

Verkaufsprospekt zur

Bouwfonds

Private Dutch Parking Fund II

GmbH & Co. geschlossene

Investment KG

Geschlossener inländischer Publikums-AIF
nach § 268 Abs. 1 KAGB

Inhaltsverzeichnis

1. Erklärung der Prospektverantwortlichen	4
2. Vorwort	6
3. Das Beteiligungsangebot im Überblick	8
4. Wesentliche Risiken der Kapitalanlage	17
5. Vergütungen und Kosten	33
6. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft	36
7. Die Verwahrstelle	38
8. Die Treuhandkommanditistin	39
9. Die Initiatorin	41
10. Der Anlagegegenstand	43
11. Wirtschaftliche Grundlagen	71
12. Rechtliche Grundlagen	81
13. Steuerliche Grundlagen	106
14. Angaben über die wesentlichen Beteiligten	116
15. Weitere Informationen: Erhältlichkeit weiterer Informationen; Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen	120
16. Glossar	126
Anhang 1 Anlagebedingungen	129
Anhang 2 Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft	136
Anhang 3 Treuhand- und Verwaltungsvertrag	151
Anhang 4 Muster der Handelsregistervollmacht	157

1. Erklärung der Prospektverantwortlichen

Die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie die Bouwfonds Investment Management Deutschland GmbH als Initiatorin, Konzeptionärin und Auslagerungs-/Dienstleistungsunternehmen (im Folgenden: „Initiatorin“) übernehmen gemeinschaftlich für das vorliegende Beteiligungsangebot die Verantwortung für den Inhalt dieses Verkaufsprospekts („Verkaufsprospekt“ oder „Prospekt“) und erklären, dass ihres Wissens die Angaben in diesem Verkaufsprospekt richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

Für den Inhalt dieses Verkaufsprospekts sind alle bis zum Datum der Aufstellung dieses Verkaufsprospekts tatsächlich bekannten oder von der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Initiatorin erkennbaren Sachverhalte relevant. Alle Angaben und Sachverhalte wurden sorgfältig geprüft und entsprechen dem Stand zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung.

Das vorliegende Beteiligungsangebot wurde von der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Initiatorin nach bestem Wissen auf der Grundlage der geltenden Verträge und der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen sowie der Praxis der Finanzverwaltung erstellt.

Bezüglich der Angaben zu den Investments vertrauen die Kapitalverwaltungsgesellschaft und die Initiatorin auch auf ihnen von externen Beratern mitgeteilten Informationen. Des Weiteren sind Angaben, bei denen Dritte als Quellen genannt werden, nicht von der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder der Initiatorin gesondert überprüft worden.

Sämtliche zukunftsbezogenen Finanzangaben in diesem Verkaufsprospekt sind Prognosen. Diese sind kein zuverlässiger Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Änderungen der Gesetze und deren Auslegung durch die Gerichte sowie Änderungen der Verwaltungspraxis zuständiger Behörden (jeweils auch rückwirkend) und des wirtschaftlichen Umfelds, die sich auf das Beteiligungsangebot auswirken, können nicht ausgeschlossen werden.

Jedem Anleger wird empfohlen, im eigenen Interesse die in diesem Verkaufsprospekt enthaltenen Angaben, insbesondere die Risikofaktoren (vgl. Kapitel 4) und steuerlichen Rahmenbedingungen (vgl. Kapitel 13), unter Berücksichtigung seiner persönlichen Situation, kritisch zu würdigen und ggf. fachkundigen Rat Dritter einzuholen.

Datum der Prospektaufstellung:
9. Januar 2015

Kapitalverwaltungsgesellschaft

IntReal International Real Estate
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Ferdinandstraße 61
20095 Hamburg

HRB 108068 des Amtsgerichts Hamburg



Michael Schneider, Geschäftsführer
IntReal International Real Estate
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



Andreas Ertle, Geschäftsführer
IntReal International Real Estate
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Initiatorin

Bouwfonds Investment Management
Deutschland GmbH

Budapester Straße 48
10787 Berlin

HRB 68583 des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg



Martin Eberhardt, Geschäftsführer
Bouwfonds Investment Management
Deutschland GmbH



Roman Menzel, Prokurist
Bouwfonds Investment Management
Deutschland GmbH

2. Vorwort

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

mit dem Bouwfonds Private Dutch Parking Fund I hatte die Bouwfonds Investment Management Deutschland GmbH 2012 in Form eines geschlossenen Fonds erstmals auch deutschen Privatanlegern die Möglichkeit gegeben, in Parkhausimmobilien zu investieren. Die Nachfrage nach einem Folgeprodukt hat uns dazu bewogen, nach Vorbild des ersten Fonds nun den Bouwfonds Private Dutch Parking Fund II aufzulegen, und es freut uns, Ihnen hiermit einen weiteren Publikumsfonds mit Parkhausimmobilien als Investitionsobjekte anbieten zu können.

... viele Ideen des ersten Fonds finden sich auch in unserem neuen Beteiligungsangebot ...

So ist auch der Bouwfonds Private Dutch Parking Fund II mit einem Portfolioansatz in sechs unterschiedliche Parkhäuser investiert. Investitionsland ist – wie im Vorgängerfonds – wieder die Niederlande, der Hauptsitz der Muttergesellschaft der Initiatorin Bouwfonds Investment Management Deutschland GmbH und ihrer Konzernunternehmen. Außerdem wird gebührenpflichtiges Parken in den Niederlanden mehr und mehr akzeptiert. Die niederländischen Kommunen konzentrieren sich auch weiterhin verstärkt darauf, das Parken auf der Straße einzuschränken beziehungsweise kostenpflichtig zu machen¹. Zudem erheben sie nach Wahrnehmung der Initiatorin

hohe Bußgelder für Falschparken, was sich zugunsten der Auslastung von örtlichen Parkhäusern auswirken könnte. Diese Voraussetzungen lassen eine Investition in niederländische Parkhäuser aussichtsreich erscheinen.

Die Fondsgesellschaft betreibt die Parkhäuser nicht selbst, diese sind vielmehr an zwei Betreiber vermietet, die das operative Risiko übernehmen und die Parkhäuser betreiben. Dies wurde bereits beim Bouwfonds Private Dutch Parking Fund I umgesetzt. Die Investitionsobjekte sind somit erneut langfristig an bonitätsstarke² Betreiber vermietet. Wie schon im Vorgängerfonds ist erneut Q-PARK ein wichtiger Mieter der Investitionsobjekte. Q-PARK ist nach Beobachtung der Initiatorin einer der größten Parkhausbetreiber nach Kontingent in Europa, ist in zahlreichen europäischen Ländern tätig und betreibt fünf der insgesamt sechs Fondsobjekte. Daneben wird mit der Gemeinde Amsterdam ein Mieter der öffentlichen Hand ein weiteres Parkhaus der Fondsgesellschaft betreiben.

... und dennoch befinden wir uns erneut in einer neuen Umgebung ...

Seit Juli 2013 gelten durch das Inkrafttreten des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) für die gesamte Fondsbranche neue Vorschriften, Regulierungen und Abläufe, die es zu beachten gilt. Vor diesem Hintergrund zeichnen nun auch externe Marktakteure für die neu regulierten Abläufe einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft verantwortlich: Mit der CACEIS Bank Deutschland GmbH als Verwahrstelle

¹ Bouwfonds Investment Management: Chancen für Investitionen in niederländische Parkhäuser, 2014

² Aktuelle Ratings finden sich auf Seite 51 dieses Verkaufsprospektes

und der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft ist es der Bouwfonds Investment Management Deutschland GmbH gelungen, erfahrene Unternehmen als Partner für das vorliegende Beteiligungsangebot zu mandatieren. Die Bouwfonds Investment Management Deutschland GmbH und deren Konzernunternehmen mit ihrer Expertise für Parkhausinvestments übernehmen sowohl das Asset Management der Fondsobjekte als auch den Vertrieb der Anteile an der Fondsgesellschaft. Die Anlegerverwaltung wird im Auftrag der Bouwfonds Investment Management Deutschland GmbH von der Treuhandkommanditistin Bouwfonds Treuhand und Verwaltungs GmbH erbracht. Beide Bouwfonds-Gesellschaften sind auch für den Bouwfonds Private Dutch Parking Fund I tätig.

Für Sie als Interessenten an unserem Produkt bedeutet dies, dass ein erfahrenes Team aus internen und externen Immobilien- und Fondsspezialisten alle Abläufe für das vorliegende Beteiligungsangebot durchführt und überwacht.

... wodurch die Investitionsidee noch überzeugender wird ...

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger, das vorliegende Angebot bietet Ihnen die Möglichkeit, durch eine unternehmerische Beteiligung an der Fondsgesellschaft Bouwfonds Private Dutch Parking Fund II GmbH & Co. geschlossene Investment KG, mittelbar in ein Portfolio aus

sechs Parkhausimmobilien an unterschiedlichen Standorten in den Niederlanden zu investieren und damit die Chance, an der Wertentwicklung dieses Portfolios teilzuhaben: über künftige Mieteinnahmen und letztlich aus dem Verkauf der Objekte.

Die folgenden Seiten informieren Sie ausführlich über unser Angebot.

Wir würden uns freuen, Sie als Anleger des Fonds begrüßen zu dürfen.

Ihre Bouwfonds Investment Management
Deutschland GmbH

3. Das Beteiligungsangebot im Überblick

Wichtiger Hinweis: Jedem Anleger wird empfohlen, im eigenen Interesse die in diesem Verkaufsprospekt enthaltenen Angaben, insbesondere die Risikofaktoren (vgl. Kapitel 4) und steuerlichen Rahmenbedingungen (vgl. Kapitel 13), unter Berücksichtigung seiner persönlichen Situation kritisch zu würdigen und ggf. fachkundigen Rat Dritter einzuholen.

Name Bouwfonds Private Dutch Parking Fund II

Währung EUR

Fondstyp Geschlossene Investment-KG nach KAGB, Immobilienfonds mit feststehenden Anlageobjekten

Art der Beteiligung Zunächst mittelbare Beteiligung über die Treuhandkommanditistin, spätere Umwandlung der Beteiligung als Direktkommanditist möglich

Anlagestrategie Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft sieht den Erwerb, das Verwalten und den Verkauf eines Portfolios von sechs Parkhausimmobilien in den Niederlanden vor.

Kapitalverwaltungsgesellschaft IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Initiatorin Bouwfonds Investment Management Deutschland GmbH

Gründungsgesellschafterinnen Bouwfonds Private Dutch Parking Fund II Verwaltungs GmbH (Komplementärin)
Bouwfonds Fondsverwaltungs II GmbH (geschäftsführende Kommanditistin)
Bouwfonds Treuhand und Verwaltungs GmbH (Treuhandkommanditistin)
Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH (Co-Investorin)
Nachfolgend werden die Kapitaleinlagen der Gründungsgesellschafterinnen als „Kommanditkapital Bouwfonds-Gruppe“ bezeichnet.

Geplantes Eigenkapital	Kommanditkapital Anleger	55.090.000 EUR
	Kommanditkapital Bouwfonds-Gruppe	3.000.000 EUR
	Agio	2.754.500 EUR
	GESAMT	60.844.500 EUR

Geplantes Fremdkapital	36.250.000 EUR
Geplantes Fondsvolumen	97.094.500 EUR
Mindestbeteiligung	10.000 EUR zzgl. Agio. Beträge darüber müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein
Agio	5% des jeweiligen Beteiligungsbetrags
Platzierungszeitraum	Der Platzierungszeitraum beginnt frühestens mit der Mitteilung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, dass mit dem Vertrieb begonnen werden kann. Die Abgabe von Beitrittsangeboten der Anleger ist grundsätzlich auf den 30. Juni 2015 befristet („Zeichnungsfrist“). Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist jedoch berechtigt, die Zeichnungsfrist nach freiem Ermessen um bis zu sechs Monate bis zum 31. Dezember 2015 zu verlängern. Sie ist ferner berechtigt, die Zeichnungsfrist vorzeitig zu beenden. Beitritte nach Ablauf einer Frist von sechs Monaten ab dem 02. Dezember 2013 erfordern die Zustimmung aller bereits beigetretenen Gesellschafter. Bis zum Beitritt der ersten Anleger sind nur die Gründungsgesellschafter zustimmungspflichtig.
Beteiligungsdauer	Die Fondsgesellschaft wird auf bestimmte Zeit geschlossen. Sie endet zum 31. Dezember 2028 (Grundlaufzeit), sofern nicht die Fondsgesellschafter eine Verlängerung der Dauer der Fondsgesellschaft beschließen. Es bestehen keine ordentlichen Kündigungsrechte und damit keine Rückgaberechte der Anleger.
Steuerliche Behandlung	Das vorliegende Beteiligungsangebot beruht auf der Annahme, dass die Fondsgesellschaft ausschließlich vermögensverwaltend tätig ist und Anleger, die ihre Beteiligung im Privatvermögen halten und in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind, insbesondere Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielen. Für weitere steuerliche Hinweise vgl. Kapitel 13.

Mittelverwendung (Prognose)			
	Euro	in % der Gesamtinvestition	in % des Kommanditkapitals der Anleger
1. Aufwand für den Erwerb der Anlageobjekte	88.215.358	90,9%	160,1%
2. Fondsabhängige Kosten	7.781.049	8,0%	14,1%
3. Liquiditätsreserve	1.098.093	1,1%	2,0%
Gesamtinvestition	97.094.500	100,0%	176,2%
Mittelherkunft (Prognose)			
	Euro	in % der Gesamtinvestition	in % des Kommanditkapitals der Anleger
1. Eigenkapital (inkl. Agio)	60.844.500	62,7%	110,4%
2. Fremdkapital	36.250.000	37,3%	65,8%
Gesamtfinanzierung	97.094.500	100,0%	176,2%

Die Anlagestrategie und die Anlageobjekte

Finanzielles Ziel (Anlageziel) der Fondsgesellschaft ist die Erzielung von Erträgen aus Einnahmeüberschüssen aus der Bewirtschaftung und aus der Veräußerung eines Portfolios von sechs in den Niederlanden gelegenen Parkhausimmobilien. Die Anlagepolitik besteht in der Umsetzung der, zur Erreichung des vorgenannten Anlageziels, erforderlichen Maßnahmen. Die Fondsgesellschaft hat den Erwerb, das Verwalten und den Verkauf von nachfolgend dargestellten sechs Parkhausimmobilien in den Niederlanden als Anlagestrategie. Diese Anlagestrategie ist namentlich in den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft (abgedruckt in diesem Verkaufsprospekt als Anhang 1) niedergelegt. Eine Änderung der Anlagebedingungen ist per Gesellschafterbeschluss mit einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, grundsätzlich möglich, aber konzeptionsgemäß nicht vorgesehen. Die Fondsgesellschaft hat in folgende Vermögensgegenstände investiert:

- a. Tiefgarage in Amersfoort („*appartementsrecht*“, ein mit einem deutschen grundstücksgleichen Recht vergleichbares Recht nach niederländischem Recht);
- b. Tiefgarage in Amsterdam („*recht van erfpacht*“, ein mit einem deutschen grundstücksgleichen Recht vergleichbares Recht nach niederländischem Recht);
- c. Tiefgarage in Breda („*appartementsrecht*“, ein mit einem deutschen grundstücksgleichen Recht vergleichbares Recht nach niederländischem Recht);
- d. Tiefgarage in Eindhoven („*recht van opstal*“, ein mit einem deutschen grundstücksgleichen Recht vergleichbares Recht nach niederländischem Recht);
- e. Hochgarage in Nieuwegein („*recht van ondererfpacht*“, ein mit einem deutschen grundstücksgleichen Recht vergleichbares Recht nach niederländischem Recht);
- f. Tiefgarage in Zaandam („*appartementsrecht*“, ein mit einem deutschen grundstücksgleichen Recht vergleichbares Recht nach niederländischem Recht).

Investitionsgegenstände sind in diesem Rahmen jeweils die in kursiver Schrift angegebenen niederländischen Rechtsgestaltungen. Da diese als Immobilien im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs zu qualifizieren sind, wird in vorliegendem Verkaufsprospekt auch der Begriff „Parkhausimmobilien“ zur Bezeichnung dieser Vermögensgegenstände verwendet.

Zu den Techniken und Instrumenten, von denen bei der Verwaltung des Investmentvermögens Gebrauch gemacht werden kann, gehören die Aufnahme von Fremdkapital, das Portfolio- und Risikomanagement der Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie die kaufmännische und technische Objektverwaltung durch die Initiatorin.

Die Gesellschaft wird die Liquiditätsreserve, insbesondere aus der Veräußerung von Vermögensgegenständen, in Bankguthaben anlegen. Daher können vorübergehend für einen Zeitraum von bis zu sechs Monaten bis zu 100%, dauerhaft bis zu 20% des Werts der in der Gesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände in Bankguthaben gehalten werden. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft darf für Rechnung des Investmentvermögens Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, nur zur Absicherung der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust tätigen. Die Fondsgesellschaft kann nach dieser Maßgabe Zinssicherungsgeschäfte vornehmen. Der Einsatz von Derivaten kann sich möglicherweise auf das Risikoprofil der Fondsgesellschaft auswirken. Siehe hierzu die entsprechenden Risikohinweise in Kapitel 4.

Der Erwerb des Portfolios durch die Fondsgesellschaft erfolgte teilweise mit kurzfristigem Fremdkapital. Dazu hat die Treuhandkommanditistin zwei Konzerndarlehen bei der Bouwfonds Investment Management Financial Services B.V. in Höhe von 9.292.010 EUR sowie in Höhe von 18.286.701 EUR aufgenommen. Das Darlehen über 18.286.701 EUR wurde seitens der Fondsgesellschaft mit Vereinbarung vom 28.08.2014 übernommen. Das an die Treuhandkommanditistin ausgereichte Darlehen über 9.292.010 EUR wurde von dieser als Gesellschafterdarlehen an die Fondsgesellschaft gegeben. Ein Betrag von 57.330.000 EUR wurde von der Treuhandkommanditistin als Kapitaleinlage erbracht. Ein Betrag in Höhe von 3.020.000 EUR wurde von der Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH ebenfalls als Kapitaleinlage eingebracht. Ein Betrag von 1.000 EUR wurde von der Bouwfonds Fondsverwaltungs GmbH als Kapitaleinlage eingebracht. Der Zinssatz für die genannten Darlehen beträgt 5% p.a.

Die beiden Konzerndarlehen werden mit Aufnahme der langfristigen Bankenfinanzierung vor Beitritt des ersten Anlegers zur Fondsgesellschaft zurückgeführt. Die im Zusammenhang mit der kurzfristigen Zwischenfinanzierung bis zu deren Rückzahlung anfallenden Aufwendungen werden gemäß § 18 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft ausschließlich den Gründungsgesellschaftern zugewiesen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erwirbt für die Fondsgesellschaft keine Anteile oder Aktien an anderen Investmentvermögen.

Mit der Anlagestrategie der Fondsgesellschaft sind Risiken für den Anleger verbunden, die in Kapitel 4 dargelegt werden.

Die Fondsgesellschaft

Die Fondsgesellschaft führt die Firma „Bouwfonds Private Dutch Parking Fund II GmbH & Co. geschlossene Investment KG“. Die Fondsgesellschaft hat ihren Sitz in Berlin, Budapester Straße 48, 10787 Berlin. Gegenstand der Fondsgesellschaft ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) zum Nutzen der Anleger.

Die Fondsgesellschaft wurde am 02. Dezember 2013 gegründet und am 28. Januar 2014 unter der Nummer HRA 49143 B im Handelsregister eingetragen. Das zuständige Registergericht ist das Amtsgericht Charlottenburg.

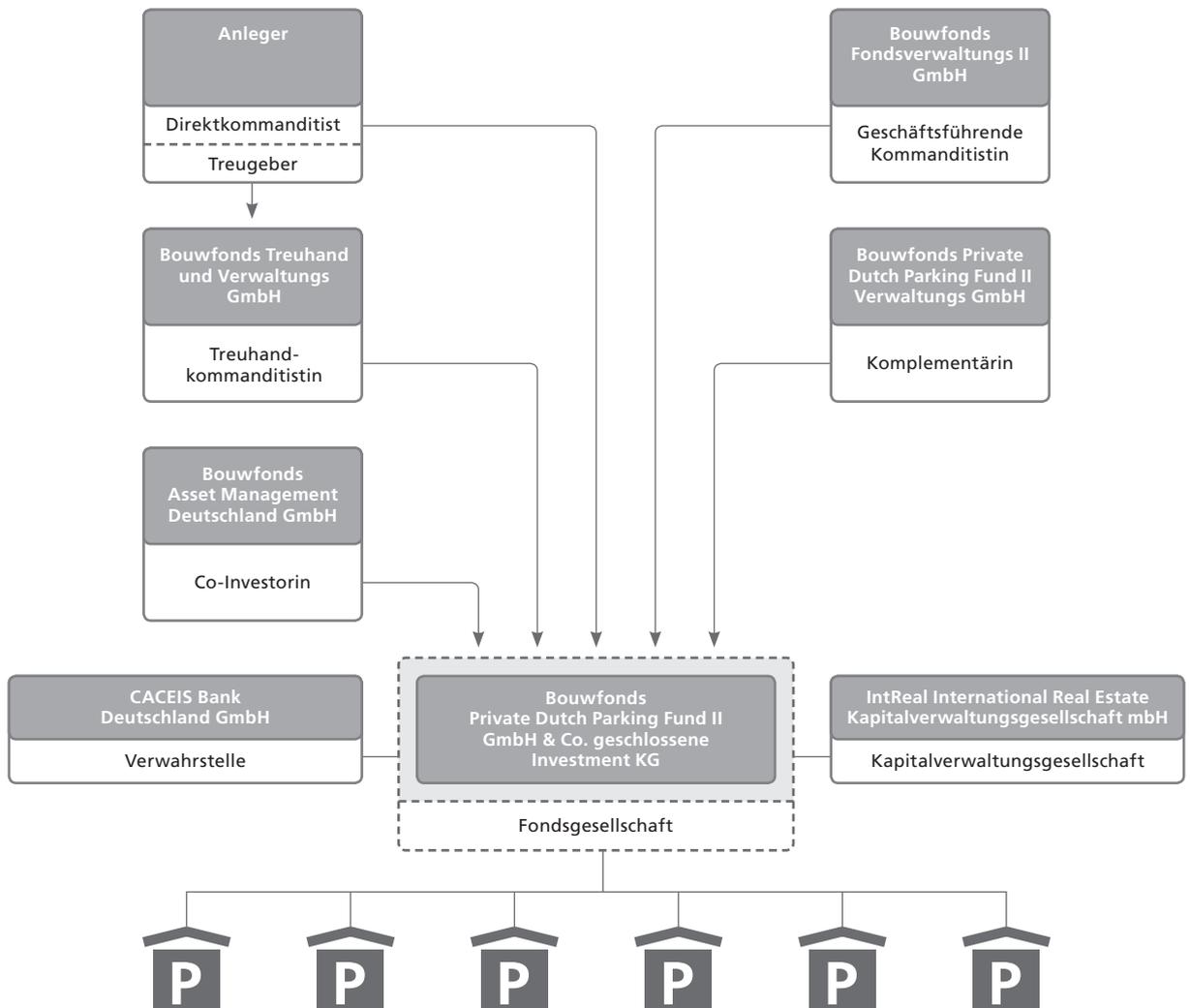
Das Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft entspricht dem Kalenderjahr und endet jeweils am 31. Dezember.

Da noch kein volles Geschäftsjahr abgeschlossen ist, sind keine Angaben zur bisherigen Wertentwicklung der Fondsgesellschaft verfügbar.

Die Fondsgesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag bis zum 31. Dezember 2028 befristet (Grundlaufzeit), ein Recht der Gesellschafter zur ordentlichen Kündigung der Gesellschaft besteht nicht. Die Gesellschaft wird nach Ablauf dieser Dauer (Grundlaufzeit) aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen etwas anderes: Sollte bereits vor Ende der Grundlaufzeit absehbar sein, dass ein Verkauf der Sachwerte, in die die Gesellschaft investiert hat, im Rahmen der Auflösung und Abwicklung der Gesellschaft nach Ablauf der Grundlaufzeit aufgrund externer Marktfaktoren ganz oder teilweise ausgeschlossen oder nur zu wirtschaftlich nachteiligen Konditionen für die Anleger möglich wäre, können die Gesellschafter mit einer Mehrheit von 75% der abgegebenen Stimmen eine Verlängerung der Dauer der Gesellschaft jeweils um ein Jahr beschließen. Dabei dürfen derartige Verlängerungen insgesamt 50% der Grundlaufzeit der Gesellschaft nicht überschreiten.

Im Falle der Auflösung der Fondsgesellschaft findet die Liquidation statt. Liquidatorin ist, wenn die Gesellschafter nicht etwas anderes beschließen, die KVG. Die Liquidatorin

Fondsstruktur (vereinfachte Darstellung)



hat das Gesellschaftsvermögen bestmöglich zu verwerten, Forderungen der Gesellschaft einzuziehen und den Liquiditätserlös zunächst in Höhe der den Gründungsgesell­schaftern zustehenden und thesaurierten Ergebnisanteile, auf deren Entnahme sie gemäß § 18 Abs. 5 Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft verzichtet haben, den Gründungsgesell­schaftern zuzurechnen. Der danach verbleibende Liquidationserlös ist an die Kommanditisten im Verhältnis ihrer ursprünglich vereinbarten und eingezahlten Pflichteinlagen (ohne Agio) zu allen ursprünglich vereinbarten und eingezahlten Pflichteinlagen (ohne Agio) zu verteilen.

Desweiteren erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine erfolgsabhängige Vergütung gemäß Anlagebedingungen, welche mit der Erstellung der vorläufigen Liquidationsrechnung der Fondsgesellschaft fällig ist. Regelungen zur Übertragung der Fondsgesellschaft existieren nicht.

Das Beteiligungskonzept

Die Treuhandkommanditistin hat eine Pflichteinlage in Höhe von 55.090.000 EUR erbracht. Anleger können sich mittelbar an der Fondsgesellschaft beteiligen, indem die Treuhänderin die der Kapitaleinlage des jeweiligen Anlegers (ohne Agio) entsprechenden anteiligen Rechte aus ihrem eigenen Kommanditanteil auf den Anleger überträgt. Eine spätere Umwandlung der mittelbaren Beteiligung in eine Stellung als Direktkommanditist ist möglich. Die Treuhandkommanditistin ist dazu berechtigt, Beitrittserklärungen von einer Vielzahl von Anlegern zu sammeln, um diese der Fondsgesellschaft zeitgleich beitreten zu lassen. Der erstmalige Anlegerbeitritt zur Fondsgesellschaft steht grundsätzlich im freien Ermessen der Treuhandkommanditistin.

Sofern bis zum 30. Juni 2015 die Voraussetzungen des § 2 Abs. 7 lit. d des Treuhand- und Verwaltungsvertrags nicht erfüllt sind oder die Einwerbung von 85% des angebotenen Kommanditkapitals nicht gelingt und bis dahin kein Anleger der Fondsgesellschaft beigetreten ist, kann die Treuhandkommanditistin mit Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft die Beteiligung des Anlegers rückabwickeln, d. h. in diesem Fall erhält der Anleger seine Kapitaleinlage und das Agio, ggf. verzinst, zurück. Macht die Treuhandkommanditistin von dieser Befugnis keinen Gebrauch oder sind bis zum 30. Juni 2015 die Voraussetzungen des § 2 Abs. 7 lit. d des Treuhand- und Verwaltungsvertrags erfüllt und mindestens 85% des angebotenen Kommanditkapitals eingeworben worden, erfolgt der erstmalige Anlegerbeitritt spätestens zum 1. Juli 2015.

Das Strukturdiagramm auf Seite 11 fasst die wesentlichen Grundzüge der Struktur (in Form einer vereinfachten Darstellung) zusammen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH fungiert für die Fondsgesellschaft als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) und übernimmt insbesondere die Verwaltung der Fondsgesellschaft, die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement. Zur Portfolioverwaltung zählen insbesondere die Planung und Durchführung von Investitionen und Desinvestitionen, Bewertung der Investitionen in regelmäßigem Turnus, die laufende Überwachung und Steuerung der getätigten Investitionen und die Liquiditätsplanung.

Die Verwaltung der Fondsgesellschaft umfasst die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens der Fondsgesellschaft sowie die Ausführung allgemeiner Verwaltungstätigkeit der Fondsgesellschaft auf der Grundlage und unter Beachtung der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrags und auf Basis der gesetzlichen Bestimmungen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt und verpflichtet, sämtliche Anlageentscheidungen für die Fondsgesellschaft nach eigenem Ermessen unter Berücksichtigung des KAGB und unter Beachtung der Anlagebedingungen sowie des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft zu treffen. Sie ist dabei berechtigt, die Fondsgesellschaft bei deren Verwaltung sowie bei der Erteilung und Entgegennahme von Aufträgen zur Veräußerung von Vermögensgegenständen zu vertreten und in diesem Rahmen alle erforderlichen Erklärungen rechtsverbindlich abzugeben und entgegenzunehmen.

Risikoprofil

Mit der Beteiligung an der Fondsgesellschaft sind, neben den Chancen auf Wertsteigerung und Auszahlungen, auch Risiken verbunden. Da der Anleger mit dieser unternehmerischen Beteiligung ein langfristiges Engagement eingeht, sollten in die Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbezogen werden. Eine ausführliche Darstellung der wesentlichen Risiken ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt, Kapitel 4, zu entnehmen.

Emissionskapital, Mindestbeteiligung, Finanzierung und Kosten

Im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsangebots ist geplant, Anlegerkapital einzuwerben, indem Anlegern angeboten wird, sich über die Bouwfonds Treuhand und Verwaltungs GmbH mittelbar als Treugeber an der Fondsgesellschaft dergestalt zu beteiligen, indem sie einen Teil der Kommanditeinlage der Treuhänderin übernehmen.

Das maximale Platzierungsvolumen beträgt 55.090.000 EUR. Das gesamte von der Fondsgesellschaft eingeworbene Anlegerkapital (ohne Agio) wird nachfolgend als „Emissionskapital“ oder „Beteiligungskapital“ bezeichnet. Das Gesellschaftskapital umfasst das Emissionskapital und das Kommanditkapital der Bouwfonds-Gruppe. Kreditaufnahmen zu Lasten des Fondsgesellschaftsvermögens sind vorgesehen und sind bis zur Höhe von 60% des Verkehrswerts der in der Fondsgesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände zulässig, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Es ist geplant, dass die Fondsgesellschaft Fremdkapital in Höhe von 36.250.000 EUR aufnimmt.

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in die Gesellschaft und dem Ausgabeaufschlag in Höhe von 5% der Kommanditeinlage. Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens 10.000 EUR. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Der Ausgabepreis der Anteile ist nicht variabel, daher können keine Angaben zu der Methode und der Häufigkeit der Berechnung beziehungsweise zu der Art, dem Ort und der Häufigkeit der Veröffentlichung der Ausgabepreise der Anteile gemacht werden. Da eine ordentliche Kündigung nicht möglich ist, bestehen keine regelmäßigen Rückgaberechte der Anleger. Ein Abschlag bei der Rückgabe der Anteile an der Fondsgesellschaft fällt daher nicht an.

Mit einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft sind für den Anleger Kosten verbunden. Die vom Anleger getragenen Kosten werden auf die Strukturierung und Initiierung der Fondsgesellschaft verwendet, einschließlich der Kosten für die Vermarktung und den Vertrieb der Anteile. Diese Kosten reduzieren das Wachstumspotenzial der Beteiligung.

Die Fondsgesellschaft hat in der Beitrittsphase einmalig Kosten der Kapitalverwaltungsgesellschaft und Dritter („Initialkosten“) in Höhe von 12,78% bezogen auf das Kommanditkapital für fondsbezogene, anfängliche Dienstleistungen zu tragen.

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft, an Gesellschafter der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder der Gesellschaft sowie an Dritte kann jährlich insgesamt bis zu 1,6% der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Daneben können Transaktionsvergütungen und eine erfolgsabhängige Vergütung berechnet werden.

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen

Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungstichtag von der Gesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100% des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrundegelegt.

Für eine ausführliche Darstellung der unterschiedlichen Kosten und Gebühren wird auf Kapitel 5 („Vergütungen und Kosten“) verwiesen.

Zeichnungsfrist und Möglichkeit der vorzeitigen Schließung der Platzierung

Die Fondsgesellschaft soll mit Beendigung der Zeichnungsfrist zum 30. Juni 2015 geschlossen werden, mit der Folge, dass keine weiteren Kapitalanleger aufgenommen werden. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist jedoch berechtigt, die Zeichnungsfrist nach freiem Ermessen um bis zu sechs Monate bis 31. Dezember 2015 zu verlängern. Sie ist ferner berechtigt, die Zeichnungsfrist vorzeitig zu beenden. Beitritte nach Ablauf einer Frist von sechs Monaten ab dem 02. Dezember 2013 erfordern die Zustimmung aller bereits beigetretenen Gesellschafter. Bis zum Beitritt der ersten Anleger sind nur die Gründungsgesellschafter zustimmungspflichtig.

Ist das maximale Platzierungsvolumen in Höhe von 55.090.000 EUR erreicht, wird die Treuhandkommanditistin keine weiteren Angebote von Anlegern annehmen.

Abwicklungshinweise

Der Anleger zeichnet planmäßig nach Maßgabe der Beitrittserklärung eine Kapitaleinlage, zu der ein Agio in Höhe von 5% der Kapitaleinlage zu entrichten ist. Jede Kapitaleinlage eines Anlegers beträgt mindestens 10.000 EUR, zzgl. Agio. Der Betrag jeder Kapitaleinlage muss ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Die Kapitaleinlage und das Agio der Anleger sind nach Maßgabe der Beitrittserklärung auf ein Sonderkonto der Treuhandkommanditistin („Einzahlungskonto“) zur Zahlung fällig. Zu einem späteren Zeitpunkt überträgt die Treuhandkommanditistin mit dem dann erfolgenden Beitritt der Anleger die der Kapitaleinlage des Anlegers (ohne Agio) entsprechenden anteiligen Rechte aus ihrem eigenen Kommanditanteil auf den Anleger, der damit mittelbar an der Fondsgesellschaft beteiligter Treugeber wird.

Mit seiner Beitrittserklärung bietet der Anleger der Treuhandkommanditistin den Abschluss eines Treuhand- und Verwaltungsvertrages an. Für die Entgegennahme von

Zeichnungen oder auf den Erwerb von Anteilen oder Beteiligungen gerichtete Willenserklärungen des Publikums ist die Treuhandkommanditistin zuständig. Die Beitrittserklärung muss bei der Treuhandkommanditistin spätestens am 30. Juni 2015 beziehungsweise im Fall einer Verlängerung bis zum Ende des verlängerten Platzierungszeitraums, zumindest als Fax und spätestens fünf Tage danach im Original zugegangen sein.

Die Treuhandkommanditistin der Fondsgesellschaft entscheidet nach freiem Ermessen über die Annahme der Beitrittserklärung des Anlegers.

Die der Fondsgesellschaft als Treugeber mittelbar beigetretenen Anleger sind jederzeit berechtigt, durch eine entsprechende gegenüber der Treuhandkommanditistin abzugebende schriftliche Erklärung ihre Beteiligung in eine Direktbeteiligung umzuwandeln und in die Stellung eines Direktkommanditisten zu wechseln. In diesem Fall ist die Treuhandkommanditistin verpflichtet, unverzüglich auf den Treugeber seine für diesen anteilig gehaltene Kommandit-Teileinlage zu übertragen. Direktkommanditisten sind verpflichtet, der Treuhandkommanditistin auf eigene Kosten eine unwiderrufliche und über den Tod hinaus gültige, notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zu erteilen, die zu allen die Fondsgesellschaft und die Gesellschafterstellung des Anlegers betreffenden Anmeldungen berechtigt.

Hauptmerkmale der Anteile der Anleger

Die Anleger verfügen über die mit einer Kommanditbeteiligung beziehungsweise einer entsprechenden treuhänderischen Beteiligung verbundenen Informations-, Kontroll-, Entnahme-, Stimm- und Gewinnverteilungsrechte und sind mit den jeweiligen Einlagen am Vermögen der Fondsgesellschaft nach den handelsrechtlichen Bestimmungen und steuerlichen Grundsätzen beteiligt. Die Anleger sind auch am Ergebnis der Fondsgesellschaft beteiligt. Aus den gezeichneten Kapitaleinlagen ergeben sich die Stimmrechte, wobei auf jeweils 1.000 EUR Pflichteinlage eine Stimme entfällt. Die Anteile sind nicht verbrieft und es werden keine Anteilscheine oder Einzelurkunden ausgegeben.

Die Anleger haben keine Nachschüsse zu leisten.

Die Anleger sind jeweils verpflichtet, die in der Beitrittserklärung bestimmte Kapitaleinlage sowie das zugehörige Aufgeld in Höhe von 5% der Kapitaleinlage nach Maßgabe der Beitrittserklärung auf das Einzahlungskonto einzuzahlen. Die Zahlungsmodalitäten und Verzugsfolgen richten sich nach den Bestimmungen der Beitrittser-

klärung beziehungsweise des Treuhand- und Verwaltungsvertrags. Leistet ein Anleger seine Kapitaleinlage und das Agio nicht oder nicht vollständig bei Fälligkeit, kann die Treuhandkommanditistin von ihm Zahlung von Verzugszinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz gemäß § 247 BGB verlangen, ohne dass es hierzu einer Mahnung bedarf.

Unabhängig davon ist die Treuhandkommanditistin berechtigt, im Verzugsfall den Rücktritt zu erklären oder die Beteiligung des Anlegers auf den Betrag der teilweise geleisteten Kapitaleinlage (ohne Agio) herabzusetzen. Die Hauptmerkmale der Anteile sind näher in den „Rechtlichen Grundlagen“ dargestellt, die Anlagebedingungen sind in Anhang I dargestellt.

Faire Behandlung der Anleger

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist verpflichtet, die Anleger der Fondsgesellschaft fair zu behandeln. Sie verwaltet die von ihr aufgelegten Investmentvermögen nach dem Prinzip der Gleichbehandlung, indem sie bestimmte Investmentvermögen und Anleger der Investmentvermögen nicht zu Lasten anderer bevorzugt behandelt. Die Entscheidungsprozesse und organisatorischen Strukturen der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind entsprechend ausgerichtet.

Jeder Anleger hat die gleichen Zugangsmöglichkeiten zum Investmentvermögen. Ansprüche einzelner Anleger auf Vorzugsbehandlung bestehen nicht, genauso wenig wie Sonderrechte für bestimmte Anlegergruppen. Es gibt keine Anteilsklassen, und alle Anteile sind gleich gewichtet.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat Compliance-Richtlinien zum Umgang mit Interessenkonflikten erlassen. Diese regeln Maßnahmen zur Vermeidung, der Erfassung und Behandlung von Interessenkonflikten. Die Gesellschaft hat eine Compliance-Beauftragte, die die Einhaltung der Compliance-Richtlinien überwacht.

Beteiligungsdauer und Möglichkeit der vorzeitigen Kündigung der Beteiligung

Die Fondsgesellschaft wurde auf bestimmte Zeit geschlossen. Sie endet zum 31. Dezember 2028 (Grundlaufzeit), sofern nicht die Gesellschafter eine Verlängerung der Dauer der Fondsgesellschaft beschließen.

Die Beteiligung an der Fondsgesellschaft sollte als langfristige Kapitalanlage betrachtet werden. Es besteht keine Möglichkeit der ordentlichen Kündigung für die Anleger. Außer dem Ausschluss aus wichtigem Grund sowie dem Ausscheiden in besonderen Fällen (zum Beispiel Insolvenz

des Anlegers) und der Kündigung aus wichtigem Grund ist das Ausscheiden von Gesellschaftern aus der Fondsgesellschaft vor dem Ende ihrer Laufzeit ausgeschlossen.

Ermittlung und Verwendung der Erträge / angestrebte Auszahlungen

Die Fondsgesellschaft erzielt Erträge aus den während des Geschäftsjahres angefallenen Mieteinnahmen und Zinsen. Diese Erträge stammen aus den von der Fondsgesellschaft erworbenen Parkhausimmobilien sowie Liquiditätsanlagen. Weitere Erträge können aus der Veräußerung der Immobilien anfallen.

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

Steuerliche Konzeption

Die Fondsgesellschaft ist als vermögensverwaltende Personengesellschaft konzipiert und nicht gewerblich tätig. Aufgrund ihrer Ausgestaltung ist sie auch nicht gewerblich geprägt. Sie ist bezüglich der Einkommensteuer kein eigenes Steuersubjekt; dies sind vielmehr die Gesellschafter. Lediglich für die Bestimmung der Einkunftsart und die Ermittlung der Einkünfte wird grundsätzlich auf die Fondsgesellschaft abgestellt. Die Fondsgesellschaft wird während der Fondslaufzeit Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie in geringem Umfang Zinseinkünfte aus der Anlage der Liquiditätsreserve in Tages-, Termin- oder Festgeld erzielen. Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung werden nach dem einschlägigen Doppelbesteuerungsabkommen zwischen den Niederlanden und Deutschland grundsätzlich in den Niederlanden besteuert und in Deutschland steuerfrei bleiben. Der deutsche Staat hat das Besteuerungsrecht nur für die Zinseinkünfte, die in der Regel der sogenannten Abgeltungsteuer, ggf. beim Anleger auf Antrag auch der individuellen Einkommensbesteuerung, unterliegen. Soweit die Fondsgesellschaft Kapitalerträge erzielt, die der Abgeltungsteuer nebst Solidaritätszuschlag oder einem vergleichbaren Steuereinkommen unterliegen, sind die Steuern grundsätzlich von den Anlegern zu tragen. Die Steuern werden jedoch regelmäßig bereits an der Quelle (zum Beispiel durch die inländische Bank, die die Zinsen zahlt) einbehalten und an das

zuständige Finanzamt abgeführt. Sofern Anleger an einer vereinfachten Veranlagungsregelung in den Niederlanden teilnehmen, wird die Fondsgesellschaft die Überweisung der von den betreffenden Anlegern geschuldeten niederländischen Einkommensteuer an das Finanzamt in den Niederlanden durchführen und von der nächsten Auszahlung an den Anleger absetzen.

Eine detaillierte Darstellung der steuerlichen Konzeption findet sich in Kapitel 13.

Anlegerprofil

Als Anleger können sich natürliche und juristische Personen (zum Beispiel auch institutionelle Investoren) beteiligen. Das Beteiligungsangebot richtet sich vorrangig an natürliche Personen, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind und bereit sind, eine langfristige unternehmerische Beteiligung als mittelbarer oder unmittelbarer Gesellschafter einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft einzugehen, die mit unternehmerischen Risiken für den Anleger verbunden ist (vgl. hierzu Kapitel 4). Alle Ausführungen im vorliegenden Verkaufsprospekt gehen davon aus, dass es sich bei dem Anleger um eine natürliche Person handelt und sind somit nur eingeschränkt auf andere Anlegergruppen übertragbar.

Dabei muss der Anleger berücksichtigen, dass die Rückflüsse auf das eingesetzte Kapital hinsichtlich der Höhe des Betrags und des Zeitpunkts ungewiss sind. Das Beteiligungsangebot richtet sich an Interessenten, die nicht auf regelmäßige oder unregelmäßige Einkünfte aus der Kapitalanlage angewiesen sind und die keine Rückzahlung des Anlagebetrags in einer Summe zu einem bestimmten Zeitpunkt erwarten.

Eine direkte Beteiligung einer Personengesellschaft oder eines anderen Zusammenschlusses von Personen, die nach niederländischem Steuerrecht als transparente Gesellschaft angesehen wird, ist ausgeschlossen. Ferner sind eine direkte oder indirekte Beteiligung von Staatsangehörigen der USA, Kanadas, Australiens oder Japans, Inhabern einer dauerhaften Aufenthalts- oder Arbeitsgenehmigung für die USA, Kanada, Australien oder Japan („z.B. Green Card“) beziehungsweise von Personen, die über einen ähnlichen Status verfügen, Gebietsansässigen mit Wohnsitz in den USA, Kanada, Australien oder Japan oder Personen, die die Beteiligung für eine Vermögensmasse mit Sitz in den USA, Kanada, Australien oder Japan eingehen wollen, sowie das Angebot dieser Beteiligung in den vorgenannten Ländern ausgeschlossen. Ein gemeinschaftlicher Beitritt von Ehegatten ist ebenfalls ausgeschlossen.

Anlegern, die auf eine kurzfristige Verfügbarkeit des eingesetzten Kapitals angewiesen sind oder den Totalverlust ihrer Anlage (inkl. Agio) nicht ohne wesentliche Folgen für ihre wirtschaftliche Situation hinnehmen können, wird daher von einer Beteiligung abgeraten.

Übertragbarkeit der Anteile; stark eingeschränkte Handelbarkeit

Jeder Anleger kann seine Beteiligung mit Wirkung zum 1. Januar eines jeden Geschäftsjahres übertragen. Eine rückwirkende Übertragung ist nicht möglich. Die Übertragung erfordert die Zustimmung aller Treugeber und Gesellschafter. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn kein Treugeber oder Gesellschafter widerspricht (siehe hierzu: § 19, Abs. 3 Gesellschaftsvertrag).

Im Falle der Übertragung einer mittelbaren Beteiligung bedarf es zudem eines schriftlichen Vertrages zwischen Treugeber und Erwerber, in dem der Erwerber sich ausdrücklich verpflichtet, vollumfänglich an Stelle des Treugebers in den Treuhand- und Verwaltungsvertrag einzutreten. Ist der Anleger Direktkommanditist und überträgt er seine Beteiligung, so wird der Treuhand- und Verwaltungsvertrag mit seinem Rechtsnachfolger fortgesetzt, wenn und soweit sich der Rechtsnachfolger schriftlich gegenüber der Treuhandkommanditistin verpflichtet, vollumfänglich an Stelle des Direktkommanditisten in diesen Vertrag einzutreten. Der Rechtsnachfolger ist berechtigt, das Vertragsverhältnis mit der Maßgabe zu übernehmen, dass seine Beteiligung künftig als echte Treuhand gehalten wird.

Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, für die Abwicklung der Übertragung von mittelbaren oder direkten Beteiligungen eine Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 0,50% des Anteilswertes, höchstens aber 297,50 EUR inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer zu verlangen.

Die freie Handelbarkeit von Anteilen an der Fondsgesellschaft ist, insbesondere durch die vorstehend beschriebenen Bedingungen und Zustimmungserfordernisse sowie die in dem vorangehenden Gliederungspunkt „Zielgruppe“ genannten Beteiligungshindernisse, eingeschränkt. Die freie Handelbarkeit ist ferner dadurch stark eingeschränkt, dass ein etablierter Zweitmarkt für den Handel mit Anteilen an geschlossenen Alternativen Investmentfonds (AIF) nicht besteht.

Praktische Informationen

Die Verwahrstelle ist die CACEIS Bank Deutschland GmbH mit Sitz in München.

Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Fondsgesellschaft erstellt die Kapitalverwaltungsgesellschaft einen Jahresbericht. Der Jahresbericht ist bei der Treuhandkommanditistin erhältlich; er wird ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

Die für den Fonds geltenden Steuervorschriften können die persönliche Steuerlage des Anlegers beeinflussen.

Angabenvorbehalte

Dieser Verkaufsprospekt stellt wirtschaftliche, rechtliche und steuerliche Auswirkungen einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft typisierend dar, d.h. ohne auf die individuelle Situation eines Anlegers Bezug zu nehmen.

Für die individuelle Beurteilung der Auswirkungen der Kapitalanlage ist es erforderlich, dass der Anleger über entsprechende Fachkompetenz verfügt oder fachkundige Beratung unabhängiger Dritter einholt. Für den Inhalt des Verkaufsprospekts sind nur die bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend.

Sämtliche zukunftsbezogenen Finanzangaben in diesem Verkaufsprospekt sind Prognosen. Änderungen der Gesetze und deren Auslegung durch die Gerichte sowie Änderungen der Verwaltungspraxis (jeweils auch rückwirkend) und des wirtschaftlichen Umfelds, die sich auf das Beteiligungsangebot auswirken, können nicht ausgeschlossen werden.

Jedem Anleger wird empfohlen, im eigenen Interesse die in diesem Verkaufsprospekt enthaltenen Angaben, insbesondere die Risikofaktoren (vgl. Kapitel 4) und steuerlichen Rahmenbedingungen, unter Berücksichtigung seiner persönlichen Situation kritisch zu würdigen und ggf. fachkundigen Rat Dritter einzuholen.

4. Wesentliche Risiken der Kapitalanlage

A. RISIKOPROFIL

Bei der Beteiligung an der Bouwfonds Private Dutch Parking Fund II GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend „Fondsgesellschaft“) handelt es um eine langfristige unternehmerische Beteiligung, die mit tatsächlichen, wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden ist.

Dieses Beteiligungsangebot eignet sich daher nicht für Anleger, die eine sichere, festverzinsliche Kapitalanlage suchen, bei der die Rückzahlung des investierten Kapitals und die Höhe der Erträge bereits von vornherein feststehen, oder eine Kapitalanlage, bei der die Möglichkeit eines jederzeitigen Verkaufs besteht. Potentielle Anleger sollten nur Anteile an der Fondsgesellschaft erwerben, wenn sie in der Lage sind, das Risiko eines Totalverlusts ihres eingesetzten Kapitals zu tragen, und wenn sie keinen Bedarf an kurzfristig verfügbarer Liquidität haben. Die nachfolgenden Ausführungen stellen die bekannten und als bedeutsam erachteten tatsächlichen, wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken dar. Diese Risiken können sich auch kumuliert verwirklichen und somit die negativen Auswirkungen auf die Anleger verstärken, bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals. Zudem können in der Person eines Anlegers begründete und somit nicht bekannte Umstände ebenso wie das Hinzutreten allgemeiner negativer wirtschaftlicher Umstände, wie etwa einer weltweiten Finanz-, Währungs- und/oder Wirtschaftskrise, die Risikofolgen intensivieren. Jedem Anleger wird geraten, die mit der Beteiligung verbundenen Risiken eingehend anhand seiner individuellen Situation persönlich zu prüfen und im Einzelfall einen Rechts- oder Steuerberater zu konsultieren.

Die Reihenfolge der nachfolgend dargestellten Risiken stellt weder eine Aussage über deren Eintrittswahrscheinlichkeit noch über das Ausmaß ihrer potentiellen Auswirkungen dar. Der besseren Übersichtlichkeit halber ist die folgende Darstellung nach Themengebieten gegliedert, wobei beachtet werden muss, dass die genannten Risiken auch themenübergreifende Relevanz besitzen können und/oder sich auf den Eintritt und die Intensität anderer Risiken auswirken können.

Das maximale Risiko für die Anleger ist der Verlust des gesamten eingesetzten Kapitals (Totalverlust) unter gleichzeitiger Verpflichtung zur Leistung weiterer Zahlungen aus ihrem Privatvermögen bis hin zur Privatinsolvenz, zum Beispiel durch Kosten für Steuer(nach)zahlungen oder durch eine individuelle Fremdfinanzierung der Beteiligung.

B. DARSTELLUNG DER BEDEUTSAMEN RISIKEN

I. Allgemeine Risiken

Insolvenzrisiko / fehlende Einlagensicherung

Die Fondsgesellschaft kann, aufgrund geringerer Einnahmen und/oder höherer Ausgaben als prognostiziert, zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Insbesondere weil die Fondsgesellschaft keinem Einlagensicherungssystem angehört, können bei einer Insolvenz sich nicht nur Auszahlungen an die Anleger verringern, verzögern oder ganz ausfallen, es kann vielmehr der gesamte Bestand des Investmentvermögens gefährdet werden mit der Folge, dass Anleger einen teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals erleiden.

Prognose- und Konzeptionsrisiko

Dieser Verkaufsprospekt enthält Prognosen, Schätzungen und Annahmen hinsichtlich der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung der Fondsgesellschaft. Es besteht das Risiko, dass diese erwarteten Entwicklungen, Prognosen, Schätzungen und Annahmen fehlerhaft und/oder nicht vollständig sind beziehungsweise dass erwartete Entwicklungen nicht oder nicht wie angenommen eintreten. Zudem nimmt grundsätzlich der Grad der Genauigkeit von Prognosen mit zunehmender Laufzeit der Beteiligung ab. Eine andere als die prognostizierte Entwicklung kann das wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft negativ beeinflussen. In diesen Fällen können sich nicht nur Auszahlungen an die Anleger verringern, verzögern oder ganz ausfallen, es kann vielmehr der gesamte Bestand der Fondsgesellschaft gefährdet werden mit der Folge, dass Anleger einen teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals erleiden.

Allgemeines unternehmerisches Risiko

Der wirtschaftliche Erfolg der Fondsgesellschaft ist maßgeblich von äußeren Faktoren abhängig. Dies sind zum Beispiel die Entwicklung der Erwerbs- und/oder Verkaufspreise oder die Veränderungen der allgemeinen politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Rezession, Finanzmarktkrise). Auf solche Faktoren wird die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft beziehungsweise der Kapitalverwaltungsgesellschaft ggf. nicht, auch nicht durch den Abschluss von Versicherungen, reagieren können. Die tatsächliche Marktlage und die wirtschaftlichen Bedingungen können dann so von den Erwartungen abweichen, dass die geplante Ertragslage und die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft nicht erreicht werden können. Es besteht daher das Risiko, dass der prognostizierte Erfolg der Fondsgesellschaft von dem tatsächlichen Erfolg substantiell negativ abweicht. In diesen Fällen können sich nicht nur Auszahlungen an die Anleger verringern, verzögern oder ganz ausfallen, es kann vielmehr der gesamte Bestand der Fondsgesellschaft gefährdet werden mit der Folge, dass Anleger einen teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals erleiden.

Informationsrisiko

Die den Anlegern zur Verfügung gestellten Informationen basieren teilweise auf Angaben Dritter. Insbesondere ist der Erwerb der Vermögensgegenstände auf Grundlage von Gutachten erfolgt. Die Richtigkeit dieser Angaben wird vorausgesetzt, kann aber inhaltlich nicht vollständig überprüft werden. In der Folge besteht das Risiko, dass Inhalte, Annahmen und/oder Schlussfolgerungen von verwendeten Quellen ihrerseits unvollständig, ungenau oder nicht richtig sind. Für den Fall der Sachverständigengut-

achten besteht das Risiko, dass die Immobilien den im Gutachten bestätigten Qualitätsstandards nicht entsprechen. Sofern Sachverständige und/oder Dritte nicht oder über keine ausreichende Versicherung für berufliches Fehlverhalten verfügen, könnten die der Fondsgesellschaft aus der Verwirklichung entsprechender Risiken entstandenen Kosten nicht ersetzt werden. Hieraus können sich negative Abweichungen von den geplanten Ergebnissen der Fondsgesellschaft ergeben. Auszahlungen an die Anleger können dadurch geringer ausfallen, sich verzögern oder ganz ausbleiben. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass Anleger ihr eingesetztes Kapital ganz oder teilweise verlieren.

Allgemeines Risiko aus Störungen der internationalen Kapitalmärkte

Es besteht das Risiko, dass Störungen an den internationalen Finanz- und Kapitalmärkten wie zum Beispiel durch Staatsbankrotte, Schuldenmoralien, Schuldenschnitte auf Staatsebene und auch auf Ebene von Finanzinstituten eintreten. So besteht insbesondere das Risiko, dass Versicherungen, Banken oder Kreditinstitute aufgrund einer solchen Krise ihre Verpflichtungen gegenüber der Fondsgesellschaft nicht, nicht vollständig oder nicht zum geplanten Zeitpunkt erfüllen. Weiterhin besteht das Risiko, dass sich die Inflationsrate unverhältnismäßig schnell erhöht (extreme Inflation) oder das Währungssystem umgestellt wird, wodurch das wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft negativ beeinflusst werden könnte.

In diesen Fällen können sich nicht nur Auszahlungen an die Anleger verringern, verzögern oder ganz ausfallen, darüber hinaus können Anleger einen teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals erleiden.

II. Liquiditätsrisiko

Haupteinnahmequelle der Fondsgesellschaft sind die Einnahmen aus der Vermietung sowie der Veräußerung der erworbenen Parkhausimmobilien. Nachteilige Entwicklungen auf Ebene der Vermögensgegenstände haben unmittelbar Auswirkungen auf die Liquidität der Fondsgesellschaft.

Die Fondsgesellschaft kann Liquiditätsreserven bilden. Es ist möglich, dass die bei Bildung der Liquiditätsreserven angekauften Kosten höher sind als erwartet. In diesen Fällen würde die in die Reserven eingestellte Liquidität verbraucht und nicht verzinst werden oder bei größeren Kostenüberschreitungen nicht ausreichen, um die Ausgaben zu decken. Insbesondere, aber nicht ausschließlich, kann dies in Bezug auf die Kosten in der Investitionsphase der Fondsgesellschaft der Fall sein. Muss die Fondsgesellschaft Liquidi-

tätensgänge durch Aufnahme nicht geplanten Fremdkapitals ausgleichen, fallen dadurch zusätzliche Ausgaben an, die die Liquidität der Fondsgesellschaft weiter belasten und zu einer Verschlechterung des tatsächlichen Ergebnisses gegenüber dem prognostizierten Ergebnis führen können.

Insgesamt können die in diesem Kapitel dargestellten Risiken Einfluss auf das unternehmerische Ergebnis und damit die Liquidität der Fondsgesellschaft haben. Sofern sich Liquiditätsrisiken realisieren, besteht das Risiko, dass sich das wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft verschlechtert und sich die Auszahlungen an die Anleger vermindern, verzögern oder gänzlich unterbleiben oder Anleger das eingesetzte Kapital ganz oder teilweise verlieren.

III. Risiken aus der Beteiligungsstruktur

Risiko aus der externen Verwaltung der Fondsgesellschaft

Gemäß den Anforderungen des KAGB hat die Fondsgesellschaft die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft zu ihrer externen Verwaltung bestellt und ihr in diesem Zusammenhang eine umfassende rechtsgeschäftliche Handlungsvollmacht zur Erfüllung ihrer Pflichten erteilt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft entscheidet im eigenen Ermessen über die Anlage und die Verwaltung des Kommanditanlagevermögens der Fondsgesellschaft. Der Entscheidungsspielraum der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft wird stark beschränkt. 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 besteht das Risiko, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft trotz ihrer gesetzlichen Verpflichtung, ausschließlich im Interesse der Anleger zu handeln, für die Fondsgesellschaft nachteilige Entscheidungen trifft oder ihren gesetzlichen und/oder vertraglichen Verpflichtungen in sonstiger Weise nicht nachkommt. Insbesondere ist die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) für den Fall des Verstoßes gegen aufsichtsrechtliche Pflichten berechtigt, der Kapitalverwaltungsgesellschaft das Recht zur Verwaltung der Fondsgesellschaft zu entziehen. Es besteht die Gefahr, dass die Fondsgesellschaft in diesem Falle rückabzuwickeln ist, falls die Fondsgesellschaft sich nicht in ein intern verwaltetes geschlossenes Investmentvermögen umwandelt oder die Verwaltung von keiner anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft übernommen wird. Sofern die Verwaltung von einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft übernommen wird, besteht das Risiko, dass die Kosten hierfür höher ausfallen als kalkuliert.

Der Geschäftsbetrieb der Kapitalverwaltungsgesellschaft bedarf einer schriftlichen Erlaubnis der BaFin. Die Erlaubnis wurde der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH am 18. März 2014 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht erteilt. Es besteht das Risiko, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft die gesetzlichen Anforderungen nicht erfüllt und ihr die Erlaubnis wieder entzogen wird. Zudem könnte die Kapitalverwaltungsgesellschaft von ihrem Kündigungsrecht Gebrauch machen. Auch für diese Fälle müsste sich die Fondsgesellschaft entweder in ein intern verwaltetes geschlossenes Investmentvermögen umwandeln oder die Verwaltung der Fondsgesellschaft von einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft ggf. zu höheren Kosten übernommen werden. Anderenfalls würde die Fondsgesellschaft rückabgewickelt werden.

Vorstehendes kann zu einer Beeinträchtigung des wirtschaftlichen Ergebnisses der Fondsgesellschaft und dadurch zu geringeren, verspäteten oder ausbleibenden Auszahlungen an die Anleger oder zum teilweisen oder vollständigen Verlust des von den Anlegern eingesetzten Kapitals führen.

Risiko aus der Verwahrstellenfunktion

Die Verwahrstelle ist mit einer umfassenden Kontrolltätigkeit hinsichtlich der Vermögensgegenstände sowie der Zahlungsströme der Fondsgesellschaft beauftragt. Es besteht das Risiko, dass die Verwahrstelle ihre gesetzlichen und vertraglichen Pflichten nicht einhält und der Fondsgesellschaft dadurch ein Schaden entsteht. Erfüllt die Verwahrstelle die gesetzlichen Anforderungen nicht, kann die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht die Kapitalverwaltungsgesellschaft anweisen, unverzüglich eine neue Verwahrstelle zu beauftragen. Es besteht das Risiko, dass eine neue Verwahrstelle nicht oder nur zu höheren Kosten gefunden werden kann. Sofern keine Verwahrstelle gefunden wird, besteht das Risiko der Rückabwicklung der Fondsgesellschaft.

Dadurch kann das wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft beeinträchtigt werden. In der Folge können Auszahlungen an Anleger geringer ausfallen, sich verzögern oder ganz ausbleiben. Darüber hinaus kann das von Anlegern eingesetzte Kapital ganz oder teilweise verloren gehen.

Risiko aus der Stellung als beschränkt haftender Gesellschafter und dem Ausschluss aus der Geschäftsführung

Die Anleger haben nur begrenzte Möglichkeiten, auf die Entscheidungen der Fondsgesellschaft beziehungsweise der Kapitalverwaltungsgesellschaft Einfluss zu nehmen. Sie

können lediglich von ihren Stimmrechten im Rahmen der Beschlussfassung der Gesellschafter Gebrauch machen. Von der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft 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 beziehungsweise die Kapitalverwaltungsgesellschaft Entscheidungen trifft, die nicht mit den Zielen der einzelnen Anleger übereinstimmen, für diese aber dennoch ggf. negative Wirkung entfalten. Auch können Ansprüche der Anleger gegen die Geschäftsführung unter Umständen nicht, nur verzögert oder überhaupt nicht durchgesetzt werden. Dadurch können Auszahlungen an Anleger geringer ausfallen, sich verzögern oder ganz ausbleiben. Darüber hinaus kann das von Anlegern eingesetzte Kapital ganz oder teilweise verloren gehen.

Abstimmungs- und Majorisierungsrisiko

Die Ausübung der Gesellschafterrechte der Anleger erfolgt grundsätzlich und verbindlich durch Mehrheitsbeschluss. Eine derartige Willensbildung kann insbesondere dadurch erschwert werden, dass sich zum einen die Anleger untereinander nicht kennen oder zum anderen keine Neigung zur Ausübung ihrer gesellschaftsrechtlichen Befugnisse haben. Zudem kann das Ergebnis der Beschlussfassung durch eine mögliche Zeichnung eines großen Gesellschaftsanteils durch einen einzelnen Anleger oder konzertiert abstimmende Anlegergruppen maßgeblich beeinflusst werden. Auch verfolgen einzelne Anleger ggf. unterschiedliche Interessen und Strategien, die mit den Interessen und Strategien anderer Anleger nicht übereinstimmen müssen. Minderheitsgesellschafter müssen somit die Entscheidungen der Mehrheit ungeachtet der Qualität der Beschlüsse mittragen. Wenn nur eine Minderheit der Anleger an den Entscheidungen mitwirkt, weil die Mehrheit von ihren Abstimmungsrechten keinen Gebrauch macht, können Beschlüsse wirksam gefasst werden, die von der Mehrheit der Anleger nicht erwünscht, aber gleichwohl mitzutragen sind. Insbesondere können mit der entsprechenden Mehrheit der Stimmen die Anlagebedingungen und damit unter anderem die Anlagestrategie und Ziele der Fondsgesellschaft geändert werden. Es besteht daher das Risiko, dass durch die Ausübung der Gesellschafterrechte für einzelne Anleger und/oder für Anlegergruppen negative wirtschaftliche Folgen ausgelöst werden, insbesondere können sich Auszahlungen an die Anleger verringern, verzögern oder ganz ausbleiben; auch ist nicht auszuschließen, dass ein teilweiser oder vollständiger Verlust des eingesetzten Kapitals für die Anleger eintritt.

