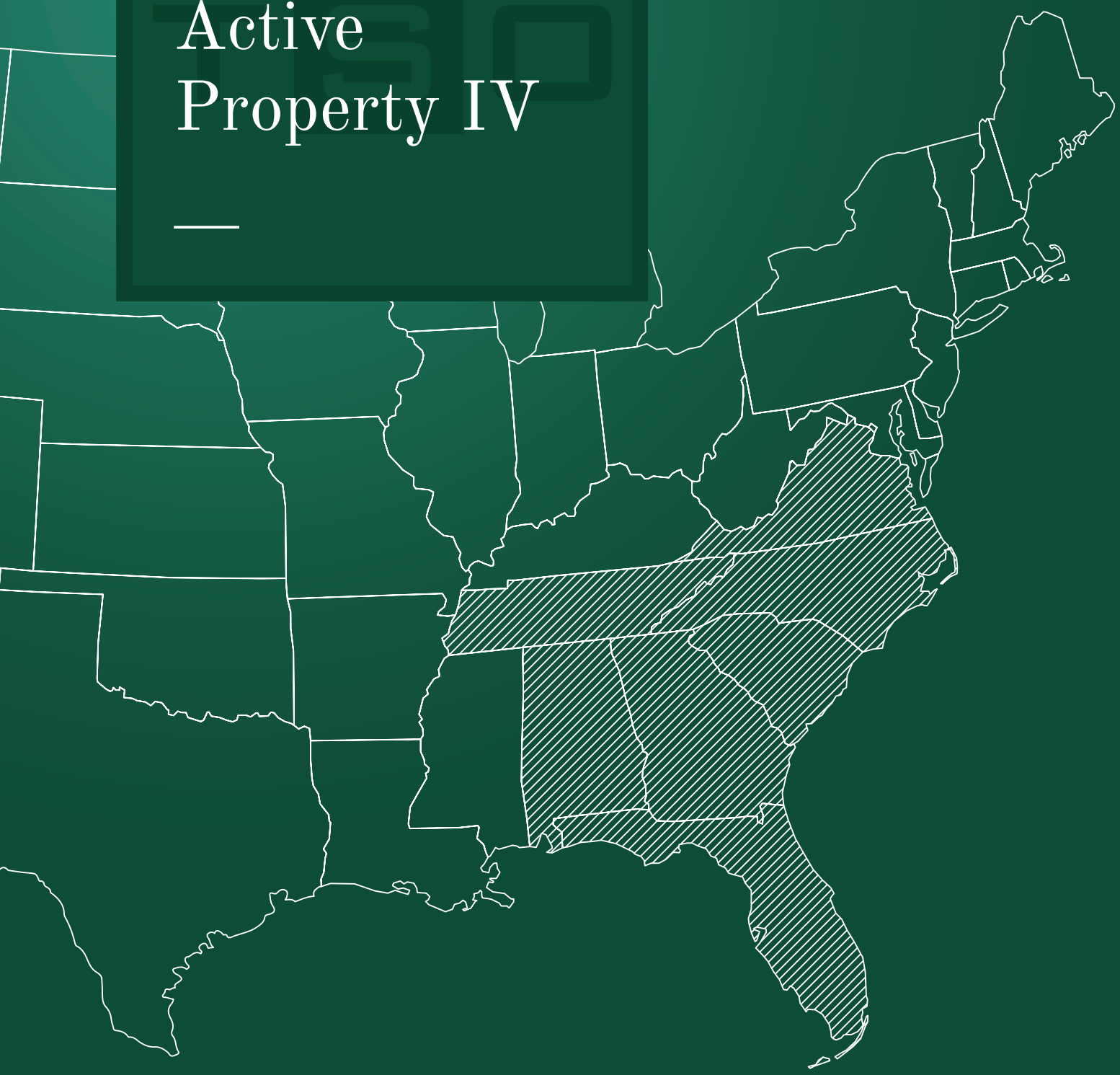
Verkaufsprospekt

TSO Active Property IV



THE SIMPSON ORGANIZATION

Verkaufsprospekt vom 1. September 2026
TSO Active Property IV LP & Co. geschl. InvKG

Hinweise zum Verkaufsprospekt

Gemäß den Bestimmungen des Kapitalanlagegesetzbuches (nachfolgend auch „KAGB“) hat die ATLARES Capital Management GmbH als die für die TSO Active Property IV LP & Co. geschl. InvKG (nachfolgend auch „AIF“) bestellte Kapitalverwaltungsgesellschaft (nachfolgend auch „Kapitalverwaltungsgesellschaft“) für das Angebot von treuhänderischen Kommanditbeteiligungen am AIF den vorliegenden Verkaufsprospekt einschließlich der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages sowie des Treuhand- und Verwaltungsvertrages als auch das Basisinformationsblatt gemäß PRIIP-Verordnung (nachfolgend „Basisinformationsblatt“) erstellt und dem Publikum zugänglich gemacht.

Am Erwerb eines Anteils Interessierte können sich am AIF ausschließlich mittelbar über die TSO Fondstreuhand GmbH (nachfolgend auch „Treuhandkommanditistin“) als Treugeber beteiligen. Auf Wunsch des Treugebers und nach Maßgabe des Treuhand- und Verwaltungsvertrages hat die Treuhandkommanditistin dafür Sorge zu tragen, dass dieser unmittelbar und persönlich als Kommanditist in das Handelsregister eingetragen wird („Direktkommanditist“). Sowohl Treugeber als auch Direktkommanditisten werden in diesem Verkaufsprospekt auch als „Anleger“ bezeichnet. Die Anleger und die Treuhandkommanditistin werden auch als „Kommanditisten“ bezeichnet. Die TSO AIF GP, LP (nachfolgend auch „Komplementärin“) und die Kommanditisten werden zusammen auch als „Gesellschafter“ bezeichnet.

An der Zeichnung der treuhänderischen Kommanditbeteiligung Interessierte erhalten die vorgenannten Unterlagen sowie den letzten veröffentlichten Jahresbericht – soweit vorhanden – des AIF in der jeweils geltenden Fassung (nachfolgend „Verkaufsunterlagen“) kostenlos in deutscher Sprache als PDF-Dokument, z.B. per E-Mail oder als Download über die Internetseite der Kapitalverwaltungsgesellschaft unter www.atlares.de oder bei der TSO Capital Advisors GmbH mit Sitz und Geschäftsanschrift unter Global Tower, Neue Mainzer Straße 32-36, 60311 Frankfurt am Main unter www.tso-europe.de. Auf Verlangen werden diese Unterlagen bzw. Informationen auch in Papierform zur Verfügung gestellt und können bei der TSO Capital Advisors GmbH unter der vorstehenden Geschäftsanschrift angefordert werden.

Der AIF veröffentlicht den ersten Jahresbericht innerhalb der gesetzlichen Frist nach Abschluss des Rumpfgeschäftsjahres (2024) spätestens zum 30.09.2025.

Die Zeichnung erfolgt ausschließlich auf Grundlage der Verkaufsunterlagen. Interessierten wird empfohlen, vor der Anlageentscheidung alle Verkaufsunterlagen aufmerksam zu lesen und sich ggf. von einem fachkundigen Dritten beraten zu lassen.

Zielgruppe

Anleger können grundsätzlich nur natürliche deutsche 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. Die Komplementärin kann nach eigenem Ermessen Ausnahmen hiervon zulassen, sofern die übrigen Voraussetzungen für eine Beteiligung am AIF erfüllt sind.

Ausgeschlossen von der Beteiligung als Anleger sind insbesondere US-Personen im Sinne der Rule 902 der Regulation S des US-Securities Act, die eines der nachfolgend aufgeführten Merkmale einer US-Person erfüllen und/oder die Anteile am AIF für Rechnung oder zum Vorteil einer US-Person erwerben. Eine US-Person in diesem Sinne sind 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 (einschließlich deren Territorien) 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. Ferner von der Beteiligung ausgeschlossen sind Personen oder Gesellschaften mit Wohnsitz bzw. Sitz in Australien, Japan oder Kanada.

Für weitere Informationen zum Profil des typischen Anlegers siehe auch Ziffer 2.8.

Die Angaben im Verkaufsprospekt zum Beteiligungsangebot richten sich ausschließlich an natürliche Personen, die in Deutschland ihren ausschließlichen Wohnsitz haben und in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtig sind und ihre Beteiligung im steuerlichen Privatvermögen halten.

In diesem Verkaufsprospekt definierte Begriffe gelten grundsätzlich nur für den Text des Verkaufsprospektes ohne dessen Anhänge. Die dort verwendeten Begriffe unterliegen der Definition des jeweiligen Anhangs.

Inhaltsverzeichnis

1. Das Angebot im Überblick 12

2. AIF 16

2.1 Angaben zum AIF 16
2.2 Geschäftsjahr des AIF 16
2.3 Zeitpunkt der Auflegung, Laufzeit und Auflösung des AIF 16
2.4 Gegenstand des AIF 17
2.5 Persönlich haftender Gesellschafter des AIF 17
2.6 Treuhandkommanditistin 17
2.7 Kapital des AIF 17
2.8 Profil des typischen Anlegers 17

3. Kapitalverwaltungsgesellschaft 22

3.1 Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft 22
3.2 Inhalt des Bestellungsvertrages/von der Kapitalverwaltungsgesellschaft übernommene Funktionen 22
3.3 Geschäftsführung und Aufsichtsrat der Kapitalverwaltungsgesellschaft 23
3.4 Vergütungspolitik der Kapitalverwaltungsgesellschaft 23
3.5 Abdeckung von Berufshaftungsrisiken 24
3.6 Weitere Investmentvermögen, die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet werden 24

4. Verwahrstelle 28

4.1 Angaben zur Verwahrstelle (Firma, Rechtsform, Sitz) 28
4.2 Haupttätigkeiten der Verwahrstelle 28
4.3 Unterverwahrung/Ausgelagerte Verwahrungsaufgaben/Interessenkonflikte 29
4.4 Haftung der Verwahrstelle 29

5. Faire Behandlung der Anleger 32

5.1 Organisatorische Maßnahmen zur fairen Behandlung der Anleger 32
5.2 Schlichtungsverfahren 32

6. Anlagegegenstand und wesentliche Angaben zu der Verwaltung 36

6.1 Art der Vermögensgegenstände 36
6.2 Maßgebliche Anlagegrundsätze und -grenzen sowie Angaben zu den konkreten Vermögensgegenständen bzw. zu den konkreten Anlageobjekten 38
6.3 Allgemeine Angaben zur Portfoliogesellschaft und den Objektgesellschaften 39
6.4 Anlageziele, Anlagepolitik und -strategie, finanzielle Ziele des AIF 41
6.5 Art und Weise der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien 41
6.6 Art und Weise der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken bei Investitionsentscheidungen 42
6.7 Art und Weise der Berücksichtigung von nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren bei Investitionsentscheidungen 42
6.8 Verfahren, nach denen die Anlagestrategie oder Anlagepolitik geändert werden kann 42
6.9 Derivate 42

6.10 Angaben zu Kreditaufnahmen, Stellung von Sicherheiten und Belastung der Vermögensgegenstände des AIF 43
6.11 Regeln für die Vermögensbewertung 43
6.12 Liquiditätsmanagement des AIF 43
6.13 Interessenkonflikte 44
6.14 Volatilität 45
6.15 Primebroker 45
6.16 Treuhandkommanditistin/Treuhand- und Verwaltungsvertrag 45

7. Risiken 50
7.1 Risikoprofil des AIF 50
7.2 Risikoprofil des Anlegers 50
7.3 Wesentliche Risiken 50

8. Anteile 82
8.1 Anteilklassen, Anteile mit unterschiedlichen Rechten 82
8.2 Art und wesentliche Merkmale der Anteile 82
8.3 Wichtige rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen 86
8.4 Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme sowie ggf. den Umtausch von Anteilen 86

9. Kosten 94
9.1 Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag und Initialkosten 94
9.2 Rücknahmepreis 94
9.3 Abfindung 94
9.4 Vergütungen und Kosten 95
9.5 Disproportionale Verteilung von Ausschüttungen 97
9.6 Gesamtkostenquote 97
9.7 Sonstige vom Anleger zu entrichtende etwaige Kosten und Gebühren 97

10. Ermittlung und Verwendung der Erträge 102
10.1 Ermittlung und Verwendung der Erträge und Häufigkeit der Auszahlung von Ausschüttungen/Entnahmen an die Anleger 102
10.2 Investitionsplan 102
10.3 Maßnahmen für die Vornahme von Zahlungen an die Anleger 103
10.4 Bisherige Wertentwicklung des AIF 103

11. Kurzangaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften 106
11.1 Allgemeine Hinweise 106
11.2 Steuerliche Rahmenbedingungen für Beteiligung an US-Gesellschaften 106
11.3 Anzuwendende Doppelbesteuerungsabkommen 107
11.4 Zuweisung der Besteuerungsrechte nach dem DBA 108
11.5 Besteuerung in den USA 109
11.6 Besteuerung in Deutschland 116

12. Wesentliche Vertragsbeziehungen 126

12.1 Auslagerungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft im Zusammenhang mit Unterstützungsleistungen im Bereich Portfolioverwaltung 126
12.2 Weitere Auslagerungen im Zusammenhang mit dem AIF 126
12.3 Beauftragung im Zusammenhang mit dem AIF 127
12.4 Sonstige wesentliche Vertragsbeziehungen 127

13. Berichte, Geschäftsjahr, Prüfer 132

13.1 Stellen, an denen die Jahresberichte und ggf. die Halbjahresberichte des AIF erhältlich sind 132
13.2 Offenlegung von weiteren Informationen 132

14. Verbraucherinformationen für Fernabsatzverträge und für außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge über Finanzdienstleistungen 136

14.1 Identität, Hauptgeschäftstätigkeit, Anschrift, Kontakt- und Registerangaben der maßgeblichen Unternehmen, zuständigen Aufsichtsbehörden sowie Beschwerden 136
14.2 Wesentliche Merkmale des Beteiligungsangebotes und Zustandekommen des Vertrag 138
14.3 Gesamtpreis, Zahlung und Erfüllung sowie Folgen bei Zahlungsverzug oder Zahlungsunfall 139
14.4 Weitere vom Anleger zu zahlende Kosten und Steuern 139
14.5 Spezielle Risiken der Beteiligung 139
14.6 Sprache und Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen 140
14.7 Widerrufsrecht und praktische Hinweise zur Ausübung des Widerrufsrechts 140
14.8 Mindestlaufzeit des Vertrages, vorzeitige Beendigung und Vertragsstrafen 140
14.9 Anwendbares Recht, Gerichtsstand, Vertragssprache 141
14.10 Außergerichtliche Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren 141
14.11 Garantiefonds und andere Entschädigungsregelungen 141
14.12 Ökologische und soziale Faktoren sowie Ziele, nachhaltigkeitsbezogene Informationen 142
14.13 Barrierefreies Format und angemessene Erläuterungen bei Fernabsatzverträgen 142

15. Anhang 1: Anlagebedingungen 146

16. Anhang 2: Gesellschaftsvertrag 156

17. Anhang 3: Treuhand- und Verwaltungsvertrag 176

18. Anhang 4: Vorvertragliche Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten 186

19. Glossar 196

1

Das Angebot im Überblick

1. Das Angebot im Überblick

Anleger können sich mit dem vorliegenden Beteiligungsangebot an der
TSO Active Property IV LP & Co. geschl. InvKG, einem geschlossenen inländischen Publikums-AIF nach dem KAGB mittelbar beteiligen.

In diesem Kapitel „Das Angebot im Überblick" sind die wesentlichen Eckdaten der Beteiligung benannt und kurz beschrieben. Es werden jedoch nicht sämtliche Aspekte des Beteiligungsangebotes und Inhalte des Verkaufsprospektes dargestellt. Insofern sollten Anleger vor Zeichnung des Beteiligungsangebotes die gesamten Verkaufsunterlagen, d.h. diesen Verkaufsprospekt, die Anlagebedingungen, den Gesellschafts- sowie Treuhand- und Verwaltungsvertrag, die Beitrittserklärung sowie das Basisinformationsblatt aufmerksam lesen, um eine umfassend informierte Entscheidung treffen zu können.

Die wesentlichen Eckdaten der Beteiligung sind in der nachfolgenden Übersicht kurz zusammengefasst.

AIF	TSO Active Property IV LP & Co. geschl. InvKG Global Tower Neue Mainzer Straße 32-36 60311 Frankfurt am Main
Kapitalverwaltungsgesellschaft	ATLARES Capital Management GmbH Global Tower Neue Mainzer Straße 32-36 60311 Frankfurt am Main
Verwahrstelle	Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft Kehrwieder 9 20457 Hamburg
Treuhandkommanditistin	TSO Fondstreuhand GmbH Global Tower Neue Mainzer Straße 32-36 60311 Frankfurt am Main
Währung des AIF	US-Dollar (USD)
Laufzeit	Grundlaufzeit bis 31.12.2034, Verlängerungsoption bis längstens 31.12.2039 sowie Möglichkeit der Verkürzung der Laufzeit jeweils durch einen Beschluss der Komplementärin auf Empfehlung der Kapitalverwaltungsgesellschaft, weil die Vermögensgegenstände der Portfoliogesellschaft veräußert und die Gegenleistung vom AIF vereinnahmt worden ist.
Anteilklassen	Es gibt keine unterschiedlichen Anteilklassen. Die Anteile sind mit einem Ausgabeaufschlag i.H.v. bis zu 5 %, bezogen auf den Anlagebetrag des Anlegers, zu erwerben.
Anlageziel	Anlageziel des AIF ist, dass die Anleger in Form von Auszahlungen (inklusive Kapitalrückzahlung) an den laufenden Ergebnissen aus der Vermietung der künftigen Immobilien sowie an den Erlösen aus der Veräußerung der künftigen Immobilien anteilig partizipieren.
Anlagestrategie und -politik	Einwerben und investieren von Kommanditkapital für mittelbare Beteiligungen über die Portfoliogesellschaft an Objektgesellschaften, die in Immobilien in den USA investieren.
Vermögensgegenstände und Anlagegrenzen	Der AIF wird sich als Gesellschafter an einer und ggf. auch weiteren bestehenden und/oder an noch zu gründenden Portfoliogesellschaften beteiligen. Der AIF muss mindestens 60 % des investierten Kapitals in Vermögensgegenstände investieren, die unter § 1 Ziffer 2 der Anlagebedingungen fallen und er investiert mittelbar u. a. in Gewerbeimmobilien vom Typ Büro, Industrie, Logistik, dabei insbesondere in Selbstlagerzentren, Handel oder mit einer gemischten Nutzung in den USA, dort im Südosten insbesondere in den Bundesstaaten Georgia, Florida, North Carolina, South Carolina, Virginia, Tennessee, Kentucky oder Alabama. Der AIF investiert mindestens 60 % des investierten Kapitals in Portfoliogesellschaften, welche durch ihre Investitionen in Objektgesellschaften bzw. mittelbar in Immobilien festgelegte ökologische Merkmale fördern. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird daneben bei der Verwaltung des AIF die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigen. Bis zu 40 % des investierten Kapitals können in Wertpapieren nach § 1 Ziffer 3 der Anlagebedingungen, Geldmarktinstrumenten nach § 1 Ziffer 4 der Anlagebedingungen, Bankguthaben nach § 1 Ziffer 5 der Anlagebedingungen oder gemäß § 5 der Anlagebedingungen ausschließlich zu Absicherungszwecken in Derivaten gehalten werden.

	Abweichend hiervon kann der AIF während der Investitionsphase bis zu 100 % des investierten Kapitals in Wertpapieren, Geldmarktinstrumenten, Bankguthaben oder Derivaten halten, um es entsprechend den Anlagebedingungen zu investieren. Die Investitionsphase endet spätestens drei Jahre nach Beginn des Vertriebs. Die Dauer der Investitionsphase kann durch Beschluss der Gesellschafter mit 75 % der abgegebenen Stimmen um weitere zwölf Monate verlängert werden. Die Investitionen erfolgen nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 KAGB und entsprechend § 2 Abs. 8 der Anlagebedingungen. Der AIF muss spätestens 18 Monate nach Beginn des Vertriebs risikogemischt investiert sein.
Investitionsprozess für die Vermögensgegenstände	Für die Angemessenheit des Kaufpreises der Anteile an der Portfoliogesellschaft wird neben der Prüfung durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft ein Wertgutachten von einem externen Bewerter eingeholt. Bei einem Wert von umgerechnet über EUR 50.000.000 erfolgt die Bewertung durch zwei externe Bewerter.
Auszahlungen/Ausschüttungen	Gemäß den Vorgaben des Gesellschaftsvertrages der Portfoliogesellschaft werden Ausschüttungen aus Kapitalerträgen sowie aus Netto-Cashflow vorgenommen. Eine ungleiche (disproportionale) Verteilung der Ausschüttungen zwischen den Gesellschaftern der Portfoliogesellschaft (Limited Partner und General Partner) ist dabei zulässig. Der Gesellschaftsvertrag der Portfoliogesellschaft sieht zunächst vor, dass die Portfoliogesellschaft dem AIF als ihrem Limited Partner eine einmalige Ausschüttung in Höhe von 4 % seiner bis zum 31.12.2024 in die Portfoliogesellschaft investierten und noch nicht zurückgezahlten Kapitaleinlage gewährt. Der Gesellschaftsvertrag der Portfoliogesellschaft sieht außerdem vor, dass jeder Gesellschafter (d.h. auch der AIF) eine jährliche Vorzugsrendite in Höhe von 8 % seiner in die Portfoliogesellschaft investierten und noch nicht zurückgezahlten Nettokapitaleinlage erhält. Sofern eine vollständige Auszahlung in einem Jahr nicht erfolgen kann, wird die Ausschüttung vorgetragen, aber nicht verzinst. **Genauere Erläuterungen enthält Ziff. 6.3.1 unter der Überschrift Auszahlungen/Ausschüttungen.**
Geplantes Kommanditkapital	USD 50.000.000, schrittweise Erhöhung bis zu USD 125.000.000 möglich.
Platzierungszeitraum	Das öffentliche Angebot beginnt frühestens mit Erteilung der Vertriebszulassung durch die BaFin gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft und dauert bis zum 31.12.2025 („1. Platzierungsabschnitt") an. Diese Frist kann durch die Komplementärin ohne die Zustimmung der Mitgesellschafter bis zum 31.12.2026 („2. Platzierungsabschnitt") und bis zum 31.12.2027 („3. Platzierungsabschnitt") verlängert oder auch vorzeitig beendet werden.
Beteiligungsform	Beteiligung als Treugeber über die TSO Fondstreuhand GmbH als Treuhandkommanditistin.
Mindestbeteiligung	USD 25.000 zuzüglich des Ausgabeaufschlags von bis zu 5 %. Höhere Beträge müssen durch 1.000 teilbar sein.
Einzahlung	Der Anlagebetrag des Anlegers zuzüglich des Ausgabeaufschlags ist spätestens zwei Wochen nach Eingang der schriftlichen Information der Treuhandkommanditistin über die Annahme des Beitrittsangebots grundsätzlich in der Währung US-Dollar zu leisten. Auf Wunsch des Anlegers und gemäß den Bestimmungen der Beitrittserklärung ist auch eine Überweisung in EUR möglich.
Fremdkapital	Auf Ebene des AIF 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 durchgerechnet bis zu 150 % des aggregierten eingezahlten und in Vermögensgegenständen eingebrachten Kapitals des AIF, 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, betragen.
Steuerliche Behandlung	Das Besteuerungsrecht an den US-Vermietungseinkünften (einschließlich späterer Immobilienveräußerungen) und Zinseinkünften, die einer Betriebsstätte in den USA zuzuordnen sind, steht beim vorliegenden Beteiligungsangebot den USA zu. Die bestehende sowie ggf. zu gründenden Portfolio- und Objektgesellschaften sind steuerlich transparent. Infolgedessen hat der Anleger die auf ihn entfallenden Einkünfte jährlich mittels einer US-Einkommensteuererklärung in den USA zu versteuern. Selbst wenn in einem Jahr ein Verlust auf den Anleger entfällt, ist eine persönliche US- Einkommensteuererklärung durch den Anleger einzureichen. Die Portfoliogesellschaft und der AIF sind verpflichtet, unterjährig US-Einkommensteuervorauszahlungen im Namen und auf Rechnung eines jeden Anlegers auf dessen voraussichtlichen Einkunftsanteil zum Höchstsatz zu leisten. Der AIF kann dabei die von der Portfoliogesellschaft zu entrichtenden Vorauszahlungen anrechnen. Im Rahmen der US-Einkommensteuerveranlagung des Anlegers wird der individuelle Steuersatz (der im Standardfall unter dem Höchstsatz liegt) angewendet und die oben genannten Steuervorauszahlungen werden mit der tatsächlichen Steuerschuld verrechnet, so dass daraus im Standardfall eine US-Einkommensteuererstattung resultiert. In Deutschland erzielt der Anleger Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Die vorstehenden US-Einkünfte sind aufgrund des Abkommens 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 04.06.2008, BGBl. II 2008, Seite 611) zwischen den USA und Deutschland (nachfolgend „DBA") unter Progressionsvorbehalt steuerfrei gestellt. Hingegen unterliegen Zinseinkünfte, die nicht einer Betriebsstätte in den USA zuzurechnen sind, in Deutschland auf Ebene des AIF der Gewerbesteuer und sind vom Anleger in Deutschland zum persönlichen Steuersatz zu versteuern.

2

AIF

2. AIF

2.1 Angaben zum AIF

Der AIF trägt den Namen
TSO Active Property IV LP & Co. geschl. InvKG.
Er wurde in der Rechtsform der geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft nach den Vorschriften des KAGB gegründet und am 19.04.2024 in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Nummer HRA 53713 eingetragen. Sitz des AIF ist Frankfurt am Main. Geschäftsanschrift des AIF ist Global Tower, Neue Mainzer Straße 32-36, 60311 Frankfurt am Main.

2.2 Geschäftsjahr des AIF

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr. Wird der AIF unterjährig beendet, ist auch das letzte Geschäftsjahr ein Rumpfgeschäftsjahr.

2.3 Zeitpunkt der Auflegung, Laufzeit und Auflösung des AIF

Der AIF ist in dem Zeitpunkt aufgelegt, in dem die Treuhandkommanditistin nach Annahme des Angebotes des ersten Treugebers auf Abschluss eines Treuhand- und Verwaltungsvertrages durch die Treuhandkommanditistin, ihren Kapitalanteil gemäß § 4 Abs. 3 i.V.m. § 6 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages des AIF erhöht und fremdnützig für den ersten Treugeber hält.

Der AIF ist für die Zeit bis zum 31.12.2034 errichtet („Grundlaufzeit"). Die Gesellschafter können gemäß § 27 Abs. 1 i.V.m. § 19 des Gesellschaftsvertrages des AIF mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen einmalig oder in mehreren Schritten eine Verlängerung der Laufzeit bis längstens zum 31.12.2039 sowie die vorzeitige Auflösung des AIF beschließen. Ferner kann eine vorzeitige Auflösung durch einen Beschluss der Komplementärin auf Empfehlung der Kapitalverwaltungsgesellschaft erfolgen, weil die Vermögensgegenstände der Portfoliogesellschaft veräußert und die Gegenleistung vom AIF vereinnahmt worden ist. Eine Verlängerung der Laufzeit des AIF kann nur bei Vorliegen eines zulässigen Grundes beschlossen werden. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit sind u.a., dass

- die Vermögensgegenstände des AIF nicht bis zum Ende der Grundlaufzeit verkauft werden können und mehr Zeit für die Verwertung der Vermögensgegenstände erforderlich ist;
- der erwartete Verkaufserlös für die Vermögensgegenstände nicht den Renditeerwartungen des AIF entspricht und während der Verlängerungsdauer eine Wertsteigerung der 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 Komplementärin eine Verlängerung der Grundlaufzeit des AIF sinnvoll oder erforderlich erscheinen lassen.

Eine Verlängerung der Laufzeit des AIF ist außerdem im Wege einer Änderung der Anlagebedingungen des AIF nach § 267 KAGB sowie des Gesellschaftsvertrages des AIF möglich. Der AIF wird aufgelöst und tritt ohne weitere Beschlussfassung in Liquidation, wenn er durch Zeitablauf zum 31.12.2034 (Grundlaufzeit) bzw. zu einem späteren Zeitpunkt, spätestens aber am 31.12.2039, nach Verlängerung der Grundlaufzeit, endet.

Die Liquidation obliegt der Komplementärin entsprechend den Bestimmungen über die Geschäftsführung und Vertretung des Gesellschaftsvertrages. Im Rahmen der Liquidation wird die Komplementärin sich bemühen, innerhalb eines Zeitraumes von zwei Jahren ab Beginn der Liquidation die zu diesem Zeitpunkt im Eigentum des AIF befindlichen Vermögensgegenstände zu verwerten. Mit Beginn der Liquidationsphase erlöschen jedoch weder das Verwaltungsrecht der Kapitalverwaltungsgesellschaft noch die Befugnisse / Kontrollrechte der Verwahrstelle zum Schutz des AIF und seiner Anleger.

Bei einer Auflösung des AIF werden in einem ersten Schritt die Fremdverbindlichkeiten beglichen. Das verbleibende Vermögen, einschließlich der stillen Reserven, wird nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages des AIF mit dem für die Gewinnverteilung festgelegten Schlüssel und Rang, unter Verrechnung der Stände der Kapitalkonten unter den Gesellschaftern verteilt. Die Haftung der Komplementärin für die Erfüllung der Gesellschaftsforderungen ist für den Fall der Liquidation im Innenverhältnis ausgeschlossen.

2.4 Gegenstand des AIF

Gegenstand des AIF ist die Anlage und Verwaltung des eigenen Vermögens nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 des KAGB in die nach § 1 der Anlagebedingungen des AIF festgelegten Vermögensgegenstände zum Nutzen der Anleger unter Wahrung der gesetzlichen Vorgaben des KAGB. Der AIF darf alle Geschäfte betreiben, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu dienen geeignet sind und Beteiligungen an Unternehmen oder Unternehmen erwerben, die den Vorgaben der Anlagebedingungen entsprechen.

2.5 Persönlich haftender Gesellschafter des AIF

Persönlich haftender Gesellschafter des AIF („Komplementärin“) ist die TSO AIF GP, LP, mit der Registrierungsnummer 24053741, Secretary of State Atlanta, Georgia, USA, mit Sitz ebenda und Geschäftsanschrift 1170 Peachtree Street, Suite 2000, Atlanta, Georgia 30309. Die Komplementärin erbringt eine Kapitaleinlage von mindestens USD 1 Mio. und von maximal USD 10 Mio. und ist entsprechend am Ergebnis und Kapital des AIF beteiligt.

2.6 Treuhandkommanditistin

Die TSO Fondstreuhand GmbH ist als Gründungskommanditistin zunächst für eigene Rechnung mit einer Einlage in Höhe von USD 1.000 (Pflichteinlage) am AIF 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 des AIF bei Gründung des AIF geleistet hat, so dass sie anschließend nicht mehr für eigene Rechnung an dem AIF beteiligt ist. Für weitere Details betreffend der Treuhandkommanditistin siehe Ziffer 6.16.

2.7 Kapital des AIF

Zum Zeitpunkt der Auflage des AIF beträgt die Höhe des gezeichneten und eingezahlten Kapitals des AIF USD 1.000. Dabei handelt es sich um die Einlage der Treuhandkommanditistin.

Das Kapital des AIF 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 des AIF auf USD 50.000.000 (nachfolgend „Geplantes Platzierungsvolumen“) oder kann schrittweise bis zu USD 125.000.000 (nachfolgend „Maximales Platzierungsvolumen“) erhöht werden. Die Komplementärin ist berechtigt, auch bei Erreichen eines geringeren Kommanditkapitals als des Geplanten Platzierungsvolumens, die Vollplatzierung zu erklären und somit die Gesellschaft zu schließen.

2.8 Profil des typischen Anlegers

Der AIF investiert mittelbar über die Portfoliogesellschaft und die Objektgesellschaften in US-Immobilien nach dem Grundsatz der Risikomischung nach § 262 Abs. 1 KAGB (siehe Ziffer 6.2 und 6.3). Jede erworbene Immobilie würde über jeweils eine Objektgesellschaft gehalten werden (siehe Ziffer 6.2 und 6.3).

Das vorliegende Beteiligungsangebot richtet sich ausschließlich an natürliche deutsche Personen, die ihren Wohnsitz in Deutschland haben. 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 des AIF kann nach eigenem Ermessen Ausnahmen hiervon zulassen, sofern die in § 5 Abs. 3 und 4 des Gesellschaftsvertrages des AIF genannten Voraussetzungen erfüllt sind, beispielsweise – aber nicht abschließend – im Hinblick auf Kapitalgesellschaften, Stiftungen oder sonstige juristische Personen und Personengesellschaften.

Der Anleger sollte im Falle einer Beteiligung an dem AIF bereit sein, sein im Rahmen der Beteiligung eingesetztes Kapital für die gesamte Laufzeit des AIF zu binden (siehe zur Kündigung bzw. Rückgabe der Anteile Ziffer 8.2.6 sowie zur eingeschränkten Handelbarkeit Ziffer 8.4.3).

Als Treugeber bzw. Kommanditist des AIF geht der Anleger eine unternehmerische Beteiligung ein, die mit erheblichen Risiken verbunden ist. Weitere Details hierzu sind in Kapitel 7 „Risiken zu finden). Vor der Anlageentscheidung sollten Anleger unbedingt den gesamten Verkaufsprospekt, insbesondere das Kapitel 7 „Risiken“, sowie die weiteren Verkaufsunterlagen sorgfältig gelesen haben. Bei Fragen zum vorliegenden 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 Ausgabeaufschlags hinzunehmen. Der Anleger sollte nicht auf die Einkünfte aus der Beteiligung an dem AIF angewiesen sein und folglich keinen Bedarf haben, während der Laufzeit des AIF über die angelegte Liquidität sowie angestrebten Auszahlungen zu verfügen.

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

2

3

Kapitalverwaltungsgesellschaft

3. Kapitalverwaltungsgesellschaft

3.1 Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft

Der AIF hat mit der ATLARES Capital Management GmbH am 28. Juni 2024 einen Geschäftsbesorgungsvertrag (nachfolgend „Bestellungsvertrag") über die Bestellung der ATLARES Capital Management GmbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB abgeschlossen.

Die ATLARES Capital Management GmbH wurde im Dezember 2022 mit Sitz in Frankfurt am Main gegründet und in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 129528 eingetragen. Ihre Geschäftsanschrift lautet: Global Tower, Neue Mainzer Straße 32-36, 60311 Frankfurt am Main. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verfügt über eine Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß §§ 20, 22 KAGB.

3.2 Inhalt des Bestellungsvertrages/von der Kapitalverwaltungsgesellschaft übernommene Funktionen

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

Darüber hinaus erbringt die Kapitalverwaltungsgesellschaft für den AIF weitere Aufgaben i.S.d. Anhang 1 Ziffer 2 der 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 des AIF die Anlagen entsprechend der Anlagestrategie, den Zielen und dem Risikoprofil des AIF. Dabei beachtet die Kapitalverwaltungsgesellschaft insbesondere die Vorgaben der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages des AIF. Die Portfolioverwaltung umfasst insbesondere auch das Liquiditätsmanagement gemäß § 30 KAGB, die Bewertung der Vermögensgegenstände des AIF und das laufende Fonds- und Assetmanagement. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wendet ein geeignetes Risikomanagementsystem gemäß § 29 KAGB an, welches 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, 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 des AIF oder für ein von ihm oder den Anlegern angestrebtes Anlageergebnis.

Für die Erfüllung der genannten Verwaltungsfunktionen erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft vom AIF erstmals ab dem Jahr 2024 eine jährliche Verwaltungsvergütung in Höhe von 0,93 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF (nachfolgend auch „Bemessungsgrundlage") (inkl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer), wobei während des Platzierungszeitraumes gemäß § 4 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrages des AIF, längstens jedoch für 36 Monate ab Erteilung der Vertriebserlaubnis, die jährliche Verwal-

tungsvergütung gemäß § 8 Ziff. 3 der Anlagebedingungen mindestens USD 300.000 (inkl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer) beträgt. Ab Liquidationseröffnung durch Laufzeitende, Gesellschafterbeschluss oder sonstige Gründe nach § 138 Handelsgesetzbuch (nachfolgend auch „HGB") beträgt die jährliche Vergütung bis zu 0,93 % der Bemessungsgrundlage (inkl. etwaiger 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 Aufgaben
Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat die Anlegerverwaltung des AIF und die IT-Abteilung an die TSO Capital Advisors GmbH, Frankfurt am Main ausgelagert. Weiterhin hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft Unterstützungsleistungen im Rahmen der Portfolioverwaltung auf den General Partner der Portfoliogesellschaft, TSO AP IV Portfolio Manager, LP, ausgelagert. Die Bereiche Compliance, Geldwäsche, Datenschutz, Interne Revision und IT-Sicherheit sind an die VIVACIS Consulting GmbH ausgelagert. Außerdem ist die Fondsbuchhaltung an die FIDIA Beratungs- und Treuhand-GmbH Steuerberatungsgesellschaft ausgelagert.

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

- Beauftragung einer Verwahrstelle und des externen Bewerters in Abstimmung mit der Geschäftsführung des AIF;
- Genehmigung der Anlagebedingungen durch die BaFin. Anschließend werden die Anlagebedingungen sodann veröffentlicht und den Anlegern zur Verfügung gestellt;
- Vorlage eines Verkaufsprospektes und eines Basisinformationsblatts bei der BaFin.

Der Bestellungsvertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Sowohl die Kapitalverwaltungsgesellschaft als auch der AIF können den Bestellungsvertrag aus wichtigem Grund kündigen.

Weitere Details zu den vertraglichen Grundlagen sind in Kapitel 12 „Wesentliche Vertragsbeziehungen" zu finden.

3.3 Geschäftsführung und Aufsichtsrat der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Mitglieder der Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind:

- Kai Hendrik Bruns
  (zugleich Geschäftsführer und Syndikusrechtsanwalt der TSO Capital Advisors GmbH, Frankfurt am Main, zugleich Geschäftsführer der TSO Fondstreuhand GmbH, Frankfurt am Main)
- Patrick S. Frühwirt
  (zugleich Geschäftsführer der TSO Capital Advisors GmbH, Frankfurt am Main, zugleich Geschäftsführer der TSO Fondstreuhand GmbH, Frankfurt am Main)
- Ronald Jeremias

Mitglieder des Aufsichtsrates der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind:

- Univ.-Prof. em. Dr. Dr. h.c. Hans-Adalbert „Bert" Rürup, Ökonom (Vorsitzender)
- Wolfgang Heinze, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
- Dr. Joachim Mogck, Rechtsanwalt

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.atlares.de 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 Abdeckung von Berufshaftungsrisiken

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft deckt 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, ab. Dieser Betrag wird jährlich überprüft und angepasst.

3.6 Weitere Investmentvermögen, die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet werden

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft darf folgende inländische Investmentvermögen verwalten:

Geschlossene inländische Publikums-AIF gemäß §§ 261 ff. KAGB sowie geschlossene inländische Spezial-AIF gemäß §§ 285 ff. KAGB, welche in die folgenden Vermögensgegenstände investieren:

- Immobilien, einschließlich Wald, Forst- und Agrarland (§ 261 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 2 Nr. 1 KAGB),

- Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur in Immobilien gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit 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)

- zu Zwecken des Liquiditätsmanagements in Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, welche die Anforderungen des § 253 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 lit. a) KAGB erfüllen,

- zu Zwecken des Liquiditätsmanagements in Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB

- sowie Bankguthaben gemäß 195 KAGB.

4

Verwahrstelle

4. Verwahrstelle

4.1 Angaben zur Verwahrstelle (Firma, Rechtsform, Sitz)

Als Verwahrstelle für den AIF hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft mit Sitz in Hamburg und Geschäftsanschrift Kehrwieder 9, 20457 Hamburg (nachfolgend „Verwahrstelle") bestellt. Die Verwahrstelle ist eine Treuhänder-Verwahrstelle gemäß § 80 Abs. 3 KAGB. Die BaFin hat die Auswahl der Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft als Verwahrstelle für den AIF genehmigt.

Der Verwahrstellenvertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen. Die Vertragsparteien sind berechtigt, den Verwahrstellenvertrag bezüglich eines oder sämtlicher Alternativen Investmentfonds, namentlich des AIF, mit einer Frist von sechs Monaten zum 31.12. eines Jahres zu 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. Zu den Risiken aus der Beauftragung einer Verwahrstelle siehe auch Ziffer 7.3.6.

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 231/2013 (AIFM-Level-2-Verordnung) und allen für die Verwahrstellentätigkeit relevanten gesetzlichen und aufsichtsrechtlichen Vorgaben in ihrer jeweiligen Fassung.

Die Verwahrstelle übernimmt insbesondere folgende Aufgaben:

- Eigentumsüberprüfung und Führung sowie Überwachung eines Bestandsverzeichnisses bei nicht-verwahrfähigen Vermögensgegenständen;
- Sicherstellung, dass die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen oder Aktien des jeweiligen AIF und die Ermittlung des Wertes des jeweiligen AIF den Vorschriften des KAGB und den jeweils einschlägigen Anlagebedingungen, der Satzung oder dem Gesellschaftsvertrag entsprechen;
- Überwachung, ob bei Transaktionen mit Vermögenswerten des AIF der Gegenwert dem AIF innerhalb der üblichen Fristen überwiesen wurde;
- Sicherstellung, dass die Erträge jedes AIF nach den Vorschriften des KAGB und den jeweils einschlägigen Anlagebedingungen, der Satzung bzw. des Gesellschaftsvertrages verwendet werden;
- Ausführung der Weisungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft, sofern diese nicht gegen gesetzliche Vorschriften oder die Anlagebedingungen verstoßen;
- Sicherstellung der Überwachung der Zahlungsströme;
- Erteilung der Zustimmung zu zustimmungspflichtigen Geschäften, soweit diese den Vorschriften des KAGB entsprechen und mit den Anlagebedingungen des jeweiligen AIF übereinstimmen;
- Überwachung der Verfügungsbeschränkungen gemäß § 83 Abs. 4 KAGB;

- Kontinuierliche Prüfung, ob seitens der Kapitalverwaltungsgesellschaft geeignete Prozesse zur Bewertung der Vermögensstände des AIF eingerichtet und angewendet werden. Sicherstellung, dass die Bewertungsgrundsätze und –verfahren der Kapitalverwaltungsgesellschaft wirksam umgesetzt und regelmäßig überprüft werden.

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 Ausführung 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 keine Verwahrfunktionen übertragen bzw. unterausgelagert und es sind keinerlei Interessenkonflikte bekannt. Die TSO Fondstreuhand GmbH 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. Faire Behandlung der Anleger

5.1 Organisatorische Maßnahmen zur fairen Behandlung der Anleger

Gleichbehandlungsgrundsatz
Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist gesetzlich verpflichtet, die Anleger fair zu behandeln. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird nicht bestimmte Investmentvermögen oder Anleger der Investmentvermögen zulasten anderer bevorzugt behandeln; sie wird die von ihr verwalteten Investmentvermögen nach dem Prinzip der Gleichbehandlung fair behandeln. Die Gleichbehandlung wird auf allen Ebenen der Verwaltung des Investmentvermögens sichergestellt. Die Entscheidungsprozesse und organisatorischen Strukturen der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind entsprechend ausgerichtet.

Jedem Anleger werden die gleichen Zugangsmöglichkeiten und Voraussetzungen für den Zugang zum Investmentvermögen gewährt. Es existieren keine Sonderrechte für bestimmte Anlegergruppen. Alle Anleger sind gleich gewichtet, es existieren keine Anteilklassen. Ansprüche einzelner Anleger auf eine Vorzugsbehandlung bestehen nicht.

5.2 Schlichtungsverfahren

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen oder der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches können die Beteiligten, unbeschadet ihres Rechtes, die Gerichte anzurufen, eine Schlichtungsstelle anrufen. Bezüglich der Einzelheiten wird auf Ziffer 14.10 verwiesen.

6

Anlagegegenstand und wesentliche Angaben zu der Verwaltung

6. Anlagegegenstand und wesentliche Angaben zu der Verwaltung

6.1 Art der Vermögensgegenstände

Der AIF darf folgende Vermögensgegenstände erwerben:

1. Immobilien gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB;
2. 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);
3. Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, welche die Anforderungen des § 253 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 lit. a) KAGB erfüllen, zu Zwecken des Liquiditätsmanagements;
4. Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB, zu Zwecken des Liquiditätsmanagements;
5. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

Der AIF erwirbt keine Anteile oder Aktien an anderen Investmentvermögen. Angaben zu deren wesentlichen Merkmalen, maßgeblichen Anlagegrundsätzen und -grenzen sowie zu dem Sitz eines etwaigen Zielinvestmentvermögens können daher nicht gemacht werden.

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

Der AIF wird sich als Gesellschafter an einer und ggf. auch weiteren bestehenden und/oder an noch zu gründenden Portfoliogesellschaften beteiligen.
Im Zeitpunkt der Erstellung der Anlagebedingungen steht die folgende Portfoliogesellschaft als Vermögensgegenstand nach § 1 Ziffer 2 der Anlagebedingungen bereits fest:

- TSO Active Property IV, LP, Atlanta, Georgia, USA

Der AIF muss mindestens 60 % in Vermögensgegenstände investieren, die unter § 1 Ziffer 2 der Anlagebedingungen fallen. Das investierte Kapital ist das aggregierte eingezahlte und in Vermögensgegenständen eingebrachte Kapital des AIF, 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.

Die Portfoliogesellschaft als Vermögensgegenstand nach § 1 Ziffer 2 der Anlagebedingungen investiert wiederum in Objektgesellschaften, wobei die Objektgesellschaften Immobilien (nachstehend „Investitionsgegenstände" genannt, wobei die Verwendung des Plurals auch einen einzelnen Investitionsgegenstand bezeichnen kann) erwerben, entwickeln, halten, verwalten, vermieten und verkaufen bzw. am Erwerb, an der Entwicklung, dem Halten, der Verwaltung und der Veräußerung von Immobilien partizipieren können. Unter der Entwicklung von Immobilien wird sowohl die Revitalisierung als auch die Errichtung von Immobilien verstanden, um diese zu halten und zu verwalten, mit dem Ziel, die Immobilien mit Wertsteigerung wieder zu verkaufen, wobei für die Errichtung ein Generalunternehmer beauftragt wird.

Wenn sich der AIF an weiteren bzw. noch zu gründenden Portfoliogesellschaften beteiligt und bei einer Beteiligung der Portfoliogesellschaft an Objektgesellschaften, haben sowohl die Portfoliogesellschaft als auch die Objektgesellschaften ihren Sitz in den USA und damit nicht im Geltungsbereich der AIFM-Richtlinie.

Zum Zeitpunkt der Erstellung der Anlagebedingungen stehen die Objektgesellschaften sowie die Investitionsgegenstände noch nicht fest.

Bei Investitionsentscheidungen, entsprechend auch bei Investitionen über die Portfoliogesellschaft und die Objektgesellschaften werden folgende Grundsätze berücksichtigt, wobei deren Beurteilung und Gewichtung im unternehmerischen Ermessen der Kapitalverwaltungsgesellschaft liegt:

Nutzungsart
Mindestens 35 % des investierten Kapitals werden in Gewerbeimmobilien vom Typ Büro, Industrie, Logistik, dabei insbesondere in Selbstlagerzentren, Handel oder mit einer gemischten Nutzung angelegt.
Mindestens 25 % des investierten Kapitals können in Wohnimmobilien (Mehrfamilienwohnhäuser) investiert werden

Geografische Verteilung
Mindestens 60 % des investierten Kapitals werden in Immobilien in den USA, dort im Südosten insbesondere in den Bundesstaaten Georgia, Florida, North Carolina, South Carolina, Virginia, Tennessee, Kentucky oder Alabama angelegt.

Größenklasse
Mindestens 60 % des investierten Kapitals werden in Immobilen mit einem jeweiligen Verkehrswert von mindestens USD 5 Mio., aber nicht über USD 200 Mio. angelegt.

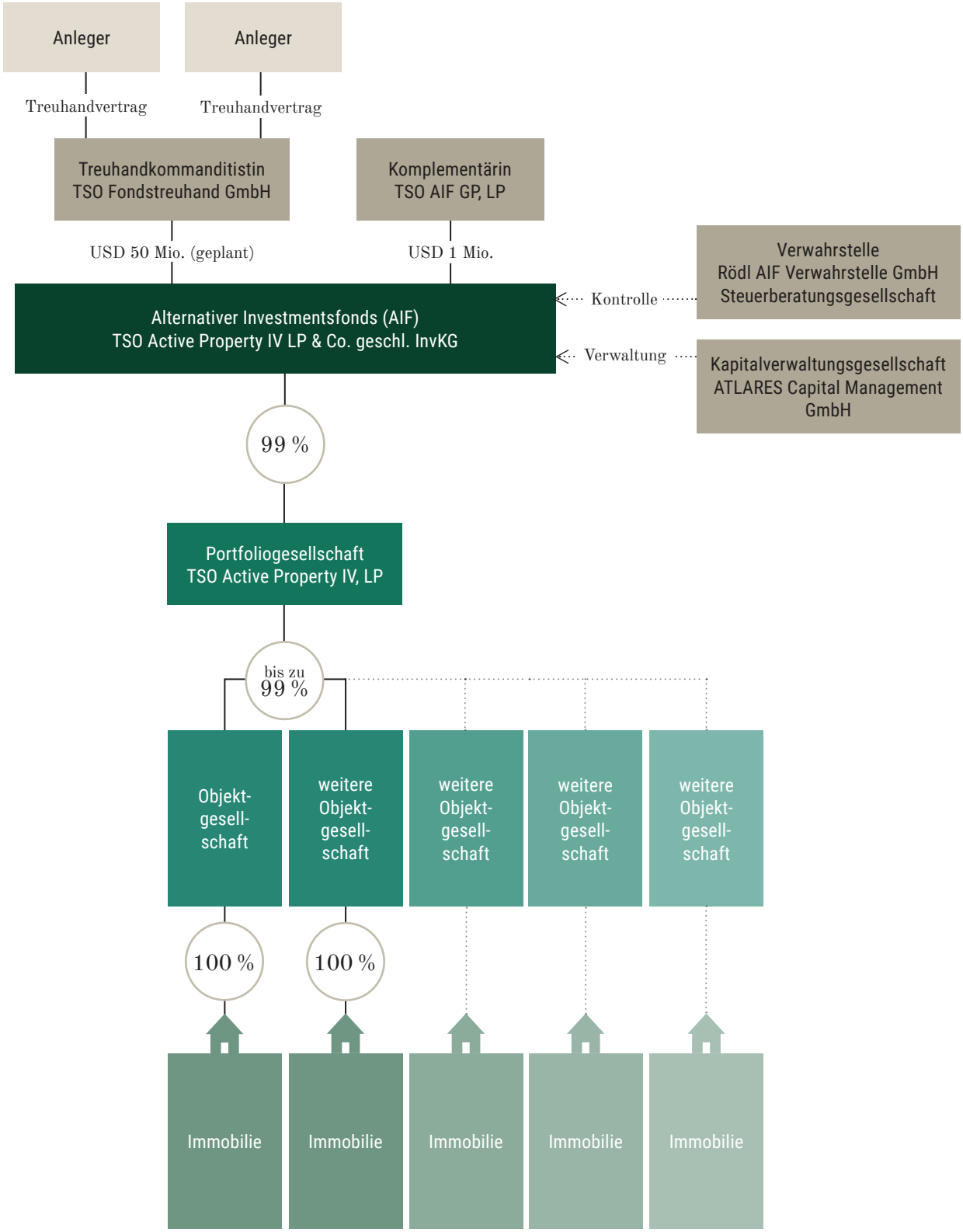
Die Erfüllung der vorstehend erläuterten Anforderungen ist mit Abschluss der Investitionsphase einzuhalten. Die Investitionsphase endet spätestens drei Jahre nach Beginn des Vertriebs. Die Dauer der Investitionsphase kann durch Beschluss der Gesellschafter mit 75 % der abgegebenen Stimmen um weitere zwölf Monate verlängert werden.
Die Gesellschaft investiert mindestens 60 % des investierten Kapitals in Portfoliogesellschaften, welche durch ihre Investitionen in Objektgesellschaften bzw. mittelbar in Immobilien festgelegte ökologischen Merkmale fördern. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird daneben bei der Verwaltung des AIF die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigen.
Bis zu 40 % des investierten Kapitals können in Wertpapieren nach § 1 Ziffer 3 der Anlagebedingungen, Geldmarktinstrumenten nach § 1 Ziffer 4 der Anlagebedingungen, Bankguthaben nach § 1 Ziffer 5 der Anlagebedingungen oder gemäß § 5 der Anlagebedingungen ausschließlich zu Absicherungszwecken in Derivaten gehalten werden.

Abweichend hiervon kann der AIF während der Investitionsphase bis zu 100 % des investierten Kapitals des AIF in Wertpapieren, Geldmarktinstrumenten, Bankguthaben oder Derivaten halten, um es entsprechend dieser Anlagebedingungen zu investieren.

Der AIF kann im Rahmen seiner Liquidation bis zu 100 % des investierten Kapitals des AIF in Wertpapieren, Geldmarktinstrumenten, Bankguthaben oder Derivaten halten. Vor Erwerb der Vermögensgegenstände werden diese nach Maßgabe von §§ 261, 271 KAGB bewertet.

Die voraussichtliche Beteiligungsstruktur lässt sich graphisch wie folgt darstellen. Die bisher feststehende Portfoliogesellschaft wird mehrere Objektgesellschaften halten. Jede Objektgesellschaft hält jedoch immer nur einen Investitionsgegenstand. US-Co-Investoren auf Ebene von Objektgesellschaften können, müssen aber nicht beteiligt werden.

Investitionsstruktur der Gesellschaft



6.3 Allgemeine Angaben zur Portfoliogesellschaft und den Objektgesellschaften

Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Verkaufsprospektes stehen die Objektgesellschaften sowie die zu erwerbenden Immobilien noch nicht fest. Es ist bereits die folgende Portfoliogesellschaft gegründet:

- TSO Active Property IV, LP, Atlanta, Georgia, USA

Der AIF hat zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Verkaufsprospekts noch keine Anteile an der Portfoliogesellschaft erworben.

Im Folgenden sollen Grundzüge der gesellschaftsrechtlichen Regelungen der Portfoliogesellschaft sowie der künftigen Objektgesellschaften dargelegt werden, die zum jeweiligen Gründungs- sowie Erwerbszeitpunkt weiter ausgestaltet werden.

6.3.1 Angaben zur Portfoliogesellschaft

Bei der Portfoliogesellschaft mit Sitz in den USA handelt es sich um eine US-amerikanische Limited Partnership nach dem Recht des Bundesstaates Georgia.
Inhaltlich werden im Falle von weiteren Portfoliogesellschaften entsprechende Regelungen im Gesellschaftsvertrag vorgesehen werden.

Gesellschaftszweck

Der Unternehmenszweck der Portfoliogesellschaft besteht, ohne darauf beschränkt zu sein, darin, die vom AIF vorgesehenen, gesetzlich zulässigen Investitionen zu tätigen. Die Portfoliogesellschaft kann alle Befugnisse ausüben, die von ihr gemäß dem Georgia Revised Uniform Limited Partnership Act (nachfolgend auch „Georgia Act") ausgeübt werden können und sie kann sich an jedem danach zulässigen Geschäft, Zweck oder jeder Aktivität beteiligen.

Gesellschafter

Zum Zeitpunkt der Gründung der Portfoliogesellschaft werden zunächst als General Partner die TSO AP IV Portfolio Manager, LP sowie als Limited Partner die TSO Active Property IV LP & Co. geschl. InvKG beteiligt sein. Ein Beitritt von weiteren Limited Partner und General Partner ist nur unter den Voraussetzungen des Gesellschaftsvertrages der Portfoliogesellschaft möglich.

Geschäftsführung

Die Geschäfte und Angelegenheiten der Portfoliogesellschaft werden ausschließlich vom General Partner geführt und kontrolliert.

Vertretung

Vertreter der Portfoliogesellschaft ist der General Partner. Er hat vorbehaltlich anderweitiger Regelungen im Gesellschaftsvertrag der Portfoliogesellschaft oder dem Georgia Act eine vollumfängliche und uneingeschränkte Vertretungsmacht.

Vergütung

Der jeweilige General Partner der Portfoliogesellschaft erhält bis zum 31. Dezember 2029 eine jährliche Verwaltungsvergütung in Höhe von 1,8 % der Gesamtkapitaleinlage des/der Limited Partner(s). Ab dem 1. Januar 2030 und bis zur Auflösung und Beendigung der Portfoliogesellschaft beträgt diese jährlich 1 % der Gesamtkapitaleinlage des/der Limited Partner(s). Die Verwaltungsvergütung wird für jedes Steuerjahr in gleichmäßigen monatlichen Raten ausbezahlt.
Im Übrigen hat jeder Gesellschafter Anspruch auf die Erstattung seiner Auslagen im Zusammenhang mit den Geschäften der Gesellschaft in angemessenem Umfang.

Auszahlungen/Ausschüttungen

Gemäß den Vorgaben des Gesellschaftsvertrages der Portfoliogesellschaft werden zugunsten der Gesellschafter der Portfoliogesellschaft (Limited Partner (d.h. des AIF) und General Partner) Ausschüttungen vorgenommen.
Hierbei handelt es sich sowohl um Ausschüttungen aus den Erträgen aus operativer Geschäftstätigkeit (dort und im Folgenden bezeichnet als „Net Cash Flow") als auch aus deren Veräußerungs- und Refinanzierungsgewinnen (dort und im Folgenden bezeichnet als „Capital Proceeds").
Eine ungleiche (disproportionale) Verteilung der Ausschüttungen zwischen Limited Partner und General Partner ist dabei zulässig.

Disproportionale Verteilung bedeutet, dass nicht sämtliche Ausschüttungen stets gleichmäßig (pro rata) unter den Gesellschaftern verteilt werden müssen. Vielmehr kann einem Gesellschafter bzw. einer Gesellschaftergruppe unter bestimmten Bedingungen ein erhöhter oder verminderter Anteil an allen oder bestimmten Ausschüttungen zugewiesen werden, der ober- oder unterhalb des Anteils liegt, der ihnen nach der von ihnen erbrachten Kapitaleinlage rechnerisch zustehen würde.

Der Gesellschaftsvertrag der Portfoliogesellschaft sieht zunächst vor, dass die Portfoliogesellschaft dem AIF als ihrem Limited Partner eine einmalige Ausschüttung in Höhe von 4 % seiner bis zum 31.12.2024 in die Portfoliogesellschaft investierten und noch nicht zurückgezahlten Kapitaleinlage gewährt.

Dann sieht der Gesellschaftsvertrag der Portfoliogesellschaft vor, dass jeder Gesellschafter (d.h. auch der AIF) aus Ausschüttungen des Net Cash Flow eine jährliche Vorzugsrendite in Höhe von 8 % seiner in die Portfoliogesellschaft investierten und noch nicht zurückgezahlten Kapitaleinlage erhält.

Diese Ausschüttungen erfolgen gleichmäßig (pro rata).

Sofern eine vollständige Auszahlung in einem Jahr nicht erfolgen kann, wird die Ausschüttung vorgetragen, aber nicht verzinst.

Des Weiteren ist im Gesellschaftsvertrag der Portfoliogesellschaft vorgesehen, dass auch Ausschüttungen von Capital Proceeds zunächst auf die noch nicht geleistete Vorzugsrendite jedes Gesellschafters (d.h. auch des AIF) entfallen, und zwar so lange, bis diese vollständig geleistet ist. Das bedeutet, dass auch diese Ausschüttungen gleichmäßig (pro rata) erfolgen.

Auch darüber hinausgehend erfolgende Ausschüttungen der Capital Proceeds reduzieren entsprechend den Regelungen des Gesellschaftsvertrags der Portfoliogesellschaft die in die Portfoliogesellschaft investierte und noch nicht zurückgezahlte Kapitaleinlage jedes Gesellschafters in Höhe des Betrages der Einlage der Portfoliogesellschaft in die jeweilige Objektgesellschaft („Unrecovered Property Cost“), und zwar so lange, bis diese ebenfalls jeweils vollständig zurückgeführt ist (sog. „amerikanischer Waterfall“).

Das bedeutet: Zunächst findet eine gleichmäßige (pro rata) Verteilung der Ausschüttungen zugunsten eines jeden Gesellschafter (d.h. auch des AIF) statt. Diese gleichmäßige Verteilung der Ausschüttungen erfolgt so lange, bis die jedem Gesellschafter (d.h. auch dem AIF) zustehende Vorzugsrendite in Höhe von 8 % geleistet wurde und seine Kapitaleinlage, soweit sie von der Portfoliogesellschaft in die jeweilige Objektgesellschaft investiert worden ist, vollständig an ihn zurückgeführt worden ist.
Erst nach Erfüllung dieser Mindestvoraussetzungen ist für darüber hinausgehende Ausschüttungen der Portfoliogesellschaft eine ungleiche (disproportionale) Verteilung zulässig.
Ab dann entfallen von allen weiteren ggf. darüber hinausgehend noch erfolgenden Ausschüttungen disproportional 70 % auf den/die Limited Partner (d.h. auch den AIF) der Portfoliogesellschaft und 30 % auf den/die General Partner der Portfoliogesellschaft.
Das bedeutet, dass Ausschüttungen, die nach vollständiger Auszahlung der Vorzugsrendite und nach vollständiger Rückführung der Kapitaleinlage wie oben beschrieben, ggf. zusätzlich erfolgen, nicht mehr pro rata erfolgen. Diese zusätzlichen Ausschüttungen werden dann vielmehr im Verhältnis 70 : 30 zwischen dem/den Limited Partnern (d.h. auch dem AIF) und dem/den General Partner aufgeteilt werden. Die Verteilung dieser ggf. zusätzlich erfolgenden Ausschüttungen erfolgt dann also ungeachtet der jeweiligen Kapitaleinlage zum Ausschüttungszeitpunkt und somit ungleich (disproportional).

Verfügung über Geschäftsanteile
Eine Verfügung über Geschäftsanteile an der Portfoliogesellschaft ist grundsätzlich nur mit schriftlicher Zustimmung des General Partner sowie der Mehrheit der Gesellschafter möglich. Die Erklärung der Zustimmung liegt im freien Ermessen des General Partners und jedes einzelnen Gesellschafters. Ausnahmen gelten bezüglich der Verfügung durch Übertragung an verbundene Personen oder Unternehmen wie im Gesellschaftsvertrag der Portfoliogesellschaft vorgesehen.

Beendigung/Liquidation
Die Portfoliogesellschaft soll bei Eintritt von durch den Gesellschaftsvertrag der Portfoliogesellschaft bestimmten Ereignissen aufgelöst werden.
Im Anschluss an eine Auflösung der Portfoliogesellschaft sollen unabhängige Wirtschaftsprüfer der Portfoliogesellschaft eine Bilanz über ihr Vermögen und ihre Verbindlichkeiten erstellen. Der General Partner, oder, falls kein solcher existiert, die mit einer Mehrheit gewählten Liquidatoren, sollen unverzüglich mit der Abwicklung der Geschäfte beginnen.

Anwendbares Recht
Die Portfoliogesellschaft und der Gesellschaftsvertrag der Portfoliogesellschaft unterliegt dem Recht des US-Bundesstaates Georgia.

6.3.2 Angaben zu den Objektgesellschaften
Bei den Objektgesellschaften wird es sich um US-amerikanische Limited Partnerships mit Sitz in den USA handeln, die dem Recht des US-Bundesstaates ihres Sitzes unterliegen. Die gesellschaftsrechtlichen Grundzüge der Objektgesellschaften gleichen im Wesentlichen denen der Portfoliogesellschaft. Im Gegensatz zur Portfoliogesellschaft ist für die Objektgesellschaften jedoch insbesondere keine disproportionale Gewinnausschüttung vorgesehen.

6.4 Anlageziele, Anlagepolitik und -strategie, finanzielle Ziele des AIF

Anlageziel des AIF ist der Vermögenserhalt und die Erwirtschaftung einer positiven Rendite für die Anleger. Hinsichtlich der Erreichung des Anlageziels kann keine Zusicherung gegeben werden.
Die Anlagepolitik und -strategie des AIF ist das Einwerben und Investieren von Kommanditkapital, um es für den Erwerb von einer Beteiligung an der Portfoliogesellschaft zu verwenden, die durch eine direkte Beteiligung an Objektgesellschaften mittelbar Eigentümerin eines Immobilienobjektes ist.

Auf Ebene der Objektgesellschaften sind weitere Mitinvestoren in Bezug auf die Immobilienobjekte möglich. Die Mitinvestoren bleiben aber hinsichtlich ihrer Mitbestimmungsbefugnis beschränkt, so dass Entscheidungen durch die Portfoliogesellschaft majorisiert werden können.

Die jeweiligen Immobilienobjekte sollen an Mieter unterschiedlicher Nutzung vermietet und sollen entsprechend der Marktopportunitäten verwertet werden. **Für Details zu der geplanten Anlagestruktur siehe Ziffer 6.2.** Ferner gehört zur Anlagestrategie des AIF die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe des § 1 Ziffern 3 bis 5 der Anlagebedingungen. Die Anlagepolitik des AIF sieht vor, dass sämtliche Maßnahmen zu treffen sind, die der Anlagestrategie dienen. Hierzu zählt insbesondere der Erwerb von Gesellschaftsanteilen an der Portfoliogesellschaft.

Die Anlagestrategie sieht vor, dass die Immobilienobjekte längstens bis zum Ende des Jahres 2034 gehalten werden sollen und bei entsprechend günstiger Marktsituation eine mittelbare Veräußerung der Immobilienobjekte und eine anschließende Liquidation des AIF angestrebt wird. Inwieweit die Umsetzung des Anlageziels im Jahr 2034 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. Insofern ist die Laufzeit des AIF bis zum 31.12.2034 ausgelegt und sieht darüber hinaus gemäß dem Gesellschaftsvertrag des AIF eine Verlängerungsoption durch entsprechenden Beschluss der Gesellschafter des AIF bis längstens 31.12.2039 vor.
Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erwirbt für den AIF keine Anteile an anderen Investmentvermögen. Die Anlagepolitik und die Anlagestrategie unterliegen keinen weiteren Beschränkungen.

6.5 Art und Weise der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien

Durch die Verordnungen (EU) 2020/852 (Taxonomieverordnung, nachfolgend **„Taxonomie-VO“**) und (EU) 2019/2088 (Offenlegungsverordnung, nachfolgend **„Offl-VO“**) werden u.a. für Kapitalverwaltungsgesellschaften Anforderungen an die Bereitstellung von Informationen über die Nachhaltigkeit von Finanzprodukten festgelegt.

Der AIF investiert mindestens 60 % des investierten Kapitals in Portfoliogesellschaften, welche durch ihre Investitionen in Objektgesellschaften bzw. mittelbar in Immobilien festgelegte ökologische Merkmale fördern. Es werden keine nachhaltigen Investitionen i.S.v. Artikel 2 Nummer 17 Offl-VO angestrebt und/oder getätigt.

Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Weitere Ausführungen enthält Anhang IV „Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten“.

6.6 Art und Weise der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken bei Investitionsentscheidungen

Nachhaltigkeitsrisiken sind Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der Investition haben könnte. Nachhaltigkeitsrisiken in den Bereichen Klima und Umwelt unterteilen sich in physische Risiken und Transitionsrisiken. Darüber hinaus sind auch Reputationsrisiken ein wesentlicher Aspekt von Nachhaltigkeitsrisiken. Nachhaltigkeitsrisiken können zudem auf alle bekannten Risikoarten einwirken und als Faktor zur Wesentlichkeit bzw. Verschärfung der Risiken beitragen.

Diese Risiken können sich negativ auf die Rendite des Fonds auswirken, weil Mieter, Dienstleister und sonstige Geschäftspartner, mit denen Verträge geschlossen werden, die Verträge nicht oder nicht vollständig erfüllen können. Gleichzeitig ist es möglich, dass Mieter, Dienstleister und sonstige Geschäftspartner zukünftig nicht mehr als Vertragspartner in Betracht kommen und deshalb neue Verträge zu ungünstigeren Konditionen abgeschlossen werden müssen. Dies kann für den Anleger zu geringeren oder ausbleibenden Auszahlungen sowie gegebenenfalls zum teilweisen oder vollständigen Verlust seiner geleisteten Einlage zuzüglich Ausgabeaufschlags führen.
Zu den Risiken siehe Kapitel 7 „Risiken".

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft bezieht auch Nachhaltigkeitsrisiken im Sinne der Offl-VO mit ein und bewertet diese im Rahmen des Investitionsprozesses sowie fortlaufend. Bei Investitionsentscheidungen wird eine Risikoanalyse im Hinblick auf die relevanten Nachhaltigkeitsrisiken durchgeführt. Dies beinhaltet u.a. die Prüfung des Standorts der Vermögensgegenstände auf physische Risiken, wie z.B. Gefährdung durch Extremwetterereignisse. Darüber hinaus werden Entwicklungs-Szenarien erstellt, wie die Nachhaltigkeit der Investitionsgegenstände noch gesteigert werden kann bzw. Nachhaltigkeitsrisiken besser begegnet werden kann.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospekts stehen die einzelnen Investitionsgegenstände noch nicht fest. Daher kann keine abschließende Aussage dazu getroffen werden, ob sich Nachhaltigkeitsrisiken auf die Rendite des AIF und damit auch der Anleger auswirken. Unter Zugrundelegung der Anlagestrategie sind nach Ansicht der KVG zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospekts keine nachteiligen Auswirkungen von Nachhaltigkeitsrisiken auf die Rendite zu erwarten.

6.7 Art und Weise der Berücksichtigung von nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren bei Investitionsentscheidungen

Die KVG wird bei der Verwaltung des AIF die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigen.
Weitere Ausführungen enthält Anhang IV „Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten".
Weitere Informationen über nachteilige Auswirkungen werden im Rahmen der gemäß Art. 11 Abs. 2 Offl-VO offenzulegenden Informationen verfügbar sein.

6.8 Verfahren, nach denen die Anlagestrategie oder Anlagepolitik geändert werden kann

Eine Änderung der Anlagestrategie oder der Anlagepolitik des AIF bedarf einer Änderung der Anlagebedingungen des AIF sowie ggf. des Gesellschaftsvertrages des AIF. Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen des AIF 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 des AIF bedarf gemäß § 19 Abs. 2 lit. d) und Abs. 4 Satz 2 des Gesellschaftsvertrages des AIF eines Gesellschafterbeschlusses mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen. Konzeptionsgemäß ist eine Änderung der Anlagestrategie oder Anlagepolitik nicht vorgesehen.

6.9 Derivate

Gemäß § 5 der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospektes geltenden Anlagebedingungen darf der AIF Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, nur zur Absicherung der von ihm gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust tätigen.

6.10 Angaben zu Kreditaufnahmen, Stellung von Sicherheiten und Belastung der Vermögensgegenstände des AIF

Eine Kreditaufnahme durch den AIF ist konzeptionell nicht vorgesehen. Gemäß den Anlagebedingungen des AIF dürfen jedoch für den AIF Kredite bis zur Höhe von 150 % des investierten Kapitals des AIF 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, somit also Portfolio- und Objektgesellschaften entsprechend der Beteiligungshöhe des AIF an der jeweiligen Gesellschaft zu berücksichtigen.

Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zu dem AIF gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind gemäß den Anlagebedingungen des AIF 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 investierten Kapitals des AIF nicht überschreiten. Die Belastung von Vermögensgegenständen der Portfoliogesellschaft und der Objektgesellschaften sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind bei der Berechnung dieser Grenze entsprechend der Beteiligungshöhe des AIF zu berücksichtigen.

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

Siehe zu den Risiken im Zusammenhang mit der Aufnahme von Fremdkapital Ziffer 7.3.3.

6.11 Regeln für die Vermögensbewertung

Die Bewertung der Vermögensgegenstände und die Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil erfolgt mindestens einmal jährlich.

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.

Der Gesamtwert des Investmentvermögens selbst wird gemäß § 168 Abs. 1 KAGB aufgrund der Verkehrswerte der zu ihm gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten ermittelt.

Vor Erwerb der Beteiligung an der Portfoliogesellschaft wird diese von einem externen Bewerter bewertet. Bei einem Wert der Beteiligung von umgerechnet über 50 Millionen Euro erfolgt die Bewertung entsprechend § 261 Abs. 6 KAGB durch zwei externe, voneinander unabhängige Bewerter. Der Verkehrswert der von der Portfoliogesellschaft mittelbar gehaltenen Immobilie(n) wird gemäß der Bewertungsrichtlinie der Kapitalverwaltungsgesellschaft ebenfalls bewertet. Im Falle eines unmittelbaren Erwerbs einer Immobilie wird diese entsprechend § 261 Abs. 5 KAGB von einem, bei einem Wert der Immobilie bzw. der Beteiligung von über 50 Millionen Euro, von zwei externen, voneinander unabhängigen Bewertern vor dem Erwerb bewertet.

Der für die Anleger maßgebliche Nettoinventarwert ergibt sich aus der Teilung des Gesamtwertes des Investmentvermögens durch die Zahl der ausgegebenen Anteile.

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 den AIF und damit indirekt für die Anleger erzielt wird.

6.12 Liquiditätsmanagement des AIF

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

6.13 Interessenkonflikte

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat im Einklang mit dem KAGB angemessene Maßnahmen getroffen, um Interessenkonflikte, die im Zusammenhang mit der Verwaltung des AIF auftreten können, zu ermitteln. Sie hat wirksame organisatorische und administrative Vorkehrungen ergriffen, die es ermöglichen, alle angemessenen Maßnahmen zur Ermittlung, Vorbeugung, Beilegung und Beobachtung von Interessenkonflikten zu ergreifen, zu treffen bzw. beizubehalten, um zu verhindern, dass Interessenkonflikte den Interessen des AIF und seiner Anleger schaden.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verfügt dafür über eine Richtlinie zum Umgang mit potenziellen und tatsächlichen Interessenkonflikten.

Wird ein Interessenkonflikt identifiziert, werden geeignete Maßnahmen getroffen, um diesen zu vermeiden. Falls ein potenzielles Risiko, dass Interessen des AIF und seiner Anleger beeinträchtigt werden, nicht ausgeschlossen werden kann, wird die KVG die notwendigen Strategien und Verfahren anwenden und der den Interessenkonflikt begründende Sachverhalt rechtzeitig offengelegt.

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 eines Compliance-Verantwortlichen, der auf die Einhaltung von Gesetzen und Regeln hinwirkt und der die Vermeidung von Interessenkonflikten überwacht. Der Compliance-Verantwortliche der KVG ist für die Aufzeichnung, Überwachung und Steuerung von Interessenkonflikten verantwortlich
- Ausrichtung der Vergütungspolitik der Kapitalverwaltungsgesellschaft auf die Vermeidung von Interessenskonflikten ausgelegt
- U.a. in der Portfolioverwaltung gilt der Grundsatz des 4-Augen-Prinzips
- Einhaltung der Pflichten zur Offenlegung
- Organisatorische Maßnahmen wie die Zuordnung von Zuständigkeiten, um unsachgemäße Einflussnahme zu verhindern
- Verhaltensregeln für Mitarbeiter in Bezug auf Mitarbeitergeschäfte, Verpflichtungen zur Einhaltung des Insiderrechts, Schulungen und Fortbildungsmaßnahmen
- Grundsätze zur Berücksichtigung von Kundeninteressen
- Grundsätze zur bestmöglichen Ausführung beim Erwerb bzw. zur Veräußerung von Finanzinstrumenten

Umstände und Beziehungen, aus denen sich Interessenkonflikte ergeben können, bestehen insbesondere aufgrund folgender enger Verbindungen zwischen den einzelnen Beteiligten der zu erbringenden (Dienst-) Leistungen:

Kai Hendrik Bruns und Patrick S. Frühwirt sind Geschäftsführer der KVG und zugleich Geschäftsführer des Vertriebspartners des AIF, der TSO Capital Advisors GmbH, und der Treuhandkommanditistin, der TSO Fondstreuhand GmbH.

Des Weiteren sind Herr Bruns und Herr Frühwirt mittelbar zu jeweils 50 % Gesellschafter der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Herr Bruns und Herr Frühwirt sind außerdem zu jeweils 10 % an dem General Partner der Portfoliogesellschaft beteiligt. Durch Verflechtungen können Interessenkonflikte derart entstehen, dass die in der jeweiligen Gesellschaft tätigen Personen oder an ihr beteiligte Personen auch Funktionen für den AIF, andere Gesellschaften, Mitbewerber oder Vertragspartner wahrnehmen. Aufgrund von Interessenkonflikten können die handelnden Personen Entscheidungen treffen, die sich als nachteilig für den AIF herausstellen. Es besteht z.B. die Möglichkeit, dass bereits aufgelegte oder zukünftig noch aufzulegende (Fonds-) Gesellschaften der TSO-Gruppe in Anlageobjekte des AIF investieren oder reinvestieren und die Investition nicht für den AIF, sondern eine andere Gesellschaft getätigt wird. Es können konkurrierende Interessen der einzelnen Investorengruppen bestehen.

Aufgrund gesellschaftlicher und personeller Verflechtungen liegen demzufolge Umstände vor, die Interessenkonflikte begründen können und die infolgedessen mit Risiken verbunden sind.

Erläuterungen zu diesen Risiken finden sich in Kapitel 7 „Risiken“, Ziffer 7.3.3.

6.14 Volatilität

Das Investmentvermögen weist aufgrund der Tatsache, dass mittelbar in Immobilien investiert wird, keine erhöhte Volatilität auf. Aus diesem Grunde entfallen die Pflichtangaben gemäß § 165 Abs. 5 KAGB.

6.15 Primebroker

Die Anteile an dem AIF werden nicht über Primebroker gehandelt.

6.16 Treuhandkommanditistin/Treuhand- und Verwaltungsvertrag

Als Treuhandkommanditistin des AIF fungiert die TSO Fondstreuhand GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main und Geschäftsanschrift Global Tower, Neue Mainzer Straße 32-36, 60311 Frankfurt am Main.

6.16.1 Aufgaben und Rechtsgrundlage der Tätigkeit der Treuhandkommanditistin

Die Aufgaben der Treuhandkommanditistin ergeben sich insbesondere aus dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag zwischen der Treuhandkommanditistin, des AIF und dem jeweiligen Treugeber oder Direktkommanditisten (nachfolgend „Treuhand- und Verwaltungsvertrag"). Dabei ist zwischen dem Treuhandmandat der Treuhandkommanditistin für Treugeber (vgl. §§ 3 bis 10 des Treuhand- und Verwaltungsvertrages) und dem für Direktkommanditisten (vgl. §§ 11 bis 14 des Treuhand- und Verwaltungsvertrages) zu unterscheiden.

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

6.16.1.1 Treuhandmandat für Treugeber

Gemäß § 4 Abs. 1 des Treuhand- und Verwaltungsvertrages übernimmt und verwaltet die Treuhandkommanditistin für den jeweiligen Treugeber einen seiner Beteiligung entsprechenden Teilkommanditanteil (nachfolgend „Kommanditbeteiligung") an dem AIF 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 Kommanditist im Handelsregister eingetragen.

6.16.1.2 Verwaltungsmandat für Direktkommanditisten

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

6.16.2 Wesentliche Rechte und Pflichten der Treuhandkommanditistin

6.16.2.1 Treuhandmandat für Treugeber

Der Treugeber beauftragt und ermächtigt die Treuhandkommanditistin unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, im Rahmen des Gesellschaftsvertrages des AIF für ihn eine Kommanditbeteiligung an dem AIF zu erwerben, zu halten und zu verwalten (nachfolgend „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 des AIF, 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 des AIF, insbesondere der Stimm-, Informations-, Kontroll- und Widerspruchsrechte 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.

6.16.2.2 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-, Informations-, Kontroll- und Widerspruchsrechte, im Namen und auf Weisung des Direktkommanditisten auszuüben. Die Treu-

handkommanditistin 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.

6.16.3 Beteiligungsregister

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

Jeder Anleger hat dem AIF etwaige Änderungen der in § 29 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages des AIF genannten gemachten Angaben unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Im Übrigen gelten die weiteren Regelungen in § 29 des Gesellschaftsvertrages des AIF.

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 des AIF und seine Person informiert werden, soweit dies zur Verwaltung und Betreuung der Beteiligung des jeweiligen Anlegers erforderlich ist.

6.16.4 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 des AIF 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 des AIF und § 17 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).

6.16.5 Dauer und Beendigung

Der Treuhand- und Verwaltungsvertrag wird für die Dauer des AIF eingegangen. Eine vorzeitige Beendigung ist nur in den im Treuhand- und Verwaltungsvertrag oder im Gesellschaftsvertrag des AIF 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 des AIF im Handelsregister eingetragen wird.

Der Treuhand- und Verwaltungsvertrag endet außerdem, wenn der Anleger nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrages des AIF aus dem AIF ausscheidet.

Die Treuhandkommanditistin kann – ohne dass es sich um eine Umwandlung i.S.v. § 17 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.

6.16.6 Gesamtbetrag der Vergütungen der Treuhandkommanditistin

Gemäß § 8 Ziffer 3 lit. c) der Anlagebedingungen erhält die Treuhandkommanditistin für ihre Tätigkeit, die sie gegenüber allen Anlegern des AIF einschließlich den Direktkommanditisten erbringt, keine jährliche Vergütung.

6.16.7 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 Gesell-

schaftsvertrages des AIF entspricht. Die durch die Eintragung des Anlegers verursachten Notar- und Gerichtskosten, insbesondere für die beglaubigte Handelsregistervollmacht und die entsprechende Handelsregistereintragung, sowie die Verwaltungskosten gemäß § 8 Ziffer 11 lit. b) der Anlagebedingungen, jeweils inkl. ggf. anfallender Umsatzsteuer, hat der Anleger der Treuhandkommanditistin zu erstatten. 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).

7

Risiken

7. Risiken

7.1 Risikoprofil des AIF

Mit einer Beteiligung an dem AIF können neben den Chancen auf Auszahlungen (Ausschüttungen) während der Laufzeit des AIF und auf Wertsteigerungen aus der Veräußerung der mittelbar gehaltenen Immobilien, der unmittelbar gehaltenen Anteile an der Portfoliogesellschaft oder der mittelbar gehaltenen Anteile an den Objektgesellschaften am Ende der Laufzeit des AIF auch Risiken für den Anleger, insbesondere Verlustrisiken, verbunden sein. Die mit der Beteiligung an dem AIF verbundenen wesentlichen Risiken sind in der nachfolgenden Ziffer 7.3 „Wesentliche Risiken" beschrieben.

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 Immobilien tragen kann und bei dem die Beteiligung am AIF nur einen hierfür angemessenen Teil seines Vermögens ausmacht. Demgegenüber eignet sich die Beteiligung nicht für den Anleger, der eine Kapitalanlage mit fester Verzinsung und einer heute schon feststehenden Rückzahlung des eingesetzten Kapitals zu einem bestimmten Zeitpunkt anstrebt, sowie für einen solchen, 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) 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 am AIF 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 erreicht und einen Totalverlust in Kauf nehmen muss.

7.3 Wesentliche Risiken

Eine Beteiligung an dem AIF stellt für den Anleger eine mittel- bis langfristige unternehmerische Investition dar, die signifikante Risiken beinhaltet. Der AIF investiert über den Erwerb von Anteilen an der Portfoliogesellschaft mittelbar in Immobilien im Südosten der USA, insbesondere in den Bundesstaaten Georgia, Florida, North Carolina, South Carolina, Virginia, Tennessee, Kentucky oder Alabama. Die Portfoliogesellschaft beteiligt sich wiederum an weiteren US-Gesellschaften, den sog. Objektgesellschaften, in deren Vermögen sich die jeweilige Immobilie befindet.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Verkaufsprospektes steht eine Portfoliogesellschaft, an der sich der AIF beteiligen wird, bereits fest. Gemäß den Anlagebedingungen kann sich der AIF ggf. auch an weiteren bestehenden und/oder an noch zu gründenden Portfoliogesellschaften beteiligen, die zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Verkaufsprospektes noch nicht feststehen. Ebenso sind noch keine Objektgesellschaften gegründet und die zu erwerbenden Immobilien stehen noch nicht fest. Der AIF hat auch noch keine Anteile an der bereits feststehenden Portfoliogesellschaft erworben. In Abhängigkeit von der Höhe des platzierten Eigenkapitals des AIF und

der damit in Zusammenhang stehenden Möglichkeit, die Portfoliogesellschaft sowie entsprechend die Objektgesellschaften mit Kapital auszustatten, steht die Anzahl der von den Objektgesellschaften zu erwerbenden Immobilien ebenfalls noch nicht fest.

Aufgrund dieser Struktur ist der wirtschaftliche Erfolg des AIF mittelbar vom 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 den AIF zu. In den nachfolgenden Ausführungen wird deshalb der wirtschaftliche Durchgriff von der jeweiligen Objektgesellschaft auf den AIF 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 bekannten oder vorhersehbaren 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 dem AIF 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 und deren Risikofolgen sich durch das Hinzutreten allgemeiner negativer wirtschaftlicher Umstände, wie etwa einer weltweiten Finanz-, Währungs- und/oder Wirtschaftskrise, bspw. als Folge einer Pandemie oder anderer nicht vorhersehbaren Ereignisse oder Entwicklungen, intensivieren können.

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, die aus der persönlichen Situation des Anlegers resultieren, können hier nicht dargestellt werden. Zur Beurteilung der Eignung dieser Beteiligung wird dem Anleger empfohlen, den Rat von eigenen Beratern, z.B. Rechtsanwälten und Steuerberatern, einzuholen.

Die nachfolgenden Ausführungen richten sich darüber hinaus ausschließlich an natürliche Personen, die in Deutschland ihren ausschließlichen Wohnsitz haben, in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtig sind und ihre Beteiligung im steuerlichen Privatvermögen halten.

Sollten sich mit Zustimmung der Komplementärin Anleger beteiligen, die diesen Voraussetzungen nicht entsprechen, können andere oder weitere Risiken für diese Anlegergruppe eintreten oder sich Risiken intensivieren. Auch hier wird zur Beurteilung der Eignung dieser Beteiligung dem Anleger empfohlen, den Rat von eigenen Beratern, z.B. Rechtsanwälten und Steuerberatern, einzuholen.

Die nachfolgend dargestellten Risiken können für den Anleger zu verzögerten und/oder einem teilweisen oder vollständigen Ausbleiben der prognostizierten Auszahlungen sowie zum teilweisen oder vollständigen Verlust seiner Einlage und seines Ausgabeaufschlags führen. Sofern es beim Anleger zu einer Gefährdung seines sonstigen Vermögens kommen kann, wird auf das maximale Risiko (siehe Ziffer 7.3.1) 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 sich auf den Eintritt anderer Risiken auswirken und 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 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 Auszahlungen an den Anleger nicht oder nicht in voller Höhe oder verspätet erfolgen oder dass der AIF nicht in der Lage sein wird, dem Anleger die geleistete Einlage sowie seinen Ausgabeaufschlag zurückzuzahlen (Totalverlustrisiko). Ist das Kapital des Anlegers durch Verluste und Auszahlungen (vorbehaltlich seiner Zustimmung) unter den Betrag seiner im Handelsregister eingetragenen Haftsumme herabgemindert, könnte der Anleger im Außenverhältnis den Gläubigern des AIF mit der Folge haften, dass die Inanspruchnahme das sonstige Vermögen des Anlegers gefährden und zu einer Insolvenz des Anlegers führen kann (Haftungsrisiko). Ferner besteht das Risiko, dass trotz verminderter, verspäteter oder fehlender Auszahlungen des AIF ein ggf. zur Finanzierung der Beteiligung durch den Anleger aufgenommenes Darlehen mit Zins und Tilgung weiter aus dem sonstigen Vermögen des Anlegers 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. Des Weiteren besteht für den Anleger das Risiko, Kosten, die ihm im Zusammenhang mit einer ggf. erforderlichen Verfolgung seiner Ansprüche und/oder gerichtlicher Auseinandersetzungen im Ausland entstehen, aus seinem sonstigen Vermögen begleichen zu müssen. Darüber hinaus besteht für den Anleger das Risiko, sein sonstiges Vermögen zu vermindern, z.B. aufgrund von Steuerzahlungen sowie ggf. darauf anfallenden Zinsen oder aufgrund einer Inanspruchnahme aus persönlicher Haftung bei der Aufnahme einer persönlichen Anteilsfinanzierung (Vermögensminderungsrisiko).

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

7.3.2 Allgemeine Risiken aus der Investition in den AIF

Allgemeines unternehmerisches Risiko

Das wirtschaftliche Ergebnis des AIF ist maßgeblich von äußeren Faktoren abhängig. Dies sind zum Beispiel die Entwicklung der Erwerbs- und Verkaufspreise oder die Veränderungen der allgemeinen politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Rezession, Finanzmarktkrise, Krise des Euro-Systems, sog. „Flüchtlingskrise“, Pandemien, Ukraine-Konflikt oder weitere nicht vorhersehbare Ereignisse). Auf solche Faktoren wird die Geschäftsführung des AIF oder der Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. auch die der jeweiligen Portfolio- und Objektgesellschaften ggf. nicht reagieren oder sich dagegen nicht durch den Abschluss von Versicherungen absichern können. In derartigen Fällen können die tatsächliche Marktlage und die wirtschaftlichen Bedingungen so von den Erwartungen abweichen, dass die geplante Ertragslage bzw. die Wertentwicklung des AIF bzw. der jeweiligen Portfolio- und Objektgesellschaften nicht erreicht werden kann. Es besteht mithin das Risiko, dass der prognostizierte Erfolg des AIF vom 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 des AIF gefährdet werden mit der Folge, dass der Anleger einen teilweisen oder vollständigen Verlust seiner Einlage und seines Ausgabeaufschlags erleidet.

Allgemeines Risiko aus Störungen der nationalen und internationalen Finanz- und Kapitalmärkte

Es besteht das Risiko, dass Störungen an den nationalen und internationalen Finanz- und Kapitalmärkten wie zum Beispiel durch Staatsbankrotte, Schuldenmoratorien, Schuldenschnitte auf Staatsebene oder auch entsprechende Ereignisse auf der Ebene von Finanz- oder Kapitalmarktteilnehmern eintreten. So besteht insbesondere das Risiko, dass Versicherungen, Banken/Kreditinstitute oder sonstige Finanz- oder Kapitalmarktteilnehmer aufgrund einer solchen Krise ihre Verpflichtungen gegenüber dem AIF sowie der Portfolio- oder Objektgesellschaften 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 des AIF negativ beeinflusst werden könnte. In diesen Fällen können sich nicht nur Auszahlungen an den Anleger vermindern, verzögern oder ganz ausfallen, darüber hinaus kann der Anleger einen teilweisen oder vollständigen Verlust seiner Einlage und seines Ausgabeaufschlags erleiden.

Insolvenzrisiko/fehlende Einlagensicherung/ keine Kapitalgarantie

Die Geschäftstätigkeit des AIF stellt ein unternehmerisches, mit allen Risiken der Teilnahme am Geschäftsverkehr behaftetes Engagement dar. Bei einem Unternehmen besteht immer auch ein Insolvenzrisiko. In keinem Fall bieten der AIF oder die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Kapitalgarantie. Aufgrund geringerer Einnahmen oder höherer Ausgaben als prognostiziert kann der AIF zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Da der AIF keinem Einlagensicherungssystem angehört, können sich bei einer Insolvenz nicht nur Auszahlungen an den Anleger vermindern, verzögern oder ganz ausfallen, es kann vielmehr der gesamte Bestand des AIF gefährdet werden mit der Folge, dass der Anleger einen teilweisen oder vollständigen Verlust seiner Einlage und seines Ausgabeaufschlags 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 des AIF enthalten. Insoweit besteht das Risiko, dass diese erwarteten Entwicklungen, Prognosen, Schätzungen und Annahmen fehlerhaft oder nicht vollständig sind bzw. 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, den AIF oder sonstige Beteiligte entziehen. In die Annahmen, die dieser Kapitalanlage zugrunde liegen, insbesondere bezogen auf die Aussagen und Darstellungen zur angestrebten Rentabilität einer Beteiligung an dem AIF aus Sicht des Anlegers, fließen eine Vielzahl verschiedener Variablen ein, z.B. zukünftige Inflationsentwicklung, zukünftige Zinssätze für Fremdkapital und insbesondere die zukünftige Entwicklung von Verfügbarkeit und Wert 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 des AIF negativ beeinflussen. In diesen Fällen können sich nicht nur Auszahlungen an die Anleger vermindern, verzögern oder ganz ausfallen, es kann vielmehr der gesamte Bestand des AIF gefährdet werden mit der Folge, dass der Anleger einen teilweisen oder vollständigen Verlust seiner Einlage und seines Ausgabeaufschlags 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, z.B. 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 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 oder aus dem Sachzusammenhang herausgelöst, missverständlich oder sogar irreführend sind. Sollten externe Experten nicht oder über keine ausreichende Versicherung für berufliches Fehlverhalten verfügen oder diese nicht eintreten, könnten die dem AIF 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 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 gezogen werden oder diese fehlerhaft wiedergegeben werden. So können sich negative Abweichungen von den geplanten Ergebnissen des AIF ergeben. Dadurch können Auszahlungen an die Anleger geringer ausfallen, sich verzögern oder ganz ausbleiben.

Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass der Anleger seine Einlage und seinen Ausgabeaufschlag ganz oder teilweise verliert.

7.3.3 Allgemeine Risiken aus Investitionstätigkeit des AIF Anlage-, Insolvenz- und Liquiditätsrisiken

Die wesentliche Geschäftstätigkeit des AIF besteht in dem Erwerb von Anteilen an der oder den Portfoliogesellschaften und somit mittelbar in der Investition in Immobilien. Da der Anleger nicht direkt in die Objektgesellschaften investiert, hat er keinen unmittelbaren Einfluss auf diese und keinen direkten Anspruch gegenüber dieser. Das wirtschaftliche Ergebnis des AIF hängt wesentlich von der Leistungsqualität, der Vertragstreue und der Bonität der unmittelbaren und mittelbaren Vertragspartner ab. Diese Vertragspartner können insolvent sein oder werden und so die Ansprüche des AIF 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 des AIF die Rückflüsse aus den Objektgesellschaften bzw. aus der Portfoliogesellschaft übersteigen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann daher nicht garantieren und nicht mit Sicherheit vorhersagen, dass der AIF aus der mittelbaren Beteiligung an den Objektgesellschaften und aus den Liquiditätsanlagen Gewinne erzielen bzw. Verluste vermeiden wird. Daher kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass der AIF zahlungsunfähig wird oder sich überschuldet und in der Folge Auszahlungen an den Anleger geringer oder vollständig ausfallen und dies bis zum Totalverlust seiner Einlage und seines Ausgabeaufschlags führen kann.

Weiterhin können die Kosten der Objektgesellschaften die Mieteinnahmen übersteigen. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Objektgesellschaften zahlungsunfähig oder überschuldet werden. Es besteht das Risiko, dass auch die Portfoliogesellschaft zahlungsunfähig oder überschuldet wird und in der Folge Auszahlungen an den Anleger geringer oder vollständig ausfallen können und dies bis zum Totalverlust seiner Einlage und seines Ausgabeaufschlags führen kann.

Es ist ebenso zu beachten, dass der konkrete Zeitpunkt des ersten und auch der nachfolgenden Erwerbsvorgänge von Anteilen an der Portfoliogesellschaft durch den AIF vom Zeitpunkt der Einwerbung des entsprechenden Kapitals durch den AIF abhängt. Es besteht dabei das Risiko, dass sich die Einwerbung und infolgedessen der Zeitpunkt der Beteiligung an der Portfoliogesellschaft verzögert. Da der AIF erst ab seiner Beteiligung an der Portfoliogesellschaft an dem Ergebnis der Portfoliogesellschaft partizipiert, was wiederum vom Erwerb und der Bewirtschaftung entsprechender Immobilien durch die Objektgesellschaften abhängt, 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 den AIF zu erbringende Gegenleistung den ermittelten Wert nicht oder nur unwesentlich übersteigt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der AIF 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 der AIF erst zu einem späteren Zeitpunkt Gesellschafter der Portfoliogesellschaft, besteht das Risiko, dass Auszahlungen an den Anleger geringer als erwartet oder ganz ausfallen oder erst zu einem späteren Zeitpunkt als erwartet erfolgen.

Der in der Zukunft erzielbare Veräußerungserlös für die Immobilien ist u.a. von der Konkurrenzsituation der lokalen Immobilienmärkte, der Entwicklung des Standorts im Hinblick auf das Bevölkerungs-, Einkommens- und Arbeitsplatzniveau und von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den USA und auf dem US-Immobilienmarkt abhängig. Sollte der AIF aufgrund der Höhe 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 lediglich bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise aufgrund der Mieterstruktur der Immobilie gemäß § 262 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 KAGB eine Streuung des Ausfallrisikos gegeben wäre. Sollte(n) die Immobilie(n) 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 und seines Ausgabeaufschlags führen. Ferner sind Naturkatastrophen, Kriege, Klimaveränderungen, durch Krankheitserreger verursachte Epidemien oder Pandemien wie auch (sich daraus ergebende) wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklungen, die die Nachfrage nach Immobilien schmälern, als Risiken zu berücksichtigen. Ferner ist das Ri-

siko einer globalen Finanz- und Wirtschaftskrise, wie zuletzt in den Jahren 2007/2008, zu berücksichtigen. Solche Krisen haben verdeutlicht, dass auch Immobilien erheblichen Wertschwankungen unterliegen können.

Gesetzliche Vorgaben, Änderungen oder vertragliche Abreden können zudem die Verwendung freier Liquidität einschränken oder sogar verbieten. Ferner kann abhängig von der jeweils 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 und seines Ausgabeaufschlags führen.

Blind Pool-Risiko

Gemäß den Anlagebedingungen ist es dem AIF gestattet, neben den Anteilen an der zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Verkaufsprospektes bereits feststehenden Portfoliogesellschaft, auch Anteile an weiteren bestehenden und/oder an noch zu gründenden Portfoliogesellschaften zu erwerben. Darüber hinaus stehen die konkreten, vom AIF unmittelbar und mittelbar zu erwerbenden Vermögensgegenstände noch nicht fest. Dem Anleger kann daher keine konkrete Auskunft darüber gegeben werden, ob in weitere Portfoliogesellschaften investiert wird oder welche konkreten Vermögensgegenstände erworben werden.
Es besteht das Risiko, dass geeignete Vermögensgegenstände, die den Kriterien der Anlagebedingungen des AIF entsprechen, nicht oder nicht zu attraktiven oder wirtschaftlich sinnvollen Konditionen am Markt erhältlich sind. Schlechte Erwerbskonditionen können dazu führen, dass das tatsächliche Ergebnis des AIF schlechter ausfällt als erwartet. Sollten überhaupt keine Vermögensgegenstände zu wirtschaftlich sinnvollen Konditionen zu erwerben sein, könnte die geplante Anlagestrategie nicht wie geplant weiter durchgeführt bzw. umgesetzt werden. In diesem Fall müsste das vom Anleger eingesammelte und noch nicht in die bereits feststehende Portfoliogesellschaft investierte 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. Dies kann sich nachteilig auf das wirtschaftliche Ergebnis des AIF auswirken. Dadurch können sich Auszahlungen an den Anleger vermindern, verzögern oder ganz ausbleiben bis hin zu einem Totalverlust seiner Einlage und seines Ausgabeaufschlags.

Risikomischung

Sollte der AIF aufgrund des eingeworbenen Eigenkapitals nur in der Lage sein, mittelbar in nur eine Immobilie zu investieren, müsste diese gemäß den Anlagebedingungen aufgrund ihrer Mieterstruktur 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. Bliebe es bei dieser einen Immobilie würde darüber hinaus jedoch keine Diversifikation der standort- und anlagebedingten Risiken stattfinden. Nachteilige Entwicklungen würden in diesem Fall nicht durch Investitionen in andere Anlagesegmente oder in einen anderen Markt ausgeglichen werden. Die Entwicklung der vom AIF 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 der AIF abgewickelt wird, das prognostizierte Ergebnis verfehlt wird und verminderte oder ausbleibende Auszahlungen an den Anleger zum Totalverlust seiner Einlage und seines Ausgabeaufschlags führen.