Risiken aus der Inanspruchnahme der Leistungen der Treuhänderin

Anleger können ihre wirtschaftliche Beteiligung an der Fondsgesellschaft mittelbar durch die Treuhänderin halten lassen. Es besteht das Risiko, dass die Treuhänderin ihre vertraglichen Pflichten nicht, schlecht oder unzureichend erfüllt, zum Beispiel die Auszahlungen der Fondsgesellschaft pflichtwidrig nicht, nicht vollständig oder falsch an Anleger weiterleitet oder 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 des eingesetzten Kapitals für die Anleger eintritt.

Bei Insolvenz der Treuhänderin oder Zwangsvollstreckungsmaßnahmen gegen sie kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Interessen der Anleger beeinträchtigt werden. Dies kann bewirken, dass der Anleger ihm zustehende Auszahlungen der Fondsgesellschaft nicht, nicht in voller Höhe oder nicht zeitgerecht erhält und dass die Rückzahlung seines Kapitals einschließlich Agio gefährdet wird.

Austrittsrisiko

Die Fondsgesellschaft hat eine feste Laufzeit bis zum 31. Dezember 2028. Es besteht jedoch das Risiko, dass Anleger unter bestimmten Voraussetzungen ihre Beteiligungen vor dem Ende der festen Laufzeit der Beteiligung anfechten, widerrufen oder außerordentlich kündigen. In diesen Fällen besteht bei einer positiven Auseinandersetzungsbilanz die Verpflichtung, an den ausscheidenden Anleger Zahlungen aus dem Vermögen der Fondsgesellschaft in Höhe des zum Zeitpunkt des Widerrufs beziehungsweise der Anfechtung oder der Kündigung bestehenden Werts der Beteiligung zu leisten. Durch solche (unerwarteten) Zahlungsverpflichtungen können das wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft und somit auch das wirtschaftliche Ergebnis der verbleibenden Anleger negativ beeinträchtigt werden. Darüber hinaus könnte die Fondsgesellschaft zur Erfüllung ihrer Zahlungsverpflichtungen 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 verringern, verzögern oder ganz ausbleiben oder die verbleibenden Anleger können einen teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals erleiden.

Für die auf diese Weise ausscheidenden Anleger besteht bei einer zum Zeitpunkt des Ausscheidens negativen Auseinandersetzungsbilanz das Risiko des teilweisen oder vollständigen Verlusts des eingesetzten Kapitals.

Risiko aus eingeschränkter Fungibilität

Die Fondsgesellschaft hat eine feste Laufzeit bis zum 31. Dezember 2028. Vor Ablauf der festen Laufzeit bestehen für die Anleger keine Möglichkeiten zur Rückgabe oder ordentlichen Kündigung der Beteiligung. Die Übertragung des Gesellschaftsanteils setzt die vorherige Zustimmung aller Gesellschafter und Treugeber im dafür nach dem Gesellschaftsvertrag bestimmten Verfahren voraus. Für eine Veräußerung der Beteiligung existiert zudem kein geregelter börsenähnlicher Markt. Es ist daher nicht sichergestellt, dass die Veräußerung des Anteils überhaupt, zum gewünschten Zeitpunkt oder zu für den Anleger vertretbaren Konditionen möglich ist. Da Platzierungskosten und sonstige Weichkosten zunächst durch Wertzuwächse ausgeglichen werden müssen, ehe der Verkehrswert den Nominalwert der Beteiligung übersteigt, besteht für veräußerungswillige Anleger das Risiko, dass der Wert ihrer Anteile, insbesondere zu Beginn ihrer Beteiligung, unter der von ihnen geleisteten Kapitaleinlage liegt.

Zudem ist die Übertragung von Gesellschaftsanteilen an der Fondsgesellschaft dadurch eingeschränkt, dass keine rechtsgeschäftlichen Verfügungen vorgenommen werden dürfen an eine Personengesellschaft oder einen anderen Zusammenschluss von Personen, die nach niederländischem Steuerrecht als transparente Gesellschaft angesehen werden, an Staatsangehörige der USA, Kanadas, Australiens oder Japans, an Inhaber einer dauerhaften Arbeits- und Aufenthaltsgenehmigung für diese Länder, beziehungsweise an Personen, die über einen ähnlichen Status verfügen. Von dieser Verfügungsbeschränkung erfasst sind auch Gebietsansässige mit Wohnsitz in den USA, Kanadas, Australiens oder Japans, oder Personen, die die Beteiligung für einen Vermögensmasse mit Sitz in diesen Ländern erwerben oder eine Beteiligung dort anbieten wollen. Auch ist nicht ausgeschlossen, dass veräußerungswillige Anleger für ihre Beteiligung, im Verhältnis zum ursprünglich für den Erwerb des Anteils eingesetzten Kapital, einen nur geringeren Veräußerungserlös erhalten. Dies kann sich auf das wirtschaftliche Ergebnis der Beteiligung auswirken. Wegen der eingeschränkten Handelbarkeit der Beteiligung können Anleger einen teilweisen Verlust des eingesetzten Kapitals erleiden.

Risiko aus der Fälligkeit des Abfindungsguthabens

Das Abfindungsguthaben bei Ausscheiden eines Anlegers ist in vier gleichen Halbjahresraten auszuzahlen, wodurch sich die Auszahlung der Mittel verzögert. Der ausscheidende Gesellschafter kann auch keine Sicherheit für seinen Abfindungsanspruch verlangen und trägt damit das

Risiko, dass sich die Vermögenslage der Fondsgesellschaft verschlechtern und diese sich als nicht in der Lage erweisen könnte, das Abfindungsguthaben auszuzahlen. Das kann zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals für den Anleger führen.

Schlüsselpersonenrisiko

Die Wertentwicklung bzw. der wirtschaftliche Erfolg der Fondsgesellschaft sowie der Investitionen in Vermögensgegenstände ist maßgeblich von der Erfahrung und Kompetenz eines kleinen Personenkreises, insbesondere der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft, der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Bouwfonds Investment Management Deutschland GmbH als Initiatorin, Konzeptionärin und für die Eigenkapitalvermittlung, die Immobilienbewirtschaftung, die Anlegerverwaltung und die Vermittlung von Fremdkapital zuständige Gesellschaft sowie sonstiger Schlüsselpersonen abhängig. Es besteht das Risiko, dass diese Schlüsselpersonen ausfallen oder ihre Aufgaben nicht (vollständig oder ordnungsgemäß) erfüllen und sich dadurch das wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft verschlechtert. Zudem besteht das Risiko, dass im Falle des Ausfalls einer Schlüsselperson ein Nachfolger nicht, nur zu schlechteren oder gar zu wirtschaftlich nicht vertretbaren Bedingungen gefunden werden kann. Es besteht daher das Risiko, dass sich, durch nachteilige Entwicklung auf der Ebene der Schlüsselpersonen, Auszahlungen an die Anleger verringern, verzögern oder ganz ausbleiben; auch ist nicht auszuschließen, dass ein teilweiser oder vollständiger Verlust des eingesetzten Kapitals für den Anleger eintritt.

Risiko aus Interessenkonflikten

Zwischen den beteiligten Partnern dieses Beteiligungsangebots bestehen personelle und kapitalmäßige Verflechtungen sowie Mehrfachfunktionen einzelner Beteiligter. So sind Gesellschaften der Q-PARK-Unternehmensgruppe zugleich Verkäufer und Mieter der Parkhausimmobilien (Sale-and-Lease-back-Struktur). Des Weiteren ist die Bouwfonds Investment Management Deutschland GmbH als Initiatorin einerseits zugleich Konzeptionärin und Prospektverantwortliche. Andererseits übernimmt sie auch Aufgaben aus den Bereichen der Eigenkapitalvermittlung, der Immobilienbewirtschaftung, der Anlegerverwaltung sowie der Vermittlung von Fremdkapital. Dadurch besteht das Risiko von Interessenkonflikten. Insbesondere unterliegen die beteiligten Partner keinen Wettbewerbsbeschränkungen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die beteiligten Partner sowie die mit diesen Gesellschaften verbundenen Personen und Unternehmen zukünftig weitere Projekte mit ähnlichen Kriterien verwalten und/oder durchführen. Dadurch besteht das Risiko,

ko, dass die beteiligten Partner aufgrund eigener oder fremder Interessen Maßnahmen vornehmen oder notwendige Handlungen unterlassen und/oder Entscheidungssituationen zum Nachteil der Fondsgesellschaft und/oder der Anleger gelöst werden.

Vorstehendes kann sich nachteilig auf das wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft auswirken. Dadurch können sich Auszahlungen an die Anleger verringern, verzögern oder sie können ganz ausbleiben. Ferner besteht die Gefahr, dass Anleger ihr eingesetztes Kapital ganz oder teilweise verlieren.

Rückabwicklungsrisiko

Der erstmalige Beitritt von Anlegern zur Fondsgesellschaft erfolgt spätestens am 15. Dezember 2014, wenn bis zu diesem Tag die Fondsgesellschaft ein Darlehen mit einem Kreditinstitut in Höhe des in den Anlagebedingungen vorgesehenen Fremdkapitals aufgenommen hat sowie 85% des angebotenen Kommanditkapitals erworben worden sind. Sofern bis zum 30. Juni 2015 die Fondsgesellschaft kein Darlehen mit einem Kreditinstitut in Höhe des in den Anlagebedingungen vorgesehenen Fremdkapitals aufgenommen hat oder die Einwerbung von 85% des angebotenen Kommanditkapitals nicht gelingen sollte und bis dahin kein Anleger der Fondsgesellschaft beigetreten ist, kann die Treuhänderin mit Zustimmung der KVG die Beteiligung der Anleger rückabwickeln. Im Falle einer Rückabwicklung erhalten die Anleger ihre Kapitaleinlage einschließlich Agio zurück zzgl. bis dahin aufgelaufener Zinsen. Die Erstattung weiterer im Zusammenhang mit dem Beitritt entstandener Kosten oder sonstiger Nachteile (zum Beispiel wegen der Nichtausnutzung anderer günstiger Investitionsmöglichkeiten) erfolgt nicht. Dadurch können sich Auszahlungen an die Anleger verzögern, oder sie können ganz ausbleiben. Ferner besteht die Gefahr, dass Anleger ihr eingesetztes Kapital teilweise verlieren.

IV. Mit der Art der Vermögensgegenstände, in welche die Fondsgesellschaft investiert, verbundene Risiken

Marktrisiko / Wertentwicklung

Das unternehmerische Ergebnis der Fondsgesellschaft richtet sich neben der Vermietung im Wesentlichen nach der Wertentwicklung der Immobilien. Die Wertentwicklung hängt vor allem von der nachhaltigen Ertragskraft der Immobilien und somit vor allem von Faktoren wie dem Standort, der Wettbewerbssituation, dem baulichen Zustand und den erzielbaren Mieteinnahmen ab. Der Stand-

ort kann aufgrund der weiteren Entwicklung der Umgebung, infrastrukturellen Entwicklungen, von Sozialstrukturen sowie regionalen und überregionalen Wettbewerbssituationen (namentlich des die Publikumsfrequenz und damit auch die Nachfrage nach Parkraum beeinflussenden Angebots an Einkaufsmöglichkeiten, Freizeit- und Erholungseinrichtungen und kulturellen Angeboten) nachteilig beeinflusst werden. Auch ist es für Immobilienmärkte typisch, dass Mieten und Kaufpreise aufgrund von Über- oder Unterkapazitäten sowie aufgrund gesamtwirtschaftlicher Entwicklungen (zum Beispiel Wirtschafts- oder Finanzkrisen) oder Änderungen der wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen Marktschwankungen unterliegen. Die Wertentwicklung und die erzielbaren Verkaufspreise sind folglich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospekts von nicht vorhersehbaren markt- und objektspezifischen Entwicklungen sowie von gesamtwirtschaftlichen oder branchenspezifischen Einflüssen abhängig. Es besteht das Risiko, dass der Wert der Immobilien und damit das wirtschaftliche Ergebnis der Anleger durch diese Faktoren negativ beeinflusst werden.

Darüber hinaus ist die Wertentwicklung der Immobilien auch maßgeblich von der Instandhaltung der Gebäude abhängig. Werden Instandhaltungsmaßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht in genügendem Maße durchgeführt, kann sich dies ebenfalls negativ auf den Wert der Immobilien auswirken. Dies betrifft nicht nur Versäumnisse der Personen, die für die Verwaltung der Fondsgesellschaft zuständig sind, sondern auch das Verhalten von verantwortlichen Personen von Q-PARK-Gesellschaften, die sich als Mieter der Parkhausimmobilien in Zaandam, Eindhoven, Amersfoort, Breda und Nieuwegein während der ersten zehn Jahre des jeweiligen Mietverhältnisses zu umfangreichen Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen verpflichtet haben. Entsprechendes gilt hinsichtlich der für das Investitionsobjekt am Standort Amsterdam durch die Mieterin Gemeinde Amsterdam auszuführenden Instandhaltungsmaßnahmen. Es besteht das Risiko, dass die Mieter diesen Verpflichtungen nicht ordnungsgemäß nachkommen.

Das Mietflächenangebot der Immobilien richtet sich aufgrund des eingeschränkten Nutzungszwecks als Parkhäuser an ein begrenztes Nachfrager-Segment. Nimmt die Nachfrage in diesem engen Teilsegment ab, kann dies zu Renditeeinbußen oder auch ungeplantem Leerstand führen.

Die Verwirklichung vorstehender Risiken kann sich nachteilig auf das wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft auswirken. Dadurch können sich Auszahlungen an

die Anleger verringern, verzögern oder ganz ausbleiben. Ferner können Anleger einen vollständigen oder teilweisen Verlust des eingesetzten Kapitals erleiden.

Risiko aus eingeschränkter Diversifikation auf Objekt- und Mieterebene

Die Fondsgesellschaft investiert in Parkhausimmobilien in den Niederlanden. Eine Diversifizierung durch andere Typen von Anlagegegenständen findet nicht statt. Zudem besteht eine Konzentration der Investition auf den Standort Zaandam, 39% des Gesamtkaufpreises für alle Parkhausimmobilien entfallen auf das dortige Objekt. Durch diese Konzentration in bestimmte Vermögensgegenstände, Märkte und einen bestimmten Standort besteht das Risiko, dass die wirtschaftliche Entwicklung der Fondsgesellschaft von der Entwicklung dieser Vermögensgegenstände, Märkte und des Standorts Zaandam besonders stark abhängig ist. Dies bedeutet, dass bei der Verwirklichung spezifischer Risiken für den Markt in Bezug auf Parkhausimmobilien die negativen Konsequenzen für die Fondsgesellschaft und mithin für die Anleger erhöht sind. Zudem ist die überwiegende Anzahl der Fondsimmobilien an Q-PARK-Gesellschaften vermietet, 85% der Gesamtmieteinnahmen werden von Q-PARK-Gesellschaften erwirtschaftet. Es besteht das Risiko, dass durch die Beziehungen dieser Gesellschaften untereinander ein Mieterausfall, zum Beispiel durch Zahlungsschwäche oder Insolvenz des Mieters, nicht nur auf einen einzelnen Mieter beschränkt, sondern sich auch auf andere Mieter und Standorte auswirken kann. Ein Ausfall eines Mieters kann daher einen wesentlich negativeren Einfluss auf laufende Mieteinnahmen und den Wert der Fondsimmobilien haben, als dies bei Ausfall eines einzelnen Mieters in einer breiter diversifizierten Mieterstruktur der Fall wäre. Zudem ist zu berücksichtigen, dass bei einem gebündelten Mieterausfall auch eine erforderliche Anschlussvermietung schwieriger zu erreichen sein kann, als bei Ausfall eines Einzelmieters. Die Verwirklichung vorstehender Risiken kann sich nachteilig auf das wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft auswirken. Dadurch können sich Auszahlungen an die Anleger verringern, verzögern oder ganz ausbleiben. Ferner können Anleger einen vollständigen oder teilweisen Verlust des eingesetzten Kapitals erleiden.

Risiko aus der Investition in Immobilien

Es besteht das Risiko des zufälligen Untergangs und der Zerstörung der Immobilien mit der Folge, dass diese nicht wie geplant genutzt werden können. Ferner haftet die Fondsgesellschaft als Eigentümerin beziehungsweise als Inhaberin einer vergleichbaren Position für alle Gefahren, die aus der Immobilie resultieren, wie zum Beispiel Verkehrssicherungspflichten. Es ist zudem nicht auszuschließen, dass

sich nicht entdeckte, nicht versicherbare beziehungsweise nicht im Kaufvertrag ausgeschlossene und/oder von einer Gewährleistung beziehungsweise Garantie der Verkäufer umfasste Altlasten auf dem Grundstück befinden, für deren Beseitigung die Fondsgesellschaft von Behörden, Mietern oder sonstigen betroffenen dritten Personen in Anspruch genommen werden kann, ohne dass ihr die Kosten dafür erstattet werden. Sollte ein Schaden (Sach- und/oder Personenschaden) auf ein nicht versicherbares oder nicht versichertes Schadensereignis entfallen oder sollten Versicherungsleistungen in einem Schadensfall nicht in ausreichender Höhe erfolgen, insbesondere in Fällen in denen Versicherungen/Versicherer ausfallen oder ihnen gegenüber bestehende Ansprüche nicht durchgesetzt werden können, kann sich dies in Abhängigkeit von der Schadenshöhe negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft auswirken. Gleiches gilt, sollten solche Schäden im Falle der späteren Veräußerung der Immobilien zu Gewährleistungsansprüchen der Käufer führen.

Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass mögliche Baumängel erst nach Ablauf von Garantiezeiten, Verjährungs- und/oder Ausschlussfristen zur Geltendmachung von Mängelgewährleistungsrechten oder vergleichbaren Ausgleichsansprüchen erkannt werden. In diesen Fällen könnte die Fondsgesellschaft keinen Rückgriff auf Dritte nehmen und müsste somit für die Mängelbeseitigung und/oder sonstige mit Baumängeln verbundene negative Folgen selbst aufkommen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die technische Ankaufsprüfung der Immobilien in Form einer Plausibilitätsprüfung der Bau- und Genehmigungsunterlagen und einer Besichtigung der Immobilien mit optischer Untersuchung erfolgte. Aufgrund des dergestalt beschränkten Umfangs der Ankaufsprüfung besteht das Risiko, dass technische (Folge-)Risiken oder Schäden an den Immobilien vorhanden sind oder rechtliche Verhältnisse vorliegen, die im Rahmen der Ankaufsprüfung nicht untersucht oder aber untersucht, aber nicht erkannt wurden.

Durch die Verwirklichung vorstehender Risiken können sich Auszahlungen an die Anleger verringern, verzögern oder ganz ausbleiben. Darüber hinaus können Anleger einen teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals erleiden.

Risiko aus Immobilieninvestitionen in Form niederländischer Rechtsgestaltungen

Die Fondsgesellschaft hat Rechte an den Parkhausimmobilien in Form von niederländischen Rechtsgestaltungen erworben, die grundstücksgleichen Rechten nach deutschem Recht vergleichbar sind. Diese vermitteln der Fondsgesellschaft grundsätzlich eine gegenüber dem Alleineigentum

abgeschwächte rechtliche und ggf. auch wirtschaftliche Position. Es sind namentlich im Gegensatz zu einer im Alleineigentum der Fondsgesellschaft stehenden Parkhausimmobilie weitere Akteure, zum Beispiel weitere Teileigentümer, unter anderem bei immobilienbezogenen Entscheidungsprozessen zu berücksichtigen. Insbesondere aufgrund der in solchen Fällen beschränkten Möglichkeiten der Einflussnahme in Bezug auf die Parkhausimmobilien durch die Fondsgesellschaft, besteht das Risiko, dass die wirtschaftlichen und/oder rechtlichen Zielsetzungen der Fondsgesellschaft nicht im gleichen Maße realisiert werden können, wie es bei Innehaben von Alleineigentum der Fall wäre. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Erwerb der Parkhausimmobilien in Form niederländischer Rechtsgestaltungen um komplexe Rechtsmaterien handelt. Insbesondere besteht das Risiko, dass für einen ordnungsgemäßen Erwerb und/oder die Erreichung der wirtschaftlichen Zielsetzungen der Fondsgesellschaft maßgebliche Umstände nicht, nicht vollständig oder sonst fehlerhaft in der zugrundeliegenden Dokumentation, etwa in den Angaben im niederländischen Kadaster, abgebildet sind, wodurch unter anderem Erwerbsvorgänge, Objekteigenschaften und/oder sonstige für das Investitionsvorhaben maßgeblich tatsächliche oder rechtliche Umstände zum Nachteil der Fondsgesellschaft ausfallen können. Die Verwirklichung vorstehender Risiken kann sich nachteilig auf das wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft auswirken. Dadurch können sich Auszahlungen an die Anleger verringern, verzögern oder ganz ausbleiben. Ferner können Anleger einen vollständigen oder teilweisen Verlust des eingesetzten Kapitals erleiden.

Risiken aus öffentlich-rechtlichen Bestimmungen

Die für den Bestand oder die Nutzung der Parkhäuser erforderlichen baurechtlichen Genehmigungen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Gestattungen können sich als fehlend, unwirksam oder anfechtbar erweisen mit der Folge, dass Auflagen in Form von Nutzungseinschränkungen oder Nutzungsuntersagungen ergehen und/oder solche Genehmigungen neu beantragt und versagt oder nur mit Auflagen erteilt werden, die Aufwendungen und damit nicht prognostizierte Kosten verursachen. Solche Sachverhalte können zudem zu Ansprüchen des Mieters bis hin zur fristlosen Kündigung der Mietverträge aus wichtigem Grund führen. Es können aufgrund öffentlich-rechtlicher Bestimmungen oder verwaltungsrechtlicher Auflagen beziehungsweise Verfügungen zusätzliche Belastungen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Immobilien eintreten, die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht vorhersagbar waren. Die Parkhäuser können beispielsweise in Gebieten liegen, für die Sanierungsfestsetzungen getroffen werden oder die von der Einführung neuer oder der

Änderung bestehender Umwelt- oder Sicherheitsauflagen (zum Beispiel Feuerschutzvorschriften) betroffen werden.

Hinsichtlich des Investitionsobjekts am Standort Breda verfügt die zugehörige Fläche über eine doppelte Bebauungswidmung als „Fläche von Wert für die städtische Erhaltung“ und als „archäologischer Wert“. Im Falle von baulichen Änderungen müssen dieser sogenannte charakteristische und der archäologische Wert berücksichtigt werden. Hinsichtlich des Investitionsobjekts am Standort Eindhoven ist das Gebäude, in dem sich die Parkhausimmobilie befindet, als „charakteristisch“ ausgewiesen und verfügt über einen doppelten Bebauungsplan als archäologischer Wert. Im Falle von baulichen Änderungen müssen dieser sogenannte charakteristische und der archäologische Wert berücksichtigt werden. Sowohl hinsichtlich des Investitionsobjekts am Standort Breda als auch am Standort Eindhoven, können daher Einschränkungen bezüglich einer umweltbezogenen Baugenehmigung (omgevingsvergunning) zu gewärtigen sein. So besteht in beiden Fällen das Risiko, dass vor Beginn von Bauarbeiten eine archäologische Untersuchung vorzunehmen ist.

Hinsichtlich des Investitionsobjekts am Standort Nieuwegein besteht ein Mitbestimmungsrecht der Gemeinde Nieuwegein sowie des Sankt Antonius Krankenhauses in Bezug auf die Tarifgestaltung, die in Übereinstimmung mit der Parkplatzpolitik der Gemeinde und des Krankenhauses gefasst werden muss. Es besteht das Risiko, dass aufgrund der Mitbestimmung für die Fondsgesellschaft nachteilige Regelungen getroffen werden.

Dies kann sich nachteilig auf das wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft auswirken. Dadurch können Auszahlungen an die Anleger später erfolgen, geringer ausfallen oder ganz ausbleiben. Es besteht ferner das Risiko, dass die Anleger einen teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals erleiden.

Risiko aufgrund des Erwerbs der Immobilien von Q-PARK-Verkäufergesellschaften

Das unternehmerische Ergebnis der Fondsgesellschaft richtet sich neben der Vermietung im Wesentlichen nach der Wertentwicklung der Immobilien. Die Fondsgesellschaft hat die Immobilien von Verkäufergesellschaften der Q-PARK-Gruppe erworben. Diese Verkäufergesellschaften haben die Immobilien vor dem Verkauf bereits einen erheblichen Zeitraum genutzt und diese zudem in der überwiegenden Anzahl langfristig zurückgemietet (Sale-and-Lease-back-Struktur). Aus dieser Situation können besondere Interessenkonflikte, etwa wegen der Ausnutzung eines weiten Informationsvorsprungs der Ver-

käufer bezüglich der wertbildenden Eigenschaften der Parkhäuser und Informationsasymmetrien, namentlich in Bezug auf die Nutzung der Immobilien entstehen. Es besteht daher das Risiko, dass sowohl der Erwerb als auch die Bewirtschaftung der Immobilien durch die Fondsgesellschaft durch die vorgenannten Zielkonflikte nachteilig beeinflusst wurde beziehungsweise wird.

Zudem haben die Q-PARK-Verkäufergesellschaften im Rahmen der Kaufverträge umfangreiche Garantien und Zusicherungen, beispielsweise in Bezug auf die dingliche Berechtigung zum Verkauf, den Zustand der Parkhausimmobilien und das Nichtvorliegen öffentlich-rechtlicher Beschränkungen, gegeben. Es besteht das Risiko, dass diese Garantien und Zusicherungen nicht eingehalten werden und entsprechende Erfüllungs- und Haftungsansprüche der Fondsgesellschaft nicht durchgesetzt werden können.

Die vorgenannten Risiken können sich nachteilig auf das wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft auswirken. Dadurch können Auszahlungen an die Anleger später erfolgen, geringer ausfallen oder ganz ausbleiben. Es besteht ferner das Risiko, dass die Anleger einen teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals erleiden.

Risiko aufgrund von Vermietung / Mietausfall und Mietentwicklung

Die von der Fondsgesellschaft erworbenen Immobilien sind zum Zeitpunkt der Übernahme zu 100% vermietet. Bei Vermietung ist es nicht auszuschließen, dass die Mieter ihren vertraglichen vereinbarten Mietzins nicht oder nur zum Teil zahlen, Mietzahlungen gänzlich ausfallen oder die Mieter andere wesentliche Pflichten aus den Mietverträgen (z.B. Betriebs- oder Nutzungsbedingungen) verletzen. Weil 85% der Gesamtmieteinnahmen von Q-PARK-Gesellschaften erwirtschaftet werden, sind die Folgen besonders gravierend, sollte Q-PARK nicht mehr in der Lage sein, den vertraglichen Mieterpflichten nachzukommen. Ferner können Kosten für Schäden entstehen, sofern diese nicht versichert oder versicherbar sind oder nicht von Mietern ersetzt werden (müssen) beziehungsweise ersetzt werden können oder die Schäden während der Dauer des Mietverhältnisses unerkannt bleiben oder Schadensersatzansprüche nicht durchsetzbar sind.

Im Falle der ordentlichen oder außerordentlichen Beendigung von Mietverhältnissen besteht das Risiko, dass keine Anschlussvermietung und/oder eine Anschlussvermietung nicht zu den geplanten Konditionen und/oder nur nach Vornahme kostenverursachender Maßnahmen gefunden wird und damit ungeplanter Leerstand entsteht. Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass auf dem Markt

für Parkhausimmobilien nur ein sehr begrenzter Mieterkreis für eine etwaige Neuvermietung in Frage kommt. Eine nachhaltige Erzielung der geplanten Mieten kann nicht garantiert werden. Ebenso besteht das Risiko, dass bei einer Neuvermietung nur ein geringeres Mietniveau als zuvor erzielt werden kann.

Des Weiteren enthält der Mietvertrag über die Parkhausimmobilie in Amsterdam eine Regelung, wonach jede der Vertragsparteien nach zehn Jahren der Mietvertragsdauer am 01. August 2008 und anschließend nach jedem darauf folgenden Zeitraum von zehn Jahren eine Anpassung des Mietzinses an den „Marktmietzins“ verlangen kann. Allerdings darf der neue Mietzins nicht niedriger sein als die Miete des Anfangsjahres laut Mietvertrag. Es besteht das Risiko, dass der Mieter der Parkhausimmobilie in Amsterdam auf der Grundlage dieser Regelung eine Reduzierung des Mietzinses verlangen kann. Die Realisierung vorstehender Risiken kann sich nachteilig auf das wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft auswirken. Dadurch können Auszahlungen an die Anleger später erfolgen, geringer ausfallen oder ganz ausbleiben. Es besteht ferner das Risiko, dass die Anleger einen teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals erleiden.

Risiko aus zusätzlichen Instandhaltungs-, Betriebs- und Verwaltungskosten

Es besteht die Möglichkeit, dass die laufenden Kosten während der Laufzeit der Beteiligung zum Beispiel durch Umbau und/oder Renovierung beziehungsweise Reparatur und Instandhaltung der Immobilien höher ausfallen als prognostiziert und/oder nicht auf den Mieter umlagefähig sind. Dies geht zulasten des wirtschaftlichen Ergebnisses der Fondsgesellschaft.

Zudem haben in Bezug auf die Parkhausimmobilie am Standort Amsterdam die Verkäufergesellschaft und die Fondsgesellschaft wegen festgestellter Mängel eine Reduzierung des für das Investitionsobjekt gezahlten Kaufpreises vereinbart. Im Gegenzug hat sich die Fondsgesellschaft verpflichtet, die Verkäufergesellschaft für Kosten oder Schäden schadlos zu halten, welche nach dem Datum der Übertragung aus den Mängeln erwachsen können, für welche der Kaufpreis reduziert wurde. Es besteht das Risiko, dass die Fondsgesellschaft aufgrund dieser Vereinbarung von der Verkäufergesellschaft in Anspruch genommen wird.

Dadurch können Auszahlungen an die Anleger später erfolgen, geringer ausfallen oder ganz ausbleiben. Es besteht ferner die Gefahr, dass die Anleger einen teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals erleiden.

Veräußerungsrisiko

Der Verkauf der Immobilien ist durch keine vertragliche Vereinbarung gesichert. Insofern besteht das Risiko, dass die Immobilien nicht veräußert werden können, der kalkulierte Veräußerungserlös nicht erzielt wird und/oder die Veräußerung zu einem anderen Zeitpunkt als angenommen durchgeführt werden muss. Das Bekanntwerden einer Verkaufsabsicht kann sich auch in negativen Mietererwartungen, zum Beispiel wegen Unsicherheit über die künftige Vermietungspolitik eines neuen Eigentümers, niederschlagen und beispielsweise mieterseitige Kündigungen provozieren und somit laufende Erträge und erzielbare Veräußerungserlöse mindern. Aufgrund des speziellen Nutzungszwecks als ausschließlich in den Niederlanden gelegenen Parkhäusern richtet sich das Angebot an einen begrenzten Kreis von Kaufinteressenten. Die langen Mietvertragslaufzeiten können sich auch negativ auf die erzielbaren Kaufpreise und die Größe des potenziellen Interessentenkreises auswirken. Die Auszahlungen an die Anleger können hierdurch später oder in geringerer Höhe als geplant erfolgen oder ganz ausbleiben. Des Weiteren besteht das Risiko, dass höhere Verkaufskosten anfallen als angenommen. Auch ist denkbar, dass der nach Rückführung der Fremdfinanzierung und Begleichung sonstiger Kosten und Vergütungen verbleibende Veräußerungserlös nicht ausreicht, um das eingesetzte Kapital an die Anleger zurückzuzahlen, wodurch diese einen teilweisen oder vollständigen Verlust dieses Kapitals erleiden können.

Inflationsrisiko

Die verschiedenen für die Immobilien abgeschlossenen oder noch abzuschließenden Mietverträge haben unterschiedliche Mietanpassungsregelungen. Es besteht das Risiko, dass die Inflation in einzelnen Jahren oder auch dauerhaft niedriger als prognostiziert ausfällt und die Mietsteigerungen entsprechend nicht wie kalkuliert realisiert werden können.

Die von der Fondsgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände unterliegen der Inflation und damit insgesamt dem Risiko der Abwertung. Dabei kann die Inflationsrate ggf. über dem Wertzuwachs liegen.

Dies kann zu einer Beeinträchtigung des wirtschaftlichen Ergebnisses der Fondsgesellschaft führen. Dadurch können sich Auszahlungen an die Anleger verringern, verzögern oder ganz ausbleiben. Darüber hinaus können die Anleger einen teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals erleiden.

Risiko aus Auslandsinvestitionen

Die Fondsgesellschaft hat ausschließlich in den Niederlanden belegene Immobilien erworben. Es besteht das Risiko, dass es während der Laufzeit der Beteiligung zu Veränderungen der politischen und rechtlichen Situation in den Niederlanden kommt. Solche Veränderungen können sich negativ auf die Vermögensgegenstände auswirken. Überdies besteht bei Auslandsinvestitionen das Risiko von Beschränkungen des internationalen Kapitalverkehrs. Solche Beschränkungen können zu einem bürokratischen Mehraufwand im Zusammenhang mit der Transaktion von Auszahlungen, Steuern, Abgaben oder Kosten führen. Dies kann sich negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft auswirken. Dadurch besteht das Risiko, dass Anleger infolgedessen geringere als prognostiziert oder überhaupt keine Auszahlungen erhalten und einen teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals erleiden.

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

Die Fondsgesellschaft ist gemäß den Anlagebedingungen berechtigt, freie Liquidität in Bankguthaben anzulegen. Es besteht die Gefahr, dass Banken, bei denen die Liquiditätsanlagen erfolgen, insolvent werden und somit das bei diesen Unternehmen veranlagte Kapital verloren geht. Zudem können Zinseinnahmen geringer ausfallen als kalkuliert. Dies kann sich negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft auswirken. Dadurch können Auszahlungen an die Anleger später erfolgen, geringer ausfallen oder ganz ausbleiben. Es besteht ferner die Gefahr, dass die Anleger einen teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals erleiden.

Die Fondsgesellschaft kann zur Absicherung der von der Fondsgesellschaft 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 der Fondsgesellschaft verringern kann. Zudem ist zu beachten, dass Derivate wiederum mit den mit dem jeweiligen Basiswert zusammenhängenden Risiken belastet sein können. Dies kann sich negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft auswirken. Dadurch können Auszahlungen an die Anleger später erfolgen, geringer ausfallen oder ganz ausbleiben. Es besteht ferner die Gefahr, dass die Anleger einen teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals erleiden.

VI. Kreditrisiko

Kreditrisiko durch Fremdfinanzierung der Investitionen

Gemäß den Anlagebedingungen ist die Fondsgesellschaft zur Aufnahme von Fremdkapital in Höhe von bis zu 60% der Summe der Verkehrswerte aller in der Gesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände berechtigt, wobei die Begrenzung erst 18 Monate nach Beginn des Vertriebs einzuhalten ist. Das Gesamtinvestitionsvolumen der Fondsgesellschaft wird zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospekts prognosegemäß zu rund 37,3% fremdfinanziert. Der Fondskalkulation wurde ein prognostizierter Zinssatz von 3,75% bei einer Zinsbindung von zehn Jahren zugrunde gelegt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospekts liegt ein unverbindliches Angebot über eine Finanzierung in Höhe von bis zu 36.250.000 EUR vor. Ein rechtsverbindlicher Vertrag über eine entsprechende Fremdfinanzierung besteht jedoch nicht. Der Abschluss eines verbindlichen Vertrags ist jedoch für das 3. Kalenderquartal 2014 geplant. Es besteht die Möglichkeit, dass kein Darlehensvertrag über eine Fremdfinanzierung geschlossen wird oder nur zu Konditionen, die beispielsweise aufgrund höherer Zinssätze und/oder zusätzlicher Kosten gegenüber den Konditionen, die der Fondskalkulation zugrunde liegen, nachteilig sind.

Durch den im Rahmen der geplanten Darlehensaufnahme zu zahlenden Fremdkapitalzins erhöht sich die Eigenkapitalrentabilität der Fondsgesellschaft. Dieser Hebeleffekt wirkt sich nur so lange positiv aus, wie der Fremdkapitalzins unter der Gesamtkapitalrendite der geplanten Investitionen der Fondsgesellschaft liegt. Sofern jedoch der Fremdkapitalzins über der Gesamtkapitalrendite liegt, verstärkt der Hebeleffekt die negativen Auswirkungen auf das wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft im Vergleich mit einer ausschließlich über Eigenkapital erfolgenden Finanzierung.

Insgesamt besteht hinsichtlich des Einsatzes von Fremdkapital das Risiko, dass aufgrund ausbleibender Mieteinnahmen und/oder der Steigerung der laufenden Kosten der Kapitaldienst für das Darlehen nicht mehr erbracht werden kann. Dadurch und/oder nach Ablauf der Finanzierung kann eine Anschlussfinanzierung erforderlich sein, deren Bestand beziehungsweise Konditionen nicht vorhersehbar sind und die nur zu deutlich schlechteren Konditionen als kalkuliert abgeschlossen werden kann. Es ist ferner nicht auszuschließen, dass – sofern Verbindlichkeiten aus Darlehen nicht erfüllt werden oder gegen andere Pflichten aus Darlehensverträgen verstoßen wird – Darlehensgeber Darlehen kündigen und den verbleibenden Be-

trag fällig stellen. Sollte die Darlehensschuld nicht beglichen werden, besteht das Risiko, dass die finanzierende Bank die Immobilien als Sicherheit verwertet.

In dem zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospekts vorliegenden unverbindlichen Angebot über eine Fremdfinanzierung sind Regelungen enthalten, die – falls diese entsprechend in einen verbindlichen Vertrag Eingang finden sollten – Risiken für die Fondsgesellschaft enthalten. Das Angebot geht von einer möglichen Vertragslaufzeit von zehn Jahren mit einer entsprechenden Zinsbindung aus, zudem sollen während der Laufzeit grundsätzlich nur Zinszahlungen und keine Tilgungszahlungen erfolgen. Die Darlehensvaluta sollen in einem Betrag zum Ende der Laufzeit zurückgezahlt werden. Zinszahlungen sollen nachschüssig zum Ende jedes Kalenderquartals erfolgen. Es besteht daher insbesondere das Risiko, dass sich die Fondsgesellschaft von einer für sie positiv verlaufenden allgemeinen Entwicklung der Zinsen auf dem Kapitalmarkt nicht uneingeschränkt Gebrauch machen kann beziehungsweise dass die Fondsgesellschaft durch die gebündelten Zinszahlungstermine sowie durch die geplante Rückführung der Darlehensvaluta in einem Betrag zum Ende der Laufzeit in Liquiditätsschwierigkeiten gerät.

Zudem hat sich die Fondsgesellschaft nach den Bestimmungen des Vertragsangebots dazu zu verpflichten, keine weiteren Verbindlichkeiten, die 200.000 EUR übersteigen, ohne Zustimmung des Darlehensgebers beziehungsweise ohne Vereinbarung einer Nachrangabrede, die den Ansprüchen des Darlehensgebers genügt, einzugehen. Hierbei besteht das Risiko, dass die Fondsgesellschaft zum einen in ihrem wirtschaftlichen Handlungsspielraum zu ihrem Nachteil wesentlich beschränkt wird und zum anderen, dass im Falle des Verstoßes gegen diese Verpflichtung der Darlehensgeber das Darlehen kündigt und den verbleibenden Betrag fällig stellt. Ferner sieht das Vertragsangebot obligatorische Rückzahlungsklauseln für den Fall eines Kontrollwechsels, d.h. für den Fall, dass eine Person oder eine konzertiert handelnde Personengruppe direkt oder indirekt die Kontrolle über die Fondsgesellschaft oder die Bouwfonds Investment Management BV als Assetmanagerin erwirbt, ohne dass der Darlehensgeber dem Kontrollwechsel zugestimmt hat sowie für den Fall des Verkaufs von Investitionsgegenständen vor. Es besteht daher das Risiko, dass in den vorliegenden Fällen zum einen die Fondsgesellschaft durch diese Regelungen grundsätzlich in ihrem wirtschaftlichen Handlungsspielraum zu ihrem Nachteil wesentlich beschränkt wird sowie zum anderen dass der Darlehensgeber von der Fondsgesellschaft die vollständige oder teilweise Rückzahlung der Darlehensvaluta nebst ausstehenden Zinsen und ggf. einer Vorfälligkeitsentschädi-

gung verlangt. Ferner sieht das Angebot das Erreichen von Finanzkennziffern vor. Planmäßig ist während der Laufzeit des Vertrags ein Zinsdeckungsgrad (Interest Coverage Ratio; ICR) von 250% beizubehalten. Als Prüfdaten für den Zinsdeckungsgrad sind der Zeitpunkt der Inanspruchnahme des Darlehens, jeder Zinszahlungszeitpunkt sowie jeder Zeitpunkt einer Vorauszahlung vorgesehen.

Auch darf die Beleihungsquote (loan-to-value-ratio; LTV) 55% während der Laufzeit des geplanten Vertrags nicht überschreiten. Als Prüfdaten für die Beleihungsquote sind der Zeitpunkt der Inanspruchnahme des Darlehens, jeder Bewertungszeitpunkt, jeder Zinszahlungszeitpunkt sowie jeder Zeitpunkt einer Vorauszahlung vorgesehen. Es besteht das Risiko, dass, sofern gegen derartige Pflichten aus dem möglichen künftigen Darlehensvertrag verstoßen werden sollte, der Darlehensgeber das Darlehen kündigt und den verbleibenden Betrag fällig stellt oder von der Fondsgesellschaft alternativ die Umsetzung von Abhilfemaßnahmen, etwa das Stellen zusätzlicher Sicherheiten, nach Maßgabe der Vertragsbestimmungen verlangt.

Des Weiteren sind in dem Vertragsangebot sogenannte „Cash Trap Events“ für den Fall des Nichterreichens der Finanzkennziffern beziehungsweise für den Zahlungsverzug und/oder der Nichterfüllung wesentlicher Vertragspflichten vorgesehen.

Hinsichtlich der Beleihungsquote (loan-to-value-ratio; LTV) gilt im Hinblick auf die Regelungen zu „Cash Trap Events“, dass die nachfolgend beschriebenen Mechanismen bereits dann ausgelöst werden, wenn die Beleihungsquote 50% überschreitet .

Sollten derartige Cash Trap Events ausgelöst werden, besteht daher das Risiko, dass nach Maßgabe der Vertragsbedingungen der überschüssige Cashflow der Fondsgesellschaft auf ein Sperrkonto transferiert wird sowie dass keine Ausschüttungen/Zahlungen an Anteilinhaber und/oder nachrangige Darlehensgeber ausgeführt werden dürfen. Auch besteht das Risiko, dass Gelder auf dem Sperrkonto ebenfalls gemäß den Vertragsbedingungen erst dann wieder freigegeben werden, wenn die Beleihungsquote zum folgenden Prüfdatum erreicht wird oder der vereinbarte Zinsdeckungsgrad bei zwei aufeinanderfolgenden Prüfdaten eingehalten wird. Zudem dürfen in beiden Fällen kein Zahlungsverzug und/oder die Nichterfüllung wesentlicher Vertragspflichten unerledigt vorliegen. Sollte ein Cash Trap Event zum folgenden Prüfdatum des LTV oder über zwei aufeinanderfolgende Prüfdaten des ICR vorliegen, besteht das Risiko, dass der Darlehensgeber nach den Bestimmungen des Vertragsangebots nach seinem alleinigen Ermessen

die auf dem Sperrkonto befindlichen Gelder für Vorauszahlungen des Kredits verwendet, wobei die Fondsgesellschaft mit Vorauszahlungsgebühren beziehungsweise Vorfälligkeitsentschädigungen belastet wird. Auch ist beabsichtigt, dass noch zu bestimmende Sicherheiten nach dem Recht der Niederlande für die Fremdfinanzierung gestellt werden, etwa durch eine direkte Belastung der Investitionsgegenstände der Fondsgesellschaft. Sollte die Darlehensschuld nicht beglichen werden, besteht daher insbesondere das Risiko, dass der Darlehensgeber die besicherten Immobilien als Sicherheit verwertet. Die Realisierung vorstehender Risiken kann sich nachteilig auf das wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft auswirken. Dadurch können Auszahlungen an die Anleger später erfolgen, geringer ausfallen oder ganz ausbleiben. Es besteht ferner die Gefahr, dass die Anleger einen teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals erleiden.

Kreditrisiko aus einer individuellen Fremdfinanzierung der Beteiligung

Eine individuelle Fremdfinanzierung der Beteiligung durch die Anleger ist konzeptionell nicht vorgesehen und von einer solchen wird ausdrücklich abgeraten. Für Anleger, die dennoch eine individuelle Fremdfinanzierung der Beteiligung eingehen, besteht das Risiko der Zwangsverwertung der Anteile der Fondsgesellschaft durch die finanzierende Bank, falls die Anleger ihren Zins- beziehungsweise Tilgungsverpflichtungen nicht nachkommen oder es zu Wertverlusten der als Sicherheit dienenden Beteiligung kommt. Auch kann in derartigen Situationen nicht ausgeschlossen werden, dass Anleger weitere Sicherheiten stellen müssen. Das individuelle Ergebnis der Anleger kann durch zusätzliche Kosten der Fremdfinanzierung, wie zum Beispiel Zinsen und Bearbeitungsgebühren, oder durch eine eventuelle Vorfälligkeitsentschädigung bei vorzeitiger Ablösung ihrer Fremdfinanzierung verschlechtert werden. Ferner müssen die Verbindlichkeiten aus der Fremdfinanzierung auch dann plangemäß zurückgeführt werden, wenn diese nicht aus Rückflüssen der Beteiligung bestritten werden können, mithin auch im Fall des Totalverlusts des eingesetzten Kapitals. Sie können daher das übrige Vermögen der Anleger gefährden und bis zur Privatinsolvenz führen.

VII. Steuerliche Risiken

Änderungen der steuerlichen Rechtslage, neues Doppelbesteuerungsabkommen

Das dem vorliegenden Beteiligungsangebot zugrunde liegende steuerliche Konzept basiert auf der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Rechtslage in den Nie-

derlanden und in der Bundesrepublik Deutschland, den bekannten und einschlägigen Gerichtsurteilen, der Praxis der Finanzverwaltung, soweit diese ihre Auffassung veröffentlicht hat, sowie der entsprechenden Fachliteratur. Für den Eintritt der steuerlichen und prospektierten Wirkungen übernehmen die Kapitalverwaltungsgesellschaft und die Initiatorin keine Haftung. Die Finanzverwaltung oder die zuständigen Gerichte können auch in Bereichen, die nachstehend nicht im Einzelnen dargestellt werden, zu einer von der Auffassung der Prospektverantwortlichen abweichenden Einschätzung des Investmentvermögens beziehungsweise der Fondsgesellschaft gelangen. Hierdurch können sich höhere steuerliche Belastungen (zzgl. Zinsen und anderer Zuschläge) und Rechtsverfolgungskosten auf Ebene der Fondsgesellschaft und der Anleger ergeben, wenn Rechtsmittel eingelegt werden beziehungsweise der Rechtsweg beschritten wird.

Der Anleger geht mit seinem Beitritt zur Fondsgesellschaft eine unternehmerische Beteiligung ein, die zu speziellen steuerlichen Risiken führen kann. Der Anleger trägt alleine das Risiko der steuerlichen Beurteilung der Kapitalanlage, insbesondere, dass er von den diesem Investmentvermögen zugrunde gelegten individuellen steuerlichen Voraussetzungen, wie der unbeschränkten Steuerpflicht in Deutschland, dem Halten der Beteiligung im steuerlichen Privatvermögen, individuellen Haltefristen, abweicht. Ebenso ist weder die steuerliche Qualifikation des Beteiligungsangebots noch sind die Besteuerungsfolgen einer Fondsbeteiligung durch eine verbindliche Auskunft beziehungsweise eine schriftliche Bestätigung der jeweils zuständigen Finanzbehörde in Deutschland und den Niederlanden abgesichert. Lediglich zu einzelnen, ausgewählten niederländischen Fragestellungen betreffend die Fondsgesellschaft beziehungsweise die Fondsimmobilien wurden schriftliche Bestätigungen der Steuerbehörde in den Niederlanden eingeholt (dies betrifft die Bestätigung der steuerlichen Transparenz der Fondsgesellschaft vom 18. Juni 2014 und die Qualifikation der Fondsgesellschaft als Grundstücksgesellschaft für grunderwerbsteuerliche Zwecke vom 14. Juli 2014). Über die endgültige Höhe des steuerlichen Ergebnisses wird erst im Rahmen einer steuerlichen Außenprüfung (Betriebsprüfung) abschließend entschieden, so dass Steuerbescheide bis zum Ablauf der jeweiligen Festsetzungsfrist noch geändert werden können. Durch die vorstehenden Risiken kann es für den Anleger zu einem teilweisen oder vollständigen Ausbleiben der prognostizierten Auszahlungen und auch zu persönlichen Steuerbelastungen kommen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die zugrunde liegende Rechtslage, die Verwaltungsauffassung

in beiden Vertragsstaaten sowie das Doppelbesteuerungsabkommen während der Laufzeit der Fondsgesellschaft (rückwirkend) ändert. Insbesondere besteht durch das zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch ausstehende Inkrafttreten des neuen Doppelbesteuerungsabkommens zwischen den Niederlanden und der Bundesrepublik Deutschland das Risiko, dass sich mangels Erfahrungen bei der Anwendung des neuen Abkommens eine, zur Konzeption abweichende steuerliche Beurteilung ergibt. Dies kann signifikante Korrekturen in der Besteuerung der Fondsgesellschaft beziehungsweise der Anleger und damit steuerliche Mehrbelastungen (zzgl. Zinsen und anderer Zuschläge) zur Folge haben.

Das steuerliche Ergebnis der Fondsgesellschaft wird dem Anleger grundsätzlich zum Ende des Wirtschaftsjahres zugerechnet und ist damit bei ihm nach seinen persönlichen Besteuerungsmerkmalen zu versteuern. Es besteht das Risiko, dass Einkommensteuerzahlungen zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer zu leisten sind, denen keine oder nur deutlich geringere Liquiditätszuflüsse aus der Fondsgesellschaft gegenüberstehen, was zu einer Belastung des Privatvermögens beim Anleger führen kann.

Gleichverteilungsabrede

Es ist gemäß Gesellschaftsvertrag vorgesehen, dass die Ergebnisse der Fondsgesellschaft für die Geschäftsjahre 2014 und 2015 nach Möglichkeit so verteilt werden, dass sämtliche Gesellschafter beziehungsweise Treugeber der Fondsgesellschaft unabhängig vom genauen Beitrittszeitpunkt entsprechend dem Verhältnis ihrer eingezahlten Kapitalanteile gleich behandelt werden. Sollte eine Verteilung der Gewinne und Verluste in diesen Jahren nicht dahingehend möglich sein, dass alle Gesellschafter beziehungsweise Treugeber der Fondsgesellschaft gleich behandelt werden oder wenn die Finanzverwaltung die steuerliche Ergebnisverteilung nicht anerkennt, können sich für den Einzelnen je nach Beitrittszeitpunkt unterschiedliche steuerliche Ergebnisse ergeben. Dadurch kann sich ein höheres laufendes steuerliches Ergebnis für den Anleger ergeben, mit der Folge einer nachteiligen Abweichung betreffend die Rentabilität der Beteiligung aus Sicht der Anleger.

Einkommensteuer

Die steuerliche Konzeption des Fonds beruht auf der steuerlichen Transparenz der Fondsgesellschaft, die hinsichtlich des niederländischen Steuerrechts davon abhängt, dass bei einem Wechsel eines Kommanditisten alle Gesellschafter zustimmen. Im Falle einer Verletzung dieser Vorschriften, beispielsweise durch eine entsprechende Änderung des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft oder ausnahms-

weise durch Beitritt einer Personengesellschaft, die aus niederländischer Steuersicht die Transparenzkriterien nicht erfüllt, besteht das Risiko, dass die Fondsgesellschaft in den Niederlanden als Kapitalgesellschaft zu besteuern ist, was zu einer höheren steuerlichen Belastung führen kann.

Die Anleger sind grundsätzlich verpflichtet, jedes Jahr in den Niederlanden eine Steuererklärung abzugeben. Aufgrund gegenwärtiger Verwaltungspraxis besteht für Anleger, die ihre Beteiligung im Privatvermögen halten und deren Einkünfte in den Niederlanden der Box 3-Besteuerung unterliegen, eine vereinfachte Veranlagungsregelung. Es ist beabsichtigt, mit dem niederländischen Steuerinspektor auch für die Anleger der Fondsgesellschaft eine solche Regelung zur vereinfachten Veranlagung abzuschließen. Es besteht das Risiko, dass diese Regelung nicht (oder nicht in der gewünschten Form) zustande kommt beziehungsweise die Finanzverwaltung diese Regelung zukünftig nicht fortführt, wodurch es für den Anleger zu erhöhten Kosten kommen kann. Dies gilt auch für den Fall, dass der Anleger aufgrund seiner persönlichen Situation nicht die Voraussetzungen für die Box 3-Besteuerung erfüllt.

Die sogenannte Box 3-Besteuerung findet nach dem anteiligen Nettovermögenswert der Fondsimmobilien statt. Es besteht das Risiko, dass die niederländische Finanzverwaltung im Vergleich zu dem prognostizierten Verkehrswert infolge der vereinfachten Veranlagungsregelung oder der Steuererklärung des Anlegers einen höheren Wert anwendet. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass die niederländische Finanzverwaltung die Zurechnung von Verbindlichkeiten nicht (vollständig) akzeptiert. Das kann für den Anleger zu einer höheren steuerlichen Belastung führen.

Eine Besteuerung in der Box 3 findet ohne Rücksicht auf die tatsächlich erwirtschafteten Erträge statt. Sollte sich das Beteiligungsangebot wirtschaftlich negativ entwickeln, besteht das Risiko, dass dennoch im Rahmen der Steuererhebung in den Niederlanden auf Basis einer pauschalen Bemessungsgrundlage (Box 3-Einkünfte) von einem positiven Nettovermögenswert auszugehen ist und trotzdem Einkommensteuer erhoben wird. Steuerliche Verluste können nämlich nicht entstehen, weil die fiktive Rendite nur bei einem positiven Nettovermögenswert berechnet wird. Dies kann für den Anleger zu einem teilweisen oder vollständigen Ausbleiben der prognostizierten Auszahlungen sowie zu einer Gefährdung seines sonstigen Vermögens aufgrund von zu leistenden Steuerzahlungen führen.

Es besteht das Risiko, dass aus niederländischer steuerlicher Sicht die Vermögensverwaltungsqualifikation auf

Ebene des Anlegers entfällt, wenn der Anleger Aktivitäten ausübt, die über die normale Vermögensverwaltung hinausgehen. Dabei ist auch die Höhe der Fremdfinanzierung der Beteiligung von Bedeutung. In diesem Fall könnten die aus der Beteiligung tatsächlich bezogenen Einkünfte einkommensteuerlich relevant werden, und es könnte für den Anleger eine höhere steuerliche Gesamtbelastung entstehen.

Es besteht das Risiko, dass die deutsche Finanzverwaltung die im Doppelbesteuerungsabkommen zwischen den Niederlanden und der Bundesrepublik Deutschland vorgesehene steuerliche Freistellung der Einkünfte (insbesondere für Veräußerungsgewinne) in Deutschland versagt. Infolge dessen kann sich jeweils eine höhere Besteuerung ergeben, die beim Anleger zu einem teilweisen oder vollständigen Ausbleiben der prognostizierten Auszahlungen führt.

Es besteht das Risiko, dass die Fondsgesellschaft von der deutschen Finanzverwaltung nicht als vermögensverwaltend, sondern als gewerblich eingestuft wird, sodass die Anleger mitunternehmerische Einkünfte aus Gewerbebetrieb nach § 15 EStG erzielen und die Fondsgesellschaft der Gewerbesteuer unterliegen würde. In diesem Falle wäre für die Anleger, die natürliche Personen sind, im Hinblick auf von der Fondsgesellschaft vereinnahmte Zinsen der individuelle Einkommensteuersatz anwendbar. Eine Einordnung als gewerbliche Personengesellschaft kann damit zu einer erhöhten Steuerbelastung führen und sich signifikant auf die steuerliche Position des Anlegers auswirken. Zudem kann dies für den Anleger zu einem teilweisen oder vollständigen Ausbleiben der prognostizierten Auszahlungen führen.

Dem Anleger können aus der Beteiligung an der Fondsgesellschaft Zählobjekte im Sinne des gewerblichen Grundstückshandels zugerechnet werden, soweit der Verkehrswert seiner (mittelbaren) Beteiligung oder der anteilige Verkehrswert der unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien mehr als 250.000 EUR beträgt beziehungsweise der Anleger mehr als 10% an der immobilienhaltenden Gesellschaft hält. Private Grundstücksveräußerungen des Anlegers können dadurch in einen gewerblichen Grundstückshandel umqualifiziert werden. Dies kann zu einer höheren steuerlichen Belastung oder zu einer Steuernachzahlung seitens des Anlegers aus seinem Privatvermögen führen.

Erbschaft- und Schenkungssteuer in Deutschland

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat das Bundesverfassungsgericht mit seinem Beschluss vom 27. September 2012 (Az.: II R 9/11) gebeten zu klären, ob das reformierte Erbschaft- und

Schenkungssteuergesetz mit dem Grundgesetz vereinbar ist. Der BFH stößt sich an der Privilegierung von Betreibern. Wegen der Betriebsbegünstigung sowie der Möglichkeit, Privatbesitz in steuerbegünstigtes Firmenvermögen zu verschieben, sei das Gesetz im Kern verfassungswidrig. Im Zuge der Überprüfung des Gesetzes durch das Bundesverfassungsgericht ist nicht auszuschließen, dass sich auch für vererbtes Privatvermögen etwas ändert. Es kann auch bei Anteilsübertragungen an der Fondsgesellschaft zu einer höheren Steuerbelastung des Erben/Beschenkten führen.

Umsatzsteuer

Hinsichtlich des Vorsteuerabzuges der Fondsgesellschaft für Leistungen von Unternehmern an die Fondsgesellschaft besteht das Risiko, dass dieser von der niederländischen oder deutschen Finanzverwaltung vollständig oder teilweise nicht gewährt wird, wenn beziehungsweise soweit die Voraussetzungen zum Vorsteuerabzug nicht vorliegen oder von der Fondsgesellschaft nicht vollständig nachgewiesen werden können. Dies würde zu einer Verschlechterung der Liquiditäts- und Ertragslage der Fondsgesellschaft führen.

Grunderwerbsteuer

Sollte ein Anleger durch Beitritt beziehungsweise Übertragung eines Kommanditanteils – außer durch Erbschaft – wesentlich an der Fondsgesellschaft beteiligt sein, fällt beim Anleger auf den anteiligen Immobilienwert Grunderwerbsteuer in den Niederlanden an. Eine wesentliche Beteiligung liegt vor, wenn der Erwerber, allein beziehungsweise zusammen mit bestimmten Verwandten oder zusammen mit bestimmten nahestehenden Personen oder Gesellschaften, zu mindestens einem Drittel an der Fondsgesellschaft beteiligt ist. Dies könnte sich für den Anleger negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis seiner Beteiligung auswirken.

VIII. Rechtliche Risiken

Vertragserfüllungsrisiko (Gegenparteiisiko)

Grundlage des Beteiligungsangebots sind verschiedene bereits begründete oder noch zu begründende Vertragsbeziehungen. Zum einen betrifft dies Vertragsbeziehungen der Fondsgesellschaft zu ihren Gesellschaftern, zur Kapitalverwaltungsgesellschaft, zu weiteren Dienstleistern sowie insbesondere zu Q-PARK-Gesellschaften im Rahmen des Ankaufs und der Vermietung der Parkhausimmobilien. Zum anderen handelt es sich um Vertragsbeziehungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft zu Dienstleistungs- und Auslagerungsunternehmen und sonstigen Dritten, die die Umsetzung der wirtschaftlichen Strategie der Fondsgesellschaft zum Gegenstand haben. So ist die Bouwfonds Investment Management Deutschland GmbH

als Initiatorin zugleich Konzeptionärin und übernimmt daneben auch Aufgaben aus den Bereichen der Eigenkapitalvermittlung, der Immobilienbewirtschaftung, der Anlegerverwaltung sowie der Vermittlung von Fremdkapital. Es besteht das Risiko, dass die Vertragspartner ihren Verpflichtungen aus den Verträgen (vorsätzlich oder fahrlässig) nicht nachkommen oder wegen Verschlechterung ihrer Bonität oder der Kumulation von Verpflichtungen gegenüber einer Vielzahl von Vertragspartnern zur ordnungsgemäßen Vertragserfüllung oder einer Leistung von Schadensersatz nicht mehr in der Lage sind oder ihre Verträge ordentlich oder außerordentlich kündigen. Dabei können sich etwaige Schadensersatzansprüche gegen diese Vertragspartner als wirtschaftlich nicht durchsetzbar erweisen und/oder die Notwendigkeit entstehen, zeit- und kostenträchtige gerichtliche Auseinandersetzungen zu führen.

Dies kann zu Kosten im Zusammenhang mit einer Vertragsdurchsetzung oder einer Auswechslung des Vertragspartners führen. Zudem besteht das Risiko, dass die vertraglich geschuldeten, aber nicht erbrachten Leistungen gar nicht anderweitig am Markt oder nur zu schlechteren Konditionen beschafft werden können. Dies kann sich negativ auf das Ergebnis der Fondsgesellschaft auswirken. Dadurch können sich Auszahlungen an die Anleger verringern, verzögern oder ganz ausbleiben oder die Anleger können einen teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals erleiden.

Risiko aus kurz zurückliegender beziehungsweise andauernder Neuregulierung

Durch die europäische Richtlinie 2011/61/EU vom 8. Juni 2011 über die Verwalter alternativer Investmentfonds (AIFM) Richtlinie sind europaweit erhebliche Rechtsänderungen ausgelöst worden, denen auch die Fondsgesellschaft unterworfen ist. In Deutschland wurde diese Richtlinie mit dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) umgesetzt, das am 22. Juli 2013 in Kraft getreten ist. Weiterhin werden die Regelungen der Richtlinie beziehungsweise des KAGB durch eine Vielzahl von zusätzlichen zu beachtenden Maßnahmen wie Verordnungen oder (aufsichts-)behördlichen Verlautbarungen ergänzt. Hierbei ist zu beachten, dass zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospekts eine Vielzahl von rechtlich relevanten Aspekten innerhalb der neuen Regulierungen beziehungsweise in Bezug auf deren Verhältnis zu bestehenden Regelungen, Rechtssprechungsansichten und/oder behördlicher Praxis aufgrund der kurz zurückliegenden Neuregulierung noch nicht abschließend geklärt ist. Es besteht daher das Risiko, dass rechtliche Wertungen, die für die Fondsgesellschaft maßgeblich sind und die insbesondere in deren wirtschaftliche

und rechtliche Konzeption Eingang gefunden haben, in Zukunft Änderungen unterworfen sein können. In diesem Zusammenhang ist insbesondere zu berücksichtigen, dass sich die maßgebliche behördliche Praxis in Bezug auf die Behandlung der bisherigen (Publikums-)Kommanditgesellschaften durch die neuen Regelungen zu Investmentkommanditgesellschaften ändern könnte. So könnte etwa die bisher zulässige gewerbliche Entprägung einer GmbH & Co. KG wie der Fondsgesellschaft durch die Bestellung eines geschäftsführenden Kommanditisten künftig bei Investmentkommanditgesellschaften, die durch eine externe KVG verwaltet werden, als nicht mehr zulässig angesehen werden. Die Realisierung vorstehender Risiken kann sich nachteilig auf das wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft auswirken. Dadurch können Auszahlungen an die Anleger später erfolgen, geringer ausfallen oder ganz ausbleiben. Es besteht ferner die Gefahr, dass die Anleger einen teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals erleiden.

Haftungsrisiko

Die Anleger haften für Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft gegenüber Dritten als Kommanditisten mit der jeweils im Handelsregister eingetragenen Haftsumme. Die Haftung gegenüber Gesellschaftsgläubigern erlischt nur, soweit die Haftsumme in voller Höhe erbracht und nicht zurückgezahlt worden ist. Da die Anleger der Fondsgesellschaft erst mit vollständiger Leistung ihrer Einlage einschließlich Agio beitreten, ist ihr Haftung gegenüber Gläubigern der Gesellschaft grundsätzlich ausgeschlossen. Die Haftung kann bis zur jeweils im Handelsregister eingetragenen Haftsumme wieder aufleben, wenn – mit Zustimmung jedes einzelnen der Anleger – Auszahlungen der Fondsgesellschaft erfolgen, denen keine Gewinne gegenüberstehen und dadurch die jeweils im Handelsregister eingetragene Haftsumme zurückgezahlt wird. Es besteht für diesen Fall das Risiko, dass die Anleger im Umfang erhaltener Auszahlungen auch nach Leistung ihrer Einlage haften.

Zudem ist zu beachten, dass Anleger ggf. verpflichtet sein können, in voller Höhe, also ohne Begrenzung auf die Höhe der Haftsumme oder Pflichteinlage, erhaltene Auszahlungen analog §§ 30, 31 GmbHG zurückzuzahlen, wenn an sie Auszahlungen geleistet wurden, die zur Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit der Fondsgesellschaft und dadurch mittelbar zur Entstehung oder Vertiefung einer Unterbilanz der persönlich haftenden Gesellschafterin führen.

Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund anderer Rechtsauffassungen oder Gesetze im Ausland ein

ausländisches Gericht die nach deutschem Recht vorgeschriebene Haftungsbeschränkung nicht anerkennt und eine Durchgriffshaftung auf den Anleger erfolgt.

Durch die Freistellungsverpflichtung der sich als Treugeber beteiligenden Anleger gegenüber der Treuhandkommanditisten gelten die vorstehenden Risiken entsprechend auch für diese Anleger.

Die vorbeschriebenen Risiken können dazu führen, dass die Anleger weitere Zahlungen aus ihrem Vermögen leisten müssen.

Risiko künftiger Rechtsänderungen / aus Rechtsdurchsetzung

Es besteht das Risiko, dass sich Gesetze, Rechtsprechung und/oder Verwaltungsvorschriften zu Ungunsten der Fondsgesellschaft und/oder der Anleger ändern. Darüber hinaus können sich Rechtsstreitigkeiten mit Dritten ergeben, die eine kostenintensive Rechtsberatung erfordern. Zudem ist es denkbar, dass Verträge ganz oder teilweise unwirksam, lückenhaft, fehlerhaft und/oder für die Fondsgesellschaft unvorteilhaft sind. Es ist auch möglich, dass ein Gericht die Wirksamkeit, den Inhalt oder die Durchsetzbarkeit von Verträgen anders beurteilt als die Fondsgesellschaft oder Dritte. Verschiedene Verträge, namentlich Vertragsbeziehungen im Hinblick auf die Durchführung der Prüfung der Parkhäuser in wirtschaftlicher, juristischer und technischer Hinsicht im Rahmen des Ankaufs der Parkhausimmobilien, der Kaufvertrag über den Erwerb der Parkhausimmobilien, der geplante Darlehensvertrag über die Fremdfinanzierung und die Mietverträge über die Parkhausimmobilien, unterliegen dem niederländischen Recht und damit auch der niederländischen Gerichtsbarkeit. Die Durchsetzung von Ansprüchen könnte sich deshalb schwieriger gestalten oder unerwartete Kosten verursachen.

Die Realisierung vorstehender Risiken kann sich nachteilig auf das wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft auswirken. Dadurch können Auszahlungen an die Anleger später erfolgen, geringer ausfallen oder ganz ausbleiben. Es besteht ferner die Gefahr, dass die Anleger einen teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals erleiden.

Sonstige Risikoanmerkungen

Weitere bedeutsame tatsächliche, rechtliche und steuerliche Risiken im Zusammenhang mit einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft sind nicht bekannt.

5. Vergütungen und Kosten

Ausgabepreis

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in die Gesellschaft und dem Ausgabeaufschlag. Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens 10.000 EUR. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.

Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 17,59% des Ausgabepreises.

Ausgabeaufschlag

Der Ausgabeaufschlag beträgt 5% der Kommanditeinlage. Er wird als Teil der Vergütung für die Eigenkapitalvermittlung an die Initiatorin gezahlt. Es steht der Kapitalverwaltungsgesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

Initialkosten

Die Gesellschaft hat in der Beitrittsphase einmalig Kosten der Kapitalverwaltungsgesellschaft und Dritter („Initialkosten“) in Höhe von 12,78% bezogen auf das Kommanditkapital (einschließlich Kommanditeinlagen der Gründungsgesellschafter) für fondsbezogene, anfängliche Dienstleistungen zu tragen. Die Initialkosten sind unmittelbar nach Umsetzung des Anlegerbeitritts zur Gesellschaft fällig.

Laufende Kosten / Bemessungsgrundlage

Für die Zwecke der Fassung der Anlagebedingungen zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der Bouwfonds Private Dutch Parking Fund II GmbH & Co. geschlossene Investment KG werden als Bemessungsgrundlage nicht der reine Nettoinventarwert, sondern zusätzlich die an die Anleger geleisteten Auszahlungen zugrunde gelegt. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt daher die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungstichtag von der Gesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100% des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals. Von der Möglichkeit, die Bemessungsgrundlage in dieser Fassung zu vereinbaren, wurde Gebrauch gemacht, um Fehlanreize zu verhindern, die Veräußerung von Vermögensgegenständen und/oder die Ausschüttung der Erlöse zum Nachteil der Anlegerinteressen hinauszuzögern. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrundegelegt.

Summe aller laufenden Vergütungen

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft, an Gesellschafter der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder der Gesellschaft sowie an Dritte kann jährlich insgesamt bis zu 1,6% der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Daneben können Transaktionsvergütungen und eine erfolgsabhängige Vergütung nach Maßgabe der Anlagebedingungen der Gesellschaft berechnet werden.

Vergütungen, die an die KVG und bestimmte Gesellschafter zu zahlen sind

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Gesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,40% der Bemessungsgrundlage. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

Die persönlich haftende Gesellschafterin der Gesellschaft erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,003% der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

Die geschäftsführende Kommanditistin der Gesellschaft erhält als Entgelt für ihre Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,042% der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweiligen aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

Die Treuhandkommanditistin der Gesellschaft erhält als Entgelt für ihre Treuhändertätigkeit sowie für ihre Tätigkeiten im Rahmen der Anlegerverwaltung, die sie allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,55% der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

Vergütungen an Dritte

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft zahlt aus dem Vermögen der Gesellschaft für die Leistungen der Bouwfonds Investment Management Deutschland GmbH als Auslagerungsunternehmen für das Asset Management eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von 0,55% der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Das Auslagerungsunternehmen ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Die Vergütung wird durch die Verwaltungsgebühr gemäß § 7 Ziffer 3 a) der Anlagebedingungen nicht abgedeckt und somit der Gesellschaft zusätzlich belastet.

Verwahrstellenvergütung

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,07% der durchschnittlichen Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch 12.000 EUR. Die jährliche Vergütung nach dem vorangehenden Satz fällt erst ab (i) dem 01.01.2015 oder (ii) dem Datum der Vertriebszulassung der Fondsgesellschaft nach § 316 KAGB durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht an, wobei das spätere der beiden Daten entscheidend ist. Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen. Die Verwahrstelle ist berechtigt, der Gesellschaft Aufwendungen in Rechnung zu stellen, die für die Einholung externer Gutachten im Rahmen der Ankaufsbewertung und/oder der Eigentumsverifikation anfallen, soweit nach dem Ermessen der Verwahrstelle derartige Gutachten erforderlich sind.

Aufwendungen, die zu Lasten der Gesellschaft gehen

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

- a) Kosten für die oder den externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB;
- b) bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
- c) Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
- d) Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
- e) für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);
- f) Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
- g) von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;
- h) Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;
- i) Ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
- j) Kosten für Versicherungen für die direkt oder indirekt gehaltenen Vermögensgegenstände der Gesellschaft;

- k) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
- l) Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet.

Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann für den Erwerb der Vermögensgegenstände nach § 1 Abs. 1 lit. a. der Anlagebedingungen eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 1,13% des Kaufpreises erhalten.

Werden diese Vermögensgegenstände veräußert, so erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 2,3% des Verkaufspreises der Immobilien. Der Fondsgesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet. Auch können der Fondsgesellschaft die im Zusammenhang mit diesen Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

Zudem erstattet die Fondsgesellschaft außerhalb von Transaktionen von Dritten geltend gemachte Kosten im Rahmen von erforderlichen Umbau-, Modernisierungs- sowie Instandhaltungsmaßnahmen. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Fondsgesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

Erfolgsabhängige Vergütung

Zulasten der Fondsgesellschaft erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine erfolgsabhängige Vergütung gemäß folgender Regelung: 30,25% des Betrags, um den die Gesamtrückflüsse an die Anleger vor niederländischer Einkommensteuer einen durchschnittlichen jährlichen Mittelrückfluss (über die Rückzahlung der geleisteten Einlage ohne Agio hinaus) von 8,47% p.a. bezogen auf das gezeichnete Kommanditkapital (ohne Agio) übersteigen, unter der Voraussetzung, dass die Anleger Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten haben. Die Vergütung versteht sich inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer. Sie ist mit der Erstellung der vorläufigen Liquidationsrechnung der Fondsgesellschaft fällig.

Geldwerte Vorteile

Geldwerte Vorteile, die die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder ihre Gesellschafter oder Gesellschafter der Ge-

sellschaft im Zusammenhang mit der Verwaltung der Gesellschaft oder der Bewirtschaftung der dazu gehörenden Vermögensgegenstände erhalten, werden auf die Verwaltungsvergütung angerechnet.

Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten

- a) Der Anleger hat im Falle einer Beendigung des Treuhandvertrags mit der Treuhandkommanditistin und einer eigenen Eintragung als Kommanditist die ihm dadurch entstehenden Notargebühren und Registerkosten selbst zu tragen. Zahlungsverpflichtungen gegenüber der KVG oder der Gesellschaft entstehen ihm aus diesem Anlass nicht.
- b) Bei einem Rücktritt vom Treuhand- und Verwaltungsvertrag beziehungsweise einer Herabsetzung der Kapitaleinlage wegen Zahlungsverzugs, einer Verfügung über den Anteil oder einem Erbfall kann die Treuhandkommanditistin vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 0,50% des Anteilswertes, höchstens aber 297,50 EUR inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer verlangen.
- c) Der Anleger hat die Kosten für die Erstellung der entsprechend erforderlichen niederländischen Steuererklärung zu tragen.

Steuern

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

Gesamtkostenquote

Im Jahresbericht werden die im Geschäftsjahr zu Lasten der Fondsgesellschaft angefallenen relevanten Kosten offengelegt und als Gesamtkostenquote ausgewiesen.

Die Gesamtkostenquote beinhaltet keine Nebenkosten und Kosten, die beim Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen entstehen (Transaktionskosten) sowie nicht die weiteren Aufwendungen, die nach den entsprechenden vorstehenden Ausführungen in diesem Kapitel zu Lasten der Fondsgesellschaft anfallen. Die Gesamtkostenquote für das Jahr 2014 kann nicht berechnet werden, da die Fondsgesellschaft bisher kein vorangegangenes Geschäftsjahr hat.

6. Die Kapitalverwaltungs- gesellschaft

IntReal International Real Estate
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Ferdinandstraße 61
20095 Hamburg

Telefon: +49 40 32823400
Telefax: +49 40 32823460
E-Mail: info@intreal.de
Webseite: www.intreal.de

Handelsregister: Hamburg HRB 108068

Die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, ist eine AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des § 20 Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB). Sie übt die Tätigkeiten einer externen Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne der §§ 1 Abs. 16, 17 Abs. 2 Nr. 1, 20 Abs. 3 KAGB aus. Die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde am 17. November 2008 in der Rechtsform einer GmbH errichtet und im Januar 2009 im Handelsregister eingetragen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist eine durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) voll lizenzierte Kapitalverwaltungsgesellschaft. Sie ist ein 100%iges Tochterunternehmen der Warburg-Henderson Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien mbH. Als Service-KVG fokussiert sich die Kapitalverwaltungsgesellschaft ausschließlich auf die Auflage und Administration von regulierten Immobilienfonds für Dritte nach der AIFM-Richtlinie. Zum 30. Juni 2014 administrierte die Kapitalverwaltungsgesellschaft ein Gesamt-Investitionsvolumen von rund 6,8 Mrd. EUR verteilt auf 36 Fonds.

IntReal administriert im Servicefeld „Partnerfonds“ 18 offene Immobilien-Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen. Weitere 17 Fonds mit einem Volumen von 4,2 Mrd. Euro entfallen auf ein Mandat im Servicefeld „KVG-Geschäftsbesorgung“. Hiervon sind 15 Fonds in der Struktur des offenen Immobilien-Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen sowie zwei als offene Immobilien-Publikums-AIF aufgelegt. Darüber hinaus wurde 2013 im dritten Servicefeld „Multi-Assetmanager-Fonds“ für einen institutionellen Investor ein offener Immobilien-Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen als Dachfonds aufgelegt. Bisher wurden keine Immobilienfonds als geschlossener Spezial-AIF oder geschlossene Investment-KG in der Rechtsform der Investment-KG aufgelegt beziehungsweise durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft administriert.

Da die Kapitalverwaltungsgesellschaft keine eigenen Fonds initiiert, agiert das Unternehmen ohne Interessenkonflikte. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat keine Verträge über die Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte oder wesentlicher Teile davon geschlossen. Es liegen keine kapitalmäßigen oder personellen Verflechtungen zwischen den Prospektverantwortlichen und den wesentlichen Vertragspartnern oder Abhängigkeiten der mit Kontrollfunktionen beauftragten Personen vor. Der Kapitalverwaltungsgesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwendererstattungen zu. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält aus dem Investmentvermögen keine an Vermittler von Anteilen des Investmentvermögens auf den Bestand von vermittelten Anteilen verwendeten Vergütungen.

Gegenstand der Tätigkeit der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist die Verwaltung von Immobilien-Sondervermögen gemäß §§230 ff. KAGB, die Verwaltung von geschlossenen inländischen Publikums-AIF gemäß §§261 ff. KAGB, für deren Rechnung ausschließlich Vermögensgegenstände im Sinne von §261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB, soweit es sich um Immobilien im Sinne des §261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB handelt, sowie Vermögensgegenstände im Sinne des §261 Abs. 1 Nr. 3, 4, 5, 6 und 7 KAGB erworben werden.

Gegenstand der Tätigkeit der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist zudem die Verwaltung von offenen inländischen Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen gemäß §284 KAGB, für deren Rechnung ausschließlich Vermögensgegenstände im Sinne von 284 Abs. 2 Buchst. a), b), d), e) f), sowie mit Ausnahme von Hedgefonds g) und, soweit es Unternehmensbeteiligungen betrifft, i) KAGB sowie nach Maßgabe des §253 Abs. 1 Nr. 3, 4 und 5 KAGB und Derivate zu Absicherungszwecken erworben werden.

Gegenstand der Tätigkeit der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist zudem die Verwaltung von geschlossenen inländischen Spezial-AIF im Sinne der §§285 f. KAGB, für deren Rechnung ausschließlich Vermögensgegenstände im Sinne von §261 Abs. 1 Nr. 1, soweit es sich um Immobilien im Sinne des §261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB handelt, sowie Vermögensgegenstände im Sinne des §261 Abs. 1 Nr. 3, 4, 5, 6 und 7 KAGB erworben werden.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat ihren Sitz in Hamburg und verfügt über Eigenkapital in Höhe von 2,8 Mio. EUR (davon gezeichnetes und eingezahltes Kapital 1 Mio. EUR). Alleinige Gesellschafterin der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist die Warburg-Henderson Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien mbH, an der wiederum zu gleichen Teilen das Bankhaus M.M.Warburg & CO KGaA sowie TH RE Group Holding Limited beteiligt sind.

Die Organe und Gremien sind wie folgt besetzt: Als Geschäftsführer wurden die Herren Andreas Ertle, (andere Hauptfunktion: Geschäftsführer der Warburg-Henderson Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien mbH), Dr. Detlef Mertens (andere Hauptfunktion: Geschäftsführer der Warburg Invest Luxembourg S.A.) und Michael Schneider berufen. Der Aufsichtsrat besteht aus drei Mitgliedern. Dem Gremium gehören die Herren Timothy S.G. Horrocks (TIAA Henderson Real Estate/stellvertretender Vorsitzender), Uwe Wilhelm Kruschinski und Erik Marienfeldt (Hamburgische Immobilien Handlung GmbH/Vorsitzender) an.

Das Aufsichtsratsmitglied Herr Horrocks ist für die direkte Gesellschafterin der Warburg-Henderson Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien mbH und damit für die indirekte Gesellschafterin der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH tätig. Der derzeitige Aufsichtsratsvorsitzende Herr Marienfeldt ist als Geschäftsführer der HIH Hamburgische Immobilien Handlung GmbH für ein Unternehmen des Warburg Verbunds tätig, dem auch die M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA als direkte Gesellschafterin der Warburg - Henderson Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien mbH und indirekte Gesellschafterin der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH angehört. Beide Kapitalverwaltungsgesellschaften gehören damit ebenfalls zum Warburg Verbund.

Die Gesellschaft hat die Berufshaftungsrisiken, die sich durch die Verwaltung des AIF ergeben, abgedeckt durch zusätzliche Eigenmittel in Höhe von wenigstens 0,01% des Werts der Portfolios der verwalteten AIF, wobei dieser Betrag jährlich überprüft und angepasst wird.

Wesentliche Vertragspartner und Berater

Externe Ressourcen werden in den Bereichen Innenrevision, Personalverwaltung, Recht, Compliance, KVG-Buchhaltung und -Controlling sowie EDV-Dienstleistungen bezogen.

Die verwendeten EDV-Kernbetriebssysteme werden von der Kapitalverwaltungsgesellschaft über ein eigenes Rechenzentrum mit eigenen Mitarbeitern betrieben, die die Anpassung der Systeme an die aktuellen Erfordernisse des Geschäfts vornehmen. Büro-Systeme werden teilweise von externen EDV-Dienstleistern bereitgestellt und betrieben. Die Innenrevision und die Personalverwaltung werden an Gesellschaften innerhalb der Warburg-Gruppe ausgelagert. Recht und Compliance sind an Warburg-Henderson ausgelagert. Externe beziehungsweise ausgelagerte Bereiche sind jeweils zuständigen Mitarbeitern beziehungsweise der Geschäftsführung direkt zugeordnet, die die Auswahl und den laufenden Steuerungsprozess verantworten. Eine Überwachung der vertrags- und gesetzeskonformen Leistungserbringung erfolgt durch die Abteilung Risikomanagement über ein eigenes Auslagerungscontrolling. Darüber hinaus bedient sich die Kapitalverwaltungsgesellschaft externer Rechts- und Steuerberater, Bewerter und Wirtschaftsprüfer.

7. Die Verwahrstelle

Aufgrund der Vorschriften des KAGB ist die Bestellung einer Verwahrstelle erforderlich. Mit der CACEIS Bank Deutschland GmbH mit Sitz in München wurde mit Datum vom 15. Mai 2014 ein Verwahrstellenvertrag geschlossen. Die Verwahrstelle erhält für ihre Leistungen aus diesem Vertrag eine Vergütung nach Maßgabe der Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft. Die Geschäftsanschrift der Verwahrstelle lautet Lilienthalallee 34–36 in 80939 München.

Der Verwahrstelle kommt unter anderem eine gesetzliche Kontrollfunktion in der Form zu, dass sie sicherzustellen hat, dass die Anteilwertermittlung der Fondsanteile den gesetzlichen Vorschriften sowie den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft entspricht. Außerdem erbringt die Verwahrstelle die Prüfung des Eigentums an den Vermögensgegenständen der Fondsgesellschaft, die Überprüfung der Ausgabe von Anteilen, die Überprüfung von Zahlungsströmen, Verbuchungen und Ertragsverwendungen sowie die Überwachung zustimmungspflichtiger Geschäfte.

Die CACEIS Bank Deutschland GmbH gehört zu 100% der französischen CACEIS S.A mit Sitz in Paris (im Folgenden: CACEIS Bankengruppe). Die CACEIS Bankengruppe gehört zu den weltweit führenden Anbietern von Finanzdienstleistungen und ist unter anderem tätig in den Bereichen Depotbank, Fondsadministration, Fondsvertriebsunterstützung, und Kapitalmarktdienstleistung. Die Haupttätigkeit der Verwahrstelle ist der Betrieb von Bankgeschäften aller Art und die Erbringung von Finanzdienstleistungen sowie die Erbringung von damit zusammenhängenden Geschäften im In- und Ausland.

Die CACEIS Bankengruppe ist insbesondere spezialisiert auf Asset Servicing für unterschiedliche Marktteilnehmer, zum Beispiel für institutionelle Investoren, Asset Manager, Großunternehmen, Versicherungsgesellschaften, (Zentral-)Banken, Pensionsfonds und Staatsfonds.

Die CACEIS Bankengruppe beschäftigt weltweit rund 3.200 Angestellte. Die CACEIS Bankengruppe verfügt über Niederlassungen in zwölf Ländern in Europa, Nordamerika und Asien und deckt etwa 80 Märkte ab. In Deutschland ist sie neben München außerdem noch in Frankfurt am Main vertreten. Gruppenweit verwaltet die CACEIS Bankengruppe Assets in Höhe von 2.300 Milliarden EUR (AuC). Dadurch gehört sie zu den weltweit führenden Anbietern für Asset Servicing und Depotbankservices sowie Fondsadministration in Europa (Stand 31. Dezember 2013).

Die französischen Bankengruppen Crédit Agricole und Natixis besitzen 85% beziehungsweise 15% der Anteile an der CACEIS Bankengruppe. Dadurch hat die CACEIS zwei der größten europäischen Bankengruppen als Gesellschafter. Die Ratingagentur Standard & Poor's bewertet CACEIS aktuell mit dem langfristigen (long term) Rating „A“ sowie mit dem kurzfristigen (short term) Rating „A-1“.

Die Verwahrstelle hat keine Verwahrungsfunktion übertragen. Umstände oder Beziehungen, die Interessenkonflikte begründen können, sind nicht erkennbar. Die Verwahrstelle hat außerdem die Möglichkeit der Haftungsfreistellung grundsätzlich vorgesehen, aber es gibt derzeit keine solche Freistellungsvereinbarung, um sich vertraglich von der Haftung gemäß § 77 Abs. 4 KAGB oder § 88 Abs. 4 KAGB freizustellen.

8. Die Treuhandkommanditistin

Die Bouwfonds Treuhand und Verwaltungs GmbH mit Sitz in Berlin ist als Treuhandkommanditistin persönliche Ansprechpartnerin der Anleger für alle Fragen zur Beteiligung. Sie vertritt die Interessen der Anleger während der gesamten Laufzeit des Investments. Grundlage dafür ist der Treuhand- und Verwaltungsvertrag mit der Treuhandkommanditistin.

Im Auftrag der Kapitalverwaltungsgesellschaft informiert sie die Anleger jährlich mit dem Jahresbericht über die wirtschaftliche Lage der Fondsgesellschaft und den Verlauf ihrer Investitionen. Grundlage ist der Auslagerungsvertrag der Kapitalverwaltungsgesellschaft mit der Initiatorin. Die Initiatorin hat die Anlegerbetreuung an die Treuhandkommanditistin unterausgelagert.

Darüber hinaus kümmert sich die Treuhandkommanditistin ebenfalls auf Grundlage der vorgenannten Unterauslagerung um die Organisation der jährlichen Gesellschafterversammlung im schriftlichen Umlaufverfahren oder als Präsenzveranstaltung, um die halbjährlich terminierten Auszahlungen, die Mitteilung der steuerlichen Ergebnisse, die Pflege der persönlichen Daten der Anleger und die Administration von Erbfällen oder Schenkungen im Hinblick auf Beteiligungen an der Fondsgesellschaft. Nach Veräußerung der Vermögensgegenstände und Auflösung der Beteiligung übernimmt die Treuhandkommanditistin die Liquidationsauszahlung an die Anleger.

Die Treuhandkommanditistin wurde 2005 gegründet und übernimmt seither die Anlegerverwaltung der in Deutschland initiierten und platzierten geschlossenen Publikumsfonds von Bouwfonds Investment Management Deutschland GmbH und Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH. Über 700 Fondsgesellschafter haben derzeit ihr Vermögen in Höhe von etwa 57,3 Mio. EUR in die Hände der Treuhandkommanditistin gelegt.

Solange und soweit die Treuhandkommanditistin Kommanditeinlagen für eigene Rechnung hält, also nicht für künftige Treugeber, gelten für sie die gleichen Rechte und Pflichten wie für alle Anleger der Fondsgesellschaft.

Die Treuhandkommanditistin ist nach Maßgabe des Treuhand- und Verwaltungsvertrags berechtigt, einem Treugeber gegenüber, der der Einlageverpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Nachfristsetzung nicht oder nicht in voller Höhe nachkommt, durch einseitige Erklärung vom Treuhand- und Verwaltungsvertrag zurückzutreten. Bei teilweiser Leistung der Einlage besteht auch die Möglichkeit zur Reduzierung der Einlage auf den erbrachten Teil. Treugeber sind berechtigt, Weisungen zu erteilen, denen gemäß die Treuhandkommanditistin die Gesellschafterrechte und -pflichten auszuüben hat. Im Falle abweichender Weisungen der Treugeber wird die Treuhandkommanditistin das auf ihren Kommanditanteil entfallende Stimmrecht gespalten ausüben.

Die Treuhandkommanditistin der Gesellschaft erhält für ihre Treuhändertätigkeit sowie für ihre Tätigkeiten im Rahmen der Anlegerverwaltung, die sie allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,55% der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungstichtag von der Gesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100% des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals. Das entspricht für das erste Geschäftsjahr (2015) planmäßig einem Jahresbetrag von 196.671 EUR zzgl. Umsatzsteuer.

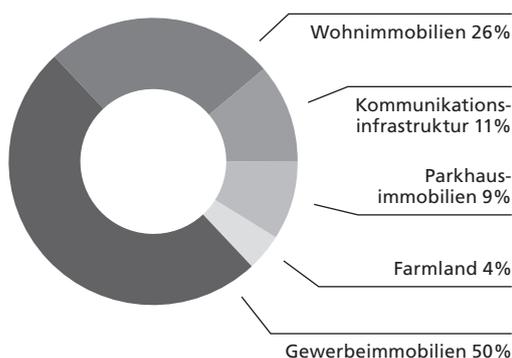
9. Die Initiatorin

Die Bouwfonds Investment Management Deutschland GmbH ist eine deutsche Einzelgesellschaft der international tätigen Bouwfonds Investment Management B.V. (Bouwfonds IM) und erbringt durch ihre Konzerngesellschaften auf Basis ihres Auslagerungsvertrags mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft in den Niederlanden für die Fondsgesellschaft Asset Managementleistungen. Bouwfonds IM wurde 2001 als Real Asset Investmentmanagerin gegründet und ist Teil der Rabo Real Estate Group, einer international tätigen Immobiliengesellschaft. Die Rabo Real Estate Group gehört zur Rabobank-Gruppe, einer niederländischen Genossenschaftsbank und gleichzeitig einer der 30 größten Finanzinstitutionen weltweit gemessen an ihrem Kernkapital. Die Rabobank beschäftigt fast 60.000 Mitarbeiter in 47 Ländern; ihre Kreditwürdigkeit wurde von der Ratingagentur Standard & Poor's mit AA- bewertet. Als Tochter der Rabobank verfügt Bouwfonds IM über einen finanzstarken Hintergrund, der großvolumige Real Asset Transaktionen ermöglicht.

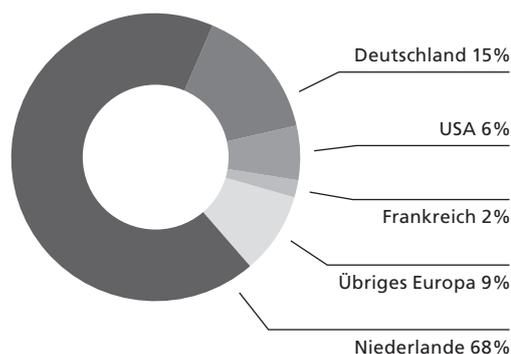
Bouwfonds IM bietet Investmentprodukte für institutionelle Anleger und Privatkunden an. Investiert wird vorwiegend in den Ländern Niederlande, Deutschland und Frankreich, das Unternehmen ist mit weiteren europaweiten Investitionsobjekten jedoch auch in anderen europäischen sowie US-amerikanischen Märkten präsent. Der Gesamtwert des von Bouwfonds IM verwalteten Portfolios beläuft sich auf rund 6,0 Mrd. EUR (Stand: 30. Juni 2014) und verteilt sich auf fünf Sektoren: Gewerbeimmobilien, Wohnimmobilien, Parkhausimmobilien, Kommunikationsinfrastruktur und Farmland.

Investment- beziehungsweise Asset Management erfordert nach Einschätzung von Bouwfonds IM ein regionales Vorgehen. Daher unterhält Bouwfonds IM Geschäftsstellen in den Niederlanden, Deutschland, Frankreich, Polen und Rumänien mit über 160 Mitarbeitern und arbeitet in anderen Ländern partnerschaftlich mit regionalen Experten zusammen. Seit 2005 ist Bouwfonds IM über die Bou-

Verwaltetes Vermögen – Sektoren
Stand 30. Juni 2014, 100% = 6 Mrd. EUR



Verwaltetes Vermögen – Regionen
Stand 30. Juni 2014, 100% = 6 Mrd. EUR



wfonds Investment Management Deutschland GmbH auch in Deutschland aktiv und beschäftigt hier über 35 Mitarbeiter in Berlin. In Deutschland verfügt Bouwfonds Investment Management Deutschland GmbH über eine eigene Akquisitions-, Research-, Rechts-, Compliance- und Technischeinheit sowie über Marketing und Vertriebs-spezialisten, Finanz-, Risk- und Asset-Management.

Die Fondsgeschäftsführung erfolgt durch die Bouwfonds Fondsverwaltungs II GmbH, eine 100%ige Tochtergesellschaft der Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH.

Expertise im Segment Parkhäuser

2005 brachte Bouwfonds IM einen institutionellen Immobilienspezialfonds auf den Markt, der ausschließlich in Parkhausimmobilien investiert. 2012 wurden ein weiterer institutioneller Immobilienspezialfonds sowie der erste Publikumsfonds für Privatanleger in Deutschland aufgelegt. Mit der Akquisition der sechs Parkhausimmobilien für das vorliegende Beteiligungsangebot ist das verwaltete Parkhausportfolio auf insgesamt rund 500 Mio. EUR (Stand: 31. Dezember 2013) angewachsen. Die wichtigsten Standorte der Parkhausimmobilien sind die Niederlande, Deutschland, Frankreich und Großbritannien. Bouwfonds IM zählt somit zu den führenden Asset Managern von Parkhausimmobilien in Europa.

Die Bouwfonds IM achtet bei ihrer Tätigkeit als Investment Managerin ihrer Parkhausportfolien darauf, langfristige und indexierte Mietverträge abzuschließen, die stabile Cashflows und ein Ertragswachstum über dem Inflationsniveau ermöglichen könnten. Dazu strebt das Unternehmen an, internationale oder regionale Bewirtschaftungsunternehmen guter Bonität als Betreiber der Objekte auszuwählen. Des Weiteren sind insbesondere Parkhausimmobilien im Fokus von Bouwfonds IM, die sich in dichter besiedelten und wirtschaftlich stärkeren Städten mit strengeren und wirksamer kontrollierten Parkvorschriften befinden, in denen Funktionen wie Arbeit, Einzelhandel, Freizeit und Wohnen zusammenkommen. Parkhausimmobilien in der Nähe von Krankenhäusern oder Infrastrukturdrehkreuzen wie Bahnhöfen oder Flughäfen können ebenfalls Investitionsobjekte für Bouwfonds IM sein.

Nach Einschätzung von Bouwfonds IM könnten unter Beachtung der zuvor aufgeführten Aspekte Investitionen in Parkhausimmobilien eine interessante Rendite bieten.

Nachhaltigkeit

Bouwfonds IM hat die Prinzipien der Vereinten Nationen für verantwortungsvolles Investieren (UNPRI) unterzeichnet. Verantwortungsvoll zu investieren bedeutet, dass die Bouwfonds IM sich dafür engagiert, die wichtigsten Grundsätze der sozialen Unternehmensverantwortung in ihrer Organisation umzusetzen.

10. Der Anlagegegenstand

Parkhäuser als Immobilieninvestition

Eine Investition in Parkhäuser ist eine Immobilieninvestition und könnte die klassischen Segmente der Immobilieninvestitionen, wie etwa Büro- oder Wohnimmobilien auf interessante Weise ergänzen.

Parkhäuser erzielen ihr Einkommen überwiegend aus den Parkgebühren, die von den Autofahrern für die Nutzung der Parkräume entrichtet werden. Dabei entscheidet vor allem die Lage des Parkhauses darüber, ob es von den Fahrern angenommen wird und eine hohe Auslastung erzielt werden kann oder nicht. In der Regel sollte der Fahrer versuchen, möglichst in unmittelbarer Nähe zu dem eigentlichen Ziel zu parken, was der Nähe zu potenziellen Frequenzbringern (dies sind Einrichtungen, die üblicherweise eine regelmäßige Frequenz an Besuchern erzeugen, zum Beispiel Shopping Center, Kinos, Restaurants, Bars, Bürokomplexe, Krankenhäuser etc.) als Standortfaktoren für Parkhäuser elementare Bedeutung zuweisen müsste. Aber auch die Erreichbarkeit und Verkehrsanbindung, die Instandhaltung, das Image, die Sicherheit und nicht zuletzt die Öffnungszeiten, Gebühren und die Qualitäten der konkurrierenden Parkhäuser und anderer Parkmöglichkeiten im Umfeld sowie die erhobenen Bußgelder für Falschparken beeinflussen nach Einschätzung der Initiatorin den wirtschaftlichen Erfolg eines Parkhauses. Die Lagequalität von Parkhäusern wird darüber hinaus durch die Einwohnerzahl, die Pkw-Dichte, die ÖPNV-Infrastruktur und die Sozialstruktur im Einzugsgebiet bestimmt.

Die lokalen Märkte für gebührenpflichtiges Parken weisen dabei eigene Charakteristika und Besonderheiten auf.

Nachfolgend werden insbesondere die Gegebenheiten des Investitionslandes Niederlande dargestellt. Dabei sind insbesondere die Entwicklung der zugelassenen Anzahl an Pkws, die Entwicklung der Parktarife und die Mikrolage der Parkhäuser entscheidende Einflussfaktoren auf die langfristigen Erfolgsaussichten eines Parkhausinvestments. Dabei wird insbesondere auf den Research-Bericht „Chancen für Investitionen in niederländische Parkhäuser“ Bezug genommen, der Anfang 2014 von einer Konzerngesellschaft der Initiatorin erstellt worden ist.

Der Markt für Parkhausinvestments im Investitionsland Niederlande

Laut Angaben von Locatus (ein niederländischer Datenlieferant zum Einzelhandel) gibt es in den Niederlanden ungefähr 670 Parkhäuser, 410 davon in Innenstadtlage (Stand: Juli 2013)¹. Durchschnittlich verfügen die Parkhäuser über 375 Parkplätze, was insgesamt 250 000 Parkplätze im ganzen Land entspräche. Ungefähr die Hälfte der Parkhäuser wird von privaten Unternehmen betrieben¹.

Die Initiatorin schätzt den Gesamtwert des Parkhausmarkts in den Niederlanden auf etwa 5 Mrd. EUR¹. Die Parkhäuser in den Niederlanden befinden sich überwiegend in den Innenstädten der Ballungszentren, da hier oftmals Parkmöglichkeiten entlang der Straßen fehlen¹.

Parkhäuser außerhalb der Zentren sind angesichts der geringeren Zahl der Besucher meistens wirtschaftlich unrentabler als Parkhäuser in Innenstadtlagen. Davon ausgenommen sind außerhalb der Innenstadt liegende An-

¹ Bouwfonds Investment Management: Chancen für Investitionen in niederländische Parkhäuser, 2014

ziehungspunkte wie zum Beispiel Krankenhäuser oder Shopping Center¹. In vielen Wohngebieten und in den Zentren kleinerer Städte und Gemeinden kann das Verkehrsaufkommen zudem leichter durch kostenpflichtige Parkmöglichkeiten entlang der Straßen geregelt werden. Die Zentren von Großstädten ziehen hingegen durch ihre Vielfalt an Geschäften und Einkaufsmöglichkeiten sowie durch die höhere Dichte an Bars, Restaurants, Theatern, Kinos, Museen und Verwaltungseinrichtungen usw. in der Regel täglich eine große Zahl an Besuchern an. Die Nachfrage nach Parkraum und damit die Balance zwischen Angebot und Nachfrage für Parkhäuser ist ein lokales Geschäft.

Ein Verständnis der Dynamik, die Auswirkungen auf die lokale Umgebung eines Parkhauses hat, ist entscheidend, um zu beurteilen, in welchem Maße ein bestimmter Standort für Investoren interessant sein könnte. Im Laufe der letzten zwei Jahrzehnte tendierten die kommunalen Behörden in den Niederlanden eher dazu, die Parkplatzpolitik an innerstädtischen Standorten dahingehend zu verändern, dass Verkehrsstaus gemindert und die Stadtzentren in verkehrssicherere Plätze für Wohnen, Einkaufen und Freizeitaktivitäten umgewandelt werden¹. Ferner haben die Kommunen neben der Parkraumbewirtschaftung oftmals die Erhebung von Strafgebühren als wichtige Einnahmequelle erkannt. Kommunen haben in den Niederlanden freie Hand, innerhalb ihrer Stadt und im Umkreis eine ihrer Ansicht nach passende Parkplatzpolitik umzusetzen¹. Dafür stehen ihnen eine Reihe politischer Maßnahmen zur Verfügung:

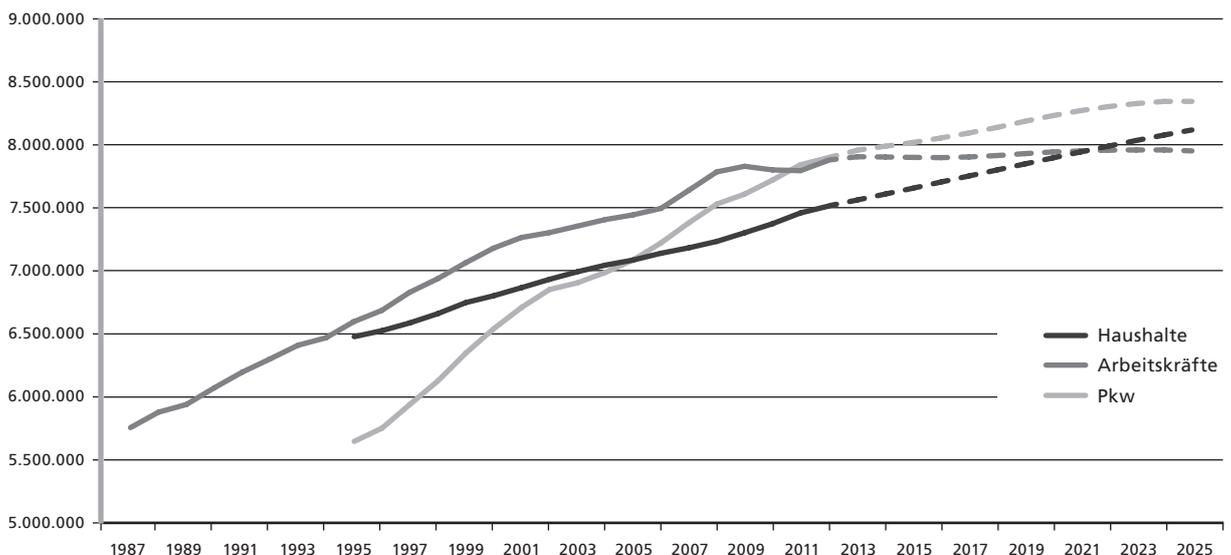
- Einführung von Parkgebühren und Parkgenehmigungen
- Ausschilderung „blauer Zonen“ für Kurzzeitparken
- Schaffung von P&R-Anlagen und Fahrgemeinschaftsbereichen
- Ausgabe von Parkgenehmigungen für Behinderte
- Blockieren falsch geparkter Autos (durch Parkkrallen) und Erhebung von Geldstrafen für Parksünder
- Festlegung von Parknormen für Wohngebiete, Gewerbestrassen, Büros, Geschäfte und andere öffentliche Einrichtungen

Die Anzahl zugelassener Pkws als wesentlicher Einflussfaktor auf den Markt für Parkhäuser

Die Zahl der Pkws in den Niederlanden ist in den letzten Jahrzehnten angestiegen, von etwa 5,6 Mio. Mitte der 1990er Jahre auf etwa 7,9 Mio. Ende 2012 – konkret bedeutet das eine Zunahme von über 40% in 17 Jahren beziehungsweise einen durchschnittlichen Nettoanstieg von etwa 2% pro Jahr¹. Die Zahl der Pkws pro Haushalt ist in den Niederlanden von 1995 bis 2012 von 0,87 auf 1,05 gestiegen¹.

Nach Schätzung der Initiatorin² könnte die Gesamtzahl der Pkws in den Jahren bis 2025 um rund 500.000 Fahrzeuge und somit auf nahezu 8,4 Mio. Autos ansteigen – dies wäre gleichbedeutend mit einem Plus von 5,9% über den gesamten Zeitraum beziehungsweise ein durchschnittliches jährliches Wachstum von rund 0,4% pro Jahr (siehe Abbildung 1).

Abbildung 1: Zunahme der Zahl der Pkws in Verbindung mit der Zunahme der Haushalte und der Arbeitskräfte



Quelle: CBS (Niederländisches Amt für Statistik), Oxford Economics, Bouwfonds IM Research

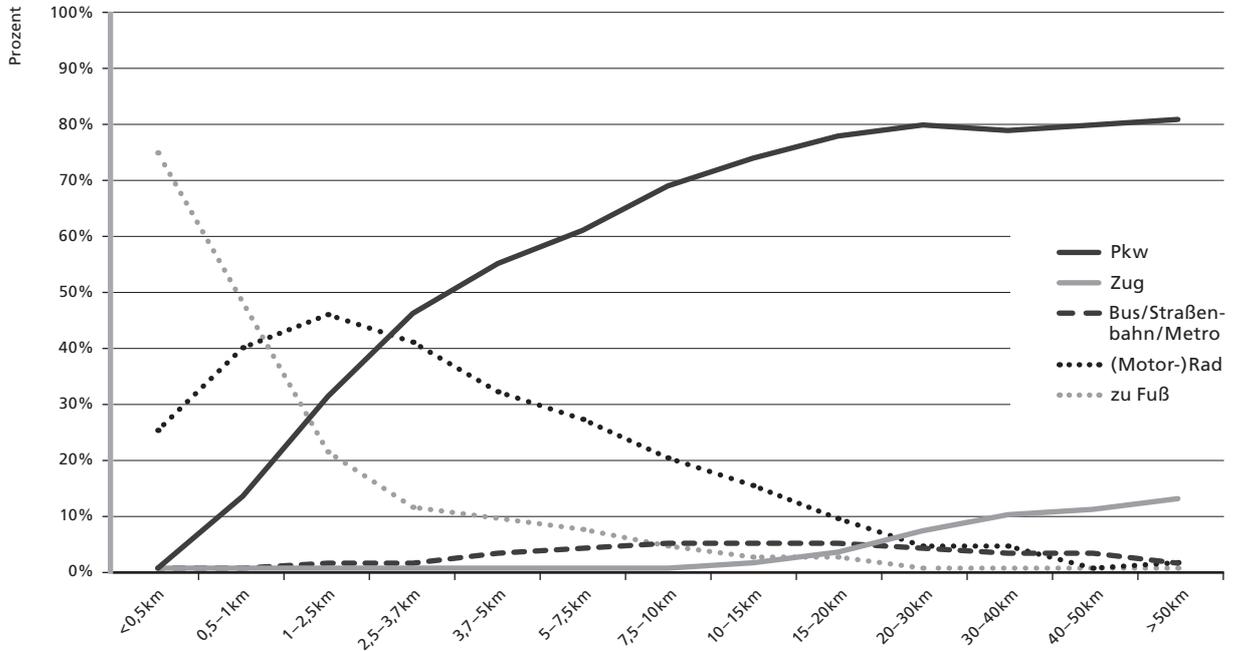
¹ Bouwfonds Investment Management: Chancen für Investitionen in niederländische Parkhäuser, 2014

² Die Zahl der Pkws im Straßenverkehr in den Niederlanden im Laufe der Jahre bis 2025 wurde mit Hilfe eines einfachen linearen Regressionsmodells geschätzt, indem Zeitreihendaten von 1995 bis 2012 für die Zunahme der Zahl der Pkws in Verbindung mit der Zunahme der Haushalte und der Arbeitskräfte verwendet wurden.

Wie aus Abbildung 2 hervorgeht, zeigen Statistiken über Mobilität in den Niederlanden, dass das Auto das beliebteste Verkehrsmittel ist, sobald die zurückzulegende Strecke größer als 2,4km ist. Fahrten mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind in der Regel mit noch größeren Entfernungen verbunden, Fahrräder hingegen sind das bevorzugte Verkehrsmittel für kürzere Strecken.

zeugbestand pro Haushalt aus) hängt die Zahl der Autos pro Haushalt auch von der Einwohnerzahl ab: Größere Städte haben mehr Einrichtungen aller Art zu bieten, und somit verringert sich üblicherweise die Entfernung, die die Bewohner zurücklegen müssen, um diese zu erreichen, und der öffentliche Nahverkehr ist besser organisiert, so dass der Bedarf an einem Auto in der Regel weiter sinkt.

Abbildung 2: Mobilität für alle Arten von Verkehrsmitteln pro Entfernungsintervall, 2012



Quelle: CBS (Niederländisches Amt für Statistik)

Autos werden auch für kürzere Strecken genutzt: Bei mindestens einer von fünf Autofahrten wird eine Strecke von 2,5km oder kürzer zurückgelegt¹. Das Scheitern von Umweltschützern und Politikern über Jahre, die Menschen davon zu überzeugen, kurze Entfernungen mit dem Fahrrad oder zu Fuß anstatt mit dem Auto zurückzulegen unterstreicht lediglich die Popularität, die das Auto derzeit in den Niederlanden genießt¹.

Obwohl das öffentliche Bewusstsein für die Kosten der Fahrzeughaltung in den letzten Jahren aufgrund der steigenden Benzinpreise gestiegen ist, gibt es bisher keine eindeutigen Anzeichen dafür, dass sich die Gesamteinstellung gegenüber Autos verändert hätte¹.

Regionale Besonderheiten

Neben der Präsenz einer Universität (insbesondere Universitätsstädte zeichnen sich durch einen niedrigen Fahr-

Außerdem kann der Besitz eines Autos in großen und dicht besiedelten Städten aufgrund fehlender bequemer Parkmöglichkeiten und hoher Parkgebühren eine Belastung sein¹. Im Gegensatz zum Haushaltswachstum, das in den Niederlanden keine auffälligen regionalen Trends aufweist, stieg der Grad der Motorisierung von 2002 bis 2012 am stärksten in den weniger dicht besiedelten Teilen der Niederlande an, in denen Autos oftmals als das flexibelste, praktischste und meist schnellste Verkehrsmittel angesehen werden¹. In diesem Zeitraum erhöhte sich der Grad der Motorisierung insbesondere in den nördlichen Landesteilen, in denen alternative Verkehrsmittel knapp sind oder sogar völlig fehlen, die Arbeits- und Einkaufsziele in der Regel jedoch weiter entfernt liegen. Andere Regionen, die einen stärkeren Anstieg in der Zahl der Pkws zu verzeichnen hatten, sind Kommunen, in denen die Bevölkerungszahl aufgrund der Errichtung großer Trabantenstädte auf der grünen Wiese zugenommen hat. Beispiele hierfür sind Almere, Zoetermeer und Amersfoort¹. Beschäftigungsmöglichkeiten und Einrichtungen sind in

¹ Bouwfonds Investment Management: Chancen für Investitionen in niederländische Parkhäuser, 2014

diesen Trabantenstädten meist knapp und können die Anwohner dazu veranlassen, die nächstgelegenen Zentren aufzusuchen – ein Faktor, der zu dem hohen Verkehrsaufkommen in eben diesen Städten führt.

Demografische Besonderheiten

Im Jahr 2030 wird nahezu ein Viertel aller Menschen in den Niederlanden voraussichtlich 65 Jahre oder älter sein und Menschen dieser Altersgruppe werden bis dahin voraussichtlich einen großen Anteil an der Gesamtbevölkerung in den weniger dicht besiedelten Teilen der Niederlande darstellen¹. Seit Mitte der 1980er Jahre hat sich die Zahl der Menschen über 65 Jahre, die ein Fahrzeug besitzen von 24% auf rund 52% im Jahr 2012 mehr als verdoppelt¹. Viele Menschen in dieser Altersklasse können sich weiterhin ein Auto leisten und sind möglicherweise – im Vergleich zu früheren Zeiten – eher daran gewöhnt, ein Auto zu besitzen und zu nutzen. Zurzeit sind nahezu 18% aller Autobesitzer in den Niederlanden mindestens 65 Jahre alt¹.

Parktarife in den Niederlanden

Es gilt zu berücksichtigen, dass eine steigende Nachfrage, ausgelöst durch eine größere Anzahl an Pkws, voraussichtlich nicht durch eine Erweiterung des Parkplatzangebots im gleichen Maße ausgeglichen werden kann. Bei den Planungen neuer Projektentwicklungen spielen zwar oftmals auch Anforderungen an die Erweiterung der Parkflächen eine Rolle, dennoch wird ein Großteil der nutzbaren Flächen nach Beobachtungen der Initiatorin tendenziell eher für zusätzliche Büro-, Handels- oder Wohnflächen eingepplant. Dies könnte zu einer weiteren Verknappung von verfügbaren Parkflächen führen, wenn eine steigende Pkw-Anzahl angenommen wird. Eine Regulierungsmöglichkeit ist die Steuerung über die Parktarife. Annahmegermäßigt könnten dadurch höhere Parkgebühren durchgesetzt werden.

Im Wesentlichen werden Parkgebühren von der Nachfrage und dem Angebot an Parkplätzen in Verbindung mit behördlichen Regelungen bestimmt. Wie auch andersorts oft zu beobachten war, haben die niederländischen kommunalen Behörden im Laufe der Jahre die Parkgebühren für das Parken entlang der Straßen schrittweise angehoben, um den Autoverkehr in der Innenstadt zu minimieren

und die breite Öffentlichkeit zur Nutzung vorgesehener Parkflächen zu bewegen¹. Elektronische Signalanlagen lenken Besucher zu Parkhäusern mit freien Plätzen, um Staus und CO₂-Emissionen zu reduzieren.

In einer 2014 durchgeführten Studie, in die 80 innerstädtische Parkhäuser der Niederlande eingegangen sind, wurde ermittelt, dass die mittleren Parkgebühren 2013 um durchschnittlich 4,2% gestiegen sind.² Dies war die niedrigste Zuwachsrate seit fünf Jahren. 2012 stiegen die mittleren Parkgebühren im Vergleich zum Jahr 2011 um 10,3%³. Der jährliche Durchschnittsanstieg von 2008 bis 2013 liegt bei 5,7% (siehe Abbildung 3). Eine Erhöhung der Parkgebühren wurde in allen Regionen der Niederlande festgestellt, auch in regionalen Zentren, wie zum Beispiel Apeldoorn, Zaanstad, Breda, Tilburg und Dordrecht.

Es wurden keine signifikanten Unterschiede zwischen den Parkgebühren in den von den Kommunen betriebenen Parkhäusern und den Parkhäusern in Privatbesitz festgestellt.

Laut einer Studie der Unternehmensberater Spark sank die durchschnittliche Aufenthaltsdauer in einem Parkhaus um durchschnittlich 2,8% pro Jahr, jedoch wurde dies durch die durchschnittliche jährliche Parktariferhöhung um 6% mehr als ausgeglichen¹. Im Ergebnis bedeutet dies, dass der Umsatz für Parkplätze in den letzten Jahren um mehr als 3% gestiegen ist und die durchschnittliche niederländische Inflationsrate von 2,0% übertroffen hat¹. Die Initiatorin erwartet, dass auch in Zukunft in den Niederlanden die Betreiber weiterhin die Gebühren zumindest entsprechend der Inflationsrate erhöhen können.

Es sollte jedoch beachtet werden, dass es Fälle gab, in denen Städte die Parkgebühren zumindest vorübergehend mit dem Bestreben gekürzt haben, die Attraktivität der Innenstädte zu erhöhen und die lokalen Einzelhändler zu unterstützen¹. Bislang gibt es wenig Anzeichen dafür, dass die Erweiterung kostenpflichtiger Parkplätze und ein Anstieg der Parkgebühren die Kunden veranlassen haben könnten, ihre Wahl des Verkehrsmittels zu ändern.⁴ Vielmehr spielen Erreichbarkeit und freie Parkkapazitäten eine große Rolle. Anders ausgedrückt: Bequemlichkeit und Schnelligkeit scheinen wichtiger als der Preis zu sein.

Nach Einschätzung der Initiatorin sind Kunden auch künftig durchaus bereit, für das Parken zu zahlen, wenn das Einkaufsgebiet attraktiv genug ist.

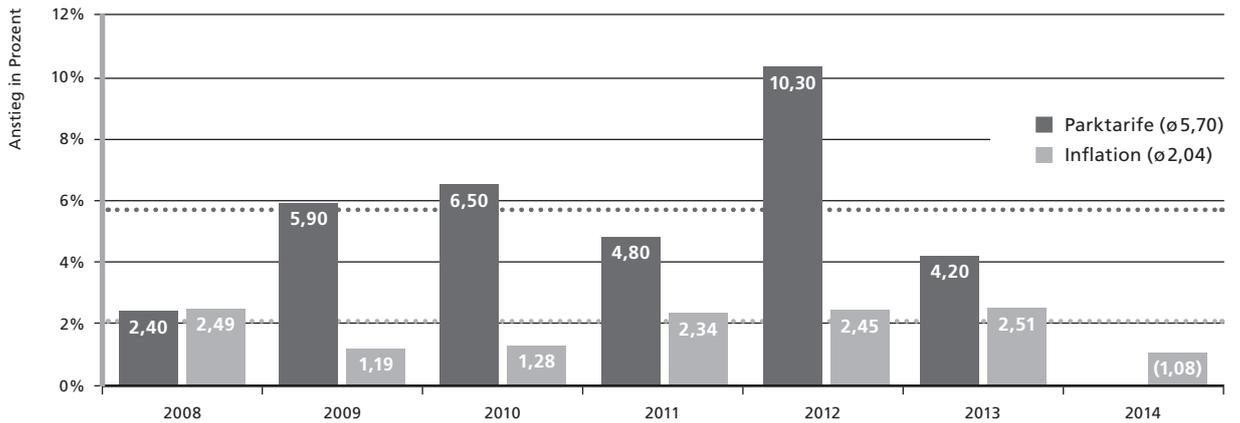
¹ Bouwfonds Investment Management: Chancen für Investitionen in niederländische Parkhäuser, 2014

² Quelle: Detailhandel Nederland

³ Der Anstieg der Parkgebühren 2012 spiegelt einen Anstieg der Gebühren selbst als auch des Mehrwertsteuersatzes von 19 auf 21% ab Oktober 2012 wider.

⁴ Quelle: Randstad Koopstromenonderzoek 2011

Abbildung 3: Jährlicher Anstieg der Parkplatztarife und der Inflationsrate in den Niederlanden



Quelle: Detailhandel Nederland, Oxford Economics, Bouwfonds IM Research

Zusätzlich kann der Umsatz eines Parkhauses auch mit Hilfe anderer Mittel gesteigert werden, beispielsweise durch Preisdifferenzierung oder Ertragsmanagement. Bislang werden Parkgebühren in der Regel zu einem einzigen feststehenden Satz erhoben, unabhängig von Tag- oder Nachtzeit und unabhängig vom Wochentag. Die Kommunalbehörden von Amsterdam untersuchen jetzt, ob sie in ihrer Parkplatzpolitik ein „Ertragsmanagement“ implementieren können¹. Ertragsmanagement umfasst insbesondere zwei Arten variabler Parkgebühren:

- Unterschiedliche Parkgebühren während der Woche: Durch das Angebot variabler Tarife unter der Woche könnten Parkhausbetreiber die Nachfrage nach Parkplätzen annahmegemäß über die einzelnen Wochentage besser verteilen und die Auslastung des Parkhauses durch geringere Gebühren an ruhigen Tagen erhöhen und ggf. einen Aufschlag zu Spitzenzeiten verlangen.
- Unterschiedliche Parkgebühren in Abhängigkeit von der Zeit des Ticketkaufs anstatt von der tatsächlichen Parkzeit: Dies würde eine Kopie des Preisbildungsmodells sein, das viele Luftfahrtgesellschaften anwenden, indem sie mit niedrigen Flugpreisen für lange im Voraus verkaufte Tickets beginnen und die Preise erhöhen, wenn mehr Plätze gebucht sind und weniger Wochen beziehungsweise Tage bis zum Abflug verbleiben. Diese Methode könnte möglicherweise auch in Parkhäusern angewendet werden. Theaterbesucher kaufen ihre Eintrittskarten oftmals deutlich im Voraus und es könnte ihnen gleichzeitig die Möglichkeit angeboten werden,

ein Ticket für das nächst gelegene Parkhaus zu einem vergünstigten Tarif zu kaufen. Theaterbesucher, die ein Parkticket am Tag der Vorstellung kaufen, würden dann einen höheren Betrag bezahlen, sofern dann überhaupt noch freie Parkplätze verfügbar sind. Der Komfort, das Auto in der Nähe zu parken, könnte dann wichtiger sein als eine niedrigere Parkgebühr für das Parken des Autos in einem weiter entfernten Parkhaus zu zahlen.

Die Realisierung dieses Ansatzes würde einige technische Entwicklungen und praktische Anpassungen in den Parkhäusern erfordern, um den veränderten Verkehrsfluss zu managen. Ertragsmanagement wird wahrscheinlich nur in großen Innenstädten, in denen der Parkdruck in den Stoßzeiten hoch ist, sinnvoll sein. Dann aber könnten diese Maßnahmen zu einem höheren Umsatz führen, da mehr Autos in den Parkhäusern und weniger Leerstand grundsätzlich auch höhere Tarife bedingen könnten¹.

Mit Blick in die Zukunft erscheinen die Aussichten für Investitionen in niederländische Parkhäuser an innerstädtischen Standorten ausgewählter niederländischer Städte nach Einschätzung der Initiatorin positiv. Die größten Städte werden voraussichtlich Magnete für Besucher bleiben. Nach Einschätzung der Initiatorin könnte das Verkehrsaufkommen in den niederländischen Innenstädten stabil bleiben oder möglicherweise auch zunehmen. Parkflächen in den niederländischen Innenstädten könnten begrenzt und reguliert bleiben – ein Faktor, der für die Belegungsquoten der Parkhäuser von Vorteil sein könnte.

¹ Bouwfonds Investment Management: Chancen für Investitionen in niederländische Parkhäuser, 2014

Parkhausimmobilien als Investitionsobjekte

Investitionen in Sachwerte, zum Beispiel durch direkte oder indirekte Immobilienanlagen, könnten zur Diversifikation des Anlageportfolios beitragen und möglicherweise dabei helfen, Schwankungen in der Wertentwicklung des Portfolios zu reduzieren. Doch selbst in einem breit aufgestellten Portfolio, das bereits einen nennenswerten Immobilienanteil ausweist, könnte eine Investition in die Nutzungsart Parkhäuser möglicherweise positive Effekte zur Stabilisierung der Wertentwicklung des Portfolios beitragen. So konnten sich laut einer Studie von Colliers Eigentümer von Parkhäusern im Krisenjahr 2009 vergleichsweise gut von den Auswirkungen der weltweiten Rezession abkoppeln¹. Gleiches galt auch für die Betreiber dieser Parkhäuser. Falls auch in der Zukunft diese Vorteile fortbestehen sollten, könnten sich Investitionen in Parkhäuser weiterhin als sinnvolle Portfoliobeimischung erweisen, obwohl das Transaktionsvolumen auf dem niederländischen Parkhausmarkt im Vergleich zu anderen Immobilienbranchen in den Niederlanden wie Büro- und Einzelhandelsimmobilien relativ niedrig ist.

Dies ist zurückzuführen auf drei wesentliche Gründe:

- *Parkhäuser haben in der Regel langfristige inflationsgebundene Mietbedingungen*

Parkhäuser können entweder selbst betrieben oder – was die Regel sein dürfte – an professionelle Parkhausbetreiber vermietet werden. Da diese professionellen Betreiber ihre Betriebseinkommen langfristig sichern wollen, sind die Laufzeiten für Parkhausmietverträge üblicherweise 15 Jahre und mehr und somit in der Regel länger als die Mietverträge für Büro- und Einzelhandelsflächen. Mietverträge für Parkhäuser schließen normalerweise jährliche Mietanpassungen an einen Inflationsindex (zum Beispiel an den nationalen Verbraucherpreisindex) ein.

Darüber hinaus sehen langfristige Mietverträge zuweilen eine Mietkorrektur nach einer gewissen Zeit (üblich sind zehn Jahre) vor. Die Miete wird in diesem Falle zum Datum einer solchen Mietkorrektur an das Marktmietniveau angepasst. Anstatt einer Festmiete können Mietverträge auch eine variable Miete vorsehen, die beispielsweise vom Umsatz des Parkhauses abhängen.

- *Parkhäuser können die Möglichkeit eines Mietausfalls reduzieren*

Parkhäuser, besonders diejenigen, die sich an attraktiven Standorten befinden, haben ein gemäß der Erfahrung der Initiatorin trotz eines nur eingeschränkten Mieterkreises nur ein begrenztes Risiko der Wiedervermietung. Außerdem würde der Eigentümer der Immobilie im Zeitraum zwischen zwei Vermietungen immer noch Parkgebühren einnehmen können – ein Merkmal, das Parkhäuser von anderen Immobilienklassen wie Büro- oder Einzelhandelsflächen abhebt, die Investoren keine Einnahmen in der Zeit zwischen zwei Mietverträgen einbringen. Dadurch haben Investoren entweder Mieteinnahmen vom Parkhausbetreiber oder Einnahmen aus den Parkgebühren, wenn sie das Parkhaus selbst betreiben.