Investitionsrisiko

Aufgrund von Umständen wie der Veränderung steuerlicher Rahmenbedingungen, des baulichen Zustands oder der Lage der von den Objektgesellschaften zu erwerbenden Immobilien besteht das Risiko, dass sich die bei den Objektgesellschaften geplanten Investitionskosten erhöhen. Die erhöhten Investitionskosten müssten von den Objektgesellschaften und in der Folge vom AIF anteilig in Höhe seiner mittelbaren Beteiligungsquote getragen werden, was sich negativ auf die Auszahlungen an den Anleger auswirkt und zum Totalverlust seiner Einlage und seines Ausgabeaufschlags führen kann.

Laufende Kosten des AIF, der Portfolio- und der Objektgesellschaften

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die tatsächlich anfallenden Kosten (im Rahmen von Aufwendungen u.a. für Steuerberatung, Jahresabschluss, Betriebsprüfung) der beteiligten Gesellschaften höher ausfallen 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 und seines Ausgabeaufschlags führen kann.

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

Kosten bei Fehlinvestitionen
Der Anleger ist auch bei wirtschaftlichen Fehlinvestitionen verpflichtet, die Kosten und Vergütungen des AIF zu tragen. Dies gilt – im Verhältnis der Beteiligungsquote – auch für die Portfoliogesellschaft und die Objektgesellschaften, unabhängig vom Erfolg der jeweiligen Gesellschaften. Dies kann sich negativ auf die erzielbaren Auszahlungen an den Anleger auswirken und zum Totalverlust seiner Einlage und seines Ausgabeaufschlags führen.

Abhängigkeit vom Erfolg des Konzeptes des AIF und der Entwicklung der Objektgesellschaften
Das wirtschaftliche Ergebnis des AIF ist davon abhängig, dass die über die Objektgesellschaften mittelbar erworbenen Immobilien gewinnbringend ausgewählt, ggf. entwickelt, verwaltet und veräußert werden. Erzielen die Objektgesellschaften aufgrund einer mangelhaften Investitionsstrategie, aufgrund eines mangelhaften Managements oder aufgrund äußerer Einflüsse geringere Gewinne als kalkuliert oder gar Verluste, führt dies mittelbar zu einer Verringerung oder zum Ausbleiben von Auszahlungen (Ausschüttungen) an den AIF. Auch müssen zunächst die Aufwendungen der Objektgesellschaften sowie die laufenden Kosten aus den laufenden Einnahmen der Immobilien bestritten werden, ehe Auszahlungen an die Portfoliogesellschaft und somit den AIF möglich werden. Zudem ist die tatsächliche Entwicklung der Objektgesellschaften nur schwer kalkulierbar. Sie wird durch viele Faktoren, wie beispielsweise Höhe und Zeitpunkt des Zuflusses von Einnahmen, die Wertentwicklung der Immobilien, alternative Nutzungs- bzw. Veräußerungsmöglichkeiten sowie die allgemeine Wirtschafts- und Konjunkturentwicklung, bestimmt. Bestandteil des Konzepts des AIF ist es, die mittelbar über die Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien spätestens am Laufzeitende des AIF zu veräußern. Ggf. können die Objektgesellschaften jedoch mangels liquider Märkte oder aufgrund vertraglicher oder anderer Übertragungsbeschränkungen eine oder mehrere von ihnen gehaltene Immobilien nicht oder nicht in wirtschaftlich sinnvoller Weise veräußern. Möglicherweise sind die Objektgesellschaften nicht in der Lage, bei einer Veräußerung den tatsächlich angemessenen bzw. den von ihr zugrunde gelegten Marktpreis zu erzielen. Dies kann sich negativ auf die erzielbaren Auszahlungen an den Anleger auswirken und zum Totalverlust seiner Einlage und seines Ausgabeaufschlags führen.

Wirtschaftliche Nachteile aufgrund geringer Anteilzeichnungen innerhalb des Platzierungszeitraums/mögliche Rückabwicklung/vom Anleger zu tragende Kosten
Für den Fall, dass das geplante Platzierungsvolumen nicht fristgerecht erreicht wird, kann eine Rückabwicklung nicht ausgeschlossen werden. In diesem Fall wir das Vermögen des AIF an die Anleger nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrages verteilt. Dadurch besteht das Risiko, dass dem Anleger seine Einlage und sein Ausgabeaufschlag aufgrund von dennoch angefallenen anfänglichen Kosten des AIF nicht oder nicht vollständig zurückgezahlt werden kann. Darüber hinaus ist zu beachten, dass sonstige gegebenenfalls bei dem Anleger selbst entstandenen Aufwendungen, wie z.B. Bankgebühren, Beratungskosten sowie Kosten im Rahmen von Teilnahmen an Gesellschafterversammlungen nicht erstattet werden und der Anleger diese Kosten somit aus dem sonstigen Vermögen zu tragen hat. Steht dem AIF aufgrund eines schwachen Platzierungsverlaufs nur das geplante Platzierungsvolumen zur Verfügung, um sich an der Portfoliogesellschaft zu beteiligen, so wird sich diese geringere Beteiligung negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis des AIF auswirken, denn bestimmte Kosten des AIF sind in absoluten Beträgen zu erbringen (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 des AIF haben werden, als dies der Fall wäre, wenn das Kommanditkapital des AIF das maximale Platzierungsvolumen erreicht hätte. Dies kann sich negativ auf die erzielbaren Auszahlungen an den Anleger auswirken.

Fremdkapitalrisiko und Leverage-Risiko
Die Objektgesellschaften können zur Finanzierung der Immobilien Darlehen aufnehmen. Es besteht dabei das Risiko, dass das Darlehen vor Liquidation des AIF zurückzuführen ist und im Falle der nicht vorzeitigen Liquidation des AIF, 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 eine Anschlussfinanzierung nur zu wirtschaftlich ungünstigen Konditionen erfolgen kann, insbesondere unter anderem in Bezug auf Zins, Tilgungszeitpunkt und ggf. laufender Tilgungssummen, 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 Objektgesellschaften und somit auch des AIF haben und können unter Umständen auch zu einer Insolvenz der Objektgesellschaften und somit auch des AIF führen mit der Folge, dass dann der Anleger keine weiteren Auszahlungen vom AIF erhalten wird und seine Einlage und seinen Ausgabeaufschlag teilweise oder vollständig verlieren könnte.

Es besteht weiterhin das Risiko, dass die Objektgesellschaften bei Auslaufen des Darlehens keine Anschlussfinanzierung abschließen können und deshalb ihre Liquiditätsreserve auflösen oder die Immobilien vorzeitig veräußern müssen, um die finanzierende Bank befriedigen zu können. Außerdem kann bei vorzeitiger Rückzahlung von Darlehen, etwa infolge des Verkaufs der fremdfinanzierten Immobilie, Vorfälligkeitsentschädigungen an die finanzierende Bank zu zahlen sein. Die vorgenannten Umstände können zu einer Verringerung der Auszahlungen an den Anleger und zum teilweisen oder vollständigen Verlust seiner Einlage und seines Ausgabeaufschlags führen.

Des Weiteren sind darlehensgebende Kreditinstitute grundsätzlich berechtigt, ein 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 regelmäßig auch die Möglichkeit der Verwertung der Immobilie im Wege der Zwangsvollstreckung.

Im Falle der sofortigen Fälligstellung besteht zum einen das Risiko, dass die Objektgesellschaften den fällig gestellten Betrag durch die Aufnahme eines weiteren Darlehens fremdfinanzieren müssen, für welches gegebenenfalls wirtschaftlich ungünstigere Konditionen gelten. Wird den Objektgesellschaften kein alternatives Darlehen zur Verfügung gestellt, besteht das Risiko, dass die Objektgesellschaften ihre Liquiditätsreserve auflösen oder die Immobilie vorzeitig veräußern müssen, um den Darlehensgeber befriedigen zu können. Das kann zu einer Verringerung der Auszahlungen an den Anleger und zum teilweisen oder vollständigen Verlust seiner Einlage und seines Ausgabeaufschlags 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 und seines Ausgabeaufschlags führen.

Es besteht das Risiko, dass bei der Veräußerung der Immobilie der Kaufpreis nicht ausreicht, um das Darlehen in voller Höhe zu tilgen. Kann in einem solchen Fall nicht aus der Liquiditätsreserve der Objektgesellschaften vollständig getilgt werden, besteht das Risiko der Insolvenz der Objektgesellschaften und damit ggf. auch des AIF, was bis zum Totalverlust der Einlage und des Ausgabeaufschlags des Anlegers führen kann.

Durch den Einsatz von Fremdkapital auf Ebene der Objektgesellschaften 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 des AIF führen. In der Folge besteht das Risiko, dass die Einlage des Anlegers und sein Ausgabeaufschlag durch anfängliche Kosten nicht oder nicht vollständig zurückgezahlt wird.

Zum Zeitpunkt der Auflage des Investmentvermögens ist eine Fremdfinanzierung (Kredit- oder Darlehensaufnahme) der Investitionen auf Ebene des AIF nicht vorgesehen. Gemäß den Anlagebedingungen ist der AIF grundsätzlich

jedoch zur Aufnahme von Fremdkapital bis zu der in § 263 Abs. 1 KAGB vorgesehenen Grenze berechtigt, wobei die Begrenzung erst nach Ablauf von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs einzuhalten ist.

Sollte bei dem AIF weiterer Finanzierungsbedarf entstehen und kann dieser nicht aus dem platzierten Eigenkapital oder einer Kapitalerhöhung gedeckt werden bzw. nehmen Anleger an einer Kapitalerhöhung nicht teil oder beschließen diese nicht, müsste der AIF Fremdkapital aufnehmen. Die ungeplante Fremdkapitalaufnahme würde zu Kosten und zusätzlich erforderlichen Zins- und Tilgungsleistungen führen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zum Zeitpunkt einer 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 ggf. ausbleibender Erträge und/oder einer Steigerung der laufenden Kosten die Ausgaben, die für ein Darlehen zu tragen sind, nicht mehr erbracht werden können. 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 eine fällige Darlehensschuld nicht beglichen werden, besteht das Risiko, dass eine finanzierende Bank gestellte Sicherheiten verwertet. Dies könnte zur Insolvenz des AIF führen. In der Folge besteht das Risiko einer Verminderung von Auszahlungen an den Anleger sowie, dass die Einlage des Anlegers und seines Ausgabeaufschlags nicht oder nicht vollständig zurückgezahlt wird.

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

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann gemäß den Anlagebedingungen des AIF Kapital in Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB sowie in Bankguthaben gemäß § 195 KAGB anlegen. Es besteht die Gefahr, dass Banken und andere Finanzmarktteilnehmer, bei denen Liquiditätsanlagen erfolgen, insolvent werden und somit das bei diesen Unternehmen veranlagte Kapital verloren geht. Zudem können Zinseinnahmen geringer ausfallen als kalkuliert. Der AIF kann nach Maßgabe seiner Anlagebedingungen zur Absicherung der vom AIF gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, tätigen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Derivate zum einen allgemein risikobehaftet sind und zum anderen eine Absicherung durch Derivate gegen Verluste grundsätzlich das wirtschaftliche Ergebnis des AIF verringern kann. Zudem ist zu beachten, dass Derivate wiederum mit den dem jeweiligen Basiswert anhängenden Risiken belastet sein können. Vorstehendes kann sich negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis des AIF auswirken. Das kann zu einer Verzögerung und/oder Verringerung der Auszahlungen an den Anleger und zum Totalverlust seiner Einlage und seines Ausgabeaufschlags führen.

Durchleitungsrisiko

Der AIF ist mittelbar über die Portfoliogesellschaft und die Objektgesellschaften an den Immobilien beteiligt. Durch eine mittelbare Beteiligungsstruktur können sich insbesondere die immobilienspezifischen Risiken sowie die übrigen in diesem Kapitel 7 wiedergegebenen Risiken, die sich auf Immobilien auswirken können, im Ergebnis auch auf den AIF niederschlagen. Bei einer solchen mittelbaren Beteiligung besteht das Risiko, dass Zahlungen aus den Objektgesellschaften nicht direkt an den AIF fließen, sondern über die jeweils zwischengeschaltete Portfoliogesellschaft und aufgrund von Liquiditätsmängeln, Missmanagement oder Insolvenz der zwischengeschalteten Gesellschaft nicht oder nicht in voller Höhe erfolgen bzw. an den AIF weitergeleitet werden. Es ist auch nicht auszuschließen, dass durch gesetzliche Änderungen die Ausschüttung (Auszahlung) freier Liquidität aus der Portfoliogesellschaft oder den Objektgesellschaften beschränkt wird. Dies kann dazu führen, dass Zahlungen an den Anleger gemindert werden und zum Totalverlust seiner Einlage und seines Ausgabeaufschlags führen.

Risiken aus der Desinvestition

Im Falle des Verkaufes der Immobilien 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 sich die Laufzeit des AIF und damit die der Kapitalbindung für den Anleger verlängert. Das kann zu einer Verzögerung oder Verringerung der Auszahlungen an den Anleger und zum Totalverlust seiner Einlage und seines Ausgabeaufschlags 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 der durch die AIFM-Richtlinie vorgegebenen Regulierung, die in Deutschland insbesondere durch das KAGB umgesetzt wurde. Die Regulierung enthält eine Vielzahl von Vorgaben. Obwohl diese Regulierung in Deutschland im Wesentlichen bereits seit Juli 2013 in Kraft ist, bestehen in verschiedenen Bereichen noch Unklarheiten oder Auslegungsfragen. Auch können sich Ansichten der Aufsichtsbehörden zur Umsetzung der Anforderungen dieser Regulierung ändern. Folglich kann diese Regulierung bzw. regulatorische Vorgaben insgesamt höhere Kosten für deren Umsetzung nach sich ziehen als bisher erwartet. Dies würde die Rendite des AIF negativ beeinflussen. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass die geplante Investitionstätigkeit des AIF weiter eingeschränkt wird als erwartet oder sogar vollständig verboten wird. Es ist zudem nicht ausgeschlossen, dass diese Regulierung auch die Portfoliogesellschaft oder die Objektgesellschaften treffen wird. Auch hier ist nicht ausgeschlossen, dass die Portfoliogesellschaft und die Objektgesellschaften 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 aufgeben muss (z.B. infolge des Entzugs ihrer Erlaubnis). Dies hätte zur Folge, dass eine neue geeignete Kapitalverwaltungsgesellschaft mit Genehmigung der BaFin bestimmt werden müsste, was weitere Kosten verursachen dürfte. Sollte dies nicht (rechtzeitig) gelingen, besteht das Risiko, dass der AIF abgewickelt werden muss, mit der Folge, dass die Auszahlungen an den Anleger teilweise oder vollständig ausfallen und dies bis zum Totalverlust seiner Einlage und seines Ausgabeaufschlags führen kann.

Risiko aus der nicht bestehenden Regulierung der Portfoliogesellschaft und der Objektgesellschaften
Plangemäß sind die Portfoliogesellschaft und die Objektgesellschaften keine nach der Richtlinie 2011/61/EU (AIFM-Richtlinie, die in Deutschland durch das KAGB umgesetzt wurde) regulierten Gesellschaften. Somit besteht das Risiko, dass die Geschäftsführung dieser Gesellschaften Handlungen vornimmt oder Maßnahmen ergreift, die bei einer regulierten Gesellschaft nicht zulässig wären. Dies kann dazu führen, dass Zahlungen an den Anleger gemindert werden und dies zum Totalverlust seiner Einlage und seines Ausgabeaufschlags führt.

Risiko aufgrund des Ausscheidens oder Ausschlusses des AIF aus der Portfoliogesellschaft oder der Portfoliogesellschaft aus den Objektgesellschaften
Sofern der AIF aus der Portfoliogesellschaft ausscheidet, ausgeschlossen wird oder die Beteiligung des AIF an der Portfoliogesellschaft veräußert werden sollte, besteht das Risiko, dass Abfindungsansprüche bzw. der Veräußerungserlös unterhalb des Betrages liegen, den der AIF in die Portfoliogesellschaft investiert hat. Insofern besteht für den Anleger das Risiko, verringerte Auszahlungen des AIF zu erhalten bzw. einen teilweisen oder vollständigen Verlust seiner Einlage und seines Ausgabeaufschlags zu erleiden. Entsprechende Risiken gelten für die Portfoliogesellschaft, die sich an den Objektgesellschaften beteiligt. Durch mittelbare Beteiligung über die Portfoliogesellschaft besteht auch für den Anleger das Risiko, verringerte Auszahlungen des AIF zu erhalten bzw. einen teilweisen oder vollständigen Verlust seiner Einlage und seines Ausgabeaufschlags zu erleiden.

Währungsrisiko
Die geleistete Einlage des Anlegers in den AIF sowie alle laufenden Liquiditätsausschüttungen und Kapitalrückflüsse an den Anleger sind in US-Dollar denominiert. Einzahlungen des Anlegers in Euro werden zunächst in US-Dollar umgerechnet. Auszahlungen, die auf Wunsch des Anlegers in Euro erfolgen sollen, werden zunächst in US-Dollar berechnet und dann in Euro umgerechnet. Innerhalb des AIF besteht ein Währungsrisiko, da gewisse Aufwendungen in Euro anfallen, während die Einnahmen des AIF von der Portfoliogesellschaft in US-Dollar erfolgen. Sofern es zu einer Abschwächung des US-Dollar gegenüber dem Euro kommt, verschlechtert sich entsprechend die Liquidität des AIF mit der Folge, dass sich die auszahlungsfähige Liquidität des AIF reduziert.
Auf Ebene des Anlegers besteht ebenfalls ein Währungsrisiko, da der Anleger zum Zweck der Investition in den AIF zunächst ggf. US-Dollar erwerben muss und Ausschüttungen und Kapitalrückflüsse in US-Dollar gegebenenfalls zu einem „schlechteren" Wechselkurs (bei Abschwächung des US-Dollar gegenüber dem Euro) umgetauscht werden können. Ein Wechselkursrisiko kann sich für Anleger z.B. auch bei wirksamer Ausübung des Widerrufsrechts, bei Steuererstattungen, bei der Veräußerung von Anteilen oder bei Beendigung des AIF realisieren.

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 und seines Ausgabeaufschlags führen.

Risiken aufgrund von Interessenkonflikten

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bisher nicht identifizierte Interessenkonflikte vorhanden sind oder auftreten oder Interessenkonflikte nicht in der erforderlichen Art und Weise gesteuert werden können und es dadurch zu Entscheidungen kommt, die den Interessen des Anlegers entgegenlaufen oder nicht ausschließlich im Interesse des AIF oder der Anleger getroffen werden.

Interessenkonflikte können insbesondere auch dann auftreten, wenn Beteiligte mehrere Funktionen innehaben oder zu derselben Unternehmensgruppe gehören. Es besteht dann das Risiko, dass aufgrund eigener oder fremder Interessen Maßnahmen ergriffen oder notwendige Handlungen unterlassen oder Entscheidungen nicht ausschließlich im Interesse des AIF oder der Anleger getroffen werden. Leitende Mitarbeiter und Führungskräfte sowie Schlüsselpersonen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Geschäftsführung des AIF 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 TSO-Unternehmensgruppe mit Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem AIF betraut werden.

Interessenkonflikte bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat nicht nur die Verwaltung des AIF übernommen, sondern übernimmt planmäßig auch die Verwaltung für andere Investmentvermögen. Dabei kann sie auch solche mit einem ähnlichen Geschäftsbereich wie dem des AIF verwalten. Interessenkonflikte für die Kapitalverwaltungsgesellschaft können sich dabei im Zusammenhang mit der Auswahl von und der Investition in Vermögensgegenstände für die von ihr verwalteten Investmentvermögen einschließlich des AIF ergeben. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft entscheidet jeweils nach Maßgabe der Anlagebedingungen der von ihr verwalteten Investmentvermögen sowie entsprechend dem jeweils für Investitionszwecke zur Verfügung stehenden Kapitals, für welches Investmentvermögen und in welcher Höhe eine Investition getätigt wird. Soweit eine Investition in einen Vermögensgegenstand für mehrere von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltete Investmentvermögen geeignet ist, kann der Interessenkonflikt entstehen, für welches Investmentvermögen der Vermögensgegenstand erworben wird. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine auch für den AIF geeignete Investition unterbleibt und der Vermögensgegenstand für eines der anderen Investmentvermögen erworben wird und sich dies nachteilig auf die Wertentwicklung des AIF auswirken kann. Dies kann sich in der Folge auf die Anleger des AIF negativ auswirken. Daneben können die Mitglieder der Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaft auch außerhalb der Kapitalverwaltungsgesellschaft diverse Hauptfunktionen ausüben, die für die Kapitalverwaltungsgesellschaft und auch für den AIF und die Anleger von Bedeutung sein können. Es besteht folglich auch das Risiko, dass aufgrund eigener oder fremder Interessen nachteilige Maßnahmen ergriffen oder notwendige Handlungen unterlassen oder Entscheidungen nicht ausschließlich im Interesse des AIF oder der Anleger getroffen werden.

Die Interessen des Anlegers können dabei mit folgenden Interessen kollidieren:

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

Umstände oder Beziehungen, die Interessenkonflikte bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft und/oder den von ihr beauftragten Auslagerungsunternehmen oder sonstigen Dienstleistern begründen können, umfassen insbesondere:

- Anreizsysteme für Mitarbeiter der Kapitalverwaltungsgesellschaft,
- Mitarbeitergeschäfte,
- Zuwendungen oder Rückvergütungen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder an deren Mitarbeiter,

- Geschäfte zwischen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und den von ihr verwalteten Investmentvermögen bzw. Geschäfte zwischen von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwalteten Investmentvermögen,

- Beauftragung von eng verbundenen Unternehmen und Personen.

Interessenkonflikte bei der Komplementärin
Die Komplementärin kann sich nicht nur am AIF, sondern als Gesellschafterin/Komplementärin auch an weiteren Investmentgesellschaften beteiligen und kann dort ebenfalls die Geschäftsführung übernehmen. Hieraus kann sich ein Interessenkonflikt für die Komplementärin ergeben, welcher sich auf die Anleger des AIF negativ auswirken könnte. Die Komplementärin könnte dann Entscheidungen treffen müssen, die sich nur vorteilhaft für ein Investmentvermögen, nicht aber für alle Investmentvermögen, deren Komplementärin sie ist, oder für den AIF auswirken und dies könnte zu einer schlechteren Wertentwicklung für den AIF führen und geringeren Ausschüttungen an die Anleger des AIF.

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 vom AIF getragen werden. Sie könnte daher zu Entscheidungen gelangen, die nicht im besten Interesse der Anleger liegen.

Zudem werden 100 % der Geschäftsanteile der Treuhandkommanditistin von der TSO Capital Advisors GmbH gehalten, die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft als Auslagerungsunternehmen mit der Anlegerverwaltung des AIF betraut sowie vom AIF als Vertriebspartner des AIF bestellt worden ist. Hieraus können sich Interessenkonflikte ergeben, die sich negativ auf den AIF auswirken können. Kai Hendrik Bruns und Patrick S. Frühwirt sind gleichzeitig Geschäftsführer der Treuhandkommanditistin, der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der TSO Capital Advisors GmbH, was zu Interessenkonflikten in Bezug auf Entscheidungen, die für eine oder mehrere dieser Gesellschaften zu treffen sind, führen kann. Eine in einer solchen Situation zu treffende Entscheidung kann sich negativ auf den AIF und damit auch auf die Anleger auswirken.

Interessenkonflikte beim General Partner der Portfoliogesellschaft
Der General Partner der Portfoliogesellschaft erhält eine jährliche Vergütung bis zum 31.12.2030, zahlbar durch die Portfoliogesellschaft i.H.v. 1,8 % des in die Portfoliogesellschaft investierten Eigenkapitals, danach erhält der General Partner eine jährliche Vergütung in Höhe von
1 % des vom AIF in die Portfoliogesellschaft investierten Eigenkapitals. Dies kann einen Anreiz dafür schaffen, der Kapitalverwaltungsgesellschaft Immobilien mit einem möglichst hohen Ankaufpreis oder sonstige teure Investitionen vorzuschlagen und dies kann sich negativ auf den AIF und damit auch negativ auf die Anleger auswirken. Weiterhin erhält der General Partner der Portfoliogesellschaft von der Kapitalverwaltungsgesellschaft im Falle des Verkaufs eines Vermögensgegenstands eine Transaktionsvergütung von bis zu 3,0 % des jeweiligen Bruttoverkaufspreises eines Vermögensgegenstandes auf Ebene der Objektgesellschaften. Dies kann einen Anreiz für den General Partner schaffen, vorzuschlagen, Immobilien zu einem Zeitpunkt zur veräußern, zu dem sie mit einem möglichst hohen Wert bzw. Verkaufspreis veräußert werden können, anstatt sie weiter im Vermögen des AIF zu halten und dies kann sich negativ auf den AIF auswirken. Ein vorzeitiger Verkauf ist nicht unbedingt wirtschaftlich vorteilhaft für den AIF und dieser Interessenkonflikt kann sich negativ auf den AIF und damit auch negativ auf die Anleger auswirken. Es besteht auch das generelle Risiko, dass aufgrund eigener oder fremder Interessen nachteilige Maßnahmen ergriffen oder notwendige Handlungen unterlassen oder Entscheidungen nicht ausschließlich im Interesse des AIF oder der Anleger getroffen werden. Vergleichbare Interessenkonflikte können auch bei weiteren bestehenden und/oder noch zu gründenden Portfoliogesellschaften bestehen.

Weitere Interessenkonflikte
Interessenkonflikte können sich auch aus den personellen, kapitalmäßigen und gesellschaftsrechtlichen Verflechtungen der weiteren Beteiligten dieses Beteiligungsangebotes und insbesondere der verschiedenen Funktionen von A. Boyd Simpson und Melody Mann-Simpson ergeben. A. Boyd Simpson und Melody Mann-Simpson sind jeweils zu 49,5 % an der TSO AIF GP, LP, der Komplementärin des AIF beteiligt. Zudem sind sie jeweils zur Hälfte an der TSO AIF GP SPE, Inc. als Gesellschafter beteiligt, dem General Partner (Komplementär) der Komplementärin, der einen Anteil von 1 % als Gesellschafter hält. Darüber hinaus sind

A. Boyd Simpson und Melody Mann-Simpson auch Geschäftsführer der TSO AIF GP SPE, Inc.. Identische Beteiligungs- und Geschäftsführungsverhältnisse bestehen auf Ebene des General Partner der Portfoliogesellschaft sowie des jeweiligen General Partner der Objektgesellschaften.

Bei der TSO Capital Advisors GmbH, die bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot wesentliche Aufgaben im Rahmen des Vertriebs und der Anlegerverwaltung übernimmt, handelt es sich um eine Gesellschaft, an der A. Boyd Simpson und Melody Mann-Simpson ebenfalls zu je 50 % beteiligt und deren Geschäftsführer sie auch sind. Kai Hendrik Bruns und Patrick S. Frühwirt sind gleichzeitig Geschäftsführer der Treuhandkommanditistin, der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der TSO Capital Advisors GmbH, was zu Interessenkonflikten in Bezug auf Entscheidungen, die für eine oder mehrere dieser Gesellschaften zu treffen sind, führen kann. Eine in einer solchen Situation zu treffende Entscheidung kann sich negativ auf den AIF und damit auch auf die Anleger auswirken. Des Weiteren sind Herr Bruns und Herr Frühwirt mittelbar zu jeweils 50 % Gesellschafter der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Herr Bruns und Herr Frühwirt sind außerdem zu jeweils 10 % an dem General Partner der Portfoliogesellschaft beteiligt. Es handelt sich bei dieser Beteiligung mithin um eine Minderheitsbeteiligung, und zwar sowohl jeweils als auch kumuliert.
Die für die Gesellschaften jeweils handelnden Personen sind oder können zukünftig zudem für weitere Gesellschaften, insbesondere andere Investmentvermögen und US-Gesellschaften, tätig sein oder werden bzw. sich an solchen Gesellschaften beteiligen, die eine ähnliche Anlageklasse, Struktur und Investmentpolitik wie der AIF betreiben. Solche Gesellschaften können somit ggf. mit dem AIF konkurrieren, woraus sich dann wiederum Interessenkonflikte ergeben können. A. Boyd Simpson und/oder
Melody Mann-Simpson können auch Gesellschafter eines oder mehrerer Unternehmen sein, welche Immobilien an die Objektgesellschaften verkaufen. Während es im Interesse der Unternehmen, die Immobilien an die Objektgesellschaften verkaufen, ist, möglichst hohe Veräußerungserlöse für die Immobilien zu generieren, ist dies für den AIF von Nachteil. Auch aus diesem Umstand können folglich Interessenkonflikte resultieren, die sich negativ auf den AIF und dessen Anleger auswirken können.

Die Geschäftsführer und Mitarbeiter der Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie des AIF und des General Partners der Portfoliogesellschaft und der Objektgesellschaften werden aufgrund von gegenwärtigen oder zukünftigen sonstigen Verpflichtungen nur einen eingeschränkten Teil ihrer Arbeitszeit für die Geschäfte des AIF bzw. der Portfoliogesellschaft und der Objektgesellschaften aufbringen können. Damit besteht das Risiko, dass bestimmte Entscheidungen des AIF bzw. der Portfoliogesellschaft und der Objektgesellschaften verspätet, gar nicht oder fehlerhaft getroffen werden, was sich negativ auf die Auszahlungen an den Anleger auswirken und bis hin zum Totalverlust seiner Einlage und seines Ausgabeaufschlags führen kann. Es besteht die Möglichkeit, dass die handelnden Personen nicht die Interessen des AIF und seiner Anleger in den Vordergrund stellen, sondern eigene Interessen oder die Interessen anderer Beteiligter oder anderer Gesellschaften verfolgen. Dies kann sich negativ auf das Ergebnis der Anlage auswirken.
Dienstleister, insbesondere Auslagerungsunternehmen und die Verwahrstelle sind berechtigt, die von ihnen übernommenen Funktionen auch für andere Investmentvermögen zu erbringen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass diese sowie die mit diesen Gesellschaften verbundenen Unternehmen ihre Dienstleistungen nicht nur im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsangebots, sondern auch im Rahmen weitere Projekte anbieten oder durchführen. Dadurch können Interessenkonflikte entstehen und es besteht das Risiko, dass aufgrund eigener oder fremder Interessen nachteilige Maßnahmen ergriffen oder notwendige Handlungen unterlassen oder Entscheidungen nicht ausschließlich im Interesse des AIF oder der Anleger getroffen werden.
Der Geschäftsführer der Verwahrstelle ist zugleich der Geschäftsführer des mit der Anlegerverwaltung beauftragten Unternehmens. Beide Gesellschaften sind darüber hinaus personell und gesellschaftlich miteinander verflochten.

Management/Verwaltung/Schlüsselpersonen
Das wirtschaftliche Ergebnis des AIF, der Portfoliogesellschaft sowie der Objektgesellschaften hängt maßgeblich von der Erfahrung, Kompetenz und Leistung des mit der Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens beauftragten Managements der Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie der Geschäftsführung des AIF und der Portfoliogesellschaft sowie der Objektgesellschaften ab.
Ein Missbrauch der Vertretungsmacht, Fehlentscheidungen, Fehler bzw. Unterlassung notwendiger Handlungen der Geschäftsführung des AIF, der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Portfoliogesellschaft oder der Objektgesellschaften, die Verfolgung von Eigeninteressen der Kapitalverwaltungsgesellschaft, gleichzeitige Verwaltung gleichartiger,

miteinander konkurrierender Investment-, Portfolio- oder Objektgesellschaften können die Entwicklung des AIF bzw. der Portfoliogesellschaft oder der Objektgesellschaften negativ beeinflussen oder sich zum Nachteil für den Anleger auswirken.

Es besteht die Möglichkeit, dass in Gesellschaftsverträgen der Portfoliogesellschaft oder Objektgesellschaften 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 den Gesellschaftern 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, sonstigen Führungskräften oder Mitarbeitern in verantwortlichen Positionen bei dem AIF, der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Portfoliogesellschaft oder den Objektgesellschaften müssten geeignete Nachfolger gefunden werden. In diesem Fall besteht das Risiko, dass diese nicht, nur zu schlechteren oder gar zu wirtschaftlich nicht vertretbaren Bedingungen gefunden werden können. Dies kann sich negativ auf die Auszahlungen an den Anleger auswirken und bis zum Totalverlust seiner Einlage und seines Ausgabeaufschlags führen.

7.3.4 Besondere Risiken aus Immobilieninvestitionen

Allgemeine Konjunkturentwicklung, Entwicklung der Immobilienmärkte

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

Auch können regionale Einflussgrößen die mittelbare Immobilieninvestition des AIF maßgeblich beeinflussen. So kann eine negative Marktentwicklung die Vermietungssituation und die Werthaltigkeit der Immobilien 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 des AIF ist unter anderem auch davon abhängig, wie sich am jeweiligen Standort der erworbenen Immobilie die Nachfrage nach vergleichbaren Immobilien entwickelt. Es ist nicht vorhersehbar, welchen Einfluss Bauprojekte auf den Markt haben bzw. ob und in welchem Umfang im Erwerbszeitpunkt noch nicht bekannte Immobilien im Umfeld der von den Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien auf den Markt gelangen. Es ist bei Erwerb auch nicht vorhersehbar, ob und in welchem Umfang durch Modernisierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen gleichwertige oder höherwertige bzw. wettbewerbsfähigere Immobilien in der Umgebung der Immobilie geschaffen werden. Zudem können auch Kriegs- oder Terrorakte sowie Pandemien den Immobilienmarkt der betroffenen Gegend bzw. den Markt insgesamt nachhaltig beeinträchtigen und die Immobilie wirtschaftlich entwerten.

Es besteht das Risiko, dass Pandemien wie die COVID-19-Pandemie oder deren Folgen, Kriege und Konflikte, wie etwa in der Ukraine oder in Nahost, sowie auftretende Insolvenzen bei Immobilienprojektentwicklern weiterhin erhebliche wirtschaftliche Belastungen mit sich bringen. Zum Beispiel können sich Mietzahlungen bei den Immobilien verzögern oder ganz oder teilweise ausfallen, Ansprüche gegen Mieter unter Umständen gar nicht oder nur mit großem Aufwand durchsetzen lassen, Anschlussmieter schwieriger zu finden sein, Leerstandsraten steigen, Aufwendungen für Vermietungsprovisionen oder für Neuvermietung erforderliche Umbauten oder Renovierungsarbeiten steigen oder Wertminderungen eintreten, z.B. in Folge einer negativen Entwicklung des US-Immobilienmarktes im Zuge der vorgenannten oder vergleichbarer Ereignisse und den daraus resultierenden Auswirkungen auf die Wirtschaft. 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 Objektgesellschaften und somit mittelbar des AIF aus den Immobilien führen und damit zu deutlich niedrigeren Rückflüssen an die Anleger. Generell sind Ausmaß und Folgen der vorgenannten oder

vergleichbarer Ereignisse, insbesondere auf die Immobilienwirtschaft in den USA und die Wertentwicklung bei Immobilien, zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Verkaufsprospektes noch nicht absehbar.

Kaufpreisrisiko
Die wirtschaftliche Entwicklung der Objektgesellschaften kann nachteilig durch Immobilienkaufpreise beeinflusst werden, die über den vom AIF prognostizierten Ankaufpreisen liegen, was zu höheren Kosten bei den Projektgesellschaften und damit zu einer Verschlechterung der Ertragslage der Objektgesellschaften führen kann. Hierdurch bestehet das Risiko verminderter, verspäteter oder ausbleibender Ausschüttungen. Die Ankaufpreise im Verhältnis zur Wertentwicklung und die langfristige Vermietbarkeit bzw. Nutzbarkeit sowie der spätere Verkaufspreis einer Immobilie sind 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 den AIF auswirken, dass Auszahlungen an den Anleger geringer ausfallen oder ganz ausbleiben und der Anleger hieraus Verluste bis hin zum Totalverlust seiner Einlage und des Ausgabeaufschlags erleidet.

Bau-, Umbau- und/oder Entwicklungskosten
Die Objektgesellschaften können unbebaute Grundstücke erwerben und bebauen oder bereits bestehende Immobilien, an denen aber ggf. zunächst bauliche Entwicklungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen. Die wirtschaftliche Entwicklung der Objektgesellschaften kann durch höhere als prognostizierte Bau-, Umbau- und/oder Entwicklungskosten negativ beeinflusst werden, die von den Objektgesellschaften zunächst zu tragen sind. Ebenso kann der tatsächliche Zeitrahmen für den Bau, Umbau und/oder die Entwicklung von dem Prognostizierten abweichen und zu einer verspäteten Vermietung und damit zu geringeren als den ursprünglich prognostizierten Mieteinnahmen führen. Verspätete Vermietung kann auch zu Schadenersatzforderungen der Mieter führen, wenn diese bereits vor Abschluss der Arbeiten entsprechende Ansprüche erworben haben. Zudem besteht das Risiko, dass geplante Vorhaben aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht realisiert werden können und dies mit erheblichen Mehrkosten oder Mindereinnahmen verbunden ist. Auch bei Realisierbarkeit ist nicht sicher, dass die investierten Bau-, Umbau- und/oder Entwicklungskosten zu höheren Erträgen führen oder zu einer dem Aufwand angemessenen Wertsteigerung und dadurch einem entsprechend höheren Verkaufspreis. Dies kann sich negativ auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Objektgesellschaft und somit auch auf den AIF auswirken. Für den Anleger kann sich dies negativ auf die Auszahlungen auswirken und bis hin zum Totalverlust seiner Einlage und des Ausgabeaufschlags führen.

Risiken im Zusammenhang mit behördlichen Genehmigungen
Es besteht das Risiko, dass im Einzelfall erforderliche behördliche Genehmigungen, etwa für die Bebauung, den Umbau oder die Entwicklung einer Immobilie oder deren Nutzung zu einem bestimmten Zweck, nicht, zu spät, nicht im beantragten Umfang oder nur mit Auflagen erteilt werden oder dass bereits erteilte Genehmigungen zurückgenommen oder widerrufen werden. Konkrete Vorhaben können dann ggf. durch die Objektgesellschaften nicht, nicht im vorgesehenen Umfang oder Zeitrahmen oder nicht wirtschaftlich angemessen umsetzbar sein. Es können dadurch höhere Kosten anfallen oder Wertsteigerungen ausbleiben, die nicht durch Veräußerung oder anderweitige Nutzung der Immobilie gedeckt werden können. Verspätete Vermietung aufgrund verspäteter Genehmigung oder eine Genehmigung mit Auflagen kann auch zu Schadenersatzforderungen der Mieter führen, wenn diese bereits vor Abschluss der Arbeiten entsprechende Ansprüche erworben haben.

Dies kann sich negativ auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Objektgesellschaft und somit auch auf den AIF auswirken. Für den Anleger kann sich dies negativ auf die Auszahlungen auswirken und bis hin zum Totalverlust seiner Einlage und des Ausgabeaufschlags führen.

Baumängel/Betriebskosten/Instandhaltung- oder Instandsetzungskosten
Die Bauqualität ist für die Vermietbarkeit und der Wertentwicklung einer Immobilie von hoher Wichtigkeit. Es 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 Objektgesellschaften 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 ein-

stellen oder von einem Kündigungsrecht Gebrauch machen oder die Objektgesellschaften zusätzliche Kompensationen leisten müssen, um die Mieter zu halten. Dies kann sich negativ auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Objektgesellschaften und somit auch auf den AIF auswirken. Für den Anleger kann sich dies negativ auf die Auszahlungen auswirken und bis hin zum Totalverlust seiner Einlage und seines Ausgabeaufschlags führen.

Ferner besteht das Risiko, dass die Kosten für den Betrieb, die Instandhaltung, Instandsetzung oder für Schönheitsreparaturen nicht in ausreichender Höhe kalkuliert wurden, dass die Mieter ihren entsprechenden Pflichten nicht in dem vertraglich vereinbarten Umfang nachkommen oder sogar die Mietfläche oder Gemeinschafts- und Außenflächen nicht vertragsgemäß nutzen, ggf. auch in einem Umfang, dass der Grad der Abnutzung über den üblicherweise zu erwartenden hinausgeht. Zudem können zukünftige gesetzliche oder behördliche Vorgaben (z.B. aufgrund Brandschutzbestimmungen, technischen Fortschritts, Nachhaltigkeitsaspekten oder Marktveränderungen) Modernisierungsmaßnahmen notwendig machen, deren Kosten nicht oder nicht in voller Höhe auf die Mieter umlegbar sind, im Einzelfall vom Mieter nicht erstattet werden oder von Mietsicherheiten nicht abgesichert sind. Falls die im Rahmen der Ankaufskalkulation berücksichtigten Ansätze für vom Vermieter zu tragende Kosten für Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Reparatur- oder Modernisierungsmaßnahmen bzw. Umbaumaßnahmen nicht ausreichend sind, müssen etwaige Mehraufwendungen, die ggf. auch in erheblichem Umfang anfallen könnten, aus der Liquiditätsreserve der Objektgesellschaften entnommen oder über Aufnahme von (weiterem) 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 sowohl die Ertragsfähigkeit als auch den Verkaufswert einer Immobilie erheblich beeinträchtigen, was sich ebenfalls negativ auf das Ergebnis der Objektgesellschaften und damit auf das Ergebnis des AIF und die Erträge des Anlegers auswirken kann.

Mieterrisiko, Mietentwicklung und Anschlussvermietung, Risiken aus Kündigungsoptionen von Mietern

Es besteht das Risiko, dass die Mieter einer 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 erfüllt 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.

Es besteht das Risiko, dass die tatsächliche Entwicklung der Mieten hinter den unterstellten Annahmen zurückbleibt, so dass 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 Objektgesellschaften und damit des AIF, 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 des AIF auswirken.

Sollte sich die bei Erwerb der Immobilien bestehende Quote der vermieteten Fläche zur Gesamtmietfläche (Vermie-

tungsquote) 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, ganz ausbleiben oder sogar rückläufig sein, kann dies die Liquidität und damit das Ergebnis der Objektgesellschaften und in der Folge das des AIF 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 oder nicht in demselben Umfang erfolgt, können entsprechend anfallende Mehraufwendungen ebenfalls die Liquidität und damit das Ergebnis der Objektgesellschaften und in der Folge das des AIF erheblich beeinträchtigen.

Für den Anleger könnte sich dies negativ auf die Auszahlungen aus dem AIF auswirken und bis hin zum Totalverlust seiner Einlage und seines Ausgabeaufschlags führen. Ferner besteht bei einer Anschlussvermietung das Risiko, dass die Immobilie zunächst über einen längeren Zeitraum teilweise oder vollständig leer steht, was zu längerfristigen Mietausfällen bei den Objektgesellschaften und zu verringerten Rückflüssen an den AIF und damit an den Anleger bis hin zum Totalverlust seiner Einlage und seines Ausgabeaufschlags führen kann.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Objektgesellschaften im Falle einer Anschlussvermietung zur Vermeidung oder zur Beendigung eines Leerstands Mietverträge nur zu schlechteren Mietmodalitäten abschließen können 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 den Objektgesellschaften führen kann und damit auch die Rückflüsse an den AIF negativ beeinflussen kann. Sollte es sich bei den erworbenen Immobilien um ältere Bestandsimmobilien handeln, besteht zudem Konkurrenz zu Neubauten, so dass eine etwaige Anschlussvermietung möglicherweise nur unter Vornahme entsprechender Abschläge bei der Miethöhe oder anderen Mietmodalitäten möglich ist.

Realisieren sich die vorgenannten Risiken, kann dies dazu führen, dass die tatsächlich von den Objektgesellschaften erzielten Mieteinnahmen hinter den prognostizierten Mieteinnahmen zurückbleiben, was in der Folge zu geringeren oder zum vollständigen Ausfall der Rückflüsse an den AIF 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. Können die Objektgesellschaften in diesem Fall die Verbindlichkeiten nicht mehr vollständig aus ihrer Liquiditätsreserve bedienen, kann dies zur Insolvenz der Objektgesellschaften und in der Folge zum Totalverlust der Einlage des Anlegers und seines Ausgabeaufschlags führen.

Im Vergleich zum deutschen Rechtssystem kann die Anwendung von US-amerikanischem Recht auf die Objektgesellschaften mittelbar auf Ebene des AIF und folglich auch des Anlegers zu höheren Kosten führen, als dies im deutschen Rechtssystem der Fall wäre. Denkbar wäre dies beispielsweise, wenn die Objektgesellschaften zur Zahlung eines sogenannten Strafschadensersatzes („punitive damages"), der allerdings vorsätzliches oder jedenfalls grob fahrlässiges Schädigungsverhalten voraussetzt, verpflichtet werden würden. Ferner besteht die Möglichkeit, dass ein Gericht mietvertragliche Klauseln oder bestehende Optionen ganz oder teilweise als nichtig erachtet oder zum Nachteil der Objektgesellschaften und damit mittelbar zum Nachteil des AIF auslegt, was sich negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis zu einem Totalverlust seiner Einlage und seines Ausgabeaufschlags führen kann.

Bonität und Vertragstreue sonstiger Vertragspartner

Neben dem Mieterrisiko besteht auch das Risiko, dass die wirtschaftliche Lage der Objektgesellschaften durch mangelnde Bonität und/oder Vertragstreue ihrer sonstigen unmittelbaren und mittelbaren Vertragspartner negativ beeinflusst wird. Es kann dazu führen, dass geplante Vorhaben zu spät oder nicht ausgeführt werden können, wenn Dienstleister oder Subunternehmer ihren Pflichten zu spät, nicht, nicht vollständig oder in sonstiger Weise nicht vertragsgemäß nachkommen. Dies kann sich negativ auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Objektgesellschaft und somit auch auf den AIF auswirken. Für den Anleger kann sich dies negativ auf die Auszahlungen auswirken und bis hin zum Totalverlust seiner Einlage und des Ausgabeaufschlags führen.

Inflation
Eine höhere Inflationsrate als in den Planungen des AIF, der Portfoliogesellschaft und der Objektgesellschaften zum Zeitpunkt des Erwerbs einer Immobilie berücksichtigt, kann zu höheren Kosten führen. Diese Kosten müssten aus den Liquiditätsreserven bzw. aus der zusätzlichen Aufnahme von Fremdkapital der jeweiligen Gesellschaft bestritten werden. Dies kann sich negativ auf die Auszahlungen an den Anleger auswirken.

Wertentwicklung
Eine 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, wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen sowie Nachhaltigkeitsaspekten beeinflusst. Zudem wirkt sich eine etwaige Wertsteigerung einer Immobilie erst zugunsten der Anleger aus, nachdem insbesondere die angefallenen Initial- und Transaktionskosten, die nicht zur Wertbildung der Immobilien beitragen, in vollem Umfang durch die Wertsteigerung ausgeglichen 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 Verkaufspreises auswirken. Der Verkauf der Immobilien bzw. der Anteile an der Portfoliogesellschaft ist durch keine vertragliche Vereinbarung gesichert. Die Anteile an dem AIF können insofern eine erhöhte Volatilität aufweisen. Es besteht das Risiko, dass eine Immobilie bzw. Anteile an der Portfoliogesellschaft zeitweise schwer oder überhaupt nicht veräußert werden können, der prognostizierte 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 Ende der Grundlaufzeit des AIF gemäß Gesellschaftsvertrag (auch im Fall von Verlängerungen) oder deren vorzeitige Auflösung den AIF dazu zwingen, ein 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 dem AIF 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 sowie seiner Kapitalrückzahlung bis hin zum Totalverlust seiner Einlage und seines Ausgabeaufschlags führen. Ebenso kann es zu einer Verlängerung der Laufzeit des AIF 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
Es kann 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 Objektgesellschaften auf eigene Kosten zur Beseitigung von bereits bestehenden oder zukünftigen Umweltschäden in Anspruch genommen werden 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 durch die Mieter kommen kann und/oder die Werthaltigkeit der Immobilie nachhaltig beeinträchtig wird. Die für die Beseitigung von etwaigen Umweltschäden anfallenden Kosten müssten die Objektgesellschaften aus ihrer jeweiligen Liquiditätsreserve oder durch eine zusätzliche Aufnahme von Fremdkapital finanzieren. Diese oder die aus anderen Gründen eingeschränkte Nutzbarkeit, z.B. auch aufgrund von Natur- oder Umweltkatastrophen (z.B. Hurrikans, Tornados oder Hochwasser) sowie Feuer oder andere Großschadensereignisse und dadurch bedingten Beschädigungen oder Zerstörungen, kann sich negativ auf die laufenden Auszahlungen und die Rückführung der Einlage des Anlegers auswirken und zum Totalverlust der Einlage und des Ausgabeaufschlags des Anlegers führen.

Versicherung
Es besteht das Risiko, dass die Versicherung ihre Verpflichtungen aus Versicherungsverträgen nicht erfüllt oder Schäden nicht, verspätet oder nur teilweise bezahlt. Auch können Lücken bei der Versicherung, Ausschlussgründe oder unterschiedliche Auslegungen der Versicherungsbedingungen dazu führen, dass im Schadensfall Ansprüche der Objektgesellschaften nicht oder nicht in voller Höhe durchgesetzt werden können und bei den Objektgesellschaften und somit bei wirtschaftlicher Betrachtung auch bei dem AIF ein Schaden verbleibt. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Mieter ihren eigenen Verpflichtungen zum Abschluss von Versicherungen nicht oder nur teilweise nachkommen. Auch ist nicht auszuschließen, dass ein Versicherungsschutz für bestimmte Schäden am Markt nicht oder nicht zu wirtschaftlich angemessenen Konditionen erhältlich ist oder die Objektgesellschaften im Schadensfall zusätzliche Kosten zu tragen haben, 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 Begutachtung, Verhandlungen oder Rechtsstreitigkeiten erfolgen, so dass ggf. zumindest vorübergehend zusätzlich Fremdmittel oder eigene Liquidität der Objektgesellschaften in Anspruch genommen werden müssen. Es ist möglich, dass der Versicherungsschutz erweitert werden muss, um Nachhaltigkeitsrisiken in Form von physischen Risiken abzusichern. Dies kann zu einer Erhöhung der Versicherungsprämien und damit höheren Kosten führen. Das nicht versicherbare Risiko des zufälligen Untergangs oder andere nicht versicherbare bzw. versicherte Risiken sowie das Risiko der vollständigen oder teilweisen Zerstörung der Immobilie und des langfristigen Nutzungs- und Einnahmeausfalls trägt letztlich der AIF und folglich auch der Anleger. Für den Anleger könnte sich dies negativ auf Auszahlungen an den Anleger und die Rückzahlung seiner Einlage bis hin zum Totalverlust seiner Einlage und des Ausgabeaufschlags auswirken.