- *Parkplatzumsätze zeigen einen Aufwärtstrend*

In der Vergangenheit waren in den Niederlanden kostenpflichtige Parkplätze in der Regel auf die Stadtzentren begrenzt – mit Ausnahme größerer Städte, besonders der großen vier Ballungsgebiete von Amsterdam, Rotterdam, Den Haag und Utrecht, wo Parkgebühren auch außerhalb der Stadtzentren schon lange erhoben wurden². Jedoch zeigen die letzten vier bis fünf Jahre, dass weitere mittelgroße Städte überwiegend in Wohngebieten entweder Parkgebühren eingeführt oder die Zahl der gebührenpflichtigen Parkplätze erhöht haben². Während die Gebühren für das öffentliche Parken (auf der Straße) von der örtlichen Behörde festgelegt werden, können Parkhäuser in Privatbesitz ihre eigenen Sätze festlegen.

Parkhausinvestitionen haben in den letzten zehn Jahren andere Immobiliensektoren übertroffen

Der Markt für Investitionen in Parkhäuser ist wenig transparent, da die entsprechenden Objekte in der Regel in privaten Transaktionen den Besitzer wechseln und dies nicht in der Öffentlichkeit bekanntgegeben wird.

Im Bestreben, die Markttransparenz für professionelle Anleger zu erhöhen, hat die niederländische Vereinigung institutioneller Immobilienanleger (IVBN) eine Datenbank aufgebaut (StiVAD), in der Mitglieder ihre Immobilientransaktionen angeben können¹. Es wird erhofft, dass die-

¹ FAZ vom 01. September 2009: Parkraum als lukratives und stabiles Investment. Primärquelle: Colliers International, 2009

² Bouwfonds Investment Management: Chancen für Investitionen in niederländische Parkhäuser, 2014

ser noch junge Überblick über niederländische Transaktionen eine zunehmend hilfreiche Referenzgrundlage für Bewertungen bieten können wird. Die Datenbank ist nur für IVBN-Mitglieder zugänglich, jedoch ist ihre Erstellung nach Ansicht der Initiatorin ein erster Schritt in Richtung einer generell höheren Transparenz des niederländischen Immobilienmarkts und somit auch des Markts für Parkhäuser¹.

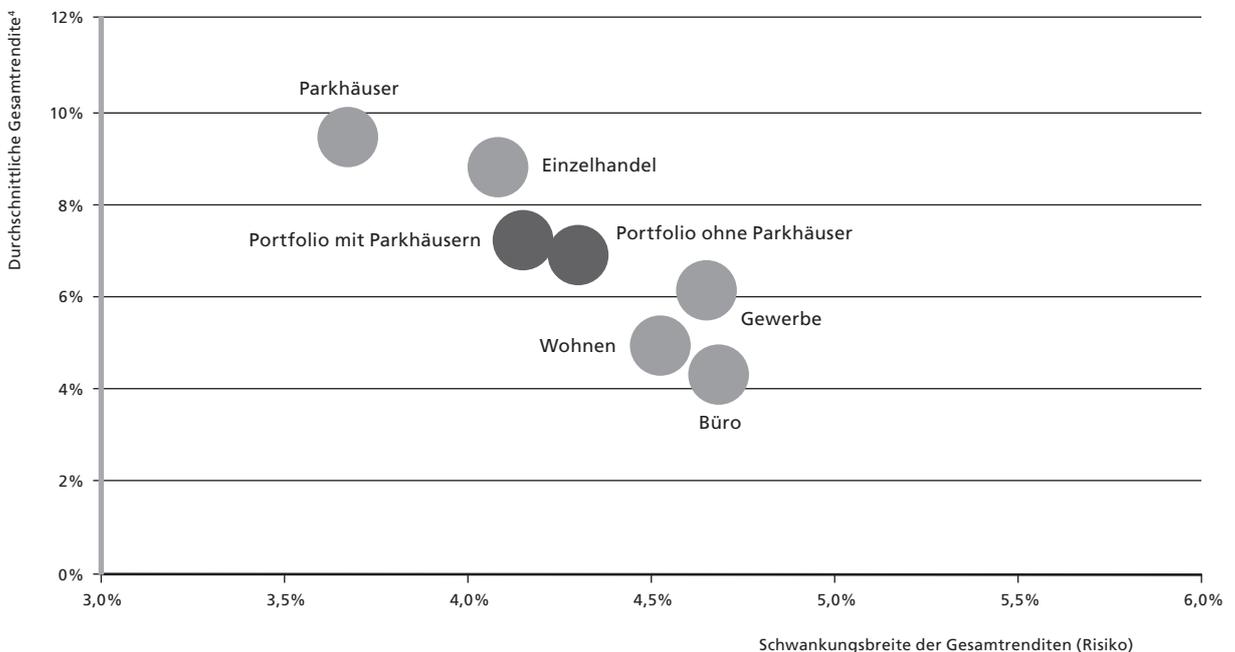
Nach Angaben der Investment Property Database (IPD) erwirtschafteten Investitionen in Parkhäuser von 2004 bis einschließlich 2012 eine durchschnittliche jährliche Gesamrendite von 9,5%^{1 2}. Ältere Informationen sind nicht verfügbar. Die direkte Mietrendite ist dabei der wesentliche Teil der Gesamrendite und ist zwischen 2004 von nahezu 7,5% auf etwa 6% in 2012 gesunken (Durchschnittswert p. a. 6,5%)^{1 2}. Hinsichtlich der Gesamrenditen (Mietrenditen plus Wertänderungsrenditen) haben Parkhäuser in den Jahren von 2004 bis 2012 meist besser als andere Immobiliensegmente abgeschnitten und sich dabei über die Jahre relativ analog der Renditen anderer Immobiliensegmente bewegt^{1 2}. Allerdings war die Schwankungsbreite der erzielten Gesamrenditen bei Parkhausimmobilien geringer.

Risiko-Rendite-Profil

Werden nun die durchschnittlichen Renditen und die Schwankungsbreiten dieser Renditen (Abweichungen vom Durchschnittswert), die in der Portfoliotheorie als Wert für das „Risiko“ angesetzt werden, in einem Diagramm zusammengefasst, so zeigt sich – wie in Abbildung 4 dargestellt – , dass ein Portfolio ohne Parkhäuser von 2004 bis 2012 im Durchschnitt eine Gesamrendite von 6,9% pro Jahr erzielt hatte. Bei einem Portfolio mit Parkhäusern wird eine durchschnittliche Gesamrendite i.H.v. 7,2 % ausgewiesen, wobei eine Schwankungsbreite der Gesamrendite in Höhe von 4,16% besteht. Dies bedeutet, dass die durchschnittliche Gesamrendite zwischen 3,10 % und 11,42 % schwankt. Dies ist eine geringere Schwankungsbreite als bei einem Portfolio ohne Parkhäuser, bei dem die Schwankungsbreite 4,29 % beträgt.^{2 3}

Zusammenfassend ist also festzustellen, dass die Aufnahme von Parkhäusern in ein Investitionsportfolio mit mehreren Immobilienkategorien das gesamte Risiko-Rendite-Profil des Portfolios verbessern kann.

Abbildung 4: Risiko-Rendite-Profile unterschiedlicher Immobiliensegmente in den Niederlanden und von Immobilienportfolios, 2004–2012²



Quelle: IPD, Bloomberg, Bouwfonds IM Research

1 Bouwfonds Investment Management: Chancen für Investitionen in niederländische Parkhäuser, 2014

2 Angaben über die Wertentwicklung beziehen sich auf die Vergangenheit und stellen keinen verlässlichen Indikator für die zukünftige Entwicklung dar.

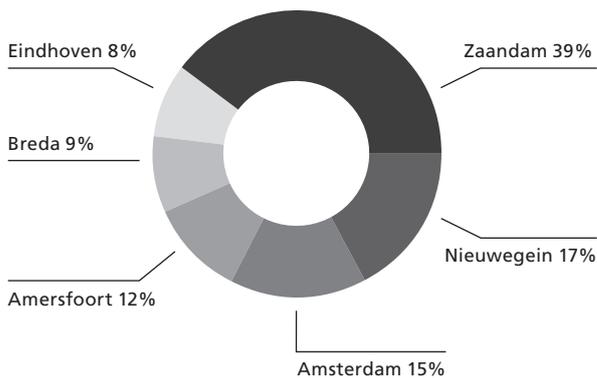
3 Ausgegangen wird von einem Portfolio, bei dem der Mindestanteil an Büros, Einzelhandel und Wohnraum 10% und der maximale Anteil 50% beträgt. Für Gewerbeimmobilien wurde das Minimum auf 10% und das Maximum auf 15% festgelegt. Parkhäuser können einen Anteil von 0% bis 15% ausmachen und die „andere“ Kategorie kann 0% bis 5% einnehmen. Der Baranteil liegt schließlich zwischen 5% und 25%.

4 Die dargestellten Rentabilitätskennziffern stellen nicht die Rendite eines möglichen Anlegers dar, vielmehr sind dies Rentabilitätsangaben auf Objektebene ohne Berücksichtigung fondsabhängiger Kosten.

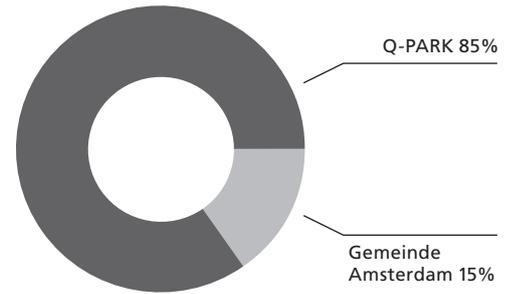
Das Portfolio

Die Fondsgesellschaft plant als Anlagestrategie den Erwerb, das Verwalten und den Verkauf von nachfolgend dargestellten sechs Parkhausimmobilien in den Niederlanden. Der Erwerbsvorgang ist bereits abgeschlossen. Das Portfolio ist in mehrfacher Hinsicht diversifiziert. Innerhalb der Asset-Klasse Parkhausimmobilien besteht eine Risikostreuung unter den Gesichtspunkten der Standorte, Mieter und Lagen.

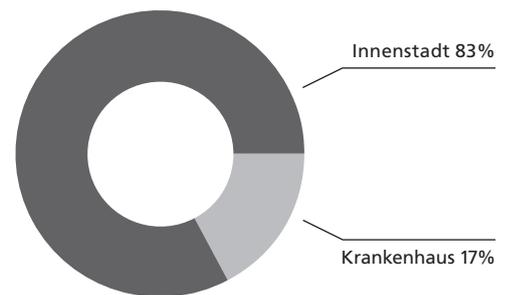
Standortdiversifikation auf Basis Kaufpreis des Portfolios



Mieterdiversifikation auf Basis Gesamtmieteinnahmen



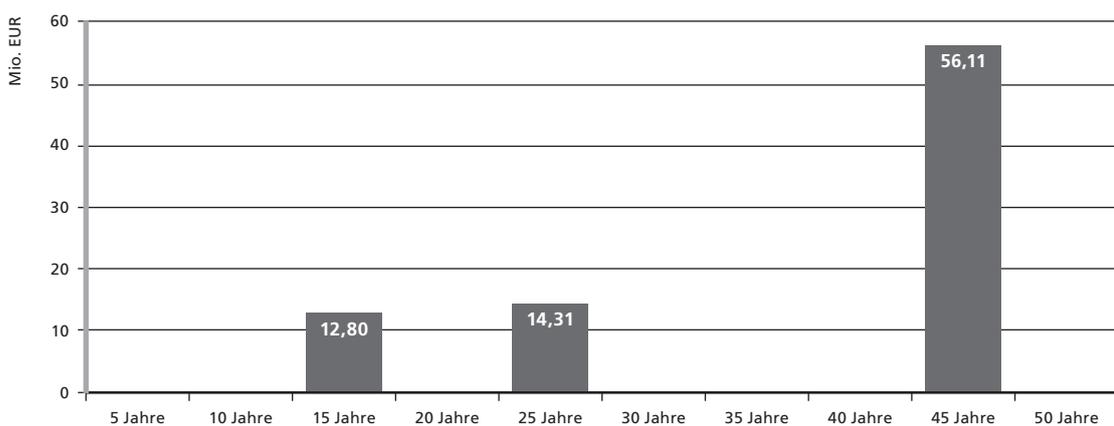
Bereichsdiversifikation auf Basis Kaufpreis des Portfolios



Alle Objekte des Portfolios sind vollständig vermietet, mithin beträgt die Leerstandquote 0%. Die langen Restlaufzeiten der Mietverträge von 15 bis 45 Jahren lassen stabile Erträge während der prognostizierten Fondslaufzeit von ca. elf Jahren erwarten.

Hinsichtlich des Investitionsobjekts am Standort Nieuwegein besteht ein Mitbestimmungsrecht der Gemeinde Nieuwegein sowie des Sankt Antonius Krankenhauses in Bezug auf die Tarifgestaltung, die in Übereinstimmung mit der Parkplatzpolitik der Gemeinde und des Kranken-

Auslaufende Mietverträge nach Vertragsende auf Basis Kaufpreise der Immobilien



Die Objekte sollen über eine Portfoliofinanzierung finanziert werden. Angaben zur Fremdkapitalquote auf Objektebene können somit nicht gemacht werden. Bei keinem der Anlageobjekte liegen neben den, in Kapitel 12 „Rechtliche Grundlagen“ erläuterten Belastungen weitere erhebliche dingliche Belastungen vor.

hauses gefasst werden muss. Weitere rechtliche Beschränkungen hinsichtlich der Verwendungsmöglichkeiten der Anlageobjekte, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel sind nicht gegeben.

Behördliche Genehmigungen sind in Bezug auf die Anlageobjekte im Sinne von §261 Abs. 1 Nummer 1 KAGB (d.h.

die auf Seite 95 und Seite 98 aufgeführten niederländischen Rechtsgestaltungen) in Gestalt der jeweiligen Bau- und Betriebsgenehmigung erforderlich. Diese Bau- und Betriebsgenehmigungen liegen vor. Im Übrigen sind behördliche Genehmigungen nicht erforderlich.

Tatsächliche Beschränkungen hinsichtlich der Verwendungsmöglichkeiten der Anlageobjekte sind nicht bekannt.

Der Mieter Q-PARK

Q-PARK ist ein internationales Unternehmen der Parkraumbewirtschaftung, das sich auf qualitativ hochwertige Parkmöglichkeiten mit einem breiten Dienstleistungsangebot an strategischen Standorten spezialisiert hat. Die Gesellschafter sind überwiegend institutionelle Investoren, beispielsweise Versicherungsunternehmen wie Delta Lloyd und Pensionsfonds von ING, Rabobank und TKP.

Die Kernaktivitäten von Q-PARK bilden multifunktionales innerstädtisches Parken sowie Parken an Knotenpunkten des öffentlichen Verkehrs und an Krankenhäusern und Hotels. Q-PARK ist in zehn nordwesteuropäischen Ländern vertreten und gehört zu den drei führenden Parkhausbetreibern Europas nach Kontingent.

Dem Geschäftsbericht 2013 zufolge bewirtschaftet Q-PARK aktuell rund 805.000 Stellplätze in 5.920 Parkobjekten. Mit 742,2 Mio. EUR realisierte das Unternehmen im Jahr 2013 einen Umsatz auf Vorjahresniveau (739,9 Mio. EUR). Das Nettoergebnis 2013 lag bei –146,5 Mio. EUR (2012: –93,8 Mio. EUR). Im Heimatmarkt Niederlande sowie in Deutschland und Belgien wurden ca. 40% des Umsatzes erwirtschaftet, ein Anteil von ca. 30% entfällt auf skandinavische Länder.

Mieter von fünf der Investitionsobjekte sind zwei Konzerngesellschaften von Q-PARK. Q-PARK Operations Netherlands II B.V. ist Mieter der Investitionsobjekte in Amersfoort, Breda und Nieuwegein, Q-PARK Operations Netherlands III B.V. ist Mieter der Investitionsobjekte in Eindhoven und Zaandam. Beide Mietergesellschaften haben zum 31. Dezember 2012 von der Rating Agentur Dun & Bradstreet Inc. eine Risikokennziffer von 2 (= low credit risk, geringes Risiko, auf einer 4-stufigen Ratingskala (1= beste Bewertung)) erhalten.

Die Muttergesellschaft der Mietparteien, die Q-PARK N.V., die im Falle einer Insolvenz der Mietparteien jeweils für eine Jahresmiete für die Parkhausimmobilien in Amers-

foort, Breda, Nieuwegein, Eindhoven und Zaandam bürgt, hat am 31. Dezember 2012 von Dun & Bradstreet Inc. ebenfalls eine Risikokennziffer von 2 erhalten.

Neuere Ratings liegen der Initiatorin nicht vor.

Der Mieter Gemeinde Amsterdam

Die Gemeinde ist Mieter des Parkhauses in Amsterdam, betrieben wird dieses Objekt von der Parkeergebouwen Amsterdam (PGA). PGA ist das städtische Parkunternehmen der Gemeinde Amsterdam und der größte kommunale Parkraumbetreiber in den Niederlanden. Insgesamt ist das Unternehmen für das Management von ca. 10.000 Parkplätzen in öffentlichen Parkhäusern und P&R-Anlagen im Stadtgebiet von Amsterdam verantwortlich. Auch für Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungseigentümergeinschaften hat PGA das Management von rund 80 Garagen mit rund 14.000 Stellplätzen übernommen.

Im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit steht die Bewirtschaftung von Parkeinrichtungen in der Amsterdamer Innenstadt sowie im Stadtbezirk Zuidooost (Südost). Im Rahmen der Mobilitätspolitik der Gemeinde Amsterdam begleitet PGA die Schaffung von Parkmöglichkeiten von der Planungsphase bis zur Inbetriebnahme und berät private Betreiber wie zum Beispiel Amsterdam Arena in Bezug auf Mobilität und Zugänglichkeit.

Der Initiatorin liegen keine Ratings des Mieters vor.

Green Leases

Q-PARK und die Fondsgesellschaft als Vermieter haben Interesse an Nachhaltigkeit und vereinbaren, diese Nachhaltigkeit in Bezug auf die von Q-PARK gemieteten Objekte und deren Ausstattung möglichst weitreichend anzustreben und zu verbessern und haben dies als Anhang der Kaufverträge der Objekte in Amersfoort, Breda, Eindhoven, Nieuwegein und Zaandam festgehalten.

Soweit dies technisch, finanziell und wirtschaftlich keine wesentlichen nachteiligen Folgen hat, beinhaltet dies insbesondere eine möglichst effiziente und sparsame Nutzung von Energie und Wasser, das Anregen der Verwendung umweltfreundlicher und nachhaltiger Materialien und die Nutzung nachhaltiger Anlagen und Geräte. Es ist geplant, bei der Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen die nachhaltigsten Lösungen zu wählen, soweit dies technisch, finanziell und wirtschaftlich keine wesent-

lichen nachteiligen Folgen hat und von ihnen in angemessener Weise gefordert werden kann. Sollte Q-PARK es wünschen, elektrische Ladestationen für Autos in den Objekten zu installieren, wird die Fondsgesellschaft dies unterstützen.

So soll Q-PARK jährlich Informationen – falls vorhanden – bereitstellen, die sich auf die Nutzung der Mietobjekte beziehen, zum Beispiel den Gesamtelektrizitätsverbrauch und den Gesamtwasserverbrauch pro Jahr.

Die Fondsgesellschaft und Q-PARK planen, sich aufgrund eigenen Wissens gegenseitig zu informieren oder Empfehlungen zu geben, welche die Nachhaltigkeit verbessern beziehungsweise zur Reduzierung des Verbrauchs führen. Beide Parteien vereinbaren dazu, dass sie oder einer ihrer Stellvertreter mindestens einmal pro Jahr zusammenkommen, um in Bezug auf die Möglichkeiten zur Verbesserung der Nachhaltigkeit der Mietobjekte zu beraten.

Q-PARK wird sich unter Umsetzung der Einhaltung von Vorschriften und anderen Vereinbarungen, für eine möglichst effiziente und sparsame Nutzung der Beleuchtung in und am jeweiligen Mietobjekt sowie der übrigen Anlagen und Energie verbrauchenden Geräte einsetzen und in den Mietobjekten möglichst sparsam Wasser verbrauchen (lassen). Q-PARK wird außerdem ihr Personal auf das Anstreben der Nachhaltigkeit und die Einhaltung der in dieser Bestimmung beschriebenen Nutzung aufmerksam machen.

Die Anlageobjekte

Die nachfolgend dargestellten Angaben zu den Anlageobjekten entstammen insbesondere den im jeweiligen Ankaufsprozess erstellten Wertgutachten und Due-Diligence-Berichten.

Die Wertgutachten für die Parkhausimmobilien an den Standorten Amersfoort, Breda und Eindhoven wurden er-

stellt von Herrn Jörg Ackermann, Dipl.-Ing. Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH), Hagen, Sachverständiger für Bewertung von Grundstücken und Immobilien. Die Wertgutachten für die Parkhausimmobilien an den Standorten Amsterdam, Nieuwegein und Zaandam wurden erstellt von Herrn Dipl.-Ing. Martin v. Rönne, Hamburg, Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten.

Die Standorte der Anlageobjekte in den Niederlanden



Amersfoort: Provinz Utrecht, 149.681 Einwohner, Zentralitätsindex 103,2

Amsterdam: Provinz Nordholland, 799.345 Einwohner, Zentralitätsindex 113,6

Breda: Provinz Nordbrabant, 178.256 Einwohner, Zentralitätsindex 111,9

Eindhoven: Provinz Nordbrabant, 218.456 Einwohner, Zentralitätsindex 114,7

Nieuwegein: Metropolregion Utrecht, 60.872 Einwohner, Zentralitätsindex 103,5

Zaandam/Zaanstad: Metropolregion Amsterdam, 149.561 Einwohner, Zentralitätsindex 98,4

Quellen: ABF Research auf Basis von CBS, Bevölkerungszahlen 2013; MB Research, Zentralitätsindex von 2012



Amersfoort ist eine zentral gelegene Stadt und Gemeinde in der Region Utrecht in den Niederlanden. Amersfoort zählt mit etwa 149.700 Einwohnern zu den fünfzehn größten Städten der Niederlande. Die Wirtschaft von Utrecht ist eine der größten des Landes mit Business- und Finanzdienstleistungen als wichtigste Sektoren, aber auch die Informations- und Kommunikationstechnologiebranche sowie Regierungsbehörden spielen eine wichtige Rolle. BIP-Prognosen liegen leicht über dem Bundesdurchschnitt, mit besseren Aussichten für die Konsumausgaben und den Arbeitsmarkt. Amersfoort ist eine der Städte, die durch den Bau großer neuer Wohngebiete eine wachsende Einwohnerzahl verzeichnen kann. Das historische Stadtzentrum bietet neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten auch Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Mit guten Anbindungen durch Straßen und auch durch öffentliche Verkehrsmittel verfügt Amersfoort über einen Zentralitätsindex von 103,2.

Parkhaus Beestenmarkt (Amersfoort)

Binnen de Veste 2

Parken in Amersfoort

Amersfoort hat eine aktive Parkraumpolitik mit kostenpflichtigen Parkplätzen in der Innenstadt und den umliegenden Stadtteilen. Aufgrund der Tatsache, dass viele Geschäfte in der Innenstadt auch an Sonntagen geöffnet haben, führte die Stadt kostenpflichtige Parkplätze auch an Sonntagen ein. In der Innenstadt ist das Parken auf der Straße möglich, aber die Plätze sind begrenzt. Darüber hinaus gibt es Bereiche mit einer maximalen Parkdauer von bis zu einer Stunde und manchmal von bis zu vier Stunden. Tarife in Zonen mit einer maximalen Parkzeit von einer Stunde betragen etwa 2,50 EUR pro Stunde und solche mit einer maximalen Parkzeit von vier Stunden betragen etwa 2,00 EUR pro Stunde. In Bereichen, in denen die Parkzeit unbegrenzt ist, belaufen sich die Tarife auf etwa 2,50 EUR pro Stunde oder 7,00 EUR pro Tag. In Bereichen um die Innenstadt ist der Tarif pro Stunde etwas günstiger, aber Tageskarten werden zu vergleichbaren Preisen angeboten. Außerdem steht den Bewohnern der Innenstadt ein Parkschein pro Wohnung zur Verfügung.

Lage

Das Investitionsobjekt liegt im östlichen Teil der Innenstadt von Amersfoort. Es verfügt über einen direkten

Zugang zum Stadtzentrum, welches durch historische Stadtmauern und Stadttore geprägt ist. Amersfoort ist geprägt von einer starken Präsenz (inter-)nationaler Handelsketten. Im Stadtzentrum befinden sich zahlreiche Hotels, Restaurants und Cafés. Viele von ihnen werden durch die Straßen Hof, Groenmarkt und Lieve Vrouwekerkhof eingeschlossen und liegen nördlich von Langestraat, der Haupteinkaufsstraße. Das Investitionsobjekt ist eine der zentral gelegenen Parkhausimmobilien in der Nähe dieser Anlaufstellen.

Objekt

Das Objekt wurde 1983 erbaut und verfügt über 365 Tiefgaragenstellplätze. Es ist an sieben Tagen die Woche von 7:30 Uhr bis 22:00 Uhr geöffnet, an Sonntagen ist die Einfahrt ab 11:00 Uhr gestattet. Die Ausfahrt ist jederzeit möglich. Die Parkgebühren betragen 1,00 EUR pro 25 Minuten oder 2,40 EUR pro Stunde, und eine Tageskarte kostet 15,00 EUR. An Samstagen beträgt die Parkgebühr 0,50 EUR pro 10 Minuten. Das Parkhaus wurde im Jahr 1995 von der European Parking Association mit dem European Standard Parking Award ausgezeichnet. Das Wertgutachten vom 09. Januar 2014 weist einen Verkehrswert in Höhe von 8,96 Mio. EUR aus.



- Einkaufsviertel, Fußgängerzone
- Einkaufszentrum
- Café/Restaurant
- Theater
- Museum
- Kino
- Stadttor
- Kirche/Dom
- 1 Bever
- 2 Mondrianhuis
- 3 C&A
- 4 Douglas
- 5 V&D
- 6 H&M

Wettbewerbssituation

Die wichtigsten Wettbewerber, die Parkhäuser Koestraat und Sint Jorisplein und in geringerem Maße Soeverein und Stadhuisplein, liegen im westlichen Teil der Innenstadt. Das Parkhaus Flintplein ist in der Nähe des Theaters und wird vor allem von Besuchern des Theaters als Parkmöglichkeit genutzt. Die Parkhäuser Koestraat, Flintplein und Stadhuisplein haben deutlich günstigere Tarife als die anderen, sind aber schlechter zugänglich. Parkmöglichkeiten auf der Straße sind begrenzt und in der Nähe des Investitionsobjekts zu einem Tarif von 2,00 EUR pro Stunde vorhanden.

Viele Straßen rund um das Investitionsobjekt und im Rest der Innenstadt sind kleine Einbahnstraßen und daher weniger zugänglich. Viele Besucher der Innenstadt ziehen es daher vor, ihr Auto in einem Parkhaus zu parken. Ein weiterer „Wettbewerber“ ist der öffentliche Personennahverkehr. Auf der Westseite der Innenstadt liegt der Bahnhof. Amersfoort ist durch die Bahn mit vielen Teilen der Niederlande verbunden. Der Bahnhof liegt etwas vom Stadtzentrum entfernt, es besteht aber eine direkte Verbindung mit dem Bus.

Parkhaus	Betreiber	Stellplätze	Tarife (1 h / 1 Tag)	Eigentümer ¹
Koestraat	Parkeerservice	406	1,88 EUR	Gemeinde
Stadhuisplein	Parkeerservice	177	1,88 EUR	Gemeinde
Sint Jorisplein	Q-PARK	462	2,40/15,00 EUR	Alterra
Soeverein	ParkKing	575	2,20/9,00 EUR	ParkKing
Beestenmarkt	Q-PARK	365	2,40/15,00 EUR	Fondsgesellschaft

Da die Parkhäuser und Parkflächen unterschiedliche Gebührentaktungen aufführen, wurden zur Vergleichbarkeit die jeweiligen Minutenpreise der Taktung an Werktagen zu üblichen Geschäftszeiten auf eine Stunde hochgerechnet.

¹ Nach Beobachtungen der Initiatorin

Investitionskennziffern

Stellplätze	Jahresmiete 2014	Miete p. a. / Stellplatz	Kaufpreis	Bruttorendite	Mieter	Laufzeitende Mietvertrag
365	580.000 EUR	1.589 EUR	8.923.077 EUR	6,50%	Q-PARK	08.04.2059

Niederlande



Amsterdam (rund 799.300 Einwohner) ist die Hauptstadt und die wirtschaftlich bedeutendste Stadt der Niederlande, sie trägt rund 12% zum gesamten niederländischen BIP bei. Amsterdam ist Standort zahlreicher internationaler Firmen und gleichzeitig ein beliebtes Tourismusziel aufgrund zahlreicher Museen, Theater, Bars und Restaurants und wegen der Kanäle (Grachten), die ein Weltkulturerbe der UNESCO sind. In der gesamten Metropolregion Amsterdam leben etwa 2,4 Mio. Einwohner. Die Fundamentaldaten hinsichtlich Konsumausgaben, Bevölkerungswachstum, Haushaltswachstum oder Arbeitsmarkt sind im Ausblick besser als der nationale Durchschnitt und es wird erwartet, dass Amsterdam eine der Triebkräfte der niederländischen Wirtschaft bleiben wird. Amsterdam hat einen Zentralitätsindex von 113,6.

Parkhaus P6 Pathé ArenA (Amsterdam)

De Corridor 15

Parken in Amsterdam

Die Stadtverwaltung Amsterdams hat eine klare Richtlinie zum Thema Parken. Einerseits werden nahezu überall in Amsterdam für das Parken Gebühren erhoben, andererseits werden, insbesondere im Stadtkern rund um den historischen Grachtengürtel und in den benachbarten Bezirken, Stellplätze konsequent reduziert, um die Lebensqualität und die Mobilität so gut wie möglich zu gewährleisten. Die strikte Einhaltung der Parkvorschriften wird von der Stadt kontrolliert, um die verfügbaren Parkplätze optimal zu nutzen. Für Falschparken werden außerdem hohe Gebühren fällig, so dass die Fahrer dazu angeleitet werden, von den zur Verfügung gestellten Parkvorrichtungen Gebrauch zu machen. Die Gemeinde Amsterdam regt auch zur Nutzung von P&R-Einrichtungen am Stadtrand an, um mit dem öffentlichen Nahverkehr ins Zentrum Amsterdams zu fahren und die Stadt somit erreichbarer und erlebbarer zu machen.

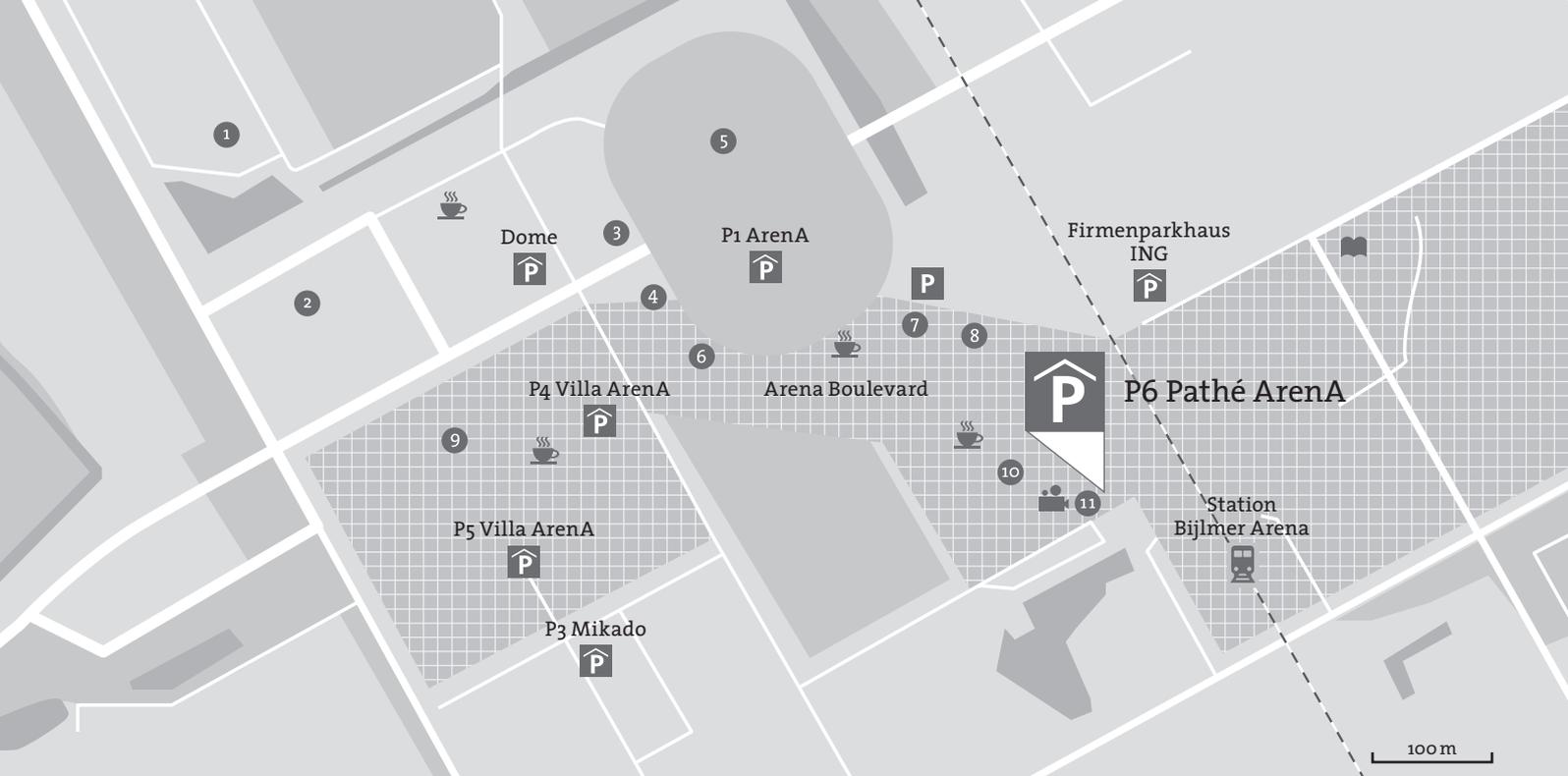
Lage

Das Investitionsobjekt liegt in dem vom Stadtzentrum ca. 7 km entfernten Amsterdam-Südost, zentral und gut erreichbar in der sogenannten „Arena-Area“, direkt unter einem Großkino (Pathé) und der Heineken Music Hall. Obwohl Besucher andere Parkhäuser als erstes passieren,

verfügt dieses Objekt über einen sehr guten Standort. Die Heineken Music Hall ist eine der größten und bedeutendsten Entertainmenthallen der Niederlande und zieht jährlich durch die rund 150 Veranstaltungen etwa 600.000 Besucher an. Gleich gegenüber befindet sich die Ajax-Arena, Heimstätte des Fußball-Erstligisten Ajax Amsterdam und zumeist auch Austragungsort von Länderspielen und anderen Großveranstaltungen. Neben dem Stadion befindet sich der Ziggo Dome, eine weitere große Konzert-Halle. Ebenfalls in der Nähe befindet sich das Einkaufsgebiet Arena Boulevard mit unter anderem Media Markt, Decathlon und Perry Sport, aber auch mit einigen Büroflächen.

Objekt

Das Objekt wurde 1998 erbaut und verfügt über 405 Stellplätze. Es ist 24 Stunden an sieben Tagen die Woche geöffnet. Zu- und Ausfahrt erfolgen über zwei getrennte Wege. Die Parkgebühren betragen 1,00 EUR für 24 Minuten beziehungsweise 2,50 EUR die Stunde. Ein Tagesticket kostet 24,50 EUR. Diese Tarife liegen unterhalb derer im Zentrum von Amsterdam, so dass hier möglicherweise noch Potential für Preissteigerungen liegen könnte. Das Wertgutachten vom 12. Dezember 2013 weist einen Verkehrswert in Höhe von 13,25 Mio. EUR aus.



Einkaufsviertel, Fußgängerzone

Café/Restaurant

Kino

Bibliothek

1 Endemol Nederland

2 Ziggo Dome Konzerthalle

3 Ajax Fanshop und Museum

4 Perry Sport

5 Ajax-Arena

6 Prénatal

7 Decathlon

8 Media Markt

9 Villa Arena Möbel Mall

10 Heineken Music Hall

11 Pathé Kino

Wettbewerbssituation

In der Umgebung befinden sich (inkl. des Investitionsobjekts) insgesamt rund 7.500 Stellplätze in Parkhäusern und P&R-Anlagen. Sämtliche Wettbewerbsobjekte werden von der Gemeinde Amsterdam betrieben und haben identische Tarife. Kostenloses öffentliches Parken ist nicht möglich in der Umgebung, da die Stadtverwaltung 2012 in den nahegelegenen Wohngebieten großflächig gebühren-

pflichtiges Parken eingeführt hat, damit die Besucher auf andere Parkmöglichkeiten ausweichen.

Ein weiterer „Wettbewerber“ ist der öffentliche Personennahverkehr. Durch die gute Anbindung an „Bijlmer Arena“, einen der bedeutendsten und größten Bahnhöfe der Stadt, sowie an mehrere Bus- und Metrolinien besteht für die Besucher grundsätzlich die Möglichkeit, ohne Pkw die Einrichtungen rund um das Investitionsobjekt zu nutzen.

Parkhaus	Betreiber	Stellplätze	Tarife (1 h / 1 Tag)	Eigentümer ¹
P1 ArenA	Gemeinde	500	2,50/24,50 EUR ²	Gemeinde
P3 Mikado	Gemeinde	366	2,50/24,50 EUR ³	Gemeinde
P5 Villa ArenA	Gemeinde	1.354	2,50/24,50 EUR ³	Q-PARK
Dome	Gemeinde	550	2,50/24,50 EUR ⁴	Fondsgesellschaft von Bouwfonds IM
P6 Pathé Arena	Gemeinde	405	2,50/24,50 EUR	Fondsgesellschaft

Da die Parkhäuser und Parkflächen unterschiedliche Gebührentaktungen aufwiesen, wurden zur Vergleichbarkeit die jeweiligen Minutenpreise der Taktung an Werktagen zu üblichen Geschäftszeiten auf eine Stunde hochgerechnet.

¹ Nach Beobachtungen der Initiatorin

³ Bei Fußballspielen pauschal 10 EUR und bei sonstigen Events pauschal 12 EUR

² Bei Fußballspielen und sonstigen Events pauschal 20 EUR

⁴ Bei Events pauschal 20 EUR

Investitionskennziffern

Stellplätze	Jahresmiete 2014	Miete p. a. / Stellplatz	Kaufpreis	Bruttorendite	Mieter	Laufzeitende Mietvertrag
405	844.265 EUR	2.085 EUR	12.800.970 EUR	6,60%	Gemeinde Amsterdam	31.08.2028

Niederlande



Breda ist eine Stadt und Gemeinde in der Region West-Noord-Brabant im Süden der Niederlande. Die Gemeinde hat knapp 178.300 Einwohner und ist damit die neuntgrößte in den Niederlanden. Die Wirtschaft von West-Noord-Brabant (inkl. Eindhoven) ist die siebtgrößte des Landes mit Hauptgeschäftsbereichen in der Produktion sowie öffentlichen und privaten Dienstleistungen. Die Wirtschaftsprognosen sind im Einklang mit dem nationalen Durchschnitt. Die Situation auf dem Arbeitsmarkt sowie das Bevölkerung- und Haushaltswachstum liegen unter dem niederländischen Durchschnitt. Breda ist ein regionales Zentrum und beherbergt ein Gerichtsgebäude, die regionale Handelskammer und eine Diözese. Die historische Stadt zieht mit ihren Kanälen und dem Kasteel van Breda viele Touristen und andere Besucher an. Die Stadt liegt an der Autobahn von Rotterdam nach Antwerpen und ist auch gut über die Bahn mit anderen Städten verbunden. Der Zentralitätsindex von Breda beträgt 111,9 und ist der zweithöchste in der Region.

Parkhaus Centrum (Breda)

Markendaalseweg 62

Parken in Breda

Das Stadtzentrum von Breda hat sieben Parkhäuser und vier Park-Terrains, die zusammen mehr als 5.000 Stellplätze umfassen. Die Mehrheit ist im Besitz der Gemeinde und wird teils von Q-PARK betrieben. Parken auf der Straße ist möglich, aber die Plätze sind begrenzt. In der Innenstadt ist Parken überwiegend nur mit einem Anwohnerparkausweis erlaubt. In und um das Zentrum von Breda befinden sich ausgeschilderte Parkplätze und Parkhäuser. Parken auf der Straße kostet 2,00 EUR pro Stunde. Städte rund um Breda, wie Bergen op Zoom, Oosterhout und Etten-Leur, haben bereits darüber diskutiert, kostenlose Parkplätze am Sonntag auf den Park-Terrains und auf der Straße einzuführen. Retail Plattform Breda (RPB), eine Lobby-Gruppe für Unternehmer in der Innenstadt, hat der Gemeinde empfohlen, dies ebenfalls zu erwägen.

Lage

Das Investitionsobjekt liegt auf der südwestlichen Seite der Innenstadt von Breda auf dem Stadtring unter zwei Apartmentkomplexen und zwölf Einfamilienhäusern. Das Parkhaus ist gut zugänglich. Breda ist für seine Bars und Restaurants bekannt, die meisten von ihnen befinden sich im nördlichen Teil des Stadtzentrums. Derzeit gibt es

Pläne, das Stadtzentrum von Breda um etwa 19.300 m² neue Einzelhandelsflächen zu erweitern. Dieses Projekt, Achter de Lange Stallen, enthält auch ein Parkhaus. Es ist geplant, diese auf dem aktuellen Mols Parkgelände östlich von Ginnekenstraat zu errichten.

Objekt

Das Objekt wurde 2004 erbaut und verfügt über 300 Tiefgaragenstellplätze. Die 300 Parkplätze im Parkhaus beinhalten keine Parkplätze für Anwohner der darüber liegenden Apartmentkomplexe und Einfamilienhäuser. Diese Anwohner parken ihre Fahrzeuge in einem separierten Bereich der Tiefgarage, der nicht Bestandteil des Eigentums der Fondsgesellschaft ist. Es ist an sieben Tagen die Woche von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr geöffnet, an Sonntagen ist die Einfahrt bis 21:00 Uhr gestattet. Die Ausfahrt ist jederzeit möglich. Die Parkgebühren betragen 0,50 EUR pro 12 Minuten oder 2,50 EUR pro Stunde und eine Tageskarte kostet 10,00 EUR. Das Wertgutachten vom 12. Dezember 2013 weist einen Verkehrswert in Höhe von 7,05 Mio. EUR aus.



Einkaufsviertel, Fußgängerzone

Einkaufszentrum

Café/Restaurant

Theater

Museum

Kirche/Dom

Rathaus

Kastell

Bibliothek

1 Kasteel van Breda

2 Park Valkenberg

3 Beginenhof

4 H&M

5 Zara

6 Albert Heijn

7 HEMA

Wettbewerbssituation

Die wichtigsten Wettbewerber sind die Parkhäuser De Barones und Concordiastraat, die sich beide in unmittelbarer Nähe befinden. Sie sind strategisch ebenso günstig für Besucher der Innenstadt gelegen und bieten einen etwas günstigeren stündlichen Parktarif, allerdings auch eine um 4,00 EUR teurere Tageskarte. Sofern sich die aktuelle Entwicklung fortsetzt, könnte das geplante neue Parkhaus Achter de Lange Stallen ein potenzieller neuer Wett-

bewerber werden. Ein weiterer aktueller Wettbewerber ist das Mols Parkgelände mit 2,00 EUR pro Stunde und einer Tageskarte von 16,00 EUR. Parken auf der Straße in der Nähe des Investitionsobjekts ist zu einem Tarif von 2,00 EUR pro Stunde möglich, aber die Parkmöglichkeiten sind begrenzt und der Abstand zur Innenstadt wächst. Ein weiterer „Wettbewerber“ ist der öffentliche Personennahverkehr, wobei sich der Bahnhof fußläufig jedoch etwa zehn Minuten von der Innenstadt befindet.

Parkhaus	Betreiber	Stellplätze	Tarife (1 h / 1 Tag)	Eigentümer ¹
De Barones	Gemeinde	570	2,40/14,00 EUR	Gemeinde
Concordiastraat	Gemeinde	455	2,40/14,00 EUR	Gemeinde
Centrum	Q-PARK	300	2,50 / 10,00 EUR	Fondsgesellschaft

Da die Parkhäuser und Parkflächen unterschiedliche Gebührentakungen aufführen, wurden zur Vergleichbarkeit die jeweiligen Minutenpreise der Taktung an Werktagen zu üblichen Geschäftszeiten auf eine Stunde hochgerechnet.

¹ Nach Beobachtungen der Initiatorin

Investitionskennziffern

Stellplätze	Jahresmiete 2014	Miete p. a. / Stellplatz	Kaufpreis	Bruttorendite	Mieter	Laufzeitende Mietvertrag
300	472.000 EUR	1.573 EUR	7.181.538 EUR	6,57%	Q-PARK	16.12.2058

Niederlande



Zuidoost-Noord-Brabant, zu der auch Eindhoven gehört, zählt zu den wirtschaftlich bedeutendsten Regionen der Niederlande mit einem Anteil am BIP von 4,5%. Sowohl produzierendes Gewerbe als auch der Dienstleistungssektor ist hier stark vertreten. Die Stadt Eindhoven (rund 218.400 Einwohner) ist eine der größten Städte der Niederlande und ist zudem bekannt als Hightech-Standort mit Firmensitzen von Philips und ASML, einem weltweit führenden Unternehmen der Halbleiterindustrie. Die technische Universität mit ihren Forschungs- und Entwicklungsarbeiten spielt in der technologisch orientierten Region mit zahlreichen jungen Unternehmen eine wichtige Rolle. Die wirtschaftlichen Aussichten sind leicht besser als der nationale Durchschnitt, die Kennziffern hinsichtlich Haushaltswachstum und Bevölkerungsentwicklung sind auf nationalem Niveau. Die Stadt ist gut an das niederländische Autobahnnetz angebunden und verfügt auch über einen Flughafen. Eindhoven hat einen Zentralitätsindex von 114,7.

Parkhaus Centrum (Eindhoven)

Emmasingel 29

Parken in Eindhoven

Wie auch andere niederländische Städte ist Eindhoven bestrebt, Kosten und Ausgaben zu senken. Im Frühjahr 2012 hat die Stadtverwaltung damit begonnen, die Rahmenbedingungen für Parken anzupassen und daraufhin gebührenpflichtiges Parken auch in zahlreichen Wohngebieten seit Januar 2014 eingeführt. Seit 2005 unterhält die Stadtverwaltung außerdem eine Kooperation mit dem Parkhausbetreiber P1, der einige Parkobjekte in Besitz der Verwaltung managt. Insgesamt befinden sich rund 7.450 Stellplätze im Stadtkern von Eindhoven, die Mehrheit davon in Parkhäusern.

Lage

Das Investitionsobjekt liegt unter dem ehemaligen Philips Hauptsitz, der nun umgebaut worden ist und vier unterschiedliche Gebäude mit insgesamt 12.000m² Einzelhandelsfläche, 13.000m² Bürofläche sowie 4.500m² Spezialfläche und 125 Apartments umfasst. Mieter beziehungsweise Nutzer haben die Möglichkeit, neben den ihnen zur Verfügung stehenden Stellplätzen weitere Parkplätze im Investitionsobjekt für 1.500 EUR pro Jahr anzumieten. Die Büroflächen werden hauptsächlich von Anwaltskanzleien, Beratungsunternehmen und von In-

formations- und Kommunikationstechnologiefirmen genutzt. Die Einzelhandelsflächen am Investitionsobjekt zählen zu den innerstädtischen Shoppinglagen Eindhoven mit insgesamt rund 128.000m².

Das Objekt

Das Parkhaus Centrum wurde 2004 erbaut und liegt zentral in der Stadt, direkt an der westlichen Seite des „City-Rings“. Es hat auf zwei unterirdischen Ebenen insgesamt 350 Stellplätze. Die Öffnungszeiten sind grundsätzlich von 7.00 Uhr bis 21.00 Uhr, freitags bis 22.00 Uhr. Ausfahrten sind jederzeit möglich. Eine Stunde Parken kostet 2,50 EUR, ein Tagesticket 14 EUR. Die Gebühren im Investitionsobjekt sind die höchsten in der Innenstadt von Eindhoven, neben den drei anderen Objekten, die ebenfalls von Q-PARK betrieben werden und identische Gebühren verlangen. Die Aussicht auf weitere Steigerung der Tarife erscheint in absehbarer Zeit nicht wahrscheinlich, obwohl das Investitionsobjekt relativ neu ist. Das Wertgutachten vom 12. Dezember 2013 weist einen Verkehrswert in Höhe von 6,75 Mio. EUR aus.



Einkaufsviertel, Fußgängerzone

Einkaufszentrum

Café/Restaurant

Museum

Kirche/Dom

Bibliothek

1 Media Markt

2 de Bijenkorf

3 V&D

4 HEMA

5 C&A

6 Primark

7 Van Dalen

8 Holland Casino

Wettbewerbssituation

Die Parkhäuser De Witte Dame, 't Hooghuis, Mathildelaan, Bijenkorf und Heuvelgalerie sind die wesentlichen Konkurrenzobjekte zum Investitionsobjekt. Grundsätzlich ist ein harter Wettbewerb unter den Parkhäusern in Eindhoven zu beobachten. Viele Objekte verfügen über gute Lagen mit hoher Visibilität am Stadtzentrum und am City-Ring und bieten in Summe etwa 5.300 Stellplätze an. Sowohl Q-PARK als auch P1 betreiben jeweils vier Objekte.

Die Tagesstarife sind identisch, Q-PARK verlangt jedoch leicht höhere Stundentarife. Stellplätze entlang der Straßen existieren nur vereinzelt im Stadtzentrum, und die erlaubten Parkzeiten sind oft zeitlich limitiert; es gelten Parktarife von bis zu 3,20 EUR pro Stunde. Da Eindhoven gut an das Schienennetz angebunden ist und das Stadtzentrum fußläufig vom Bahnhof entfernt liegt, ist auch der ÖPNV eine beliebte Alternative für Besucher, insbesondere für Gäste aus Rotterdam und Amsterdam.

Parkhaus	Betreiber	Stellplätze	Tarife (1h / 1Tag)	Eigentümer ¹
Bijenkorf	Q-PARK	512	2,50/14,00 EUR	Q-PARK
Mathildelaan	P1	1.187	2,22/14,00 EUR	Gemeinde
De Witte Dame	P1	249	2,22/14,00 EUR	De Witte Dame Mon. B.V.
't Hooghuis	P1	195	2,22/14,00 EUR	NSI
Heuvelgalerie	Q-PARK	1.106	2,50/14,00 EUR	Fondsgesellschaft von CBRE
Centrum	Q-PARK	350	2,50/14,00 EUR	Fondsgesellschaft

Da die Parkhäuser und Parkflächen unterschiedliche Gebührentaktungen aufführen, wurden zur Vergleichbarkeit die jeweiligen Minutenpreise der Taktung an Werktagen zu üblichen Geschäftszeiten auf eine Stunde hochgerechnet.

¹ Nach Beobachtungen der Initiatorin

Investitionskennziffern

Stellplätze	Jahresmiete 2014	Miete p. a. / Stellplatz	Kaufpreis	Bruttorendite	Mieter	Laufzeitende Mietvertrag
350	433.000 EUR	1.237 EUR	6.873.016 EUR	6,30%	Q-PARK	16.12.2058



Nieuwegein ist eine Stadt mit rund 60.800 Einwohnern und Teil der Metropolregion Utrecht (rund 640.000 Einwohner). Nieuwegein liegt direkt südlich von Utrecht. Die Metropolregion Utrecht trägt rund 8% zum gesamten niederländischen BIP bei. Nieuwegeins Wirtschaft ist dabei repräsentativ für die gesamte Region, in der das St. Antonius Krankenhaus als einer der wichtigsten Arbeitgeber fungiert. Die Fundamentaldaten hinsichtlich Konsumausgaben, Bevölkerungswachstum, Haushaltswachstum oder Arbeitsmarkt sind im Ausblick besser als der nationale Durchschnitt. Nieuwegein hat einen Zentralitätsindex von 103,5.

Parkhaus St. Antonius Ziekenhuis (Nieuwegein)

Koekoekslaan 1

Parken in Nieuwegein

Nieuwegein hat eine aktive Parkraumpolitik mit gebührenpflichtigen Parkplätzen in und um die Innenstadt. Die Kosten für das Parken auf der Straße in zentralen Bereichen liegen zwischen 1,75 EUR und 1,85 EUR je Stunde, wobei auch Tageskarten für 8,85 EUR bis 9,15 EUR erworben werden können. Die Randzonen um die Innenstadt besitzen ebenfalls kostenpflichtige Parkplätze, die allerdings zu einem niedrigeren Tarif angeboten werden, um den Parkdruck auf die Innenstadt zu verringern.

Lage

Das Investitionsobjekt St. Antonius Ziekenhuis liegt direkt am gleichnamigen Krankenhaus in der Nähe einer der Hauptstraßen von Nieuwegein und fußläufig etwa zehn Minuten vom Stadtzentrum entfernt. Das Krankenhaus und somit auch das unmittelbar damit verbundene Parkhaus sind durch entsprechende Beschilderung ausgewiesen und gut erreichbar. Das St. Antonius Krankenhaus, das sich seit 1983 an diesem Standort befindet, liefert eine hochspezialisierte klinische Versorgung und hat daher eine überregionale Funktion. Dies bedeutet, dass das Krankenhaus auch Patienten außerhalb der Region Utrecht/Nieuwegein bedient. Mit seinen Kompetenzen in

den Bereichen Kardiologie und Onkologie zählt es zu den renommierten Krankenhäusern in den Niederlanden. Über 4.800 Mitarbeiter pflegen und betreuen rund 500.000 Patienten im Jahr. Daneben spielen Forschung und Ausbildung eine zentrale Rolle in diesem Krankenhaus. In nationalen Erhebungen über die besten Krankenhäuser des Landes erzielte das St. Antonius Ziekenhuis in den letzten Jahren regelmäßig Spitzenpositionen. Im Jahr 2014 wurde das St. Antonius Krankenhaus aufgrund seiner hervorragenden Arbeitsbedingungen und seiner Resultate in der unabhängigen Forschung von dem Top Employers Institute als TOP-Arbeitgeber zertifiziert.

Objekt

Das Parkhaus wurde 2009 erbaut und verfügt über 1.450 Stellplätze, die sich über sieben überirdischen Ebenen verteilen. Es ist 24 Stunden an sieben Tagen die Woche geöffnet. Die Parkgebühren betragen 1,00 EUR je 33 Minuten beziehungsweise 1,81 EUR die Stunde. Ein Tagesticket kostet 10,00 EUR. Das Parkhaus wurde im Jahr 2011 von der European Parking Association mit dem European Standard Parking Award ausgezeichnet. Das Wertgutachten vom 12. Dezember 2013 weist einen Verkehrswert in Höhe von 14,0 Mio. EUR aus.



- Einkaufsviertel, Fußgängerzone
- Einkaufszentrum
- Café/Restaurant
- Theater
- Museum
- Kino
- Kirche/Dom
- Bibliothek
- Krankenhaus
- 1 Jumbo Supermarkt
- 2 HEMA
- 3 Saturn
- 4 Albert Heijn
- 5 C&A
- 6 Rabobank
- 7 ABN Amro

Wettbewerbssituation

In der unmittelbaren Umgebung des Investitionsobjekts gibt es keine Konkurrenz für das Parkhaus. In der Gegend um das Krankenhaus kann zu einem Tarif von 1,80 EUR pro Stunde beziehungsweise zu einem Tagstarif von 8,80 EUR auf der Straße geparkt werden, allerdings sind die Parkmöglichkeiten auf den Straßen um das Krankenhaus sehr begrenzt. Andere Parkmöglichkeiten befinden sich auf

der anderen Seite der Hauptstraße in den drei Parkhäusern im Stadtzentrum von Nieuwegein und damit zu weit weg von dem Investitionsobjekt. In der Nähe des Krankenhauses befindet sich eine Straßenbahnhaltestelle, die Utrecht mit Nieuwegein verbindet. Die nächste Bushaltestelle liegt im Zentrum der Stadt, und damit ebenfalls sehr weit entfernt.

Parkhaus	Betreiber	Stellplätze	Tarife (1 h / 1 Tag)	Eigentümer ¹
Het Theater	ParkeerService	594	1,90/14,30 EUR	Corio
Stadshuis	ParkeerService	561	1,90/14,30 EUR	Gemeinde
Cityplaza	ParkeerService	485	1,90/14,30 EUR	Corio
St. Antonius Ziekenhuis²	Q-PARK	1.450	1,81/ 10,00 EUR	Fondsgesellschaft

Da die Parkhäuser und Parkflächen unterschiedliche Gebührentaktungen aufführen, wurden zur Vergleichbarkeit die jeweiligen Minutenpreise der Taktung an Werktagen zu üblichen Geschäftszeiten auf eine Stunde hochgerechnet.

- ¹ Nach Beobachtungen der Initiatorin
- ² Die ersten 15 Minuten parken sind kostenfrei.

Investitionskennziffern

Stellplätze	Jahresmiete 2014	Miete p. a. / Stellplatz	Kaufpreis	Bruttorendite	Mieter	Laufzeitende Mietvertrag
1.450	1.123.000 EUR	774 EUR	14.313.065 EUR	7,85%	Q-PARK	17.12.2038



Die Wirtschaftskraft der Region Zaanstreek mit dem Standort des Investitionsobjekts Zaandam ist vergleichsweise klein, der Ausblick auf die prognostizierte Entwicklung verläuft in etwa parallel zu den durchschnittlichen Erwartungen für die Niederlande. Die bedeutendsten Sektoren vor Ort sind Handwerk, Baugewerbe sowie öffentliche und private Dienstleistungen. Zaanstreek ist zudem eine beliebte touristische Destination. Es wird erwartet, dass sich der lokale Arbeitsmarkt etwas schwächer entwickeln wird als der nationale Durchschnitt, gleichzeitig gehen die Prognosen davon aus, dass sich sowohl die Bevölkerungsentwicklung als auch die Entwicklung der Haushaltsanzahl überdurchschnittlich darstellen werden. Zaandam ist eine industriell geprägte Vorstadt von Amsterdam mit Fokus auf Holz- und Lebensmittelindustrie innerhalb des Verwaltungsgebiets Zaanstad und hat etwa 75.000 Einwohner. Das nördlich von Amsterdam gelegene Verwaltungsgebiet zählt etwa 150.000 Einwohner. Zaanstad hat einen Zentralitätsindex von 98,4.

Parkhaus Hermitage (Zaandam)

Hermitage 144

Parken in Zaandam

Wie vielerorts in den Niederlanden, ist auch in Zaandam ein regulativer Eingriff der Behörden auf den Parkraummarkt zu beobachten. Im Zuge dessen wurde für das Parken entlang der Straßen die maximale Parkdauer auf zwei Stunden festgelegt und die Tarife von 2,00 EUR auf 2,50 EUR pro Stunde und somit über das Niveau der örtlichen Parkhäuser angehoben. Zusätzlich müssen auch an Sonntagen Parkgebühren entrichtet werden. Ziel in Zaandam war es, durch die Verbesserung der Erreichbarkeit von Stellplätzen auch die innerstädtische Lebensqualität zu erhöhen. Im Stadtkern gibt es drei Parkhäuser und drei Parkflächen mit insgesamt etwa 2.000 Stellplätzen.

Lage

Das Investitionsobjekt liegt in der Nähe des Bahnhofs im westlichen Teil der Innenstadt, direkt an einer der größeren Hauptstraßen. Im Stadtkern von Zaandam befinden sich Museen, ein Theater, ein Casino sowie Bars und Restaurants, aber auch Büros. Das Objekt befindet sich gleich gegenüber der Stadthalle, deren Besucher auch dieses Parkhaus nutzen, sowie unter dem Shopping Center Hermitage, das aus einem Kino sowie aus 10.000m² Einkaufsfläche besteht. Ankermieter sind der Supermarkt

Albert Heijn, Saturn und die Textilkette New Yorker. Im Zuge des umfangreichen innerstädtischen Stadtplanungsprogramms der vergangenen Jahre ist das Shopping Center gebaut worden. Das bestehende Parkhaus wurde zudem durch einen aus mehreren Richtungen gut erreichbaren Neubau, das Parkhaus Hermitage, ersetzt. Zwischen Bahnhof und dem Hermitage liegt ein 4-Sterne Hotel mit 160 Zimmern. Die Gäste dieses Hauses nutzen ebenfalls das Investitionsobjekt zum Parken, da das Hotel keine eigenen Stellplätze vorhält.

Objekt

Das Objekt verfügt über 900 Stellplätze, verteilt auf drei Ebenen. Erbaut wurde es 2010. Die Öffnungszeiten sind montags bis mittwochs von 7.00 Uhr bis 01.00 Uhr, an allen anderen Tagen bis 03.00 Uhr. Sonntags ist das Parkhaus ab 10.00 Uhr nutzbar. Über eine separate Ausfahrt kann das Objekt jederzeit verlassen werden. 52 Minuten Parken kosten hier 2,00 EUR, d. h. auf die volle Stunde gerechnet fallen 2,31 EUR an. Ein Tagesticket kostet 19,00 EUR. Das Parkhaus wurde in 2011 von der European Parking Association mit dem European Standard Parking Award ausgezeichnet. Das Wertgutachten vom 12. Dezember 2013 weist einen Verkehrswert in Höhe von 33,45 Mio. EUR aus.



- Einkaufsviertel, Fußgängerzone
- Café/Restaurant
- Theater
- Museum
- Rathaus
- Kino
- 1** Rabobank
- 2** Intel Hotel
- 3** Saturn
- 4** Primark
- 5** C&A
- 6** H&M
- 7** Hema
- 8** V&D
- 9** Das blaue Haus (Claude Monet)

Wettbewerbssituation

Das Investitionsobjekt hat nur wenige Konkurrenzobjekte, eines davon ist das Parkhaus Rozenhof, welches ebenfalls durch Q-PARK betrieben wird und identische Tarife verlangt. Das andere Konkurrenzobjekt ist das Zaantheater, etwas weiter entfernt und primär genutzt von den Theaterbesuchern. Von diesen dreien ist Hermitage das größte Parkhaus mit den meisten Stellplätzen. Weitere Stellplätze entlang der Straßen sind ebenfalls vorhanden,

jedoch nur in limitiertem Umfang. Diese sind außerdem mit höheren Tarifen versehen. Dadurch soll erreicht werden, dass die Nutzer bevorzugt auf die Parkhäuser zurückgreifen. Aufgrund der Nähe zum Bahnhof ist auch der ÖPNV eine Alternative zum eigenen Pkw. Zaandam verfügt über direkte Verbindungen nach Alkmaar, Den Helder und nach Amsterdam. Zahlreiche Buslinien ergänzen dieses Angebot.

Parkhaus	Betreiber	Stellplätze	Tarife (1 h / 1 Tag)	Eigentümer ¹
Rozenhof	Q-PARK	412	2,31/19,00 EUR	Fondsgesellschaft von Bouwfonds IM
Zaantheater	Theater	135	6,00 EUR pro Abend	Gemeinde
Hermitage	Q-PARK	900	2,31/19,00 EUR	Fondsgesellschaft

Da die Parkhäuser und Parkflächen unterschiedliche Gebührentaktungen aufführen, wurden zur Vergleichbarkeit die jeweiligen Minutenpreise der Taktung an Werktagen zu üblichen Geschäftszeiten auf eine Stunde hochgerechnet.

¹ Nach Beobachtungen der Initiatorin

Investitionskennziffern

Stellplätze	Jahresmiete 2014	Miete p. a. / Stellplatz	Kaufpreis	Bruttorendite	Mieter	Laufzeitende Mietvertrag
900	2.076.000 EUR	2.307 EUR	33.132.381 EUR	6,27%	Q-PARK	16.12.2058

Technische Objektbeschreibung

Im Zuge der Ankaufsprüfung wurden alle Objekte auf Mängel und auf notwendige Instandhaltungsmaßnahmen hin überprüft. Die Verkäufergesellschaften der Q-PARK-Gruppe sind – mit Ausnahme des Objekts in Amsterdam, für das eine andere Regelung getroffen wurde – jeweils dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt des Ankaufs festgestellten notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen auf eigene Rechnung bis zum 31. Dezember 2014 auszuführen. Diese wurden jeweils in einem detaillierten Fristenkatalog festgehalten, mit der Ausführung der Maßnahmen wurde bereits begonnen, zum Teil sind diese bereits abgeschlossen.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurden bei keinem der Fondsobjekte wesentliche Mängel festgestellt, die einen signifikanten Einfluss auf den Betrieb des Parkhauses haben, die weitreichende strukturelle Maßnahmen erfordern oder die eine Bedrohung für Mensch und Umwelt zur Folge haben könnten.

Für alle Objekte wurde eine sogenannte „all risk“-Versicherung abgeschlossen, welche die wesentlichen Schadensfälle abdeckt. Hiervon ausgenommen sind Schäden, die auf Überflutungen zurückzuführen sind. Ebenfalls wurde eine entsprechende Haftpflichtversicherung abgeschlossen.

Amersfoort

Das Parkhaus ‚Beestenmarkt‘ ist eine Tiefgarage, sie befindet sich auf einem Grundstück, welches außerdem mit mehreren Wohnhäusern, Erschließungsstraßen, Gärten und zwei Parkdecks bebaut ist. Diese sind nicht Bestandteil des Beteiligungsangebots. Die Konstruktion des Parkhauses besteht aus Stahlbeton, die Parkdecks aus Stahlbetondecken mit Anstrich oder Beschichtung und Parkmarkierungen. Die Stahlbetontreppen sind zusätzlich mit einem Metallgeländer versehen. Die Durchfahrthöhe (Ein- und Ausfahrt) beträgt 1,95 m. Das Objekt verfügt über eine Schrankenanlage, Kassenautomaten, Lüftungsanlage, Videoüberwachung, Rollstuhllift, Kundentoiletten, Notstromaggregat und Rauchmelder und ist mit den üblichen Anschlüssen für Wasser und Elektrizität ausgestattet. Der Ausstattungsstandard ist laut Wertgutachten insgesamt als mittel einzustufen. Laut technischem Gutachten befinden sich die Betonschale und die Gebäudesysteme in einem vernünftigen bis guten Allgemeinzustand. Das Parkhaus macht von innen insgesamt einen guten Eindruck. Das Design ist in den Hausfarben von Q-PARK ausgeführt, das Niveau der Beleuchtung ist gut. Die Verkäufergesellschaft der Q-PARK-Gruppe ist dazu verpflichtet, die zum

Zeitpunkt des Ankaufs festgestellten künftig anfallenden Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von insgesamt rund 1,325 Mio. EUR auf eigene Rechnung auszuführen. Für die Sofortmaßnahmen in Höhe von 25.047 EUR wurde eine Frist von sechs Monaten vereinbart. Die höchste Position der restlichen Maßnahmen (ohne Sofortmaßnahmen) von rund 1,3 Mio. EUR entfällt bei Ausführung auf die Erneuerung der Bitumenabdichtung der Tiefgarage unter den Parkdecks, den Straßen und Gärten. Die Kosten der ersten Erneuerung der Bitumenbeschichtung sind vertragsgemäß vom Mieter zu übernehmen. Darüber hinaus sind die Instandhaltungskosten der ersten zehn Jahre des Mietvertrages vom Mieter zu übernehmen. Im Gegenzug zahlt die Fondsgesellschaft einen jährlich indexierten Pauschalbetrag in Höhe von 50 EUR je Stellplatz an den Mieter.

Amsterdam

Das Parkhaus ‚P6 Pathé ArenA‘ befindet sich direkt unterhalb des Kinokomplexes „Pathé Arena“ beziehungsweise der „Heineken Music Hall“. Die „Pathé Arena“ verfügt über rund 3.250 Sitze und 14 Kinosäle und ist das größte Kino in den Niederlanden. In der „Heineken Music Hall“ können Events mit bis zu 7.500 Besuchern stattfinden. Das Kino und die Eventhalle sind nicht Bestandteil des Beteiligungsangebots. Die Konstruktion des Parkhauses besteht aus Beton und Stahlbeton, die Parkdecks sind mit Betonpflastersteinen bedeckt, auf denen Parkmarkierungen angebracht sind. Die äußere Treppenanlage, die von einer Glas-/Metallkonstruktion umgeben ist, wurde als Metallkonstruktion mit Stufen aus Lochblech errichtet, das Geländer besteht aus Streckmetall, der Handlauf aus Edelstahl. Die Durchfahrthöhe (Ein- und Ausfahrt) beträgt ca. 2,30 m. Das Objekt beinhaltet unter anderem eine Schrankenanlage, Kassenautomaten, mechanische Be- und Entlüftungsanlage sowie Videoüberwachung. Das Objekt ist mit den üblichen Anschlüssen für Wasser und Elektrizität ausgestattet. Laut Wertgutachten befindet sich das Parkhaus in einem dem Baujahr entsprechenden durchschnittlichen Allgemeinzustand.

Laut technischem Gutachten sind die Betonschale in einem guten und die Gebäude-Systeme in einem vernünftigen bis guten Allgemeinzustand, das Beleuchtungsniveau ist moderat.

Für die zum Zeitpunkt des Ankaufs festgestellten Mängel beziehungsweise notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen haben die Verkäufergesellschaft und der Käufer anstelle einer Hinterlegungsregelung eine Reduzierung des Kaufbetrags um 120.000 EUR vereinbart. Gleichzeitig hält der Käufer die Verkäufergesellschaft gegen Kosten oder

Schäden schadlos, welche nach dem Datum der Übertragung aus den Mängeln erwachsen können, für welche der Kaufbetrag des Verkaufsgegenstands reduziert worden ist. Zu Lasten des Vermieters gehen weiterhin die Instandhaltungskosten und Kosten, welche im Allgemeinen mit dem Eigentum zusammenhängen, wie Kosten für Versicherungen gegen Brandschäden und „Gebäudehaftpflicht“, die Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung baulicher Bestandteile des Mietgegenstands, wie Fundamente, Pfeiler, Träger und Böden, die Anlagen, welche zur Rohbaustruktur gehören, wie Entwässerungs- und Niederspannungsanlagen. Ebenfalls zu Lasten des Vermieters gehen die Kosten der Steuern und Gebühren in Bezug auf das Eigentum. Alle übrigen Kosten gehen zu Lasten des Mieters.

Breda

Das Grundstück, auf dem sich das Parkhaus ‚Centrum‘ befindet, wurde über der Tiefgarage mit einem Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäude bebaut, das jedoch nicht Bestandteil des Beteiligungsangebots ist. Der Bau des Parkhauses besteht aus einer Stahlbetonstützenkonstruktion, die Außenwände, Decken und Treppen (mit Metallgeländer) wurden ebenfalls aus Stahlbeton errichtet. Die Parkdecks sind mit einem Estrich mit Anstrich oder Beschichtung bedeckt und tragen entsprechende Parkmarkierungen. Die Durchfahrts Höhe (Ein- und Ausfahrt) beträgt 1,90 m. Das Parkhaus beinhaltet eine Schrankenanlage, Kassenautomaten, Lift, Lüftungs- und Brandmeldeanlagen, Videoüberwachung sowie die üblichen Anschlüsse für Wasser. Das Wertgutachten konstatiert einen insgesamt als mittel bis gut einzustufenden Ausstattungsstandard. Laut technischem Gutachten macht das Innere des Parkhauses einen guten Eindruck, die Betonschale und die Beleuchtung befinden sich in einem vernünftigen bis guten Allgemeinzustand, der Zustand der Gebäudesysteme ist gut. Das Design ist in den Hausfarben von Q-PARK ausgeführt. Die Verkäufergesellschaft der Q-PARK-Gruppe ist dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt des Ankaufs festgestellten notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von insgesamt rund 11.750 EUR auf eigene Rechnung bis zum 31. Dezember 2014 auszuführen. Diese wurden in einem Fristenkatalog festgehalten. Die Instandhaltungskosten der ersten zehn Jahre des Mietvertrags sind darüber hinaus vom Mieter zu übernehmen. Im Gegenzug zahlt die Fondsgesellschaft einen jährlich indexierten Pauschalbetrag in Höhe von 50 EUR je Stellplatz an den Mieter.

Eindhoven

Das Parkhaus ‚Centrum‘ befindet sich innerhalb eines Büro-, Geschäfts- und Wohngebäudes, welches 2004 grundlegend

saniert und um einen Anbau erweitert wurde. Bestandteil des Beteiligungsangebots ist ausschließlich die Tiefgarage, die sich über den Altbau und den Neubau erstreckt. Die Konstruktion des Parkhauses besteht aus Stahlbetonstützen, für die Errichtung der Außenwände und Decken wurde ebenfalls Stahlbeton verwendet. Die Stahltreppen haben Lochblechstufen. Die über zwei Ebenen angeordneten Parkdecks sind mit einem Estrich mit Anstrich oder Beschichtung bedeckt und tragen entsprechende Parkmarkierungen. Die Durchfahrts Höhe (Ein- und Ausfahrt) beträgt 2,00 m. Zur Ausstattung des Objekts zählen eine Schrankenanlage, Kassenautomaten, Personenaufzug, Lüftungsanlage, Brandmeldeanlage und Videoüberwachung, sowie die üblichen Anschlüsse für Wasser und Elektrizität. Der Ausstattungsstandard ist laut Wertgutachten insgesamt als mittel bis gut einzustufen. Die Betonschale und die Gebäudesysteme befinden sich laut technischem Gutachten in einem guten Zustand, das Beleuchtungsniveau ist gut und das Innere des Parkhauses hinterlässt einen vernünftigen bis guten Eindruck.

Das Design ist in den Hausfarben von Q-PARK ausgeführt und die Betonsäulen haben ein von dem Architekten entworfenes spezifisches Dekor. Die Verkäufergesellschaft der Q-PARK-Gruppe ist dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt des Ankaufs festgestellten notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von insgesamt rund 33.300 EUR auf eigene Rechnung nach einem Fristenkatalog spätestens bis zum 31. Dezember 2014 auszuführen. Der Mieter übernimmt zudem die Instandhaltungskosten der ersten zehn Jahre des Mietvertrags. Im Gegenzug zahlt die Fondsgesellschaft einen jährlich indexierten Pauschalbetrag in Höhe von 50 EUR je Stellplatz an den Mieter.

Nieuwegein

Das Parkhaus ‚St. Antonius Ziekenhuis‘ befindet sich auf dem Areal des St. Antonius Krankenhauses und ist baulich an dieses angegliedert. Es besteht ein direkter, barrierefreier Zugang zum Krankenhaus über eine Treppenanlage mit drei Personenaufzügen. Bestandteil des Beteiligungsangebots ist ausschließlich die 7-geschossige Hochgarage. Die Konstruktion des Parkhauses erfolgte in Stahlbetonskelettbauweise, für die Errichtung der Außenwände wurde Beton und für die Decken Stahlbeton verwendet. Die Treppenstufen, Geländer und Handläufe sind aus Metall gefertigt. Die Fassade wurde in den unteren Geschossen als vorgehängte Gambionen- sowie in den oberen Parkbenen als Holzlamellen-Konstruktion ausgeführt. Das Flachdach ist befahrbar und als Parkdeck nutzbar. Die Parkflächen werden über drei Einfahrts- sowie zwei Ausfahrtsspuren erreicht. Die Parkdecks sind mit einem ober-

flächenbehandelten Estrich mit Anstrich und Parkmarkierungen versehen. Die Durchfahrtshöhe (Ein- und Ausfahrt) beträgt 2,20 m. Neben einer Schrankenanlage, Parkautomaten und natürlichen beziehungsweise mechanischen Be- und Entlüftung ist das Objekt mit einer Videoüberwachung und Ladestationen für Elektromobilität ausgestattet. Die üblichen Anschlüsse für Wasser und Elektrizität zählen ebenso zu den Ausstattungsmerkmalen des Objekts. Nach Beurteilung der baulichen Anlagen im Wertgutachten befindet sich das Parkhaus in einem dem Baujahr entsprechenden guten bis überdurchschnittlichen Allgemeinzustand. Der Betonschale und den Gebäudesystemen wird laut technischem Gutachten ein guter Zustand bescheinigt, das Niveau der Beleuchtung ist gut. Das Parkhaus macht von innen insgesamt einen vernünftigen bis guten Eindruck. Das Design ist in den Hausfarben von Q-PARK ausgeführt. Die Verkaufsgesellschaft der Q-PARK-Gruppe ist dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt des Ankaufs festgestellten notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von insgesamt rund 14.500 EUR auf eigene Rechnung nach einem Fristenkatalog spätestens bis zum 31. Dezember 2014 auszuführen. Der Mieter übernimmt zudem die Instandhaltungskosten der ersten zehn Jahre des Mietvertrags. Im Gegenzug zahlt die Fondsgesellschaft einen jährlich indexierten Pauschalbetrag in Höhe von 50 EUR je Stellplatz an den Mieter.

Zaandam

Das Parkhaus ‚Hermitage‘ ist in einem Gebäudekomplex gelegen, in dem sich weiterhin Wohn-, Büro- und Geschäftsflächen sowie ein Kino befinden. Bestandteil des Beteiligungsangebots ist ausschließlich die Tiefgarage, sie ist über eine zweispurige Ein- und dreispurige Ausfahrt erreichbar und bietet drei Parkebenen. Von den Parkdecks gelangt man über Treppenhäuser mit jeweils angegliederter Aufzugsanlage und Rolltreppen in die darüber liegenden Gebäudeeinheiten sowie die angrenzende Fußgängerzone. Die Konstruktion des Parkhauses erfolgte überwiegend in Stahlbetonskelettbauweise, Außenwände, Decken und Treppen bestehen ebenso aus Stahlbeton. Zur Gestaltung der Fassade wurden Klinker unterschiedlicher Färbung und Schindeln verwendet, teilweise besteht diese auch aus einer Stahl-/Glaskonstruktion. Die Parkdecks sind mit einem oberflächenbeschichteten Beton und Parkmarkierungen versehen. Die Durchfahrtshöhe (Ein- und Ausfahrt) beträgt 2,00 m. Neben einer Schrankenanlage, Parkautomaten und mechanischen Be- und Entlüftung ist das Objekt mit einer Videoüberwachung, Ladestationen für Elektromobilität und einer Parkwächterloge ausgestattet. Die üblichen Anschlüsse für Wasser und Elektrizität sind vorhanden. Im Wertgutachten wird

der Allgemeinzustand dem Baujahr entsprechend als gut bis überdurchschnittlich bezeichnet. Laut technischem Gutachten macht das Innere des Parkhauses einen sehr guten Eindruck, die Betonschale und die Gebäudesysteme befinden sich in einem guten Zustand und das Beleuchtungsniveau wird ebenso als gut qualifiziert. Das Design ist in den Hausfarben von Q-PARK ausgeführt. Die Verkaufsgesellschaft der Q-PARK-Gruppe ist dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt des Ankaufs festgestellten notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von insgesamt rund 4.050 EUR auf eigene Rechnung bis zum 30. Juni 2014 auszuführen. Eine Begutachtung der ausgeführten Maßnahmen durch den zuständigen Assetmanager ist zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe noch nicht erfolgt. Der Mieter übernimmt zudem die Instandhaltungskosten der ersten zehn Jahre des Mietvertrags. Im Gegenzug zahlt die Fondsgesellschaft einen jährlich indexierten Pauschalbetrag in Höhe von 50 EUR je Stellplatz an den Mieter. Der Allgemeinzustand des Gebäudes ist gut bis überdurchschnittlich.

Verwaltung des Investmentvermögens

Die Fondsgesellschaft darf in folgende Vermögensgegenstände investieren:

- a. Sachwerte gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB in Verbindung mit § 261 Abs. 2 Nr.1, § 1 Abs. 19 Nr. 21 in Form von Immobilien, d. h. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und vergleichbare Rechte nach dem Recht anderer Staaten. Die Immobilien sind in den Niederlanden belegen.
- b. sowie Bankguthaben gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 7 KAGB in Verbindung mit § 195 KAGB

Die Fondsgesellschaft ist ausschließlich in die in Abschnitt 10.1 beschriebenen Anlageobjekte investiert. Freie Liquidität wird sie in Bankguthaben investieren.

Kreditaufnahmen sind bis zur Höhe von 60% des Verkehrswerts der in der Fondsgesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände möglich, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Die Belastung von Sachwerten sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Sachwerte beziehen, sind bis zur Höhe von 60% des Verkehrswerts der in der Fondsgesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle zustimmt.

Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Fondsgesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs. Mit dem Einsatz von Fremdkapital sind Risiken verbunden; diese werden auf den Seiten 27-28 dargestellt.

Das festgelegte Höchstmaß für den Leverage-Umfang, bezogen auf den Wert des Investmentvermögens (Nettoinventarwert), beträgt nach der Commitmentmethode 200%, das festgelegte Höchstmaß für den Leverage-Umfang nach der Bruttomethode beläuft sich auf 250%. Abhängig von den Marktbedingungen kann der Leverage jedoch schwanken, so dass es trotz der ständigen Überwachung durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft zu Überschreitungen der angegebenen Höchstmaße kommen kann.

Angaben zum Darlehen (Prognose)

Darlehensnehmer	Bouwfonds Private Dutch Parking Fund II GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Darlehensbetrag	36.250.000 EUR
Angenommener Zinssatz	3,75% p. a.
Angenommene Laufzeit	10 Jahre ab Valutierung des Darlehens
Tilgung	endfällig
Besicherung	Noch zu bestimmende Sicherheiten nach dem Recht der Niederlande, etwa durch eine Belastung der Investitionsgegenstände der Fondsgesellschaft.

Das Darlehen ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht verbindlich zugesagt. Bei den Angaben handelt es sich um Annahmen.

Alle Anteile an der Fondsgesellschaft haben gleiche Ausgestaltungsmerkmale; verschiedene Anteilklassen werden nicht gebildet. Die Anteile am Investmentvermögen werden nicht an Märkten oder Börsen gehandelt. Davon ausgenommen ist der sogenannte Zweitmarkt. Dieser ist jedoch kein geregelter Markt, der hier erzielbare Preis kann vom ursprünglichen Anteilswert abweichen.

Liquiditätsmanagement

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft stellt im Rahmen des Liquiditätsmanagements die Umsetzung der für die Steuerung des Liquiditätsrisikos erforderlichen Prozesse und Instrumente sicher. Hierfür hat sie im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit ein Liquiditätsmanagementsystem installiert, das es ihr ermöglicht, die Liquiditätsflüsse ebenso wie etwaige Liquiditätsrisiken der Fondsgesellschaft zu überwachen und die Kohärenz von Anlagestrategie, Ertragsverwendung, Liquiditätsprofil und zugrunde liegenden Verbindlichkeiten des Investmentvermögens zu gewährleisten. Das Liquiditätsmanagementsystem der Fondsgesellschaft liegt in einer dokumentierten Form vor, wird regelmäßig überprüft und bei Bedarf entsprechend angepasst.

Im Rahmen der Einrichtung des Liquiditätsmanagementsystems werden Verfahren abgestimmt, festgelegt und durchlaufen, die es der Kapitalverwaltungsgesellschaft IntReal ermöglichen, eine Deckung des Liquiditätsprofils der Fondsgesellschaft mit den bestehenden Verbindlichkeiten zu erzielen, wobei die Bewertung der relativen Liquidität

der Vermögenswerte u.a. die Veräußerungsdauer und den Veräußerungspreis der Vermögenswerte einbezieht.

Das Liquiditätsmanagement wird eine festgelegte Liquidität unter Berücksichtigung des Fondsvolumens und der beabsichtigten Asset-Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen ermitteln und die erforderliche Zahlungsfähigkeit der Fondsgesellschaft nachhalten.

Die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft ermittelte Liquiditätsmenge wird, soweit sie nicht auf Sperrkonten der Fondsgesellschaft zur Verfügung gehalten wird, in andere zur verzinslichen Liquiditätsanlage geeignete und zugelassene Anlageinstrumente investiert. Die Liquiditätsquoten werden regelmäßig im Rahmen des Risikoreportings und der Anlagegrenzprüfung analysiert. Innerhalb des Liquiditätsanlagemanagements erfolgt daneben vorsorglich ein fortlaufendes Überprüfen der sich aus den gewählten Anlageformen etwa ergebenden Risiken.

Risikomanagement

Das Risikomanagement der Kapitalverwaltungsgesellschaft verfolgt einen Ansatz, der auf die Erzielung eines ausgewogenen Rendite-Risikoprofils ausgerichtet ist.

Zur Reduzierung von Risiken, die im Rahmen des Geschäftsbetriebs auftreten können, wurde ein Risiko-Analyse- und Bewertungs-System unter Einbindung der Bereiche Portfolio Management und Risk Management installiert. Die Ergebnisse der Risikoanalyse und -bewertung unterstützen den Kunden zum einen bei der professionellen Steuerung des Portfolios und zum anderen im Ankaufsprozess, aber auch bei der Verwaltung des Bestandsportfolios. Außerdem wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft dadurch in die Lage versetzt, ihre Kontrollfunktion im Sinne der Vorschriften des KAGB auszuüben.

Die Ausgestaltung der Systeme zur Risiko-Analyse und Bewertung erfüllen die Anforderungen der geltenden Gesetzesvorlagen und decken den gesamten Risikomanagementprozess ab.

Im Rahmen der Risiko-Identifikation werden im Zuge des Investmentprozesses auf der Basis eines umfassenden Frühwarnsystems aktuelle Objekt- und Marktrisiken über ein Bewertungssystem identifiziert und analysiert. Dabei erfolgt, zum Beispiel bei Immobilieninvestitionen, eine Bewertung in Hinblick auf das Rendite-Risikoprofil, Leerstands-, Mietausfall-, Abwertungs- und Portfoliorisiko. Zudem werden neben aktuellen Markt- und Objektdaten auch Prognosedaten herangezogen, um die zukünftige

Entwicklung der Investition besser einschätzen zu können. Sofern eine Investition die intern definierten Kriterien erfüllt und die Zielgrößen erreicht, kann das Risikomanagement den Erwerb des Vermögensgegenstands empfehlen.

Sofern es sich um eine neue Produktart beziehungsweise um den Erwerb eines Vermögensgegenstands handelt, zu dem keine ausreichenden Erfahrungswerte vorliegen, wird zunächst der „Neue Produkte Prozess“ (NPP) gestartet. Für die Kapitalverwaltungsgesellschaft würde ein NPP beispielsweise dann durchgeführt werden, wenn ein Objekt in einem bisher noch nicht investierten Land erworben werden soll.

Bei dem Erwerb und der Verwaltung von neuen Produkten erfolgt durch das Risikomanagement in Abstimmung mit der Geschäftsführung und den betroffenen Fachbereichen eine Risikoanalyse. Im Rahmen der Risikoanalyse werden die wesentlichen Auswirkungen auf die bestehende Aufbau- und Ablauforganisation geprüft und notwendige Maßnahmen identifiziert, die ggf. vor dem Erwerb umgesetzt werden müssen. Dies betrifft im Wesentlichen die Bereiche Personal, IT, Rechnungswesen, Controlling & Reporting, Steuern & Beteiligungsmanagement und das Risikomanagement.

Zudem prüft das Risikomanagement, ob dem Erwerb gesetzliche oder vertragliche Regelungen oder buchungsrelevante Voraussetzungen entgegenstehen.

Das Risikomanagement erstellt abschließend auf Basis der durchgeführten Prüfungen innerhalb der Fachbereiche ein umfassendes Gesamtrisikoprofil, das der Geschäftsführung zur Freigabe des Erwerbs vorgelegt wird. An dem NPP ist neben der Geschäftsführung, dem Risiko- und dem Portfolio Management auch die Revision beteiligt. Zur Beurteilung des Bestandsportfolios erstellt das Risikomanagement vierteljährlich ein standardisiertes Risikoprofil für die Kapitalverwaltungsgesellschaft und für alle von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwalteten AIF, das neben den Immobilienrisiken auch alle weiteren relevanten Risiken innerhalb der AIF wie zum Beispiel Zinsänderungs-, Währungs- und sonstige Marktpreisrisiken abbildet. Das System zur Analyse und Messung von Risiken wird flankiert durch die Schaffung eines geeigneten fondsspezifischen Limitsystems sowie die Durchführung entsprechender Stresstests.

11. Wirtschaftliche Grundlagen

Mit einer Beteiligung am Bouwfonds Private Dutch Parking Fund II können sich Anleger an einem Portfolio aus sechs niederländischen Parkhausimmobilien beteiligen, die bereits von der Fondsgesellschaft erworben worden sind.

Für Zwecke der Prognoserechnung wurde angenommen, dass das Kommanditkapital bei planungsgemäßem Verlauf der Platzierung zum 15. Dezember 2014 vollständig eingezahlt sein wird. Prognosegemäß werden laufende Erträge aus der langfristigen Vermietung der Parkhäuser erzielt.

Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose)

Die dargestellten Positionen geben die geplanten Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten sowie die weiteren planmäßigen Kosten der Fondsgesellschaft im Zusammenhang mit der Errichtung des Investmentvermögens wieder.

Kaufpreis der Immobilien

Der Ankauf der Parkhausimmobilien durch die Fondsgesellschaft erfolgte am 13. Dezember 2013 und am 08. April 2014. Grundlage sind die Kaufverträge zwischen der Fondsgesellschaft und insgesamt vier unterschiedlichen Gesellschaften von Q-PARK. Die Übertragung der Parkhausimmobilien auf die Fondsgesellschaft erfolgte am 17. Dezember 2013, am 20. Dezember 2013 und am 10. April 2014. Für noch durch die Verkäufer durchzuführende Instandhaltungsmaßnahmen an den Investitionsobjekten wurde ein Kaufpreiseinbehalt in Höhe von 215.000 EUR

vereinbart. Dieser Betrag ist notariell hinterlegt worden und wird sukzessive ausgekehrt, wenn die Arbeiten vertragsgemäß durchgeführt worden sind. Anderenfalls wird dieser Einbehalt dazu verwendet, die Arbeiten durch Dritte ausführen zu lassen.

Der ausgewiesene Wert beinhaltet auch 120.000 EUR, die planmäßig noch für Instandhaltungen am Objekt Amsterdam verwendet werden. Der entsprechende Kaufpreis wurde um diesen Betrag reduziert.

Der Kaufpreis entspricht einem Brutto-Ankaufsfaktor (Kaufpreis geteilt durch anfängliche Jahresbruttomiete) von 15,05.

Grunderwerbsteuer

Im Zuge des Immobilienerwerbs durch die Fondsgesellschaft wurde der angegebene Betrag als Grunderwerbsteuer zur Zahlung fällig.

Eigenkapitalvermittlung

Die Fondsgesellschaft zahlt an die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Vermittlungsprovision von insgesamt 8% des jeweils platzierten Beteiligungskapitals der neu beitretenden Anleger. Hiervon entfallen 5% auf das Agio. Die Initiatorin wird hieraus die Vergütung der mit der Platzierung zu beauftragenden Unternehmen vornehmen.

Akquisitionsgebühren

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für die Akquisition und Ankaufsprüfung sowie für Kosten im Zuge der Erwerbsvorgänge eine einmalige Gebühr in Höhe von 1,13% der Kaufpreise inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Strukturierung

Die Fondsgesellschaft zahlt an die Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Konzeption des Beteiligungsangebots eine Vergütung in Höhe von 1,5% des Gesamtkapitals (ohne Agio) zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer.

Fremdkapitalvermittlung

Für die Vermittlung des Fremdkapitals wird die Fondsgesellschaft der Kapitalverwaltungsgesellschaft eine einmalige Gebühr in Höhe von 0,75% der Bruttodarlehenshöhe zahlen. In dieser Position sind zusätzlich 30.000 EUR für externe Vermittler enthalten.

Mittelverwendung (Prognose)			
	Euro	in % der Gesamtinvestition	in % des Kommanditkapitals der Anleger
1. Aufwand für den Erwerb der Anlageobjekte			
Kaufpreis der Immobilien	83.224.047	85,7%	151,1%
Grunderwerbsteuer	4.991.311	5,1%	9,1%
Summe	88.215.358	90,9%	160,1%
2. Fondsabhängige Kosten			
2.1 Vergütungen			
Eigenkapitalvermittlung	4.407.200	4,5%	8,0%
Akquisitions-Gebühren	778.145	0,8%	1,4%
Strukturierung	1.415.100	1,5%	2,6%
Fremdkapitalvermittlung	301.875	0,3%	0,5%
KVG Umlage	60.000	0,1%	0,1%
Summe	6.962.320	7,2%	12,6%
2.2 Nebenkosten der Kapitalanlage			
Marketing und Prospekt	125.000	0,1%	0,2%
Rechts-/Steuerberatung	255.000	0,3%	0,5%
Gebühren Darlehensvertrag	438.729	0,5%	0,8%
Summe	818.729	0,8%	1,5%
Liquiditätsreserve	1.098.093	1,1%	2,0%
Gesamtinvestition	97.094.500	100,0%	176,2%
Mittelherkunft (Prognose)			
	Euro	in % der Gesamtinvestition	in % des Kommanditkapitals der Anleger
1. Eigenkapital			
Kommanditkapital Anleger	55.090.000	56,7%	100,0%
Kommanditkapital Bouwfonds-Gruppe	3.000.000	3,1%	5,4%
Agio	2.754.500	2,8%	5,0%
Summe	60.844.500	62,7%	110,4%
2. Fremdkapital			
Bankdarlehen	36.250.000	37,3%	65,8%
Gesamtfinanzierung	97.094.500	100,0%	176,2%

KVG Umlage

Für die Fondsverwaltung wird die Fondsgesellschaft der Kapitalverwaltungsgesellschaft eine einmalige pauschale Gebühr in Höhe 60.000 EUR zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer zahlen.

Marketing und Prospekt

Im Zusammenhang mit der Aufbereitung des Beteiligungsangebots für den Kapitalmarkt fallen planmäßig Kosten in Höhe von 125.000 EUR zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer für den Prospektdruck und für verschiedene Marketingmaßnahmen an. Es handelt sich um einen Schätzwert der Initiatorin.

Rechts- und Steuerberatung

Im Zuge der Ankaufsprüfung wurde das Gesamtkonzept des Immobilienerwerbs und des Beteiligungsangebots in rechtlicher und steuerlicher Sicht umfassend geprüft. Der ausgewiesene Wert (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) beruht teilweise auf abgeschlossenen Verträgen und teilweise auf Schätzungen der Initiatorin.

Gebühren Darlehensvertrag

Die Fondsgesellschaft plant, Hypothekendarlehen zur Ablösung bestehender Finanzierungen der Investitionsobjekte aufzunehmen. Im Zuge dessen werden Bankgebühren und Grundbuchkosten anfallen. Es handelt sich hierbei um einen Schätzwert der Initiatorin. Zusätzlich nimmt die Initiatorin an, dass Zinssicherungskosten anfallen werden.

Liquiditätsreserve

Die anfängliche Liquiditätsreserve dient der Abwicklung des laufenden Geschäfts. Sie gibt den Stand der liquiden Mittel bei planmäßigem Verlauf der Investition wieder.

Kommanditkapital Anleger

Das im Investitionsplan aufgeführte Kommanditkapital der Anleger (ohne Agio) beträgt nach Beitritt und Volleinzahlung aller Kommanditisten planmäßig 55.090.000 EUR.

Kommanditkapital Bouwfonds Gruppe

Ausgewiesen ist das anteilige Eigenkapital der Co-Investorin in Höhe von 2.999.000 EUR, dies entspricht rund 5,4% des Kommanditkapitals der Anleger (ohne Agio). Die Co-Investorin leistet kein Agio auf ihr anteiliges Eigenkapital.

Außerdem ist hier die Einlage in Höhe von 1.000 EUR der geschäftsführenden Kommanditistin enthalten. Die geschäftsführende Kommanditistin leistet ebenfalls kein Agio auf ihr anteiliges Eigenkapital.

Agio

Das Agio in Höhe von 5% des Beteiligungskapitals der neu beitretenden Kommanditisten wird als Teil der Kosten der Eigenkapitalvermittlung an die Vertriebspartner weitergezahlt. Die Gründungsgesellschafter entrichten keinen Ausgabeaufschlag auf ihre bei Gründung der Fondsgesellschaft eingebrachten Einlagen.

Bankdarlehen

Das im Finanzierungsplan aufgeführte Fremdkapital ist planmäßig ein langfristiges Bankdarlehen und soll 36.250.000 EUR betragen. Die Fremdmittel sind nicht verbindlich zugesagt. Die angenommenen Konditionen des Darlehens sind ausführlich im Abschnitt „Verwaltung des Investmentvermögens“ aufgeführt.

Die Gesellschaft hat in der Beitrittsphase einmalig Kosten der Kapitalverwaltungsgesellschaft und Dritter („Initialkosten“) in Höhe von 12,78% bezogen auf das Kommanditkapital (einschließlich Kommanditeinlagen der Gründungsgesellschafter) für fondsbezogene, anfängliche Dienstleistungen zu tragen. Die Initialkosten sind unmittelbar nach Umsetzung des Anlegerbeitritts zur Gesellschaft fällig.

Verkürzte Prognoserechnung

Die nachstehende verkürzte Prognoserechnung beruht zum Teil auf vorliegenden Angeboten und abgeschlossenen Verträgen sowie ansonsten auf geschätzten Einnahmen (zum Beispiel Zinseinnahmen aus der Liquiditätsreserve) und geschätzten Ausgaben (zum Beispiel Bewirtschaftungskosten). Es ist davon auszugehen, dass die tatsächliche Entwicklung der Einnahmen und Ausgaben von den prognostizierten Werten abweichen wird. Diese in die Zukunft gerichteten Aussagen beruhen auf dem Beteiligungskonzept des Fonds, das auf nach bestem Wissen vorgenommenen Planungen und Einschätzungen basiert. Je weiter die prognostizierten Werte in der Zukunft liegen, desto größer ist die Wahrscheinlichkeit einer abweichenden Entwicklung. Insbesondere durch Änderungen gegenüber den Annahmen zur Entwicklung der Einnahmen und Ausgaben, durch Änderungen bei den zugrunde liegenden abgeschlossenen und beabsichtigten

Verträgen oder durch Änderungen der gesetzlichen Bestimmungen, der Rechtsprechung und/oder der Verwaltungsauffassung können sich erhebliche Abweichungen von den wirtschaftlichen und steuerlichen Eckdaten der Beteiligung ergeben (siehe hierzu Kapitel 4 „Wesentliche Risiken der Kapitalanlage“).

Daher beschränkt sich die Darstellung der Prognoserechnung auf die ersten Jahre 2014 bis 2018, da weiter in der Zukunft liegende Entwicklungen laut Einschätzung der Initiatorin nicht mehr mit hinreichender Genauigkeit angegeben werden können. In der Prognoserechnung werden die Einnahmen und Ausgaben der Fondsgesellschaft ab dem 01. Dezember 2014 berücksichtigt.

Die Berechnungen sind auf volle Euro-Beträge beziehungsweise abgerundet. Insofern sind Rundungsdifferenzen möglich.

Die Annahme über die Inflationsrate wirkt sich auf die Entwicklung der Mieteinnahmen und auf die Höhe der zukünftigen Bewirtschaftungs- und Fondskosten aus. Für die Prognose der zukünftigen Kostenentwicklung (Bewirtschaftungs- und Fondskosten) wurde über den gesamten Prognosezeitraum eine Inflationsrate von 2% p.a. angenommen.

Für die Prognose der zukünftigen Mietentwicklung wurde eine Steigerung zum 01.01.2015 um eine Inflationsrate von 0,5% p.a., zum 01.01.2016 um 1,5% p.a. und danach eine Inflationsrate von 2% p.a. angenommen. Abweichend dazu wird bei dem Objekt Amsterdam die Miete vertragsgemäß ab 2015 um jährlich 1,5% p.a. steigen. Die Fondsgesellschaft erbringt planmäßig nur in den Niederlanden und nicht in Deutschland umsatzsteuerpflichtige Umsätze, da der Leistungsort für die Vermietung der Parkhäuser in den Niederlanden liegt. Solange die Vermietung mit

Prognoserechnung (verkürzt)				
	2014–2015	2016	2017	2018
A. Saldo Emission und Investition	1.098.093	0	0	0
B. Laufende Einzahlungen	6.030.696	5.655.961	5.767.521	5.907.442
Summe der Mieteinnahmen	6.025.038	5.647.814	5.756.422	5.893.621
Zinserlöse Liquiditätsanlage	5.659	8.146	11.099	13.821
C. Laufende Auszahlungen	-2.754.311	-2.576.074	-2.516.345	-2.626.970
Laufende Bewirtschaftung				
Instandhaltung	-195.530	-266.419	-187.991	-277.874
Sonstige Bewirtschaftungskosten	-325.501	-306.934	-313.073	-319.335
Verwaltungsbezogene Ausgaben				
Laufendes Management und Verwaltung	-382.244	-357.428	-364.270	-372.918
Treuhandkosten	-212.739	-200.605	-204.617	-208.709
Steuerberatung, Jahresabschluss, Prüfung	-80.800	-41.616	-42.448	-43.297
sonstige Gesellschaftskosten	-84.840	-43.697	-44.571	-45.462
Finanzierung				
Zinsaufwendungen	-1.472.656	-1.359.375	-1.359.375	-1.359.375
Tilgung	0	0	0	0
D. Veränderung der Liquidität	4.374.478	3.079.886	3.251.176	3.280.472
Rückflüsse Anleger (vor persönlichen Steuern)	-3.374.478	-3.079.886	-3.251.176	-3.280.472
in % des eingezahlten Kapitals (exkl. Agio)	6,13%	5,59%	5,90%	5,95%
E. Liquidität	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
davon Liquiditätsreserve	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Veränderung der Liquidität	1.000.000	0	0	0

niederländischer Umsatzsteuer erfolgt, kann sie niederländische Umsatzsteuer auf bezogene niederländische Eingangsleistungen in den Niederlanden als Vorsteuer berücksichtigen. Die der Fondsgesellschaft in Rechnung gestellten Umsatzsteuerbeträge für in Deutschland in Anspruch genommene Leistungen sind jedoch unter bestimmten Voraussetzungen als Vorsteuer abzugsfähig. Dies ist möglich, wenn die Grundstücke in den Niederlanden umsatzsteuerpflichtig vermietet werden und die von der Fondsgesellschaft erbrachten Leistungen in Deutschland steuerpflichtig wären, wenn die Grundstücke in Deutschland liegen würden. Die Abzugsfähigkeit wäre gegeben, wenn die Fondsgesellschaft in Deutschland zur Umsatzsteuerpflicht optieren könnte und das Grundvermögen in Deutschland liegen würde.

Diese Voraussetzungen liegen vor, so dass bei der Erstellung der Prognoserechnung die Möglichkeit zum Vorsteuerabzug in den Niederlanden und in Deutschland berücksichtigt wurde.

Regeln über die Ermittlung und Verwendung von Erträgen der Fondsgesellschaft

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

Saldo Emission und Investition

Dargestellt ist der Liquiditätsüberschuss nach Einwerben des Kommanditkapitals und Ausgaben der Fondsgesellschaft zu Beginn der Fondslaufzeit. Eine detaillierte Betrachtung findet sich im Investitions- und Finanzierungsplan.

Summe der Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen resultieren aus der Vermietung der sechs Parkhäuser. Im jeweiligen Kalenderjahr werden die Mieteinnahmen als Liquiditätszufluss berücksichtigt. Der Mietpreis für das Objekt Amsterdam wird einmal pro Jahr am 1. September gemäß der vereinbarten Indexierungsstaffel, alle anderen Objekte alljährlich zum 1. Januar und erstmals am 1. Januar 2015 gemäß der vereinbarten Indexierungsstaffel angepasst (vgl. Kapitel 12 „Rechtliche Grundlagen“).

Zum 1. Januar 2024 erfolgt bei den in Amersfoort, Breda, Eindhoven, Nieuwegein und Zaandam gelegenen Objekten eine sogenannte upward only-Anpassung an den tatsächlich erzielten Umsatz der Jahre 2021 bis 2023 des Betreibers. Dies bedeutet, dass es eine Anhebung der Miete auf einen jeweils fest vereinbarten Prozentsatz der Umsätze – bezogen auf das jeweilige Parkhaus – geben wird, wenn diese Berechnung zu einer höheren Miete führt. Ist dies nicht der Fall, greift trotzdem die zuvor beschriebene jährliche Anpassung durch die Indexierung.

Bei dem in Amsterdam gelegenen Objekt hat jede Partei nach Ablauf eines Zeitraums von zehn Jahren, somit das erste Mal am 1. September 2008 und anschließend nach jedem darauf folgenden Zeitraum von zehn Jahren, das Recht zu verlangen, dass der dann gültige Mietzins an den dann geltenden „Marktmietzins“ angepasst wird, worunter der Mietzins vergleichbarer Parkhäuser vor Ort in Bezug auf den Standort, den Umfang und die Bauart verstanden wird oder, falls dies nicht oder in unzureichendem Maße gegeben ist, von vergleichbaren Parkhäusern anderswo in den Niederlanden. Die neue Miete kann nach der Anpassung über oder unter der zuletzt gezahlten Miete liegen. Der Prognoserechnung liegt die Annahme zugrunde, dass ab dem 01. September 2018 die Miete für das Objekt in Amsterdam zusätzlich zu der vertraglich vereinbarten jährlichen Indexierung um 3% steigen wird.

Zinserlöse Liquiditätsanlage

Aus der Anlage freier Liquidität erwirtschaftet die Fondsgesellschaft prognosegemäß die dargestellten Zinserträge. Es wird anfänglich von einem Zinssatz von 0,25% p. a. vor Steuern ausgegangen, prognosegemäß steigert sich dieser Zinssatz auf 2,25% im Jahr 2025. Durchschnittlich ist ein Zinssatz von 1,31% p. a. unterstellt. Es handelt sich um einen Schätzwert. Es wird angenommen, dass der Abzug der Abgeltungssteuer in Höhe von 25% zzgl. Solidaritätszuschlag direkt an der Quelle erfolgt.

Ausgaben

Instandhaltungskosten

Für Instandhaltungen wurde für die Objekte in Amersfoort, Breda, Eindhoven, Nieuwegein und Zaandam mit dem Mieter ein fester Zuschuss über zehn Jahre in Höhe von 50 EUR p. a. je Stellplatz vereinbart, den die Fondsgesellschaft zu tragen hat. Ab dem Jahr 2024 orientieren sich die Instandhaltungskosten an dem Instandhaltungsplan der technischen DD jedes einzelnen Objekts.

Der kalkulierte Instandhaltungsaufwand für das Objekt in Amsterdam entspricht den durch den technischen Gutachter ermittelten Werten für die gesamte prognostizierte Fondslaufzeit und entspricht etwa 30.000 EUR p. a.

Sonstige Bewirtschaftungskosten

Die sonstigen Bewirtschaftungskosten beinhalten zum Beispiel Versicherungskosten, Grundsteuer, ggf. Eigentümeranteil bei Eigentümergemeinschaften etc. und wurden auf Basis vorhandener historischer Daten angesetzt. Die angegebenen Werte wurden um die prognostizierte Inflationsrate erhöht.

Laufendes Management und Verwaltung

Die Management- und Verwaltungskosten setzen sich aus den nachfolgend aufgeführten Positionen zusammen. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungsstichtag von der Gesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100% des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrundegelegt.

Für die Übernahme der laufenden Geschäftsführung der Fondsgesellschaft erhält die geschäftsführende Kommanditistin ein jährliches Honorar in Höhe von bis zu 0,042% der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Die detaillierte Vergütungsregelung kann dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft entnommen werden (siehe Anhang). Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweiligen aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage gemäß den Anlagebedingungen auszugleichen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft zahlt aus dem Vermögen der Gesellschaft für die Leistungen der Initiatorin als Auslagerungsunternehmen für das Asset Management eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von 0,55% der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Die detaillierte Vergütungsregelung kann der Beschreibung des Auslagerungsvertrages entnommen werden (siehe Kapitel 12 „Rechtliche Grundlagen“). Die Initiatorin ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Die Vergütung wird durch die Verwaltungsgebühr nicht abgedeckt und somit der Gesellschaft zusätzlich belastet. Mögliche Überzahlungen sind

nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage gemäß den Anlagebedingungen auszugleichen.

Die Haftungsvergütung für die Komplementärin beträgt bis zu 0,003% der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen. Die Vergütung ist jeweils zum 30. Juni eines jeden Jahres zur Zahlung fällig.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Gesellschaft eine jährliche Vergütung, in Höhe von 0,16% der ermittelten Verkehrswerte der im entsprechenden Jahr von der Gesellschaft gehaltenen Immobilien, jedoch nicht mehr als nach Maßgabe der Anlagebedingungen der Gesellschaft belastet werden kann. Die Vergütung entspricht in der Höhe bis zu 0,40% der Bemessungsgrundlage. Die detaillierte Vergütungsregelung kann der Beschreibung des KVG-Bestellungsvertrages entnommen werden (siehe Kapitel 12 „Rechtliche Grundlagen“). Die Vergütung ist jeweils anteilig monatlich vorschüssig fällig. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage gemäß der Anlagebedingungen auszugleichen.

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 0,026% des Gesamtinvestitionsvolumens, mindestens jedoch 12.000 EUR. Die Vergütung entspricht rund 0,07% der durchschnittlichen Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Die Verwahrstelle ist berechtigt, der Gesellschaft Aufwendungen in Rechnung zu stellen, die für die Einholung externer Gutachten im Rahmen der Ankaufsbewertung und/oder der Eigentumsverifikation anfallen, soweit nach dem Ermessen der Verwahrstelle derartige Gutachten erforderlich sind.

Treuhandkosten

Die Treuhandkommanditistin erhält für ihre Leistungen eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,55% der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Die detaillierte Vergütungsregelung kann der Beschreibung des Auslagerungsvertrages entnommen werden (siehe Kapitel 12 „Rechtliche Grundlagen“). Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage gemäß den Anlagebedingungen auszugleichen. Die Summe aller laufenden Vergütungen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft, an

Gesellschafter der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder der Gesellschaft sowie an Dritte kann jährlich insgesamt bis zu 1,6% der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen.

Steuerberatung, Jahresabschluss, Prüfung

Für sonstige laufende Gesellschaftskosten (Testierung Jahresabschluss, Steuerberatungskosten, Rechtsberatungskosten, Kosten Gesellschafterversammlung etc.) wurde ein Betrag von 40.000 EUR p.a. zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer eingeplant und um die jährliche Inflationsrate erhöht. Es handelt sich hierbei um einen Schätzwert der Initiatorin.

Sonstige Gesellschaftskosten

Als Kostenposition für die jährliche Bewertung wurde ein Betrag von 34.000 EUR p.a. zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer eingeplant und um die jährliche Inflationsrate erhöht. Es handelt sich hierbei um einen Schätzwert der Initiatorin.

Für zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung unbekannt oder unvorhersehbare Kosten der Fondsgesellschaft wurde ein Betrag von 8.000 EUR p.a. zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer eingeplant und um die jährliche Inflationsrate erhöht. Es handelt sich hierbei um einen Schätzwert der Initiatorin.

Zinssaufwendungen

Die Fondsgesellschaft plant die Aufnahme eines Darlehens. Der Darlehensvertrag beginnt annahmegemäß am 01. Dezember 2014 und ist prognosegemäß mit einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2025 ausgestattet und sieht für die ersten zehn Jahre bis zum 31. November 2024 eine Zinsbindung mit Zinszahlungen in Höhe von 3,75% p.a. und danach ab dem 01. Dezember 2024 in Höhe von 5,5% p.a. vor. Die Zinszahlungen sind annahmegemäß monatlich nachträglich zur Zahlung fällig. Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Verkaufsprospekts war das Darlehen nicht verbindlich zugesagt.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bestand außerdem keine Zusage für eine Anschlussfinanzierung.

Tilgung

Das Darlehen ist prognosegemäß endfällig zu tilgen. Es fallen somit prognosegemäß keine Tilgungszahlungen während der prognostizierten Fondslaufzeit an.

Rückflüsse an Anleger

Ab dem Jahr 2015 ist eine Auszahlung an die Anleger geplant, zahlbar jeweils hälftig zum 15. Juni und zum 15. Dezember, plangemäß erstmalig zum 15. Juni 2015. Dabei ist geplant, die über die Ausgaben der Fondsgesellschaft hinausgehenden Einnahmenüberschüsse vollständig an die Anleger auszuzahlen. Neben den Anlegern stehen den Gründungsgesellschaftern die anteilig auf ihre Beteiligungen entfallenden Auszahlungen zu. Konzeptgemäß stunden die Gründungsgesellschafter ihre Ansprüche auf Auszahlungen bis zur Liquidation der Gesellschaft.

Liquidität

Die Werte weisen den prognostizierten Stand der Liquiditätsreserve zum 31. Dezember eines Geschäftsjahres aus.

Exit

Da die exemplarisch angenommene Veräußerung der Fondsobjekte im Jahr 2025 aus heutiger Sicht keineswegs gesichert ist, ist auch eine längerfristige Bewirtschaftung verbunden mit einer späteren Veräußerung möglich. Konzeptgemäß wird das wirtschaftliche Ergebnis der Beteiligung maßgeblich vom Veräußerungserlös der Parkhausimmobilien abhängen. Der Veräußerungserlös hängt dabei entscheidend von der Marktlage auf den europäischen Immobilienmärkten im Allgemeinen und insbesondere in den Niederlanden ab.

Transaktionsgebühren sowie Transaktions- und Investitionskosten

Werden die Vermögensgegenstände veräußert, so erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 2,3% des Verkaufspreises der Immobilien.

Der Fondsgesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet. Der Gesellschaft können die im Zusammenhang mit diesen Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

Der Fondsgesellschaft werden die für erforderliche Umbau-, Modernisierungs- sowie Instandhaltungsmaßnahmen von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammen-

hang anfallenden Steuern können der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

Erfolgsbeteiligung

Zulasten der Fondsgesellschaft erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine erfolgsabhängige Vergütung gemäß folgender Regelung: 30,25% des Betrags, um den die Gesamtrückflüsse an die Anleger vor niederländischer Einkommensteuer einen durchschnittlichen jährlichen Mittelrückfluss (über die Rückzahlung der geleisteten Einlage ohne Agio hinaus) von 8,47% p.a. bezogen auf das gezeichnete Kommanditkapital (ohne Agio) übersteigen, unter der Voraussetzung, dass die Anleger Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten haben. Die Vergütung versteht sich inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. Sie ist mit der Erstellung der vorläufigen Liquidationsrechnung der Fondsgesellschaft fällig.

Prognosegemäß beläuft sich die Erfolgsbeteiligung auf rund 567.000 EUR.

Bewertungsverfahren der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft

Zur Ermittlung des Verkehrswerts einer Immobilie ist gemäß § 30 Abs. 1 Kapitalanlage-, Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) in der Regel der Ertragswert der Immobilie anhand eines am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannten Verfahrens zu ermitteln.

Die Ermittlung des Werts einer Immobilie erfolgt sowohl im Rahmen der Ankaufsbewertung wie auch im Rahmen der jährlichen Bewertung durch einen externen Gutachter nach dem Ertragswertverfahren.

Gemäß §§ 17 ff. ImmoWertVO wird der Ertragswert der Immobilie auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Zur Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil werden die Verkehrswerte aller zu der Fondsgesellschaft gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten (Nettoinventarwert) ermittelt und durch die Zahl der umlaufenden Anteile geteilt (Anteilwert). Die Verkehrswertermittlung

der Vermögensgegenstände erfolgt nach dem oben dargestellten Verfahren.

In den ersten zwölf Monaten nach Erwerb der Immobilie ist der Kaufpreis als Verkehrswert des Vermögensgegenstands anzusetzen. Die Anschaffungsnebenkosten sind hierbei gesondert anzusetzen und über die voraussichtliche Dauer der Zugehörigkeit des Vermögensgegenstands, längstens jedoch über zehn Jahre, in gleichen Jahresbeträgen abzuschreiben. Wird die Immobilie veräußert, sind die vollen Anschaffungsnebenkosten abzuschreiben.

Gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 1 KARBV i. V. m. § 255 Abs. 1 HGB gelten im Hinblick auf die Anschaffungsnebenkosten bei der Ermittlung des Nettoinventarwerts einige handelsrechtliche Besonderheiten. Diese finden jedoch nur unter Beachtung auch investmentrechtlicher Besonderheiten Anwendung, sodass beispielsweise bereits im Vorfeld entstehende Kosten angesetzt werden können, solange ein Erwerb der Immobilie aussichtsreich erscheint.

Sensitivitäten (Abweichungen von der Prognose)

Die in der verkürzten Prognoserechnung dargestellten Ergebnisse unterliegen verschiedenen Annahmen. Da nicht konkret vorhergesagt werden kann, wie sich die einzelnen Parameter der Prognoserechnung entwickeln, können diese im Zeitablauf von den Annahmen abweichen.

Im Folgenden wird dargestellt, in welcher Bandbreite sich die möglichen Rückflüsse an die Anleger bewegen, sollten sich Änderungen der wesentlichen Einflussfaktoren vor oder während der Fondslaufzeit ergeben. Hierbei handelt es sich lediglich um eine Auswahl einiger wichtiger Parameter ohne Anspruch auf eine umfängliche Darstellung. Die nachfolgende Darstellung ist lediglich eine beispielhafte Illustration zum Zwecke der Veranschaulichung von negativeren beziehungsweise positiveren Entwicklungen. Die tatsächlichen Abweichungen können kumulativ und/oder in größerem Umfang eintreten als dargestellt. Insbesondere stellt somit auch die Bandbreite der hier exemplarisch dargestellten Abweichungen nicht die Bandbreite der real möglichen Abweichungen bei Veränderungen eines oder mehrerer Parameter dar. Die hier für Kalkulationszwecke beispielhaft angenommenen Abweichungen der Parameter unterliegen denselben Unsicherheiten und Vorbehalten wie die dargestellte Prognoserechnung selbst.

Als wesentliche Einflussfaktoren wurden die Inflationsrate, die Umsatzentwicklung des Betreibers, der Zinssatz

der Finanzierung und der Exit-Faktor herangezogen und variiert.

Angenommene Inflationsrate

Die Inflationsrate wirkt sich während der Prognosedauer kalkulatorisch sowohl auf die Steigerungen der Ausgaben als auch auf die prognostizierten Mieteinnahmen aus. Besonders die der Exitbetrachtung zugrunde liegenden prognostizierten Mieteinnahmen des Jahres 2025 hängen von der unterstellten Inflationsrate ab. Die Inflationsrate wirkt sich damit sowohl auf die laufenden Erträge als auch auf die Berechnung des Veräußerungserlöses aus. Die unterstellte Bandbreite der angenommenen Inflation reicht von 1% p. a. bis 3% p. a.

Umsatzentwicklung des Betreibers

Prognosegemäß wird 2024 die Miete dahingehend angepasst, dass sich diese an den tatsächlich erzielten Umsätzen des Betreibers in den Jahren 2021 bis 2023 orientiert beziehungsweise für das Objekt in Amsterdam im Jahr 2018 an die Marktmiete angepasst wird. Für die Basiszenariobetrachtung wird eine durchschnittliche Mietanpassung von 0,65% p. a. unterstellt. Die untere Grenze wird dadurch definiert, dass es neben der Indexierung keine Anpassung der Miete aufgrund der Umsatzentwicklung des Betreibers beziehungsweise an die Marktmiete geben wird. Die obere Grenze geht von einer durchschnittlichen jährlichen Anpassung von 0,81% aus.

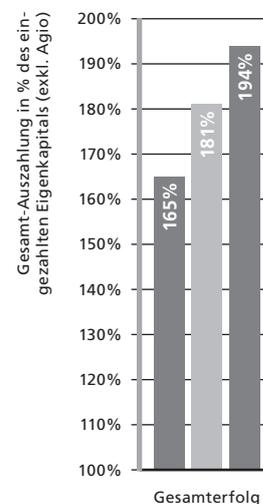
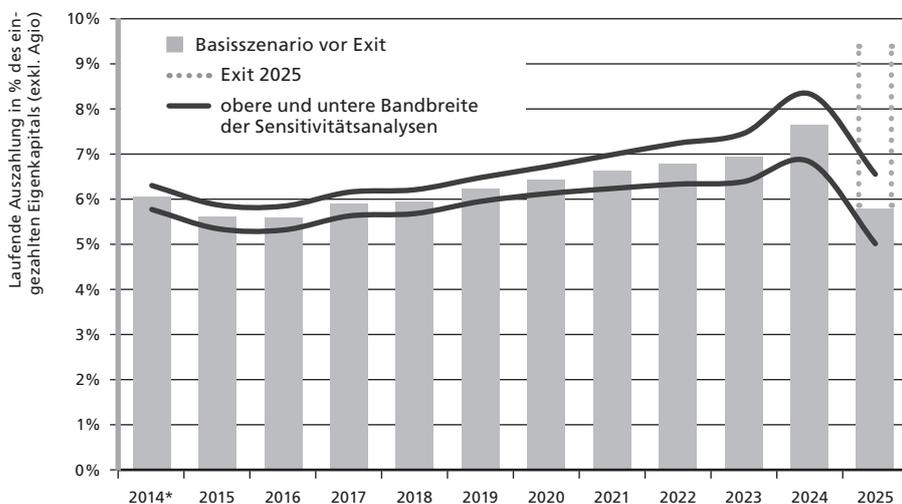
Finanzierungskonditionen

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung war die angestrebte langfristige Fremdfinanzierung nicht verbindlich zugesagt. Der Zinssatz der Fremdfinanzierung beeinflusst die Liquiditätslage der Fondsgesellschaft. Für die Prospektrechnung wurden als Basis-Szenario die höchsten Zinskonditionen aus den indikativen Angeboten (Termsheets) aller bietenden Finanzierungsgeber angesetzt und dargestellt. Die Konditionen aus den Termsheets mit zinsgünstigeren Offerten wurden als weiteres Szenario in die Darstellung aufgenommen. Die im Rahmen der Sensitivitätenanalyse kalkulatorisch berücksichtigten Zinssätze liegen zwischen 3,35% p. a. bis 4,15% p. a. Als Zinssatz des Basiszenarios wurden 3,75% p. a. unterstellt.

Exit-Faktor

Der unterstellte Verkaufsfaktor (Verkaufspreis dividiert durch die Jahresnettomieteinnahmen zum Verkaufszeitpunkt) ist bei fünf der sechs Investitionsobjekte prognosegemäß identisch mit dem Ankaufsfaktor (Kaufpreis dividiert durch die anfänglichen Jahresnettomieteinnahmen). Aufgrund der zum prognostizierten Verkaufszeitpunkt planmäßig bestehenden langen Restlaufzeit der Mietverträge wurden keine Abschläge auf den Verkaufsfaktor kalkuliert. Beim Objekt in Nieuwegein wurde aufgrund des kürzeren Nutzungsrechts ein Abschlag in Höhe von 2,7 Jahresmieten einkalkuliert. Als positives Szenario wurde ein um eine volle Jahresmiete höherer Verkaufsfaktor, als negatives Szenario ein um eine volle Jahresmiete reduzierter Verkaufsfaktor angesetzt.

Rückflüsse an die Investoren (Bandbreitenspektrum)



* Rückflüsse zeitanteilig für 2014

Angestrebter Anlageerfolg

Die Initiatorin schätzt, dass sich durch einen möglichen Verkauf der Investitionsobjekte im Jahr 2025 ein Erlös in Höhe von ca. 99% bis ca. 120% bezogen auf das Kommanditkapital der Anleger (ohne Agio, vor Steuern) erzielen lassen könnte. Dies entspräche rund 104 Mio. EUR als Verkaufserlös und bei angenommenen rund 7,2 Mio. Mieteinnahmen im Jahre 2025 einem Verkaufsfaktor von rund 14,4 (Basisszenario).

Vor diesem Hintergrund schätzt die Initiatorin, dass sich – ein Gesamtmittelrückfluss aus der Beteiligung an der Fondsgesellschaft in Höhe von ca. 165% bis ca. 194% bezogen auf das Kommanditkapital der Anleger (ohne Agio, vor Steuern) erzielen lassen könnte.

Voraussetzung für den angestrebten Gesamtmittelrückfluss ist insbesondere, dass die Investitionsobjekte tatsächlich zum geplanten Zeitpunkt zu den unterstellten Konditionen veräußert werden können und dass sich die Annahmen zur laufenden Bewirtschaftung wie dargestellt entwickeln werden.

12. Rechtliche Grundlagen

Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft

Im Folgenden werden die wichtigsten Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags der Bouwfonds Private Dutch Parking Fund II GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend „Fondsgesellschaft“) beschrieben. Der gesamte Gesellschaftsvertrag ist in diesem Verkaufsprospekt auf den Seiten 136 ff. vollständig abgedruckt. Einzelheiten können dort nachgelesen werden.

Rechtsform, Firma, Sitz

Bei der Fondsgesellschaft in Firma Bouwfonds Private Dutch Parking Fund II GmbH & Co. geschlossene Investment KG mit Sitz in Berlin handelt es sich um eine nach deutschem Recht errichtete und deutschem Recht unterliegende Investmentkommanditgesellschaft, die im Handelsregister des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg unter HRA 49143 B eingetragen ist.

Datum, Dauer und Geschäftsjahr

Der Gesellschaftsvertrag in seiner vorliegenden Fassung wurde am 19. Dezember 2014 abgeschlossen. Die Fondsgesellschaft endet zum 31. Dezember 2028 (Grundlaufzeit), es sei denn, die Gesellschafter beschließen nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen etwas anderes: Sollte bereits vor Ende der Grundlaufzeit absehbar sein, dass ein Verkauf der Sachwerte, in die die Fondsgesellschaft investiert hat, im Rahmen der Auflösung und Abwicklung der Fondsgesellschaft nach Ablauf der Grundlaufzeit aufgrund externer Marktfaktoren ganz oder teilweise ausgeschlossen oder nur zu wirtschaftlich nachteiligen Konditionen für die Anleger möglich wäre, können die Gesellschafter mit einer Mehrheit von 75% der abgegebenen Stimmen eine Verlängerung der Dauer der Fondsgesellschaft jeweils

um ein Jahr beschließen. Dabei dürfen derartige Verlängerungen insgesamt 50% der Grundlaufzeit der Fondsgesellschaft nicht überschreiten. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Kalenderjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr.

Unternehmensgegenstand der Fondsgesellschaft

Gegenstand der Fondsgesellschaft ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) zum Nutzen der Anleger.