Terrorismus
Immobilien, insbesondere solche, die in Ballungszentren und vor allem 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 sein kann 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 auf seine Auszahlungen und seine Kapitalrückzahlung auswirken und bis zum Totalverlust seiner Einlage und seines Ausgabeaufschlags führen.

7.3.5 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 des AIF ggf. mit rückwirkenden Auswirkungen ändern. Ferner besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung oder Rechtsprechung in den USA und/oder Deutschland eine andere Auffassung als die Kapitalverwaltungsgesellschaft vertreten. 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 des AIF und/oder einer Portfolio- bzw. Objektgesellschaft in Deutschland oder in den USA führen. Insofern kann die Wirtschaftlichkeit der Beteiligung an dem AIF für den Anleger erheblich negativ beeinflusst werden.

Es besteht zudem auch das Risiko, dass die Rechtsauffassung der zuständigen Finanzverwaltung in einzelnen oder mehreren, 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 kommen. Hieraus können sich negative Auswirkungen für die Besteuerung auf Ebene des AIF, der einzelnen Portfoliogesellschaft, der einzelnen Objektgesellschaft oder des Anlegers ergeben.

Das Beteiligungskonzept sieht vor, dass sich der AIF an einer US-amerikanischen Portfoliogesellschaft beteiligt, die wiederum eine Beteiligung an einer US-amerikanischen immobilienhaltenden Objektgesellschaft hält. Es ist nicht ausgeschlossen, dass der AIF mehrere solche Beteiligungsstränge besitzt. Es wird unterstellt, dass es bei der jeweiligen Portfolio- und Objektgesellschaft um Gesellschaften in der Rechtsform einer US-Personengesellschaft (Limited Partnership) handelt, die einer transparenten Besteuerung in Deutschland unterliegen und nach US-Steuerrecht ebenfalls als transparent 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 des AIF, 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 zulasten 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 am AIF 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, auch nicht die kanadische Staatsbürgerschaft besitzen und für US-Einkommensteuer- und Erbschafts- bzw. Schenkungssteuerzwecke 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 Gegebenheiten bei der Investitionsentscheidung nicht berücksichtigt werden, da solche individuellen steuerlichen Gegebenheiten im Rahmen dieses Verkaufsprospektes nicht berücksichtigt bzw. aufgezeigt werden können.

Steuerliches Konzept des AIF

Es besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung die steuerliche Konzeption des AIF 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 derzeit 1,8 % p.a.) sowie anderen Zuschlägen und Kosten führen. Ferner kann die Verfolgung der eigenen Rechtsposition zu erheblichem finanziellem Aufwand auf Ebene der Objekt-, Portfoliogesellschaft und des AIF 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 Immobilien oder der Beteiligung an einer Objektgesellschaft, Portfoliogesellschaft oder am AIF 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 dem AIF 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 vom 30 % belastet werden.

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 der AIF, 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 des AIF vereinbarte Ergebnisverteilung zielt auf eine wirtschaftliche Gleichstellung aller Anleger unabhängig vom individuellen Beitrittszeitpunkt 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 dem AIF 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.

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 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 vom Anleger zu erzielenden Rückflüsse aus der Beteiligung führen kann.

Anzeigepflichten für grenzüberschreitende Steuergestaltungen
Mit Wirkung zum 01.01.2020 ist das Gesetz zur Einführung einer Pflicht zur Mitteilung grenzüberschreitender Steuergestaltungen in Kraft getreten. Zur Mitteilung sind grundsätzlich vorrangig die „Intermediäre" verpflichtet. Als „Intermediär" im Sinne dieses Gesetzes können z.B. Kapitalverwaltungsgesellschaften, Fondsinitiatoren, Banken, Berater, etc. anzusehen sein. Nur subsidiär und im Einzelfall kann den Nutzer (z.B. Anleger) eine Mitteilungspflicht treffen. Ob eine Mitteilungspflicht für Intermediäre beim vorliegenden Beteiligungsangebot besteht, hängt von weiteren gesetzlichen Voraussetzungen ab. Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Verkaufsprospektes bestehen Zweifelsfragen bezüglich der zutreffenden Anwendung des Gesetzes. Allerdings 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 des AIF beeinträchtigen, so dass die Wirtschaftlichkeit der Beteiligung an dem AIF 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 Objektgesellschaft, eine Portfoliogesellschaft und/oder den AIF 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.

Es besteht das Risiko, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft die gesetzlichen Anforderungen nicht erfüllt und ihr die Erlaubnis entzogen wird oder sie ihre Funktion als Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF kündigt. In diesem Fall hat die Komplementärin 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 des AIF führen, was wiederum zu einem Teil- oder Totalverlust der Einlage zuzüglich Ausgabeaufschlags des Anlegers führen kann.

7.3.6 Risiken aus der Beteiligungsstruktur

Risiko aufgrund der externen Verwaltung des AIF
Es besteht das Risiko, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft die gesetzlichen Anforderungen nicht erfüllt und ihr die Erlaubnis entzogen wird oder sie ihre Funktion als Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF kündigt. In diesem Fall ist eine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft zu bestellen, 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 AIF führen, was wiederum zu einem Teil- oder Totalverlust der Einlage und des Ausgabeaufschlags des Anlegers führen kann.

Risiken aufgrund des Ausscheidens der Komplementärin
Scheidet die Komplementärin aus dem AIF gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages aus und kann keine neue Komplementärin bestellt werden, kann dies zu einer Liquidation des AIF und zu einer unbeschränkten Haftung aller übrigen Gesellschafter des AIF führen, was wiederum bis zum Totalverlust der Einlage und des Ausgabeaufschlags des Anlegers bzw. zu einer Gefährdung seines sonstigen Vermögens bis hin zur Insolvenz führen kann. Entsprechende Risiken gelten für den AIF in seiner 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 deren Eigenschaft als Kommanditistin der Objektgesellschaften im Falle des Ausscheidens des General Partners der Objektgesellschaften.

Risiken in Bezug auf die Treuhandkommanditistin
Anleger halten ihre wirtschaftliche Beteiligung am AIF konzeptionsgemäß mittelbar durch die Treuhandkommanditistin. Es besteht das Risiko, dass die Treuhandkommanditistin ihre vertraglichen Pflichten nicht, schlecht oder unzureichend erfüllt, zum Beispiel indem sie 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 und des Ausgabeaufschlags für die Anleger eintritt. Bei Insolvenz der Treuhandkommanditistin oder bei 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 am AIF als Direktkommanditisten zu übernehmen. Dadurch könnten Kosten für den AIF 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 zu seiner Insolvenz führen.

Risiken aufgrund der Beauftragung einer Verwahrstelle
Sollte die Verwahrstelle ihre Tätigkeit u.a. aus aufsichtsrechtlichen Gründen einstellen 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 der AIF abgewickelt werden muss. Zudem bringt die Beauftragung einer Verwahrstelle mit sich, dass die Verwahrstelle Zahlungen nicht oder nur verzögert freigibt bzw. ihren vertraglichen Pflichten nicht nachkommt. Als Folge dieser Umstände können Auszahlungen (inkl. Kapitalrückzahlung) an den Anleger teilweise oder vollständig ausfallen und dies kann bis zum Totalverlust seiner Einlage und seines Ausgabeaufschlags führen. Durch die Verwahrstelle werden für den Anleger die übrigen mit dem Investmentvermögen verbundenen Risiken nicht begrenzt.

Haftung der Kommanditisten bzw. Limited Partner des AIF, der Portfoliogesellschaft und der Objektgesellschaften
Der Anleger, der als Treugeber an dem AIF beteiligt ist, haftet nicht unmittelbar gegenüber Gläubigern des AIF. 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 1.000. Ist die Haftsumme bei dem AIF 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 Hafteinlage, z.B. im Rahmen von Auszahlungen, die nicht durch Gewinne gedeckt sind 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 des AIF 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 des AIF 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 den AIF zurückzahlen muss.

Eine Nachhaftung des Anlegers im Fall seines Ausscheidens während der Laufzeit des AIF für bis dahin begründete Verbindlichkeiten des AIF ist gemäß § 152 Abs. 6 KAGB ausgeschlossen. Die gesellschaftsrechtlichen Regelungen in § 152 Abs. 6 KAGB stellen insoweit eine Abweichung von den für Kommanditgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Grundsätzen im HGB dar. Zum Zeitpunkt der Auflegung des AIF besteht noch keine Rechtsprechung im Hinblick auf das Rangverhältnis von Aufsichtsrecht (KAGB) einerseits und Gesellschaftsrecht (HGB) andererseits. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass Gerichte die Haftung eines ausgeschiedenen Anlegers oder dessen Haftung nach Auflösung des AIF 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 der AIF Auszahlungen an den Anleger vorgenommen hat, obwohl die Finanzlage des AIF 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. Der AIF hat in einem solchen Fall analog § 31 Abs. 1 GmbHG einen Rückzahlungsanspruch gegen den Anleger in Höhe der nicht zulässigerweise 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 des AIF realisiert, kann dies zu einem Totalverlust der Einlage zuzüglich Ausgabeaufschlags des Anlegers und zur Gefährdung seines sonstigen Vermögens bis zu seiner Insolvenz führen.

Der AIF ist als Limited Partner an der Portfoliogesellschaft und die Portfoliogesellschaft als Limited Partner an den Objektgesellschaften beteiligt. Die Haftung der Limited Partner an der Portfoliogesellschaft und den Objektgesellschaften 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 Portfoliogesellschaft und der Objektgesellschaften das Risiko, dass die Haftung der Limited Partner in gleicher Weise, wie zuvor für den AIF beschrieben, oder in anderer Höhe durch weitere Umstände nach US-amerikanischem Recht wiederauflebt bzw. entsteht, so dass letztlich der AIF für Verbindlichkeiten der Portfoliogesellschaft oder der Objektgesellschaften direkt bzw. indirekt haftet und der Anleger in der Folge seine Einlage teilweise oder vollständig zuzüglich Ausgabeaufschlags verliert und sogar mit seinem sonstigen Vermögen haften kann, was bis hin zu seiner Insolvenz führen kann.

Risiko der fehlenden Handelbarkeit der Anteile (eingeschränkte Fungibilität) und der langfristigen Bindung des Anlegers
Die Anteile an dem AIF sind grundsätzlich nur mit Zustimmung der Komplementärin des AIF übertragbar und dann jeweils nur mit schuldrechtlicher und dinglicher Wirkung zum Ablauf des 31.03., 30.06., 30.09. sowie 31.12. eines Kalenderjahres möglich. Es besteht zudem kein öffentlicher bzw. geregelter/organisierter Markt, der etwa mit einer Wertpapierbörse vergleichbar wäre, und die Entwicklung eines solchen Marktes steht auch nicht zu erwarten. Zudem darf die Beteiligung am AIF nur von Anlegern erworben werden, die die Voraussetzungen gemäß § 5 des Gesellschaftsvertrages des AIF erfüllen. Sollten diese Voraussetzungen dauerhaft oder zeitweilig nicht auf einen Zweiterwerber zutreffen, ist die Komplementärin des AIF gemäß § 25 des Gesellschaftsvertrages berechtigt, diesen Zweiterwerber fristlos aus dem AIF auszuschließen bzw. ist bereits die Übertragung auf den Zweiterwerber unzulässig (vgl. § 25 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages). Da dies den potenziellen Erwerberkreis entsprechend 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 Erben oder Vermächtnisnehmer (vgl. hierzu § 22 des Gesellschaftsvertrages). Darüber hinaus kann der Anleger seine Beteiligung an dem AIF nicht kündigen. Der AIF ist weder berechtigt noch verpflichtet, Anteile zurückzuerwerben.

Insofern besteht für den Anleger das Risiko, dass er weder kurzfristig noch mittelfristig seine Anteile veräußern kann und wenn doch, dann unter Umständen mit ggf. erheblichen Preisabschlägen gegenüber dem Ausgabepreis. Es kann auch dazu kommen, dass eine Veräußerung insgesamt scheitert. In einem solchen Fall ist ein Ausscheiden aus dem AIF nur im Rahmen der Liquidation des AIF möglich. Grundsätzlich ist die Laufzeit des AIF bis zum 31.12.2034 befristet. Bis zu diesem Zeitpunkt ist vorgesehen, dass eine Veräußerung der Immobilien stattfinden soll. Der AIF würde, unter der Voraussetzung eines erfolgreichen Verkaufsszenarios, voraussichtlich durch Gesellschafterbeschluss aufgelöst und abgewickelt. Die tatsächliche Laufzeit kann jedoch sowohl kürzer als auch 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 Rückzahlung 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 und seines Ausgabeaufschlags führen. Im Falle einer Laufzeitverlängerung besteht das Risiko, dass dem Anleger das investierte Kapital nicht zum geplanten

Zeitpunkt wieder 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 die Anleger untereinander nicht kennen oder wenig Interesse an der Ausübung ihrer gesellschaftsrechtlichen Befugnisse haben. Sofern Anleger ihre Mitbestimmungsrechte nicht wahrnehmen, kann es zu Gesellschafterbeschlüssen kommen, die 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 dem AIF (Großanleger) sowie konzertiert abstimmende Gesellschafter die Beschlussfassung maßgeblich nach ihren Interessen beeinflussen (Majorisierung). Umgekehrt kann nicht ausgeschlossen werden, dass das jeweils notwendige Quorum bzw. die erforderliche Mehrheit für die Fassung von Beschlüssen nicht erreicht wird.

Zudem kann der AIF die Anlagebedingungen (vorbehaltlich der Genehmigung durch die BaFin) ändern. Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen des AIF 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. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Stimmverhalten der Anleger das Risikoprofil des AIF verändert.

Aufgrund seiner Beteiligung an der Portfoliogesellschaft unterliegt der AIF den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages der Portfoliogesellschaft. Die Portfoliogesellschaft wiederum unterliegt als Gesellschafterin dem Gesellschaftsvertrag der Objektgesellschaften. Daher kann die Umsetzung bestimmter Entscheidungen des AIF auf Ebene der Portfoliogesellschaft grundsätzlich nur im Rahmen der Ausübung der Stimmrechte des AIF in Gesellschafterversammlungen der Portfoliogesellschaft erfolgen. Auf Ebene der Objektgesellschaften kann der AIF Entscheidungen sogar nur mittelbar auf diesem Wege vorbringen.
Dies kann dazu führen, dass der Anleger dadurch einen Schaden bis hin zum Totalverlust seiner Einlage und seines Ausgabeaufschlags erleidet.

Abfindungsrisiko

Bei Ausscheiden eines Anlegers aus dem AIF steht diesem ein Abfindungsanspruch nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages zu. In Abhängigkeit von der Wertentwicklung kann die Abfindung geringer als erwartet oder als der ursprünglich gezahlte Beteiligungsbetrag abzüglich Ausgabeaufschlags und erhaltener Auszahlungen ausfallen. Die Abfindung kann bei erheblich negativer Wertentwicklung und gleichzeitigem Bestehen von Kostenpositionen oder Verbindlichkeiten gegenüber Dritten vollständig ausfallen. Sofern die aktuelle Liquiditäts- und Wirtschaftslage des AIF die Auszahlung eines Abfindungsguthabens nicht zulässt oder dies zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung auf Ebene des AIF führt, kann die Auszahlung ratierlich gleichmäßig verteilt erfolgen. Darüber hinaus besteht für die verbleibenden Anleger das Risiko, dass die Verpflichtungen des AIF zur Erfüllung von Abfindungsansprüchen zu einem schlechteren wirtschaftlichen Ergebnis des AIF führen, was bis zu deren Zahlungsunfähigkeit führen kann. Darüber hinaus könnte der AIF zur Erfüllung seiner Zahlungspflichten zum Verkauf von Vermögensgegenständen – auch zu ggf. schlechteren Konditionen als prognostiziert oder als dem aktuellen Marktwert – gezwungen sein. Umgekehrt kann der ausscheidende Anleger einer Ausgleichsverpflichtung gegenüber dem AIF unterliegen, die von seinem Abfindungsanspruch in Abzug gebracht wird. Dies kann dazu führen, dass der Anleger dadurch einen Schaden bis zum Totalverlust der Einlage und seines Ausgabeaufschlags erleidet. Sollten die Ausgleichverpflichtungen eines Anlegers die Höhe seines Abfindungsanspruchs übersteigen, kann auch das sonstige Vermögen des Anlegers gefährdet sein, was bis zu seiner Insolvenz führen kann.

Austrittsrisiko

Der AIF 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 des AIF in Höhe des zum Zeitpunkt der Anfechtung oder der Kündigung bestehenden Wertes der Beteiligung zu leisten. Sofern der AIF 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 der AIF – insbesondere beim Austritt einer größeren Anzahl von Anlegern – seinen fälligen Zahlungsverpflichtungen nicht oder nicht in voller Höhe nachkommen kann und geplante Auszahlungen an die verbleibenden Anleger nicht erfolgen können. Darüber hinaus könnte der AIF zur Erfüllung seiner Zahlungspflichten zum Verkauf von Vermögensgegenständen – auch zu ggf. schlechteren Konditionen als prognostiziert oder als dem aktuellen Marktwert – gezwungen sein. Auch eine Insolvenz des AIF 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 ihr Abfindungsguthaben gleich null ist oder sogar einen Negativsaldo aufweist, was dazu führen kann, dass der Anleger dadurch einen Schaden bis zum Totalverlust seiner Einlage und seines Ausgabeaufschlags erleidet oder auch sein sonstiges Vermögen gefährdet ist.

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

Offenlegungsrisiko/Datenschutz
Es besteht das Risiko, dass anlegerbezogene Informationen (bspw. Name, Adresse und Beteiligungsbetrag) aufgrund vertraglicher oder gesetzlicher Pflichten durch den AIF, die Komplementärin, die Treuhandkommanditistin, die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder die Verwahrstelle offenzulegen sind. Die Vertraulichkeit und Anonymität der Daten der Anleger ist in diesem Fall ggf. nicht geschützt und dies kann ggf. auch zu einem Missbrauch der Daten führen. Die vertraglichen oder gesetzlichen 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 zum Totalverlust seiner Einlage und seines Ausgabeaufschlags erleidet.

Risiko aufgrund gesellschaftlicher Treuepflicht
Für Gesellschaften in der Rechtsform der OHG sowie der GbR wird davon ausgegangen, 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 Anwendbarkeit entsprechender Rechtsprechung auf eine Gesellschaft in der Rechtsform einer Investmentkommanditgesellschaft wie dem AIF ist zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Verkaufsprospektes nicht höchstrichterlich geklärt. Für den Fall, dass der AIF in eine Sanierungssituation gerät und die vorgenannte Rechtsprechung entsprechend angewendet wird, besteht das Risiko, dass der Anleger entweder aus dem AIF ausscheiden muss, mit der Folge des vollständigen Verlustes seiner Einlage und seines Ausgabeaufschlags oder alternativ an einer beschlossenen Kapitalerhöhung teilnehmen muss, mit der Folge, dass das sonstige Vermögen der Anleger durch das zusätzliche zu leistende Kapital belastet wird und dem gleichzeitig damit einhergehenden Risiko, dass auch das zusätzlich eingesetzte Kapital ganz oder teilweise verloren gehen kann.

Keine Beteiligung der Anleger an der Geschäftsführung
Die Anleger haben nur begrenzte Möglichkeiten, auf die Entscheidungen des AIF bzw. der Kapitalverwaltungsgesellschaft Einfluss zu nehmen. Sie können lediglich von ihren Stimmrechten im Rahmen der Beschlussfassung der Gesellschafter des AIF Gebrauch machen. Von der Geschäftsführung des AIF 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 nur teilweise, nur verzögert oder überhaupt nicht durchgesetzt werden. Zudem kann die Geschäftsführung des AIF gegen ihre vertraglichen oder gesellschaftsrechtlichen 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 des AIF 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 und sein Ausgabeaufschlag ganz oder teilweise verloren gehen.

Risiken aufgrund einer Fremdfinanzierung auf Ebene des Anlegers

Finanziert ein Anleger seine Einlage – wovon ausdrücklich abgeraten wird – durch einen Kredit, besteht das Risiko, dass die Auszahlungen nicht ausreichen, um den Kredit zur Finanzierung der Einlage zu bedienen und dass zusätzlicher Liquiditätsbedarf für den Anleger entsteht, insbesondere auch im Fall der Insolvenz des AIF. Sollte das betreffende Darlehen in einer anderen Währung als dem US-Dollar aufgenommen worden sein, entsteht 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.

7.3.7 Nachhaltigkeitsrisiken

Nachhaltigkeitsrisiken sind Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der Investition haben könnte. Nachhaltigkeitsrisiken in den Bereichen Klima und Umwelt unterteilen sich in physische Risiken und Transitionsrisiken. Darüber hinaus sind auch Reputationsrisiken ein wesentlicher Aspekt von Nachhaltigkeitsrisiken. Diese Risiken können sich negativ auf die Rendite der Objektgesellschaften, der Projektgesellschaft(en) sowie des AIF auswirken, weil Mieter, Dienstleister und sonstige Geschäftspartner, mit denen Verträge geschlossen werden, diese nicht oder nicht vollständig erfüllen können. Gleichzeitig ist es möglich, dass Mieter, Dienstleister und sonstige Geschäftspartner zukünftig nicht mehr als Vertragspartner in Betracht kommen und deshalb neue Verträge zu ungünstigeren Konditionen abgeschlossen werden müssen. Dies kann für den Anleger zu geringeren oder ausbleibenden Auszahlungen sowie gegebenenfalls zum teilweisen oder vollständigen Verlust seiner geleisteten Einlage und seines Ausgabeaufschlags führen.

Physische Risiken

Physische Risiken ergeben sich durch einzelne Extremwetterereignisse und langfristige Veränderungen klimatischer und ökologischer Bedingungen sowie deren Folgen. Es ist nicht auszuschließen, dass sich aufgrund des Klimawandels in den kommenden Jahren Extremwetterereignisse wie Hitze und Trockenperioden, Überflutungen, Stürme, Hagel etc. mehren und dadurch Schäden an den Immobilien entstehen. Gleichzeitig können z.B. die Veränderung der Niederschlagshäufigkeit und -mengen, der Meeresspiegelanstieg sowie die Wetterunbeständigkeit als chronische physische Risiken neben Schäden an den Immobilien auch indirekte Folgen haben wie die Störung von Lieferketten oder die Aufgabe wasserintensiver Geschäftstätigkeiten von Mietern und Dienstleistern. Mieter und Dienstleister könnten so in ihrer Geschäftstätigkeit behindert werden und Mietzahlungen werden deshalb unter Umständen nicht oder nicht vollständig geleistet. Dies kann sich in der Folge negativ auf die Rendite des AIF auswirken. Dies kann für den Anleger zu geringeren oder ausbleibenden Auszahlungen sowie gegebenenfalls zum teilweisen oder vollständigen Verlust seiner geleisteten Einlage und seines Ausgabeaufschlags führen.

Transitionsrisiken

Transitionsrisiken ergeben sich z.B. aufgrund der Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft oder Energieeffizienzstandards. Politische Maßnahmen können zu einer Verteuerung und/oder Verknappung fossiler Energieträger führen (Beispiele: Kohleausstieg, CO2-Steuer) oder zu hohen Investitionskosten aufgrund erforderlicher Sanierungen von Gebäuden und Anlagen. Neue Technologien können bekannte verdrängen (Beispiel: Elektromobilität), veränderte Kundenpräferenzen und gesellschaftliche Erwartungen können nicht daran angepasste Unternehmen gefährden. Dies kann sich unmittelbar und mittelbar negativ auf die Rendite des AIF auswirken, da es möglich ist, dass die Kosten im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Immobilien der Objektgesellschaften steigen, weil gesetz-

liche oder aus anderen Gründen erforderliche Maßnahmen umgesetzt werden müssen. Weiterhin besteht die Möglichkeit, dass auch die Mieter der Immobilien ihr Unternehmen nicht oder nicht wirtschaftlich fortführen können und als Mieter ausfallen. Dies kann für den Anleger zu geringeren oder ausbleibenden Auszahlungen sowie gegebenenfalls zum teilweisen oder vollständigen Verlust seiner geleisteten Einlage und seines Ausgabeaufschlags führen.

Wechselwirkungsrisiken
Die vorstehend aufgeführten Risiken können durch eine Wechselwirkung zwischen physischen und Transitionsrisiken verstärkt werden. Je später Treibhausgasemissionen reduziert werden, desto signifikanter werden die physischen Folgen des Klimawandels. Eine starke Zunahme der physischen Risiken könnte wiederum eine abrupte Umstellung der Wirtschaft bedeuten, was zu wiederum höheren Transitionsrisiken führen kann. Eine abrupte Umstellung der Wirtschaft kann das allgemeine Marktrisiko, dem sowohl der AIF als auch die Portfoliogesellschaft und die Objektgesellschaften sowie die gehaltenen Immobilien ausgesetzt sind, steigern, was sich möglicherweise negativ auf die Rendite des AIF auswirkt. Dies kann für den Anleger zu geringeren oder ausbleibenden Auszahlungen sowie gegebenenfalls zum teilweisen oder vollständigen Verlust seiner geleisteten Einlage und seines Ausgabeaufschlags führen.

Verstärkung allgemeiner Risiken
Wenn Nachhaltigkeitsrisiken nicht oder nicht ausreichend beachtet werden, ist es möglich, dass sich allgemeine Risiken verstärken. Es ist möglich, dass Banken in solchen Fällen höhere Zinsen verlangen oder von einer Kreditvergabe ganz absehen. Das Ausfallrisiko von Mietern kann steigen, weil ihr Kerngeschäft mit den erhöhten Nachhaltigkeitsanforderungen nicht vereinbar ist. Sollten technische Anforderungen, die zu einer Verbesserung der Bewirtschaftung von Immobilien führen sollen, nicht umgesetzt werden oder umgesetzt werden können, kann dies den Wiederverkaufswert der Immobilien negativ beeinflussen. Sollte die Kapitalverwaltungsgesellschaft Nachhaltigkeitsrisiken nicht angemessen berücksichtigen, besteht das Risiko einer negativen Auswirkung auf die Rendite des AIF. Dies kann für den Anleger zu geringeren oder ausbleibenden Auszahlungen sowie gegebenenfalls zum teilweisen oder vollständigen Verlust seiner geleisteten Einlage und seines Ausgabeaufschlags führen.

Risiken aufgrund der verfolgten Nachhaltigkeitsstrategie
Der AIF fördert das ökologische Merkmal „Beitrag zum Klimaschutz". Nachhaltige Investitionen im Sinne von Artikel 2 Nummer 17 der der Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungsverordnung") werden nicht getätigt oder angestrebt. Hiermit sind spezifische Risiken verbunden. Die Prüfung der Einhaltung ökologischer Merkmale ist mit Kosten verbunden, die wirtschaftlich vom AIF, aber auch von der Portfoliogesellschaft und den Objektgesellschaften zu tragen sind und die sich nachteilig auf die Rendite auswirken können. Die Nachhaltigkeitsstrategie des AIF kann dazu führen, dass bestimmte Immobilien nicht von den Objektgesellschaften erworben werden können. Insbesondere in einem Immobilienmarkt mit starkem Wettbewerb um verfügbare Immobilien kann dies die Investitionstätigkeit negativ beeinträchtigen.

Aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach Immobilien, mit denen Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigt werden, besteht hinsichtlich derartiger Immobilien ein besonders hoher Wettbewerb. Dies kann dazu führen, dass die Kaufpreise für derartige Immobilien ein hohes Niveau aufweisen und ggf. weiter steigen.

Weiter werden bei den Investitionsentscheidungen für den AIF die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen dieser Investitionsentscheidungen auf bestimmte Nachhaltigkeitsfaktoren i.S.v. Artikel 2 Nummer 24 der Offenlegungsverordnung berücksichtigt. Die Prüfung und die Dokumentation dieser nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen kann mit weiteren Kosten verbunden sein, die wirtschaftlich vom AIF, aber auch von der Portfoliogesellschaft und den Objektgesellschaften zu tragen sind. Zudem können Maßnahmen, die zur Beschränkung, Beseitigung oder Vermeidung der nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen ergriffen werden, mit erhöhten Kosten verbunden sein, die vom AIF, aber auch von der Portfoliogesellschaft und Objektgesellschaften zu tragen sind, oder sogar dem Erwerb einer Immobilie entgegenstehen.

Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass die rechtlichen Voraussetzungen und die dahingehende Verwaltungspraxis der zuständigen Aufsichtsbehörden sich ändern, so dass der AIF nicht mehr als ein Finanzprodukt nach Maßgabe von Artikel 8 Offenlegungsverordnung qualifiziert. Dies kann für den Anleger zu geringeren oder ausbleibenden

Auszahlungen sowie gegebenenfalls zum teilweisen oder vollständigen Verlust seiner geleisteten Einlage und seines Ausgabeaufschlags führen.

7.3.8 Rechtliche Risiken

Vertragspartner und Vertragsabschlussrisiko

Es besteht das Risiko, dass sich Vertragspartner des AIF, der Portfoliogesellschaft oder der Objektgesellschaften 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, Leistungsvermögen, Pünktlichkeit und Bonität 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 der AIF mittelbar das Bonitäts- und Insolvenzrisiko dieser Vertragspartner.

Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass Vereinbarungen zwischen den Vertragspartnern unterschiedlich ausgelegt werden. Hierdurch besteht das Risiko, dass Ansprüche gerichtlich geltend gemacht werden müssen und dass eine Durchsetzung scheitern kann. Selbst bei Obsiegen in solchen Auseinandersetzungen kann nicht sichergestellt werden, dass der AIF seine 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 des AIF, der Portfoliogesellschaft oder der Objektgesellschaften während der Laufzeit des AIF verlängert werden, so besteht das Risiko, dass sich die Konditionen des jeweiligen Vertrages aus Sicht des AIF, der Portfoliogesellschaft oder der Objektgesellschaften verschlechtern. Gleiches gilt, sofern Verträge mit neuen Geschäftspartnern nur zu abweichenden Bedingungen geschlossen werden können. Wird es für erforderlich gehalten, bestehende Verträge vor dem vereinbarten Ende ihrer 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 zum Totalverlust seiner Einlage und seines Ausgabeaufschlags führen.

Rechtsordnungs-/Rechtsänderungsrisiko

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft und der AIF unterliegen deutschem Recht. Der Gesellschaftsvertrag der Portfoliogesellschaft und der der Objektgesellschaften wird US-amerikanischem Recht unterliegen, ggf. dem unterschiedlicher US-Bundesstaaten. Gerichtliche Auseinandersetzungen gesellschaftsrechtlicher Art richten sich daher grundsätzlich nach den dort jeweils geltenden rechtlichen Regelungen. Aufgrund der Andersartigkeit der Rechtsordnungen kann sich für den AIF die Geltendmachung und/oder 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 zu einem Totalverlust seiner Einlage und seines Ausgabeaufschlags führen.

Sowohl die rechtlichen Rahmenbedingungen in den USA als auch die in Deutschland oder Abkommen zwischen beiden Staaten können sich während der Laufzeit des AIF (auch rückwirkend) ändern. Somit besteht das Risiko, dass einzelne oder mehrere vertraglich zwischen dem AIF, der Portfoliogesellschaft und/oder den Objektgesellschaften und ihren jeweiligen Vertragspartnern vereinbarte Regelungen von Gerichten als nicht oder nicht in vollem Umfang wirksam angesehen werden oder zu einer zusätzlichen Belastung des AIF, der Portfoliogesellschaft und/oder der Objektgesellschaften 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 des AIF 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 zum Totalverlust seiner Einlage und seines Ausgabeaufschlags aus.

Eigentumserwerb der Immobilie
Es besteht das Risiko, dass die Objektgesellschaften das Eigentum an der Immobilie nicht wirksam, nur eingeschränkt oder nicht endgültig erwerben. Dies kann zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der von den Objektgesellschaften 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 und seines Ausgabeaufschlags führen.

Risiken im Zusammenhang mit außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatz
Gemäß § 305 Abs. 7 S. 1 KAGB richtet sich das Widerrufsrecht in Bezug auf Anteile eines geschlossenen Investmentvermögens wie dem hier vorliegenden geschlossenen inländischen Publikums-AIF nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch.

Es besteht das Risiko, dass Anleger ihre Beteiligungen widerrufen. In diesen Fällen besteht bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen für einen Widerruf grundsätzlich die Verpflichtung, empfangene Leistungen an den Anleger, der sein Widerrufsrecht wirksam ausgeübt hat, zurückzugewähren und der AIF hat den dem Anleger zustehenden Rückgewähranspruch aus dem Vermögen des AIF zu erfüllen. Sofern der AIF nicht über ausreichende Mittel zur Rückgewähr 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 erteilte Widerrufsbelehrung oder die zur Verfügung gestellten Verbraucherinformationen nicht den gesetzlichen Anforderungen genügen oder nicht wirksam erfolgt bzw. mitgeteilt sind und dadurch das Widerrufsrecht eines Anlegers – unter Umständen auch nach längerer Zeit – noch ausgeübt werden kann. Insofern besteht das Risiko, dass einzelne oder mehrere Anleger ihr Widerrufsrecht zu einem späteren Zeitpunkt noch wirksam ausüben. In diesem Fall wäre der AIF verpflichtet, dem widerrufenden Anleger den ihm zustehenden Rückgewähranspruch zu erfüllen. Diese Konsequenz der späteren Ausübung eines 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 oder – insbesondere für den Fall des Widerrufes durch eine größere Anzahl von Anlegern – der AIF seinen fälligen Zahlungsverpflichtungen nicht oder nicht in voller Höhe nachkommen kann. Durch solche (unerwarteten) Zahlungsverpflichtungen können das wirtschaftliche Ergebnis des AIF und somit auch das wirtschaftliche Ergebnis der verbleibenden Anleger negativ beeinträchtigt werden. Darüber hinaus könnte der AIF zur Erfüllung seiner Zahlungspflichten zum Verkauf von Vermögensgegenständen – auch zu ggf. schlechteren Konditionen als prognostiziert oder als dem aktuellen Marktwert – gezwungen sein. Dadurch können sich Auszahlungen an die verbleibenden Anleger vermindern, verzögern oder ganz ausbleiben oder die verbleibenden Anleger können einen teilweisen oder vollständigen Verlust ihrer Einlage und ihres Ausgabeaufschlags erleiden. Für die auf diese Weise ausscheidenden Anleger besteht bei einer zum Zeitpunkt des Ausscheidens negativen Auseinandersetzungsbilanz das Risiko des teilweisen oder vollständigen Verlusts ihrer Einlage und ihres Ausgabeaufschlags.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Verkaufsprospektes sind dem AIF und Prospektverantwortlichen keine über die vorstehend dargestellten hinausgehenden wesentlichen tatsächlichen, rechtlichen sowie steuerlichen Risiken bekannt.

8

Anteile

8. Anteile

8.1 Anteilklassen, Anteile mit unterschiedlichen Rechten

Alle vom AIF 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 dem AIF (Art der Anteile) handelt es sich um Kommanditanteile. Die Anleger können sich an dem AIF zunächst nur mittelbar als Treugeber über die Treuhandkommanditistin beteiligen.

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

Die Beteiligung an dem AIF 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 Kontroll- und Informationsrechte, das Recht auf Auszahlungen und Ausschüttungen, Ergebnisbeteiligung und Beteiligung am Liquidationserlös, das Recht auf Übertragung, Belastung und Umwandlung der Beteiligung sowie das Recht auf außerordentliche Kündigung und Abfindung angesehen werden. Diesen wesentlichen Rechten stehen als wesentliche Pflichten insbesondere die Pflicht zur rechtzeitigen und vollständigen Leistung der Einlage und des Ausgabeaufschlags, die Pflicht zur Erfüllung verschiedener Informations-, Mitteilungs- und Nachweispflichten aus dem Gesellschaftsvertrag des AIF, die Pflicht zur vertraulichen Behandlung der dem Anleger im Zusammenhang mit seiner Beteiligung an dem AIF bekannt gewordenen nicht öffentlichen Informationen über den AIF, deren Gesellschafter sowie die vom AIF getätigten Investitionen sowie die Verpflichtung zur Haftung gegenüber.

8.2.1 Stimm- und Teilnahmerechte

Entscheidungen in Angelegenheiten des AIF treffen die Gesellschafter durch Beschlüsse. Gesellschafterbeschlüsse werden nach Maßgabe von § 20 des Gesellschaftsvertrages 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 für die Geschäftsjahre ab 2024;
- Entlastung der Geschäftsführung;
- Außergewöhnliche Rechtsgeschäfte gemäß § 10 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages;
- Wahl des Abschlussprüfers ab dem Geschäftsjahr 2025;
- Verlängerung der Laufzeit des AIF bis längstens zum 31.12.2039;
- Änderung des Gesellschaftsvertrages;
- Auflösung des AIF;

- Verlängerung der Investitionsphase gemäß § 2 Abs. 7 der Anlagebedingungen;

- sonstige Beschlussgegenstände, soweit diese den Gesellschaftern von der Geschäftsführung zur Abstimmung vorgelegt werden.

Die Gesellschafter haben je volle USD 1.000 ihrer Einlage eine Stimme. Dies gilt aufgrund ihrer Kapitalbeteiligung auch für die Komplementärin.

Die Gesellschafterbeschlüsse werden grundsätzlich mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Nicht oder 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 des AIF, die Verlängerung der Laufzeit des AIF sowie die Verlängerung der Investitionsphase einer Mehrheit von 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.

Einer Zustimmung der Gesellschafter mit einer Mehrheit von Gesellschaftern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, bedarf gemäß § 267 Abs. 3 KAGB eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen des AIF nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt. 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 dem AIF beteiligt ist, ist berechtigt, an Gesellschafterversammlungen und Abstimmungen 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 des AIF geregelt.

8.2.2 Auszahlungen

Die verfügbare Liquidität des AIF 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 des AIF bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei dem AIF 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 für das vorangegangene Geschäftsjahr. Die Anleger erhalten Auszahlungen zeitanteilig ab dem Zeitpunkt ihres Beitrittes nach Maßgabe des § 15 des Gesellschaftsvertrages des AIF. Die Anleger haben auch dann Anspruch auf Auszahlungen, wenn ihre Einlage durch Verluste gemindert ist. 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 des AIF nun – bei Rückgewähr seiner Einlage – unmittelbar bis zur Höhe der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme haftet.

Soweit Anleger während eines Geschäftsjahres, welches nicht das Rumpfgeschäftsjahr des AIF ist, beitreten oder ihre Einlage erhöhen, erhalten sie die Auszahlungen für das jeweilige Jahr nach Maßgabe des § 15 des Gesellschaftsvertrags anteilig ab dem Monatsersten des Folgemonats der Leistung ihrer (gegebenenfalls erhöhten) Einlage. Tritt ein Gesellschafter dem AIF während des laufenden Rumpfgeschäftsjahres unterjährig bei oder erhöht er im Rumpfgeschäftsjahr unterjährig seine Pflichteinlage, nimmt er am Ergebnis für das Rumpfgeschäftsjahr pro rata temporis ab dem letzten Tag des Rumpfgeschäftsjahres teil. Sofern Anleger während eines Geschäftsjahres aus dem AIF 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 sowie der Beitrittserklärung geregelt. Daraus ergibt sich auch, unter welchen Bedingungen der Anleger eine Überweisung der Auszahlungen in Euro erhalten kann.

8.2.3 Ergebnisbeteiligung und Beteiligung am Liquidationserlös

Nach Berücksichtigung der vom AIF zu zahlenden Vergütungen gemäß § 12 des Gesellschaftsvertrages i.V.m. den Anlagebedingungen werden grundsätzlich sämtliche Gewinne und Verluste des AIF den Gesellschaftern, anteilig im Verhältnis ihrer Kapitalkonten I im Sinne des § 14 des Gesellschaftsvertrages zueinander zugewiesen. Vorstehendes gilt entsprechend bei der Zuweisung des Ergebnisses der Liquidation des AIF. Zudem ist Folgendes zu beachten: Tritt ein Gesellschafter dem AIF während eines laufenden Geschäftsjahres, welches nicht das Rumpfgeschäftsjahr des AIF ist, unterjährig bei oder erhöht er unterjährig seine Pflichteinlage, nimmt er am Ergebnis für dieses Geschäftsjahres pro rata temporis ab dem Ersten des auf die vollständige Zahlung der Pflichteinlage bzw. – im Falle einer Erhöhung der Pflichteinlage – des Erhöhungsbetrags folgenden Monats teil. Tritt ein Gesellschafter dem AIF während des laufenden Rumpfgeschäftsjahres unterjährig bei oder erhöht er im Rumpfgeschäftsjahr unterjährig seine Pflichteinlage, nimmt er am Ergebnis für das Rumpfgeschäftsjahr pro rata temporis ab dem letzten Tag des Rumpfgeschäftsjahres teil. Bei einer unterjährigen Reduzierung der auf den Kapitalkonten I zu buchenden Beträge sowie im Falle des (unterjährigen) Ausscheidens aus dem AIF erfolgt die Ergebnisermittlung pro rata temporis. Ein nach Berücksichtigung der Verbindlichkeiten des AIF verbleibender Liquidationserlös wird an die Gesellschafter entsprechend den Regelungen über die Auszahlungen gemäß § 16 des Gesellschaftsvertrages des AIF verteilt.

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

8.2.4 Informationsrechte

Jedem Anleger des AIF steht das Informationsrecht aus § 166 HGB zu. Jeder Anleger kann in den Geschäftsräumen des AIF zu üblichen Geschäftszeiten zur Überprüfung des Jahresberichts des AIF Einsicht in die zugehörigen Geschäftsunterlagen nehmen. Der Prüfungszweck bestimmt Inhalt und Umfang des Einsichtsrechtes. Daneben kann der Anleger Auskunft über die Gesellschaftsangelegenheiten verlangen, soweit dies zur Wahrnehmung seiner Mitgliedschaftsrechte erforderlich ist. Die Anleger können das Informations- und Kontrollrecht durch einen zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Angehörigen der rechts- oder wirtschaftsberatenden Berufe auf eigene Kosten wahrnehmen. Das Informationsrecht steht auch den als Treugeber über die Treuhandkommanditistin beteiligten Anlegern unmittelbar und einzeln zu.

Weitere Einzelheiten zum Informationsrecht sind in § 13 des Gesellschaftsvertrages geregelt.

8.2.5 Übertragung, Belastung und Umwandlung der Beteiligung

Siehe zur Übertragung und Belastung von Anteilen sowie zur Umwandlung der Beteiligung Ziffer 8.4.3.
Weitere Einzelheiten zur Übertragung und Belastung sind in § 23 des Gesellschaftsvertrages und zur Umwandlung von Beteiligungen in § 9 des Gesellschaftsvertrages geregelt.

8.2.6 Kündigung und Abfindung

Ein ordentliches Kündigungsrecht ist ausgeschlossen. Das Recht des Anlegers zur Kündigung aus wichtigem Grund (außerordentliche Kündigung) bleibt unberührt. Die außerordentliche Kündigung, die nur berechtigt ist, soweit ein wichtiger Grund vorliegt, bedarf der Schriftform und hat durch eingeschriebenen Brief an den AIF zu erfolgen. Darüber hinaus hat der Anleger keinen Anspruch gegenüber dem AIF oder der Treuhandkommanditistin auf Rücknahme oder Umtausch seiner Beteiligung an dem AIF.

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

8.2.7 Rechtzeitige und vollständige Leistung der Einlage und des Ausgabeaufschlags

Der Zeichnungsbetrag eines beitretenden Anlegers („Pflichteinlage“ oder „Anlagebetrag“) muss mindestens USD 25.000 betragen oder auf einen durch 1.000 ohne Rest teilbaren höheren US-Dollar-Betrag lauten. Zusätzlich zur Pflichteinlage ist vom Anleger ein Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 % des Anlagebetrages zu leisten. Die Pflichteinlagen der Anleger sind als Bareinlagen und gemäß der Beitrittserklärung fristgerecht kosten- und spesenfrei auf das dort genannte Konto des AIF („Fondskonto“) einzuzahlen. Einzahlungen erfolgen grundsätzlich in US-Dollar. Auf Wunsch des Anlegers und gemäß den Bestimmungen der Beitritts-

erklärung ist auch eine Überweisung in EUR möglich (siehe hierzu auch nachstehende Ziffer 8.4.2). Für die Rechtzeitigkeit des Zahlungseinganges ist die Gutschrift in US-Dollar auf dem Fondskonto des AIF maßgeblich.

Zahlt ein Anleger den Zeichnungsbetrag zuzüglich Ausgabeaufschlags nicht oder nicht vollständig gemäß den Bestimmungen der Beitrittserklärung ein, so wird die Treuhandkommanditistin ihm schriftlich eine angemessene Nachfrist für die Zahlung setzen. Im Falle der Fristversäumnis der Nachfrist wird die Treuhandkommanditistin im Einvernehmen mit der Komplementärin von der Annahme des Angebotes des säumigen Anlegers Abstand nehmen. Der säumige Anleger kann hieraus keinerlei Rechte ableiten; ihm steht insbesondere kein Aufwendungs- oder Schadensersatz zu. Bei unvollständiger Zahlung ist die Treuhandkommanditistin alternativ berechtigt, die Pflichteinlage auf den gezahlten Betrag herabzusetzen, wenn der Anleger den erforderlichen Mindestzeichnungsbetrag von USD 25.000 bereits erbracht hat.

Weitere Einzelheiten zur Kapitaleinzahlung sind in §§ 6, 7 des Gesellschaftsvertrages sowie in der Beitrittserklärung geregelt.

8.2.8 Informations-, Mitteilungs- und Nachweispflichten
Die Anleger sind verpflichtet, dem AIF diejenigen Informationen zur Verfügung zu stellen, die diese zur Erfüllung etwaiger sich aus dem GwG 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 dem AIF 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, dem AIF unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Vom Anleger mitgeteilte Änderungen und Sachverhalte sind durch (nach Vorgabe des AIF) 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 des AIF etwaige Kosten, die dem AIF aus der Pflichtverletzung des Anlegers entstehen, dem betreffenden Anleger in Rechnung stellen. Jeder Anleger ist verpflichtet, dem AIF jederzeit auf Anforderung unverzüglich alle Informationen, Berichte sowie Bescheinigungen, die die Komplementärin für die Einhaltung jedweder Steuervorschriften wie auch für Zwecke des Einbehaltes von Quellensteuer für nötig erachtet, zur Verfügung zu stellen. Der Anleger ist verpflichtet, dem AIF auf Anfrage alle erforderlichen Informationen und Nachweise zur Verfügung zu stellen sowie gegebenenfalls notwendige Formulare auszufüllen, die vom AIF im Rahmen seiner US-steuerlichen Erklärungs- und Mitteilungspflichten benötigt werden 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 verpflichtet, bei Änderungen dieser Informationen und Nachweise, dies dem AIF unverzüglich schriftlich, durch Vorlage geeigneter Dokumente, mitzuteilen. Ferner verpflichtet sich der Anleger, dem AIF 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 des AIF haben über vertrauliche Angaben und Geheimnisse des AIF, insbesondere Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse, Dritten gegenüber Stillschweigen zu bewahren. Die Mitgesellschafter sind vor einer Kenntnisnahme ihrer personenbezogenen Daten – soweit gesetzlich oder durch Rechtsprechung nicht zwingend anders geregelt – durch einen Einsicht nehmenden Gesellschafter zu schützen (Datenschutz).

8.2.10 Haftung
Die mittelbar als Treugeber am AIF beteiligten Anleger haften nicht unmittelbar für Verpflichtungen des AIF. Der Treugeber stellt die Treuhandkommanditistin jedoch gemäß § 10 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 dem AIF 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 und § 17 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 1.000 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 des AIF 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 des AIF.

8.3 Wichtige rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen

Die Anleger beteiligen sich an dem AIF zunächst mittelbar als Treugeber über die Treuhandkommanditistin. Die Treugeber sind im Außenverhältnis keine Kommanditisten des AIF. Im Innenverhältnis des AIF und der Gesellschafter zueinander haben sie jedoch die gleiche Rechtsstellung wie ein an dem AIF unmittelbar beteiligter Direktkommanditist. Die Treugeber können nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages des AIF 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 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, der Sitz des AIF. 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 ist die Treuhandkommanditistin für eigene Rechnung mit einer Pflichteinlage in Höhe von USD 1.000 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 Komplementärin erbringt als persönlich haftende Gesellschafterin eine Kapitalanlage von mindestens USD 1 Mio. und von maximal USD 10 Mio. und ist entsprechend am Ergebnis und Vermögen des AIF beteiligt. Die Erhöhung der Kapitaleinlage der Komplementärin erfolgt im eigenen Ermessen.

Die Summe der von den Anlegern über die Treuhandkommanditistin übernommenen Einlagen stellt das Kommanditkapital dar, da die Treuhandkommanditistin ihre Einlage bei Gründung mit dem Abschluss des ersten Treuhand- und Verwaltungsvertrages verrechnet. Das Kommanditkapital kann auf bis zu USD 125.000.000 erhöht werden. Der Gesamtbetrag der den Anlegern angebotenen Anteile an dem AIF beläuft sich somit auf 125.000.

Der Zeichnungsbetrag eines beitretenden Anlegers (Einlage) muss mindestens USD 25.000 betragen oder auf einen durch 1.000 ohne Rest teilbaren höheren US-Dollar-Betrag lauten.

Die Anzahl der angebotenen Anteile beträgt unter Berücksichtigung des Gesamtbetrages der angebotenen Anteile und des Mindestzeichnungsbetrages maximal 5.000.

8.4.2 Ausgabe von Anteilen, Kapitalerhöhungen/Beitritt zum AIF/Ausgabepreis/Zahlungsweise

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

Anleger, die sich entschlossen haben, dem AIF mittelbar über die Treuhandkommanditistin beizutreten, müssen die ihnen zur Verfügung gestellte, vollständig ausgefüllte und unterzeichnete Beitrittserklärung bei der Treuhandkommanditistin 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 zum AIF 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 Beitrittsangebotes informiert. Ein Anspruch auf Aufnahme in den AIF besteht nicht.