Zusätzlich zu dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft bestimmt sich das Rechtsverhältnis der Fondsgesellschaft zu den Anlegern, die der Fondsgesellschaft beitreten, nach den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft; die nicht Teil des Gesellschaftsvertrages sind.

Die Fondsgesellschaft bestellt insbesondere für die Anlage und die Verwaltung ihres Kommanditanlagevermögens eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) gemäß § 154 KAGB in Verbindung mit § 17 Abs. 2 KAGB. Die Fondsgesellschaft selbst übt keine erlaubnispflichtigen Tätigkeiten im Sinne des § 20 Abs. 1 KAGB aus.

Die Fondsgesellschaft beauftragt eine Verwahrstelle gemäß § 80 Abs. 1 KAGB.

Gesellschafter, Einlagen, Haftsummen

Gründungsgesellschafter der Fondsgesellschaft sind die Bouwfonds Private Dutch Parking Fund II Verwaltungs GmbH als persönlich haftende Gesellschafterin (nachfolgend „Komplementärin“) sowie als beschränkt haftende

Gesellschafter die Bouwfonds Fondsverwaltungs II GmbH (nachfolgend „geschäftsführende Kommanditistin“), die Bouwfonds Treuhand und Verwaltungs GmbH (nachfolgend „Treuhandkommanditistin“) und die Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH.

Die geschäftsführende Kommanditistin verpflichtet sich, eine Pflichteinlage in Höhe von 1.000 EUR einzubringen, die in voller Höhe als Haftsumme in das Handelsregister eingetragen wird.

Die Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH verpflichtet sich, eine Pflichteinlage von 2,999 Mio. EUR und die Treuhandkommanditistin verpflichtet sich, eine Pflichteinlage in Höhe von 55,090 Mio. EUR zu erbringen. Für die Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH werden 2.999 EUR und für die Treuhandkommanditistin 55.090 EUR als Haftsummen in das Handelsregister eingetragen.

Die Komplementärin ist zur Leistung einer Kapitaleinlage weder berechtigt noch verpflichtet.

Mögliche weitere Gesellschafter sind Anleger, die durch schriftliche Erklärung in die Stellung eines Direktkommanditisten der Fondsgesellschaft wechseln. Die Pflichteinlage eines jeden Anlegers entspricht dem Nennbetrag seines beim Beitritt übernommenen Kapitalanteils. Die in das Handelsregister für Kommanditisten einzutragende Haftsumme beträgt jeweils 0,1% der jeweiligen Pflichteinlage.

Beitritt der Anleger

Die Abgabe von Beitrittsangeboten der Anleger ist grundsätzlich auf den 30. Juni 2015 befristet. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, die Zeichnungsfrist nach freiem Ermessen um bis zu sechs Monate bis zum 31. Dezember 2015 zu verlängern. Sie ist ferner berechtigt, die Zeichnungsfrist vorzeitig zu beenden. Beitritte nach Ablauf einer Frist von sechs Monaten ab dem 02. Dezember 2013 erfordern die Zustimmung aller Gesellschafter. Auf der Grundlage des Treuhand- und Verwaltungsvertrags können sich Anleger über die Treuhandkommanditistin mittelbar als Treugeber an der Fondsgesellschaft beteiligen. Die Treugeber sind jederzeit berechtigt, in die Stellung eines unmittelbar an der Fondsgesellschaft beteiligten Direktkommanditisten zu wechseln. Der Wechsel in die Stellung als Direktkommanditist wird wirksam, wenn der Anleger der Treuhandkommanditistin auf eigene Kosten eine unwiderrufliche und über den Tod hinaus gültige, notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, die zu allen die Gesellschaft

und die Gesellschafterstellung des Anlegers betreffenden Anmeldungen berechtigt, übergeben hat und der Anleger in das Handelsregister eingetragen worden ist. Beteiligen sich Anleger als Treugeber, hält die Treuhandkommanditistin die Beteiligung im Auftrag und für Rechnung der Anleger, jedoch im Außenverhältnis im eigenen Namen (echte Treuhand). Soweit rechtlich zulässig, werden die Treugeber wirtschaftlich und rechtlich wie beschränkt haftende Gesellschafter der Fondsgesellschaft behandelt; zum Beispiel hinsichtlich der Beteiligung am Ergebnis und Vermögen der Fondsgesellschaft sowie der Ausübung von Gesellschafterrechten. Die Treuhandkommanditistin nimmt die Mitgliedschaftsrechte der Treugeber nach pflichtgemäßem Ermessen nur dann wahr, wenn die Treugeber diese nicht selbst ausüben.

Für Anleger, die sich unmittelbar an der Fondsgesellschaft als Direktkommanditisten beteiligen, übernimmt die Treuhandkommanditistin die Verwaltung der Beteiligung in offener Stellvertretung (Verwaltungstreuhand).

Jeder Anleger zeichnet eine Kapitaleinlage, deren Höhe in der Beitrittserklärung festgelegt wird. Jede Kapitaleinlage muss mindestens 10.000 EUR betragen. Darüber hinausgehende Kapitaleinlagen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Neben ihrer Kapitaleinlage müssen die Anleger ein Agio in Höhe von 5,0% des Einlagebetrags leisten.

Eine direkte Beteiligung einer Personengesellschaft oder eines anderen Zusammenschlusses von Personen, die nach niederländischem Steuerrecht als transparente Gesellschaft angesehen wird, ist ausgeschlossen. Ferner sind die direkte oder indirekte Beteiligung von Staatsangehörigen der USA, Kanadas, Australiens oder Japans, Inhaber einer dauerhaften Arbeits- und Aufenthaltsgenehmigung für diese Länder, beziehungsweise von Personen, die über einen ähnlichen Status verfügen, ausgeschlossen. Dies gilt auch für Gebietsansässige mit Wohnsitz in den USA, Kanada, Australiens oder Japans, oder Personen, die die Beteiligung für einen Vermögensmasse mit Sitz in diesen Ländern eingehen oder eine Beteiligung dort anbieten wollen.

Ein gemeinschaftlicher Beitritt von Ehegatten ist ebenfalls ausgeschlossen.

Informations- und Kontrollrechte

Vorbehaltlich entgegenstehender Regelungen des KAGB stehen den Kommanditisten und Treugebern die Informations- und Kontrollrechte nach den §§ 164, 166 des Handelsgesetzbuchs (HGB) zu. Das Widerspruchsrecht bei über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb hinausgehen-

den Maßnahmen ist jedoch ausgeschlossen, sofern und soweit solche Maßnahmen Gegenstand der Beschlussfassung durch die Gesellschafter waren oder nach dem Gesellschaftsvertrag eine Beschlussfassung nicht erforderlich ist. Diese Rechte können auf eigene Kosten des jeweiligen Anlegers entweder durch die Gesellschafter persönlich oder durch einen berufsmäßig zur Verschwiegenheit verpflichteten Vertreter ausgeübt werden.

Geschäftsführung und Vertretung

Zur Geschäftsführung und Vertretung der Fondsgesellschaft ist allein die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt und verpflichtet. Die Komplementärin ist, soweit dies gesetzlich zulässig ist, von der Geschäftsführung ausgeschlossen. Die geschäftsführende Kommanditistin kann Teile ihrer Aufgaben auf Dritte übertragen. Außergewöhnliche, über den Rahmen des üblichen Geschäftsbetriebs der Fondsgesellschaft hinausgehende Entscheidungen und Maßnahmen der Geschäftsführung bedürfen der Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Gesellschafter. Die Fondsgesellschaft ist eine extern verwaltete Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des KAGB. Daher überträgt sie die Verwaltung und die Anlage ihres Gesellschaftsvermögens im Einklang mit den Regelungen des KAGB und nach Maßgabe eines KVG-Bestellungsvertrages auf die KVG. Die KVG erhält mit Abschluss des KVG-Bestellungsvertrages die Befugnis, die Gesellschaft unter der Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zu vertreten. Etwaige in dem Gesellschaftsvertrag gesondert geregelte Zustimmungsvorbehalte und Mitwirkungsbefugnisse der Gesellschafter bleiben hiervon unberührt.

Kein Wettbewerbsverbot

Die Gesellschafter unterliegen keinem Wettbewerbsverbot.

Vergütungen, Gebühren

Für die Übernahme der persönlichen Haftung für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft erhält die Komplementärin von der Gesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,003% der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Die Vergütung ist jeweils zum 30. Juni eines jeden Jahres zur Zahlung fällig.

Für die Übernahme der Geschäftsführung erhält die geschäftsführende Kommanditistin von der Gesellschaft eine jährliche Vergütung jeweils ausgedrückt als Prozentsatz der Bemessungsgrundlage und bis zur Höhe des jeweils angegebenen korrespondierenden Höchstwerts nach Maßgabe der folgenden Tabelle.

Jahr	Prozentsatz der Bemessungsgrundlage	Höchstwert in EUR
2014	0,00256%	1.371
2015	0,03005%	16.554
2016	0,03050%	16.802
2017	0,03109%	17.125
2018	0,03183%	17.534
2019	0,03244%	17.870
2020	0,03306%	18.214
2021	0,03370%	18.564
2022	0,03435%	18.921
2023	0,03501%	19.285
2024	0,03805%	20.962
2025	0,03878%	21.366
2026	0,03953%	21.778
2027	0,04029%	22.198
2028	0,04107%	22.627

Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweiligen aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage gemäß den Anlagebedingungen auszugleichen.

Für ihre Tätigkeiten im Rahmen des Treuhand- und Verwaltungsvertrags sowie für ihre Tätigkeiten im Rahmen der Anlegerverwaltung erhält die Treuhandkommanditistin von der Gesellschaft eine jährliche Vergütung nach Maßgabe der Anlagebedingungen der Gesellschaft.

Die erwähnten Vergütungen und Kostenerstattungen gelten im Innenverhältnis als Aufwand der Gesellschaft, d.h. sie sind unabhängig von einem Gewinn oder Verlust der Gesellschaft zu zahlen.

Für die Zwecke der vorstehenden Vergütungsregelungen des Gesellschaftsvertrags gilt als Bemessungsgrundlage die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungstichtag von der Gesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100% des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrundegelegt. Auch enthalten die hier aufgeführten Vergütungspositionen die aktuellen Steuersätze.

Gesellschafterbeschlüsse

Die Gesellschafter fassen die ihnen obliegenden Entscheidungen in Form von Beschlüssen. Es steht im Ermessen der

Geschäftsführung, frei zu entscheiden, ob sie die Beschlussfassung auf dem Wege der schriftlichen Abstimmung (Umlaufverfahren) durchführt oder eine als Präsenzveranstaltung abzuhaltende Gesellschafterversammlung einberuft.

Bestimmte Beschlussgegenstände stehen dabei unter Vorbehalt einer entsprechenden Zustimmung der KVG, die über die Zustimmung zu den Beschlüssen und über eine entsprechende Durchführung der Beschlüsse unabhängig von den Gesellschaftern entscheidet. Diese Beschlussgegenstände sind in der folgenden Auflistung jeweils mit dem Klammerzusatz „(Zustimmungsvorbehalt zugunsten der KVG)“ gekennzeichnet.

Die Gesellschafter fassen insbesondere folgende Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen:

- nicht zum gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft gehörende Rechtsgeschäfte und Maßnahmen (Zustimmungsvorbehalt zugunsten der KVG);
- die Kreditaufnahme außerhalb der Anlagebedingungen der Gesellschaft (Zustimmungsvorbehalt zugunsten der KVG);
- die Übernahme von Bürgschaften oder Garantien für Verbindlichkeiten Dritter (Zustimmungsvorbehalt zugunsten der KVG);
- der Abschluss von Anstellungsverträgen und Verträgen mit einem Gesamtwert von mehr als 50.000 EUR zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer p. a. (Zustimmungsvorbehalt zugunsten der KVG);
- Entnahmen und Zuführungen zur Rücklage (Zustimmungsvorbehalt zugunsten der KVG);

Die Gesellschafter fassen folgende Beschlüsse mit einer Mehrheit von 75% der abgegebenen Stimmen:

- die Verlängerung der Dauer der Gesellschaft (Zustimmungsvorbehalt zugunsten der KVG);
- die Änderung des Gesellschaftsvertrags (Zustimmungsvorbehalt zugunsten der KVG);
- die Auflösung der Gesellschaft;
- die Kündigung der Bestellung der KVG;
- die Kündigung der Beauftragung der Verwahrstelle.

Die Gesellschafter fassen Beschlüsse über eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, mit einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen (Zustimmungsvorbehalt zugunsten der KVG).

Die Gesellschafter fassen folgende Beschlüsse mit Zustimmung aller Gesellschafter und Treugeber:

- die Aufnahme eines neuen geschäftsführenden Kommanditisten;
- rechtsgeschäftliche Verfügungen (Abtretungen und Belastungen, insbesondere Verpfändungen) über Gesellschaftsanteile oder Rechte an solchen (Zustimmungsvorbehalt zugunsten der KVG).

Die Stimmen der Gesellschafter richten sich nach der Höhe der eingezahlten Pflichteinlage. Je volle 1.000 EUR der Pflichteinlage gewähren eine Stimme. Enthaltungen werden bei den Abstimmungen nicht mitgezählt. Im Falle der Stimmgleichheit oder bei Beschlussfassungen, die Einstimmigkeit bedürfen, hat die Komplementärin eine Stimme.

Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, ihre Stimmen entsprechend den Weisungen ihrer Treugeber uneinheitlich abzugeben. Sie ist außerdem berechtigt, ihr Stimmrecht anteilig durch die Treugeber ausüben zu lassen. Sofern die Treugeber von der Ausübung des Stimmrechts keinen Gebrauch machen und auch keine Weisungen erteilen, ist die Treuhandkommanditistin berechtigt, das Stimmrecht nach pflichtgemäßem Ermessen auszuüben; dies gilt jedoch nicht für Beschlüsse über eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Fondsgesellschaft nicht vereinbar ist sowie für Beschlüsse über die Aufnahme eines neuen geschäftsführenden Kommanditisten und über rechtsgeschäftliche Verfügungen über Gesellschaftsanteile.

Die KVG oder Kommanditisten, die zusammen mindestens 25% des Kommanditkapitals der Fondsgesellschaft halten, können von der Geschäftsführung eine außerordentliche Beschlussfassung im Umlaufverfahren oder die Einberufung einer Gesellschafterversammlung verlangen.

Die Unwirksamkeit eines Gesellschafterbeschlusses ist innerhalb eines Monats nach Kenntniserlangung durch Klage gegen die Fondsgesellschaft geltend zu machen. Nach Ablauf dieser Frist gilt der Mangel als geheilt.

Ergebnisverteilung

Die Komplementärin ist an Gewinn und Verlust der Fondsgesellschaft nicht beteiligt. Die Treugeber und Kommanditisten nehmen am Ergebnis der Fondsgesellschaft im Verhältnis ihrer ursprünglich vereinbarten und eingezahlten Pflichteinlage (ohne Agio) zu allen ursprünglich vereinbarten und eingezahlten Pflichteinlagen (ohne Agio) zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahrs teil. Treten Treugeber/Kommanditisten unterjährig bei oder erhöhen sie unterjährig ihre Pflichteinlage, nehmen sie am Ergebnis frühestens ab Beginn des jeweils auf die vollständige Einzahlung

ihrer Pflichteinlage zzgl. Agio beziehungsweise ihres Erhöhungsbetrags folgenden Monats zeitanteilig teil.

Verluste werden den Kommanditisten auch insoweit zugewiesen, als sie deren Pflichteinlagen übersteigen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, Auszahlungsansprüche der Kommanditisten mit Ansprüchen der Fondsgesellschaft gegen den betreffenden Kommanditisten zu verrechnen.

Für die Geschäftsjahre 2014 und 2015 wird das jeweilige Ergebnis abweichend vom vorgenannten allgemeinen Verteilungsschlüssel auf den Kapitalkonten der Anleger unabhängig vom Zeitpunkt ihres Beitritts gleichmäßig verteilt (Gleichverteilungsklausel).

Die Gründungsgesellschafter haben einen Anspruch auf einen Gewinnvorab. Der Gesamtbetrag des Gewinnvorabs ermittelt sich aus der Höhe der von der Gründung der Fondsgesellschaft bis zum ersten Beitritt eines Anlegers bereits angefallenen Aufwendungen für Eigenkapitalvermittlung, Strukturierung, Fremdkapitalvermittlung, KVG-Umlage, Marketing und Prospekt, Rechts- und Steuerberatung und Finanzierungsnebenkosten.

Die Gesellschafter können durch Beschluss die Höhe des Betrags beschließen, der von den Kommanditisten im Verhältnis ihrer eingezahlten Pflichteinlagen entnommen werden kann. Der Beschluss steht unter dem Zustimmungsvorbehalt der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Die Komplementärin und die geschäftsführende Kommanditistin sind berechtigt, auf ihrem Verrechnungskonto bestehende Guthaben zu entnehmen.

Verfügung über Gesellschaftsanteile

Rechtsgeschäftliche Verfügungen der Komplementärin bedürfen eines zustimmenden Gesellschafterbeschlusses und einer Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Im Übrigen können Kommanditisten über ihre Anteile oder Teile davon nur mit vorheriger Zustimmung aller Gesellschafter und Treugeber verfügen. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn kein Gesellschafter oder Treugeber die Zustimmung durch schriftliche Mitteilung an die geschäftsführende Kommanditistin binnen vier Wochen ab dem zweiten Tag nach der Absendung einer Information über die Bitte um Zustimmung verweigert. Rechtsgeschäftliche Verfügungen der geschäftsführenden Kommanditistin unterliegen zusätzlich einem Zustimmungsvorbehalt der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Die Übertragung eines Anteils an der Gesellschaft ist nur mit Wirkung zum 01. Januar eines Kalenderjahres möglich. Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Übertragung des Anteils tragen der verfügende Kommanditist und sein Rechtsnachfolger als Gesamtschuldner.

Zudem sind der verfügende Kommanditist und sein Rechtsnachfolger gesamtschuldnerisch verpflichtet, der Treuhandkommanditistin den dieser entstehenden administrativen Aufwand in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 0,50% des Anteilswerts, höchstens aber 297,50 EUR inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer zu ersetzen.

Für die Übertragung mittelbarer Beteiligungen gelten die vorstehenden Regelungen entsprechend (vgl. Einzelheiten unter § 19 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft sowie § 9 des diesem als Anlage angefügten Treuhand- und Verwaltungsvertrags).

Haftung

Die Komplementärin ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Als Kapitalgesellschaft haftet sie gegenüber den Gläubigern der Fondsgesellschaft nur mit ihrem Gesellschaftsvermögen, obwohl die persönlich haftende Gesellschafterin einer Kommanditgesellschaft von Gesetzes wegen grundsätzlich unbeschränkt für Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft einstehen muss.

Die Kommanditisten haften gegenüber den Gläubigern der Fondsgesellschaft beschränkt auf die im Handelsregister eingetragene Haftsumme, die 0,1% der jeweils gezeichneten Pflichteinlage beträgt. Die Haftung ist ausgeschlossen, sofern und soweit die Haftsumme an die Fondsgesellschaft geleistet und nicht zurückgezahlt worden ist. Eine Rückzahlung liegt auch dann vor, wenn der Kommanditist von der Fondsgesellschaft Zahlungen erhält, die nicht durch entsprechende Gewinne gedeckt sind.

Die geschäftsführende Kommanditistin haftet im Innenverhältnis der Fondsgesellschaft und den Gesellschaftern für ihre Handlungen im Rahmen der Geschäftsführung bei Vorsatz oder Fahrlässigkeit.

Kündigung

Die Gesellschafter sind zur ordentlichen Kündigung der Fondsgesellschaft nicht berechtigt. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt. Die Kündigung hat schriftlich gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft zu erfolgen.

Ausscheiden, Abfindung

Kommanditisten können durch Beschluss der übrigen Gesellschafter aus der Fondsgesellschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Die Beschlüsse stehen unter einem Zustimmungsvorbehalt der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Ein Gesellschafter scheidet insbesondere ohne weiteres aus der Fondsgesellschaft aus:

- bei Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen eines Gesellschafters beziehungsweise Ablehnung der Eröffnung mangels Masse;
- bei Betreiben der Zwangsvollstreckung in seinen Anteil an der Fondsgesellschaft;
- bei Pfändung von Ansprüchen aus dem Gesellschaftsverhältnis;
- bei Eintritt eines Beteiligungshindernisses in der Person des Anlegers (etwa Erwerb einer nach dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft ausgeschlossenen Staatsangehörigkeit; vgl. Beschreibung der Beteiligungshindernisse in Unterpunkt „Beteiligung der Gesellschafter“).

Durch das Ausscheiden eines Kommanditisten wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern mit den verbleibenden Gesellschaftern fortgeführt.

Jeder ausscheidende Kommanditist oder Treugeber hat einen Anspruch auf eine Abfindung. Die Höhe des Abfindungsguthabens richtet sich nach dem Verkehrswert der Beteiligung zum Zeitpunkt des Ausscheidens, der von der Kapitalverwaltungsgesellschaft ermittelt und festgesetzt wird. Sofern der ausscheidende Kommanditist beziehungsweise Treugeber der von der KVG angesetzten Höhe der Abfindung widerspricht, wird der Verkehrswert der Beteiligung und das ihm zustehende Abfindungsguthaben von einem von der Wirtschaftsprüferkammer Berlin zu bestimmenden Wirtschaftsprüfer verbindlich festgelegt. Das Abfindungsguthaben ist in vier gleichen Halbjahresraten auszahlbar, deren erste zum nächsten Jahresabschlussstichtag der Gesellschaft, der dem Zeitpunkt des Ausscheidens folgt, zur Zahlung fällig ist. Der jeweils ausstehende Betrag des Abfindungsguthabens wird ab Fälligkeit mit 5% p.a. über dem jeweiligen Basiszinssatz verzinst. Die Fondsgesellschaft ist auch ganz oder teilweise zur vorzeitigen Ablösung ohne Ausgleich für entgehende Zinsen berechtigt.

Tod eines Gesellschafters

Verstirbt ein Gesellschafter, so wird die Fondsgesellschaft mit seinen Erben oder Vermächtnisnehmern fort-

gesetzt. Diese sind verpflichtet, der Treuhandkommanditistin auf eigene Kosten eine unwiderrufliche und über den Tod hinaus gültige, notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht zu erteilen. Mehrere Erben beziehungsweise Vermächtnisnehmer haben einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestellen, der ihre Rechte aus der Beteiligung ausübt. Sämtliche durch den Erbfall entstehenden Kosten, insbesondere die mit dem Nachweis der Erbfolge oder des Vermächtnisses sowie der Bestellung eines gemeinsamen Bevollmächtigten verbundenen Kosten, tragen die Erben oder Vermächtnisnehmer. Sie sind verpflichtet der Treuhandkommanditistin den durch den Erbfall entstandenen administrativen Aufwand in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 0,50% des Anteilswerts, höchstens aber 297,50 EUR inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer zu ersetzen.

Steuerliche Verpflichtungen

Der jeweilige Gesellschafter trägt eventuelle steuerliche Belastungen, die durch seinen Beitritt oder sein Ausscheiden oder auf andere Art und Weise durch ihn verursacht werden. Gleiches gilt für die Kosten etwaig auf Wunsch eines Kommanditisten zu erhebender Daten und der auf Wunsch eines Kommanditisten erfolgenden zusätzlichen Einhaltung anderer Rechnungslegungsvorschriften als der des HGB. Etwaige Sonderwerbungskosten sind der Treuhandkommanditistin jährlich bis zum 30. März mitzuteilen. Jeder Gesellschafter hat der KVG das für ihn zuständige Wohnsitzfinanzamt unter Angabe der Steuernummer bekannt zu geben und Änderungen der Zuständigkeit oder der Steuern mitzuteilen.

Rechtswahl, Gerichtsstand, Durchsetzung von Rechten

Der Gesellschaftsvertrag unterliegt deutschem Recht. Erfüllungsort und Gerichtsstand für sämtliche Ansprüche aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist, soweit dies zulässig vereinbart werden kann, der Sitz der Fondsgesellschaft.

In Deutschland sind die Gerichte der Zivilgerichtsbarkeit der zuständige Gerichtszweig. Die Vollstreckung von Urteilen richtet sich nach der Zivilprozessordnung.

Treuhand- und Verwaltungsvertrag

Auf der Grundlage des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft sowie auf Grundlage des Treuhand- und Verwaltungsvertrages können sich Anleger über die Bouw-

fonds Treuhand und Verwaltungs GmbH (nachfolgend „Treuhanderin“) mittelbar als Treugeber an der Fondsgesellschaft beteiligen, indem sie einen Teil der Kommanditeinlage der Treuhanderin übernehmen. Die Treuhanderin hat eine Pflichteinlage von 55,09 Mio. EUR erbracht.

Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich auf die wesentlichen Vertragsregelungen. Der gesamte Treuhand- und Verwaltungsvertrag ist in diesem Verkaufsprospekt auf den Seiten 151 ff. vollständig abgedruckt. Einzelheiten können dort nachgelesen werden.

Um sich mittelbar an der Fondsgesellschaft als Treugeber zu beteiligen, äußert der Anleger mit seiner Beitrittserklärung seinen Wunsch auf einen Beitritt zur Fondsgesellschaft und bietet der Treuhanderin den Abschluss des Treuhand- und Verwaltungsvertrags an. Der Anleger verzichtet auf den Zugang der Annahmeerklärung, er wird jedoch schriftlich über die erfolgte Annahme seines Angebots informiert.

Der Anleger verpflichtet sich, seine in der Beitrittserklärung vereinbarte Pflichteinlage und das Agio auf ein Einzahlungskonto der Treuhanderin einzuzahlen. Leistet der Anleger die vereinbarte Pflichteinlage und das Agio nicht fristgerecht, kann ihm die Treuhanderin ohne weitere Mahnung Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz (§ 247 BGB) in Rechnung stellen. Die Treuhanderin ist darüber hinaus berechtigt, im Verzugsfall den Rücktritt zu erklären oder die Beteiligung auf den gezahlten Betrag herabzusetzen. Im Falle des Rücktritts oder der Herabsetzung der Beteiligung kann die Treuhanderin eine Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 0,50% des Anteilswertes, höchstens aber 297,50 EUR inklusive Umsatzsteuer verlangen.

Der Anleger ist mit der Annahme seiner Beitrittserklärung noch nicht an der Fondsgesellschaft beteiligt. Der Beitritt zur Fondsgesellschaft erfolgt gesondert gemäß § 2 Abs. 4 ff. des Treuhand- und Verwaltungsvertrags und folgt im Wesentlichen den nachfolgend beschriebenen Schritten.

Anlegerbeitritt

Zu einem späteren Zeitpunkt nach Annahme der Beitrittserklärung und Einzahlung der Kapitaleinlage tritt der Anleger bei Vorliegen der im Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft beziehungsweise im Treuhand- und Verwaltungsvertrag genannten Voraussetzungen der Fondsgesellschaft als mittelbar beteiligter Treugeber bei.

Der Beitritt des Anlegers zur Fondsgesellschaft steht unter folgenden Voraussetzungen:

- die Beitrittserklärung des Anlegers wurde von der Treuhanderin angenommen und
- die Kapitaleinlage und das Agio des Anlegers sind auf dem Einzahlungskonto eingegangen und
- die Frist für den Widerruf der Beteiligung des Anlegers ist abgelaufen und
- die Fondsgesellschaft hat ein Darlehen mit einem Kreditinstitut in Höhe des in den Anlagebedingungen vorgesehenen Fremdkapitals aufgenommen.

Zur Umsetzung des Beitritts überträgt die Treuhanderin die der Kapitaleinlage des Anlegers (ohne Agio) entsprechenden anteiligen Rechte aus ihrem eigenen Kommanditeil auf den Anleger. Einer gesonderten Übertragungsvereinbarung zwischen der Treuhanderin und dem Anleger bedarf es hierfür nicht, der Anleger wird aber von der Treuhanderin über seinen Beitritt zur Fondsgesellschaft zeitnah schriftlich informiert. Dieses Informationsschreiben ist nicht Voraussetzung für den rechtswirksamen Beitritt zur Fondsgesellschaft.

Der Beitritt zur Fondsgesellschaft erfolgt, indem die Treuhanderin einen Geldbetrag vom Einzahlungskonto auf ein Geschäftskonto der Fondsgesellschaft überweist, der in seiner Höhe der Kapitaleinlage des Anlegers sowie ggf. weiterer Kapitaleinlagen von zeitgleich beitretenden Anlegern entspricht und gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft erklärt, dass der Anleger in Höhe seiner Kapitaleinlage als Treugeber an der Fondsgesellschaft beteiligt ist.

Der Zeitpunkt, zu dem ein Anleger der Fondsgesellschaft beitrifft, steht grundsätzlich im freien Ermessen der Treuhanderin. Die Treuhanderin ist berechtigt, Beitrittserklärungen von einer Vielzahl von Anlegern zu sammeln, um diese der Fondsgesellschaft zeitgleich beitreten zu lassen. Sofern es der Fondsgesellschaft nicht gelingt, bis zum 30. Juni 2015 mindestens 85% des angebotenen Kommanditkapitals von Anlegern einzuwerben und bis dahin kein Anleger der Gesellschaft beigetreten ist, kann die Treuhanderin mit Zustimmung der KVG den Treuhand- und Verwaltungsvertrag kündigen und rückabwickeln. Im Rahmen der Rückabwicklung des Vertrags erhält der Anleger von der Treuhanderin seine Kapitaleinlage samt Agio unter Auszahlung etwaiger Zinserträge zurück. Sofern die Treuhanderin von der vorgenannten Befugnis zur Rückabwicklung keinen Gebrauch macht oder bis zum 30. Juni 2015 85% des angebotenen Kommanditkapitals von Anlegern angeworben werden, treten spätestens zum 1. Juli 2015 alle Anleger der Fondsgesellschaft bei, welche die entsprechenden Voraussetzungen erfüllen.

Die Treuhänderin kann zudem nach eigenem Ermessen Anleger der Fondsgesellschaft beitreten lassen, bevor 85% des angebotenen Kommanditkapitals von Anlegern eingeworben sind.

Echte Treuhand

Beteiligen sich Anleger als Treugeber, hält die Treuhänderin die Beteiligung im Auftrag und für Rechnung der Anleger, jedoch im Außenverhältnis im eigenen Namen (echte Treuhand). Soweit rechtlich zulässig, werden die Treugeber wirtschaftlich und rechtlich wie beschränkt haftende Gesellschafter der Fondsgesellschaft behandelt; insbesondere hinsichtlich der Beteiligung am Ergebnis und Vermögen der Fondsgesellschaft sowie der Ausübung von Gesellschafterrechten.

Die Treugeber sind verpflichtet, die Treuhänderin von allen Verbindlichkeiten freizustellen, die im Zusammenhang mit ihrer Beteiligung an der Fondsgesellschaft stehen. Die Freistellungsverpflichtung des Treugebers in Bezug auf die Haftung der Treuhänderin gemäß § 172 HGB ist begrenzt auf 0,10% der Kapitaleinlage des Treugebers.

Verwaltungstreuhand

Treugeber sind jederzeit berechtigt, auf eigene Kosten in die Stellung eines unmittelbar an der Fondsgesellschaft beteiligten Direktkommanditisten zu wechseln. Für Anleger, die sich unmittelbar an der Fondsgesellschaft als Direktkommanditisten beteiligen, übernimmt die Treuhänderin die Verwaltung der Beteiligung in offener Stellvertretung (Verwaltungstreuhand).

Ausübung von Rechten und Pflichten

Die Treuhänderin übt die Rechte und Pflichten der Anleger, insbesondere das Stimmrecht, nach pflichtgemäßem Ermessen aus, sofern und soweit der Anleger nicht selbst oder – falls zulässig – durch einen von ihm beauftragten Bevollmächtigten wahrnimmt. Der Anleger ist berechtigt, Weisungen zu erteilen, denen gemäß die Treuhänderin Gesellschafterrechte und -pflichten auszuüben hat. Im Falle abweichender Weisungen der Anleger wird die Treuhänderin das auf ihren Kommanditanteil entfallende Stimmrecht gespalten ausüben. Bei Abstimmungen der Fondsgesellschaft über eine Änderung der Anlagebedingungen (vgl. § 13 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft) darf die Treuhänderin das Stimmrecht für den Anteil des Treugebers nur nach dessen Weisungen ausüben. Die Treuhänderin ist berechtigt, die Abwicklung der aus der Beteiligung nach niederländischem Recht entstehenden steuerlichen Pflichten der Anleger für die dafür

qualifizierenden Anleger zu organisieren. Zu diesem Zweck bevollmächtigt jeder Anleger die Treuhänderin mit Abschluss des Treuhand- und Verwaltungsvertrags jeweils einzeln, für ihn mit dem zuständigen niederländischen Finanzamt eine Regelung zur vereinfachten Handhabung der Erklärungsspflichten und Zahlung der vom Anleger geschuldeten niederländischen Einkommensteuer zu treffen. Das Recht des Anlegers, die gesetzliche Einkommensteuer-Veranlagung selbst durchzuführen, bleibt unberührt.

Vergütung

Für ihre Leistungen gemäß dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag erhält die Treuhänderin von der Fondsgesellschaft eine Vergütung nach Maßgabe der Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft.

Haftung

Die Treuhänderin haftet gegenüber Anlegern nur für grob fahrlässige oder vorsätzliche Verletzungen der Vertragspflichten beschränkt auf die Höhe des vom jeweiligen Anleger gezeichneten Kommanditkapitals.

Übertragung

Der Anleger kann seine Beteiligung durch schriftlichen Vertrag mit dem Erwerber mit Wirkung zum 1. Januar eines Geschäftsjahres nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft, d.h. mit Zustimmung aller Gesellschafter und Treugeber unter Vorbehalt einer entsprechenden Zustimmung der KVG übertragen. Die Treuhänderin ist berechtigt, für die Abwicklung der Übertragung vom ausscheidenden Anleger eine Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 0,50% des Anteilswertes, höchstens aber 297,50 EUR inklusive Umsatzsteuer zu verlangen.

Verstirbt ein Anleger, treten seine Erben in den Treuhand- und Verwaltungsvertrag ein. Die Treuhänderin ist berechtigt, für den mit dem Erbfall verbundenen Aufwand eine Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 0,50% des Anteilswertes, höchstens aber 297,50 EUR inklusive Umsatzsteuer zu verlangen.

Sonstige Bestimmungen

Der Treuhand- und Verwaltungsvertrag endet mit Rückabwicklung, Kündigung, Ausscheiden einer Vertragspartei als Gesellschafter der Fondsgesellschaft oder mit Beendigung der Fondsgesellschaft. Eine Kündigung kann grundsätzlich nur aus wichtigem Grund erfolgen.

Der Anleger ist verpflichtet, der Treuhänderin die Änderung seiner Daten umgehend mitzuteilen.

Der Treuhand- und Verwaltungsvertrag unterliegt deutschem Recht. Erfüllungsort und Gerichtsstand für sämtliche Ansprüche aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist, soweit dies zulässig vereinbart werden kann, der Sitz der Fondsgesellschaft.

In Deutschland sind die Gerichte der Zivilgerichtsbarkeit der zuständige Gerichtszweig. Die Vollstreckung von Urteilen richtet sich nach der Zivilprozessordnung.

KVG-Bestellungsvertrag

Die Fondsgesellschaft hat mit der IntReal International Real Estate Kapitalanlagegesellschaft (nachfolgend „Kapitalverwaltungsgesellschaft“) am 19. September 2014 einen KVG-Bestellungsvertrag geschlossen. Die für die Verwaltung der Fondsgesellschaft erforderliche Erlaubnis der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhalten.

Die Fondsgesellschaft hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft mit der kollektiven Vermögensverwaltung der Fondsgesellschaft beauftragt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft tätig und übernimmt insbesondere die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens der Fondsgesellschaft im ausschließlichen Interesse der Anleger. Dies umfasst insbesondere die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement sowie Verwaltungsfunktionen.

Im Rahmen der Portfolioverwaltung tätigt die Kapitalverwaltungsgesellschaft für Rechnung der Fondsgesellschaft Anlagen entsprechend der Anlagestrategie sowie entsprechend den Zielen und dem Risikoprofil der Fondsgesellschaft. Eigene Entscheidungen über Anlagen wird die Fondsgesellschaft nicht ohne die vorherige schriftliche Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft treffen. Zur Erfassung und Überwachung möglicher Risiken für das Kommanditanlagevermögen der Fondsgesellschaft wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft ein Risikomanagementsystem anwenden. Zur Erfüllung dieser Aufgaben hat sich die Fondsgesellschaft verpflichtet, alle notwendigen Mitwirkungshandlungen, insbesondere die Bereitstellung von Information und Unterlagen, auszuführen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft stellt sicher, dass das Risikoprofil der Fondsgesellschaft der Größe, der Zusammensetzung sowie der Anlagestrategie und den Anlagezielen entspricht, wie sie in den Anlagebedingungen, den

wesentlichen Anlegerinformationen und den sonstigen Verkaufsunterlagen festgelegt sind. Zudem wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft das Vertriebsanzeigeverfahren bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht durchführen und diese regelmäßig im Rahmen ihrer Meldepflichten über die Fondsgesellschaft unterrichten. Für den Vertrieb selbst wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft auf von der Kapitalverwaltungsgesellschaft unabhängige Unternehmen zurückgreifen und hierzu auf Rechnung der Fondsgesellschaft gesonderte Vertriebsverträge abschließen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist jederzeit berechtigt, im Rahmen der gesetzlichen und behördlichen Vorgaben, Aufgaben nach diesem Vertrag ohne Zustimmung der Fondsgesellschaft auszulagern beziehungsweise eine Auslagerung zu beenden. Dies gilt auch für nicht einen Auslagerungstatbestand darstellende Dienstleistungsverhältnisse.

Vergütung

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für ihre eigenen Leistungen im Rahmen der initialen Strukturierung und Konzeption der Gesellschaft eine einmalige Vergütung in Höhe von brutto 71.400 EUR. Diese Vergütung ist unmittelbar nach Umsetzung des Anlegerbeitritts zur Gesellschaft fällig.

Für die Verwaltung der Gesellschaft erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,16% der ermittelten Verkehrswerte der im entsprechenden Jahr von der Gesellschaft gehaltenen Immobilien, jedoch nicht mehr als nach Maßgabe der Anlagebedingungen der Gesellschaft belastet werden kann. Die jährliche Vergütung nach dem vorangehenden Satz fällt erst ab (i) dem 01.01.2015 oder (ii) dem Datum der Vertriebszulassung der Fondsgesellschaft nach §316 KAGB durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht an, wobei das spätere der beiden Daten entscheidend ist.

Die Vergütung ist jeweils anteilig monatlich vorschüssig fällig. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage gemäß der Anlagebedingungen auszugleichen.

Zudem erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft folgende Transaktionsgebühren:

Für den Erwerb der Vermögensgegenstände der Gesellschaft im Sinne von § 1 Abs. 1 lit. a der Anlagebedingungen der Gesellschaft erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,2% vom jeweilig erzielten Kaufpreis zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer,

mindestens jedoch in Höhe von 15.000 EUR und maximal in Höhe von 50.000 EUR jeweils zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer und bezogen auf den jeweiligen Kaufpreis. Diese Vergütung ist mit Umsetzung des ersten Anlegerbeitritts zur Fondsgesellschaft (Closing) fällig.

Werden diese Vermögensgegenstände veräußert, erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,15% vom jeweilig erzielten Verkaufspreis zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer, mindestens jedoch in Höhe von 10.000 EUR und maximal in Höhe von 20.000 EUR jeweils zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer und bezogen auf den jeweiligen Verkaufspreis. Diese Vergütung ist bei vollständigem Verkauf der jeweiligen Immobilie fällig. Zusätzlich erhält die KVG zulasten der Fondsgesellschaft eine erfolgsabhängige Vergütung nach Maßgabe der Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft.

Kosten, die der Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Erfüllung ihrer Pflichten aus dem KVG-Bestellungsvertrag durch die Auslagerungsunternehmen und die Beauftragung Dritter entstehen, trägt die Gesellschaft nach Maßgabe der Anlagebedingungen. Gleiches gilt für Auslagen der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Soweit der Leistungsinhalt des KVG-Bestellungsvertrags erweitert wird, beispielsweise aufgrund gesetzlicher oder behördlicher Anforderungen, ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft berechtigt, über die in den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft vereinbarte Vergütung hinaus eine zusätzliche Vergütung zu verlangen, soweit sie die zusätzlich zu erfüllenden Aufgaben beziehungsweise zu erbringenden Leistungen selbst übernimmt oder selbst übernehmen muss, beziehungsweise für die zusätzlich zu erfüllenden Aufgaben Auslagerungsunternehmen und/oder Dienstleister zu beauftragen und die Übernahme der entsprechenden Kosten von der Fondsgesellschaft zu verlangen.

Sonstige Bestimmungen

Der KVG-Bestellungsvertrag endet mit der Liquidation der Fondsgesellschaft. Die Fondsgesellschaft ist zu einer Kündigung dieses Vertrags mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines jeden Jahres berechtigt. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann nur aus wichtigem Grund unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten kündigen.

Der KVG-Bestellungsvertrag unterliegt deutschem Recht. Erfüllungsort und Gerichtsstand für sämtliche Ansprüche aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist, soweit dies zulässig vereinbart werden kann, Hamburg.

In Deutschland sind die Gerichte der Zivilgerichtsbarkeit der zuständige Gerichtszweig. Die Vollstreckung von Urteilen richtet sich nach der Zivilprozessordnung.

Auslagerungsvertrag

Vorbemerkung

Die IntReal International Real Estate Kapitalanlagegesellschaft (nachfolgend „Kapitalverwaltungsgesellschaft“) hat mit der Bouwfonds Investment Management Deutschland GmbH (nachfolgend „Auslagerungsunternehmen“) am 19. September 2014 einen Auslagerungsvertrag geschlossen.

Im Rahmen des Auslagerungsvertrags werden Aufgaben von der Kapitalverwaltungsgesellschaft im Zusammenhang mit der Fondsgesellschaft auf das Auslagerungsunternehmen ausgelagert.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft initiiert keine eigenen Fonds, auch hat sie keine Verträge über die Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte oder wesentlicher Teile davon geschlossen. Zudem liegen keine kapitalmäßigen oder personellen Verflechtungen zwischen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und dem Auslagerungsunternehmen vor. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft agiert mithin ohne Interessenkonflikte im Hinblick auf diese Aufgabenübertragung.

Ausgelagerte Aufgaben

Die ausgelagerten Aufgaben umfassen Leistungen für die Fondsgesellschaft aus dem Bereich der Immobilienbewirtschaftung, der Anlegerverwaltung sowie der Vermittlung von Fremdkapital. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft besitzt ein uneingeschränktes Weisungs- und Kontrollrecht hinsichtlich der an Auslagerungsunternehmen übertragenen Aufgaben.

Die Pflichten des Auslagerungsunternehmens umfassen insbesondere:

Immobilien dienstleistungen:

Technische, wirtschaftliche und juristische Ankaufsprüfung in Bezug auf die Parkhausimmobilien; die strategische Entwicklung der Parkhäuser; die Zusammenstellung aller Finanzdaten; die Beratung und Vertretung bei der Sicherstellung von Baurecht und der Beantragung von Baugenehmigungen und sonstigen für Baumaßnahmen an den Immobilien erforderlichen behördlichen Genehmi-

gungen; die Abwicklung des Zahlungsverkehrs; das Management der notwendigen Wartungs-, Reinigungs-, Bewachungs- und sonstiger Dienstleistungs- beziehungsweise Unterauslagerungsverträge; die kaufmännische und technische Objektverwaltung; vorbereitende Aufgaben zur Unterstützung der KVG beim Verkauf der Parkhausimmobilien.

Anlegerverwaltung:

Koordination der Beitritte, Führen eines Anlegerregisters, das Anfordern und Überwachen der Kapitaleinzahlungen der Anleger, die Anlegerbetreuung, insbesondere das Führen der Kapitalkonten der Anleger sowie die Organisation und Durchführung der jährlichen Gesellschafterversammlungen, Kundenservice (inkl. Steuerservice), insbesondere die Beantwortung von Anlegeranfragen, das Beschwerdemanagement sowie das Erstellen und Versenden der steuerlichen Mitteilungen/Ergebnisse an die Anleger, Information der Anleger, die Vornahme von Maßnahmen gemäß dem Gesetz über das Aufspüren von schweren Straftaten (GwG), die Bearbeitung von Steuerthemen auf Anlegerebene, insbesondere die Erstellung der Überleitungsrechnung für steuerliche Zwecke.

Vermittlung von Fremdkapital:

Insbesondere den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Kreditverträgen über bis zu 36.250.000 EUR zur Refinanzierung der Investitionen in Parkhausimmobilien.

Die an das Auslagerungsunternehmen übertragenden Aufgaben können auf Dritte (Subunternehmer/Unterauslagerungsunternehmen) unterausgelagert werden, soweit dies nach geltendem Recht zulässig ist. Die beabsichtigten Unterauslagerungen sind der KVG mitzuteilen und bedürfen in jedem Einzelfall der vorherigen schriftlichen Zustimmung der KVG.

Haftung

Das Auslagerungsunternehmen haftet gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft bei leichter oder einfacher Fahrlässigkeit seiner Organe oder Mitarbeiter. Die Haftung ist begrenzt auf eine Deckungssumme von mindestens 10% des Werts des größten für den Fonds zu erwerbenden Vermögensgegenstands, mindestens aber 2,5 Mio. EUR pro Fall. Das Auslagerungsunternehmen ist verpflichtet, eine Versicherung in Höhe dieser Deckungssumme abzuschließen. Das Auslagerungsunternehmen haftet ohne Einschränkung bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit seiner Organe oder Mitarbeiter sowie bei Schäden aus einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

Vergütung

Das Auslagerungsunternehmen erhält für seine Leistungen nach dem Auslagerungsvertrag die nachfolgend aufgeführten Vergütungen. Der Begriff „Bemessungsgrundlage“ wird für die Zwecke dieser Vergütungsregelung wie folgt definiert: Als Bemessungsgrundlage gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungsstichtag von der Gesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100% des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrundegelegt.

Die Leistungen des Auslagerungsunternehmens im Rahmen der Immobiliendienstleistungen werden wie folgt vergütet:

- a) Für Leistungen im Rahmen der Ankaufsprüfung erhält das Auslagerungsunternehmen eine einmalige Vergütung in Höhe von bis zu 1,13% des Kaufpreises abzgl. der im KVG-Bestellungsvertrag vereinbarten Ankaufvergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Diese Vergütung ist mit Umsetzung des ersten Anlegerbeitritts zur Fondsgesellschaft (Closing) fällig.
- b) Für Leistungen im Rahmen der Verkaufsunterstützung erhält das Auslagerungsunternehmen eine einmalige Vergütung von bis zu 2,3% des Verkaufspreises der Immobilien abzgl. der im KVG-Bestellungsvertrag vereinbarten Verkaufsvergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Diese Vergütung ist bei vollständigem Verkauf der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Immobilien fällig.
- c) Die unter vorangehenden Buchstaben a und b genannten Vergütungen werden aus den der Kapitalverwaltungsgesellschaft nach den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft zustehenden Transaktionsgebühren an das Auslagerungsunternehmen ausgekehrt.
- d) Das Auslagerungsunternehmen erhält als Vergütung für Leistungen im Rahmen des Asset Managements eine jährliche Vergütung jeweils ausgedrückt als Prozentsatz der Bemessungsgrundlage und bis zur Höhe des jeweils angegebenen korrespondierenden Höchstwerts nach Maßgabe der folgenden Tabelle. Diese Vergütung ist nicht von der Verwaltungsvergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft nach Maßgabe der Anlagebedingungen der Gesellschaft abgedeckt und wird somit der Gesellschaft zusätzlich belastet.

Jahr	Prozentsatz der Bemessungsgrundlage	Höchstwert in EUR
2014	0,03390%	18.117
2015	0,39720%	218.818
2016	0,40316%	222.100
2017	0,41091%	226.371
2018	0,42071%	231.767
2019	0,42879%	236.221
2020	0,43703%	240.761
2021	0,44543%	245.389
2022	0,45400%	250.107
2023	0,46273%	254.917
2024	0,50297%	277.087
2025	0,51267%	282.430
2026	0,52256%	287.877
2027	0,53264%	293.430
2028	0,54291%	299.092

Jahr	Prozentsatz der Bemessungsgrundlage	Höchstwert in EUR
2014	0,03578%	19.121
2015	0,42483%	234.038
2016	0,43333%	238.720
2017	0,44199%	243.494
2018	0,45083%	248.364
2019	0,45985%	253.331
2020	0,46905%	258.398
2021	0,47843%	263.566
2022	0,48800%	268.838
2023	0,49776%	274.214
2024	0,50771%	279.698
2025	0,51786%	285.292
2026	0,52822%	290.998
2027	0,53879%	296.818
2028	0,54956%	302.754

Das Auslagerungsunternehmen ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage gemäß den Anlagebedingungen auszugleichen.

e) Das Auslagerungsunternehmen erhält eine erfolgsabhängige Vergütung gemäß folgender Regelung: 30,25% des Betrags, um den die Gesamtrückflüsse an die Anleger vor niederländischer Einkommensteuer einen durchschnittlichen jährlichen Mittelrückfluss (über die Rückzahlung der geleisteten Einlage ohne Agio hinaus) von 8,47% p.a. bezogen auf das gezeichnete Kommanditkapital (ohne Agio) übersteigen, unter der Voraussetzung, dass die Anleger Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten haben. Die Vergütung versteht sich inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer. Sie ist mit der Erstellung der vorläufigen Liquidationsrechnung der Fondsgesellschaft fällig. Die vorgenannte Vergütung wird aus der der Kapitalverwaltungsgesellschaft nach Maßgabe der Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft zustehenden erfolgsabhängigen Vergütung an das Auslagerungsunternehmen ausgekehrt.

Die Leistungen des Auslagerungsunternehmens im Rahmen der Anlegerverwaltung werden nach Maßgabe der nachfolgenden Regelung vergütet. Das Auslagerungsunternehmen erhält eine jährliche Vergütung jeweils ausgedrückt als Prozentsatz der Bemessungsgrundlage und bis zur Höhe des jeweils angegebenen korrespondierenden Höchstwerts nach Maßgabe der folgenden Tabelle.

Das Auslagerungsunternehmen ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage gemäß den Anlagebedingungen auszugleichen. Es ist das gemeinsame Verständnis der Parteien, dass diese Vergütungen jeweils an die Bouwfonds Treuhand und Verwaltungs GmbH für deren Treuhändertätigkeit sowie für ihre Leistungen im Rahmen der Anlegerverwaltung als Unterauslagerungsunternehmen ausgekehrt werden.

Für Leistungen im Rahmen der Vermittlung zur Beschaffung von Fremdkapital erhält das Auslagerungsunternehmen eine einmalige Vergütung in Höhe von brutto 359.231 EUR. Diese Vergütung ist mit Umsetzung des ersten Anlegerbeitritts zur Fondsgesellschaft (Closing) fällig.

Sonstige Bestimmungen

Der Auslagerungsvertrag gilt bis zum 31. Dezember 2028 und verlängert sich stillschweigend jeweils für das folgende Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft. Dies gilt nicht, wenn die Kapitalverwaltungsgesellschaft mit einer Frist von sechs Monaten ihr Kündigungsrecht insgesamt oder für Teilaufgaben des Vertrags ausübt. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung für beide Vertragsparteien bleibt unberührt. Bestehende Prüfungs- und Einsichtsrechte bestehen nach Beendigung dieses Vertrags zwei Jahre fort.

Der Auslagerungsvertrag unterliegt deutschem Recht. Erfüllungsort und Gerichtsstand für sämtliche Ansprüche aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist, soweit dies zulässig vereinbart werden kann, Hamburg.

In Deutschland sind die Gerichte der Zivilgerichtsbarkeit der zuständige Gerichtszweig. Die Vollstreckung von Urteilen richtet sich nach der Zivilprozessordnung.

Vertrag über die Vermittlung von Eigenkapital

Die IntReal International Real Estate Kapitalanlagegesellschaft (nachfolgend „Kapitalverwaltungsgesellschaft“) hat mit der Bouwfonds Investment Management Deutschland GmbH am 19. September 2014 einen Vertrag über die Vermittlung von Eigenkapital geschlossen.

Danach ist die Bouwfonds Investment Management Deutschland GmbH beauftragt, das Eigenkapital der Fondsgesellschaft zu platzieren. Hierzu wird sie den Anlegern die Kommanditeinlage der Treuhandkommanditistin der Fondsgesellschaft in Höhe von 55,09 Mio. zur Übernahme anbieten. Insbesondere wird die Bouwfonds Investment Management Deutschland GmbH im Rahmen der Vermittlung von Anlegern zur Fondsgesellschaft die Zurverfügungstellung der Beitrittsunterlagen, die Erläuterung des Beteiligungsangebots gegenüber dem Anleger, insbesondere die Risikoaufklärung, und die Identifizierung nach dem Geldwäschegesetz (GwG) übernehmen.

Die Bouwfonds Investment Management Deutschland GmbH ist verpflichtet, bei dem Vertrieb des Eigenkapitals ausschließlich die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Verfügung gestellten Unterlagen zu verwenden.

Die Bouwfonds Investment Management Deutschland GmbH ist berechtigt, zur Erfüllung ihrer vertraglich geschuldeten Leistungen qualifizierte Dritte (Vertriebspartner) zu beauftragen und diesen ggf. für die Beantwortung von Anfragen zur Verfügung zu stehen.

Zur Annahme von Beteiligungsangeboten oder Zahlungen ist die Bouwfonds Investment Management Deutschland GmbH nicht berechtigt. Eingehende Beitrittserklärungen sind unverzüglich an die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder von ihr benannte Dritte weiterzuleiten.

Vergütung

Die Bouwfonds Investment Management Deutschland GmbH erhält für ihre Leistungen eine einmalige Vergütung in Höhe von 3% des gezeichneten Kommanditkapitals inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer sowie das von Anlegern zu entrichtende Agio in Höhe von jeweils 5% der Einlage des betreffenden Anlegers in die Fondsgesellschaft bis zu einer maximalen Gesamtvergütung in Höhe

von 4.407.200 EUR. Es wird davon ausgegangen, dass diese Leistungen umsatzsteuerfrei sind. Sollte die Finanzverwaltung der Ansicht sein, dass diese Leistungen umsatzsteuerpflichtig sind oder werden, verstehen sich diese Leistungen zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Die vorgenannte Vergütung geht vereinbarungsgemäß zu Lasten der Fondsgesellschaft. Der Vergütungsanspruch entsteht und wird fällig, sobald Anleger erstmals der Fondsgesellschaft nach Maßgabe des Treuhand- und Verwaltungsvertrages beitreten.

Die Vermittlung von Anlegern beginnt erst nach Zugang der Mitteilung der BaFin, dass mit dem Vertrieb begonnen werden darf.

Haftung

Die Haftung der Vertragsparteien ist auf Vorsatz und Fahrlässigkeit beschränkt. Die Bouwfonds Investment Management Deutschland GmbH haftet für ein Verschulden unterbeauftragter Dritter wie eigenes Verschulden.

Sonstige Bestimmungen

Der Vertrag über die Vermittlung von Eigenkapital endet alternativ mit Ablauf der ggf. verlängerten Zeichnungsfrist der Fondsgesellschaft, der vorzeitigen Beendigung des Beteiligungsangebots durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder mit der Vollplatzierung des Eigenkapitals. Vor Beendigung nach vorstehenden Tatbeständen kann der Vertrag mit einer Frist von drei Monaten zum Quartalsende ordentlich gekündigt werden. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Der Vertrag über die Vermittlung von Eigenkapital unterliegt deutschem Recht. Erfüllungsort und Gerichtsstand für sämtliche Ansprüche aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist, soweit dies zulässig vereinbart werden kann, der Sitz der Fondsgesellschaft.

In Deutschland sind die Gerichte der Zivilgerichtsbarkeit der zuständige Gerichtszweig. Die Vollstreckung von Urteilen richtet sich nach der Zivilprozessordnung.

Konzeptions- und Strukturierungsvertrag

Die IntReal International Real Estate Kapitalanlagegesellschaft (nachfolgend „Kapitalverwaltungsgesellschaft“) hat mit der Bouwfonds Investment Management Deutschland GmbH am 19. September 2014 einen Vertrag in Bezug auf die Konzeption der Fondsgesellschaft geschlossen. Die

Bouwfonds Investment Management Deutschland GmbH übernimmt für die Kapitalverwaltungsgesellschaft Beratungsleistungen im Zusammenhang mit der Entwicklung des Konzepts für die Auflegung der Fondsgesellschaft.

Die Beratungsleistungen betreffen die Erarbeitung von Entscheidungsvorschlägen für die Kapitalverwaltungsgesellschaft, insbesondere für die folgenden Bereiche:

- Ermittlung und Zusammenstellung von wirtschaftlichen Daten, Markt- und Standortanalysen für die Investitionsrechnungen;
- Erarbeitung der Finanzierungs- und Beteiligungsstruktur;
- Zusammenstellung sämtlicher Investitionsrechnungen);
- Koordination der Erstellung des Verkaufsprospekts;
- Steuerung der technischen Produktion der Verkaufsunterlagen, insbesondere Druck und Lektoratsarbeiten;
- Projektkoordination aller übrigen im Rahmen der Konzeption des Beteiligungsangebots anfallenden Aufgaben sowie Koordination externer Berater;
- Begleitung des Vertriebsanzeigeverfahrens gemäß KAGB bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Koordination der gesetzlich geforderten Veröffentlichungen und Benachrichtigungen nach Erteilung der Vertriebslaubnis.

Vergütung

Die Bouwfonds Investment Management Deutschland GmbH erhält für ihre Leistungen nach diesem Vertrag im Rahmen der Strukturierung und Konzeption der Fondsgesellschaft eine einmalige Vergütung in Höhe von brutto 1.683.969 EUR. Zudem erhält die Bouwfonds Investment Management Deutschland GmbH verauslagte Kosten für Rechts- und Steuerberatung, Prüfung des Prospekts, Marketing und Erstellung des Prospekts in Höhe von brutto 453.050 EUR. Die vorgenannten Vergütungspositionen gehen vereinbarungsgemäß zu Lasten der Fondsgesellschaft. Die Vergütung sowie die verauslagten Kosten für Rechts- und Steuerberatung, Prüfung des Prospekts, Marketing und Erstellung des Prospekts werden fällig mit dem ersten Anlegerbeitritt zur Fondsgesellschaft.

Für den Fall der Rückabwicklung nach Maßgabe von §2 Abs. 10 des Treuhand- und Verwaltungsvertrags der Fondsgesellschaft stellt die Bouwfonds Investment Management Deutschland GmbH die Kapitalverwaltungsgesellschaft von sämtlichen zu ihren Lasten angefallenen Kosten im Rahmen der Strukturierung und Konzeption der Fondsgesellschaft frei.

Haftung

Die Bouwfonds Investment Management Deutschland haftet für einfache Fahrlässigkeit in Höhe von 1 Mio. EUR je

Schadensfall je Anleger. Die Haftung für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz bleibt unberührt. Soweit die Kapitalverwaltungsgesellschaft einen Schaden gegen eingeschaltete Sonderfachleute, d.h. insbesondere gegen Gutachter und Angehörige der rechts- und steuerberatenden Berufe geltend machen kann, haftet die Bouwfonds Investment Management Deutschland nur in Höhe der von ihr tatsächlich erlangten Schadensersatzleistung, es sei denn, ihr würde selbst Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fallen.

Sonstige Bestimmungen

Der Vertrag in Bezug auf die Konzeption der Fondsgesellschaft endet mit vollständiger Leistungserbringung. Vor diesem Zeitpunkt kann der Vertrag mit einer Frist von drei Monaten zum Quartalsende ordentlich gekündigt werden. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Der Vertrag unterliegt deutschem Recht. Erfüllungsort und Gerichtsstand für sämtliche Ansprüche aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist, soweit dies zulässig vereinbart werden kann, der Sitz der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

In Deutschland sind die Gerichte der Zivilgerichtsbarkeit der zuständige Gerichtszweig. Die Vollstreckung von Urteilen richtet sich nach der Zivilprozessordnung.

Kaufverträge

Kaufvertrag über die Investitionsobjekte an den Standorten Breda, Eindhoven, Nieuwegein, Zaandam und Amsterdam

Die Fondsgesellschaft hat am 13. Dezember 2013 einen Kaufvertrag über die Investitionsobjekte an den Standorten Breda, Eindhoven, Nieuwegein, Zaandam und Amsterdam geschlossen. Die Übertragung der dinglichen Berechtigungen an den Investitionsobjekten erfolgte durch notarielle Urkunden vom 17. Dezember 2013 und 20. Dezember 2013.

Verkäufer der Investitionsobjekte waren die folgenden niederländischen Gesellschaften: Q-PARK Operations Netherlands II B.V. mit Sitz in Amsterdam, Q-PARK Operations Netherlands III B.V. mit Sitz in Maastricht sowie Q-PARK Uitgaansdriehoek B.V. mit Sitz in Maastricht.

Mit Ausnahme des Objekts am Standort Amsterdam, für das bereits ein gesondertes Mietverhältnis in Bezug auf die Nutzung der Parkhausimmobilie besteht, haben die

Vermögensgegenstand	Bezeichnung/Anschrift/Verkäufer	Kaufpreis
recht van erfpacht, ein mit einem deutschen grundstücks- gleichen Recht vergleichbares Recht nach niederländischem Recht.	Parkhaus P6-Pathé ArenA, De Corridor 15, 1101 BC Amsterdam; Q-PARK Uitgaansdriehoek B.V.	12.800.970 EUR; Dieser Betrag wird aufgrund von Instandhaltungsmaßnahmen um 120.000 EUR reduziert
appartementsrecht, ein mit einem deutschen grundstücks- gleichen Recht vergleichbares Recht nach niederländischem Recht.	Parkhaus Centrum, Markendaalseweg 62, 4811 KC Breda Q-PARK Operations Netherlands II B.V.	7.181.538 EUR
recht van opstal, ein mit einem deutschen grundstücks- gleichen Recht vergleichbares Recht nach niederländischem Recht.	Parkhaus Centrum, Emmasingel 29, 5611 AZ Eindhoven Q-PARK Operations Netherlands III B.V.	6.873.016 EUR
recht van ondererfpacht, ein mit einem deutschen grundstücks- gleichen Recht vergleichbares Recht nach niederländischem Recht.	Parkhaus St. Antonius Ziekenhuis, Koekoekslaan 1, 3435 CM Nieuwegein Q-PARK Operations Netherlands II B.V.	14.313.065 EUR
appartementsrecht, ein mit einem deutschen grundstücks- gleichen Recht vergleichbares Recht nach niederländischem Recht.	Parkhaus Hermitage, Hermitage 144, 1506 TX Zaandam Q-PARK Operations Netherlands III B.V.	33.132.381 EUR

Gesellschaften Q-PARK Operations Netherlands II B.V. und Q-PARK Operations Netherlands III B.V. die Parkhausimmobilien nach dem Verkauf von der Fondsgesellschaft gemietet, um deren Nutzung fortzuführen.

Übersicht Kaufpreise

Die übrigen Angaben zu den einzelnen Investitionsobjekten finden sich in diesem Verkaufsprospekt auf den Seiten 53 bis 68 sowie in den Anlagebedingungen, abgedruckt auf den Seiten 129 bis 135.

Details der Investitionsobjekte

Nach Maßgabe von Artikel 4.1 des Kaufvertrags ist die Übertragung der dinglichen Berechtigungen an den Investitionsobjekten an den Käufer in dem Zustand erfolgt, in dem sich die Investitionsobjekte bei Zustandekommen und Unterzeichnung des Kaufvertrags befinden, vorbehaltlich der Veränderungen aufgrund normalen Gebrauchs. Zudem ist die tatsächliche Übertragung der dinglichen Berechtigungen an den Investitionsobjekten an den Käufer grundsätzlich bei Unterzeichnung der eingangs erwähnten notariellen Übertragungsurkunden erfolgt. Zudem sind alle Ansprüche, welche die Verkäufer hinsichtlich des Verkaufsgegenstands gegenüber Dritten (etwa Bauunternehmen, (Sub-)Unternehmer, Installateure und Lieferanten), geltend machen können beziehungsweise werden geltend machen können, zum Zeitpunkt der Übertragung der Investitionsobjekte auf den Käufer übergegangen.

Regelungen zu Übermaß und Untermaß / Abweichung von der Anzahl an Parkplätzen

Über- oder Untermaß der im Kaufvertrag angegebenen Katasterparzellen der Investitionsobjekte sowie eine Abweichung der tatsächlichen Anzahl an Parkplätzen von der im Kaufvertrag angegebenen Anzahl, verleiht keiner der Parteien ein Recht.

Mängelhaftung; Garantieerklärungen

Insbesondere nach Maßgabe von Artikel 9 des Kaufvertrags haben die Verkäufer jeweils für sich (keine Gesamtschuld) Garantieerklärungen beziehungsweise Zusicherungen im Hinblick auf die Investitionsobjekte übernommen. Diese beziehen sich insbesondere auf die folgenden Bereiche:

- Befugnis des Verkaufs der Investitionsobjekte sowie der zugehörigen Übertragung der dinglichen Berechtigungen durch die Verkäufer.
- Die Garantie, dass die Parkhausimmobilien (mit Ausnahme des Verkaufsgegenstands Amsterdam) technisch in einem guten Zustand sind und somit – insoweit dies nicht in die Liste „überfällige Instandhaltung“ aufgenommen ist, die als Anhang an den Kaufvertrag geheftet ist (siehe auch folgender Unterabschnitt) – keine maßgeblichen Instandhaltungsmaßnahmen an den Parkhausimmobilien erforderlich sind. Für das Investitionsobjekt am Standort Amsterdam garantiert Q-PARK Uitgaansdriehoek B.V., dass der Gesellschaft keine Erkenntnisse vorliegen, dass sich das Investitionsobjekt technisch nicht in einem guten Zustand befindet und das jeweils unter Berücksichtigung der gesonderten Bestimmungen über Instandhaltungsmaßnahmen (siehe nachfolgender Unterabschnitt) kein Bedarf für erhebliche Instandhaltungsmaßnahmen bekannt

ist. Diese Garantien enden jeweils nach Ablauf eines Zeitraums von zehn Jahren nach dem Datum der Übertragung.

- Die Abwesenheit behördlicher Anordnungen in Bezug auf bauliche Verbesserungen, Instandhaltungen oder anderen Maßnahmen.
- Die Erfüllung aller Anforderungen aufgrund behördlicherseits erforderlicher Genehmigungen, Zustimmungen und Bestimmungen durch die Investitionsobjekte, Konformität mit gültigen Bebauungsplänen.
- Die Freiheit der Parkhausimmobilien von Asbest beziehungsweise Asbest beinhaltenen Materialien oder anderer, nach heutigen Maßstäben für Mensch oder Tier schädlicher Materialien.
- Die Abwesenheit immobilienbezogener öffentlich-rechtlicher Beschränkungen (etwa Betroffenheit durch Flurbereinigungs- oder Sanierungspläne beziehungsweise einer Enteignung).
- Die Freiheit der sich in den Parkhausimmobilien befindlichen technischen Anlagen von Zurückbehaltungsrechten.
- Das Vorliegen besonderer juristischer wie tatsächlicher Umstände in Bezug auf appartementsrechte im Rahmen der Investitionsobjekte.
- Die Verkäufergesellschaften garantieren jeweils für sich, dass die Investitionsobjekte, mit Ausnahme des Objekts am Standort Amsterdam, für das bereits ein gesondertes Mietverhältnis in Bezug auf die Nutzung der Parkhausimmobilie besteht, zum Zeitpunkt der Übertragung vollständig frei von Mietverhältnissen, Mietkaufverträgen und anderen Ansprüchen auf Gebrauch und leer, geräumt und ohne bestehende Forderungen sind.

In Anbetracht weiterer, nicht die Bewirtschaftung der Parkhausimmobilien selbst betreffender, untergeordneter (Miet-)Vertragsverhältnisse wird folgende Regelung getroffen: Die Verkäufergesellschaften sind verpflichtet, die zwischen ihnen und Dritten geltenden Verträge über Abstellplätze und vergleichbare Mietverträge gegenüber diesen Dritten einzuhalten. Die Verkäufergesellschaften sind zudem verpflichtet zu veranlassen, dass diese Verträge ab dem Datum der Übertragung der Investitionsobjekte schnellstmöglich zwischen den künftigen Q-PARK-Betreibergesellschaften und diesen Dritten gültig werden. Die Verkäufergesellschaften halten die Fondsgesellschaft gegen jede Forderung dieser Dritten gegen die Fondsgesellschaft schadlos, welche aus diesen Verträgen erwachsen oder damit zusammenhängen. Zudem garantieren die Verkäufergesellschaften der Fondsgesellschaft, dass die in diesen Verträgen aufgenommenen Bedingungen auf keinerlei Weise zu einem Schaden für die Fondsgesellschaft führen können. Die Verkäufergesellschaften garantieren zudem die Freiheit der Parkhausimmobilien von Verunreinigungen, die die geplante Nutzung durch den Käufer negativ

beeinflussen könnten beziehungsweise Abwesenheit von unterirdischen Tanks für die Lagerung von Flüssigkeiten.

Q-PARK Operations Netherlands II B.V. hält die Fondsgesellschaft gegen alle Pflichten schadlos, welche aus dem recht van ondererfpacht und damit verbundenen Vertragsbeziehungen in Bezug auf das Investitionsobjekt Nieuwegein erwachsen, welche kein Teil der zugehörigen Erbpachtbedingungen in Bezug auf die Verpflichtungen bezüglich der Nutzung des Parkhauses darstellen.

In Bezug auf den bereits bestehenden Mietvertrag für die Parkhausimmobilie am Standort Amsterdam garantiert Q-PARK Uitgaansdriehoek B.V., dass dieser das vollständige Rechtsverhältnis zwischen Q-PARK Uitgaansdriehoek B.V. und dem Mieter umfasst.

Die Q-PARK Operations Netherlands III B.V. in der Eigenschaft als (zukünftige) Mieterin des Investitionsobjekts am Standort Nieuwegein hält den Käufer gegen mögliche Ansprüche schadlos, welche aus möglichen Fehlern in dem betreffenden Bebauungsplan des Investitionsobjekts Nieuwegein erwachsen.

Überfällige Instandhaltungsmaßnahmen

In Bezug auf die Parkhausimmobilien an den Standorten Breda, Eindhoven, Nieuwegein und Zaandam wurde in Bezug auf überfällige Instandhaltungsmaßnahmen, welche gesondert in Anhang 5 des Kaufvertrags dokumentiert wurden, nach Maßgabe von Artikel 16.1 des Kaufvertrags insbesondere folgende Regelungen getroffen: Die Verkäufer haben zum einen die Verpflichtung zur Durchführung der im Kaufvertrag festgelegten Instandhaltungsmaßnahmen übernommen. Zum anderen wird diese dadurch abgesichert, dass die Verkäufer spätestens am Datum der Übertragung zu Lasten des Verkaufserlöses zugunsten des Käufers für die Sicherung der Instandhaltung einen Betrag von maximal 190.000 EUR beim Notar hinterlegen. Falls die Verkäufer die Instandhaltungsaufgaben nicht rechtzeitig ausführen, kann der Käufer den Notar bitten, zu Lasten der Hinterlegung Beträge auszus zahlen, um die jeweiligen Maßnahmen selbst durchzuführen.

In Bezug auf die Parkhausimmobilie am Standort Amsterdam haben die Verkäufergesellschaft Q-PARK Uitgaansdriehoek B.V. und der Käufer vergleichbare Mängel festgestellt, wie sie in vorgenanntem Anhang 5 genannt sind. Q-PARK Uitgaansdriehoek B.V. und der Käufer haben statt einer Hinterlegungsregelung wie oben dargestellt, eine Reduzierung des Kaufbetrags des Investitionsobjekts am Standort Amsterdam für die Instandhaltungskosten vereinbart. Im Gegenzug verpflichtet sich der Käufer Q-PARK

Uitgaansdriehoek B.V. für Kosten oder Schäden schadlos zu halten, welche nach dem Datum der Übertragung aus den Mängeln erwachsen können, für welche der Kaufpreis reduziert wurde.

Q-PARK N.V. mit Sitz in Amsterdam, die Muttergesellschaft der Verkäufergesellschaften verbürgt sich anhand einer selbständigen Verpflichtung und Mitunterzeichnung des Kaufvertrags gegenüber dem Käufer und dessen Rechtsnachfolger(n) unwiderruflich und bedingungslos für wesentliche Pflichten (insbesondere Informationspflichten der Verkäufer) beziehungsweise Zusagen (insbesondere im Hinblick auf den guten technischen Zustand der Parkhausimmobilien, mit Ausnahme des Standorts Amsterdam) sowie für die Einhaltung der Regelungen zu Instandhaltungsmaßnahmen gemäß Artikel 16 des Kaufvertrags einzustehen.

Nicht nur unerhebliche dingliche Belastungen

Standort Eindhoven

Instandhaltungsverpflichtungen für technische Einrichtungen; Verpflichtung, 34 Parkplätze für langfristiges Parken auf der Grundlage eines Abonnements bereitzustellen (Ein Verstoß gegen die beiden vorgenannten Belastungen hat eine Strafzahlung in Höhe von 453.780 EUR zur Folge); Verpflichtung, stets ein dem öffentlichen Verkehr zugängliches kurzfristiges Parken ohne Abonnement zu gewährleisten, davon auf mindestens 30 Parkplätzen zu Tarifen, die nicht von den kommunalen Tiefgaragen gehandhabten Tarifen abweichen; Einstellrechte für Nachbargebäude (Diese Parkmöglichkeit ist allen Wohnungseigentümern kostenlos zur Verfügung zu stellen).

Standort Breda

Wegerecht verbunden mit der Verpflichtung für eigene Rechnung den belasteten Grundstücksteil auf den dazu angegebenen Plätzen zu bepflanzen und bepflanzt zu halten sowie diese Pflasterung daraufhin auf eigene Rechnung zu warten und ggf. zu ersetzen; Pflicht, zugunsten der Gemeinde Breda ein Sanddepot zu dulden; Einstellrecht für insgesamt 74 Fahrzeuge gegen marktübliches Entgelt zugunsten von Nachbarimmobilien.

Standort Zaandam

Die in diesem Unterabschnitt angeführten dinglichen Belastungen wie etwa Erbbaurechte beziehen sich auf Rechtsgestaltungen niederländischen Rechts, aus denen Belastungen erwachsen, die unter anderem Duldungspflichten oder Belastungen durch Erbbaurechte nach deutschem Recht vergleichbar sind. Sofern in diesem Unterabschnitt Rechtsbegriffe verwendet werden, sind diese

daher als Beschreibungen der zugehörigen Rechtsgestaltungen niederländischen Rechts zu verstehen und müssen nicht zwangsläufig mit den entsprechenden Begriffen nach deutschem Recht inhaltsgleich sein.

Erbbaurecht zugunsten der Gemeinde Zaandam, anliegende ebenerdige Grundstücksteile als öffentliches Gebiet zu gestalten; Erbbaurecht zugunsten der Gemeinde Zaandam in Bezug auf die Gewährung öffentlichen Raums mit Zubehör im ersten Zwischengeschoss und im ersten Geschoss der Immobilie „Rustenburg-Komplex“; Erbbaurecht zugunsten der Gesellschaft mit beschränkter Haftung Multi Veste 277 B.V. zum Betreiben einer Kälte-/Wärmeanlage; vier selbständige Erbbaurechte beinhaltend das ewig dauernde dingliche Recht, um auf, in und über dem Gebäudeboden als Teil vom Rustenburg-Komplex Rampen beziehungsweise Teile davon sowie die zugehörige Konstruktion in Eigentum zu haben, zu halten, zu pflegen und zu erneuern; ein selbständiges Erbbaurecht beinhaltend das ewig dauernde Erbbaurecht, um über den Gebäudeboden als Teil vom Rustenburg-Komplex zwei Brücken im Wasserlauf, bezeichnete De Vaart, zugunsten der Ein- und Ausfahrt von der zum Rustenburg-Komplex gehörigen Tiefgarage zu errichten, zu haben, zu halten, zu pflegen und zu erneuern; ein selbständiges Erbbaurecht beinhaltend das ewig dauernde dingliche Recht, um auf, in und über dem Gebäudeboden als Teil vom Rustenburg-Komplex Rampen beziehungsweise Teile davon zugunsten der Ein- und Ausfahrt von der zum Rustenburg-Komplex gehörenden Tiefgarage in Eigentum zu haben, zu halten, zu pflegen und zu erneuern; ein selbständiges Erbbaurecht, beinhaltend das ewig dauernde dingliche Recht, um auf, in und über dem Gebäudeboden Fundamente und Säulen zu errichten sowie darauf eine Fußgängerbrücke zu erstellen sowie diese instand zu halten beziehungsweise zu erneuern; Wegerecht; Verpflichtung ca. 900 frei wechselbare Parkplätze bereitzustellen sowie auf der Grundlage marktconformer Bedingungen 80 Parkplatz-Abonnements für ein Hotel am Provincialeweg 90 Parkplatz-Abonnements für Nachbargebäude sowie 160 Parkplatz-Abonnements zu Gunsten der Gemeinde Zaandam zu reservieren; Verpflichtung, kostenlos Einkaufswagenabstellplätze für den Supermarkt, der Bestandteil der Geschäftsräume „Rustenburg“ ist, bereitzustellen. Die vorgenannten Verpflichtungen sind vertragsstrafegesichert (im Hinblick auf die Verpflichtungen zur Stellplatzvergabe mit einer Strafzahlung in Höhe von 500.000 EUR für den Fall, dass dem Rechtsnachfolger wesentliche Verpflichtungen zur Stellplatzvergabe nicht weitergegeben werden können) und mit der Verpflichtung zur Übertragung auf den Rechtsnachfolger vereinbart.

Standort Nieuwegein

Die in diesem Unterabschnitt angeführten dinglichen Belastungen wie etwa Erbbaurechte beziehen sich auf

Rechtsgestaltungen niederländischen Rechts, aus denen Belastungen erwachsen, die unter anderem Duldungspflichten oder Belastungen durch Erbbaurechte nach deutschem Recht vergleichbar sind. Sofern in diesem Unterabschnitt Rechtsbegriffe verwendet werden, sind diese daher als Beschreibungen der zugehörigen Rechtsgestaltungen niederländischen Rechts zu verstehen und müssen nicht zwangsläufig mit den entsprechenden Begriffen nach deutschem Recht inhaltsgleich sein.

Verpflichtung zur Nutzung des Investitionsobjekts zur Instandhaltung und Betrieb eines Parkhauses mit 1.450 Parkplätzen zugunsten der mit dem St. Antonius Krankenhaus verbundenen Benutzer (insbesondere Patienten, Besucher, Gäste und Krankenhauspersonal, Ärzte). Soweit der Betrieb zugunsten der Mitarbeiter, Patienten und Besucher des St. Antonius Krankenhauses davon nicht behindert wird, besteht die Berechtigung, das Parkhaus ebenfalls von Besuchern des Zentrums in der Gemeinde Nieuwegein benutzen zu lassen, das Personal des Krankenhauses kann in der Parkhausimmobilie maximal 650 PKW-Stellplätze kostenlos verwenden; Verpflichtung, Grundstück und Baulichkeiten zu unterhalten und ggf. instand zu setzen sowie Reparaturen auszuführen; Verfügungsbeschränkung (über das Investitionsobjekt kann nur mit schriftlicher Genehmigung des Erbpächters verfügt werden); Verpflichtung, bei Verfügungen über das Investitionsobjekt, die Bedingungen, unter welchen das Investitionsobjekt an den Käufer übertragen wurde, auch Rechtsnachfolgern aufzuerlegen; Haftung des Untererbpächters gegenüber dem Erbpächter für Schäden, die durch den Gebrauch oder durch Verschmutzung des Investitionsobjekts durch den Untererbpächter oder jemanden, der durch den Untererbpächter dort zugelassen ist, entstanden sind sowie für Schäden durch ganzes oder teilweises Einstürzen der Baulichkeiten; Verpflichtung des Untererbpächters, den Erbpächter vor allen Ansprüchen von Dritten auf Schadensersatz zu schützen, die durch Gebrauch oder durch Verschmutzung oder durch vollständiges oder teilweises Einstürzen von Baulichkeiten entstehen; Bebauungsrecht für Versorgungseinrichtungen (Werke für die Übertragung von Energie und/oder Signalen für zentrale Antennensysteme sowie für Telekommunikation) für die Aktiengesellschaft nach niederländischem Recht N.V. Stedin Netten Utrecht
Der Vertrag unterliegt niederländischem Recht.

Kaufvertrag über das Investitionsobjekt am Standort Amersfoort

Die Fondsgesellschaft hat am 8. April 2014 einen Kaufvertrag über das Investitionsobjekt am Standort Amersfoort geschlossen. Die Übertragung der dinglichen Berechtigung an dem Investitionsobjekt erfolgte durch notarielle Urkunden

vom 10. April 2014. Verkäufer des Investitionsobjekts ist die Q-PARK Real Estate Netherlands II B.V. mit Sitz in Maastricht. Die Gesellschaft Q-PARK Operations Netherlands II B.V. mit Sitz in Amsterdam ist Mieterin des Investitionsobjekts.

Die übrigen Angaben zu dem Investitionsobjekt finden sich in diesem Verkaufsprospekt auf den Seiten 53 bis 68 sowie in den Anlagebedingungen, abgedruckt auf den Seiten 129 bis 135.

Übersicht

Vermögensgegenstand	Bezeichnung/Anschrift/Verkäufer	Kaufpreis
apartementsrecht , ein mit einem deutschen grundstücksgleiches Recht vergleichbares Recht nach niederländischem Recht.	Parkhaus Beestenmarkt, Binnen de Veste 2, 3811 PH Amersfoort Q-PARK Real Estate Netherlands II B.V.	8.923.077 EUR

Details des Investitionsobjekts

Nach Maßgabe von Artikel 4.1 des Kaufvertrags ist die Übertragung der dinglichen Berechtigung an dem Investitionsobjekt an den Käufer in dem Zustand erfolgt, in dem sich das Investitionsobjekt bei Zustandekommen und Unterzeichnung des Kaufvertrags befand, vorbehaltlich der Veränderungen aufgrund normalen Gebrauchs. Zudem ist die tatsächliche Übertragung der dinglichen Berechtigung an dem Investitionsobjekt an den Käufer grundsätzlich bei Unterzeichnung der eingangs erwähnten notariellen Übertragungsurkunde erfolgt. Zudem sind alle Ansprüche, welche der Verkäufer hinsichtlich des Investitionsobjekts gegenüber Dritten (etwa Bauunternehmen, (Sub-) Unternehmer, Installateure und Lieferanten), geltend machen kann beziehungsweise wird geltend machen können, zum Zeitpunkt der Übertragung des Investitionsobjekts auf den Käufer übergegangen.

Regelungen zu Übermaß und Untermaß / Abweichung von der Anzahl an Parkplätzen

Über- oder Untermaß der im Kaufvertrag angegebenen Katasterparzellen des Investitionsobjekts sowie eine Abweichung der tatsächlichen Anzahl an Parkplätzen von der im Kaufvertrag angegebenen Anzahl, verleiht keiner der Parteien ein Recht.

Mängelhaftung; Garantieerklärungen

Nach Maßgabe von Artikel 9 sowie Artikel 15 des Kaufvertrages hat der Verkäufer folgende Garantieerklärungen übernommen. Diese beziehen sich insbesondere auf die folgenden Bereiche:

- Befugnis zum Verkauf des Investitionsobjekts sowie der zugehörigen Übertragung der dinglichen Berechtigung durch den Verkäufer.
- Die Garantie, dass die Parkhausimmobilie technisch in einem guten Zustand ist und somit – insoweit dies nicht in die Liste „Restpunktliste“ aufgenommen ist, die als Anhang 5 an den Kaufvertrag geheftet ist – keine maßgeblichen Instandhaltungsmaßnahmen an der Parkhausimmobilie erforderlich sind. Diese Garantie endet nach Ablauf eines Zeitraums von zehn Jahren nach dem Datum der Übertragung.
- Der Verkaufsgegenstand liegt gemäß einem zur Verkaufsinformation gehörigen Schreiben in einem Gebiet, das als geschütztes Dorf- oder Stadtbild ausgewiesen ist. Der Verkaufsgegenstand ist gemäß Denkmalschutzgesetz von 1988, wie aus dem Katastereintrag des Verkaufsgegenstands hervorgeht (so eine oder mehrere Parzellen, die von der Teilung des Verkaufsgegenstands betroffen sind) als Denkmal ausgewiesen. Gemäß einem zur Verkaufsinformation gehörigen Schreiben seitens des zuständigen Büros für Denkmalpflege Amersfoort sind auf den Grundstücken, auf denen sich das Investitionsobjekt befindet, keine denkmalgeschützten Teile vorhanden, die auf der Grundlage des Denkmalschutzgesetzes von 1988 geschützt sind.
- Die Abwesenheit behördlicher Anordnungen in Bezug auf bauliche Verbesserungen, Instandhaltungen oder anderen Maßnahmen.
- Die Erfüllung aller Anforderungen aufgrund behördlicherseits erforderlicher Genehmigungen, Zustimmungen und Bestimmungen durch das Investitionsobjekt, Konformität mit gültigen Bebauungsplänen.
- Die Freiheit der Parkhausimmobilie von Asbest beziehungsweise Asbest beinhaltender Materialien oder anderer, nach heutigen Maßstäben für Mensch oder Tier schädlicher Materialien.
- Die Abwesenheit immobilienbezogener öffentlich-rechtlicher Beschränkungen (etwa Betroffenheit durch Flurbereinigungs- oder Sanierungspläne beziehungsweise einer Enteignung).
- Die Freiheit von Zurückbehaltungsrechten, der sich in der Parkhausimmobilie befindlichen technischen Anlagen.
- Das Vorliegen besonderer juristischer wie tatsächlicher Umstände in Bezug auf Appartementsrechte im Rahmen des Investitionsobjekts.
- Freiheit der Parkhausimmobilie von Verunreinigungen, die die geplante Nutzung durch den Käufer negativ beeinflussen könnten beziehungsweise Abwesenheit von unterirdischen Tanks für die Lagerung von Flüssigkeiten.
- Der Verkäufer garantiert, dass das Investitionsobjekt zum Zeitpunkt der Übertragung vollständig frei von Mietverhältnissen, Mietkaufverträgen und anderen Ansprüchen auf Gebrauch und leer, geräumt und ohne bestehende Forderungen ist.

In Anbetracht weiterer, nicht die Bewirtschaftung der Parkhausimmobilie selbst betreffender, untergeordneter (Miet-)Vertragsverhältnisse wird folgende Regelung getroffen: Der Verkäufer ist verpflichtet, die zwischen ihm und Dritten geltenden Verträge über Abstellplätze und vergleichbare Mietverträge gegenüber diesen Dritten einzuhalten. Der Verkäufer ist zudem verpflichtet, zu veranlassen, dass diese Verträge ab dem Datum der Übertragung des Investitionsobjekts schnellstmöglich zwischen dem Mieter und diesen Dritten gültig werden. Der Verkäufer hält die Fondsgesellschaft gegen jede Forderung dieser Dritten gegen die Fondsgesellschaft schadlos, welche aus diesen Verträgen erwachsen oder damit zusammenhängen. Zudem garantiert der Verkäufer der Fondsgesellschaft, dass die in diesen Verträgen aufgenommenen Bedingungen auf keinerlei Weise zu einem Schaden für die Fondsgesellschaft führen können.

Überfällige Instandhaltungsmaßnahmen

In Bezug auf überfällige Instandhaltungsmaßnahmen, welche gesondert in Anhang 5 des Kaufvertrags dokumentiert wurden, wurden nach Maßgabe von Artikel 16.1 des Kaufvertrags insbesondere folgende Regelungen getroffen:

Der Verkäufer hat zum einen die Verpflichtung zur Durchführung der Instandhaltungsmaßnahmen übernommen. Zum anderen wird diese dadurch abgesichert, dass spätestens am Datum der Übertragung der Verkäufer zu Lasten des Verkaufserlöses zugunsten des Käufers für die Sicherung der Instandhaltung/der Durchführung der dann noch offenen Dinge einen Betrag von mindestens 25.000 EUR beim Notar hinterlegt. Falls die Verkäufer die Instandhaltungsaufgaben nicht rechtzeitig ausführen, kann der Käufer den Notar bitten, zu Lasten der Hinterlegung Beträge auszusahlen, um die jeweiligen Maßnahmen selbst durchzuführen.

Patronatserklärung

Q-PARK N.V. mit Sitz in Amsterdam verbürgt sich anhand einer selbständigen Verpflichtung und Mitunterzeichnung des Kaufvertrags gegenüber dem Käufer und dessen Rechtsnachfolger(n) unwiderruflich und bedingungslos für die Garantie, dass die Parkhausimmobilie technisch in einem guten Zustand ist und somit – insoweit dies nicht in die Liste „Restpunktliste“ aufgenommen ist, die als Anhang 5 an den Kaufvertrag geheftet ist – keine maßgeblichen Instandhaltungsmaßnahmen an der Parkhausimmobilie erforderlich sind, des Weiteren für die Einhaltung der Informationspflichten des Verkäufers gegenüber dem Käufer sowie für die Einhaltung der Regelungen zu Instandhaltungsmaßnahmen gemäß Artikel 17 des Kaufvertrags.

Nicht nur unerhebliche dingliche Belastungen

Vorkaufsrecht zugunsten der Gemeinde Amersfoort; Duldungspflicht zugunsten der Gemeinde Amersfoort in Bezug auf das Anbringen und Betreiben einer zentralen Antennenanlage sowie Verpflichtung, auf eigene Kosten notwendige bautechnische Maßnahmen zu ergreifen, die durch die Gemeinde in Bezug auf das Anbringen beziehungsweise den Betrieb der Antennenanlage als erforderlich erachtet werden; Die vorgenannten Verpflichtungen sind vertragsstrafegesichert und mit der Verpflichtung zur Übertragung auf den Rechtsnachfolger vereinbart.

Der Vertrag unterliegt niederländischem Recht.

Mietverträge

Mietverträge für die Investitionsobjekte an den Standorten Zaandam, Eindhoven, Amersfoort, Breda und Nieuwegein

Die Mietverträge für die Investitionsobjekt am Standort Zaandam, Eindhoven, Amersfoort, Breda und Nieuwegein sind bis auf wenige – im folgenden Text gesondert ausgewiesene – Details im Wesentlichen identisch geregelt. Daher werden diese Mietverträge nachfolgend zusammengefasst beschrieben. Soweit nicht eigens aufgeführt, gelten die dargestellten Regelungen jeweils für alle Mietverträge.

Übersicht Vermieterin und Mieter

Vermieterin ist die Fondsgesellschaft.

Objekt	Mieter
Zaandam	Q-PARK Operations Netherlands III B.V. mit Sitz in Amsterdam und Büroanschrift in 6221 BT Maastricht, Stationsplein 12 E, eingetragen in das Handelsregister unter der Nummer 14623214
Eindhoven	Q-PARK Operations Netherlands III B.V. mit Sitz in Amsterdam und Büroanschrift in 6221 BT Maastricht, Stationsplein 12 E, eingetragen in das Handelsregister unter der Nummer 14623214
Amersfoort	Q-PARK Operations Netherlands II B.V. mit Sitz in Amsterdam und Büroanschrift in 6221 BT Maastricht, Stationsplein 12 E, eingetragen in das Handelsregister unter der Nummer 27156680.
Breda	Q-PARK Operations Netherlands II B.V. mit Sitz in Amsterdam und Büroanschrift in 6221 BT Maastricht, Stationsplein 12 E, eingetragen in das Handelsregister unter der Nummer 27156680.
Nieuwegein	Q-PARK Operations Netherlands II B.V. mit Sitz in Amsterdam und Büroanschrift in 6221 BT Maastricht, Stationsplein 12 E, eingetragen in das Handelsregister unter der Nummer 27156680.

Dauer, Verlängerung und Kündigung

Der jeweilige Mietvertrag für die Standorte Zaandam, Breda sowie Eindhoven wurde für die Dauer von 45 Jahren, beginnend mit dem 17. Dezember 2013 und laufend bis zum 16. Dezember 2058 abgeschlossen.

Der Mietvertrag für den Standort Amersfoort wurde für die Dauer von 45 Jahren, beginnend mit dem 9. April 2014 und laufend bis zum 8. April 2059, abgeschlossen. Nach Ablauf der festgelegten Mietdauer von 45 Jahren werden die vorgenannten Verträge auf unbestimmte Zeit verlängert, es sei denn, dass durch den Mieter oder den Vermieter unter Einhaltung einer Frist von mindestens zwölf Monaten gekündigt wird.

Der Mietvertrag für den Standort Nieuwegein wurde für die Dauer abgeschlossen, welche der Dauer des Untererbbbaurechts entspricht, d.h. bis zum 17. Dezember 2038, es sei denn, dass das Erbbaurecht stillschweigend um zehn Jahre verlängert wird und daher keine Kündigung durch den Erbbauberechtigten oder den Untererbbbauberechtigten erfolgt ist, wobei in diesem Fall der Mietvertrag bis zum 17. Dezember 2048 abgeschlossen wird und dieser Mietvertrag zu diesem Zeitpunkt von Rechts wegen endet.

Die Vermieterin ist berechtigt, die vorgenannten Mietverträge jeweils unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zu kündigen, falls im Falle des Konkurses des Mieters oder bei einem Insolvenz- und Vergleichsverfahren über den Mieter der Insolvenzverwalter beziehungsweise der Treuhänder beschließt, diesen Mietvertrag nicht zu beenden.

Vorkaufsrecht

Standorte Zaandam, Eindhoven, Breda und Nieuwegein

Dem Mieter steht jeweils ein Vorkaufsrecht hinsichtlich der Objekte an den Standorten Zaandam, Eindhoven, Breda und Nieuwegein für den Fall zu, dass die Vermieterin die Immobilie während der Laufzeit des Mietvertrags zu veräußern wünscht, es sei denn, die Vermieterin veräußert die Immobilie an eine ihr zu 100% angegliederte Gesellschaft oder an einen Immobilienfonds, deren Initiatorin die Vermieterin ist. Steht dem Mieter ein Vorkaufsrecht zu, so hat die Vermieterin den Mieter unter Angabe des Kaufpreises und der sonstigen Bestimmungen zu informieren. Falls der Mieter nicht innerhalb von vier Wochen nach dieser Information schriftlich erklärt, das Angebot zum Verkauf des Mietgegenstands zu den von der Vermieterin genannten Bedingungen anzunehmen, steht es der Vermieterin frei, innerhalb von neun Monaten die Immobilie an einen Dritten zu veräußern, dies jedoch nicht zu einem niedrigeren Preis oder günstigeren Bedingungen, als nach dem Angebot an den Mieter. Falls der Verkauf und die Übertragung an einen Dritten während des Zeitraums von neun Monaten nicht erfolgt oder wenn zu einem niedrigeren Kaufpreis als ursprünglich verlangt verkauft werden soll, lebt das Vorkaufsrecht des Mieters wieder auf.

Standort Amersfoort

Es besteht ein Vorkaufsrecht zugunsten der Gemeinde Amersfoort in Bezug auf die Immobilie. Falls die Gemeinde Amersfoort von ihrem Recht keinen Gebrauch macht, fällt das Vorkaufsrecht dem Mieter zu, es sei denn, die Vermieterin veräußert die Immobilie an eine ihr zu 100% angegliederte Gesellschaft oder an einen Immobilienfonds, deren Initiatorin die Vermieterin ist. Steht dem Mieter ein Vorkaufsrecht zu, so hat die Vermieterin den Mieter unter Angabe des Kaufpreises und der sonstigen Bestimmungen zu informieren. Falls der Mieter nicht innerhalb von vier Wochen nach dieser Information schriftlich erklärt, das Angebot zum Verkauf des Mietgegenstands zu den von der Vermieterin genannten Bedingungen anzunehmen, steht es der Vermieterin frei, innerhalb von neun Monaten die Immobilie an einen Dritten zu veräußern, dies jedoch nicht zu einem niedrigeren Preis oder günstigeren Bedingungen, als nach dem Angebot an den Mieter. Falls der Verkauf und die Übertragung an einen Dritten während des Zeitraums von neun Monaten nicht erfolgt oder wenn zu einem niedrigeren Kaufpreis als ursprünglich verlangt verkauft werden soll, lebt das Vorkaufsrecht des Mieters wieder auf.

Miete

Objekt	Anfängliche Nettokaltmiete
Zaandam	2.076.000 EUR (in diesem Betrag ist eine Vergütung für das Vorkaufsrecht des Mieters enthalten)
Eindhoven	433.000 EUR (in diesem Betrag ist eine Vergütung für das Vorkaufsrecht des Mieters enthalten)
Amersfoort	580.000 EUR (in diesem Betrag ist eine Vergütung für das Vorkaufsrecht des Mieters enthalten)
Breda	472.000 EUR (in diesem Betrag ist eine Vergütung für das Vorkaufsrecht des Mieters enthalten)
Nieuwegein	1.123.000 EUR (in diesem Betrag ist eine Vergütung für das Vorkaufsrecht des Mieters enthalten)

Der Mieter hat ein Recht auf eine verhältnismäßige Mietzinsminderung, falls die Vermieterin umfangreiche Instandhaltungs- oder Sanierungsarbeiten im Mietgegenstand durchführt, infolgedessen der Mieter mindestens 20% der Parkplätze während eines Zeitraums von zwei Wochen nicht bestimmungsgemäß nutzen kann.

Indexart / Anpassung

Der Mietpreis wird jährlich zum 1. Januar, zum ersten Mal am 1. Januar 2015, nach Maßgabe der folgenden Indexierungsstaffelung angepasst:

Inflation	Mietanpassung
<0%	0%
0,0–2,5%	100% der Inflation
2,5–6,0%	2,5% plus 50% der Inflation über 2,5%
>6,0%	4,25%

Der Mietzins wird zum 1. Januar der Jahre 2024, 2039 und 2049 anhand des Miet-/Umsatzprozentsatzes jeweils in der unten angegebenen Höhe für die Immobilie am jeweiligen Standort angepasst, indem der gemittelte Umsatz der vorangehenden Geschäftsjahre mit diesem Prozentsatz multipliziert wird:

Objekt	Prozentsatz
Zaandam	71,91%
Eindhoven	68,1%
Amersfoort	63,8%
Breda	63,9%
Nieuwegein	65,2%

Der auf dieser Basis berechnete Mietzins für das Jahr 2024 darf dabei nicht niedriger sein, als derjenige des Jahres 2023, erhöht um die Indexierung, wie oben dargestellt. Falls dies der Fall sein sollte, dann wird der Mietzins für 2023 gemäß der Indexierung angepasst. Nach einer Anpassung des Miet-

zins aufgrund der Änderung zum 1. Januar 2024 wird der angepasste Mietzins wieder zum 1. Januar 2025 indiziert.

Betriebskosten

Der Mieter ist verpflichtet, die notwendigen Verträge mit den Versorgungsunternehmen bezüglich der Lieferung von Wasser, Gas und Elektrizität abzuschließen. Die von der Vermieterin zu verauslagenden Betriebskosten sollen dabei auf ein Minimum begrenzt werden.

Der Mieter trägt die Immobiliensteuer, die Umweltabgaben, zu denen die Verunreinigungsabgabe Oberflächenwasser sowie Abwasserbeiträge zählen, sonstige bestehende oder zukünftige Steuern sowie Abgaben, Erhebungen und Gebühren in Bezug auf die Nutzung der Immobilie.

Mietsicherheit

Der Mieter leistet keine Mietsicherheiten. Die Konzernobergesellschaft des Q-PARK-Konzerns, die Q-PARK N.V. verbürgt sich selbstschuldnerisch gegenüber der Vermieterin für alle mietvertraglichen Pflichten des Mieters bis zu einem Höchstbetrag, der dem zu dem jeweiligen Zeitpunkt geltenden Mietzins für ein Jahr, erhöht um die Mehrwertsteuer, entspricht.

Instandhaltung

Grundsätzliche Verteilung der Pflichten und Kosten

Den Verträgen ist als Anhang eine Übersicht angehängt, aus der hervorgeht, zu wessen Lasten und Risiko die Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten gehen. Hiernach sind diese Pflichten und zugehörige Kosten wie folgt verteilt:

Die Vermieterin treffen folgende Verpflichtungen:

Das Ersetzen sowie Instandhalten des Baus an sich, der baulichen Struktur (Beton) sowie der Dachdeckung. Ferner hat die Vermieterin folgende Gewerke und Anlagen zu ersetzen: Fassadenverkleidung, Fahrbahnbelag, Decken (außerhalb Loge), Dehnungsfugen/Kittfugen, Estrichböden, Pflasterung/Asphaltbelag (einschließlich regelmäßiger Neupflasterung), Zäune/Stahlnottreppen; Kanalisation/Drainage; Oberflächenentwässerung/Schächte; (Schmutz-)Wasserpumpe, Fettabscheider (Abscheider), Automatische Brandschutztüren, Löschschlauchtrommeln/Feuerlöscher, Trockene Feuerlöschleitungen, Feuermeldeanlage (FMA), Sprinkler; Rauch-/Feuer-/Co-/LPG-Melder; LUTO [Notbeleuchtung], Belüftungssystem/-anlage, Lüftungsfenster, Evakuierungsanlage, „UIT“- und Notbeleuchtungsleuch-

ten, Notstromaggregat (NSA), Elektrotechnische Anlagen, Fahrstuhlwanne (Kabinentür, Steuerung, Kabel usw.) Loge, (Struktur)

Den Mieter treffen folgende Verpflichtungen:

Das Ersetzen folgender Gewerke und Anlagen: Beleuchtungseinrichtungen; Lautsprecheranlage; Einbruchmeldeanlage; Videoüberwachungsanlage; mobile Kommunikationsanlage; Speedgates; parkplatzgebundene Installationen; Loge, übrige Anlagen (Sanitär, Einrichtung); Sanitär; Papierkörbe; Anstriche (innen), Beton, Holz, Decke, Pfeiler; Bodenbeschichtung und -markierung; Verkehrseinrichtungen/Straßenbeschilderung/Beschilderung; Werbung/Beschilderung; Automatische Zugangstüren; Beschläge; Elektrische Ladestationen (ersetzen, instand halten und entfernen, insoweit diese Ladestationen durch oder im Namen des Mieters installiert worden sind); C2000-System (anschließen und instand halten); Leuchtmittel.

Das Reinigen des Baus, der Fassadenverkleidung, des Fahrbahnbelag sowie der Dehnungsfugen. Die Instandhaltung von Estrichböden, Pflasterung, Zäunen beziehungsweise Instandhaltungsmaßnahmen bei Schäden durch Vandalismus oder nach entsprechenden Beschwerden im Hinblick auf maschinenbautechnische beziehungsweise elektrotechnische Sachverhalte.

Der Mieter hat Wartungsverträge für die folgenden Anlagen und Gewerke abzuschließen:

Kanalisation/Drainage; Oberflächenentwässerung/Schächte; (Schmutz-)Wasserpumpe; Fettabscheider (Abscheider); Automatische Brandschutztüren; Löschschlauchtrommeln; trockene Feuerlöschleitungen; Feuermeldeanlage (FMA); Sprinkler; Rauch-/Feuer-/Co-/LPG-Melder; LUTO [Notbeleuchtung]; Belüftungssystem/-anlage; Evakuierungs-(Sicherheits-)anlage; „UIT“- und Notbeleuchtungsleuchten; Notstromaggregat (NSA); elektrotechnische Anlagen.

Zudem wird der Mieter auf eigene Rechnung und eigenes Risiko für eine schnelle Entfernung eventuell vorhandener Graffiti im Mietgegenstand sorgen.

Abweichung für die ersten zehn Jahre

Abweichend von der vorangehend beschriebenen Verteilung nach Anhang 5 gilt während der ersten zehn Jahre des Mietverhältnisses, dass sowohl die Investitionen in umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen als auch die Sanierung und der Austausch technischer Anlagen zu Lasten des Mieters gehen.

Für die Übernahme dieser Verpflichtung stellt die Vermieterin dem Mieter auf einem auf den Namen des Mieters

lautenden Konto einen jährlichen Beitrag zur Verfügung, welcher jährlich gemäß der Formel zur Anpassung des Mietpreises indexiert wird.

Objekt	Beitrag Vermieterin
Zaandam	45.000 EUR
Eindhoven	17.500 EUR
Amersfoort	18.250 EUR
Breda	15.000 EUR
Nieuwegein	72.500 EUR

Die dem Mieter entstehenden Instandhaltungskosten werden nach der Einverständniserklärung der Vermieterin zu Lasten des vorgenannten Kontos beglichen. Falls die bezüglich eines Objekts anfallenden Instandhaltungskosten über 20.000 EUR liegen, wird die Vermieterin in die Lage versetzt, nach Darlegung der geplanten Arbeiten diese im Vorfeld schriftlich zu bewilligen. Die Einverständniserklärung der Vermieterin darf nicht aus unredlichen Gründen verweigert werden. Ein eventueller Überschuss auf dem Konto am Ende des Jahres wird auf das folgende Kalenderjahr übertragen. Falls dem Mieter Vermieterkosten entstehen, die über dem Saldo des Kontos liegen, werden die folgenden Einzahlungen auf das Konto unmittelbar zugunsten des Mieters aufgelöst, so dass die dem Mieter entstandenen Kosten der Vermieterin über das Konto beglichen werden.

Besondere Bestimmungen im Hinblick auf das Objekt am Standort Amersfoort

Der Mieter verpflichtet sich auf eigene Rechnung und eigenes Risiko gegenüber der Vermieterin oder deren Rechtsnachfolgern zum ersten Austausch der wasserdichten Schicht (Bitumen), die auf dem Mietgegenstand liegt und zum Mietgegenstand gehört. Q-PARK N.V. verbürgt sich gegenüber der Vermieterin und deren Rechtsnachfolgern für die ordnungsgemäße Einhaltung dieser Verpflichtungen bis zu dem Zeitpunkt, an welchem alle oben angeführten wasserdichten Schichten insgesamt ersetzt worden sind.

Übertragung des Mietverhältnisses

Der Mieter ist nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der Vermieterin berechtigt, die Mietrechte vollständig oder teilweise, direkt oder indirekt an eine Tochtergesellschaft von Q-PARK N.V. zu übertragen. Diese Tochtergesellschaft muss zu 100% an die Q-PARK N.V. angegliedert sein und 100% angegliedert bleiben.

Einbauten, Ausbauten, Umbauten

Der Mieter ist bei Mietende verpflichtet, alle Dinge, welche durch ihn in, an oder auf dem Mietgegenstand angebracht worden sind, auf eigene Kosten zu entfernen.

Umsatzsteuer

Die Vermietung von Stellplätzen für Motorfahrzeuge ist mit Umsatzsteuer belastet.

Der Mieter erklärt durch Unterzeichnung des Mietvertrags auch zugunsten der Rechtsnachfolger der Vermieterin, dass er den Mietgegenstand dauerhaft zu Zwecken nutzen (lassen) wird, wofür ein vollständiges oder nahezu vollständiges Recht auf Vorsteuerabzug besteht.

Die Verträge unterliegen niederländischem Recht.

Mietvertrag für das Investitionsobjekt am Standort Amsterdam

Mit Erwerb der Immobilie am Standort Amsterdam ist die Fondsgesellschaft als Vermieterin in einen bereits bestehenden Mietvertrag eingetreten. Mieter ist die Gemeinde Amsterdam.

Dauer, Verlängerung und Kündigung

Der Mietvertrag wurde für die Dauer von dreißig Jahren, beginnend am 1. September 1998 und endend am 31. August 2028, geschlossen. Nach Ablauf von dreißig Jahren wird der Vertrag unter denselben Bedingungen jeweils für einen Zeitraum von zehn Jahren verlängert, es sei denn, dass er durch eine der Parteien zum Ende des ursprünglich vereinbarten Zeitraums beziehungsweise zum Ende des verlängerten Zeitraums gekündigt wurde. Der Mieter ist berechtigt, den Mietvertrag nach dreißig Jahren zu kündigen, d. h. zum 31. August 2028.

Miete

Die Nettokaltmiete belief sich ursprünglich auf 1.406.500 Gulden ohne Umsatzsteuer. Dieser Betrag wird um den jeweils gültigen Mehrwertsteuersatz erhöht. Aktuell beträgt die Nettokaltmiete 844.265 EUR. Weiter enthält der Mietvertrag folgende Regelungen:

Indexart / Anpassung

Der Mietzins wird mit Beginn des ersten Jahres einmal pro Jahr am 1. September, somit zum ersten Mal am 1. September 1999, gemäß der Änderung des auf das Kalenderjahr gemittelten Preisindex für den Privatverbrauch, CPI-Index für Arbeitnehmerfamilien mit einem niedrigen Einkommen (1990=100) mit Korrektur angepasst, wodurch eine Indexierung mit dem folgenden Indexprozentsatz erfolgt: 1,5% bei einer Inflation von 0 bis 3%, 2,5% bei einer Inflation von 3 bis 6%, 3,5% bei einer Inflation von 6 bis 10% und 5% bei einer Inflation über 10%. Die Parteien vereinbaren ausdrücklich, dass für den Fall, dass in einem Jahr dieser Index niedriger ausfällt, als der Preis-

index des vorangegangenen Jahres, keine Tarifrückführung stattfinden wird und der Tarif mindestens gleichbleibend zum zuletzt bestimmten Tarif bleiben wird. Jeweils nach Ablauf eines (verlängerten) Mietzeitraums kann der Mietzins durch die Vermieterin an den Marktwert angepasst werden. Nach Ablauf eines Zeitraums von zehn Jahren, somit das erste Mal am 1. September 2008 und anschließend nach jedem darauf folgenden Zeitraum von zehn Jahren, hat jede Partei das Recht zu verlangen, dass der dann gültige Mietzins an den dann geltenden „Marktmietzins“ angepasst wird, worunter der Mietzins vergleichbarer Parkhäuser vor Ort in Bezug auf den Standort, den Umfang und die Bauart verstanden wird oder, falls dies nicht oder in unzureichendem Maße gegeben ist, von vergleichbaren Parkhäusern anderswo in den Niederlanden. Sollte dadurch der zuletzt gültige Mietzins nach unten korrigiert werden, hat die Gemeinde Amsterdam die Verpflichtung, falls die Vermieterin dies wünscht, die Parkhausimmobilie zu den im Mietvertrag festgelegten Anlagekosten, ggf. unter Berücksichtigung später vereinbarter Änderungen, zu kaufen. Hierbei gehen die Übertragungskosten zu Lasten des Käufers. Falls der Mietzins nach unten korrigiert wird oder aufgrund anderer Ursachen eine nachteilige Nutzung für die Gemeinde Amsterdam entsteht und die Gemeinde Amsterdam von ihren Mietverpflichtungen entbunden werden möchte, kann sie sich an die Vermieterin mit einem darauf abzielenden Antrag wenden. Falls die Vermieterin bereit ist, diesem Antrag zuzustimmen, kann sie daran unter anderem als Bedingung knüpfen, als erste und einzige in die Lage versetzt zu werden, die Nutzung der Parkhausimmobilie in die eigene Hand zu nehmen. Auch wenn es sich um eine politisch motivierte Änderung handelt, wodurch die Nutzung der Parkhausimmobilie durch die Gemeinde Amsterdam nicht mehr gewünscht ist, wird die Gemeinde Amsterdam so verfahren.

Betriebskosten

Die Kosten von Gas, Wasser, Elektrizität, Entsorgung (einschließlich Instandhaltung von Drainage- und Entwässerungsanlagen), Reinigung und übrige Versorgungsdienstleistungen gehen ab Beginn des Mietverhältnisses zu Lasten des Mieters. Der Mieter trägt die Immobiliensteuer sowie sonstige Abgaben in Bezug auf die Nutzung der Immobilie.

Mietsicherheit

Der Mieter leistet keine Mietsicherheiten.

Instandhaltung

Der Mieter trägt die Kosten für die Instandhaltung der Parkhausanlagen (Kassenautomaten, Kartenlesegeräte usw.) sowie deren Instandsetzung und ggf. Austausch, für die Instandhaltung der Treppenhäuser und für regelmäßige Innen- und Außenanstricharbeiten, die Entfernung von Graffiti sowie für die weitere Innenausstattung des Parkhauses.

Ferner trägt der Mieter die Kosten für Wartungsverträge für die regelmäßige Instandhaltung der Anlagen (einschließlich Entsorgungsanlagen), die Kosten für Versicherungen (Hausrat/Elementargewalten), den Teil in Bezug auf die tatsächliche Nutzung des Mietgegenstands durch die OZB (Immobiliensteuer) sowie die Kosten der Steuern und Gebühren in Bezug auf die tatsächliche Nutzung der Immobilie.

Die Vermieterin trägt die übrigen Instandhaltungskosten und übrigen Kosten, welche im Allgemeinen mit dem Eigentum zusammenhängen, wie Kosten für Versicherungen gegen Brandschäden und Gebäudehaftpflicht, die Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung baulicher Bestandteile des Mietgegenstands wie Fundamente, Pfeiler, Träger und Böden, sowie von Anlagen, welche zur Rohbaustruktur gehören (zum Beispiel Entwässerungs- und Niederspannungsanlagen) sowie die Kosten der Steuern und Gebühren in Bezug auf das Eigentum.

Der Mieter hat jährlich, vor dem 1. November, der Vermieterin einen Instandhaltungsplan für das darauffolgende Jahr vorzulegen, der durch die Vermieterin zu genehmigen ist.

Regelungen zu Untervermietung

Im Grundsatz ist der Mieter nicht berechtigt, ohne schriftliche Zustimmung der Vermieterin den Mietgegenstand vollständig oder teilweise unterzuvermieten oder in eine Fremdnutzung zu geben. Als Ausnahme hierzu kann der Mieter zur Untervermietung unter der Bedingung berechtigt sein, dass die im (Haupt-)Mietvertrag vereinbarten Bestimmungen eingehalten werden und die Untervermietung nicht zur Folge hat, dass die besteuerte Vermietung des Parkhauses zu einer steuerbefreiten Vermietung wird und dass der (Haupt-)Mieter der Vermieterin gegenüber für die korrekte und vollständige Einhaltung der Pflichten aus dem (Haupt-)Mietvertrag verantwortlich bleibt.

Einbauten, Ausbauten, Nutzungsrechte

Der Mieter ist verpflichtet, zum Ende des Mietvertrags sowie bei Beendigung der Nutzung den Mietgegenstand möglichst in seinem ursprünglichen Zustand, vollständig geräumt, frei von Nutzung und Nutzungsrechten an den Vermieter zu übergeben.

Umsatzsteuer

Die Vermietung von Stellplätzen für Motorfahrzeuge ist mit Umsatzsteuer belastet. Der Mieter erklärt durch Unterzeichnung des Mietvertrags, dass er den Mietgegenstand dauerhaft zu Zwecken nutzen (lassen) wird, wofür ein vollständiges oder nahezu vollständiges Recht auf Vorsteuerabzug besteht.

Der Vertrag unterliegt niederländischem Recht.

13. Steuerliche Grundlagen

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Ausführungen stellen die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Kapitalanlage dar. Die Darstellung beruht auf der in den Niederlanden und in der Bundesrepublik Deutschland geltenden Steuergesetzgebung, der aktuellen Rechtsprechung sowie der veröffentlichten Auffassung der Finanzverwaltung zum Prospektaufstellungszeitpunkt. Die Rechtsgrundlagen und ihre Auslegung können sich während der Laufzeit der Fondsgesellschaft jederzeit ändern, ggf. auch rückwirkend. Die endgültige Feststellung der tatsächlichen Besteuerungsgrundlagen obliegt der Finanzverwaltung und den Finanzgerichten, die im Rahmen der Veranlagung, einer steuerlichen Außenprüfung oder ggf. in einem finanzgerichtlichen Verfahren zu abweichenden Ergebnissen gelangen können. Eine Gewähr für die von der Fondsgesellschaft und deren Gesellschaftern angestrebte steuerliche Behandlung kann daher nicht übernommen werden.

Die steuerlichen Grundlagen richten sich nur an Anleger, die ausschließlich in Deutschland als natürliche Personen unbeschränkt einkommensteuerpflichtig sind, ihre Beteiligung an der Fondsgesellschaft im Privatvermögen halten und die den Erwerb ihres Anteils nicht fremdfinanzieren sowie nicht am Zweitmarkt erworben haben. Es wird ausdrücklich von einer Fremdfinanzierung des Anteilserwerbs abgeraten, da sich hierdurch erhebliche steuerliche Abweichungen ergeben können. Falls die vorgenannten Annahmen beim einzelnen Anleger nicht erfüllt sein sollten, weil zum Beispiel der Anleger keine natürliche Person ist oder die Beteiligung an der Fondsgesellschaft im Betriebsvermögen gehalten wird, können sich Abweichungen zu den hier dargestellten steuerlichen Auswirkungen ergeben.

Die steuerlichen Grundlagen berücksichtigen nicht die individuelle Situation des einzelnen Anlegers, so dass jedem interessierten Anleger empfohlen wird, vor Erwerb der Kapitalanlage sowie während der Beteiligungsdauer im Einzelfall seinen persönlichen steuerlichen Berater hinzuzuziehen.

Die steuerlichen Auswirkungen werden getrennt nach den einzelnen Phasen der Kapitalanlage dargestellt. Die Erwerbsphase umfasst dabei den Zeitraum bis zum Erwerb der Kapitalanlage (Fondsimmobilien), die Nutzungsphase umfasst den Zeitraum der langfristigen Vermietung, und die Beendigungsphase umfasst die Veräußerung der Fondsimmobilien oder der Beteiligung an der Fondsgesellschaft durch den Anleger. Hinsichtlich der steuerlichen Risiken aus dieser Kapitalanlage wird auf die gesonderte Darstellung im Kapitel 4 „Wesentliche Risiken der Kapitalanlage“, Seite 17 ff., verwiesen.

Doppelbesteuerungsabkommen

Die Einkünfte des Anlegers aus der Beteiligung an der Fondsgesellschaft unterliegen sowohl in den Niederlanden als auch in Deutschland der Besteuerung. Um eine mehrfache Besteuerung zu vermeiden, weist das Doppelbesteuerungsabkommen zwischen den Niederlanden und Deutschland vom 16. Juni 1959 (BGBl. 1960 II, S. 1782) in der aktuellen Fassung (nachfolgend „DBA-Alt“) das Besteuerungsrecht der Einkünfte einem Vertragsstaat zu. Das Doppelbesteuerungsabkommen erstreckt sich nicht auf die Erbschaft- und Schenkungsteuer.

Beide Vertragsstaaten haben am 12. April 2012 ein neues DBA unterzeichnet, welches zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht in Kraft getreten ist (nachfolgend „DBA“). Zwar wurde das neue DBA bereits am

12. Dezember 2012 in Deutschland verkündet (BGBl. II 2012, S. 1414 ff.), jedoch fehlt für den Austausch der Ratifizierungsurkunden noch die Umsetzung in den Niederlanden. Es ist damit zu rechnen, dass das neue DBA ab dem 1. Januar 2015 anwendbar ist und das bisher geltende Abkommen ersetzt. Die nachstehende Darstellung der steuerlichen Konzeption legt das zukünftig anwendbare DBA zugrunde und soweit die Normen des DBA-Alt für den Anleger relevant sind, wird auf dieses Bezug genommen.

Einkünfte aus der Vermietung und Veräußerung der Fondsimmobilien

Einkünfte aus in den Niederlanden belegtem, unbeweglichen Vermögen sowie aus deren Veräußerung sind in den Niederlanden zu besteuern (Art. 6 und Art. 13 DBA, Art. 4 DBA-alt). Deutschland hat diese Einkünfte unter Progressionsvorbehalt (d.h. die Einkünfte werden zwar nicht in die Bemessungsgrundlage für die deutsche Steuer einbezogen, wohl aber bei der Ermittlung des Steuersatzes erfasst) von der inländischen Besteuerung auszunehmen (Freistellungsmethode, Art. 22 Abs. 1 DBA sowie Art. 20 Abs. 2 DBA-Alt). Die Berücksichtigung des Progressionsvorbehalts ist jedoch nur für die Vermietungseinkünfte ausgeschlossen (§ 32 b Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 EStG).

Voraussetzung für die Freistellung von Einkünften in Deutschland ist nach dem neuen DBA, dass die Einkünfte in den Niederlanden „tatsächlich besteuert“ werden (Subject-to-tax-Klausel, Art. 22 Abs. 1 DBA). Diese Bedingung sollte nach Ansicht der Initiatorin für die Vermietungseinkünfte durch die Box 3-Besteuerung (siehe Abschnitt „Box 3-Besteuerung“, Seite 109) in den Niederlanden erfüllt sein. Sofern eine tatsächliche Besteuerung aus Sicht der deutschen Finanzverwaltung oder der Finanzgerichte wider Erwarten nicht vorliegen sollte, so wird die Doppelbesteuerung durch die Anrechnung der in den Niederlanden gezahlten Steuer auf die deutsche Steuer vermieden (Anrechnungsmethode, Art. 22 Abs. 2 DBA). In diesem Fall könnte der Anleger lediglich für das Folgejahr nach dem Inkrafttreten des neuen DBA die Anwendung der Regelungen des alten DBA beantragen, nach denen die Mieteinkünfte ohne Subject-to-tax-Klausel freizustellen sind (Art. 33 Abs. 6 DBA, Art. 20 Abs. 2 DBA-alt).

Fraglich ist derzeit, ob die Freistellungsmethode auch für einen Gewinn aus der Veräußerung der Fondsimmobilien bei einer jeweiligen Haltedauer von weniger als zehn Jahren einschlägig ist. Die Subject-to-tax-Klausel könnte in diesem Fall eingreifen und der Veräußerungsgewinn wäre in Deutschland steuerpflichtig. Allerdings ist konzeptionsgemäß eine Veräußerung der Fondsimmobilien erst nach Ablauf einer Haltefrist von zehn Jahren geplant und ein sol-

ches „privates Veräußerungsgeschäft“ (§§ 22 Nr. 2, 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG) ist in Deutschland steuerfrei. Somit ergeben sich konzeptionsgemäß keine nachteiligen steuerlichen Konsequenzen für den Anleger aus der späteren Immobilienveräußerung. Da die Veräußerung der Fondsbeteiligung durch den Anleger aufgrund der steuerlichen Transparenz der Fondsgesellschaft nach deutscher und niederländischer Steuer- und Abkommensauslegung wie die Immobilienveräußerung behandelt wird, gelten vorstehende Ausführungen auch für die Variante des Beteiligungsverkaufs.

Zinseinkünfte

Zinseinkünfte der Fondsgesellschaft, beispielsweise aus der verzinslichen Anlage der Liquiditätsreserve, sind in Deutschland steuerpflichtig. Dies gilt auch, sofern die erwirtschafteten Zinsen aus der verzinslichen Anlage bei einer niederländischen Bank stammen (Art. 11 DBA, Art. 14 DBA-alt).

Besteuerung in der Erwerbsphase

Besteuerung in den Niederlanden

Grunderwerbsteuer

Der Erwerb des juristischen oder wirtschaftlichen Eigentums an den Fondsimmobilien durch die Fondsgesellschaft unterliegt der Grunderwerbsteuer. Grundsätzlich beträgt die Grunderwerbsteuer derzeit 6% der Gegenleistung der einzelnen Immobilie. Allerdings gilt für die Bemessungsgrundlage von beschränkt dinglichen Nutzungsrechten, wie bei den Immobilien Amsterdam und Nieuwegein, das die Gegenleistung um den Wert der Zinsen des beschränkten dinglichen Nutzungsrechts erhöht wird. Insofern die Gegenleistung niedriger ist als der Verkehrswert, ist diese Erhöhung aber auf den Verkehrswert der Immobilie, auf die sich das beschränkt dingliche Recht bezieht, beschränkt. Der Wert der Zinsen eines beschränkt dinglichen Nutzungsrechts wird gemäß den durch das niederländische Finanzministerium festgelegten Tabellen ermittelt. Auf Grund dieser gesetzlichen Regelung wurde für die Immobilie Amsterdam eine höhere Bemessungsgrundlage als der Verkaufspreis ermittelt. Die Grunderwerbsteuer wird vom Erwerber erhoben.

Umsatzsteuer

Die Übertragung (Lieferung) einer Immobilie (einschließlich niederländischer Erbpachtrechte) ist in den Niederlanden grundsätzlich von der Umsatzsteuer befreit, es sei denn, es liegt eine Lieferung vor, die am Tag oder spätestens innerhalb von zwei Jahren nach der Erstnutzung der Immobilie erfolgt.

Da es sich bei den Fondsimmobilien um Immobilien handelt, die nach zwei Jahren nach Erstnutzung geliefert wurden, unterliegen die Übertragungen auf die Fondsgesell-

schaft nicht von Rechts wegen der Umsatzsteuer. In den Kaufverträgen für die Immobilien Breda, Eindhoven, Nieuwegein und Zaandam wurde für eine mit Umsatzsteuer belastete Lieferung (in Höhe von 21%) optiert. Für die Immobilien Amsterdam und Amersfoort wurde nicht optiert.

Grundsätzlich kann die Übertragung einer Immobilie, abhängig von den Umständen des Einzelfalls, auch als Geschäftsveräußerung im Ganzen zu qualifizieren sein, die nicht der Umsatzsteuer unterliegt. Eine Geschäftsveräußerung im Ganzen liegt vor, wenn die wesentlichen Grundlagen eines Unternehmens oder eines gesondert geführten Betriebs an einen Unternehmer für dessen Unternehmen übertragen werden. Die Übertragung der Immobilien Breda, Eindhoven, Nieuwegein und Zaandam sollte nicht als Geschäftsveräußerung im Ganzen qualifizieren, weil diese Immobilien nicht als vermietete Objekte übertragen worden sind, sondern der Verkäufer diese Immobilien selber nutzte. Weil die Immobilien Amsterdam und Amersfoort im vermieteten Zustand an die Fondsgesellschaft übertragen wurden, ist es vertretbar, dass diese Übertragungen jeweils als eine Geschäftsveräußerung im Ganzen qualifizieren. Demzufolge unterliegen die Übertragungen der Immobilien Amsterdam und Amersfoort nicht der Umsatzsteuer.

Die beim Kauf anfallende Umsatzsteuer kann als Vorsteuer abgezogen werden, wenn und soweit die Fondsgesellschaft die Fondsimmobilien für die Erzielung umsatzsteuerpflichtiger Umsätze verwendet.

Die Fondsimmobilien werden vollständig mit Umsatzsteuer vermietet, so dass die etwaig anfallende Umsatzsteuer als Vorsteuer abgezogen werden kann. Für die Umsatzsteuer, die in Bezug auf die Übertragung der Immobilien Breda, Eindhoven, Nieuwegein und Zaandam angefallen ist, fand das sogenannte „Reverse Charge“ Verfahren Anwendung. Dieses Verfahren hat zur Folge, dass dem Käufer keine Umsatzsteuer in Rechnung gestellt wird, sondern dass die Fondsgesellschaft die geschuldete Umsatzsteuer als „Reverse Charge“ in der Steuerklärung anmeldet und gleichzeitig als Vorsteuer abzieht.