Die Zeichnung von Beteiligungen an dem AIF kann nur während des Platzierungszeitraumes des AIF erfolgen. Das öffentliche Angebot beginnt frühestens mit Erteilung der Vertriebszulassung durch die BaFin gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft und dauert bis zum 31.12.2025 („1. Platzierungsabschnitt“) an. Diese Frist kann durch die Komplementärin ohne die Zustimmung der Mitgesellschafter bis zum 31.12.2026 („2. Platzierungsabschnitt“) und bis zum 31.12.2027 („3. 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 Ausgabeaufschlags in Höhe von bis zu 5 % der Einlage sowie der ordnungsgemäßen Identifizierung im Sinne des GwG und Vorlage sonstiger erforderlicher Informationen jeweils gemäß den Bestimmungen der Beitrittserklärung.

Der Erwerbspreis der Anteile an dem AIF (auch „Ausgabepreis“) entspricht dem in der Beitrittserklärung individuell festgelegten Anlagebetrag des Anlegers in US-Dollar zuzüglich des Ausgabeaufschlags in Höhe von bis zu 5 % des Anlagebetrages.

Einlagen der Anleger sind als Bareinlagen und gemäß der Beitrittserklärung fristgerecht kosten- und spesenfrei einzuzahlen. Einzahlungen erfolgen grundsätzlich in US-Dollar auf folgendes Konto des AIF:

Kontoinhaber:
TSO Active Property IV LP & Co. geschl. InvKG
Bank: IBAN FIRST SA MUNICH BRANCH
IBAN: DE52 7001 2900 0000 5845 99
BIC: FXBBDEM2XXX

Wünscht ein Anleger eine Einzahlung in Euro statt in US-Dollar, kann der entsprechende Betrag in Euro auf folgendes Konto überwiesen werden:

Kontoinhaber:
TSO Active Property IV LP & Co. geschl. InvKG
Bank: IBAN FIRST SA MUNICH BRANCH
IBAN: DE09 7001 2900 0000 5845 97
BIC: FXBBDEM2XXX

Der dort eingegangene Eurobetrag wird dann zunächst gemäß den Bestimmungen der Beitrittserklärung in US-Dollar umgetauscht. Der zum Zeitpunkt des Umtauschs gültige Wechselkurs steht vorher nicht fest und folglich auch nicht der dem Ausgabepreis in US-Dollar entsprechende Betrag in Euro. Eine sich gegebenenfalls ergebende Differenz zwischen dem eingegangenen und dem dem Ausgabepreis in US-Dollar entsprechenden Eurobetrag wird dem Anleger entweder erstattet bzw. von ihm nachgefordert.

Zahlt ein Anleger den Zeichnungsbetrag zuzüglich Ausgabeaufschlags nicht oder nicht vollständig gemäß den Bestimmungen der Beitrittserklärung ein, so wird die Treuhandkommanditistin ihm schriftlich eine angemessene Nachfrist für die Zahlung setzen. Im Falle des Versäumens der Nachfrist wird die Treuhandkommanditistin im Einvernehmen mit der Komplementärin von der Annahme des

Angebotes des säumigen Anlegers Abstand nehmen. Bei unvollständiger Zahlung ist die Treuhandkommanditistin alternativ berechtigt, die Pflichteinlage auf den gezahlten Betrag herabzusetzen, wenn der Anleger den erforderlichen Mindestzeichnungsbetrag in Höhe von USD 25.000 bereits erbracht hat.

8.4.3 Rücknahme von Anteilen

Ein Recht auf Rückgabe der Anteile während der Laufzeit des AIF ist in den Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag des AIF nicht vorgesehen. Bei Vorliegen der gesetzlich geregelten Voraussetzungen steht dem Anleger ein Widerrufsrecht zu. Bezüglich der Einzelheiten wird auf die in der Beitrittserklärung enthaltene Widerrufsbelehrung verwiesen.

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 Kapitalverwaltungsgesellschaft auf deren Internetseite www.atlares.de oder dem von dieser beauftragten Auslagerungsunternehmen für die Anlegerverwaltung als PDF-Dokument (z.B. als Download über die Internetseite www.tso-europe.de) bzw. im jeweils letzten veröffentlichten Jahresbericht des AIF zur Verfügung gestellt.

Übertragung und Belastung von Anteilen/Umwandlung der Beteiligung

Die Beteiligung eines Direktkommanditisten oder Treugebers am AIF darf nur mit schuldrechtlicher und dinglicher Wirkung zum Ablauf des 31.03., 30.06., 30.09. sowie 31.12. eines Jahres ganz oder teilweise auf einen Dritten übertragen werden. Der Erwerber kann die Beteiligungsart entsprechend § 9 des Gesellschaftsvertrages des AIF umwandeln.

Die beabsichtigte Übertragung, teilweise Übertragung oder sonstige Verfügung ist der Komplementärin zur Erteilung der Zustimmung sowie der Treuhandkommanditistin zur etwaigen Ausübung des Vorkaufsrechts bis zum 31.01., 30.04., 31.07. oder 31.10. eines Kalenderjahres schriftlich unter Vorlage des Kauf- und Übertragungsvertrages mit Angabe des Übernehmenden und des zu übertragenden Beteiligungsbetrags anzuzeigen.

Eine Übertragung ist – auch ohne ausdrückliche Ablehnung durch die Komplementärin – unzulässig, wenn der Erwerber (auch der nur mittelbare Erwerber) nicht die in § 5 des Gesellschaftsvertrages des AIF genannten Voraussetzungen einer Beteiligung an dem AIF 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 Komplementärin ist berechtigt, Ausnahmen zuzulassen.

Eine Belastung der Beteiligung oder der damit verbundenen Rechte (z.B. Verpfändung, Nießbrauch bezüglich des Anspruchs auf Auszahlungen) ist ebenso wie die Abtretung oder Sicherungsabtretung solcher Rechte unzulässig.
Soll der Erwerber als Direktkommanditist ins Handelsregister eingetragen werden, hat er eine Handelsregistervollmacht vorzulegen, die den Anforderungen der Regelungen in § 9 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages des AIF entspricht. Die im Handelsregister für einen Direktkommanditisten einzutragende Haftsumme lautet auf Euro und beträgt je USD 1.000 seiner Einlage EUR 1. 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.

Der Übertragende bzw. Verfügende trägt mit dem Erwerber gesamtschuldnerisch alle dem AIF durch die Übertragung bzw. Verfügung entstehenden Kosten und Aufwendungen, einschließlich Steuern. Ferner ist in jedem Fall der Übertragende bzw. Verfügende verpflichtet, die entsprechenden Eintragungen in das Handelsregister durch die Komplementärin durch Mitteilung gegenüber der Komplementärin auf seine Kosten zu veranlassen. Der AIF ist berechtigt, die ihm durch die Übertragung bzw. Verfügung entstehenden Kosten und Aufwendungen von den auf den gegenständlichen Anteil entfallenden Ausschüttungen einzubehalten.
Die Treugeber können nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages des AIF in Verbindung mit dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag ihre Treugeberbeteiligung in eine Beteiligung als Direktkommanditisten umwandeln. Die im Han-

delsregister für einen Direktkommanditisten einzutragende Haftsumme lautet auf Euro und beträgt je USD 1.000 seiner Einlage EUR 1. Der Treugeber wird mit seiner persönlichen Eintragung in das Handelsregister unmittelbar beteiligter Kommanditist (Direktkommanditist). In diesem Fall scheidet die Treuhandkommanditistin aus dem AIF 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 Treuhandhandkommanditistin gemäß § 10 des Treuhand- und Verwaltungsvertrages verpflichtet, sofern der Anspruch nicht bereits vor seiner Eintragung als Direktkommanditist im Handelsregister entstanden ist. 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 des Treuhand- und Verwaltungsvertrages).

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 § 10 des Treuhand- und Verwaltungsvertrages frei.

Die durch die Eintragung des Anlegers verursachten Notar- und Gerichtskosten, insbesondere für die beglaubigte Handelsregistervollmacht und die entsprechende Handelsregistereintragung, sowie die Verwaltungskosten gemäß § 8 Ziffer. 11 lit. b) der Anlagebedingungen, jeweils inkl. ggf. anfallender Umsatzsteuer, hat der Anleger der Treuhandkommanditistin zu erstatten.

Einschränkung der Übertragungsmöglichkeiten und Handelbarkeit von Anteilen

Der AIF ist für die Zeit bis zum 31.12.2034 errichtet. Die Gesellschafter können gemäß § 19 Abs. 2 lit. g) i.V.m. Abs. 4 Satz 2 des Gesellschaftsvertrages des AIF unter Umständen mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen auch eine Verlängerung der Laufzeit bis längstens 31.12.2039 sowie die vorzeitige Auflösung des AIF beschließen. Ein ordentliches Kündigungsrecht ist während der Laufzeit des AIF ausgeschlossen. In Anbetracht dessen, ist die Beteiligung an dem AIF als ein langfristiges Engagement zu betrachten.

Für den Handel mit Anteilen an dem AIF existiert weder ein regulierter noch ein liquider Markt. Die Entstehung eines solchen Marktes steht 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 des AIF enthält ferner Regelungen, durch welche die freie Handelbarkeit der Beteiligungen an dem AIF weiter eingeschränkt werden (vgl. hierzu Ziffer 8.4.3).

Tod eines Gesellschafters

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

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 des AIF entsprechen. Der AIF ist berechtigt, auch andere geeignete Nachweise zu akzeptieren

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

Mehrere Erben oder Vermächtnisnehmer eines verstorbenen Direktkommanditisten oder Treugebers haben unverzüglich, auch ohne besondere Aufforderung durch den AIF, zur Wahrnehmung ihrer aus der Beteiligung am AIF 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 des AIF.

Die durch die vorgenannten Sachverhalte beim AIF verursachten Kosten und Aufwendungen tragen die Erben oder Vermächtnisnehmer des verstorbenen Anlegers als Gesamtschuldner.

9

Kosten

9. Kosten

9.1 Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag und Initialkosten

Bei Erwerb der Anteile an dem AIF hat der Anleger den Nominalbetrag des vom Anleger übernommenen Anlagebetrages (Kommanditeinlage) und den Ausgabeaufschlag zu zahlen (Ausgabepreis). Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens USD 25.000. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 5 % der Kommanditeinlage. Es steht dem AIF frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

Der Ausgabeaufschlag wird als Teil der Vergütung für die Eigenkapitalbeschaffung zunächst an die Kapitalverwaltungsgesellschaft gezahlt, die diese an die TSO Capital Advisors GmbH als exklusiven Vertriebspartner des AIF weiterleitet.

Während der Gründungs- und Platzierungsphase des AIF fallen neben dem Ausgabeaufschlag einmalig Initialkosten auf Ebene des AIF an, die zusammen einen Betrag von bis zu 13,9 % des vom Anleger übernommenen Anlagebetrages ausmachen. **Sämtliche der in diesem Kapitel dargestellten Kosten verstehen sich inkl. ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer, soweit nicht anders mitgeteilt. Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.**

Die Initialkosten sind spätestens nach Vollplatzierung bzw. Ende der Platzierungsphase fällig. Anteilige Abschlagszahlungen entsprechend dem Platzierungsverlauf sind möglich. Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Platzierungsphase i.S.d. § 4 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrages anfallenden Initialkosten beträgt maximal 18 % des Ausgabepreises. Dies entspricht 18,9 % der gezeichneten Kommanditeinlage.

9.2 Rücknahmepreis

Ein Recht auf Rückgabe der Anteile während der Laufzeit des AIF ist in den Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag des AIF 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 des AIF genannten Bedingungen aus dem AIF ausgeschlossen (werden) (vgl. Ziffer 8.4.3).

Scheidet ein Anleger aus dem AIF 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 dem AIF zum Zeitpunkt des Ausscheidens 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 des AIF 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 des AIF 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. Die Auszahlung erfolgt grundsätzlich in drei gleichen Raten. Die erste Rate wird spätestens bis zum Ende des auf den Zeitpunkt des Ausscheidens folgenden Geschäftsjahres gezahlt. Alle Raten sind spätestens mit Auflösung des AIF 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.

9.4 Vergütungen und Kosten

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Gesellschafter des AIF und an Dritte gemäß Ziffer 9.4.1 und Ziffer 9.4.2 kann entsprechend § 8 Abs. 1 der Anlagebedingungen jährlich insgesamt bis zu 0,93 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen, während des Platzierungszeitraumes mindestens jedoch USD 300.000. Daneben können Transaktionsvergütungen nach Ziffer 9.4.5 berechnet werden. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert des AIF 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.

9.4.1 Vergütungen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft und die Gesellschafter des AIF

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung des AIF erstmals ab dem Jahr 2025 eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,93 % der Bemessungsgrundlage, wobei die Vergütung im ersten Geschäftsjahr anteilig ab dem Monat beansprucht werden kann, ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gem. § 316 KAGB vorliegt. Während des Platzierungszeitraumes, längstens jedoch für 36 Monate ab Erteilung der Vertriebserlaubnis, beträgt die Vergütung jährlich jedoch insgesamt mindestens USD 300.000. Die jährliche Verwaltungsvergütung bezieht sich auf das Geschäftsjahr des AIF 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. Ab Liquidationseröffnung durch Laufzeitende, Gesellschafterbeschluss oder sonstige Gründe gemäß § 138 HGB beträgt die jährliche Vergütung bis zu 0,93 % der Bemessungsgrundlage.

Die Komplementärin des AIF erhält als Entgelt für die Geschäftsführung und Haftungsübernahme keine jährliche Vergütung.

9.4.2 Vergütungen und Kosten auf Ebene der Portfoliogesellschaft und der Objektgesellschaften

Auf Ebene der vom AIF gehaltenen Portfoliogesellschaft und auf Ebene der von der Portfoliogesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften fallen Vergütungen, etwa für die Organe und Geschäftsleiter und weitere Kosten an. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen bis zum 31.12.2030 um eine jährliche Vergütung des General Partners der Portfoliogesellschaft, zahlbar durch die Portfoliogesellschaft i.H.v. 1,8 % des vom AIF in die Portfoliogesellschaft investierten Eigenkapitals. Danach erhält der General Partner eine jährliche Vergütung in Höhe von 1 % des vom AIF in die Portfoliogesellschaft investierten Eigenkapitals.

Darüber hinaus haben die Portfoliogesellschaft und die Objektgesellschaften dem jeweiligen General Partner sämtliche Aufwendungen zu ersetzen, die im Rahmen der Erfüllung seiner Aufgaben anfallen.

Auf Ebene der vom AIF gehaltenen Portfoliogesellschaft und auf Ebene der von der Portfoliogesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften können ebenfalls die in Ziffer 9.4.4 dargestellten weiteren Aufwendungen sowie weitere Kosten entstehen. Diese werden ebenfalls nicht unmittelbar dem AIF in Rechnung gestellt, gehen aber in die Rechnungslegung der Portfoliogesellschaft bzw. Objektgesellschaften ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert des AIF aus. Aufwendungen, die bei der Portfoliogesellschaft und/oder den Objektgesellschaften aufgrund besonderer Anforderungen des KAGB entstehen, sind vom daran beteiligten AIF, der diesen Anforderungen unterliegt, im Verhältnis seines Anteils zu tragen.

Die Erträge der Portfoliogesellschaft können nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Portfoliogesell-

schaft ab Erreichen von bestimmten Gewinnzuweisungen sowie bestimmter Rückflüsse auf die Einlage des AIF disproportional verteilt werden. Nach Erfüllung der Mindestvoraussetzungen kann die disproportionale Verteilung dazu führen, dass der General Partner auf Ebene der Portfoliogesellschaft einen im Verhältnis zu seiner Beteiligung ungleich höheren Anteil an den darüberhinausgehenden Ausschüttungen erhält (vgl. hierzu Ziffer 6.3.1).

9.4.3 Vergütungen, die an die Verwahrstelle zu zahlen sind

Die Verwahrstelle erhält für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung i.H.v. 0,01 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF im jeweiligen Geschäftsjahr. Die Verwahrstelle kann hieraus monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten.

9.4.4 Weitere Aufwendungen, die zulasten des AIF gehen

Folgende Kosten einschließlich darauf ggf. entfallender Steuern hat der AIF zu tragen:

- Kosten für externe Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB;
- banküblíche 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 des AIF durch dessen Abschlussprüfer;
- von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen des AIF sowie der Abwehr von gegen den AIF erhobenen Ansprüchen;
- Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf den AIF erhoben werden;
- ab Zulassung des AIF zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf den AIF und seine Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
- Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
- angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen;
- Steuern und Abgaben, die der AIF schuldet.

Zu den Kosten auf Ebene der vom AIF gehaltenen Anteile an der Portfoliogesellschaft und auf Ebene der von den Portfoliogesellschaft gehaltenen Anteile an den Objektgesellschaften siehe Ziffer 9.4.2.

9.4.5 Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für den Ankauf eines Vermögensgegenstandes nach § 1 Ziffer 1 oder 2 der Anlagebedingungen jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von 0,6 % des Bruttokaufpreises.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält bei Veräußerung einer Immobilie durch eine Objektgesellschaft eine Transaktionsgebühr in Höhe von 3,6 % des Bruttoverkaufspreises. Die Transaktionsgebühr beinhaltet eine Vergütung für den General Partner der Portfoliogesellschaft in Höhe von 3 % des Bruttoverkaufspreises für unterstützende Tätigkeiten beim Verkaufsprozess. Dem AIF werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet. Die Transaktionsgebühr ist spätestens vier Wochen nach Zahlung des Kapitals bzw. Eingang des Kapitals und Rechnungsstellung der Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Zahlung fällig.

Der Portfoliogesellschaft bzw. den Objektgesellschaften, an denen der AIF bzw. die Portfoliogesellschaft beteiligt ist, werden die im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Entwicklung, dem Halten, der Verwaltung und der Veräußerung der Immobilien von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusam-

menhang anfallenden Steuern können der Portfoliogesellschaft bzw. den Objektgesellschaften unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

Dem AIF können die im Zusammenhang mit diesen Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten, einschließlich der in diesem Zusammenhang ggf. anfallenden Steuern und Gebühren, unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäftes belastet werden.

9.5 Disproportionale Verteilung von Ausschüttungen

Ausschüttungen der Portfoliogesellschaft können nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Portfoliogesellschaft disproportional verteilt werden, jedoch nur soweit, als dass vor Eintritt der disproportionalen Verteilung bestimmte Mindestvoraussetzungen im Hinblick auf die vom AIF erhaltenen jährlichen Ausschüttungen und den Rückfluss der vom AIF geleisteten Einlage erfüllt sind. Nach Erfüllung der Mindestvoraussetzungen kann die disproportionale Verteilung dazu führen, dass der General Partner auf Ebene der Portfoliogesellschaft einen im Verhältnis zu seiner Beteiligung ungleich höheren Anteil an den darüberhinausgehenden Ausschüttungen erhält.

9.6 Gesamtkostenquote

Im Jahresbericht werden die im Geschäftsjahr bei der Verwaltung des AIF zulasten des AIF angefallenen Kosten (ohne Transaktionskosten) offengelegt und als Quote des durchschnittlichen Nettoinventarwertes ausgewiesen (Gesamtkostenquote). Abweichungen hiervon sind möglich. Die Gesamtkostenquote enthält nur laufende Kosten, demnach sind Kosten für Konzeption und Prospektierung, Vertriebs- und Marketingkosten, Strukturkosten des Finanzvertriebs, Eigenkapitalbeschaffung sowie weitere Initialkosten in der Gesamtkostenquote nicht enthalten. Sie setzt sich zusammen aus den Vergütungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Gesellschafter des AIF und Dritten (siehe Ziffer 9.4.1), den Vergütungen und Kosten auf Ebene der Portfoliogesellschaft und der Objektgesellschaften (vgl. Ziffer 9.4.2), der Vergütungen, die an die Verwahrstelle zu zahlen ist (siehe Ziffer 9.4.3) sowie weiteren Verwaltungskosten auf Ebene des AIF (z.B. Jahresabschlussprüfung, Steuerberatung, Gebühren) (siehe Ziffer 9.4.5).

9.7 Sonstige vom Anleger zu entrichtende etwaige Kosten und Gebühren

Jeder Anleger hat neben der Leistung seines Zeichnungsbetrages zuzüglich Ausgabeaufschlags 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 vom AIF 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 sind 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, hat er Kosten in Höhe von 0,5 % des auf seinen Anteil entfallenden und zuletzt festgestellten Nettoinventarwerts (inkl. etwaig anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer), jedoch mindestens in Höhe von USD 500, an die Treuhandkommanditistin zu zahlen. Ferner hat er die ihm daraus entstehenden Kosten, insbesondere Notargebühren und Registerkosten zuzüglich ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer, selbst zu tragen;

- Zahlungen, die an Anleger oder sonstige Berechtigte, z.B. auf Auslandskonten oder Fremdwährungskonten geleistet werden, werden unter Abzug der hierbei anfallenden Gebühren, bspw. – aber nicht abschließend – Überweisungskosten sowie Fremdwährungsgebühren, zulasten des Empfängers geleistet; überdies trägt jeder Anleger die Kosten für seine Kontoführung selbst;Kosten und Gebühren im Zusammenhang mit dem Währungsumtausch bei Einzahlungen des Anlegers oder Auszahlungen an den Anleger, die auf Wunsch des Anlegers in EUR statt in der Fondswährung USD erfolgen;

- 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 zur Bestätigung seiner Abkommensberechtigung. 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 Anreise, Teilnahme und Unterbringung im Rahmen einer Gesellschafterversammlung, durch die Verletzung von gesellschaftlichen Mitteilungspflichten sowie für die Ausübung gesellschaftlicher Informations- und Kontrollrechte und die hieraus resultierenden Kosten für Rechts- und Steuerberatung);

  Bei vorzeitigem Ausscheiden aus dem AIF trägt bzw. tragen der ausscheidende Anleger bzw. die ausscheidenden Erben oder Vermächtnisnehmer als Gesamtschuldner bzw. im Falle der Veräußerung und Übertragung eines Anteils tragen der veräußernde und erwerbende Anleger als Gesamtschuldner die durch das Ausscheiden bzw. die Veräußerung und Übertragung verursachten Kosten und Aufwendungen bei Notar und Registergericht zuzüglich ggf. anfallender Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe, etwaig zu entrichtende Steuern in Deutschland und den USA sowie Kosten in Höhe von 0,5 % des auf seinen Anteil entfallenden und zuletzt festgestellten Nettoinventarwerts (inkl. etwaig anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer), jedoch mindestens in Höhe von USD 500. Entsprechendes gilt für sonstige durch das Ausscheiden oder die Veräußerung und Übertragung verursachte und in Rechnung gestellte Ausgaben des AIF sowie für dem AIF durch das Ausscheiden anfallende Steuern in nachgewiesener Höhe, wobei diese sonstigen Kosten und Ausgaben nicht mehr als 40 % des Wertes, berechnet gemäß § 26 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages des AIF, des vom jeweiligen Anleger gehaltenen Anteils betragen dürfen.

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. 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
Der AIF ermittelt seine Erträge (bzw. sein Ergebnis) durch eine Gewinn- und Verlust-Rechnung nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des KAGB sowie der KARBV. Es ist geplant, dass der AIF mittelbar über die Beteiligung an einer Portfoliogesellschaft, die unmittelbar an Objektgesellschaften beteiligt sein soll, ordentliche Erträge aus der Vermietung von in den USA belegenen Immobilien bezieht. Zudem kann der AIF aus der vorübergehenden Anlage liquider Mittel in Bankguthaben, Wertpapieren oder Geldmarktinstrumenten Erträge erzielen. Außerordentliche Erträge des AIF 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 vom AIF im jeweiligen Geschäftsjahr zu tragenden Aufwendungen, wie u.a. Aufwendungen für Rechts-, Beratungs- und sonstige Verwaltungskosten, laufende Verwaltungsvergütungen u.a. für die Kapitalverwaltungsgesellschaft und die Verwahrstelle. 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 des AIF erfolgen in US-Dollar und im Verhältnis der Kapitalbeteiligung des Anlegers, soweit sich ein ausschüttungsfähiger Betrag ergibt. Weitere Einzelheiten zu den Auszahlungen sind in §§ 15 und 16 des Gesellschaftsvertrages sowie der Beitrittserklärung geregelt. Daraus ergibt sich auch, unter welchen Bedingungen der Anleger eine Überweisung der Auszahlungen in Euro erhalten kann. Die Gesellschafter erhalten Auszahlungen zeitanteilig ab dem Zeitpunkt ihres Beitritts nach Maßgabe der §§ 15 und 16 des Gesellschaftsvertrages des AIF.

10.2 Investitionsplan

Der AIF ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospektes noch nicht in die bereits feststehende Portfoliogesellschaft bzw. US-Immobilien investiert (Semi-Blind Pool). Die nachfolgende Tabelle zeigt einen theoretischen Investitionsplan des AIF bei einem eingeworbenen Kommanditkapital i.H.v. USD 50.000.000:

10.2.1 Eigenkapital
Der Investitionsplan bezieht sich auf das geplante Gesamt-Eigenkapital (einschließlich des Ausgabeaufschlags) in Höhe von USD 52.500.000. Inkludiert ist ein Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 % auf die Zeichnungssumme.

10.2.2 Fremdkapital
Auf Ebene des AIF ist kein Fremdkapital vorgesehen.

10.2.3 Eigenkapitalbeschaffung
Der AIF hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft mit der Vermittlung des Kommanditkapitals beauftragt. Für diese Leistung erhält sie – einschließlich des Ausgabeaufschlags – vom AIF eine Provision in Höhe von bis zu 13,9 % auf das gezeichnete Emissionskapital.

10.2.4 Konzeption, Prospektierung, Marketing
Für die Leistungen im Zusammenhang mit der Konzeption und der Initiierung des AIF erhält die Komplementärin von der Kapitalverwaltungsgesellschaft eine einmalige Vergü-

tung in Höhe von 1,5 % auf das gezeichnete Emissionskapital (inkl. etwaig anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer).

10.2.5 Vergütung Kapitalverwaltungsgesellschaft
Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält zusätzlich zur laufenden Vergütung für die Auflage des AIF vom AIF eine einmalige Vergütung in Höhe von 3,5 % (inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer) auf das gezeichnete Emissionskapital (inkl. etwaig anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer).

10.2.6 Ausgabeaufschlag
Der Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 % seines Anlagebetrages ist vom Anleger zusätzlich zu seiner Kapitaleinlage zu zahlen.

10.3 Maßnahmen für die Vornahme von Zahlungen an die Anleger

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

10.4 Bisherige Wertentwicklung des AIF

Es sind keine Angaben zur bisherigen Wertentwicklung des AIF verfügbar. Der AIF wurde erst kurz vor der Vertriebsanzeige bei der BaFin gegründet.

Zu 10.2 Investitionsplan

Posten	Betrag in USD	In % des Gesellschaftskapitals (ohne Agio)
A. Mittelverwendung		
I. Investition		
1. Anlageobjekt inkl. Anschaffungskosten	43.050.000	86,1 %
II. Initialkosten		
1. Eigenkapitalvermittlung	2.500.000	5,0 %
2. Ausgabeaufschlag (bis zu)	2.500.000	5,0 %
3. Vertriebskoordination, Marketing und Anlegerbetreuung	1.650.000	3,3 %
4. Konzeption, Prospektierung und Set-up-Kosten DE	1.750.000	3,5 %
5. Konzeption, Prospektierung und Set-up-Kosten USA	1.050.000	2,1 %
Summe Mittelverwendung	52.500.000	105,0 %
B. Mittelherkunft		
I. Kommanditkapital	50.000.000	100,0 %
II. Fremdkapital	-	0,0 %
III. Ausgabeaufschlag	2.500.000	5,0 %
Summe Mittelherkunft	52.500.000	105,0 %

11

Kurzangaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften

11. Kurzangaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften

11.1 Allgemeine Hinweise

Die Darstellung der für eine Beteiligung an der TSO Active Property LP IV & Co. geschl. InvKG bedeutsamen Steuervorschriften bezieht sich auf die zum Zeitpunkt der Vertriebsanzeige bei der BaFin geltende Rechtslage in der Bundesrepublik Deutschland (nachfolgend "Deutschland") und in den Vereinigten Staaten von Amerika (nachfolgend 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 am AIF. Sie beziehen sich auf nur in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige natürliche Personen, die weder eine US- noch eine kanadische Staatsbürgerschaft und auch keine 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 am AIF keine weiteren Einkünfte aus US-Quellen erzielen, ihre Beteiligung am AIF 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 dem AIF 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 dem AIF 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 des AIF unverändert bleiben. Die endgültige Feststellung der tatsächlichen Besteuerungsgrundlagen erfolgt durch die zuständigen Finanzverwaltungen in den USA und in Deutschland. Weder der AIF 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", dort Ziffer 7.3.5 verwiesen.

11.2 Steuerliche Rahmenbedingungen für Beteiligung an US-Gesellschaften

Der AIF 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 der AIF vorsorglich das Wahlrecht zur US-steuerlichen Behandlung als transparentes Gebilde aus.

Der Geschäftszweck des AIF sieht vor, dass der AIF mittelbar US-Immobilien erwirbt, entwickelt, hält, verwaltet, vermietet und mit dem Ziel einer Wertsteigerung wieder veräußert bzw. am Erwerb, an der Entwicklung, dem Halten, der Verwaltung und der Veräußerung von Immobilien partizipiert. Es ist folgende Beteiligungsstruktur geplant: Der AIF wird sich an einer oder mehreren US-amerikanischen Gesellschaften (nachstehend „Portfoliogesellschaft(en)") in der Rechtsform einer US-amerikanischen Personengesellschaft (US-Limited Partnership, abgekürzt: „LP") beteiligen. Jede einzelne Portfoliogesellschaft wird Beteiligungen an weiteren US-amerikanischen Gesellschaften (nachstehend „Objektgesellschaften") in der Rechtsform einer LP erwerben, die Eigentümer von US-Immobilien sind. Der US-amerikanische Komplementär (nachstehend „General Partner") der Portfoliogesellschaft und der Objektgesellschaften wird konzeptionell ebenfalls die Rechtsform einer LP besitzen.

Es ist vorgesehen und wird daher für die weiteren Ausführungen in diesem Kapitel unterstellt, dass jede Portfoliogesellschaft und jede Objektgesellschaft in der Rechtsform einer LP errichtet ist. Die US-steuerrechtliche Einordnung von Gesellschaften ist aber grundsätzlich unabhängig von ihrer gesellschaftsrechtlichen Einordnung geregelt. Die Portfoliogesellschaft und Objektgesellschaften werden konzeptionsgemäß für US-steuerliche Zwecke als steuerlich transparente Gebilde behandelt. Voraussetzung für die konzeptionsgemäße US-steuerliche Transparenz der Beteiligungsstruktur ist, dass weder der AIF-, noch die Portfolio-, noch die Objektgesellschaften zu einer steuerlichen Behandlung als Kapitalgesellschaft optieren.

Die Einordnung der einzelnen Portfolio- und Objektgesellschaften sowie deren General Partner 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 der AIF zum Zeitpunkt der Vertriebsanzeige bei der BaFin noch keine US-Beteiligungen erworben hat, kann die steuerliche Einordnung einer Portfolio- bzw. Objektgesellschaft und deren General Partner erst im Zeitpunkt der tatsächlichen Beteiligung des AIF 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 2014, 1258), so dass nachfolgend für jeden Beteiligungsstrang, ausgehend vom AIF, über die jeweilige Portfolio- und Objektgesellschaft bis zur Immobilie, davon ausgegangen wird, dass diese US-Gesellschaften für deutsche Steuerzwecke als Personengesellschaften anzusehen sind. Entsprechendes gilt für den General Partner der Portfolio- und der Objektgesellschaften.

Der AIF wird im Wesentlichen Einkünfte aus der Beteiligung an einer oder mehreren US-Portfoliogesellschaft(en) erzielen. Die US-Einkünfte gemeinsam mit eventuellen eigenen Einkünften des AIF werden an ihre Gesellschafter durchgereicht und auf Gesellschafterebene 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 der General Partner der Portfolio- und Objektgesellschaften für das Beteiligungsangebot wird auf eine Darstellung der steuerlichen Behandlung der General Partner verzichtet. Die beschriebenen wesentlichen Steuerfolgen gelten aber in gleicher Weise für jeden weiteren Beteiligungsstrang, wenn sich der AIF an einer weiteren Portfoliogesellschaft beteiligt, die wiederum Anteile an einer immobilienhaltenden Objektgesellschaft hält. Anderenfalls wird explizit darauf hingewiesen.

11.3 Anzuwendende Doppelbesteuerungsabkommen

Die Einkünfte des Anlegers aus der Beteiligung an dem AIF unterliegen für Zwecke der Ertragsbesteuerung grundsätzlich sowohl in Deutschland als auch in den USA der Besteuerung. Das 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 „DBA-ErbSt").

11.4 Zuweisung der Besteuerungsrechte nach dem DBA

11.4.1 Abkommensrechtliche Behandlung der Investmentgesellschaft

Der AIF, 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 des AIF 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. 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. 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 dem AIF ihre Anteile an der Portfoliogesellschaft veräußert.

11.4.4 Zuweisung der Besteuerungsrechte hinsichtlich der Zinseinkünfte

Nach Artikel 11 Abs. 1 des DBA werden die vom AIF erzielten Zinseinnahmen im Ansässigkeitsstaat des Nutzungsberechtigen 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 (Art. 11 Abs. 3 DBA). Eventuell von der Portfolio- bzw. Objektgesellschaft erzielte Zinseinnahmen können nach dem DBA - soweit dies den Anteil des AIF am Vermögen der genannten Gesellschaft betrifft – ebenfalls im Ansässigkeitsstaat des Nutzungsberechtigten besteuert werden (Art. 11 Abs. 1 DBA), 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 (Art. 11 Abs. 3 DBA). Vor diesem Hintergrund könnte die US-Finanzverwaltung die Anwendung des Art. 11 Abs. 1 DBA versagen und die Zinsen auf Grund Art. 11 Abs. 3 DBA gemäß Artikel 7 des DBA besteuern.

Sofern es hierdurch zu einem Qualifikationskonflikt kommen sollte, sollte eine Doppelbesteuerung gemäß Art. 23 Abs. 4 Buchst. a) DBA lediglich durch Steueranrechnung in Deutschland vermieden werden können, wenn das abkommensrechtlich für diese Fälle vorgesehene Verständigungsverfahren (Art. 25 DBA) erfolglos bleibt.

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.

11.4.5.2 Anwendbarkeit des § 50d Abs. 9 EStG

§ 50d Abs. 9 Satz 1 Einkommensteuergesetz (nachfolgend auch „EstG“) ordnet statt einer Freistellung bestimmter US-Einkünfte nach dem DBA die Anrechnung der in den USA erhobenen Steuer auf diese Einkünfte an, soweit die USA die Bestimmungen des DBA so anwendet, dass die Einkünfte von der Besteuerung auszunehmen sind (Nr. 1) oder mit einem durch das Abkommen begrenzten Steuersatz besteuert werden können oder die Einkünfte in den USA deshalb nicht besteuert werden, 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).

Die Nr. 1 des § 50d Abs. 9 Satz 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, nicht einschlägig sein.

Demgegenüber ist § 50d Abs. 9 Satz 1 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-Ver mietungs- bzw. Veräußerungsgewinne und die gegebenenfalls einer Betriebsstätte in den USA zuzuordnenden Zinseinkünfte unterliegen jedoch regelmäßig der beschränkten US-Steuerpflicht, so dass Nr. 2 ebenfalls nicht einschlägig sein sollte.

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.

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 im Rahmen der Steuererklärungen ermittelt, festgestellt und der Portfoliogesellschaft zugerechnet. Auf Ebene der Portfoliogesellschaft werden die eigenen US Einkünfte ermittelt, um die von der Objektgesellschaft zugerechneten US Einkünfte ergänzt, wiederum festgestellt und im Rahmen der Steuererklärungen in der Beteiligungskette von der Portfoliogesellschaft an den AIF 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

a) Ermittlung der Einkünfte nach US-Steuerrecht

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

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 Gründungskosten („Organizational Costs") der Objektgesellschaft 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 Wohnimmobilen i.d.R. über 27,5 Jahre linear abgeschrieben. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird über einen Zeitraum von sieben Jahren abgeschrieben.

Von der Objektgesellschaft gezahlte Schuldzinsen für Fremdkapital können der US-steuerlichen Zinsschranke unterliegen.

b) Steuererklärungen
Die Objektgesellschaft hat jährliche US-Steuererklärungen beim Bund (Formular 1065 und Schedules K-1) abzugeben, in denen die im vorgenannten Ziffer a) beschriebenen Einkünfte einheitlich und gesondert erklärt werden. Die Objektgesellschaft hat aufgrund der transparenten Behandlung keine Steuerzahlungen zu leisten. Die festgestellten Einkünfte werden der Portfoliogesellschaft zugerechnet. Sofern sich die Objektgesellschaft durch ein Gesellschafterdarlehen der Portfoliogesellschaft finanziert, hat sie die dafür gezahlten Schuldzinsen der Portfoliogesellschaft und den dahinterstehenden Anlegern im Verhältnis ihrer Beteiligungsquoten in entsprechenden Formularen (1042- S) zu melden.

c) US-Quellensteuereinbehalt auf Vermietungseinkünfte
Die Objektgesellschaft ist nicht verpflichtet Quellensteuer auf Vermietungseinkünfte einzubehalten und an die Bundesfinanzbehörden abzuführen, weil sämtliche Gesellschaftsanteile an der Objektgesellschaft von US Rechtsträgern gehalten werden.

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 und zum Einbehalt von Quellensteuern ergeben.

11.5.1.3 Besteuerung der Portfoliogesellschaft
a) Ermittlung der Einkünfte nach US-Steuerrecht
Für die Portfoliogesellschaft werden Einkünfte aus ihrer Tätigkeit als Beteiligungsholding (wozu i.d.R. auch die allgemeinen Verwaltungskosten gehören) ermittelt. Zudem übernimmt sie die Werte aus der Schedule K-1, die sie von der Objektgesellschaft erhält.

Die Gründungskosten („Organizational Costs") der Portfoliogesellschaft werden grundsätzlich über einen Zeitraum von 15 Jahren amortisiert. 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.
Eventuell von der 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 im vorgenannten Ziffer a) beschriebenen Einkünfte einheitlich und gesondert erklärt werden. Die Portfoliogesellschaft hat aufgrund der transparenten Behandlung keine Steuerzahlungen zu leisten. Die festgestellten Einkünfte werden dem AIF zugerechnet.

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

Um den US-Quellensteuersatz auf diese Schuldzinsen gemäß dem DBA auf 0 % reduzieren zu können, hat der AIF von den Anlegern eine Bestätigung über deren Abkommensberechtigung einzuholen. Dazu hat jeder Anleger des AIF ein Formular W-8BEN ("Certificate of Foreign Status of Beneficial Owner for United States Tax Withholding and Reporting (Individuals)") vorzulegen. Der AIF sammelt die Formulare W-8BEN und reicht sie zusammen mit seinem eigenen Formular W-81MY an die Portfoliogesellschaft weiter. Darüber hinaus sammelt und übermittelt der AIF die Formulare W-8ECI betreffend die „Net-Basis Election" der Anleger (siehe Ziffer 11.2.1.2 (a)).

c) US-Quellensteuereinbehalt auf Vermietungseinkünfte
Für die von der Objektgesellschaft ermittelten und der Portfoliogesellschaft zugerechneten Vermietungseinkünfte ist unterjährig in vier Raten eine Quellensteuer auf Bundesebene in Höhe von bis zu 37 % einzubehalten und an die US-Bundesfinanzbehörde abzuführen. Der Betrag wird wie eine Ausschüttung der Portfoliogesellschaft an den AIF behandelt (steuerneutrale Kapitalentnahme) und dem AIF 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 des AIF

a) Ermittlung der Einkünfte nach US-Steuerrecht

Der AIF übernimmt die Werte aus dem Schedule K-1, die er von der Portfoliogesellschaft erhält. Ferner ermittelt er ihre eigenen Einkünfte aus ihrer Tätigkeit als Investmentgesellschaft.

b) Steuererklärungen

Auch wenn der AIF nach deutschem Recht gegründet wurde und keinen Geschäftssitz in den USA unterhält, hat sie jährliche US-Steuererklärungen (analog der Objekt- und Portfoliogesellschaft, siehe Ziffer 11.5.1.2 b), 11.5.1.3 b) beim Bund (Formular 1065) zu erstellen, sowie Schedules K-1, K3 und ggf. Formular 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 TSO Fondstreuhand GmbH treuhänderisch gehalten werden.

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

c) US-Quellensteuereinbehalt auf Vermietungseinkünfte

Der AIF teilt den ihm von der Portfoliogesellschaft mitgeteilten US-Quellensteuereinbehalt auf Vermietungseinkünfte auf die Anleger im Verhältnis seiner 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 auf ihre kalkulierten US Steuerschulden 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 der AIF verpflichtet, weitere US-Quellensteuer einzubehalten und abzuführen. Umgekehrt ist der AIF 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 eine zusätzliche Pflicht zum Steuereinbehalt und 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 vom AIF im Rahmen der Schedule K-1 und des Formulars 8805 und ggf. 1042-S mitgeteilt wurden. Um die steuerliche Einordnung der Vermietungseinkünfte als Einkünfte einer geschäftlichen Betätigung („ECI" – siehe Ziffer 11.5.1.2) abzusichern, hat der Anleger im Rahmen seiner ersten US-Einkommensteuererklärung für die Beteiligung an dem AIF dies im Rahmen einer formlosen Anlage zur Steuererklärung zu beantragen („Net-Basis Election").

Sollte der Anleger aus seiner Beteiligung an dem AIF 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. Für die Steuerjahre bis 2025 können Ausgaben für die US-Steuerberatung und die Kosten für die Erstellung der US-Einkommensteuererklärung vom Anleger nicht als Sonderausgaben geltend gemacht werden und bei der Ermittlung des zu versteuernden Einkommens ist ein persönlicher Freibetrag für die Steuerjahre bis 2025 nicht abziehbar.

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, so dass 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) zusammensetzt. Dabei unterliegen die laufenden Einkünfte (hier insbesondere Vermietungseinkünfte) dem regulären Einkommensteuersatz lt. Steuertabelle. Bezogen auf den Anleger werden für den Veranlagungszeitraum 2024 die folgenden Tarifzonen angewendet:

Nicht verheiratete Anleger:

Zu versteuerndes Einkommen	Tarifliche Einkommensteuer
bis USD 11.600	10 % des zu versteuernden Einkommens
von USD 11.601 bis USD 47.150	12 % des zu versteuernden Einkommens
von USD 47.151 bis USD 100.525	22 % des zu versteuernden Einkommens
von USD 100.526 bis USD 191.950	24 % des zu versteuernden Einkommens
von USD 191.951 bis USD 243.725	32 % des zu versteuernden Einkommens
von USD 243.726 bis USD 609.350	35 % des zu versteuernden Einkommens
mehr als USD 609.350	37 % des zu versteuernden Einkommens

Verheiratete Anleger:

Zu versteuerndes Einkommen	Tarifliche Einkommensteuer
bis USD 11.600	10 % des zu versteuernden Einkommens
von USD 11.601 bis USD 47.150	12 % des zu versteuernden Einkommens
von USD 47.151 bis USD 100.525	22 % des zu versteuernden Einkommens
von USD 100.526 bis USD 191.950	24 % des zu versteuernden Einkommens
von USD 191.951 bis USD 243.725	32 % des zu versteuernden Einkommens
von USD 243.726 bis USD 365.600	35 % des zu versteuernden Einkommens
mehr als USD 365.600	37 % des zu versteuernden Einkommens

Unabhängig vom Familienstand beträgt der Steuersatz 10 %, sofern das zu versteuernde Einkommen des Anlegers nicht höher ist als USD 11.600. Die Schwellenbeträge der Tarifzonen werden jährlich inflatorisch angepasst. Die durch die Steuerreform modifizierten tariflichen Einkommensteuersätze gelten grundsätzlich nur bis 31.12.2025, sofern ihre Geltungsdauer nicht per Gesetzesakt verlängert wird.

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 dem AIF) 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 25 % besteuert wird.

Für den Fall, dass der Anleger seine Beteiligung an dem AIF oder der AIF seinen Anteil an der Portfoliogesellschaft veräußert, hat der Käufer 15 % des Bruttoveräußerungserlöses (und ggf. inklusive der dem Anleger anhand der Beteiligungshöhe zuzurechnenden Schulden des AIF) 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. Ein Anspruch auf Erstattung kann auf Antrag auch auf Ebene des AIF geltend gemacht werden. 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 85.700 im Veranlagungszeitraum 2024 für unverheiratete Anleger bzw. USD 66.650 im Veranlagungszeitraum 2024 für verheiratete Anleger überschritten wird. Dieser läuft allerdings mit steigendem zu versteuerndem Einkommen aus. Die Freibeträge werden jährlich inflatorisch angepasst. Sie gelten in dieser Höhe bis einschließlich 31.12.2025, sofern ihr Anwendungszeitraum nicht per Gesetzesakt verlängert wird. Bei der Veräußerung von US-Immobilienvermögen wie z.B. im Exitfall stehen die Freibeträge grundsätzlich nicht zur Verfügung.

Vom resultierenden Steuerbetrag wird der, dem Anleger im Formular 8805 bzw. 1042-S mitgeteilte Steuereinbehalt (siehe Ziffer 11.5.1.4), 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 01.01.2024):

Alabama	2,00 % - 5,00 %
Arkansas	0,00 % - 4,40 %
Arizona	2,50 % - 2,50 %
District of Columbia	4,00 % - 10,75 %
Delaware	2,20 % - 6,60 %
Georgia	5,49 % - 5,49 %
Louisiana	1,85 % - 4,25 %
Maryland	2,00 % - 5,75 %
Missouri	depends
Mississippi	0,00 % - 4,70 %
North Carolina	4,50 %
Ohio	0,00 % - 3,50 %
Pennsylvania	3,07 %
South Carolina	3,00 % - 6,40 %
Tennessee	no tax
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 TSO Fondstreuhand GmbH 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 des AIF 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 dem AIF mitzuteilen, um eine korrekte Zurechnung der in den USA einbehaltenen Steuervorauszahlungen (siehe Ziffer 11.4.1.2 c), 11.5.1.3 c)) und 11.5.1.4 c)) zu ermöglichen.

Ferner hat der Anleger dem AIF 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 dem AIF eine jährliche persönliche US-Einkommensteuererklärung auf Formular 1040NR („U.S. Nonresident Alien Income Tax Return") abzugeben, in der er seine US-Einkünfte aus dem AIF 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 der AIF 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 TSO Fondstreuhand GmbH alternativ auf Anfrage den Kontakt zur vorerwähnten US-Steuerberatungsgesellschaft her, die im Auftrag des Anlegers seine jährlichen US-Einkommensteuererklärungen gegen eine Gebühr von USD 125 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 TSO aufgelegt wurden, erhöht sich die Gebühr jeweils um USD 50 pro K-1-Schedule des Fremdfonds.

Wie in den Ziffern 11.5.1.3 c) bzw. 1.5.1.4 c) erwähnt, sind die Portfoliogesellschaft bzw. der AIF verpflichtet, unterjährige Ertragssteuervorauszahlungen in Höhe von bis zu 37 % ihres voraussichtlichen US-steuerlichen Jahresgewinns, soweit er den Anlegern zuzurechnen ist, an die US-Bundessteuerbehörde abzuführen.

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 TSO Fondstreuhand GmbH 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 marginale Überweisungsgebühr durchgeführt wird.

Sofern der Anleger nicht als Direktkommanditist des AIF, sondern mittelbar über die TSO Fondstreuhand GmbH beteiligt ist, wird er formularmäßig wie ein Direktkommanditist behandelt, da die TSO Fondstreuhand GmbH seinen Anteil nur treuhänderisch hält.

Hinweis:
Die vorgenannten Gebühren der US-Steuerberatungsgesellschaft für die ITIN-Beantragung, die Erstellung des Formulars W-8BEN, 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 TSO Fondstreuhand GmbH 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 dem AIF vererbt, unterliegt grundsätzlich der dem Erblasser zuzurechnende Vermögensanteil an dem AIF der US-Nachlasssteuer. Die nachfolgenden Zahlenangaben beziehen sich auf das Steuerjahr 2024.

Die Bewertung des US-Immobilienvermögens erfolgt mit dem Verkehrswert, der sich demnach in der Bewertung der Beteiligung an dem AIF für Zwecke der US-Nachlasssteuererklärung niederschlägt. Sollte der Anleger zur Finanzierung seiner Beteiligung an dem AIF 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 5.389.800 den Betrag von USD 13.000 übersteigt.

Bei der Vererbung an den Ehegatten des Anlegers ist darüber hinaus ein Ehegattenfreibetrag von USD 13.610.000 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 und gilt zunächst bis einschließlich 31.12.2025, sofern sein Anwendungszeitraum nicht per Gesetzesakt verlängert wird.

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 dem AIF 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 2024 ein jährlicher Freibetrag von USD 18.000, bei Ehegatten USD 185.000 gewährt. Der Schenkungssteuersatz ist identisch mit dem Nachlasssteuersatz (siehe Ziffer 11.5.2.1).

Bei Anteilen an Personengesellschaften (wie es bei dem AIF 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 dem AIF von einem US-schenkungsteuerpflichtigen Vorgang ausgeht. Die Nichtabgabe bzw. verspätete Abgabe einer US-Schenkungssteuererklärung kann zu Bußgeldern und Nachzahlungszinsen führen. Um das Steuer- und Bußgeldrisiko zu minimieren bzw. auszuschalten, 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 vom jeweiligen Bundesstaat ab.

Eine US-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

11.6.1.1 Gewerbliche Einkünfte

Durch die Beteiligung des AIF an einer gewerblichen Portfoliogesellschaft kommt es mit dem Bezug von US-Beteiligungseinkünften zu einer gewerblichen Abfärbung auf Ebene des AIF mit dem Ergebnis, dass der AIF 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 führen würde, ist für gewerbliche Beteiligungseinkünfte aus einer Portfoliogesellschaft nicht einschlägig. Darüber hinaus handelt es sich bei dem AIF u.U. auch um eine sog. gewerblich geprägte Personengesellschaft (§ 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG), sofern die LP, die als Komplementär des AIF fungiert, im Rahmen eines Rechtstypenvergleichs als Kapitalgesellschaft (siehe Ziffer 11.2) oder selbst als gewerblich geprägte Personengesellschaft zu beurteilen ist.

Das für den Anleger relevante steuerliche Ergebnis wird auf der Ebene des AIF nach den allgemeinen Grundsätzen ermittelt. Das Investmentsteuergesetz findet keine Anwendung. Das steuerliche Ergebnis des AIF 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 TSO Fondstreuhand GmbH (Treuhandkommanditistin) am Kommanditkapital des AIF beteiligen können. Er wird nach dem Gesellschaftsvertrag wirtschaftlich so gestellt, wie ein unmittelbar an dem AIF 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. 1 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 der AIF, die 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 des AIF sowie der US-Gesellschaften bzw. bis zur Veräußerung der Beteiligung an dem AIF durch den Anleger. Auf der Ebene des AIF- und der 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 des AIF 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 versteuernden 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 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 vom AIF 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.

Gemäß § 6e Abs. 1 EStG sind - wie im vorliegenden Beteiligungsangebot - Fondsetablierungskosten, die vom Anleger im Rahmen des Erwerbs eines Fondsanteils zu zahlen sind, neben den originären Anschaffungskosten für die vom AIF 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 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 dem AIF fremdfinanziert, kann er anfallende Finanzierungskosten (z.B. Zinsen, Bearbeitungsgebühren etc.) nicht von seinen steuerpflichtigen Einnahmen aus der Beteiligung an dem AIF 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 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). Jedem Anleger wird deshalb empfohlen, eine Beurteilung oder Berechnung bei einem mit seinen individuellen steuerlichen Verhältnissen vertrauten Steuerberater einzuholen.

11.6.1.5 Verlustbeschränkung
Die aus der Beteiligung an dem AIF dem Anleger gegebenenfalls zuzurechnenden US-Verluste unterliegen gegebenenfalls einigen Verlustverrechnungsbeschränkungen, die im Rahmen des Progressionsvorbehaltes zu beachten sind. Etwaige negative US-Einkünfte aus der Beteiligung an dem AIF 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 (§ 2 a EStG).

Zudem sollte - vorbehaltlich der späteren, tatsächlichen Investitionen - kein Steuerstundungsmodell i.S.v. § 15 b 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 den AIF, Portfolio- bzw. Objektgesellschaft Zinseinkünfte aus der Anlage liquider Mittel erwirtschaftet werden, sind diese – sofern sie keiner US Betriebsstätte zuzuordnen sind - in Deutschland steuerpflichtig und den Einkünften aus Gewerbebetrieb zuzurechnen. Diese Zinsen sind anteilig beim Anleger mit seinem persönlichen Einkommensteuersatz zu versteuern.

11.6.1.7 Steuersätze
Soweit die dem Anleger aus der Beteiligung an dem AIF 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 zwischen 14 % und 45 % ab EUR 277.826 (EUR 555.652 bei zusammenveranlagten Ehegatten). Der Grundfreibetrag beträgt EUR 11.604 (2024). Derzeit wird ergänzend zur Einkommensteuer bei höherem Einkommen ein Solidaritätszuschlag i.H.v. 5,50 % der zu leistenden Einkommensteuerschuld erhoben (§ 1 Abs. 1 Solidaritätszuschlaggesetz). 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 des AIF 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 dem AIF.

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 dem AIF 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 steuerlich begünstigt und im Rahmen der Ermittlung des Progressionsvorbehaltes nur mit einem Fünftel zu berücksichtigen (§ 32b Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 34 Abs. 2 Nr. 1 EStG). Dieselben Steuerfolgen ergeben sich auch, wenn der Anleger, der AIF oder die Portfoliogesellschaft jeweils ihre gesamte Gesellschaftsbeteiligung veräußert.

Falls die Objektgesellschaft hingegen nicht das Betriebsvermögen im Ganzen bzw. der Anleger, der AIF oder Portfoliogesellschaft lediglich einen Teil ihrer Gesellschaftsbeteiligung veräußert oder ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegen sollte, ist die Tarifbegünstigung nicht anwendbar. Der Veräußerungsgewinn ist dann 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 Gewerblicher Grundstückshandel

Unter bestimmten Umständen können die zuvor beschriebenen möglichen Veräußerungen (Immobilienveräußerung durch eine Objektgesellschaft oder Anteilsveräußerungen an einer Objekt-, Portfoliogesellschaft- bzw. dem AIF) 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 dem AIF, 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 Finanzverwaltung und Rechtsprechung wird den Anlegern geraten, vor Erwerb und späterer Veräußerung der Beteiligung an dem AIF oder anderer Grundstücke oder Beteiligungen an anderen Grundstücksgesellschaften Beratung durch ihren persönlichen Steuerberater in Anspruch zu nehmen.

11.6.4 Umsatzsteuer

Der Unternehmensgegenstand des AIF 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 des AIF aus der Geschäftstätigkeit sollten nicht der Umsatzsteuer unterliegen. Anfallende, nicht als Vorsteuer abzugsberechtigte, Umsatzsteuerbeträge stellen für den AIF sofort abzugsfähige Betriebsausgaben oder Anschaffungsnebenkosten dar.

11.6.5 Gewerbesteuer

Der AIF wird aufgrund der ihm von der Portfoliogesellschaft zugewiesenen gewerblichen Beteiligungseinkünfte (und u.U. auch auf Grund ihrer gewerblicher Prägung durch den Komplementär, siehe Ziffer 11.6.1.1) nach dem Gesetzeswortlaut einen Gewerbebetrieb unterhalten (§ 2 Abs. 1 S. 2 GewStG) und grundsätzlich der Gewerbesteuer unterliegen. Demgegenüber kommt der Bundesfinanzhof mit seinem Urteil vom 06.06.2019 (Az. IV R 30/16) zu einer einschränkenden Auslegung eines Gewerbebetriebes nach § 2 Abs. 1 S. 2 GewStG, wenn eine Personengesellschaft nur durch gewerbliche Beteiligungseinkünfte für Einkommensteuerzwecke ausschließlich gewerbliche Einkünfte gemäß § 15 Abs. 3 Nr. 1 Alt. 2 EStG erzielt. In diesem Fall sollen die nur infolge der Abfärbung gewerblichen Einkünfte nicht der Gewerbesteuer unterliegen. Die BFH-Entscheidung bezog sich zwar auf einen Inlandsfall, in dem das Gewerbesteueraufkommen nicht gefährdet war. Dennoch könnte die Gewerbesteuerpflicht des AIF aufgrund des genannten Urteils auch bei der Beteiligung an einer ausländischen Personengesellschaft (Portfoliogesellschaft) anwendbar sein. Die Finanzbehörden haben das Urteil hinsichtlich der zum Ausdruck kommenden gewerbesteuerlichen Grundsätze allerdings für allgemein nicht anwendbar erklärt (vgl. koordinierter Ländererlass vom 1.10.2020, BStBl 2020 I, 1032).

Sollte der AIF der Gewerbesteuerpflicht unterliegen, richtet sich die Bemessungsgrundlage für die Gewerbesteuer nach dem Gewerbeertrag des AIF (§ 7 GewStG), 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 des AIF grundsätzlich nach § 9 Nr. 2 GewStG gekürzt. Dies gilt auch im Falle von US-Beteiligungsverlusten (§ 8 Nr. 8 GewStG). Eine Kürzung bei dem AIF ist hingegen für mittelbar über eine Portfoliogesellschaft erwirtschafteten passiven Einkünften 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 von einer Kürzung nach § 9 Nr. 2 GewStG auszugehen.

Somit sollte ein steuerpflichtiger Gewerbeertrag des AIF voraussichtlich nur aufgrund von Zinsen, die keiner US-Betriebsstätte zuzurechnen sind, oder z.B. durch das Erbringen von Dienstleistungen durch die Gesellschafter entstehen. Die Gewerbesteuer beträgt nach Berücksichtigung eines jährlichen Freibetrages von EUR 24.500 einheitlich 3,50 % auf den Gewerbeertrag multipliziert mit dem Hebesatz der für den AIF zuständigen Stadt Frankfurt am Main (zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospektes: 460 %). Die Gewerbesteuer ist vom AIF zu zahlen und gilt nicht als Betriebsausgabe.

Veräußert der Anleger seinen direkt gehaltenen Anteil an dem AIF unterliegt der Veräußerungsgewinn nach § 7 Satz 2 GewStG grundsätzlich nicht der Gewerbesteuer. Veräußert der Anleger seinen nur mittelbar über die Treuhandkommanditistin gehaltenen Anteil an dem AIF, so kann nach derzeitiger Rechtslage nicht ausgeschlossen werden, dass ein sich ergebender Veräußerungsgewinn grundsätzlich der Gewerbesteuer unterliegt. Sofern der Veräußerungs-

gewinn mittelbar auf stille Reserven in der US-Immobilie entfällt, sollte sich dennoch keine signifikante Gewerbesteuerbelastung auf Ebene des AIF ergeben.

Der Anleger kann zur Vermeidung bzw. Reduzierung einer Doppelbesteuerung mit Gewerbe- und Einkommensteuer einen Teil der tatsächlich angefallenen Gewerbesteuer gemäß § 35 EStG pauschal auf seine individuelle Einkommensteuer anrechnen. Der Gesellschaftsvertrag des AIF enthält zudem eine steuerliche Ausgleichsregelung, die regelt, dass die durch einen Gesellschafter bzw. Anleger ausgelöste Steuermehrbelastung ausschließlich von ihm zu tragen ist. Der verursachende Anleger bzw. Gesellschafter hat somit diese Mehrbelastung dem AIF zu erstatten.

Sollte hingegen das genannte BFH-Urteil (entgegen der Auffassung der Finanzverwaltung) allgemein anwendbar sein, würde der AIF mit sämtlichen Einkünften (insbesondere Zinsen) und der Anleger mit einem Gewinn aus der Veräußerung seiner Beteiligung an dem AIF nicht der Gewerbesteuer unterliegen.

11.6.6 Grunderwerbsteuer

Der geplante Erwerb der unmittelbaren Beteiligungen an einer Portfoliogesellschaft durch den AIF unterliegt nicht der Grunderwerbsteuer.

11.6.7 Vermögensteuer

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

11.6.8 Veranlagungsverfahren

Die Höhe der auf den einzelnen Anleger entfallenden Einkünfte wird im Rahmen einer einheitlichen und gesonderten Feststellung von Besteuerungsgrundlagen gemäß § 180 Abgabenordnung (AO) durch das Betriebsstättenfinanzamt des AIF ermittelt und festgesetzt. Die Ergebnisse werden von Amts wegen den Wohnsitzfinanzämtern der Anleger übermittelt und bei der persönlichen Steuerveranlagung des Anlegers berücksichtigt. Die Feststellungen durch das Betriebsstättenfinanzamt sind für das jeweilige Wohnsitzfinanzamt der Anleger verbindlich. Der AIF 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 dem AIF 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 des AIF jährlich im ersten Monat des folgenden Geschäftsjahres unaufgefordert mitgeteilt und entsprechende Belege vorgehalten werden (vgl. § 18 des Gesellschaftsvertrages).

Der Anleger ist durch die Beteiligung an dem AIF 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.

Der Anleger als Steuerpflichtiger ist nach § 138 Abs. 2 Nr. 2 AO verpflichtet, den mittelbaren Erwerb, die Aufgabe oder die Veränderung der Beteiligung an der Portfoliogesellschaft seinem zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Zudem ist die Art der wirtschaftlichen Tätigkeit der Portfoliogesellschaft nach § 138 Abs. 2 Nr. 5 AO mitzuteilen. 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 (AIF) und nicht an der Portfoliogesellschaft beteiligt. Nach dem BMF-Schreiben vom 05.02.2018 (BStBl. I 2018, 289) werden Personengesellschaften auch als Steuerpflichtige im Sinne dieser Vorschrift angesehen. Daher wird der AIF die Anzeigepflicht nach § 138 AO übernehmen und die Mitteilung innerhalb der in § 138 Abs. 5 AO genannten Fristen zusammen mit der Feststellungserklärung abgeben. Es wird davon ausgegangen, dass der Anleger somit keiner eigenen Anzeigepflicht unterliegt.

11.6.9 Erbschaft- und Schenkungsteuer

11.6.9.1 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 Abs. 1 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.

11.6.9.2 Erbschaft-/Schenkungsbesteuerung

Überträgt der Anleger seinen Kommanditanteil an dem AIF 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 dem AIF 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 BewG als auch für das sonstige Betriebsvermögen des AIF nach dem gemeinen Wert (§ 12 Abs. 5 ErbStG in Verbindung mit § 109 BewG). Dabei kann auch das vereinfachte Ertragswertverfahren angewandt werden (§ 199 ff. BewG). Als Untergrenze gilt jedoch stets der Substanzwert des AIF.

Dieselben Steuerfolgen ergeben sich auch für Anleger mit einer treuhänderisch gehaltenen Beteiligung an dem AIF (vgl. Bayerisches Staatsministerium der Finanzen vom 16.09.2010, Az. S 3811-035-38476/10).

Das Erbschaftsteuergesetz sieht für Betriebsvermögen Begünstigungen nach § 13a und § 13b ErbStG vor. Nach der hier vertretenen Auffassung kommt eine Begünstigung der Anteile an dem AIF 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 dem AIF.
Die Erbschaft- bzw. Schenkungssteuersätze bemessen sich nach dem Verwandtschaftsgrad zwischen Erblasser/Schenker und Erwerber (Steuerklasse) sowie nach den nach dem Verwandtschaftsgrad gestaffelten Freibeträgen. Für Übertragungen unter Ehegatten und Lebenspartnern wird 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 Steuerersatz 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 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.

11.6.10 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 Mitteilungsplicht von Finanzkonten greift grundsätzlich auch für Anleger, die sich an dem AIF beteiligen. Daher sieht der Gesellschaftsvertrag es AIF in § 29 u.a. vor, dass der einzelne Anleger des AIF 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 des AIF den Beitritt von bestimmten US-Personen ausschließt, besteht für FATCA-Zwecke regelmäßig keine Meldepflicht von Finanzkonten durch den AIF (vgl. BMF-Schreiben vom 01.02.2017, Az. IV B 6 - S 1315/13/10021: 044).

11.6.11 Meldepflicht grenzüberschreitender Steuergestaltungen

Zum 01.01.2020 ist das Gesetz zur Einführung einer Pflicht zur Mitteilung grenzüberschreitender Steuergestaltungen in Kraft getreten und wurde in den §§ 138d ff. AO umgesetzt. Es soll nach dem Willen des Gesetzgebers für mehr Steuertransparenz in Deutschland sorgen. Unerwünschte Lücken und Gestaltungsmöglichkeiten in den nationalen Steuergesetzen sollen identifiziert und schließlich geschlossen werden. 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, bestehen aktuell erhebliche Zweifelsfragen. Es sollte die Rechtsauffassung vertretbar sein, dass bei den geplanten US-Investments des AIF mangels „Steuervorteil“ im Sinne dieses Gesetzes keine meldepflichtige grenzüberschreitende Steuergestaltung gegeben sein sollte. Somit sollte auch für die Beteiligung des Anlegers an dem AIF eine solche Mitteilungspflicht nicht bestehen.

12

Wesentliche Vertragsbeziehungen

12. Wesentliche Vertragsbeziehungen

12.1 Auslagerungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft im Zusammenhang mit Unterstützungsleistungen im Bereich Portfolioverwaltung

Mit Vertrag vom 28. Juni 2024 zwischen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der TSO AP IV Portfolio Manager, LP, als Komplementärin der TSO Active Property IV, LP, wurde die TSO AP IV Portfolio Manager, LP unter anderem mit der Erbringung von Unterstützungsleistungen im Bereich Portfolioverwaltung beauftragt.

Zu den ausgelagerten Unterstützungsleistungen im Bereich Portfolioverwaltung gehören insbesondere die Identifizierung und Prüfung (Due Diligence) von Immobilien für den An- und Verkauf sowie die Beratung im Hinblick auf die Vermietung und die laufende Anlagenverwaltung der Immobilien des AIF. Der Auslagerungsvertrag kann nur aus wichtigem Grund mit gekündigt werden und unterliegt deutschem Recht.

12.2 Weitere Auslagerungen im Zusammenhang mit dem AIF

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat folgende Aufgaben auf andere Unternehmen übertragen:

- TSO Capital Advisors GmbH, Frankfurt am Main
  - Anlegerverwaltung
  - IT
- TSO AP IV Portfolio Manager, LP, Atlanta, Georgia, USA
  - Unterstützungsleistungen im Bereich Portfolioverwaltung
- Vivacis Consulting GmbH, Bad Homburg
  - Funktion des Compliance-Beauftragten
  - Funktion des Geldwäschebeauftragten
  - Funktion des Datenschutzbeauftragten
  - Interne Revision
  - Funktion des Informationssicherheitsbeauftragten (ISB)
- FIDIA Beratungs- und Treuhand-GmbH Steuerberatungsgesellschaft, München
  - Fondsbuchhaltung

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 Beauftragung im Zusammenhang mit dem AIF

Die TSO Capital Advisors GmbH hat die Rödl Treuhand Hamburg GmbH Steuerberatungsgesellschaft mit der Erbringung von Unterstützungsleistungen im Bereich der Anlegerverwaltung beauftragt.

12.4 Sonstige wesentliche Vertragsbeziehungen

12.4.1 Dienstleistungsvertrag

Mit Vertrag vom 28. Juni 2024 zwischen der Kapitalverwaltungsgesellschaft, dem AIF als Auftraggeber und der TSO AP IV Portfolio Manager, LP als Komplementärin der Portfoliogesellschaft wurde die Komplementärin unter anderem mit der Erbringung von Leistungen aus dem Bereich der Konzeption und der Prospektierung sowie des platzierungsbegleitenden Marketings beauftragt.

Vertragsbezeichnung	Vertrag über Leistungen der Konzeption und Prospektierung
Dienstleister	TSO AP IV Portfolio Manager, LP 1170 Peachtree Street, Suite 2000, Atlanta, Georgia 30309, USA („Dienstleister")
Vertragliche Leistungen und Pflichten	Die Aufgaben umfassen Leistungen aus dem Bereich der Konzeption und der Prospektierung insbesondere Beratungsleistungen im Zusammenhang mit der Entwicklung eines Konzepts für die Auflage eines geschlossenen Publikums-AIF sowie der Erstellung sämtlicher Verkaufsunterlagen gemäß KAGB. Darüber hinaus wird der Dienstleister mit der Durchführung des platzierungsbedingten Marketings beauftragt. Der Dienstleister darf sich beim Erbringen von Dienstleistungen nach diesem Vertrag grundsätzlich der Leistungen Dritter bedienen. Die Bedingungen hierfür sind in dem Vertrag festgelegt.
Vergütung/Fälligkeit	Für seine Leistungen erhält der Dienstleister von der Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Vergütung in Höhe von insgesamt 2,1 % des gezeichneten Kommanditkapitals (inkl. etwaig anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer). Der Vergütungsanspruch entsteht mit Abschluss des Vertrages und ist mit Rechnungsstellung und -zugang, nicht jedoch vor dem Zeitpunkt der Erteilung der Erlaubnis zum Vertrieb der Anteile am geschlossenen Publikums-AIF gemäß § 316 KAGB durch die BaFin und nicht vor dem Zeitpunkt, in dem die Kapitalverwaltungsgesellschaft ihrerseits die Vergütung aus dem Vermögen des AIF erhält, zur Zahlung fällig.
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 der AIF 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.
Vertragsschluss	28. Juni 2024
Laufzeit/Kündigung	Dieser Vertrag beginnt mit seiner rechtswirksamen Unterzeichnung und endet spätestens mit Ablauf des Platzierungszeitraumes des AIF. 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 28. Juni 2024 zwischen dem AIF, der TSO Capital Advisors GmbH, der Kapitalverwaltungsgesellschaft, und der TSO Fondstreuhand GmbH wurde die TSO Capital Advisors GmbH als Vertriebsgesellschaft (Vertriebspartner) bestellt und mit dem Vertrieb der Anteile an dem AIF beauftragt.

Vertragsbezeichnung	Vertriebsvereinbarung
Dienstleister	TSO Capital Advisors GmbH, Global Tower, Neue Mainzer Straße 32-36, 60311 Frankfurt am Main
Vertragsgegenstand	Die Parteien vereinbaren, dass der Dienstleister den ausschließlichen Vertrieb von Anteilen an dem AIF übernimmt. Die Tätigkeiten des Dienstleisters beschränken sich grundsätzlich auf den Vertrieb innerhalb Deutschlands. 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/Fälligkeit	Für seine Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Vertriebsvertrag (nicht jedoch für bloße Nachweistätigkeiten) und zur Zahlung der Vertriebsprovisionen an Untervertriebspartner erhält der Dienstleister eine einmalige Abschlussvergütung i.H.v. 8,3 % des vermittelten Kapitals zuzüglich des Ausgabeaufschlags in Höhe von bis zu 5 % des vermittelten Kapitals. Der Vergütungsanspruch ist erst mit Erstellung der Abrechnung durch die KVG und Zugang beim Vertriebspartner fällig.
Haftung	Für die Haftung der Parteien gelten grundsätzlich die gesetzlichen Bestimmungen. Der Dienstleister stellt die Kapitalverwaltungsgesellschaft, den AIF und die Treuhandkommanditistin von Ansprüchen Dritter, insbesondere von geworbenen Anlegern frei, soweit diese auf Verletzung von Bestimmungen der Vertriebsvereinbarung seitens des Dienstleisters beruhen. Dies gilt insbesondere für die Pflicht des Dienstleisters zur Verwendung ausschließlich zugelassener Verkaufs- und Werbeunterlagen.
Vertragsschluss	28. Juni 2024
Laufzeit/Kündigung	Die Vertriebsvereinbarung beginnt mit ihrer rechtswirksamen Unterzeichnung, frühestens jedoch mit Erteilung der Genehmigung des Vertriebs der Anteile an dem AIF durch die BaFin. Sie endet grundsätzlich mit der Beendigung des Platzierungszeitraumes des AIF. Ein ordentliches Kündigungsrecht besteht nicht. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

13

Berichte, Geschäftsjahr, Prüfer

13. Berichte, Geschäftsjahr, Prüfer

13.1 Stellen, an denen die Jahresberichte und ggf. die Halbjahresberichte des AIF erhältlich sind

Der Jahresbericht des AIF bzw. der Halbjahresbericht, sofern gesetzlich vorgeschrieben, sind bei der

ATLARES Capital Management GmbH
Global Tower
Neue Mainzer Straße 32-36
60311 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 3487723-10
E-Mail: post@atlares.de
Internet: www.atlares.de

TSO Capital Advisors GmbH
Global Tower
Neue Mainzer Straße 32-36
60311 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 87000656 - 0
E-Mail: info@tso-europe.de
Internet: www.tso-europe.de

erhältlich.

Die Veröffentlichung des ersten Jahresabschlusses des AIF erfolgt innerhalb der gesetzlichen Frist nach Abschluss des ersten Geschäftsjahres (2024), spätestens zum 30.09.2025.

13.2 Offenlegung von weiteren Informationen

Die Komplementärin ist gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages des AIF verpflichtet, den Jahresbericht des AIF entsprechend den Anlagebedingungen des AIF und den gesetzlichen Vorschriften innerhalb von sechs Monaten nach Ende des Geschäftsjahres aufzustellen und den Gesellschaftern zur Feststellung vorzulegen. Der Jahresbericht ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben des KAGB spätestens neun Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres offenzulegen. Der Prüfungsbericht ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben des KAGB unverzüglich nach Beendigung der Prüfung durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft bei der BaFin einzureichen.

Entsprechendes veranlasst die Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Bewertung und das Bewertungsverfahren hinsichtlich der Vermögensgegenstände des AIF und des Nettoinventarwertes. 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 des AIF sind in schriftlicher Form bei der TSO Capital Advisors GmbH auf Anfrage erhältlich.

Ende des Geschäftsjahres des AIF
Das Geschäftsjahr des AIF ist das Kalenderjahr und endet bis zur Auflösung des AIF jeweils am 31.12. eines jeden Jahres. Das erste Geschäftsjahr beginnt mit Gründung des AIF und ist somit ein Rumpfgeschäftsjahr. Wird die Gesellschaft unterjährig beendet, ist auch das letzte Geschäftsjahr ein Rumpfgeschäftsjahr.

Abschlussprüfer des AIF
Mit der gesetzlich vorgeschriebenen Prüfung des Jahresberichts des AIF für das Geschäftsjahr 2024 wird die b.proved Revision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 209316, beauftragt. Danach obliegt die Wahl des Abschlussprüfers dem Beschluss der Gesellschafter des AIF.

14

Verbraucherinformationen für Fernabsatzverträge und für außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge über Finanzdienstleistungen

14. Verbraucherinformationen für Fernabsatzverträge und für außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge über Finanzdienstleistungen

Nach § 312d Abs. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs („BGB") in Verbindung mit Artikel 246b §§ 1 und 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch („EGBGB") müssen einem Anleger, der ein Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist, bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen die nachfolgenden Informationen zur Verfügung gestellt werden.

14.1 Identität, Hauptgeschäftstätigkeit, Anschrift, Kontakt- und Registerangaben der maßgeblichen Unternehmen, zuständige Aufsichtsbehörden sowie Beschwerden

AIF
TSO Active Property IV LP & Co. geschl. InvKG

Geschäftsanschrift und Kontaktdaten des AIF
TSO Active Property IV LP & Co. geschl. InvKG
Global Tower
Neue Mainzer Straße 32-36
60311 Frankfurt am Main
E-Mail: info@tso-europe.de
Telefon: +49 (0) 69 8700 06 56-0

Handelsregister des AIF
Amtsgericht Frankfurt am Main, HRA 53713

Geschäftsführung und Vertretung des AIF
Zur Vertretung und Geschäftsführung des AIF ist die TSO AIF GP, LP nach § 10 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages des AIF als Komplementärin allein berechtigt und verpflichtet.

Hauptgeschäftstätigkeit des AIF
Gegenstand des AIF 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.

Zuständige Aufsichtsbehörde
Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)
Marie-Curie-Straße 24-28
60439 Frankfurt am Main
E-Mail: poststelle@bafin.de
Telefon: +49 (0) 228 / 4108-0
Fax: +49 (0) 228 / 4108-1550
Website: https://www.bafin.de

Persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) des AIF
TSO AIF GP, LP

Geschäftsanschrift der Komplementärin
TSO AIF GP, LP
1180 West Peachtree Street, Suite 900,
Atlanta, Georgia 30309, USA

Handelsregister der Komplementärin
Registrierungsnummer: 24053741,
Secretary of State, Atlanta, Georgia

Geschäftsführung und Vertretung der Komplementärin
A. Boyd Simpson,
Melody Mann-Simpson

Hauptgeschäftstätigkeit der Komplementärin
Die Übernahme der persönlichen Haftung für den AIF und die Funktion der Geschäftsführung des AIF, Finanz- und Geschäftsplanung, die Kontrolle und Verwaltung der erworbenen Beteiligungen an den Tochterunternehmen und Objektgesellschaften sowie Beteiligung am AIF.

Zuständige Aufsichtsbehörde
Nach Rechtslage zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospektes ist für die Komplementärin die Zulassung durch eine Aufsichtsbehörde in Deutschland nicht vorgesehen. Die Komplementärin unterliegt auch in den USA keiner Aufsicht.

Kapitalverwaltungsgesellschaft
ATLARES Capital Management GmbH

Geschäftsanschrift und Kontaktdaten
ATLARES Capital Management GmbH
Global Tower
Neue Mainzer Straße 32-36
60311 Frankfurt am Main

Handelsregister
Amtsgericht Frankfurt am Main, HRB 129528

Geschäftsführung und Vertretung
Kai H. Bruns, Patrick S. Frühwirt und Ronald Jeremias

Aufsichtsrat
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dr. Matthias Horbach

Hauptgeschäftstätigkeit
Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung von inländischen Investmentvermögen (kollektive Vermögensverwaltung).

Zuständige Aufsichtsbehörde
Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)
Marie-Curie-Straße 24-28
60439 Frankfurt am Main
E-Mail: poststelle@bafin.de
Telefon: +49 (0) 228 / 4108-0
Fax: +49 (0) 228 / 4108-1550
Website: https://www.bafin.de

Treuhandkommanditistin
TSO Fondstreuhand GmbH

Geschäftsanschrift und Kontaktdaten
TSO Fondstreuhand GmbH
Global Tower
Neue Mainzer Straße 32-36
60311 Frankfurt am Main
E-Mail: info@tso-europe.de
Telefon: +49 (0) 69 / 8700 06 56-0

Handelsregister
Amtsgericht Frankfurt am Main, HRB 132420

Geschäftsführung und Vertretung
A. Boyd Simpson, Melody Mann-Simpson, Kai H. Bruns und Patrick S. Frühwirt

Hauptgeschäftstätigkeit
Gegenstand der Treuhandkommanditistin ist das treuhänderische Halten und Verwalten von Kommanditbeteiligungen sowie die Anlegerbetreuung bei Kapitalanlagen, insbesondere bei geschlossenen Investmentkommanditgesellschaften nach dem KAGB.
Die Treuhandkommanditistin wird durch den Anleger beauftragt, im Interesse und für Rechnung des Anlegers die Kommanditanteile an dem AIF in eigenem Namen zu zeichnen und zu halten.

Zuständige Aufsichtsbehörde
Nach Rechtslage zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospektes ist für die Treuhandkommanditistin die Zulassung und/oder Beaufsichtigung durch eine Aufsichtsbehörde nicht vorgesehen.

Vertriebspartner
TSO Capital Advisors GmbH

Geschäftsanschrift und Kontaktdaten
TSO Capital Advisors GmbH
Global Tower
Neue Mainzer Straße 32-36
60311 Frankfurt am Main
E-Mail: info@tso-europe.de
Telefon: +49 (0) 69 / 8700 06 56-0

Handelsregister/Vermittlerregister
Amtsgericht Frankfurt am Main, HRB 116451
Vermittlerregister (http://www.vermittlerregister.info);
Register-Nr. D-F-125-R7YS-21

Haupttätigkeit
Die TSO Capital Advisors GmbH verfügt zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospektes über eine Erlaubnis nach § 34f Gewerbeordnung (GewO).

Zuständige Aufsichtsbehörde
IHK Frankfurt am Main
Börsenplatz 4
60313 Frankfurt am Main
Telefon: +49 (0) 69 / 2197-0
Website: https://www.frankfurt-main.ihk.de

Der jeweilige Anlageberater oder Anlagevermittler stellt dem Anleger die für ihn geltenden Informationen, insbesondere die statusbezogenen Informationen nach der Finanzanlagenvermittlungsverordnung, gesondert zur Verfügung.

Kontaktangaben für Beschwerden
Beschwerden im Zusammenhang mit der Beteiligung oder der Verwaltung des AIF können gerichtet werden an:

TSO Capital Advisors GmbH
Global Tower
Neue Mainzer Straße 32–36
60311 Frankfurt am Main
E-Mail: info@tso-europe.de
Telefon: +49 (0) 69 / 8700 06 56-0

Beschwerden, die die Tätigkeit der Treuhandkommanditistin, des Vertriebspartners oder des jeweiligen Anlageberaters bzw. Anlagevermittlers betreffen, können außerdem unmittelbar an das betreffende Unternehmen unter den jeweils angegebenen Kontaktangaben gerichtet werden.

14.2 Wesentliche Merkmale des Beteiligungsangebotes und Zustandekommen des Vertrages

Informationen zu den Vertragsverhältnissen
Das Vertragsverhältnis des Anlegers zum AIF (und den übrigen Gesellschaftern des AIF) sowie zur Treuhandkommanditistin ist im Gesellschaftsvertrag, in den Anlagebedingungen, im Treuhand- und Verwaltungsvertrag und in der Beitrittserklärung (nachfolgend „Verträge“) geregelt und in diesem Verkaufsprospekt zum Beteiligungsangebot ausführlich beschrieben.

Zustandekommen des Vertrages
Die Anteile an dem AIF haben keine unterschiedlichen Anteilklassen. Es ist ein Ausgabeaufschlag i.H.v. bis zu 5 % bezogen auf den Anlagebetrag des Anlegers zu leisten. Der Anleger beteiligt sich mittelbar als Treugeber über die Treuhandkommanditistin am AIF. Auszahlungen an den Anleger erfolgen nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrages.

Die weiteren Einzelheiten zu den vorgenannten wesentlichen Leistungsmerkmalen sind dem Gesellschaftsvertrag des AIF und den entsprechenden Ausführungen in diesem Verkaufsprospekt zu entnehmen.

Der Anleger gibt durch Unterzeichnung und Übermittlung der ausgefüllten Beitrittserklärung ein Angebot auf Beteiligung am AIF und ein Angebot auf Abschluss des Treuhand- und Verwaltungsvertrages mit der TSO Fondstreuhand GmbH als Treuhandkommanditistin ab. Die Annahme des Angebotes des Treugebers durch die Treuhandkommanditistin erfolgt in ihrem freien Ermessen. Die Treuhandkommanditistin ist nicht zur Annahme des Angebotes eines Treugebers auf mittelbaren Beitritt zum AIF verpflichtet. Der Treuhand- und Verwaltungsvertrag kommt zustande, wenn die Treuhandkommanditistin das in der Beitrittserklärung abgegebene Angebot des Treugebers durch Gegenzeichnung der Beitrittserklärung oder anderweitige Annahmeerklärung annimmt. Der Treugeber verzichtet ausdrücklich auf den Zugang der Annahmeerklärung. Der Anleger wird jedoch durch die Treuhandkommanditistin über die Annahme seines Beitrittsangebotes in Textform informiert.

Die Geschäftsführung des AIF, die Treuhandkommanditistin und die Kapitalverwaltungsgesellschaft unterliegen den Vorschriften des GwG. Können sie die daraus resultierenden Sorgfaltspflichten nicht oder nicht ordnungsgemäß erfüllen, weil der betreffende Anleger die nach dem GwG zu erhebenden Angaben nicht, nicht vollständig, nicht fristgerecht oder unzutreffend beibringt, kann die Treuhandkommanditistin während des Platzierungszeitraumes die Annahme der Beitrittserklärung versagen oder die Komplementärin den Anleger aus dem AIF ausschließen.

14.3 Gesamtpreis, Zahlung und Erfüllung sowie Folgen bei Zahlungsverzug oder Zahlungsausfall

Der Anleger hat seine Einlage zuzüglich eines Ausgabeaufschlags in Höhe von bis zu 5 % entsprechend der in der Beitrittserklärung gezeichneten Pflichteinlage kosten- und spesenfrei auf das dort genannte Konto des AIF zu leisten. Einzahlungen erfolgen grundsätzlich in US-Dollar. Auf Wunsch des Anlegers und gemäß den Bestimmungen des Verkaufsprospekts, des Gesellschaftsvertrags und der Beitrittserklärung ist auch eine Überweisung in EUR möglich. Der Zeichnungsbetrag beträgt mindestens USD 25.000 oder einen höheren, durch 1.000 ohne Rest teilbaren Betrag. Der Zeichnungsbetrag des Anlegers zuzüglich des Ausgabeaufschlags ist bis spätestens zwei Wochen nach Eingang der Information der Treuhandkommanditistin über die Annahme des Beitrittsangebots nach § 6 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrages fällig.

Zahlt ein Anleger die Pflichteinlage zuzüglich Ausgabeaufschlags nicht oder nicht vollständig, ist die Treuhandkommanditistin berechtigt, im Einvernehmen mit der Komplementärin nach erfolgloser angemessener Fristsetzung 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. Bei unvollständiger Zahlung ist die Treuhandkommanditistin alternativ berechtigt, die Pflichteinlage auf den gezahlten Betrag herabzusetzen, wenn der Anleger den gemäß § 6 Abs. 3 Satz 1 erforderlichen Mindestzeichnungsbetrag in Höhe von USD 25.000 bereits erbracht hat.

Während der Gründungs- und Platzierungsphase des AIF fallen neben dem Ausgabeaufschlag einmalig Initialkosten auf Ebene des AIF an, die zusammen einen Betrag von bis zu 13,9 % des vom Anleger übernommenen Anlagebetrages ausmachen. Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Platzierungsphase i. S. d. § 4 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrages anfallenden Initialkosten beträgt maximal 18 % des Ausgabepreises. Dies entspricht 18,9 % der gezeichneten Kommanditeinlage.

Der Preis wird nicht auf Grundlage einer automatisierten Entscheidungsfindung personalisiert.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus Kapitel 9 „Kosten“, der Beitrittserklärung sowie aus dem Gesellschaftsvertrag des AIF und aus dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag.

Die von der Treuhandkommanditistin zu erbringenden Leistungen sind im Treuhand- und Verwaltungsvertrag und ggf. im Gesellschaftsvertrag des AIF geregelt. Die Leistungen des AIF sind im Gesellschaftsvertrag des AIF und in den Anlagebedingungen geregelt.

14.4 Weitere vom Anleger zu zahlende Kosten und Steuern

Vgl. Kapitel 9 „Kosten“, hier insbesondere „Sonstige vom Anleger zu entrichtende etwaige Kosten und Gebühren“. Eigene Kosten für Telefon, Internet, Porto und Überweisungen sowie für die eigene Beauftragung von Beratern wie z.B. Vermögens-, Rechts- oder Steuerberatern hat der Anleger selbst zu tragen. Die Kosten sind anlegerspezifisch und variabel und können nicht konkretisiert werden. Zusätzliche Kosten für die Benutzung von Fernkommunikationsmitteln werden dem Anleger von keiner der o.g. Gesellschaften in Rechnung gestellt.

Zu den steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung für den Anleger wird auf die Ausführungen im Kapitel 11 „Kurzangaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“ verwiesen. Insbesondere trägt der Anleger die in Bezug auf den Kommanditanteil anfallenden persönlichen Steuern. Der AIF übernimmt nicht die Zahlung von Steuern für den Anleger. Zu Fragen im Zusammenhang mit den steuerlichen Auswirkungen seiner Beteiligung sollte sich der Anleger an einen steuerlichen Berater wenden.

14.5 Spezielle Risiken der Beteiligung

Die Beteiligung ist mit speziellen Risiken behaftet, die mit der Investition in geschlossene Publikums-AIF verbunden sind.

Bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot handelt es sich um ein Finanzinstrument, das wegen seiner spezifischen Merkmale mit speziellen Risiken behaftet ist und dessen Wert Schwankungen, insbesondere im Hinblick auf den US-amerikanischen Immobilienmarkt, unterliegt, auf die der AIF keinen Einfluss hat. Es besteht das Risiko des Totalverlusts der Kommanditeinlage nebst Ausgabeaufschlag. In der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge sind kein Indikator für künftige Erträge.

Die wesentlichen Risiken der Beteiligung sind ausführlich im Kapitel 7 „Risiken“ dargestellt.

14.6 Sprache und Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen

Die hier zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf dem Stand zum Zeitpunkt der Vertriebsanzeige und wurden zuletzt im August 2026 aktualisiert. Sie sind während der Dauer des Vertriebes (Platzierungszeitraum) wirksam und bis zur Mitteilung von Änderungen gültig. Sämtliche Informationen einschließlich der Vertragsbedingungen und der Verbraucherinformationen stehen nur in deutscher Sprache zur Verfügung.

14.7 Widerrufsrecht und praktische Hinweise zur Ausübung des Widerrufsrechts

Bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen steht Anlegern, die Verbraucher im Sinne des § 13 BGB sind, ein gesetzliches Widerrufsrecht zu. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage.

Die vollständige Widerrufsbelehrung, insbesondere zu Beginn und Dauer der Widerrufsfrist, zu den Modalitäten der Ausübung des Widerrufsrechts, zu den Widerrufsfolgen, zu einem etwaigen Wertersatz sowie zu den Folgen der Nichtausübung des Widerrufsrechts, ist in der Beitrittserklärung enthalten. Die Beitrittserklärung einschließlich der darin enthaltenen Widerrufsbelehrung wird dem Anleger zusammen mit diesen Verbraucherinformationen rechtzeitig vor Abgabe seiner Vertragserklärung auf einem dauerhaften Datenträger zur Verfügung gestellt.

Der Widerruf ist zu richten an:

TSO Fondstreuhand GmbH
Global Tower
Neue Mainzer Straße 32–36
60311 Frankfurt am Main
E-Mail: info@tso-europe.de
Telefon: +49 (0) 69 / 8700 06 56-0

Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung der Widerrufserklärung vor Ablauf der Widerrufsfrist. Sofern die Beitrittserklärung über eine Online-Benutzeroberfläche abgegeben wird, kann der Anleger den Widerruf außerdem über die dort bereitgestellte elektronische Widerrufsfunktion erklären. Diese Widerrufsfunktion ist mit „Vertrag widerrufen“ oder einer entsprechenden eindeutigen Formulierung bezeichnet. Nach Übermittlung des Widerrufs über die elektronische Widerrufsfunktion erhält der Anleger unverzüglich auf einem dauerhaften Datenträger eine Eingangsbestätigung, die den Inhalt der Widerrufserklärung sowie Datum und Uhrzeit ihres Eingangs enthält.

Unter den in der Widerrufsbelehrung genannten gesetzlichen Voraussetzungen kann der Anleger Wertersatz für eine bis zum Widerruf erbrachte Dienstleistung schulden. Die Voraussetzungen und die Bemessung eines etwaigen Wertersatzes sind in der Widerrufsbelehrung in der Beitrittserklärung dargestellt.

Wenn der Anleger sein Widerrufsrecht nicht fristgerecht ausübt, bleibt der Vertrag wirksam und der Anleger ist nach Maßgabe der Vertragsunterlagen an seine Vertragserklärung gebunden.

14.8 Mindestlaufzeit des Vertrages, vorzeitige Beendigung und Vertragsstrafen

Der AIF ist bis zum 31.12.2034 errichtet. Die Gesellschafter können gemäß § 19 des Gesellschaftsvertrages des AIF mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen einmalig eine Verlängerung der Laufzeit bis längstens zum 31.12.2039 sowie mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen die vorzeitige Auflösung des AIF beschließen. Eine Verlängerung der Laufzeit des AIF kann nur bei Vorliegen eines zulässigen Grundes beschlossen werden. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit sind u.a., dass:

- die Vermögensgegenstände des AIF nicht bis zum Ende der Grundlaufzeit verkauft werden können und mehr Zeit für die Verwertung der Vermögensgegenstände erforderlich ist;
- der erwartete Verkaufserlös für die Vermögensgegenstände nicht den Renditeerwartungen des AIF entspricht und während der Verlängerungsdauer eine Wertsteigerung der 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 Komplementärin eine Verlängerung der Grundlaufzeit des AIF sinnvoll oder erforderlich erscheinen lassen.

Eine ordentliche Kündigung der Beteiligung ist ausgeschlossen. Das Recht zur fristlosen Kündigung der Beteiligung bleibt unberührt.

Bei vorzeitigem Ausscheiden des Anlegers aus dem AIF bestimmt sich sein Abfindungsguthaben nach § 26 des Gesellschaftsvertrages des AIF. Vorzeitige Gründe für das Ausscheiden eines Anlegers aus dem AIF sind in § 25 des Gesellschaftsvertrages des AIF genannt, u.a. Insolvenz oder Zwangsvollstreckungsmaßnahmen, bei deren Vorliegen ein Anleger nicht dem AIF hätte beitreten können, Verletzung von Verpflichtungen nach dem Gesellschaftsvertrag.

Der Treuhand- und Verwaltungsvertrag kommt durch Annahme des mit der Beitrittserklärung abgegebenen Angebotes durch die Treuhandkommanditistin zustande. Der Treuhand- und Verwaltungsvertrag endet durch wirksamen Widerruf, wenn der Treugeber nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrages des AIF aus dem AIF ausscheidet oder die Treuhandkommanditistin aus dem AIF ausscheidet und sich der Treugeber dann unmittelbar an dem AIF beteiligt. Im Übrigen endet der Treuhand- und Verwaltungsvertrag ohne weiteres Zutun zu dem Zeitpunkt, zu dem die Vollbeendigung des AIF im Handelsregister eingetragen wird.

Vertragsstrafen für eine vorzeitige oder einseitige Kündigung sind nicht vorgesehen; Kostenfolgen und Abfindungsregelungen bei einem vorzeitigen Ausscheiden richten sich nach dem Gesellschaftsvertrag und dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag.

14.9 Anwendbares Recht, Gerichtsstand, Vertragssprache

Auf die Vertragsanbahnung und auf Verträge/Schuldverhältnisse, die für die Beteiligung des Anlegers maßgeblich sind, findet deutsches Recht Anwendung. Sofern der Anleger Verbraucher i.S.v. § 13 BGB ist, ist Gerichtsstand der allgemeine Gerichtsstand des Anlegers. Ansonsten ist als Gerichtsstand für den Gesellschafts- und Treuhand- und Verwaltungsvertrag der Sitz des AIF vereinbart.

Vertragssprache ist Deutsch. Die Bereitstellung des Verkaufsprospektes sowie der zusätzlichen Informationen sowie die Kommunikation mit dem Anleger erfolgen verbindlich ausschließlich in deutscher Sprache.

14.10 Außergerichtliche Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren

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

Die Kontaktdaten lauten:

Deutsche Bundesbank Schlichtungsstelle
Postfach 10 06 02
60006 Frankfurt am Main
E-Mail: schlichtung@bundesbank.de
Telefon: +49 69 9566-33232
Telefax: +49 69 709090-99 01

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs können die Beteiligten unbeschadet ihres Rechts, die Gerichte anzurufen, die Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V. anrufen. Die Voraussetzungen für den Zugang zu der Schlichtungsstelle regelt die jeweils geltende Verfahrensordnung der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V. Ein Merkblatt sowie die Verfahrensordnung sind bei der Ombudsstelle erhältlich.

Die Kontaktdaten lauten:

Ombudsstelle für Sachwerte
und Investmentvermögen e. V.
Postfach 61 02 69
10924 Berlin
Telefon: +49 30 257 616 90
Telefax: +49 30 257 616 91
E-Mail: info@ombudsstelle.com
www.ombudsstelle.com

14.11 Garantiefonds und andere Entschädigungsregelungen

Ein Garantiefonds, eine vergleichbare Sicherung der Einlagen oder andere Entschädigungsregelungen bestehen nicht.

14.12 Ökologische und soziale Faktoren sowie Ziele, nachhaltigkeitsbezogene Informationen

Der AIF investiert mindestens 60 % des investierten Kapitals in Portfoliogesellschaften, welche durch ihre Investitionen in Objektgesellschaften bzw. mittelbar in Immobilien festgelegte ökologische Merkmale fördern. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird daneben bei der Verwaltung des AIF die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigen.

Der AIF fördert das ökologische Merkmal „Beitrag zum Klimaschutz". Nachhaltige Investitionen im Sinne von Artikel 2 Nummer 17 der Verordnung (EU) 2019/2088 werden nicht getätigt oder angestrebt.

Weitere Angaben enthalten die Abschnitte 6.5 bis 6.7 des Verkaufsprospekts sowie Anhang 4 des Verkaufsprospekts „Vorvertragliche Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten".

14.13 Barrierefreies Format und angemessene Erläuterungen bei Fernabsatzverträgen

Diese Verbraucherinformationen werden dem Anleger in klarer und verständlicher Sprache leicht lesbar auf einem dauerhaften Datenträger zur Verfügung gestellt. Verbraucher mit Behinderungen, einschließlich Sehbehinderungen, können bei Fernabsatzverträgen verlangen, dass ihnen diese Informationen in einem geeigneten und barrierefreien Format zur Verfügung gestellt werden.

Bei Fernabsatzverträgen erhält der Verbraucher vor Vertragsschluss kostenfrei auf einem dauerhaften Datenträger gesonderte angemessene Erläuterungen zu den Hauptmerkmalen des angebotenen Vertrags, zu möglichen Nebenleistungen und zu den besonderen Folgen, die sich aus dem Vertrag ergeben können, einschließlich der Folgen bei Zahlungsausfall oder Zahlungsverzug.

Sofern bei einem Fernabsatzvertrag Online-Tools eingesetzt werden, kann der Verbraucher vor Vertragsschluss und in begründeten Fällen auch nach Vertragsschluss menschliches Eingreifen verlangen. Hierzu kann er sich wenden an:

TSO Capital Advisors GmbH
Global Tower
Neue Mainzer Straße 32–36
60311 Frankfurt am Main
E-Mail: info@tso-europe.de
Telefon: +49 (0) 69 / 8700 06 56-0

15

Anhang 1: Anlagebedingungen

15. Anhang 1: Anlagebedingungen

Anlagebedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

TSO Active Property IV LP & Co. geschl. InvKG

- nachstehend „AIF“ genannt -

extern verwaltet durch die

ATLARES Capital Management GmbH, Frankfurt am Main

- nachstehend „KVG“ genannt -

für den von der KVG verwalteten geschlossenen inländischen Publikums-AIF, die nur in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag des AIFs gelten.

Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen

§ 1 Vermögensgegenstände
Der AIF darf nur folgende Vermögensgegenstände erwerben:

1. Immobilien i.S.d. § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB i.V.m. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB;
2. Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Immobilien i.S.d. § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB i.V.m. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen (§ 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB);
3. Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, welche die Anforderungen des § 253 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 lit. a) KAGB erfüllen, zu Zwecken des Liquiditätsmanagements;
4. Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB, zu Zwecken des Liquiditätsmanagements;
5. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

§ 2 Anlagegrenzen

1. Der AIF wird sich als Gesellschafter an einer und ggf. auch weiteren bestehenden und/oder an noch zu gründenden Gesellschaften (nachstehend „Portfoliogesellschaften“ genannt, wobei die Verwendung des Plurals auch eine einzelne Portfoliogesellschaft bezeichnen kann) beteiligen.

   Im Zeitpunkt der Erstellung der Anlagebedingungen steht die folgende Portfoliogesellschaft als Vermögensgegenstand nach § 1 Ziffer 2 der Anlagebedingungen bereits fest:

   - TSO Active Property IV, LP, Atlanta, Georgia, USA

2. Der AIF muss mindestens 60 % des investierten Kapitals in Vermögensgegenstände investieren, die unter § 1 Ziffer 2 fallen. Das investierte Kapital ist das aggregierte eingezahlte und in Vermögensgegenständen eingebrachte Kapital des AIFs, 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.

3. Die Portfoliogesellschaften als Vermögensgegenstand nach § 1 Ziffer 2 der Anlagebedingungen investieren wiederum in Gesellschaften im Sinne des § 1 Ziffer 2 (nachstehend „Objektgesellschaften" genannt, wobei die Verwendung des Plurals auch eine einzelne Objektgesellschaft bezeichnen kann), wobei die Objektgesellschaften Immobilien erwerben, entwickeln, halten, verwalten, vermieten und verkaufen bzw. am Erwerb, an der Entwicklung, dem Halten, der Verwaltung und der Veräußerung von Immobilien partizipieren können. Direktinvestitionen der Portfoliogesellschaften als Vermögensgegenstand nach § 1 Ziffer 2 der Anlagebedingungen in Vermögensgegenstände im Sinne des § 1 Ziffer 1 sind ausgeschlossen.

4. Für den Fall, dass sich der AIF an weiteren bzw. noch zu gründenden Portfoliogesellschaften sowie die Portfoliogesellschaften an Objektgesellschaften beteiligen, haben die Portfolio- und Objektgesellschaften ihren Sitz in den USA und damit nicht im Geltungsbereich der AIFM-Richtlinie.

5. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Anlagebedingungen stehen die Vermögensgegenstände im Sinne des § 1 Ziffer 1 noch nicht fest. Bei Investitionsentscheidungen über Vermögensgegenstände nach § 1 Ziffer 1 oder 2 werden folgende Grundsätze berücksichtigt, wobei deren Beurteilung und Gewichtung im unternehmerischen Ermessen der KVG liegt, wenn unmittelbar oder mittelbar in Portfoliogesellschaften investiert wird:

Nutzungsart

a) Mindestens 35 % des investierten Kapitals im Sinne von § 2 Ziffer 2 Satz 2 werden in Gewerbeimmobilien vom Typ Büro, Industrie, Logistik, dabei insbesondere in Selbstlagerzentren, Handel oder mit einer gemischten Nutzung angelegt.

b) Mindestens 25 % des investierten Kapitals im Sinne von § 2 Ziffer 2 Satz 2 werden in Wohnimmobilien (Mehrfamilienwohnhäuser) angelegt werden.

Geografische Verteilung

c) Mindestens 60 % des investierten Kapitals im Sinne von § 2 Ziffer 2 Satz 2 werden in Immobilien in den USA, dort im Südosten, insbesondere in den Bundesstaaten Georgia, Florida, North Carolina, South Carolina, Virginia, Tennessee, Kentucky oder Alabama angelegt.

Größenklasse

d) Mindestens 60 % des investierten Kapitals im Sinne von § 2 Ziffer 2 Satz 2 werden in Immobilien mit einem jeweiligen Verkehrswert von mindestens USD 5 Mio., aber nicht über USD 200 Mio. angelegt.

Eine Investition in Portfoliogesellschaften und mittelbar durch die Portfoliogesellschaften in Objektgesellschaften ist auch zulässig, wenn die gesellschaftsrechtlichen Vereinbarungen der Portfoliogesellschaften eine disproportionale (ungleiche) Verteilung der Ausschüttungen zwischen den Kommanditisten und der Komplementärin vorsehen, jedoch nur soweit, als dass vor Eintritt der disproportionalen Verteilung bestimmte Mindestvoraussetzungen im Hinblick auf die von dem AIF erhaltenen jährlichen Ausschüttungen und den Rückfluss der von dem AIF geleisteten Einlage erfüllt sind. Nach Erfüllung der Mindestvoraussetzungen kann die disproportionale Verteilung dazu führen, dass der General Partner auf Ebene der Portfoliogesellschaften einen im Verhältnis zu seiner Beteiligung ungleich höheren Anteil an den darüberhinausgehenden Ausschüttungen erhält.

Der Verkaufsprospekt enthält dazu in Ziffer 6.3.1 weitere Erläuterungen.

6. Der AIF investiert mindestens 60 % des investierten Kapitals im Sinne von § 2 Ziffer 2 Satz 2 in Portfoliogesellschaften, welche durch ihre Investitionen in Objektgesellschaften bzw. mittelbar in Immobilien festgelegte ökologische Merkmale fördern. Die KVG wird daneben bei der Verwaltung des AIFs die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigen.

Nähere Erläuterungen hierzu enthält der Verkaufsprospekt.

7. Bis zu 40 % des investierten Kapitals im Sinne von § 2 Ziffer 2 Satz 2 können in Wertpapieren nach § 1 Ziffer 3, Geldmarktinstrumenten nach § 1 Ziffer 4, Bankguthaben nach § 1 Ziffer 5 oder Derivaten nach § 5 gehalten werden.

   Abweichend hiervon kann der AIF während der Investitionsphase bis zu 100 % des investierten Kapitals im Sinne von § 2 Ziffer 2 Satz 2 in Wertpapieren, Geldmarktinstrumenten, Bankguthaben oder Derivaten halten, um es entsprechend dieser Anlagebedingungen zu investieren. Die Investitionsphase endet spätestens drei Jahre nach Beginn des Vertriebs. Die Dauer der Investitionsphase kann durch Beschluss der Gesellschafter mit 75 % der abgegebenen Stimmen um weitere zwölf Monate verlängert werden.

   Der AIF kann im Rahmen seiner Liquidation bis zu 100 % des investierten Kapitals im Sinne von § 2 Ziffer 2 in Wertpapieren, Geldmarktinstrumenten, Bankguthaben oder Derivaten halten. Die Bestimmung des § 5 bleibt hiervon unberührt.

8. Die Investitionen erfolgen 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 investierten Kapital im Sinne von § 2 Ziffer 2 Satz 2 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 gemäß § 262 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 KAGB bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Streuung des Ausfallrisikos gewährleistet ist. Der AIF muss spätestens 18 Monate nach Beginn des Vertriebs risikogemischt investiert sein.

§ 3 Währungsrisiken

1. Die Währung des AIFs sowie der Portfolio- und Objektgesellschaften ist US-Dollar. Insbesondere erfolgen sämtliche Kapitaleinzahlungen, Investitionen, deren Finanzierungen und Ausschüttungen in US-Dollar.
2. Die Vermögensgegenstände des AIFs dürfen nur insoweit einem Währungsrisiko unterliegen, als der Wert der einem solchen Risiko unterliegenden Vermögensgegenstände 30 % des investierten Kapitals im Sinne von § 2 Ziffer 2 Satz 2 nicht übersteigt.

§ 4 Leverage und Belastungen

1. Eine Kreditaufnahme seitens des AIFs ist konzeptionell nicht vorgesehen. Grundsätzlich dürfen jedoch für den AIF Kredite bis zur Höhe von 150 % des investierten Kapitals im Sinne von § 2 Ziffer 2 Satz 2 aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Die von den Portfoliogesellschaften sowie Objektgesellschaften oder einer anderen Gesellschaft i.S.d. § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB aufgenommenen Kredite sind bei der Berechnung der in Satz 1 genannten Grenze entsprechend der Beteiligungshöhe des AIFs an der jeweiligen Gesellschaft zu berücksichtigen.
2. Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zu dem AIF 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 investierten Kapitals im Sinne von § 2 Ziffer 2 Satz 2 nicht überschreiten.
3. Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Anteile des AIFs, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

§ 5 Derivate

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

Anteilklassen

§ 6 Anteilklassen

Alle Anteile haben gleiche Ausgestaltungsmerkmale; verschiedene Anteilklassen gemäß §§ 149 Abs. 2 i.V.m. 96 Abs. 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 den AIF und dem Ausgabeaufschlag. Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens USD 25.000. 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 18 % des Ausgabepreises. Dies entspricht 18,9 % der gezeichneten Kommanditeinlage.

3. **Ausgabeaufschlag**
   Der Ausgabeaufschlag („Agio") beträgt bis zu 5 % der Kommanditeinlage. Es steht dem AIF frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

4. **Initialkosten**
   Neben dem Ausgabeaufschlag werden dem AIF in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 13,9 % 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 werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

§ 8 Laufende Kosten

1. **Summe aller laufenden Vergütungen**
   Die Summe aller laufenden Vergütungen an die KVG, an Gesellschafter des AIFs sowie an Dritte gemäß den nachstehenden Ziffern 2 bis 4 kann jährlich insgesamt bis zu 0,93 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen, während des Platzierungszeitraums, längstens jedoch für 36 Monate ab Erteilung der Vertriebserlaubnis, jährlich mindestens jedoch USD 300.000.

2. **Bemessungsgrundlage**
   Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert des AIFs im jeweiligen Geschäftsjahr.

   Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

3. **Vergütungen, die an die KVG und bestimmte Gesellschafter zu zahlen sind**

   a) Die KVG erhält für die Verwaltung des AIFs erstmals ab dem Jahr 2025 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,93 % der Bemessungsgrundlage, wobei die Vergütung im ersten Geschäftsjahr 2024 anteilig ab dem Monat beansprucht werden kann, ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt. Während des Platzierungszeitraumes, längstens jedoch für 36 Monate ab Erteilung der Vertriebserlaubnis, beträgt die Vergütung jährlich jedoch insgesamt mindestens USD 300.000.

      Die jährliche Vergütung bezieht sich auf das Geschäftsjahr des AIFs und ist jeweils zum 30.06. des Folgejahres zur Zahlung fällig. Die 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.

      Ab Liquidationseröffnung durch Laufzeitende, Gesellschafterbeschluss oder sonstige Gründe nach § 138 HGB beträgt die jährliche Vergütung bis zu 0,93 % der Bemessungsgrundlage.

   b) Die persönlich haftende Gesellschafterin des AIFs (Komplementärin) erhält als Entgelt für die Geschäftsführung und Haftungsübernahme keine jährliche Vergütung.

   c) Die TSO Fondstreuhand GmbH erhält für die von ihr erbrachten Leistungen keine jährliche Vergütung.

4. **Vergütungen an Dritte**
Der General Partner der Portfoliogesellschaft erhält für Unterstützungsleistungen im Bereich Portfoliomanagement bis zum 31.12.2030 eine jährliche Vergütung in Höhe von 1,8 % des von dem AIF in die Portfoliogesellschaft investierten Eigenkapitals, danach erhält der General Partner eine jährliche Vergütung in Höhe von 1 % des von dem AIF in die Portfoliogesellschaft investierten Eigenkapitals. Diese Vergütungen sind mit der Vergütung abgegolten, welche der General Partner der Portfoliogesellschaft als Geschäftsführer der Portfoliogesellschaft auf Grundlage des Gesellschaftsvertrages der Portfoliogesellschaft erhält. Die Kosten sind somit nicht unmittelbar von dem AIF zu zahlen, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Portfoliogesellschaft auf den Nettoinventarwert des AIFs aus.

5. **Vergütung und Kosten auf Ebene der Portfolio- und Objektgesellschaften i.S.d. § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB**
Auf Ebene der von dem AIF gehaltenen Portfoliogesellschaften und von dieser gehaltenen Objektgesellschaften fallen Vergütungen, etwa für deren Organe und Geschäftsleiter, und weitere Kosten an. Diese werden nicht unmittelbar dem AIF in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Gesellschaften auf den Nettoinventarwert des AIFs aus.

Der Verkaufsprospekt enthält dazu weitere Erläuterungen.

6. **Verwahrstellenvergütung**
Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 0,01 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIFs im jeweiligen Geschäftsjahr. Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes sowie der tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen.

7. **Weitere Aufwendungen, die zulasten des AIFs gehen**

a) Folgende Kosten einschließlich darauf ggf. entfallender Steuern hat der AIF 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 des AIFs durch dessen Abschlussprüfer;

gg) von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen des AIFs sowie der Abwehr von gegen den AIF erhobenen Ansprüchen;

hh) Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf den AIF erhoben werden;

ii) ab Zulassung des AIFs zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf den AIF und seine 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, welche der AIF schuldet.

b) Auf Ebene der von dem AIF gehaltenen Portfoliogesellschaften und von diesen gehaltenen Objektgesellschaften können ebenfalls Kosten nach Maßgabe von Buchstabe aa) bis hh) und jj) bis ll) anfallen. Sie werden nicht unmittelbar dem AIF 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 des AIFs aus.

c) Aufwendungen, die bei Portfoliogesellschaften bzw. Objektgesellschaften 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

Die KVG erhält für den Ankauf eines Vermögensgegenstandes nach § 1 Ziffer 1 oder 2 jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von 0,6 % des Bruttokaufpreises. Zudem erhält die KVG bei Veräußerung einer Immobilie durch eine Objektgesellschaft eine Transaktionsgebühr in Höhe von 3,6 % des Bruttoverkaufspreises. Dem AIF werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet.

Den Portfolio- bzw. Objektgesellschaften, an denen der AIF bzw. eine Portfoliogesellschaft beteiligt ist, werden die im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Entwicklung, dem Halten, der Verwaltung und der Veräußerung der Immobilien von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können den Portfolio- bzw. Objektgesellschaften unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

9. Disproportionale Verteilung von Ausschüttungen

Ausschüttungen der Portfoliogesellschaften können nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Portfoliogesellschaften disproportional verteilt werden, jedoch nur soweit, als dass vor Eintritt der disproportionalen Verteilung bestimmte Mindestvoraussetzungen im Hinblick auf die von dem AIF erhaltenen jährlichen Ausschüttungen und den Rückfluss der von dem AIF geleisteten Einlage erfüllt sind. Nach Erfüllung der Mindestvoraussetzungen kann die disproportionale Verteilung dazu führen, dass der General Partner auf Ebene der Portfoliogesellschaften einen im Verhältnis zu seiner Beteiligung ungleich höheren Anteil an den darüberhinausgehenden Ausschüttungen erhält.

Der Verkaufsprospekt enthält dazu in Ziffer 6.3.1 weitere Erläuterungen.

10. Geldwerte Vorteile

Geldwerte Vorteile, die die KVG oder ihre Gesellschafter oder Gesellschafter dem AIF im Zusammenhang mit der Verwaltung des AIFs 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 seiner Kommanditeinlage 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 dem AIF 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, hat er Kosten in Höhe von 0,5 % des auf seinen Anteil entfallenden und zuletzt festgestellten Nettoinventarwerts (inkl. etwaig anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer), jedoch mindestens in Höhe von USD 500, an die Treuhandkommanditistin zu zahlen. Ferner hat er die ihm daraus entstehenden Kosten, insbesondere Notargebühren und Registerkosten, selbst zu tragen;

c) Zahlungen, die an Anleger oder sonstige Berechtigte, z.B. auf Auslandskonten oder Fremdwährungskonten, geleistet werden, werden unter Abzug der hierbei anfallenden Gebühren, insbesondere – aber nicht abschließend – Überweisungskosten sowie 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 des Formulars W-8BEN zur Bestätigung seiner Abkommensberechtigung. Der Verkaufsprospekt enthält dazu weitere Erläuterungen;

f) Kosten, die sich aus der Ausübung von Gesellschafterrechten ergeben können (z.B. für Anreise, Teilnahme und Unterbringung im Rahmen einer Gesellschafterversammlung, durch die Verletzung von gesellschaftlichen Mitteilungspflichten sowie für die Ausübung gesellschaftlicher Informations- und Kontrollrechte und die hieraus resultierenden Kosten für Rechts- und Steuerberatung);

g) Bei vorzeitigem Ausscheiden aus dem AIF trägt bzw. tragen der ausscheidende Anleger bzw. die ausscheidenden Erben oder Vermächtnisnehmer als Gesamtschuldner bzw. im Falle der Veräußerung und Übertragung eines Anteils tragen der veräußernde und erwerbende Anleger als Gesamtschuldner die durch das Ausscheiden bzw. die Veräußerung und Übertragung verursachten Kosten und Aufwendungen bei Notar und Registergericht zuzüglich ggf. anfallender Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe, etwaig zu entrichtende Steuern in Deutschland und den USA sowie Kosten in Höhe von 0,5 % des auf seinen Anteil entfallenden und zuletzt festgestellten Nettoinventarwerts (inkl. etwaig anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer), jedoch mindestens in Höhe von USD 500. Entsprechendes gilt für sonstige durch das Ausscheiden oder die Veräußerung und Übertragung verursachte und in Rechnung gestellte Ausgaben des AIFs sowie für den AIF durch das Ausscheiden anfallende Steuern in nachgewiesener Höhe, wobei diese sonstigen Kosten und Ausgaben nicht mehr als 40 % des Wertes, berechnet gemäß § 26 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages des AIFs, des vom jeweiligen Anleger gehaltenen Anteils betragen dürfen.

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

12. Steuern

Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Umsatzsteuersätze. Bei einer Änderung der gesetzlichen Umsatzsteuersätze werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

Ertragsverwendung, Geschäftsjahr, Dauer und Berichte

§ 9 Ausschüttung

Die verfügbare Liquidität des AIFs soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung und im Rahmen des Liquiditätsmanagements der KVG als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte des AIFs bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei dem AIF benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen. Alle Auszahlungen erfolgen in US-Dollar.

§ 10 Geschäftsjahr und Berichte / Auflösung und Liquidation

1. Das Geschäftsjahr des AIFs ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr. Wird der AIF unterjährig beendet, ist auch das letzte Geschäftsjahr ein Rumpfgeschäftsjahr.

2. Die Laufzeit des AIFs ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag des AIFs bis zum 31.12.2034 befristet (Grundlaufzeit). Er wird nach Ablauf dieser Dauer ohne weitere Beschlussfassung aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag des AIFs 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 fünf Jahre beschlossen werden. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit sind u.a., dass

   - die Vermögensgegenstände des AIFs nicht bis zum Ende der Grundlaufzeit verkauft werden können und mehr Zeit für die Verwertung der Vermögensgegenstände erforderlich ist;

- der erwartete Verkaufserlös für die Vermögensgegenstände nicht den Renditeerwartungen des AIFs entspricht und während der Verlängerungsdauer eine Wertsteigerung der 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 KVG und der Geschäftsführung des AIFs eine Verlängerung der Grundlaufzeit des AIFs sinnvoll oder erforderlich erscheinen lassen.

3. Der AIF wird vorzeitig aufgelöst, wenn die Gesellschafter des AIFs die Auflösung mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen beschließen.
4. Im Rahmen der Liquidation des AIFs werden die laufenden Geschäfte beendet, etwaige noch offene Forderungen des AIFs eingezogen, das übrige Vermögen in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten des AIFs beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen des AIFs wird nach den Regeln des Gesellschaftsvertrages und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt.
5. Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres des AIFs erstellt der AIF einen Jahresbericht gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit § 135 KAGB, auch in Verbindung mit § 101 Abs. 2 KAGB. Für den Fall einer Beteiligung nach § 261 Abs. 1 Nrn. 2 bis 6 KAGB sind die in § 148 Abs. 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 Bundesanzeiger bekannt gemacht.

§ 11 Verwahrstelle

1. Für den AIF wird eine Verwahrstelle gemäß § 80 KAGB beauftragt; die Verwahrstelle handelt unabhängig von der KVG und ausschließlich im Interesse der Anleger.
2. Die Aufgaben und Pflichten der Verwahrstelle richten sich nach dem mit der KVG geschlossenen Verwahrstellenvertrag, 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 Gesellschaft oder gegenüber den Anlegern für das Abhandenkommen eines verwahrten Finanzinstrumentes im Sinne des § 81 Abs. 1 Nr. 1 KAGB durch die Verwahrstelle oder durch einen Unterverwahrer, dem die Verwahrung von Finanzinstrumenten nach § 82 Abs. 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 Gesellschaft 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 Ziffer 3 unberührt.

§ 12 Wechsel der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle

1. Die KVG kann das Verwaltungs- und Verfügungsrecht über den AIF auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen. Die Übertragung bedarf der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).
2. Der AIF kann gemäß § 154 Abs. 2 S. 1 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 BaFin.
3. Die Verwahrstelle für den AIF kann gewechselt werden. Der Wechsel bedarf der Genehmigung der BaFin.

16

Anhang 2: Gesellschaftsvertrag

16. Anhang 2: Gesellschaftsvertrag

GESELLSCHAFTSVERTRAG

der

TSO Active Property IV LP & Co. geschl. InvKG
(nachfolgend „**AIF**")

§ 1 Firma und Bekanntmachungen

1. Die Firma des AIF lautet:
   TSO Active Property IV LP & Co. geschl. InvKG.
2. Sofern und soweit gesetzlich erforderlich, erfolgen Bekanntmachungen des AIF bzw. betreffend den AIF im Bundesanzeiger.

§ 2 Gegenstand des Unternehmens

1. Der AIF 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 des AIF festgelegten Vermögensgegenstände zum Nutzen der Anleger unter Wahrung der gesetzlichen Vorgaben des KAGB.
2. Unter Beachtung des vorstehenden Abs. 1 und unter Berücksichtigung der Anlagebedingungen darf der AIF alle Geschäfte betreiben, die dem Zweck des AIF unmittelbar oder mittelbar zu dienen geeignet sind und Beteiligungen an Unternehmen erwerben oder Unternehmen erwerben.

§ 3 Beginn des AIF, Dauer des AIF, Geschäftsjahr

1. Der AIF beginnt seine Geschäfte mit der Eintragung in das Handelsregister.
2. Der AIF wird für eine bestimmte Zeit gegründet. Die Laufzeit des AIF wird bis zum 31.12.2034 befristet (nachfolgend auch „Grundlaufzeit"). Auf § 27 Abs. 1 wird verwiesen. Eine ordentliche Kündigung eines Gesellschafters ist ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt davon unberührt.
3. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.
   Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr und endet am 31. Dezember 2024. Wird der AIF unterjährig beendet, ist auch das letzte Geschäftsjahr ein Rumpfgeschäftsjahr.

§ 4 Gesellschafter, Kapitaleinlagen, Kapitalerhöhung

1. Persönlich haftende Gesellschafterin (nachfolgend „Komplementärin") ist die TSO AIF GP, LP, 1170 Peachtree Street, Suite 2000, Atlanta, Georgia 30309, USA, eine Limited Partnership nach dem Recht des Bundesstaates Georgia, USA. Die Komplementärin erbringt eine Pflichteinlage von mindestens USD 1 Mio. und von maximal USD 10 Mio. und ist entsprechend am Ergebnis und Vermögen des AIF beteiligt. Sie ist in bar und in voller Höhe zu leisten. Die Erhöhung der Kapitaleinlage der Komplementärin erfolgt im eigenen Ermessen. Eine Erhöhung ist in bar und in voller Höhe zu leisten.

2. Treuhandkommanditistin ist die TSO Fondstreuhand GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 132420 (nachfolgend „Treuhandkommanditistin“) zunächst mit einer Kommanditeinlage in Höhe von USD 1.000 (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 fällig. Sie ist in bar 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 Abs. 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 Abs. 2 bei Gründung des AIF geleistet hat, so dass sie anschließend nicht mehr für eigene Rechnung an dem AIF beteiligt ist.

5. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, mit Anlegern Treuhand- und Verwaltungsverträge gemäß § 6 nach Maßgabe des als Anlage 1 beigefügten Musters dahingehend abzuschließen, dass die Treugeber mittelbar über ein Treuhandverhältnis mit der Treuhandkommanditistin an dem AIF beteiligt sind. Die Treuhandkommanditistin ist ebenfalls berechtigt, das als Anlage 1 beigefügte Muster zum Abschluss von Treuhand- und Verwaltungsverträgen anzupassen. 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 Abs. 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 („BaFin“) bis einschließlich zum 31.12.2025 („1. Platzierungsabschnitt“) das Kommanditkapital des AIF auf USD 50.000.000 (nachfolgend „Geplantes Platzierungsvolumen“) und schrittweise auf bis zu USD 125.000.000 (nachfolgend „Maximales Platzierungsvolumen“) zu erhöhen. Diese Frist kann durch die Komplementärin ohne die Zustimmung der Mitgesellschafter bis zum 31.12.2026 („2. Platzierungsabschnitt“) und bis zum 31.12.2027 („3. Platzierungsabschnitt“) verlängert oder auch vorzeitig beendet werden. Der gesamte Zeitraum, in welchem Anlegern ein Beitritt zum AIF mittelbar über die Treuhandkommanditistin angeboten wird, wird als „Platzierungszeitraum“ bezeichnet. Der Abschluss des Platzierungszeitraums wird „Fondsschließung“ genannt.

7. Die Komplementärin ist berechtigt, auch bei Erreichen eines geringeren Kommanditkapitals als des Geplanten Platzierungsvolumens, die Vollplatzierung zu erklären und somit den AIF zu schließen.

8. Ist das Maximale Platzierungsvolumen eingeworben oder der AIF anderweitig geschlossen, wird die Treuhandkommanditistin keine weiteren Angebote von Anlegern annehmen.

§ 5 Voraussetzungen für eine Beteiligung als Anleger an dem AIF

1. Anleger können grundsätzlich nur natürliche deutsche 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 Abs. 1 zulassen, sofern die in Abs. 3 und Abs. 4 genannten Voraussetzungen erfüllt sind, beispielsweise – aber nicht abschließend – im Hinblick auf Kapitalgesellschaften, Stiftungen oder sonstige juristische Personen und Personengesellschaften.

3. Ausgeschlossen von der Beteiligung als Anleger sind insbesondere US-Personen im Sinne der Rule 902 der Regulation S des US-Securities Act, die eines der nachfolgend aufgeführten Merkmale einer US-Person erfüllen und/oder die Anteile an dem AIF für Rechnung oder zum Vorteil einer US-Person erwerben. Eine US-Person in diesem Sinne sind sämtliche natürlichen 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 (einschließlich deren Territorien) 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. Ferner von der Beteiligung als Anleger ausgeschlossen sind Personen mit Wohnsitz in Australien, Japan oder Kanada.
4. Jeder Anleger ist verpflichtet, vor seinem Beitritt zum AIF 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 dem AIF aus der Pflichtverletzung des Anlegers entstehen, dem betreffenden Anleger in Rechnung stellen.
5. Abs. 3 und Abs. 4 gelten entsprechend für Anleger, die keine natürlichen Personen sind und deren Beitritt aufgrund einer Ausnahme gemäß Abs. 2 zugelassen wurde. Im Rahmen des Abs. 4 hat der Anleger, der keine natürliche Person ist, für Zwecke des § 29 auch Daten und Angaben zu dessen wirtschaftlich Berechtigen mitzuteilen und nachzuweisen.

§ 6 Beitritt weiterer Anleger

1. Weitere Anleger können sich an dem AIF ausschließlich mittelbar über die Treuhandkommanditistin als Treugeber beteiligen. Grundlage dieser Beteiligung ist der Treuhand- und Verwaltungsvertrag (Muster in Anlage 1). Die Treuhandkommanditistin wird die Beteiligung im eigenen Namen, jedoch treuhänderisch für Rechnung des Treugebers übernehmen und halten und sie im Außenverhältnis – also im Verhältnis des AIF gegenüber Dritten – als einheitliche Kommanditbeteiligung halten. Die Treugeber sind mittelbar beteiligte Anleger im Sinne des KAGB und haben im Innenverhältnis der Treugeber zueinander und zum AIF und ihren Gesellschaftern die gleiche Rechtsstellung wie ein Kommanditist.
2. Sowohl Treugeber als auch Direktkommanditisten nach § 9 werden auch als „Anleger“ bezeichnet. Die Anleger und die Treuhandkommanditistin werden auch als „Kommanditisten“ bezeichnet. Die Komplementärin und die Kommanditisten werden auch als „Gesellschafter“ bezeichnet. Die Komplementärin und die Treuhandkommanditistin werden gemeinsam auch als „Gründungsgesellschafter“ bezeichnet.
3. Die Mindestbeteiligung eines Anlegers beträgt USD 25.000 (ohne Agio) (nachfolgend „Mindestzeichnungsbetrag“), wobei höhere Beträge ohne Rest durch 1.000 teilbar sein müssen. 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“).
4. Das Angebot eines Anlegers auf mittelbare Beteiligung an dem AIF 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 zum AIF als Treugeber durch Gegenzeichnung der Beitrittserklärung oder durch eine anderweitige 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.
5. Der Anleger verzichtet hiermit 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 in Textform informiert.
6. 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 durch den Anleger sowie der ordnungsgemäßen Identifizierung im Sinne des Geldwäschegesetzes und

Vorlage sonstiger erforderlicher Informationen jeweils gemäß den Bestimmungen der Beitrittserklärung.

7. Erhöht die Treuhandkommanditistin ihre Kommanditbeteiligung nach Maßgabe von § 4 Abs. 3 und Abs. 4, wird sie mit einer Haftsumme von EUR 1 je USD 1.000 der Pflichteinlage der Anleger in das Handelsregister eingetragen. Die einem Anleger jeweils zuzurechnende Haftsumme beträgt somit EUR 1 je USD 1.000 seiner Pflichteinlage. Die Treuhandkommanditistin ist verpflichtet, die Beantragung der Eintragung in das Handelsregister regelmäßig – nach Abgabe der Beitrittserklärung und vollständigem und fristgerechtem Zahlungseingang des Anlagebetrags nebst Agio – jeweils zeitnah vorzunehmen.

8. Das Rechtsverhältnis des AIF zu den Anlegern bestimmt sich nach diesem Gesellschaftsvertrag in Verbindung mit den Anlagebedingungen.

§ 7 Kapitaleinzahlungen

1. Der Anleger hat den Anlagebetrag zuzüglich eines Agios von bis zu 5 % bis spätestens zwei Wochen nach Eingang der Information der Treuhandkommanditistin über die Annahme des Beitrittsangebots nach § 6 Abs. 5 kosten- und spesenfrei auf das in der Beitrittserklärung angegebene Konto zu leisten. Einzahlungen sind nach Maßgabe der Modalitäten im Verkaufsprospekt und der Beitrittserklärung zu leisten. Hiervon abweichende Regelungen kann die Komplementärin in ihrem Ermessen genehmigen Für die Rechtzeitigkeit des Zahlungseingangs ist deren Gutschrift in der Währung US-Dollar auf dem Fondskonto des AIF maßgebend.

2. Zahlt ein Anleger den Anlagebetrag zuzüglich Agio nicht oder nicht vollständig, ist die Treuhandkommanditistin berechtigt, im Einvernehmen mit der Komplementärin, nach erfolgloser angemessener Fristsetzung 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. Bei unvollständiger Zahlung ist die Treuhandkommanditistin alternativ berechtigt, die Pflichteinlage auf den gezahlten Betrag herabzusetzen, wenn der Anleger den gemäß § 6 Abs. 3 S. 1 erforderlichen Mindestzeichnungsbetrag in Höhe von USD 25.000 bereits erbracht hat.

3. Sämtliche durch eine nicht bzw. nicht fristgerecht erbrachte Zahlung des Anlagebetrages und/oder des Agios verursachten Kosten und Schäden des AIF trägt der säumige Anleger.

4. Sacheinlagen sind unzulässig.

§ 8 Haftung der Kommanditisten, Ausschluss einer Nachschusspflicht

1. Die Haftung der Kommanditisten (also auch der Treugeber) ist vom Zeitpunkt der Eintragung in das Handelsregister (bzw. Eintragung der Erhöhung der im Handelsregister eingetragene Haftsumme nach Maßgabe des § 6 Abs. 7) beschränkt. Mit Einzahlung der Pflichteinlage erlischt die Haftung Dritten gegenüber. Sie kann jedoch ggf. gemäß § 172 Abs. 4 HGB durch Entnahmen, Ausschüttungen oder Rückzahlungen wieder bis zu der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme aufleben.

2. Eine Ausschüttung oder eine Rückgewähr der Pflichteinlage, welche den Wert der Pflichteinlage unter den Betrag der Haftsumme herabmindern, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen. Vor der Zustimmung ist der Kommanditist darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern des AIF 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 Pflichteinlage 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 des AIF aus dem AIF 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 des AIF.

4. Über die Zahlung der Pflichteinlage (zzgl. eines vereinbarten Agios) und den 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 des AIF 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 des AIF, 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 Treuhand- und Verwaltungsvertrages 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 im Wege einer Rechtsnachfolge 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, entsprechend dem als Anlage 2 beigefügten Muster – unverzüglich nach Anforderung durch die Treuhandkommanditistin zu erteilen. Die Erteilung der Vollmacht ist Voraussetzung für die Beteiligung als Direktkommanditist.
3. Die in das Handelsregister einzutragende Haftsumme der Direktkommanditisten beträgt EUR 1 je USD 1.000 der jeweiligen Pflichteinlage. Die Übertragung der Treuhandbeteiligung in eine direkte Beteiligung des jeweiligen Treugebers erfolgt aufschiebend bedingt auf die Eintragung des Treugebers als Kommanditist im Sinne des § 161 Abs. 1 HGB in das Handelsregister mit Rechtsnachfolgevermerk. Damit ist der Eintritt eines Direktkommanditisten in den bestehenden geschlossenen AIF erst mit Eintragung im Handelsregister wirksam.
4. Im Falle, dass ein Treugeber eine direkte Beteiligung an dem AIF wünscht, 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 Abs. 4 bevollmächtigt, die Pflichteinlage und die diesbezügliche Haftsumme in entsprechender Höhe herabzusetzen. Dies hat zur Folge, dass die Treuhandkommanditistin für diese Beteiligung nur noch die Funktion der Verwaltungstreuhänderin ausüben wird und ihr eigener Beteiligungsbetrag entsprechend herabgesetzt ist. 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.
5. Die durch die Eintragung des Anlegers verursachten Notar- und Gerichtskosten, insbesondere für die beglaubigte Handelsregistervollmacht und die entsprechende Handelsregistereintragung, sowie die Verwaltungskosten gemäß § 8 Abs. 11 lit. b) der Anlagebedingungen, jeweils inkl. ggf. anfallender Umsatzsteuer, hat der Anleger der Treuhandkommanditistin zu erstatten.

§ 10 Geschäftsführung, Vertretung

1. Die Komplementärin ist zur Geschäftsführung des AIF berechtigt und verpflichtet. Sie und ihre Organe sind unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zur alleinigen Vertretung des AIF ermächtigt. Die Komplementärin ist berechtigt, Untervollmachten unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zu erteilen und Geschäfte des AIF ganz oder teilweise von Dritten besorgen zu lassen. Die Geschäftsführungs- und Vertretungsbefugnis der Komplementärin erstreckt sich auch auf die Stimmabgabe des AIF in den Gesellschafterversammlungen von Gesellschaften, an denen der AIF beteiligt ist. Hinsichtlich der Kompetenzen der Kapitalverwaltungsgesellschaft bleiben Abs. 3 in Verbindung mit § 11 unberührt.

Die Komplementärin hat die Geschäfte des AIF mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu führen.

2. Zur Geschäftsführung des AIF sind die Kommanditisten nicht berechtigt.

3. Die Komplementärin 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, bedürfen der Zustimmung der Gesellschafterversammlung.

4. Zur Vornahme insbesondere der folgenden Handlungen ist die Komplementärin ohne Zustimmung der Gesellschafterversammlung berechtigt:

   a) Maßnahmen und Geschäfte, die in den Anlagebedingungen und im Investitionsplan vorgesehenen bzw. im Verkaufsprospekt beschriebenen Verträge und Rechtsgeschäfte, insbesondere

      - Abschluss und Änderung des Treuhand- und Verwaltungsvertrages mit der TSO Fondstreuhand GmbH, Frankfurt am Main;
      - Abschluss und Änderung der Gesellschaftsverträge der Portfoliogesellschaft;
      - Bestellung und Abberufung der Kapitalverwaltungsgesellschaft;
      - Vertrag über Leistungen der Konzeption und Prospektierung mit der ATLARES Capital Management GmbH, Frankfurt am Main sowie mit der Komplementärin.

   b) Beauftragung der laufenden Rechts- und Steuerberatung;

   c) Anpassungen des Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen aufgrund regulatorischer Vorgaben.

   Der AIF und seine 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 Verordnungen (zusammen nachfolgend „AIFM-Gesetze“). Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zukünftig Änderungen in Bezug auf die Struktur des AIF, den Inhalt des Gesellschaftsvertrages und anderer Dokumentationen und Verträge („Regulatorische Anpassungen“) erforderlich sein werden. Die Komplementärin 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 Komplementärin nach dieser Ziffer durchgeführten Regulatorischen Anpassungen müssen durch die AIFM-Gesetze vorgegeben und für die Anleger zumutbar sein.

5. Die Geschäftsführung der Komplementärin (nachfolgend „Fondsgeschäftsführung“) muss zuverlässig sein und die zur Leitung des AIF als geschlossene Investmentkommanditgesellschaft erforderliche fachliche Eignung haben. Dies gilt auch in Bezug auf die Art des Unternehmensgegenstandes des AIF.

§ 11 Kapitalverwaltungsgesellschaft

1. Die Fondsgeschäftsführung benennt und bestellt die Kapitalverwaltungsgesellschaft und schließt mit dieser einen entsprechenden Bestellungsvertrag ab. Mit Abschluss und nach Maßgabe des Bestellungsvertrages wird der Kapitalverwaltungsgesellschaft die Berechtigung erteilt, den AIF allein und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zu vertreten. Die Tätigkeit der Kapitalverwaltungsgesellschaft umfasst insbesondere die Anlage und Verwaltung des Kom-

manditanlagevermögens, welches insbesondere die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement (einschließlich Liquiditätsmanagement) beinhaltet.

2. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird, soweit gesetzlich und/oder vertraglich erforderlich, die Zustimmung der Verwahrstelle einholen.

3. Für die Kündigung des Verwaltungsrechts bezüglich der Verwaltung des AIF durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft gelten insbesondere § 154 i.V.m. §§ 99, 100 KAGB.

4. Sollte die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Verwaltung der Mittel des AIF kündigen oder aus anderem Grunde nicht mehr in der Lage sein, die Mittel des AIF zu verwalten, ist die Fondsgeschäftsführung zur Vornahme aller erforderlichen Handlungen sowie dazu bevollmächtigt, eine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft zu bestellen.

§ 12 Vergütungen, Aufwendungen

Alle Vergütungen, Kosten und Gebühren zulasten des AIF sind den Anlagebedingungen (§§ 7, 8) zu entnehmen.

§ 13 Informationsrechte, Jahresbericht, Vertraulichkeit

1. Die in § 166 HGB geregelten Rechte stehen den Kommanditisten zu und werden den Treugebern unmittelbar eingeräumt.

2. Bis zur Feststellung des Jahresabschlusses ist der Jahresbericht in den Geschäftsräumen des AIF zu üblichen Geschäftszeiten durch Gesellschafter einzusehen.

3. Alle Gesellschafter haben über vertrauliche Angaben und Geheimnisse des AIF, insbesondere Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse, Dritten gegenüber Stillschweigen zu bewahren. Die Mitgesellschafter sind vor einer Kenntnisnahme ihrer personenbezogenen Daten durch einen Einsicht nehmenden Gesellschafter zu schützen (Datenschutz).

§ 14 Gesellschafterkonten

1. Es werden folgende Kapitalkonten für jeden Gesellschafter geführt:

   a) **Kapitalkonto I (Einlagenkonto)**
   Auf dem Konto wird die Pflichteinlage des Gesellschafters ausgewiesen. Die Pflichteinlage 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)**
   Das Agio, das die Kommanditisten geleistet haben, wird als Kapitalrücklage dem Kapitalkonto II gutgeschrieben. Das Konto ist unverzinslich.

   c) **Kapitalkonto III (Gewinn- und Verlustkonto)**
   Auf dem Konto werden Verlustlastschriften gebucht, ohne dass hierdurch eine Nachschusspflicht entsteht. Darüber hinaus werden auf dem Konto Gewinngutschriften gebucht. Das Konto ist unverzinslich.

   d) **Kapitalkonto IV (Entnahmekonto)**
   Auf dem Konto werden die entnahmefähigen Gewinne, soweit sie nicht zum Ausgleich von Verlusten zu verwenden sind, und Entnahmen (Ausschüttungen) gebucht. Das Konto ist unverzinslich.

2. Für die Treuhandkommanditistin werden die Konten gemäß Abs. 1 mit der Maßgabe geführt, dass für die Anteile der Treugeber an der Kommanditeinlage jeweils eigene Konten geführt werden.

3. Neben den vorstehend beschriebenen Kapitalkonten wird entsprechend den Vorgaben des § 24 Abs. 2 der KARBV eine Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Gesellschafter durchgeführt.

§ 15 Beteiligung am Ergebnis und am Vermögen

1. Vorbehaltlich der nachstehenden Regelungen und nach Berücksichtigung der Vergütungen gemäß § 12 sind die Gesellschafter im Verhältnis ihrer Kapitalkonten I gemäß § 14 zueinander am Vermögen und am Ergebnis des Geschäftsjahres beteiligt.

2. Tritt ein Gesellschafter dem AIF während eines laufenden Geschäftsjahres, welches nicht das Rumpfgeschäftsjahr des AIF ist, unterjährig bei oder erhöht er unterjährig seine Pflichteinlage, nimmt er am Ergebnis für dieses Geschäftsjahr pro rata temporis ab dem Ersten des auf die vollständige Zahlung der Pflichteinlage bzw. – im Falle einer Erhöhung der Pflichteinlage – des Erhöhungsbetrags folgenden Monats teil. Tritt ein Gesellschafter dem AIF während des laufenden

Rumpfgeschäftsjahres unterjährig bei oder erhöht er im Rumpfgeschäftsjahr unterjährig seine Pflichteinlage, nimmt er am Ergebnis für das Rumpfgeschäftsjahr pro rata temporis ab dem letzten Tag des Rumpfgeschäftsjahres teil. Bei einer unterjährigen Reduzierung der auf den Kapitalkonten I zu buchenden Beträge sowie im Falle des (unterjährigen) Ausscheidens aus dem AIF erfolgt die Ergebnisermittlung pro rata temporis.

3. Den Gesellschaftern werden Verlustanteile auch dann zugerechnet, wenn sie die Höhe ihres jeweiligen Anlagebetrages übersteigen. Hierin wird weder eine Nachschuss- noch eine Ausgleichspflicht begründet.
4. Für steuerliche Zwecke werden eventuelle Sonderbetriebsausgaben, Ergebnisse aus etwaigen Ergänzungsbilanzen nur dem hiervon jeweils betroffenen Gesellschafter zugerechnet.

§ 16 Ergebnisverwendung und Ausschüttungen

1. Die verfügbare Liquidität des AIF soll an die Gesellschafter 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 des AIF bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei dem AIF benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen oder Ausschüttungen (nachfolgend „Ausschüttung“) kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Ausschüttungen kommen.
2. Die Gesellschafter haben keinen Anspruch auf laufende Ausschüttungen. Der Anteil des jeweiligen Gesellschafters an den Ausschüttungen richtet sich nach dem für die Gewinnverteilung in § 15 festgelegten Schlüssel und Rang.
3. Sämtliche in diesem Gesellschaftsvertrag genannten Ausschüttungen werden in US-Dollar berechnet. Sämtliche gemäß diesem Gesellschaftsvertrag an die Gesellschafter erfolgenden Zahlungen sind in US-Dollar auf Kosten des Begünstigten vorzunehmen, es sei denn, der Anleger setzt die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder ein von ihr mit der Anlegerverwaltung beauftragtes Unternehmen nicht später als 45 Tage vor einer solchen Zahlung davon in Kenntnis, dass er die Zahlungen in Euro erhalten möchte. Anfallende Gebühren und Kosten aus dem Währungstausch gehen zulasten des Anlegers, die die Euro-Zahlung gewünscht hat.
4. Soweit Ausschüttungen Kapitalentnahmen im Sinne des § 172 Abs. 4 HGB darstellen, lebt die Haftung des Kommanditisten bis zu seiner im Handelsregister eingetragenen Haftsumme wieder auf. Eine Ausschüttung oder eine Rückgewähr der Pflichteinlage, welche den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Haftsumme herabmindern, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen; insoweit gilt § 8 Abs. 2.
5. Eine Rückforderung von erfolgten Ausschüttungen durch den AIF ist ausgeschlossen.
6. Soweit durch den AIF oder einen Dritten auf den Betrag der Ausschüttung aufgrund zwingender gesetzlicher Regelungen Quellensteuer oder sonstige Abgaben einzubehalten sind, zahlt der AIF den nach Abzug der Quellensteuer oder der sonstigen Abgaben sowie der damit jeweils zusammenhängenden Kosten verbleibenden Betrag an die Gesellschafter aus. Die auf den jeweiligen Gesellschafter entfallenden Steuer-, Abgaben- und Kostenbeträge gelten für Zwecke dieses Gesellschaftsvertrages als Beträge, die gemäß § 16 ausgeschüttet wurden.
7. Auszahlungsansprüche der Gesellschafter können mit Ansprüchen des AIF gegen den betreffenden Gesellschafter verrechnet werden.

§ 17 Jahresabschluss

1. Die Komplementärin hat innerhalb von sechs Monaten nach Ende des Geschäftsjahres den Jahresabschluss und den Lagebericht (Jahresbericht) für das abgelaufene Geschäftsjahr gemäß den für den AIF geltenden gesetzlichen Vorgaben zu erstellen (§ 158 i.V.m. § 135 KAGB).
2. Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind durch einen Abschlussprüfer nach Maßgabe des §§ 159 i.V.m. 136 KAGB zu prüfen und zu testieren. Die Gesellschafterversammlung wählt, erstmals für das Geschäftsjahr 2025, den Abschlussprüfer nach Vorschlag durch die Komplementärin. Der Jahresabschluss ist spätestens sechs Monate nach Ende des Geschäftsjahres den Gesellschaftern zur Feststellung vorzulegen (§ 159a KAGB).

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 des KAGB unverzüglich nach Beendigung der Prüfung durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft bei der BaFin einzureichen.

§ 18 Sonderbetriebsausgaben, Steuerfestsetzungsverfahren, Empfangsvollmacht

1. Der AIF erstellt eine einheitliche und gesonderte Gewinnfeststellung gemäß § 180 Abs. 1 Nr. 2 AO i.V.m. Abs. 5 AO und reicht diese beim für den AIF 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 TSO Fondstreuhand GmbH im ersten Monat des folgenden Geschäftsjahres melden. Für die gemeldeten Sonderbetriebsausgaben hat der Kommanditist für den Fall einer Rückfrage des zuständigen Finanzamtes geeignete Belege vorzuhalten. Der AIF 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 des AIF dürfen von den Kommanditisten nur mit vorheriger Zustimmung der Komplementärin eingelegt werden.
3. Die Gesellschafter erteilen der Kapitalverwaltungsgesellschaft 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 des AIF treffen die Gesellschafter durch Beschlüsse. Gesellschafterbeschlüsse werden im Verfahren nach den §§ 20, 29 Abs. 3 oder in Gesellschafterversammlungen gefasst.
2. Der Beschlussfassung durch die Gesellschafter unterliegen, vorbehaltlich einer gesetzlichen Zuordnung der Zuständigkeit an die Kapitalverwaltungsgesellschaft außer 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 Abs. 3;
   d) Änderung des Gesellschaftsvertrages;
   e) Auflösung des AIF;
   f) Wahl des Abschlussprüfers, für die Geschäftsjahre ab 2025;
   g) Verlängerung der Laufzeit des AIF bis längstens zum 31.12.2039;
   h) Verlängerung der Investitionsphase gemäß § 2 Abs. 7 der Anlagebedingungen des AIF;
   i) sonstige Beschlussgegenstände, soweit diese den Gesellschaftern von der Geschäftsführung zur Abstimmung vorgelegt werden.

3. Je USD 1.000 des Gesellschaftskapitals bzw. des Treugeberkapitals gewähren den Gesellschaftern 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 Abs. 2 lit. d), e), g) und h) bedürfen einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft entscheidet über eine Zustimmung zu den Beschlüssen und über eine entsprechende Durchführung der Beschlüsse unabhän-

gig 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 des AIF 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 dem AIF beteiligt sind, darf die Treuhandkommanditistin ihr Stimmrecht nur nach vorheriger Weisung durch den Anleger ausüben. Im Übrigen wird auf § 267 Abs. 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 erteilter 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 grundsätzlich der Schriftform. Soweit die TSO Fondstreuhand GmbH oder ein mit ihr verbundenes Unternehmen bevollmächtigt werden soll, ist eine Vollmacht in Textform ausreichend. Jede Vollmacht muss der Komplementärin bei einer Gesellschafterversammlung spätestens bei Stimmabgabe des Vertreters und im schriftlichen Umlaufverfahren zusammen 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 in Kopie zu übersenden.

10. Die Unwirksamkeit von Gesellschafterbeschlüssen kann nur binnen vier Wochen nach Versenden des Protokolls an die Gesellschafter geltend gemacht werden, indem binnen dieser Frist Klage auf Feststellung der Unwirksamkeit gegen den AIF erhoben wird. Nach Ablauf der Frist gilt ein eventueller Mangel des Beschlusses als geheilt.

§ 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 an die zuletzt schriftlich mitgeteilte Adresse der jeweiligen Gesellschafter in Textform oder an das im Internetportal des AIF eingerichtete elektronische Postfach gemäß § 29 Abs. 3 unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände herbeizuführen. Die Aufforderung gilt am dritten Werktag nach ihrer Aufgabe als zugegangen. 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 Absendung der Abstimmungsaufforderung durch einfachen Brief oder über ein im Internetportal des AIF eingerichtetes elektronisches Postfach gemäß § 29 Abs. 3 bei dem AIF 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 25 % der Stimmen aller Gesellschafter an der Abstimmung teilnehmen. Zustimmung, Ablehnung und ausdrückliche Stimmenthaltung gelten als Teilnahme.

Die Feststellung des geprüften Jahresberichtes sowie die Entlastung der Geschäftsführung sind innerhalb einer Frist von sechs Monaten nach Ablauf des Geschäftsjahres zu beschließen, erstmals bis zum 30.06.2025. Zeitgleich mit den Beschlussvorlagen ist den Gesellschaftern der Jahresbericht zur Verfügung zu stellen. § 13 Abs. 2 sowie, § 29 Abs. 3 bleibt unberührt. Die Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2024 erfolgt durch die Gründungsgesellschafter mit Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

3. Die Einladung der Kommanditisten zu einer Gesellschafterversammlung erfolgt durch die Komplementärin mittels Einladung in Textform unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände, Tagungsort und -zeit sowie der Tagesordnung an die dem AIF zuletzt benannte Adresse eines jeden Gesellschafters oder über das im Internetportal des AIF eingerichtete elektronische Postfach gemäß § 29 Abs. 3. Die Einladung muss mindestens vier Wochen vor dem Tag der Gesellschafterversammlung zugegangen sein. Die Einladung gilt am dritten Tag nach der Aufgabe bei der Post als zugegangen. In dringenden Fällen kann die Einladungsfrist verkürzt werden. Tagungsort ist der Sitz des AIF. 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. Von der Versammlung ist ein Protokoll in Textform anzufertigen, das in Kopie den Gesellschaftern spätestens vier Wochen nach der Gesellschafterversammlung per Post zuzusenden ist. § 29 Abs. 3 bleibt unberührt. 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 25 % der Stimmen aller Gesellschafter an der Gesellschafterversammlung teilnehmen oder ordnungsgemäß vertreten sind („Beteiligungsquorum“) und die Treuhandkommanditistin anwesend oder wirksam vertreten ist.

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. Dies gilt entsprechend für eine Beschlussfassung im Wege des schriftlichen Umlaufverfahrens.

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 des AIF 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 der AIF.

§ 21 Ausscheiden eines Gesellschafters

1. Im Fall des Ausscheidens eines Gesellschafters oder bei Eingreifen anderer gesetzlicher Ausschlussgründe wird der AIF 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. Die Erfüllung des Abfindungs-

anspruchs gilt nicht als Rückzahlung der Einlage des Kommanditisten.

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. Im Falle des Ausscheidens der Komplementärin wird dieses wirksam, wenn ein neuer persönlich haftender Gesellschafter wirksam beigetreten ist; die Geschäftsführer der neuen Komplementärin müssen zuverlässig und fachlich geeignet sein. Sollte es nicht gelingen, unverzüglich einen neuen persönlich haftenden Gesellschafter aufzunehmen, wird der AIF aufgelöst.

§ 22 Tod eines Gesellschafters

1. Im Falle des Todes eines Gesellschafters wird der AIF mit seinen Erben oder Vermächtnisnehmern fortgeführt, sofern sie nicht gemäß § 25 aus dem AIF ausscheiden oder ausgeschlossen werden. 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. Der AIF ist berechtigt, auch andere geeignete Nachweise zu akzeptieren. 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. Mehrere Erben oder Vermächtnisnehmer eines verstorbenen Gesellschafters haben unverzüglich, auch ohne besondere Aufforderung durch den AIF, zur Wahrnehmung ihrer aus der Beteiligung an dem AIF 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. Der AIF ist während dieses Zeitraums berechtigt, Auszahlungen oder sonstige Zahlungen mit schuldbefreiender Wirkung auf das dem AIF zuletzt angegebene Konto des Erblassers zu leisten. Vermögensrechte können seitens des AIF auch durch Hinterlegung (§§ 372 ff. BGB) erfüllt werden.

4. Alle Kosten, die dem AIF 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 Abs. 6 bedarf jede Übertragung, teilweise Übertragung oder sonstige Verfügung über bzw. von Gesellschaftsanteilen oder Treugeberbeteiligungen oder einzelner Ansprüche hieraus zu ihrer Wirksamkeit der vorherigen Zustimmung der Komplementärin in Textform. Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund versagt werden. Belastungen der Beteiligung oder der damit verbundenen Rechte (z.B. Verpfändung, Nießbrauch bezüglich des Ausschüttungsanspruchs) sind ebenso wie die Abtretung oder Sicherungsabtretung solcher Rechte unzulässig. Eine teilweise Übertragung ist nur dann möglich, wenn der zu übertragende und der verbleibende Anteil durch 1.000 teilbar ist und die entstehenden Anteile jeweils mindestens USD 25.000 betragen. Ausnahmen von Satz 1 und Satz 3 können von der Komplementärin zugelassen werden. Eine Übertragung von Gesellschaftsanteilen oder Teilgesellschaftsanteilen ist grundsätzlich nur mit schuldrechtlicher und dinglicher Wirkung zum Ablauf des 31.03., 30.06., 30.09. sowie 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 zwischen Erben im Falle des § 22 Abs. 1 sowie bei Übertragung von Gesellschaftsanteilen der Treuhandkommanditistin an Treugeber gemäß § 25 Abs. 4 oder bei Wechsel der Beteiligungsart durch einen Anleger und Beachtung von § 9.

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 dem AIF erfüllt.

3. Jede beabsichtigte Übertragung, teilweise Übertragung oder sonstige Verfügung ist der Komplementärin zur Erteilung der Zustimmung sowie der Treuhandkommanditistin zur etwaigen Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß Abs. 4 bis zum 31.01., 30.04., 31.07. oder 31.10. eines Kalenderjahres schriftlich unter Vorlage des Kauf- und Übertragungsvertrages mit Angabe des Übernehmenden und des zu übertragenden Beteiligungsbetrags anzuzeigen. Weitere Ausnahmen können von der Komplementärin zugelassen werden.

4. Der Treuhandkommanditistin wird für alle Übertragungen von Kommanditanteilen ein Vorkaufsrecht nach Maßgabe folgender Bestimmungen eingeräumt:

   a) Das Vorkaufsrecht kann nur innerhalb eines Monats nach Zustimmung der Komplementärin und Vorlage des Kauf- und Übertragungsvertrages gemäß Abs. 3 durch Erklärung in Textform gegenüber dem Verkäufer ausgeübt werden.

   b) Die Treuhandkommanditistin ist bei Ausübung des Vorkaufsrechts berechtigt, einen Dritten als Käufer zu benennen. Macht sie von diesem Recht Gebrauch, so kommt der Kaufvertrag mit dem benannten Dritten zustande. Die Treuhandkommanditistin steht in diesem Fall dem Verkäufer dafür ein, dass der Dritte die im Kauf- und Übertragungsvertrag niedergelegten Zahlungspflichten erfüllt.

   c) Die Treuhandkommanditistin kann auf ihr Vorkaufsrecht auch vor Ablauf der Frist durch Erklärung gegenüber dem Verkäufer in Textform verzichten.

5. Die Anforderung der Absätze 3 und 4 gelten nicht in den Fällen der Übertragung zur Erfüllung von Vermächtnissen und Teilungsanordnungen, bei Übertragungen zwischen Erben im Falle des § 22 Abs. 1 sowie bei Übertragung von Gesellschaftsanteilen der Treuhandkommanditistin an Treugeber gemäß § 25 Abs. 4 oder bei Wechsel der Beteiligungsart durch einen Anleger und Beachtung von § 9.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. Der Erwerber trägt gegenüber dem AIF durch die Übertragung bzw. Verfügung entstehenden Kosten und Aufwendungen, einschließlich Steuern, gemäß § 8 Abs. 11 lit. g) der Anlagebedingungen. Der AIF ist berechtigt, die ihr durch die Übertragung bzw. Verfügung entstehenden Kosten und Aufwendungen von den auf den gegenständlichen Anteil entfallenden Ausschüttungen einzubehalten.

10. Der Übertragende bzw. Verfügende ist verpflichtet, die entsprechenden Eintragungen in das Handelsregister durch die Komplementärin durch Mitteilung gegenüber der Komplementärin zu veranlassen. Abs. 9 bleibt unberührt.

§ 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 Treuhandkommanditistin zu erfolgen, die verpflichtet ist, den AIF und Kapitalverwaltungsgesellschaft über die Kündigung zu informieren. Darüber hinaus haben die Anleger keinen Anspruch gegenüber dem AIF oder der Treuhandkommanditistin auf Rücknahme oder Umtausch ihrer Beteiligung an dem AIF. Für das Ausscheiden der Komplementärin bei einer jeweils außerordentlichen Kündigung gilt im Übrigen § 25 Abs. 5 entsprechend. Eine Kündigung durch die Komplementärin wird erst

mit Bestellung bzw. Beitritt eines jeweils ersetzenden AIF 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 Treuhandkommanditistin fortgeführt. Diese in die einzelnen Treuhandverträge mit den Treugebern und Direktkommanditisten eintretende Treuhandkommanditistin wird von der Komplementärin bestimmt und dem AIF als Treuhandkommanditist beitreten, ohne dass es eines Gesellschafterbeschlusses bedarf. Lässt sich keine geeignete Treuhandkommanditistin finden gilt § 25 Abs. 4 entsprechend.

§ 25 Ausscheiden, Ausschließung eines Gesellschafters

1. Ein Gesellschafter scheidet ohne Weiteres aus dem AIF 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 Komplementärin kann einen Gesellschafter bzw. seine vertraglichen oder gesetzlichen Rechtsnachfolger fristlos aus dem AIF 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, insbesondere aber nicht abschließend die Gesellschaftertreuepflicht, 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 Komplementärin – nicht nachkommt oder wenn die Komplementärin – nach billigem Ermessen – zu dem Schluss gelangt, dass das Ausscheiden der Treuhandkommanditistin aufgrund von regulatorischen Vorgaben erforderlich oder sinnvoll ist.
3. Der Gesellschafter scheidet im Fall eines Ausschlusses durch die Komplementärin mit Zugang der Ausschließungserklärung oder zu einem in der Ausschließungserklärung genannten späteren Zeitpunkt aus dem AIF aus. Die Ausschließungserklärung gilt drei Tage nach Absendung an die dem AIF zuletzt genannte Anschrift als zugegangen. In dem Fall, dass ein Ausschließungsgrund nach Abs. 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 Abs. 1 und Abs. 3 dadurch aus dem AIF 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 dem AIF aus.
5. 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 gemäß § 8 Abs. 11 lit. g) der Anlagebedingungen. 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.

§ 26 Abfindungsansprüche bei Ausscheiden, Kündigung und Ausschluss eines Gesellschafters

1. Scheidet ein Gesellschafter (ggf. auch dessen Rechtsnachfolger) aus dem AIF 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 des AIF 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.
2. Wenn der ausscheidende Gesellschafter innerhalb eines Monats nach Mitteilung der Höhe des Abfindungsanspruchs durch den AIF dieser widerspricht, wird die Höhe der Abfindung durch rechtsverbindliche Entscheidung des Abschlussprüfers des AIF, der für das letzte Geschäftsjahr vor dem Ausscheiden bestellt ist, als Schiedsgutachter festgesetzt.
3. Die Auszahlung erfolgt grundsätzlich in drei gleichen Raten. Die erste Rate wird spätestens bis zum Ende des auf den Zeitpunkt des Ausscheidens folgenden Geschäftsjahres gezahlt. Alle Raten sind spätestens mit Auflösung des AIF und Rückzahlung aller Gesellschaftsanteile zu begleichen.
4. Ausscheidende Gesellschafter können keine Sicherheitsleistung oder Zinsen betreffend ihre Abfindung verlangen.

§ 27 Liquidation des AIF

1. Der AIF tritt ohne weitere Beschlussfassung in Liquidation, wenn er durch Zeitablauf endet (§ 3 Abs. 2), es sei denn die Komplementärin beschließt auf Empfehlung der Kapitalverwaltungsgesellschaft die vorzeitige Auflösung, weil die Vermögensgegenstände der Portfoliogesellschaft veräußert und die Gegenleistung von dem AIF vereinnahmt worden ist. Ferner können die Gesellschafter die vorzeitige Auflösung mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen beschließen. Eine Verlängerung der Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit einer Mehrheit von 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 Vermögensgegenstände des AIF nicht bis zum Ende der Grundlaufzeit verkauft werden können und mehr Zeit für die Verwertung der Vermögensgegenstände erforderlich ist;
   - der erwartete Verkaufserlös für die Vermögensgegenstände nicht den Renditeerwartungen des AIF entspricht und während der Verlängerungsdauer eine Wertsteigerung der 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 Komplementärin eine Verlängerung der Grundlaufzeit des AIF sinnvoll oder erforderlich erscheinen lassen.
2. Die Liquidation obliegt der Komplementärin entsprechend den Bestimmungen über die Geschäftsführung und Vertretung des AIF dieses Gesellschaftsvertrages.
3. Im Rahmen der Liquidation wird die Komplementärin sich bemühen, innerhalb eines Zeitraumes von zwei Jahren ab Beginn der Liquidation, die zu diesem Zeitpunkt im Eigentum des AIF befindlichen Vermögensgegenstände zu verwerten.
4. Bei Auflösung des AIF werden in einem ersten Schritt die Fremdverbindlichkeiten des AIF 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 Komplementärin für die Erfüllung der Gesellschafts-

forderungen ist für den Fall der Liquidation im Innenverhältnis ausgeschlossen.

5. Die Kommanditisten haften nach Beendigung der Liquidation nicht für die Verbindlichkeiten des AIF.

§ 28 Haftung

Der AIF 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. Der AIF 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

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 Betriebsstättenfinanzamt), 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 und Informationen zu den wirtschaftlich berechtigten Personen.

2. Der Anleger ist berechtigt, jederzeit über die über ihn im Beteiligungsregister geführten Daten Auskunft zu verlangen. Der Komplementärin und der Treuhandkommanditistin ist es nicht gestattet, Anlegern über diesen gesetzlichen Umfang hinaus personenbezogene Daten von anderen Gesellschaftern zu übermitteln.

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 des AIF eingerichtete elektronische Postfach des Gesellschafters. Mit Übermittlung an das im Internetportal des AIF eingerichtete elektronische Postfach des Gesellschafters gilt das eingestellte Dokument als beim Anleger zugegangen.

4. Jeder Anleger hat dem AIF etwaige Änderungen der seine Beteiligung betreffenden Angaben, insbesondere aber nicht ausschließlich der nach Abs. 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 dem AIF unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Vom Anleger mitgeteilte Änderungen und Sachverhalte sind durch (nach Vorgabe des AIF) 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 dem AIF aus der Pflichtverletzung des Anlegers entstehen, dem betreffenden Anleger in Rechnung stellen.

5. Im Verhältnis des AIF zu den Gesellschaftern gelten die gemäß § 29 Abs. 1 niedergelegten Daten als maßgebend für Mitteilungen und Zustellungen bis zur Mitteilung von Änderungen an den AIF. 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, dem AIF 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 des AIF und seine Person informiert werden, soweit dies zur Verwaltung und Betreuung der Beteiligung des jeweiligen Anlegers erforderlich ist.

8. Der Anleger ist unverzüglich verpflichtet, dem AIF auf Anfrage alle erforderlichen Informationen und Nachweise zur Verfügung zu stellen sowie gegebenenfalls notwendige Formulare auszufüllen, die von dem AIF im Rahmen ihrer deutschen und US-steuerlichen Erklärungs- und Mitteilungspflichten benötigt werden und/oder zu deren Erhebung der AIF 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 dem AIF aufgrund einer entsprechenden Regelung für eine Vermeidung eines Quellensteuereinbehaltes oder für eine Erstattung einbehaltener Steuern in den USA benötigt werden. Der Anleger ist ferner unverzüglich verpflichtet, bei Änderungen des Inhalts dieser Informationen und Nachweise dies dem AIF unverzüglich schriftlich, durch Vorlage geeigneter Dokumente, mitzuteilen.

9. Ferner verpflichtet sich der Anleger, dem AIF 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 des AIF, der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder der Gesellschaften im Sinne von § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB, an welchen der AIF unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, während der Dauer des AIF dahingehend überprüft werden, ob sich die Einordnung des Anlegers (z.B. für Zwecke von US-amerikanischen) steuerlichen Regelungen geändert hat, und insbesondere an die zuständigen nationalen sowie ggf. ausländischen Steuerbehörden unter Beachtung der geltenden datenschutzrechtlichen Bestimmungen übermittelt werden.

§ 30 Steuerangelegenheiten, Steuerlicher Vertreter in den USA und in Deutschland

1. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird als zuständige Vertreterin des AIF für deutsche Steuerangelegenheiten bestimmt.

2. Die Komplementärin bestellt den sog. Partnership Representative i.S.d. IRC Sec. 6223 der USA. Der Partnership Representative vertritt den AIF 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 über erhebliche Präsenz in den USA verfügen muss. In diesem Zusammenhang ist erhebliche Präsenz dahingehend zu verstehen, dass der Partnership Representative in den Vereinigten Staaten zu einer angemessenen Zeit und an einem angemessenen Ort für Gespräche mit der US-Steuerbehörde (Internal Revenue Service) zur Verfügung steht und eine US-Adresse, eine Telefonnummer und eine US-Steuerzahleridentifikationsnummer (US taxpayer identification number) besitzt. Falls es sich bei dem Partnership Representative um eine Personen- oder Kapitalgesellschaft handelt, hat die natürliche Person, die diese Personen- oder Kapitalgesellschaft vertritt, in den USA die gleichen vorstehenden Anforderungen an die erhebliche Präsenz zu erfüllen.

3. Eventuelle steuerliche Belastungen, die dem AIF durch einen Gesellschafter (insbesondere durch den Beitritt, das Ausscheiden oder die Veräußerung der gehaltenen Beteiligung an dem AIF) entstehen oder die dem AIF 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 der AIF berechtigt, einem Gesellschafter Aufwendungen bzw. Kosten weiter zu belasten, die dem AIF 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 Sonstiges

1. Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen dieses Gesellschaftsvertrages bedürfen der Schriftform. Die Schriftform gilt als gewahrt bei Änderung des Gesellschaftsvertrages durch einen in Übereinstimmung mit den Bestimmungen in §§ 19, 20, 29 Abs. 3 gefassten Gesellschaftsbeschluss.
2. Erfüllungsort und Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag sowie über das Zustandekommen des Vertrages ist der Sitz des AIF, soweit dies gesetzlich zulässig vereinbart werden kann.
3. Der AIF 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 Verwaltungsvertrages sowie der Anlagebedingungen zu erfolgen.

17

Anhang 3: Treuhand- und Verwaltungsvertrag

17. Anhang 3: Treuhand- und Verwaltungsvertrag

I. VERTRAGSPARTNER, VERTRAGSGRUNDLAGE

§ 1 Vertragspartner

1. Dieser Treuhand- und Verwaltungsvertrag („**Treuhand- und Verwaltungsvertrag**") regelt die Rechtsbeziehungen zwischen der

(1) **TSO Fondstreuhand GmbH**
(nachfolgend „**Treuhandkommanditistin**" genannt),

(2) **TSO Active Property IV LP & Co. geschl. InvKG**
(nachfolgend „**AIF**" genannt)

und

(3) jedem Anleger des AIF, der gemäß dem Gesellschaftsvertrag des AIF mittelbar über die Treuhandkommanditistin eine Beteiligung erwirbt (nachfolgend „**Treugeber**" oder „**Anleger**" genannt).

§ 2 Grundlage und Bestandteile des Treuhand- und Verwaltungsvertrages

1. Der Gesellschaftsvertrag des AIF („Gesellschaftsvertrag") ist zusammen mit den Anlagebedingungen des AIF („Anlagebedingungen") – vorbehaltlich und einschließlich etwaiger späterer 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 einen bestehenden Treuhand- und Verwaltungsvertrag eintreten, bestätigen mit Abschluss oder Eintritt in diesen Treuhand- und Verwaltungsvertrag ebenfalls, den Inhalt des Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen zur Kenntnis genommen zu haben und diese zu akzeptieren.

II. TREUHANDMANDAT

§ 3 Zustandekommen des Treuhand- und Verwaltungsvertrages

1. Das Angebot des Anlegers auf mittelbare Beteiligung an dem AIF als Treugeber der Treuhandkommanditistin sowie zum Abschluss dieses Treuhand- und Verwaltungsvertrages zwischen ihm, dem AIF 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 des AIF, das Angebot des Anlegers auf mittelbaren Beitritt zum AIF 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 Beitrittsangebots informiert. Die Annahme des Angebotes des Anlegers durch die Treuhandkommanditistin erfolgt – in Absprache mit der Komplementärin des AIF – im freien Ermessen der Treuhandkommanditistin. Ein Anspruch auf Aufnahme in den AIF besteht nicht.

2. Zwischen dem AIF und der Treuhandkommanditistin kommt dieser Treuhand- und Verwaltungsvertrages mit seiner Unterzeichnung zustande. Der Abschluss dieses Treuhand- und Verwaltungsvertrages mit dem Treugeber und dessen Beteiligung stehen unter der aufschiebenden Bedingung der vollständigen und fristgerechten Zahlung des Anlagebetrages zuzüglich des vereinbarten Aufgeldes durch den Anleger gemäß dem Gesellschaftsvertrag sowie der ordnungsgemäßen Identifizierung gemäß den geldwäscherechtlichen Vorgaben und der Vorlage sonstiger erforderlicher Informationen gemäß den Bestimmungen der Beitrittserklärung.

§ 4 Umfang des Treuhandmandats

1. Die Treuhandkommanditistin übernimmt, hält und verwaltet für den Treugeber einen dessen Beteiligung entsprechenden Teilkommanditanteil („Kommanditbeteiligung") am AIF, und zwar 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 am AIF treuhänderisch übernimmt, 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 mindestens USD 25.000 betragen (nachfolgend „Mindestzeichnungsbetrag"), 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, ist sie mit einer Haftsumme in Höhe von EUR 1 je USD 1.000 der Pflichteinlage des jeweiligen Treugebers in das Handelsregister einzutragen. Die einem Anleger jeweils zuzurechnende Haftsumme beträgt somit EUR 1 je USD 1.000 seiner Pflichteinlage. Die Treuhandkommanditistin ist verpflichtet, die Beantragung der Eintragung in das Handelsregister regelmäßig – nach Abgabe der Beitrittserklärung und vollständigem und fristgerechtem Zahlungseingang des Anlagebetrages zuzüglich Agio – jeweils zeitnah vorzunehmen. Dabei entscheidet die Treuhandkommanditistin jedoch nach eigenem Ermessen über die Zeitpunkte der Anmeldungen zum Handelsregister. Die geleisteten Pflichteinlagen werden auf die Haftsummen angerechnet.
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 zum AIF.
7. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, Treuhand- und ähnliche Aufgaben bei anderen AIFs 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.

§ 5 Aufgaben der Treuhandkommanditistin, Vermögenstrennung

1. Der Treugeber beauftragt und ermächtigt die Treuhandkommanditistin unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, im Rahmen des Gesellschaftsvertrages des AIF für ihn eine Kommanditbeteiligung an dem AIF 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 des AIF die Pflichteinlage in den AIF einzahlen und ihren Kapitalanteil an dem AIF 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 des Gesellschaftsvertrages bei Gründung des AIF geleistet hat, so dass sie anschließend nicht mehr für eigene Rechnung an dem AIF 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 dem AIF umgehend an den Treugeber entsprechend seinem treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil weiterleiten, soweit der Treugeber solche Zahlungen nicht direkt von dem AIF erhält.

4. Die Treuhandkommanditistin leitet unverzüglich nach Erhalt sämtliche für den Treugeber bestimmten Dokumente und Informationen, die die Treuhandkommanditistin in ihrer Eigenschaft als Gesellschafterin des AIF von der Komplementärin oder der Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Verfügung gestellt bekommt, an diesen weiter.

§ 6 Stellung des Treugebers; Rechtsausübung nach Weisung; gespaltene Stimmrechtsabgabe, 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 zum AIF und dessen 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-, Informations-, Kontroll- und Widerspruchsrechte, die aus der für ihn treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung resultieren. 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 oder durch einen Vertreter nach Abs. 5 wahrnimmt, wird die Treuhandkommanditistin diese Rechte nach den Weisungen des Treugebers ausüben. Die Treuhandkommanditistin ist etwa berechtigt, die Stimmrechte des Treugebers in Gesellschafterversammlungen wahrzunehmen, soweit der Treugeber an Gesellschafterversammlungen nicht selbst teilnimmt und das Gesetz die Ausübung des Stimmrechts durch die Treuhandkommanditistin erlaubt. Hierzu holt die Treuhandkommanditistin rechtzeitig vor Gesellschafterversammlungen Weisungen des Treugebers ein. Die Weisungen müssen innerhalb der jeweiligen in § 20 des Gesellschaftsvertrages festgelegten Frist zur Einberufung der Gesellschafterversammlung bzw. zur Abstimmung im Rahmen des schriftlichen Umlaufverfahrens per einfachem Brief oder E-Mail unter Verwendung von dem Treugeber rechtzeitig zur Verfügung gestellten Weisungsvorlagen gegenüber der Treuhandkommanditistin erklärt werden. Die Treuhandkommanditistin kann dem Treugeber Vorschläge zur Ausübung des Stimmrechts machen. Sie hat das Stimmrecht nach Maßgabe ihres Vorschlags auszuüben, wenn dies gesetzlich zulässig ist und sie keine abweichende Weisung des Treugebers erhält. Sie darf von ihrem Vorschlag nur abweichen, wenn sie den Umständen nach annehmen darf, dass der Treugeber bei Kenntnis der Sachlage die abweichende Ausübung des Stimmrechts billigen würde. Macht die Treuhandkommanditistin keinen Vorschlag zur Ausübung des Stimmrechts, so muss sie sich der Stimme enthalten, sofern sie keine Weisung des Treugebers erhält. Widerspricht die Weisung des 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 Stimm-

abgabe, 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 des AIF, an den Treugeber abzutreten. Die Treuhandkommanditistin ist außerdem berechtigt, alle Ansprüche des AIF ihr gegenüber durch Abtretung ihrer Ersatzansprüche gegenüber dem Treugeber zu erfüllen. Dies gilt nicht, soweit durch eine solche Abtretung die §§ 152 Abs. 6 und 161 Abs. 4 KAGB umgangen werden würden. Sowohl der Treugeber als auch der AIF 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 Übertragung der Kommanditbeteiligung 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 den AIF 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.

§ 8 Übertragung der Beteiligung, sonstige Verfügungen, Kosten

1. Die Beteiligung des Treugebers nur nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages übertragbar, verpfändbar oder anderweitig belastbar.

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 Voraussetzungen und Regelungen des Gesellschaftsvertrages, insbesondere in § 23.

§ 9 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

§ 10 Freistellung

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 dem AIF 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 den Vorgaben des Gesellschaftsvertrages und 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 Freistellungs-

anspruch der Treuhandkommanditistin ist bereits vor der Eintragung des Treugebers als Direktkommanditist im Handelsregister entstanden. Der Treugeber haftet nicht für entsprechende Verpflichtungen anderer Treugeber gegenüber der Treuhandkommanditistin.

III. EINRÄUMUNG DER HANDELSRECHTLICHEN KOMMANDITISTENSTELLUNG

§ 11 Umwandlung des Treuhandverhältnisses

1. Der Anleger ist entsprechend den Vorgaben des Gesellschaftsvertrags und nachfolgendem § 17 berechtigt, seinen Treugeberanteil einschließlich der damit zusammenhängenden Rechte und Pflichten von der Treuhandkommanditistin zu übernehmen und insoweit an deren Stelle als Direktkommanditist des AIF in das Handelsregister eingetragen zu werden. Nach erfolgter Übernahme und Eintragung des Anlegers als Direktkommanditist nimmt die Treuhandkommanditistin die mit der Beteiligung des Anlegers verbundenen Rechte und Pflichten in offener Stellvertretung und nur noch als Verwaltungstreuhänderin wahr. 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-, Informations-, Kontroll- und Widerspruchsrechte, 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. Für die Wahrnehmung der Rechte des Direktkommanditisten durch die Treuhandkommanditistin als Verwaltungstreuhänderin gelten die Vorgaben dieses Verwaltungs- und Treuhandvertrags, insbesondere § 5 Abs. 4 und § 6 Abs. 3, entsprechend, soweit sich aus diesem Abschnitt nichts anderes ergibt.

§ 12 Handelsregistervollmacht

1. Der Anleger ist verpflichtet, alle für eine ordnungsgemäße Umwandlung und die Verwaltung der Beteiligung erforderlichen Mitwirkungshandlungen vorzunehmen.
2. Er ist insbesondere verpflichtet, der Treuhandkommanditistin vor Umwandlung nach Maßgabe von § 9 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages eine Handelsregistervollmacht zu erteilen, die den dort geregelten Anforderungen entspricht.

§ 13 Übertragung der Beteiligung, sonstige Verfügungen, Kosten

§ 8 Abs. 1 bis Abs. 3 dieses Vertrags gelten für die Beteiligung als Direktkommanditist entsprechend.

§ 14 Freistellung der Treuhandkommanditistin

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 § 15 abgegolten sind.

IV. GEMEINSAME BESTIMMUNGEN FÜR ALLE ANLEGER

§ 15 Vergütung und Kosten

1. Die Vergütung der Treuhandkommanditistin trägt der AIF gemäß den Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag).
2. Hinsichtlich der vom Anleger zu tragenden Kosten, die mit der Umsetzung dieses Treuhand- und Verwaltungsvertrages verbunden sind bzw. verbunden sein können, gelten die Regelungen der Anlagebedingungen sowie des Gesellschaftsvertrages.

§ 16 Ausscheiden der Treuhandkommanditistin

Scheidet die Treuhandkommanditistin aus dem AIF aus, wird dieser Treuhand- und Verwaltungsvertrag unter den Voraussetzungen des §§ 24 Abs. 3, 25 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages, ohne dass es der Zustimmung des Anlegers bedarf, mit einem neuen Treuhandkommanditisten fortgesetzt.

§ 17 Umwandlung in unmittelbare Beteiligung

1. Der Treugeber kann entsprechend den Vorgaben des Gesellschaftsvertrags seine mittelbare Treugeberbeteiligung in eine unmittelbare Beteiligung als Direktkommanditist umwandeln. Dieses Verlangen ist schriftlich bei der Treuhandkommanditistin geltend zu machen und eine Handelsregistervollmacht, die den Anforderungen des § 9 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages entspricht und unverzüglich einzureichen ist. Die im Handelsregister für einen Direktkommanditisten einzutragende Haftsumme ergibt sich aus § 9 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrags. Das Treuhandverhältnis als mittelbar beteiligter Treugeber besteht bis zur Eintragung des Anlegers als Direktkommanditist fort.
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.

§ 18 Dauer und Beendigung des Treuhand- und Verwaltungsvertrages

1. Der Treuhand- und Verwaltungsvertrag endet ohne weiteres Zutun zu dem Zeitpunkt, zu dem die Vollbeendigung des AIF im Handelsregister eingetragen wird.
2. Der Treuhand- und Verwaltungsvertrag endet außerdem, wenn der Anleger oder die Treuhandkommanditistin nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrages aus dem AIF 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. § 17 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 des Anlegers und der Treuhandkommanditistin zur Kündigung des Treuhand- und Verwaltungsvertrages aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

§ 19 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 für den Anleger wird nicht übernommen.

§ 20 Beteiligungsregister, Mitteilungspflichten der Anleger

Die Treuhandkommanditistin führt nach Maßgabe von § 29 des Gesellschaftsvertrages ein Beteiligungsregister. Es gelten, auch bzgl. der Mitteilungspflicht des Anlegers bei Änderungen der von ihm gemachten Angaben, die weiteren Regelungen in § 29 des Gesellschaftsvertrages.

§ 21 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 des AIF und seine Person informiert werden, soweit dies zur Verwaltung und Betreuung der Beteiligung des jeweiligen Anlegers erforderlich ist.

§ 22 Schlussbestimmungen

1. Falls einzelne Bestimmungen dieses Treuhand- und Verwaltungsvertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sind oder werden, 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 der Aufsichtsbehörden 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 des AIF. Gerichtsstand ist, soweit gesetzlich zulässig, der Sitz des AIF. Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

18

Anhang 4: Vorvertragliche Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten

Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten

Eine **nachhaltige Investition** ist eine Investition in eine Wirtschaftstätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels oder sozialen Ziels beiträgt, vorausgesetzt, dass diese Investition keine Umweltziele oder sozialen Ziele erheblich beeinträchtigt und die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden.

Die **EU-Taxonomie** ist ein Klassifikationssystem, das in der Verordnung (EU) 2020/852 festgelegt ist und ein Verzeichnis von **ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten** enthält. In dieser Verordnung ist kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten festgelegt. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomiekonform sein oder nicht.

Vorvertragliche Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten

Name des Produkts: **TSO Active Property IV LP & Co. geschl. InvKG (AIF)**
LEI-Code: 52990091LFJMWRS4W259

Ökologische und/oder soziale Merkmale

Werden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt

☐ **Ja**

☐ Es wird damit ein Mindestanteil an **nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel** getätigt: %

☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

☐ Es wird damit ein Mindestanteil an nachhaltigen Investitionen mit einem sozialen Ziel getätigt: %

☒ **Nein**

☐ Es werden damit **ökologische/soziale Merkmale beworben** und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt werden, enthält es einen Mindestanteil von % an nachhaltigen Investitionen

☐ mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

☐ mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

☐ mit einem sozialen Ziel

☒ Es werden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen getätigt

Welche ökologischen und/oder sozialen Merkmale werden mit diesem Finanzprodukt beworben?
Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat sich zur sorgfältigen Integration von Nachhaltigkeitsaspekten und der mit dem Klimawandel verbundenen Risiken und Chancen in ihre Investitionsentscheidungsprozesse verpflichtet. Die Auswahlkriterien für Immobilieninvestitionen entsprechen den regulatorischen Anforderungen und Immobilienstandards, beispielsweise hinsichtlich der Energieeffizienz von Gebäuden.

Im Rahmen der Investitionsentscheidungsprozesse wird geprüft, inwiefern Nachhaltigkeitsaspekte bei den Immobilien bereits berücksichtigt werden oder wie diese noch verbessert werden können. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft stellt dadurch sicher, dass die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten und nachhaltiger Initiativen ein integraler Bestandteil ihrer Strategie für den Erwerb und die Verwaltung von Immobilien bleibt.

Durch den AIF wird das ökologische Merkmal „Beitrag zum Klimaschutz“ gefördert.

Nachhaltige Investitionen im Sinne von Artikel 2 Nummer 17 der Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungsverordnung“) werden nicht angestrebt.

Mit **Nachhaltigkeitsindikatoren** wird gemessen, inwieweit die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht werden.

Welche Nachhaltigkeitsindikatoren werden zur Messung der Erreichung der einzelnen ökologischen oder sozialen Merkmale, die durch dieses Finanzprodukt beworben werden, herangezogen?
Das von dem AIF geförderte ökologische Merkmal „Beitrag zum Klimaschutz“ beinhaltet im Rahmen des Investitionsentscheidungprozesses eine Vielzahl von Nachhaltigkeitsindikatoren, anhand derer die Erreichung eines Beitrags zum Klimaschutz gemessen werden kann. Darunter fallen:

- Nachhaltigkeitszertifizierung der Immobilie mit dem Ziel, dass eine solche bereits vorhanden ist oder mit Verbesserungsmaßnahmen erreichbar ist;
- Energieeffizienz mit dem Ziel, den Energieverbrauch zu optimieren;
- Einsparpotentiale erhöhen (z.B. Wasser- und/oder Abfallverbrauch).

Zukünftig können zu den oben genannten noch weitere Indikatoren hinzukommen.

- **Welches sind die Ziele der nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?**

Das Finanzprodukt wird keine nachhaltigen Investitionen im Sinne der Offenlegungsverordnung tätigen.

- **Inwiefern werden die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, keinem der ökologischen oder sozialen nachhaltigen Anlageziele erheblich schaden?**

Das Finanzprodukt wird keine nachhaltigen Investitionen im Sinne der Offenlegungsverordnung tätigen.

In der EU-Taxonomie ist der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen" festgelegt, nach dem taxonomiekonforme Investitionen die Ziele der EU-Taxonomie nicht erheblich beeinträchtigen dürfen, und es sind spezifische EU-Kriterien beigefügt.

Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen" findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Alle anderen nachhaltigen Investitionen dürfen ökologische oder soziale Ziele ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigen.

Bei den **wichtigsten nachteiligen Auswirkungen** handelt es sich um die bedeutendsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Bereichen Umwelt, Soziales und Beschäftigung, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

Werden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

☒ Ja, die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Investitionsentscheidungen sowie laufend für alle Vermögensgegenstände des AIF. Berücksichtigt werden folgende Pflichtindikationen für Investitionen in Immobilien gemäß der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1288 (RTS):

- Anteil der Investitionen in Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen;
- Anteil der Immobilien mit schlechter Energieeffizienz;

sowie folgende Wahlindikatoren

- Intensität der Energieverbrauchs (Energieverbrauch der Immobilien in GWh pro Quadratmeter);
- Abfallerzeugung im Betrieb (Anteil der Immobilien, die nicht mit Einrichtungen zur Abfallsortierung ausgestattet sind und für die kein Abfallverwertungs- oder Recyclingvertrag geschlossen wurde);
- Verbauung (Anteil der nicht begrünten Fläche (nicht begrünte Flächen am Boden sowie auf Dächern, Terrassen und Wänden) im Vergleich zur Gesamtfläche aller Anlagen).

Es können weitere Indikatoren hinzukommen.

Die Berücksichtigung erfolgt in Form der Bewertung und Überwachung der Indikatoren. Werden Mindestgrößen nicht erreicht oder eingehalten, werden Maßnahmen ergriffen, um eine Verbesserung der nachteiligen Auswirkungen zu erreichen.

In den Jahresberichten des AIF sind die Informationen über die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren unter einem entsprechend gekennzeichneten Abschnitt verfügbar.

☐ Nein,

Die **Anlagestrategie** dient als Richtschnur für Investitionsentscheidungen, wobei bestimmte Kriterien wie beispielsweise Investitionsziele oder Risikotoleranz berücksichtigt werden.

Welche Anlagestrategie wird mit diesem Finanzprodukt verfolgt?
Die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsfaktoren im Rahmen der Investitionsentscheidungen für den AIF durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist obligatorisch. Die Ergebnisse werden einzeln bewertet und in die Investitionsplanung einbezogen.

Der AIF wird sich als Gesellschafter an einer bestehenden und ggf. auch weiteren und/oder an noch zu gründenden Gesellschaften (nachstehend „Portfoliogesellschaften" genannt, wobei die Verwendung des Plurals auch eine einzelne Portfoliogesellschaft bezeichnen kann) beteiligen Die Portfoliogesellschaften investieren wiederum in Gesellschaften im Sinne des § 1 Ziffer 2 der Anlagebedingungen (nachstehend „Objektgesellschaften" genannt, wobei die Verwendung des Plurals auch eine einzelne Objektgesellschaft bezeichnen kann), wobei die Objektgesellschaften Immobilien erwerben, entwickeln, halten, verwalten, vermieten und verkaufen bzw. am Erwerb, an der Entwicklung, dem Halten, der Verwaltung und der Veräußerung von Immobilien partizipieren können.

Mindestens 35 % des investierten Kapitals im Sinne von § 2 Ziffer 2 Satz 2 der Anlagebedingungen werden mittelbar in Gewerbeimmobilien vom Typ Büro, Industrie, Logistik, dabei insbesondere in Selbstlagerzentren, Handel oder mit einer gemischten Nutzung angelegt. Mindestens 25 % des investierten Kapitals im Sinne von § 2 Ziffer 2 Satz 2 der Anlagebedingungen werden in Wohnimmobilien (Mehrfamilienwohnhäuser) angelegt werden.

Einen zentralen Aspekt zur Erfüllung des ökologischen Merkmals bildet der Auswahlprozess der mittelbar von dem AIF zu erwerbenden Immobilien. Hierbei besteht die wesentliche Aufgabe darin, Immobilien zu identifizieren, die die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft definierten Kriterien bereits erfüllen bzw. durch entsprechende Maßnahmen zukünftig erfüllen können. Die Anwendung der nachhaltigkeitsbezogenen Strategie und Kriterien im Auswahlprozess trägt dazu bei, dass grundsätzlich nur Immobilien zugelassen werden, mit denen auf Grundlage der verfügbaren und nachprüfbaren Datenlage das definierte ökologische Merkmal gefördert wird.

- **Worin bestehen die verbindlichen Elemente der Anlagestrategie, die für die Auswahl der Investitionen zur Erfüllung der beworbenen ökologischen oder sozialen Ziele verwendet werden?**

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird daneben bei der Verwaltung des AIF die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigen.

Die **Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung** umfassen solide Managementstrukturen, die Beziehungen zu den Arbeitnehmern, die Vergütung von Mitarbeitern sowie die Einhaltung der Steuervorschriften.

- **Wie werden die Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung der Unternehmen, in die investiert wird, bewertet?**

Durch das Finanzprodukt werden keine Unternehmensbeteiligungen erworben.

Die **Vermögensallokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.

Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

- **Umsatzerlöse**, die den Anteil der Einnahmen aus umweltfreundlichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln
- **Investitionsausgaben** (CapEx), die die umweltfreundlichen Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen, z. B. für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft
- **Betriebsausgaben** (OpEx), die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird

Welche Vermögensallokation ist für dieses Finanzprodukt geplant?
Mindestens 60 % des investierten Kapitals dieses Finanzprodukts sollen zur Förderung des ökologischen Merkmals „Beitrag zum Klimaschutz" verwendet werden. In diesem Rahmen sollen lediglich Investitionen getätigt werden, die das ökologische Merkmal „Beitrag zum Klimaschutz" fördern, ohne dass es sich bei diesen Investitionen um nachhaltige Investitionen i.S.d. Art. 2 Nr. 17 der Offenlegungsverordnung handelt.

Bis zu 40 % des investierten Kapitals sollen für Investitionen verwendet werden, die weder auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind noch als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale umfasst Investitionen des Finanzprodukts, die zur Erreichung der beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale getätigt wurden.

#2 Andere Investitionen umfasst die übrigen Investitionen des Finanzprodukts, die weder auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind noch als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

- **Inwiefern werden durch den Einsatz von Derivaten die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht?**

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen nur zur Absicherung der von dem Finanzprodukt gehaltenen Vermögensgegenstände gegen eine Wertverlust getätigt werden. Die ökologischen Merkmale werden nicht durch den Einsatz von Derivaten erreicht.

In welchem Mindestmaß sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?
Für das Finanzprodukt ist es nicht verpflichtend, dass Investitionen getätigt werden, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten im Sinne der Taxonomie-Verordnung und somit ein gemäß der Taxonomie-Verordnung definiertes Umweltziel berücksichtigen (Taxonomiekonformität).

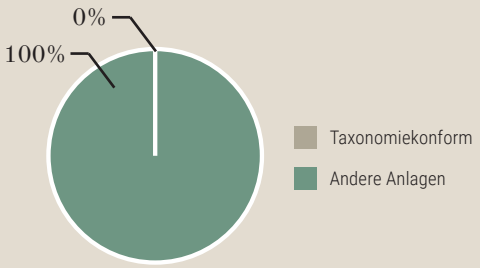
- **Wird mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie investiert?**

☐ **Ja** ☐ in fossiles Gas ☐ in Kernenergie

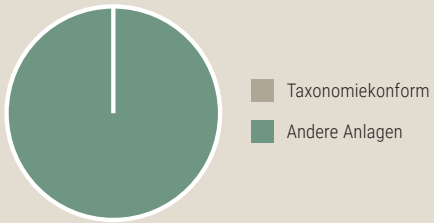
☒ **Nein**

In den beiden nachstehenden Diagrammen ist in Grün der Mindestprozentsatz der Investitionen zu sehen, die mit der EU-Taxonomie konform sind. Da es keine geeignete Methode zur Bestimmung der Taxonomie-Konformität von Staatsanleihen* gibt, zeigt die erste Grafik die Taxonomie-Konformität in Bezug auf alle Investitionen des Finanzprodukts einschließlich der Staatsanleihen, während die zweite Grafik die Taxonomie-Konformität nur in Bezug auf die Investitionen des Finanzprodukts zeigt, die keine Staatsanleihen umfassen.

1. Taxonomie-Konformität der Investitionen einschließlich der Staatsanleihen*



2. Taxonomie-Konformität der Investitionen ohne Staatsanleihen*



* Für die Zwecke dieser Diagramme umfasst der Begriff „Staatsanleihen“ alle Risikopositionen gegenüber Staaten.

Ermöglichende Tätigkeiten wirken unmittelbar ermöglichend darauf hin, dass andere Tätigkeiten einen wesentlichen Beitrag zu den Umweltzielen leisten.

Übergangstätigkeiten sind Tätigkeiten, für die es noch keine CO2-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.

- **Wie hoch ist der Mindestanteil der Investitionen in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten?**

Der Mindestanteil an Investitionen in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten beträgt zurzeit 0 %.

Investitionen in nicht-taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel, die **die Kriterien** für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten gemäß der EU-Taxonomie **nicht berücksichtigen**.

Wie hoch ist der Mindestanteil nachhaltiger Investitionen mit einem Umweltziel, die nicht mit der EU-Taxonomie konform sind?
Für das Finanzprodukt werden keine nachhaltigen Investitionen und somit auch keine nachhaltigen Investitionen getätigt, die nicht an der EU-Taxonomie ausgerichtet sind.

Wie hoch ist der Mindestanteil der sozial nachhaltigen Investitionen?
Für das Finanzprodukt werden keine nachhaltigen Investitionen und somit auch keine sozial nachhaltigen Investitionen getätigt.

Welche Investitionen fallen unter „#2 Andere Investitionen“, welcher Anlagezweck wird mit ihnen verfolgt und gibt es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz?
Zu der Anlagestrategie des AIF gehört auch die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe der Anlagebedingungen. Für diese Anlagen sind keine ökologischen oder sozialen Mindestschutzmaßnahmen vorgesehen.

Wurde ein Index als Referenzwert bestimmt, um festzustellen, ob dieses Finanzprodukt auf die beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale ausgerichtet ist?

☐ **Ja,**

☒ **Nein**

Bei den **Referenzwerten** handelt es sich um Indizes, mit denen gemessen wird, ob das Finanzprodukt die beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht.

Wo kann ich im Internet weitere produktspezifische Informationen finden?
Weitere produktspezifische Informationen sind abrufbar unter:

www.atlares.de/offenlegungen

19

Glossar

19. Glossar

Abs.	Absatz
AIF	Alternativer Investmentfonds; hier: TSO Active Property IV LP & Co. geschl. InvKG mit Sitz in Frankfurt am Main, Geschäftsanschrift Global Tower, Neue Mainzer Straße 32-36, 60311 Frankfurt am Main
AIFM	Alternative Investment Fund Manager
AMT	Alternative Minimum Tax
AO	Abgabenordnung
Art.	Artikel
Ausgabepreis	Erwerbspreis der Anteile an dem AIF
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
Bestellungsvertrag	Vertrag zwischen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und dem AIF über die Bestellung der Kapitalverwaltungsgesellschaft als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI	Bundesgesetzblatt
DBA bzw. DBAUSA	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
DBAErbSt	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
EG	Europäische Gemeinschaft
EstG	Einkommensteuergesetz
GbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
GewO	Gewerbeordnung
Georgia Act	Georgia Revised Uniform Limited Partnership Act
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GP	General Partner
GwG	Geldwäschegesetz
HGB	Handelsgesetzbuch
ITIN	Individual Taxpayer Identification Number (US-amerikanische Steuernummer für beschränkt steuerpflichtige natürliche Personen)
KAGB	Kapitalanlagegesetzbuch
Kapitalverwaltungsgesellschaft	ATLARES Capital Management GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main, Geschäftsanschrift Global Tower, Neue Mainzer Straße 32-36, 60311 Frankfurt am Main

KARBV	Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung
KG	Kommanditgesellschaft
Komplementär	persönlich haftender Gesellschafter des AIF = TSO AIF GP, LP, 1170 Peachtree Street, Suite 2000, Atlanta, Georgia 30309, USA
KVG	Kapitalverwaltungsgesellschaft
KWG	Kreditwesengesetz
lit.	Lateinisch litera (Buchstabe)
LP	Limited Partnership (US-Gesellschaftsform mit Komplementär – General Partner – und Kommanditist(en) – Limited Partner)
Mindesteinlage	Dabei handelt es sich um den Mindestzeichnungsbetrag i.H.v. USD 25.000, den Anleger verpflichtet sind mindestens zu leisten.
OECD	Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung
OGAW	Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapiere
OHG	Offene Handelsgesellschaft
p.a.	per annum
Platzierungszeitraum	Der Platzierungszeitraum gibt an, wann die Platzierungsphase des AIF spätestens enden wird. Sie beginnt frühestens mit Erteilung der Vertriebszulassung durch die BaFin gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft und dauert längstens bis zum 31.08.2027 an.
Portfoliogesellschaft	TSO Active Property IV, LP, Atlanta, Georgia, USA, c/o The Simpson Organization, Inc., 1170 Peachtree Street, Suite 2000, Atlanta, Georgia 30309, USA
S.	Satz
Treuhand- und Verwaltungsvertrag	Treuhand- und Verwaltungsvertrag zwischen der Treuhandkommanditistin und dem jeweiligen Treugeber oder Direktkommanditisten
Treuhandkommanditistin	TSO Fondstreuhand GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main, Geschäftsanschrift Global Tower, Neue Mainzer Straße 32-36, 60311 Frankfurt am Main
Treuhandmandat	Beauftragung und Ermächtigung der Treuhandkommanditistin durch den Treugeber, im Rahmen des Gesellschaftsvertrages des AIF für ihn eine Kommanditbeteiligung an dem AIF zu erwerben, zu halten und zu verwalten.
TSO Capital Advisors GmbH	TSO Capital Advisors GmbH, mit Sitz in Frankfurt am Main, Geschäftsanschrift Global Tower, Neue Mainzer Straße 32-36, 60311 Frankfurt am Main
TSO Fondstreuhand GmbH	TSO Fondstreuhand GmbH, mit Sitz in Frankfurt am Main, Geschäftsanschrift Global Tower, Neue Mainzer Straße 32-36, 60311 Frankfurt am Main
Verkaufsunterlagen	Verkaufsprospekt einschließlich der Anlagebedingungen und des Gesellschafts- und Treuhand- und Verwaltungsvertrages, des Basisinformationsblatts sowie des letzten veröffentlichten Jahresberichts des AIF in der jeweils geltenden Fassung.
Verwahrstelle	Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft mit Sitz in Hamburg, Geschäftsanschrift Kehrwieder 9, 20457 Hamburg.

WKN: A40GAU
ISIN: DE000A40GAU6

KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT:
ATLARES Capital Management GmbH
Global Tower
Neue Mainzer Straße 32-36
60311 Frankfurt am Main
E-Mail: post@atlares.de
Internet: www.atlares.de

VERTRIEBSGESELLSCHAFT:
TSO Capital Advisors GmbH
Global Tower
Neue Mainzer Straße 32-36
60311 Frankfurt am Main
E-Mail: info@tso-europe.de
Internet: www.tso-europe.de