Besteuerung in Deutschland

Grunderwerbsteuer

Da die Fondsimmobilien nicht in Deutschland belegen sind, fällt in Deutschland keine Grunderwerbsteuer an.

Umsatzsteuer

Da der Ort der Lieferung der Fondsimmobilien nicht in Deutschland belegen ist, fällt auf den Erwerb keine deutsche Umsatzsteuer an.

Besteuerung in der Nutzungsphase

Besteuerung in den Niederlanden

Einkommensteuer

Der Beitritt zur Fondsgesellschaft sowie die Übertragung von Fondsanteilen (mit Ausnahme des Erbfalls) können nur mit Zustimmung aller Gesellschafter stattfinden. Lediglich innerhalb einer Frist von sechs Monaten nach Gründung der Fondsgesellschaft (02. Dezember 2013) kann ein Beitritt eines neuen Kommanditisten (Anlegers) zur Gesellschaft ohne Zustimmung aller Gesellschafter stattfinden. Demzufolge wird die Fondsgesellschaft in den Niederlanden für einkommensteuerliche Zwecke als transparente Gesellschaft behandelt. Die Transparenz der Fondsgesellschaft wurde am 18. Juni 2014 vom zuständigen Steuerinspektor des niederländischen Finanzamts Limburg/Büro Ausland schriftlich bestätigt. Die schriftliche Bestätigung gilt als explizite und beabsichtigte Festlegung eines Standpunktes durch die niederländische Finanzverwaltung und bietet bei unverändertem Sachverhalt für unbestimmte Zeit Vertrauensschutz. Das niederländische Finanzamt kann seinen Standpunkt nicht ändern es kann die schriftliche Bestätigung weder unvermittelt noch rückwirkend widerrufen, es sei denn die Fakten und Umstände haben sich (wesentlich) verändert (zum Beispiel eine Änderung des Gesellschafts- oder Treuhandvertrags). Für eine Widerrufung für die Zukunft ist eine wesentliche Änderung des Gesetzes, der Rechtsprechung oder Rechtsauffassung der Finanzverwaltung, erforderlich. Für steuerliche Risiken im Zusammenhang mit der steuerlichen Transparenz wird auf Kapitel 8 „Steuerliche Risiken, Einkommensteuer“, Seite 29, verwiesen.

Die Behandlung als transparente Gesellschaft hat zur Folge, dass nicht die Fondsgesellschaft, sondern die an dem Fonds beteiligten Anleger in den Niederlanden steuerpflichtig sind. Dies gilt sowohl für Anleger, die sich als Direktkommanditisten, als auch für Anleger, die sich als Treugeber beteiligen. Grundsätzlich sind die Anleger mit Einkünften, die sie aus niederländischen Quellen erzielen, in den Niederlanden steuerpflichtig (sogenannte beschränkte Steuerpflicht) und müssen eine niederländische Einkommensteuererklärung abgeben (siehe hierzu auch Abschnitt „Steuerveranlagung“, Seite 110).

Besteuerung der Anleger

Es gibt in den Niederlanden für die Einkünfte von (unbeschränkt und beschränkt steuerpflichtigen) Privatpersonen drei Kategorien von Einkünften, so genannte Einkommensboxen, deren Ergebnisse nicht miteinander verrechenbar sind, die getrennt besteuert werden und für

die jeweils gesonderte Steuersätze gelten. Die Einkünfte aus Immobilien können in Box 1 (unter anderem Einkünfte aus Gewerbebetrieb, Arbeit und sonstige Einkünfte) oder Box 3 (Einkünfte aus Spargeldern und Kapitalanlagen) versteuert werden. Da für die Zuordnung in Box 1 weitere Kriterien seitens des Anlegers erfüllt sein müssen (zum Beispiel gewerbliche Betätigung, wesentliche Beteiligung, siehe im Einzelnen Abschnitt „Box 1-Besteuerung“, Seite 109), sollten Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung aus der Beteiligung an der Fondsgesellschaft in der Regel der Box 3 zugeordnet werden.

Box 3-Besteuerung

Im Rahmen der Box 3-Besteuerung werden nicht die tatsächlichen erzielten Einkünfte ermittelt. Vielmehr wird eine fiktive Rendite von 4% auf den Nettovermögenswert berechnet. Der Nettovermögenswert ermittelt sich im Falle von Einkünften aus Immobilienvermögen grundsätzlich nach dem anteiligen Immobilienwert abzüglich der anteiligen Verbindlichkeiten, soweit diese mit den Immobilien in Zusammenhang stehen. Immobilienwert und Verbindlichkeiten sind mit dem Verkehrswert anzusetzen. Verkehrswert ist dabei der höchste am Markt erzielbare Preis, der beim Verkauf der Immobilie erzielt werden kann. Im niederländischen Steuerrecht gibt es derzeit keine gesetzliche Regelung, wie der Verkehrswert von Immobilien im Rahmen der Box 3-Besteuerung in der Praxis jährlich ermittelt werden soll. Der nach niederländischem Bewertungsgesetz „Wet waardering onroerende zaken“ (WOZ) jährlich von den Kommunen festgesetzte Wert gilt explizit nicht für die Box 3-Verkehrswertermittlung; ihm kommt lediglich Indizwirkung zu. Auf Basis des geltenden Rechts und der dazu ergangenen Rechtsprechung in den Niederlanden ist nicht eindeutig geklärt, ob Erwerbsnebenkosten (zum Beispiel Notar, Makler, Grunderwerbsteuer) und sonstige fondsabhängige Kosten beziehungsweise Kosten für fondsbezogene Dienstleistungen den Verkehrswert der Fondsimmobilen erhöhen. Für Zwecke der Prognoserechnung wurde daher der Kaufpreis (für die Immobilie in Amsterdam mit einer jährlichen Steigerung von 1,5% sowie für die anderen Immobilien mit einer jährlichen Steigerung von 2%) – ohne Berücksichtigung von Erwerbsnebenkosten und sonstigen fondsabhängigen Kosten beziehungsweise Kosten für fondsbezogene Dienstleistungen – als Bemessungsgrundlage für die Box 3-Besteuerung zu Grunde gelegt. Da die Fondsgesellschaft das Nutzungsrecht bestimmter Fondsimmobilen erwirbt, können im Rahmen der Box 3-Besteuerung besondere steuerliche Bewertungsvorschriften gelten.

Die fiktive Rendite von 4% auf den Nettovermögenswert wird zu Beginn des Kalenderjahrs ermittelt und mit einem

Steuersatz von 30% besteuert. Steuerliche Verluste können nicht entstehen, weil die fiktive Rendite nur bei einem positiven Nettovermögenswert berechnet wird.

Wenn durch unterjährigen Erwerb von Box 3-Vermögen eine beschränkte Steuerpflicht entsteht, ist für die Berechnung des zu versteuernden Einkommens weiterhin das Nettovermögen am Anfang des Jahres – und nicht im Erwerbszeitpunkt – maßgeblich. Das bedeutet nach der Gesetzesbegründung, dass für in den Niederlanden beschränkt steuerpflichtige Anleger, die erst im Laufe des Jahres in den Niederlanden Einkünfte aus Spargeldern und Kapitalanlagen beziehen, in diesem Jahr keine Besteuerung in der Box 3 stattfindet. Wenn Box 3-Vermögen veräußert wird oder die beschränkte Steuerpflicht endet, wird die fiktive Rendite von 4% zeitanteilig für jeden vollen Monat ermittelt. Wenn die beschränkte Steuerpflicht durch Todesfall endet, wird die fiktive Rendite nicht zeitanteilig angepasst; vielmehr wird dann das Nettovermögen der Fondsbeteiligung am Anfang des Jahres für das gesamte Jahr beim Erblasser versteuert. Für Erben, die nicht in den Niederlanden ansässig sind, wird bei unterjährigem Erwerb von Box 3-Vermögen durch Todesfall ebenfalls in diesem Jahr grundsätzlich keine Besteuerung in der Box 3 ausgelöst.

Anders als unbeschränkt Steuerpflichtige haben in den Niederlanden beschränkt steuerpflichtige Anleger grundsätzlich keinen Anspruch auf einen Vermögensfreibetrag oder sonstige Steuerabzugsbeträge.

Box 1-Besteuerung

Obwohl Einkünfte aus Immobilien, die von natürlichen Personen erzielt werden, grundsätzlich der Box 3 zugeordnet werden, können die Einkünfte insbesondere in folgenden Ausnahmefällen in der Box 1 zu versteuern sein:

- Der Kommanditanteil gehört zu einem Betriebsvermögen.
- Der Kommanditanteil wird im Rahmen einer „sonstigen Tätigkeit“ gehalten, zum Beispiel:
 - (i) Der Kommanditist oder eine ihm nahestehende Person (zum Beispiel Angehörige) ist mittelbar oder unmittelbar Gesellschafter mit einer wesentlichen Beteiligung (oder ein gleichgestelltes Rechtsverhältnis) an einer Kapitalgesellschaft beteiligt, die direkt oder indirekt über eine Personengesellschaft Mieter der Immobilien ist.
 - (ii) Eine dem Kommanditisten nahestehende Person ist ein Unternehmer, der die Immobilien unmittelbar oder mittelbar für sein Unternehmen nutzt.
 - (iii) Eine dem Kommanditisten nahestehende Person nutzt die Immobilien unmittelbar oder mittelbar zur Erzielung von sonstigen Einkünften.

(iv) Der Kommanditist ist – neben seiner direkten Beteiligung – über eine Kapitalgesellschaft mittelbar an der Fondsgesellschaft zu mindestens einem Drittel beteiligt oder eine ihm nahestehende Person ist über eine Kapitalgesellschaft mittelbar an der Fondsgesellschaft zu mindestens einem Drittel beteiligt.

In diesem Fall sind die jährlich tatsächlich erzielten Einkünfte aus den Immobilien zu versteuern, d. h. grundsätzlich die anteiligen Mieterträge abzüglich zuzurechnender Kosten (Zinsen, Instandhaltung, Abschreibungen usw.). Darüber hinaus ist auch der künftig erzielte Gewinn aus der Veräußerung des Anteils oder der Immobilien steuerpflichtig. Anders als für Box 3 gilt für Box 1-Einkünfte ein progressiver Steuersatz von 5,10% bis zu 52% (Stand: 2014).

In den Fällen, in denen ein Verwandtschaftsverhältnis zwischen Anleger und Mieter beziehungsweise dem Anleger und den Anteilsinhabern des Mieters besteht, oder in Fällen, in denen der Kommanditist selbst als Mieter oder Anteilsinhaber eines Kommanditisten fungiert, sollte der eigene Steuerberater zur Beurteilung der steuerlichen Konsequenzen hinzugezogen werden.

Steuerveranlagung

Grundsätzlich besteht für den Anleger eine Verpflichtung zur Abgabe einer Steuererklärung in den Niederlanden, wenn die niederländische Einkommensteuer eines Anlegers die Nichtveranlagungsgrenze von 45 EUR (Stand: 2014) überschreitet. Es wird jedoch erwartet, dass bereits bei Zeichnung der Mindesteinlage von 10.000 EUR durch den Anleger eine niederländische Einkommensteuer von mehr als 45 EUR entsteht und auf jeden Fall die Nichtveranlagungsgrenze überschritten wird.

Die Fondsgesellschaft plant jedoch, mit dem niederländischen Steuerinspektor eine Regelung zur vereinfachten Handhabung der Erklärungspflichten und Zahlung der geschuldeten Einkommensteuer zu vereinbaren. Infolge dieser Vereinbarung würde die Fondsgesellschaft die steuerlich relevanten Anlegerdaten beim Finanzamt einreichen, bei Fälligkeit die von den Anlegern geschuldete Einkommensteuer an das Finanzamt für Rechnung der Anleger zahlen und die abgeführten Steuern dann mit den jeweiligen Auszahlungen verrechnen.

In dieses vereinfachte Veranlagungsverfahren können lediglich Anleger einbezogen werden, die ihre Beteiligung im Privatvermögen halten, der Box 3-Besteuerung unterliegen und in den Niederlanden keine weiteren steuerpflichtigen Erträge erzielen; damit sind ihre Erklärungs- und Zahlungspflichten abgegolten. An dem vereinfachten

Verfahren können auch Anleger teilnehmen, die beispielsweise aus Beteiligungen an vergleichbaren Fondsgesellschaften ebenfalls in der Box 3 zu versteuernde Einkünfte aus den Niederlanden erzielen. Der an diesem Verfahren teilnehmende Anleger kann jedoch auch die reguläre Einkommensteuerveranlagung durchführen, wenn dies in seinem Interesse ist. Eine im vereinfachten Verfahren bereits abgeführte Steuer wird in diesem Fall auf die zu zahlende Einkommensteuer angerechnet.

Alle anderen Anleger sind grundsätzlich verpflichtet, selbst ihren Einkommen- beziehungsweise Körperschaftsteuererklärungs- und Zahlungspflichten in den Niederlanden nachzukommen.

Während der Laufzeit der Kapitalanlage kann es zu Ergänzungen und Abänderungen dieser Vereinfachungsregelung kommen. Die Regelung kann sowohl durch das Finanzamt als auch von der Fondsgesellschaft für das Folgejahr gekündigt werden, wenn die Kündigung fristgemäß bis zum Ende des vorangehenden Jahres erfolgt ist.

Die Fondsgesellschaft wird auf eigene Rechnung einen externen Steuerberater mit der steuerlichen Abwicklung des vereinfachten Veranlagungsverfahrens für die Anleger, die ihre Beteiligung an der Fondsgesellschaft im Privatvermögen halten und der Box 3-Besteuerung unterliegen, beauftragen. Hierdurch ist der einzelne Anleger ohne zusätzliche Kosten von seinen Steuererklärungspflichten in den Niederlanden befreit. Soweit die Fondsgesellschaft die Zahlung von Steuern für die Anleger übernimmt, werden diese auf den Verrechnungskonten als Entnahmen der Anleger gebucht.

Umsatzsteuer

Die Fondsgesellschaft erbringt mit den erworbenen Fondsimmobiliens Vermietungsleistungen. Aufgrund dieser Vermietungstätigkeit gilt die Fondsgesellschaft für umsatzsteuerliche Zwecke als Unternehmer. Obwohl die Vermietung von Immobilien grundsätzlich von der Umsatzsteuer befreit ist, können Mieter und Vermieter unter bestimmten Voraussetzungen auf die Umsatzsteuerbefreiung verzichten (Option zur Umsatzsteuer), das heißt die Vermietung kann als umsatzsteuerpflichtig behandelt werden. In den Mietverträgen mit der Q-PARK Operations Netherlands II B.V., der Q-PARK Operations Netherlands III B.V. und der Gemeinde Amsterdam ist dafür optiert, dass die Fondsimmobiliens umsatzsteuerpflichtig vermietet werden. Es ist jedoch auch vertretbar, dass die Vermietung der Fondsimmobiliens aufgrund der niederländischen Gesetzgebung von Rechts wegen der Umsatzsteuer unterliegt, weil es die Vermietung von Parkplätzen betrifft.

Die Fondsgesellschaft kann daher sowohl die beim Erwerb anfallende Umsatzsteuer als auch die Umsatzsteuer auf bezogene Leistungen abziehen, soweit diese im Zusammenhang mit der Erzielung der steuerpflichtigen Vermietungsumsätze stehen (zum Beispiel Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten).

Allerdings muss die Fondsgesellschaft bei einer Änderung der Verwendung der Immobilien in Breda, Eindhoven, Nieuwegein und Zaandam, d.h. bei einer (ganz oder teilweise) nicht umsatzsteuerpflichtigen Vermietung, innerhalb von neun Jahren nach dem Jahr des Erwerbs der Immobilien, die im Erwerbszeitpunkt ursprünglich erstattungsfähige Vorsteuer, zeitanteilig zurückzahlen. Weil die Immobilien Breda, Eindhoven, Nieuwegein und Zaandam im Dezember 2013 geliefert worden sind, läuft die Frist bis zum 31. Dezember 2022. Diese Regelung findet auf die Immobilien Amsterdam und Amersfoort allerdings keine Anwendung.

Die Ausgabe und Übertragung der Fondsanteile ist grundsätzlich von der Umsatzsteuer befreit.

Grunderwerbsteuer

Der Erwerb von Anteilen an einer Grundstücksgesellschaft unterliegt der Grunderwerbsteuer, falls der Erwerber an der Grundstücksgesellschaft wesentlich beteiligt ist oder wird. Als Grundstücksgesellschaft können sich jedoch nur Rechtspersonen qualifizieren,

Für die Qualifikation der Fondsgesellschaft als „Grundstücksgesellschaft“ ist bei ausländischen Rechtsträgern von Bedeutung, ob die Gesellschaft die Fähigkeit besitzt, eigenständig Eigentum zu erwerben. Bei der Kommanditgesellschaft nach deutschem Recht ist dies der Fall und nach der Ansicht der Initiatorin handelt es sich deshalb um eine solche „Grundstücksgesellschaft“. Diese Auffassung wurde am 14. Juli 2014 durch die niederländische Finanzverwaltung schriftlich bestätigt.

Eine wesentliche Beteiligung liegt vor, wenn der Erwerber des Fondsanteils eine natürliche Person ist, die

- allein oder zusammen mit ihrem/r Ehemann/-frau, ihrem/r Blutsverwandten oder angeheirateten Verwandten in direkter Linie, ihren Blutsverwandten oder angeheirateten Verwandten zweiten Grades der Seitenlinie oder einer verbundenen Körperschaft (d.h. einer Körperschaft, an der die genannten Personen zusammen mindestens zu einem Drittel beteiligt sind) zu mindestens einem Drittel an dem Vermögen der Fondsgesellschaft beteiligt ist und
- allein oder zusammen mit ihrem/r Ehemann/-frau zu mehr als 7% am Vermögen der Fondsgesellschaft beteiligt ist.

Es sei darauf hingewiesen, dass, unter Umständen, zusammenhängende Erwerbe und Erwerbe innerhalb von zwei Jahren im gleichen Erwerberkreis zusammengezählt werden.

Sollte somit ein Anleger durch Beitritt beziehungsweise Übertragung eines Kommanditanteils – außer durch Erbschaft – wesentlich an der Fondsgesellschaft beteiligt sein, fällt beim Anleger auf den anteiligen Immobilienwert Grunderwerbsteuer an. Ähnliche Regelungen gelten für Körperschaften, die Anteile an der Fondsgesellschaft erwerben oder übertragen. Es wird daher empfohlen, vor entsprechenden Fondsbeitritten beziehungsweise Anteilsübertragungen seinen persönlichen steuerlichen Berater hinzuzuziehen.

Für einen Erwerb, der ggf. mit Grunderwerbsteuer belastet ist und innerhalb von sechs Monaten auf einem Erwerb derselben Anteile durch einen Dritten folgt, wird unter Umständen die Bemessungsgrundlage für diesen letzten Erwerb um den Betrag vermindert, wofür in Bezug auf den vorigen Erwerb Grunderwerbsteuer beschulet würde. Die Frist von sechs Monaten ist auf sechsunddreißig Monate erweitert worden, die auf Erwerbe zwischen dem 31. August 2012 und dem 1. Januar 2015 stattgefunden haben.

Vermögensteuer

Eine Vermögensteuer wird derzeit in den Niederlanden nicht erhoben.

Grundsteuer

Die vom Eigentümer erhobene Grundsteuer ist grundsätzlich nicht umlagefähig, d.h. diese wird vom Eigentümer getragen. Sowohl der Grundsteuersatz als auch die Bemessungsgrundlage (sogenannter WOZ-Wert, siehe Abschnitt „Box 3-Besteuerung“, Seite 109) werden von der jeweiligen Stadt oder Gemeinde, in der das Grundstück belegen ist, festgelegt. Der Steuersatz, der in der Regel jährlich angepasst wird, beträgt für 2014 in Amsterdam 0,19921%, in Nieuwegein 0,2721%, in Breda 0,1713%, in Eindhoven 0,1907% in Zaanstad (Zaandam) 0,2850% und in Amersfoort 0,2415%.

Besteuerung in Deutschland

Einkommensteuer

Transparenz der Fondsgesellschaft

Für die Ertragsbesteuerung ist die Fondsgesellschaft (Rechtsform einer GmbH & Co. KG) kein eigenes Steuersubjekt. Vielmehr werden die von ihr gehaltenen Vermö-

genswerte anteilig den Anlegern zugerechnet („Transparenzprinzip“). Die erzielten Erträge der Fondsgesellschaft werden zwar auf Gesellschaftsebene ermittelt, aber anschließend dem Anleger entsprechend der vereinbarten Ergebnisverteilung zugerechnet. Der individuelle Ergebnisanteil ist dann vom Anleger nach seinen persönlichen Verhältnissen der Einkommensteuer zu unterwerfen und zwar unabhängig davon, ob er Auszahlungen von der Fondsgesellschaft erhalten hat.

Falls sich der Anleger als Treugeber mittelbar über die Bouwfonds Treuhand und Verwaltungs GmbH (Treuhanderin) am Kommanditkapital der Fondsgesellschaft beteiligt, ist er wirtschaftlich so gestellt, wie ein unmittelbar an der Fondsgesellschaft beteiligter Anleger. Der Treugeber kann jederzeit das Treuhandverhältnis kündigen und in die Stellung als Direktkommanditist wechseln. Da die weitere Ausgestaltung des Treuhandverhältnisses den Anforderungen des sogenannten „Treuhandlasses“ (BMF-Schreiben vom 1. September 1994, BStBl. I 1994, 604) genügt, wird der Treugeber auch steuerlich wie ein unmittelbar beteiligter Anleger behandelt.

Investmentsteuergesetz

Das neue Investmentsteuergesetz (BGBl. 2013 I, S. 4318) ist ab dem 24. Dezember 2013 anzuwenden. Danach sollen zukünftig auch die bisher nicht regulierten Geschlossenen Fonds, wie die Fondsgesellschaft, der Besteuerung im Rahmen des Investmentsteuergesetzes unterliegen. Bei der Fondsgesellschaft handelt es sich um eine „Investitionsgesellschaft“, die weiterhin nach den hier dargestellten allgemeinen steuerlichen Grundsätzen besteuert wird (§ 1 Abs. 1b und 1c, § 18 InvStG).

Vermögensverwaltende Einkünfte

Die Fondsgesellschaft ist steuerlich als vermögensverwaltende Personengesellschaft einzuordnen. Die Vermietungstätigkeit ist aufgrund der abgeschlossenen Mietverträge als private Vermögensverwaltung zu qualifizieren (vgl. § 21 Abs. 1 Nr. 1 EStG), da konzeptionsgemäß keine steuerschädlichen Sonderleistungen erbracht werden sollen und weder eine kurzfristige Gebrauchsüberlassung noch ein gewerblicher Grundstückshandel beabsichtigt ist. Ebenso erzielt die Fondsgesellschaft nicht erst durch eine Veräußerung der vermieteten Parkhäuser einen Totalgewinn. Konzeptionsgemäß wird sie bereits innerhalb der prognostizierten Nutzungsphase einen positiven Überschuss erzielen.

Ebenso ist die Fondsgesellschaft nach dem Gesellschaftsvertrag nicht gewerblich geprägt, weil neben dem per-

sönlich haftenden Gesellschafter (Kapitalgesellschaft) die als Kommanditistin beteiligte Bouwfonds Fondsverwaltungs II GmbH zur Geschäftsführung befugt ist (§ 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG).

Schließlich stellt auch die verzinsliche Anlage von Liquiditätsüberschüssen durch die Fondsgesellschaft eine vermögensverwaltende Tätigkeit dar (§ 20 EStG).

Der Anleger erzielt daher aus der Beteiligung an der Fondsgesellschaft vermögensverwaltende und keine gewerblichen Einkünfte.

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Die dem Anleger aus der Vermietung der Fondsimmobilien anteilig zuzurechnenden Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sind aufgrund der tatsächlichen Besteuerung in den Niederlanden ohne Berücksichtigung im Progressionsvorbehalt freigestellt (§ 32b Abs. 1 S. 2 Nr. 3 EStG, Art. 22 Abs. 1 lit. a DBA). Eventuelle Vermietungsverluste sind weder mit anderen in Deutschland steuerpflichtigen Einkünften des Anlegers ausgleichsfähig noch verrechenbar.

Die Freistellung sollte auch für zuzurechnende Vermietungseinkünfte einschlägig sein, die der Anleger im Falle eines unterjährigen Beitritts zur Fondsgesellschaft erzielt. Die Nichtbesteuerung im Beitrittsjahr in den Niederlanden hat ihren Grund allein in der Ermittlung der Bemessungsgrundlage in der Box 3 und beruht somit nicht auf einer Nicht-Erfassung der Einkünfte. Diese Besonderheit in der Ermittlung der ausländischen Steuer sollte jedoch zu keinem Rückfall des Besteuerungsrechts nach Deutschland gemäß § 50d Abs. 9 EStG führen. Falls die Finanzverwaltung oder die Finanzgerichte dies anders beurteilen, wären die dem Anleger im Beitrittsjahr zurechenbaren Vermietungseinkünfte in Deutschland steuerpflichtig.

In Deutschland steuerpflichtige Einkünfte unterliegen beim Anleger grundsätzlich der Einkommensteuer in Höhe von bis zu 45% zzgl. 5,5% Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer. Lediglich Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen davon abweichend der Abgeltungsteuer (siehe Abschnitt „Einkünfte aus Kapitalvermögen“).

Einkünfte aus Kapitalvermögen

Der Anleger erzielt mit den ihm anteilig zuzurechnenden in- oder ausländischen Zinsen, welche die Fondsgesellschaft aus der verzinslichen Anlage von Liquiditätsüberschüssen erwirtschaftet, Einkünfte aus Kapitalvermögen, die der Abgeltungsteuer in Höhe von 25% zzgl. 5,5% Solidaritätszuschlag (§ 32d Abs. 1 EStG, § 4 Satz 1 SolzG) und ggf. Kirchensteuer zwischen 8% und 9% unterliegen. Dabei wird die

Steuer auf Zinseinnahmen gemäß § 43 Abs. 1 S. 1 Nr. 7 EStG als Kapitalertragsteuer nur von dem die Zinsen auszahlen- den, inländischen Kreditinstitut unmittelbar abgeführt. Auf Antrag erfolgt die Besteuerung der Zinseinkünfte mit dem persönlichen Einkommensteuersatz des Anlegers, und die Abgeltungsteuer findet keine Anwendung, wenn dies für den Anleger zu einer niedrigeren Einkommensteuer führt (Günstigerprüfung, § 32d Abs. 6 EStG).

Ein Abzug der tatsächlich angefallenen Werbungskosten ist nicht möglich (§ 20 Abs. 9 EStG). Stattdessen kann der Anleger lediglich den Sparer-Pauschbetrag in Höhe von 801 EUR beziehungsweise 1.602 EUR bei zusammenveran- lagten Ehegatten ansetzen. Der Sparer-Pauschbetrag wird jedoch nur dann in voller Höhe gewährt, wenn der An- leger keine anderweitigen Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt. Über diesen Betrag hinausgehende Ausgaben kön- nen, auch wenn sie tatsächlich geleistet wurden, nicht als Werbungskosten angesetzt werden. Verluste sind nur mit positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Nicht ausgeglichene Verluste dürfen unter bestimmten Voraussetzungen in den Folgejahren von positiven Kapi- taleinkünften abgezogen werden.

Ergebnisverteilung

Die Ergebnisverteilung erfolgt grundsätzlich entsprechend den Beteiligungsverhältnissen des einzelnen Anlegers an der Fondsgesellschaft, die prinzipiell auch der Besteuerung zugrunde zu legen ist. Die Beteiligungsverhältnisse sind im Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft geregelt. Aller- dings soll bis zum Ende des Jahres 2015 eine ergebnismä- ßige Gleichbehandlung aller Kommanditisten erreicht wer- den. Zu diesem Zweck können positive und negative Ergebnisse im notwendigen Umfang abweichend von den Beteiligungsquoten zugewiesen werden. Sollte die Finanz- verwaltung der gesellschaftsvertraglichen Ergebnisvertei- lung nicht folgen, ist den Anlegern das steuerliche Ergebnis grundsätzlich entsprechend den Einnahmen und Ausgaben zuzurechnen, die nach ihrem Beitritt anfallen.

Steuerverfahren

Das steuerliche Ergebnis der Fondsgesellschaft wird vom zuständigen Finanzamt im Rahmen einer einheitlichen und gesonderten Feststellung von Besteuerungsgrundla- gen erfasst (§ 179 Abs. 2 i. V. m. § 180 Abs. 1 Nr. 2 lit. a AO), auf deren Grundlage die Einkünfte der Fondsgesellschaft veranlagt, festgestellt und den Anlegern anteilig zuge- rechnet werden. Die einheitliche und gesonderte Feststel- lung von Besteuerungsgrundlagen berücksichtigt auch Einkünfte aus Kapitalvermögen, deren Steuer durch die auszahlende, inländische Stelle einbehalten wurde.

Aufwendungen, die ein Anleger im Zusammenhang mit seiner Beteiligung persönlich zu tragen hat (Sonderwer- bungskosten), können steuermindernd im Rahmen der Ein- künftermittlung für den einzelnen Anleger berücksichtigt werden, wenn sie im Zusammenhang mit in Deutschland steuerpflichtigen Erträgen stehen und an eine von der KVG mit der Anlegerbetreuung beauftragte Gesellschaft bis zum 31. März des Folgejahres mitgeteilt werden. Eine Mit- teilung an diese Gesellschaft kann unterbleiben, wenn der Anleger Sonderwerbungskosten im Rahmen des Verkaufs seiner Fondsbeteiligung geltend macht.

Gewerbsteuer

Eine vermögensverwaltende Gesellschaft ist kein Gewer- bebetrieb und daher nicht gewerbsteuerpflichtig.

Umsatzsteuer

Die Fondsgesellschaft führt aufgrund ihrer Vermietungs- tätigkeit eine Tätigkeit als Unternehmerin im umsatzsteu- erlichen Sinn aus (§ 2 Abs. 1 UStG). Die Vermietung der in den Niederlanden belegenen Fondsimmobilien ist aller- dings in Deutschland nicht umsatzsteuerbar, da die Ver- mietung keine im Inland, sondern in den Niederlanden ausgeführte sonstige Leistung ist. Grundsätzlich ist die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken in Deutschland von der Umsatzsteuer befreit (§ 4 Nr. 12 UStG). Es besteht jedoch die Möglichkeit, auf die vorgese- hene Steuerbefreiung zu verzichten (§ 9 UStG), wenn der Leistungsempfänger das Grundstück ausschließlich für Umsätze verwendet oder zu verwenden beabsichtigt, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Es ist davon aus- zugehen, dass die Fondsgesellschaft grundsätzlich die ihr für in Deutschland bezogene Leistungen (zum Beispiel Rechts- und Konzeptionsberatung oder Treuhand- und Geschäftsführungsleistungen) in Rechnung gestellte Um- satzsteuer als Vorsteuer abziehen kann, da die Fondsim- mobilien in den Niederlanden umsatzsteuerpflichtig ver- mietet werden und der jeweilige Mieter vertragsgemäß ausschließlich umsatzsteuerpflichtige Ausgangsumsätze tätigen soll. Sollte dies allerdings zukünftig nicht mehr ge- währleistet sein (zum Beispiel im Fall der umsatzsteuer- freien Vermietung), kann die etwaige abgezogene Vor- steuer zumindest teilweise innerhalb eines zehnjährigen Berichtigungszeitraums entsprechend zu korrigieren sein.

Grundsteuer

Da die Fondsimmobilien nicht in Deutschland belegen sind, fällt in Deutschland keine Grundsteuer an.

Vermögensteuer

Eine Vermögensteuer wird in Deutschland derzeit nicht erhoben.

Besteuerung in der Veräußerungsphase

Besteuerung in den Niederlanden

Besteuerung von Veräußerungsgewinnen

Gewinne sowie eventuelle Verluste aus der Veräußerung von unbeweglichem Vermögen werden in den Niederlanden (ohne Berücksichtigung einer Spekulationsfrist) nicht separat besteuert, wenn die Einkünfte aus den Immobilien der Box 3 zugeordnet werden. Die Veräußerungsgewinnbesteuerung ist mit der fiktiven Rendite abgegolten. Entsprechendes gilt bei der Veräußerung eines Gesellschaftsanteils und der Auflösung der Fondsgesellschaft. Nur sofern die Einkünfte der Box 1 zugerechnet werden, kann ein Veräußerungsgewinn mit progressiven Steuersätzen von bis zu 52% besteuert werden.

Erbschaft- und Schenkungsteuer

Die Vererbung oder Schenkung einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft durch einen in Deutschland ansässigen Anleger unterliegt nicht der niederländischen Eigentumsübertragungssteuer.

Sofern der Erblasser oder Schenker zu irgendeinem Zeitpunkt seinen Wohnsitz in den Niederlanden gehabt hat, kann grundsätzlich auch niederländische Erbschaft- oder Schenkungsteuer bei Übertragung der Fondsbeteiligung ausgelöst werden. Dies sollte im Einzelfall durch einen steuerlichen Berater abgeklärt werden.

Besteuerung in Deutschland

Einkünfte aus einem privaten Veräußerungsgeschäft

Ein „privates Veräußerungsgeschäft“ im Sinne der §§ 22, 23 EStG liegt vor, wenn die Fondsimmobilien veräußert werden und der Zeitraum zwischen der Anschaffung und der Veräußerung nicht mehr als zehn Jahre beträgt (Spekulationsfrist). Diese Frist beginnt für den Anleger mit dem Zeitpunkt seines Beitritts, da der Anleger der Fondsgesellschaft planmäßig erst beitrifft, nachdem die Fondsimmobilien erworben wurden. Aufgrund der bestehenden Fremdfinanzierung auf Ebene der Fondsgesellschaft kann auch die schenkweise Übertragung als teilentgeltlicher Vorgang und damit als Veräußerungsgeschäft in diesem Sinn zu qualifizieren sein.

Werden die Fondsimmobilien konzeptionsgemäß nach einer Haltedauer von zehn Jahren veräußert, erfolgt nach der derzeit geltenden Rechtslage keine Besteuerung eines Veräußerungsgewinns. Nur wenn die Fondsgesellschaft die

Voraussetzungen eines gewerblichen Grundstückshandels erfüllt (siehe Abschnitt „Einkünfte aus einem gewerblichen Grundstückshandel“) oder wenn Veräußerungen innerhalb der Spekulationsfrist erfolgen, hängt die inländische Besteuerung im Rahmen eines privaten Veräußerungsgeschäfts oder eines gewerblichen Grundstückshandels aufgrund des neuen DBA von der Subject-to-tax-Klausel ab.

Anders als bei der niederländischen Box 1-Besteuerung des Anlegers könnten bei einer Box 3-Besteuerung die Anforderungen an eine Freistellung unter Progressionsvorbehalt bei Veräußerungen innerhalb der Spekulationsfrist nicht erfüllt sein (vgl. Abschnitt „Einkünfte aus der Vermietung und Veräußerung der Fondsimmobilien“), so dass nur in diesem Fall ein Veräußerungsgewinn in Deutschland grundsätzlich steuerpflichtig wäre.

Der Gewinn beziehungsweise Verlust ermittelt sich nach deutschen Grundsätzen. Dabei sind Anlaufkosten in der Investitionsphase nicht als (direkt abzugsfähige) Werbungskosten zu behandeln, sondern zunächst den aktivierungspflichtigen Anschaffungskosten zuzuordnen (BMF-Schreiben vom 20. Oktober 2003, IV C 3 – S 2253a – 48/03, BStBl. I, 546). Sie werden mit demselben Prozentsatz wie die ursprünglichen Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten laufend abgeschrieben und erhöhen den Veräußerungsgewinn beziehungsweise reduzieren den Verlust.

Ein im Inland steuerpflichtiger Veräußerungsgewinn unterliegt dem individuellen Steuersatz des Anlegers von bis zu 45% zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer. Aufgrund der steuerlichen Transparenz der Fondsgesellschaft werden auch Gewinne aus der Veräußerung der Kommanditanteile an der Fondsgesellschaft, wie die (anteilige) Veräußerung der Fondsimmobilien, besteuert. Es gelten dieselben Steuerfolgen.

Einkünfte aus einem gewerblichen Grundstückshandel

Die Veräußerung der Fondsimmobilien durch die Fondsgesellschaft oder der Beteiligung an der Fondsgesellschaft durch den Anleger innerhalb einer Zehnjahresfrist kann sowohl auf Ebene der Fondsgesellschaft als auf Anlegerebene einen gewerblichen Grundstückshandel begründen. Solche Veräußerungen sind auch für die Beurteilung sonstiger Grundstücksaktivitäten des Anlegers relevant.

Konzeptionsgemäß werden die Fondsimmobilien erst nach einer Haltedauer von mehr als zehn Jahren veräußert, so dass weder auf Ebene der Fondsgesellschaft noch auf Ebene des Anlegers ein gewerblicher Grundstückshandel begründet wird.

Nach Ansicht der Finanzverwaltung (BMF-Schreiben vom 26. März 2004, BStBl. I 2004, 434) liegt ein „gewerblicher Grundstückshandel“ im Regelfall vor, wenn die Fondsgesellschaft oder der Anleger mehr als drei Objekte innerhalb eines Fünfjahreszeitraums veräußert (Drei-Objekt-Grenze). Für Branchenkundige wie die Fondsgesellschaft gilt sogar ein Zehnjahreszeitraum. 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, wenn die Zeitspanne zwischen Erwerb (oder Errichtung oder Modernisierung) und Verkauf eines Objekts nicht mehr als zehn Jahre beträgt. In Einzelfällen kann auch bei der Veräußerung von weniger als drei Objekten ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegen, die jedoch nach Ansicht der Initiatorin bei diesem Beteiligungsangebot nicht vorliegen.

Veräußert die Fondsgesellschaft die Fondsimmobilien innerhalb des Zehnjahreszeitraums, liegt ein gewerblicher Grundstückshandel vor, da voraussichtlich sechs Objekte verkauft werden. Die Veräußerungsvorgänge auf Fondsebene werden dem Anleger nach dem BMF-Schreiben nur dann zugerechnet, wenn er zu mindestens 10% an dem Vermögen der Fondsgesellschaft beteiligt ist oder der Verkehrswert seines Gesellschaftsanteils mehr als 250.000 EUR oder der auf ihn entfallende anteilige Verkehrswert eines Objekts mehr als 250.000 EUR beträgt (Nichtaufgriffsgrenze). Zu beachten ist, dass ein dem Anleger zuzurechnender anteiliger Wert von 250.000 EUR aufgrund der konzeptionsgemäß vorhandenen Fremdfinanzierung auf Ebene der Fondsgesellschaft schon bei einem geringeren Wert der Beteiligung erreicht werden kann.

Wird die Beteiligung an der Fondsgesellschaft innerhalb des Zehnjahreszeitraums veräußert, ist dies wie eine unmittelbare Übertragung der Fondsimmobilien zu betrachten. Eine Zurechnung der voraussichtlich sechs Zählobjekte auf den Anleger findet abermals nur statt, wenn dieser seinerseits mit seiner Beteiligung an der Fondsgesellschaft die genannte Nichtaufgriffsgrenze überschreitet. Der Anleger kann einen „gewerblichen Grundstückshandel“ begründen, so dass auch alle Einkünfte aus der Veräußerung von weiteren Immobilien oder von Anteilen an Personengesellschaften mit Immobilienbesitz als gewerbliche Einkünfte zu qualifizieren sind.

Liegt auf Ebene der Fondsgesellschaft oder auf Anlegerebene ein gewerblicher Grundstückshandel vor und nimmt Deutschland sein DBA-Besteuerungsrecht mangels tatsächlicher Besteuerung des Veräußerungsgewinns in den Niederlanden wahr (vgl. Abschnitt „Einkünfte aus der Ver-

mietung und Veräußerung der Fondsimmobilien“), unterliegt der Gewinn grundsätzlich der Gewerbesteuer auf Ebene der Fondsgesellschaft sowie dem individuellen Einkommensteuersatz des Anlegers von maximal 45% zzgl. Solidaritätszuschlag (5,5%) und ggf. Kirchensteuer.

Erbschaft- und Schenkungsteuer

Überträgt der Anleger seinen Kommanditanteil an der Fondsgesellschaft von Todes wegen (Erbschaft, Vermächtnis) oder durch Schenkung unter Lebenden, unterliegt der Erwerb der Erbschaft- beziehungsweise Schenkungsteuer, da der Erblasser beziehungsweise Schenker annahm gemäß in Deutschland ansässig ist (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 und 2; § 2 ErbStG).

Die steuerliche Bewertung sowohl der unentgeltlichen Übertragung einer unmittelbaren als auch einer treuhänderisch gehaltenen Beteiligung an der Fondsgesellschaft richtet sich bei vermögensverwaltenden Gesellschaften nach den gehaltenen Wirtschaftsgütern sowie Schulden der Fondsgesellschaft (§ 12 Abs. 6, 7 ErbStG, vgl. Bayerisches Staatsministerium der Finanzen vom 14. Januar 2013, Az. S 3811.1.1-4/34). Die Bewertung der Fondsimmobilien erfolgt mit dem gemeinen Wert (Verkehrswert), Verbindlichkeiten werden mit dem Nennwert bewertet. Erbschafts- beziehungsweise schenkungsteuerliche Privilegierungen für Betriebsvermögen finden keine Anwendung.

Die Erbschafts- beziehungsweise Schenkungsteuersätze 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 500.000 EUR gewährt, für Erwerbe der Kinder des Erblassers oder Schenkers jeweils 400.000 EUR und für Erwerbe von einem mit dem Erblasser oder Schenker nicht Verwandten 20.000 EUR (§ 16 ErbStG). Daneben kommen noch weitere Vergünstigungen, wie etwa ein besonderer Versorgungsfreibetrag, in Betracht (§ 17 ErbStG). Der Steuersatz ist progressiv ausgestaltet und liegt abhängig vom Verwandtschaftsgrad und von der Höhe des steuerpflichtigen Erwerbs zwischen 7% und 50% (§ 19 Abs. 1 ErbStG).

Sonstiges

Über dieses Beteiligungsangebot wurde ein steuerliches Gutachten erstellt. Die Übersendung dieser Unterlagen setzt den Abschluss einer entsprechenden Auskunftvereinbarung voraus.

14. Angaben über die wesentlichen Beteiligten

Fondsgesellschaft

Firma:	Bouwfonds Private Dutch Parking Fund II GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Sitz:	Berlin, Deutschland
Geschäftsanschrift:	Budapester Straße 48, 10787 Berlin
Rechtsform:	Kommanditgesellschaft
Tag der Eintragung:	28. Januar 2014
Gründungsdatum:	02. Dezember 2013
Handelsregister:	Amtsgericht Berlin-Charlottenburg HRA 49143 B
Geplantes Kommanditkapital:	58.090.000 EUR
Persönlich haftende Gesellschafterin:	Bouwfonds Private Dutch Parking Fund II Verwaltungs GmbH, Berlin, ohne Einlage
Geschäftsführende Kommanditistin:	Bouwfonds Fondsverwaltungs II GmbH, Berlin
Treuhandkommanditistin:	Bouwfonds Treuhand und Verwaltungs GmbH, Berlin
Aufgaben:	Investment KG (Fondsgesellschaft)

Komplementärin

Firma:	Bouwfonds Private Dutch Parking Fund II Verwaltungs GmbH
Sitz:	Berlin, Deutschland
Geschäftsanschrift:	Budapester Straße 48, 10787 Berlin
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Tag der Eintragung:	02. Dezember 2013
Handelsregister:	Amtsgericht Berlin-Charlottenburg HRB 154536B
Stammkapital:	25.000 EUR
Gesellschafterin:	Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH, Berlin
Geschäftsführer:	Martin Eberhardt, Hamburg; Bart Pierik, Soest (Niederlande)
Aufgaben:	Persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) und Gründungsgesellschafterin der Fondsgesellschaft

Geschäftsführende Kommanditistin

Firma:	Bouwfonds Fondsverwaltungs II GmbH
Sitz:	Berlin, Deutschland
Geschäftsanschrift:	Budapester Straße 48, 10787 Berlin
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Tag der Eintragung:	02. Dezember 2013
Handelsregister:	Amtsgericht Berlin-Charlottenburg, HRB 154522B
Stammkapital:	25.000 EUR
Gesellschafterin:	Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH
Geschäftsführer:	Roman Menzel, Berlin; Martin Eberhardt, Hamburg; Michael Schneider, Ahrensburg
Aufgaben:	Geschäftsführende Kommanditistin und Gründungsgesellschafterin der Fondsgesellschaft; Fondsverwaltung

Treuhandkommanditistin und Gründungsgesellschafterin der Fondsgesellschaft

Firma:	Bouwfonds Treuhand und Verwaltungs GmbH
Sitz:	Berlin, Deutschland
Geschäftsanschrift:	Budapester Straße 48, 10787 Berlin
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Tag der Eintragung:	8. Juni 2005
Handelsregister:	Amtsgericht Berlin-Charlottenburg, HRB 97206B
Stammkapital:	25.000 EUR
Gesellschafterin:	Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH, Berlin
Geschäftsführer:	Ellen Sommerfeld, Kleinmachnow; Nicholas Okech, Berlin
Aufgaben:	Treuhandkommanditistin und Gründungsgesellschafterin der Fondsgesellschaft; Zahlstelle: Anlegerverwaltung

Weitere Gründungsgesellschafterin der Fondsgesellschaft

Firma:	Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH
Sitz:	Berlin, Deutschland
Geschäftsanschrift:	Budapester Straße 48, 10787 Berlin
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Tag der Eintragung:	26. Mai 2006
Handelsregister:	Amtsgericht Berlin-Charlottenburg, HRB 102098B
Stammkapital:	25.000 EUR
Gesellschafterin:	Bouwfonds Investment Management B.V., Hoevelaken, Niederlande
Geschäftsführer:	Martin Eberhardt, Hamburg, Arie Willem Rozendaal, Hilversum, Niederlande
Aufgaben:	Gründungsgesellschafterin der Fondsgesellschaft

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Firma:	Int Real International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Sitz:	Hamburg, Deutschland
Geschäftsanschrift:	Ferdinandstraße 61, 20095 Hamburg
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Tag der Eintragung:	19. Januar 2009

Handelsregister: HRB 108068
Stammkapital: 1.000.000 EUR
Gesellschafterin: Warburg-Henderson Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien mbH
Geschäftsführer: Michael Schneider, Andreas Ertle, Dr. Detlef Mertens
Aufgaben: Kapitalverwaltungsgesellschaft: Auflage und Administration der Fondsgesellschaft

Verwahrstelle

Firma: CACEIS Bank Deutschland GmbH
Sitz: München, Deutschland
Geschäftsanschrift: Lilienthalallee 34–36, 80939 München
Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Tag der Eintragung: 12. Januar 1998
Handelsregister: Amtsgericht München, HRB 119107
Stammkapital: 5.113.000 EUR
Gesellschafterin: CACEIS S.A., Paris – France
Geschäftsführer: Bastien Charpentier, Christoph Wetzler, Dr. Holger Sepp, Philippe Durand
Aufgaben: Verwahrstelle der Fondsgesellschaft

Initiatorin

Firma: Bouwfonds Investment Management Deutschland GmbH
Sitz: Berlin
Geschäftsanschrift: Budapester Straße 48, 10787 Berlin
Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Tag der Eintragung: 19. Oktober 1998
Handelsregister: Amtsgericht Berlin-Charlottenburg HRB 68583B
Stammkapital: 500.000 EUR
Gesellschafterin: Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH, Berlin
Geschäftsführer: Martin Eberhardt, Hamburg; Arie Willem Rozendaal, Hilversum (Niederlande); Michiel Dubois, Amsterdam (Niederlande)
Aufgaben: Konzeption; Vertrieb, Auslagerungsunternehmen

Asset Managerin Niederlande

Firma: Bouwfonds Real Estate Services B.V.
Sitz: Hoevelaken, Niederlande
Geschäftsanschrift: De Beek 18, 3871 MS Hoevelaken, Niederlande
Rechtsform: Besloten vennootschap niederländischen Rechts
Tag der Eintragung: 24. April 1989
Handelsregister: Industrie und Handelskammer, Dossiernr.: 10033247
Stammkapital: 22.700 EUR
Gesellschafterin: Bouwfonds Investment Management B.V., Hoevelaken, Niederlande
Geschäftsführerin: Bouwfonds Investment Management B.V., Hoevelaken, Niederlande
Aufgaben: Asset Management

Abschlussprüfer

Firma:	Deloitte & Touche GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Sitz:	München
Geschäftsanschrift:	Rosenheimer Platz 4, 81669 München
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Tag der Eintragung:	22. Juni 1998
Handelsregister:	HRB 83442
Stammkapital:	7.670.000 EUR
Gesellschafterin:	Deloitte GmbH
Geschäftsführer:	WP/StB Prof. Dr. Frank Beine, WP/StB Manfred Bögle, StB Marion Döhle, WP/StB Stefan Fröhlich, WP/StB Dr. Michael Göttgens, WP/StB Ulrich M. Harnacke, WP/StB Heiner Kompenhans, WP/StB Lutz Meyer, WP/StB Rainer Plath, WP/StB Prof. Dr. Martin Plendl, WP/StB Dr. Hans-Rudolf Röhm, WP/StB Richard Roth, WP/StB Reinhard Scharpenberg, WP/StB Heinz Dieter Schlereth, WP Fred Strottmann, WP/StB Jörg Tesch, RA Prof. Dr. Otmar Thömmes, RA/StB Prof. Dr. Felix Wurm
Aufgaben:	Jahresabschlussprüfung

Wertgutachter

Firma:	Ackermann Immobilienbewertung Carsten und Jörg Ackermann GbR
Sitz:	Hagen und Dortmund
Geschäftsanschrift:	Stirnband 38, 58093 Hagen; Löttringhauser Straße 70, 44225 Dortmund
Rechtsform:	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
Aufgaben:	Gutachter der Objekte in Amersfoort, Breda und Eindhoven
Firma:	von Rönne Grünwald/Partner Gesellschaft für Immobilienbewertung
Sitz:	Hamburg
Geschäftsanschrift:	Neuer Wall 42, 20354 Hamburg
Rechtsform:	Partnergemeinschaft
Aufgaben:	Gutachter der Objekte in Amsterdam, Nieuwegein und Zaandam

15. Weitere Informationen

Erhältlichkeit weiterer Informationen

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erstellt spätestens sechs Monate nach dem Schluss des Geschäftsjahres der Fondsgesellschaft einen den gesetzlichen Bestimmungen entsprechenden Jahresbericht. Der Jahresbericht enthält unter anderem den durch den Abschlussprüfer geprüften Jahresabschluss und den geprüften Lagebericht. Informationen zum prozentualen Anteil der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft, die schwer zu liquidieren sind, zu etwaigen neuen Regelungen des Liquiditätsmanagements der Fondsgesellschaft, zum aktuellen Risikoprofil der Fondsgesellschaft und zu den von der Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsystemen sowie zur Gesamthöhe des eingesetzten Fremdkapitals einschließlich etwaiger Änderungen des maximalen Fremdkapitalanteils, den die Kapitalverwaltungsgesellschaft für Rechnung der Fondsgesellschaft einsetzen kann, sowie etwaiger Rechte zur Wiederverwendung von Sicherheiten oder sonstiger Garantien, die im Zusammenhang mit einer Fremdfinanzierung gewährt wurden, werden ebenfalls im Jahresbericht veröffentlicht.

Mit der Abschlussprüfung wird die Deloitte & Touche GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, beauftragt. Falls das Recht zur Verwaltung des Vermögens der Fondsgesellschaft während eines Geschäftsjahres von der Kapitalverwaltungsgesellschaft auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen wird, wird auf den Übertragungstichtag ein Zwischenbericht erstellt und durch den Abschlussprüfer geprüft.

Bei der Auflösung der Fondsgesellschaft wird zudem auf den Tag, an dem das Recht der Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Verwaltung des Gesellschaftsvermögens erlischt, ein Auflösungsbericht erstellt. Während der auf die Auflösung der Fondsgesellschaft folgenden Liquidationsphase wird jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, ein Abwicklungsbericht erstellt.

An der Zeichnung von Kommanditanteilen an der Fondsgesellschaft Interessierte erhalten den Verkaufsprospekt, die wesentlichen Anlegerinformationen, die Anlagebedingungen, den Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft und den letzten veröffentlichten Jahresbericht (in der geltenden Fassung, die „Verkaufsunterlagen“) kostenlos zu üblichen Geschäftszeiten bei der Initiatorin, wahlweise in Papierform oder auf einem dauerhaften Datenträger (wie beispielsweise in CD-Form). Die Jahresberichte, etwaige Zwischenberichte, der Auflösungsbericht sowie die Abwicklungsberichte sind – wie die Verkaufsunterlagen – bei der Treuhandkommanditistin erhältlich. Des Weiteren erhalten an der Zeichnung von Kommanditanteilen an der Fondsgesellschaft Interessierte von der Kapitalverwaltungsgesellschaft bereitgestellte Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements, die Risikomanagementmethoden und die jüngste Entwicklung bei den Risiken und Renditen der Anlageobjekte der Fondsgesellschaft bei der Treuhandkommanditistin in Textform.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft informiert die Anleger unverzüglich schriftlich und durch Veröffentlichung unter www.intreal.de über alle Änderungen, die sich in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle ergeben.

Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen

Besondere Informationen gemäß § 312d Abs. 2 BGB in Verbindung mit Art. 246b des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB).

1. Informationen zum Vertragspartner (Art. 246b § 1 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 EGBGB)

Auf der Grundlage des Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft sowie auf Grundlage des Treuhand- und Verwaltungsvertrages können

sich Anleger über die Bouwfonds Treuhand und Verwaltungs GmbH (nachfolgend „Treuhandkommanditistin“) mittelbar als Treugeber an der Fondsgesellschaft beteiligen, indem sie einen Teil der Kommanditeinlage der Treuhandkommanditistin übernehmen.

Identität, Hauptgeschäftstätigkeit, Vertreter und ladungsfähige Anschrift der Fondsgesellschaft und der Treuhandkommanditistin sowie die zuständige Aufsichtsbehörde der Fondsgesellschaft sind den folgenden Angaben zu entnehmen.

Fondsgesellschaft

Firma:	Bouwfonds Private Dutch Parking Fund II GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Sitz:	Berlin, Deutschland
Handelsregister:	Amtsgericht Berlin-Charlottenburg HRA 49143 B
Komplementär:	Bouwfonds Private Dutch Parking Fund II Verwaltungs GmbH, Berlin, ohne Einlage
Geschäftsführende Kommanditistin:	Bouwfonds Fondsverwaltungs II GmbH, Berlin
Geschäftsadresse:	Budapester Straße 48, 10787 Berlin Telefon: +49 30 590097-777, Telefax: +49 30 590097-778 E-Mail-Adresse: privatefunds@bouwfondsim.com
Unternehmensgegenstand:	Gegenstand der Gesellschaft ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§261 bis 272 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) zum Nutzen der Anleger.
Zuständige Aufsichtsbehörde	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) Marie-Curie-Str. 24–28, 60439 Frankfurt am Main
Kapitalverwaltungsgesellschaft	Int Real International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH Ferdinandstr. 61, 20095 Hamburg Telefon: +49 40 328234-00, Telefax: +49 40 328234-60 E-Mail-Adresse: info@intreal.de

Treuhandkommanditistin

Firma:	Bouwfonds Treuhand und Verwaltungs GmbH
Sitz:	Berlin, Deutschland
Handelsregister:	Amtsgericht Berlin-Charlottenburg, HRB 97206B
Gesellschafterin:	Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH, Berlin
Geschäftsführer:	Ellen Sommerfeld, Kleinmachnow; Nicholas Okech, beide geschäftsansässig: Budapesterstraße 48, 10787 Berlin
Geschäftsadresse:	Budapester Straße 48, 10787 Berlin Telefon: +49 30 590097-777, Telefax: +49 30 590097-778 E-Mail-Adresse: treuhand@bouwfondsim.com
Unternehmensgegenstand:	Die Tätigkeit als Treuhänder für Kapitalanleger beim Auflegen geschlossener Immobilienfonds und die Verwaltung der Beteiligungen.

2. Informationen zur Finanzdienstleistung (Art. 246b § 1 Abs. 1 Nr. 4 bis 19 EGBGB)

Der Gesellschaftsvertrag, die Anlagebedingungen sowie der Treuhandvertrag sind in dem Verkaufsprospekt der Fondsgesellschaft vollständig abgedruckt. Hinsichtlich näherer Einzelheiten wird darauf verwiesen.

und bietet der Treuhandkommanditistin den Abschluss des Treuhand- und Verwaltungsvertrags an. Für die Annahme dieses Angebots ist es ausreichend, dass die Treuhandkommanditistin auf der jeweiligen Beitrittserklärung gegenzeichnet. Der Anleger verzichtet auf den Zugang der Annahmeerklärung, er wird jedoch schriftlich über die erfolgte Annahme seines Angebots informiert.

a) Wesentliche Leistungsmerkmale, Zustandekommen des Vertrages

Anleger können sich über die Bouwfonds Treuhand und Verwaltungs GmbH mittelbar als Treugeber an der Fondsgesellschaft beteiligen, indem sie einen Teil der Kommanditeinlage der Treuhandkommanditistin übernehmen. Hierzu äußert der Anleger mit seiner Beitrittserklärung seinen Wunsch auf einen Beitritt zur Fondsgesellschaft

Der Anleger ist mit der Annahme seiner Beitrittserklärung noch nicht an der Fondsgesellschaft beteiligt. Der Beitritt zur Fondsgesellschaft erfolgt gesondert gemäß § 2 Abs. 4 ff. des Treuhand- und Verwaltungsvertrags und folgt im Wesentlichen den nachfolgend beschriebenen Schritten. Zu einem späteren Zeitpunkt nach Annahme der Beitrittserklärung und Einzahlung der Kapitaleinlage tritt der Anleger bei Vorliegen der im Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft be-

ziehungsweise im Treuhand- und Verwaltungsvertrag, dort insbesondere in §2 Abs. 7 aufgeführten Voraussetzungen der Fondsgesellschaft als mittelbar beteiligter Treugeber bei. Hierzu überträgt die Treuhandkommanditistin die der Kapitaleinlage des Anlegers (ohne Agio) entsprechenden anteiligen Rechte aus ihrem eigenen Kommanditeil auf den Anleger. Einer gesonderten Übertragungsvereinbarung zwischen der Treuhandkommanditistin und dem Anleger bedarf es hierfür nicht, der Anleger wird aber von der Treuhandkommanditistin über seinen Beitritt zur Fondsgesellschaft zeitnah schriftlich informiert. Dieses Informationsschreiben ist nicht Voraussetzung für den rechtswirksamen Beitritt zur Fondsgesellschaft.

Der Beitritt zur Fondsgesellschaft erfolgt, indem die Treuhandkommanditistin einen Geldbetrag vom Einzahlungskonto auf ein Geschäftskonto der Fondsgesellschaft überweist, der in seiner Höhe der Kapitaleinlage des Anlegers sowie ggf. weiterer Kapitaleinlagen von zeitgleich beitretenden Anlegern entspricht und gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft erklärt, dass der Anleger in Höhe seiner Kapitaleinlage als Treugeber an der Fondsgesellschaft beteiligt ist.

Der Zeitpunkt, zu dem ein Anleger der Fondsgesellschaft beitrifft, steht grundsätzlich im freien Ermessen der Treuhandkommanditistin. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, Beitrittserklärungen von einer Vielzahl von Anlegern zu sammeln, um diese der Fondsgesellschaft zeitgleich beitreten zu lassen. Sofern es der Fondsgesellschaft nicht gelingt, bis zum 30. Juni 2015 mindestens 85% des angebotenen Kommanditkapitals von Anlegern einzuwerben und bis dahin kein Anleger der Fondsgesellschaft beigetreten ist, kann die Treuhandkommanditistin mit Zustimmung der KVG den Treuhand- und Verwaltungsvertrag kündigen und rückabwickeln. Im Rahmen der Rückabwicklung des Vertrags erhält der Anleger von der Treuhandkommanditistin seine Kapitaleinlage samt Agio unter Auszahlung etwaiger Zinserträge zurück. Sofern die Treuhandkommanditistin von der vorgenannten Befugnis zur Rückabwicklung keinen Gebrauch macht oder bis zum 30. Juni 2015 85% des angebotenen Kommanditkapitals von Anlegern eingeworben werden, treten spätestens zum 1. Juli 2015 alle Anleger der Fondsgesellschaft bei, welche die entsprechenden Voraussetzungen erfüllen. Die Treuhandkommanditistin kann zudem nach eigenem Ermessen Anleger der Fondsgesellschaft beitreten lassen, bevor 85% des angebotenen Kommanditkapitals von Anlegern eingeworben sind.

Im Fall der mittelbaren Beteiligung hält die Treuhandkommanditistin aufgrund des Treuhand- und Verwaltungsvertrags die Beteiligung des Anlegers (Treugebers) in seinem eigenen Namen, jedoch im Auftrag und für Rechnung des Treugebers. Der Anleger ist jederzeit berechtigt, seine

Treuhandbeteiligung in eine unmittelbare Beteiligung umzuwandeln und sich als Direktkommanditist im Handelsregister eintragen zu lassen. In diesem Fall ist die Treuhandkommanditistin verpflichtet, unverzüglich auf den Anleger seine für diesen anteilig gehaltene Kommanditeileinlage zu übertragen. Die Umwandlung in die Direktbeteiligung führt nicht zur Beendigung des Treuhand- und Verwaltungsvertrags. Die Treuhandenschaft wird vielmehr als Verwaltungstreuhand fortgeführt. Die Treuhandkommanditistin ist bevollmächtigt, die Rechte des Direktkommanditisten als Gesellschafter der Fondsgesellschaft in offener Stellvertretung wahrzunehmen.

Nach Maßgabe der Anlagebedingungen ist die Fondsgesellschaft zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospekts in sechs Parkhausimmobilien in den Niederlanden investiert. Die weiteren Einzelheiten zur Verwaltung und Anlage des Vermögens der Fondsgesellschaft sind dem Verkaufsprospekt zu entnehmen. Die Verwaltung und Anlage des Vermögens der Fondsgesellschaft erfolgt durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrags sowie der Anlagebedingungen und der darin festgelegten Anlagestrategie.

Über die Auszahlungen der Fondsgesellschaft partizipieren die Anleger an den wirtschaftlichen Ergebnissen der Fondsgesellschaft im Verhältnis ihrer jeweiligen Pflichteinlage zu allen eingezahlten Kapitaleinlagen jeweils ohne Agio.

b) Preis

Der Anleger hat die in seiner Beitrittserklärung bestimmte Kapitaleinlage zzgl. eines Agios in Höhe von 5% der Kapitaleinlage zu leisten. Die Mindestbeteiligungssumme beträgt 10.000 EUR. Höhere Beträge müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.

c) Weitere vom Anleger zu zahlende Kosten und Steuern

Soweit der Anleger seine Treuhandbeteiligung in eine direkte Beteiligung umwandelt oder umgekehrt, hat er sämtliche mit dem Wechsel verbundene Kosten zu tragen, insbesondere solche für die notarielle Beglaubigung einer Handelsregistervollmacht sowie die Kosten der Eintragung in das oder Löschung aus dem Handelsregister.

Leistet ein Anleger seine Kapitaleinlage und das Agio nicht oder nicht vollständig bei Fälligkeit, kann die Treuhandkommanditistin von ihm Zahlung von Verzugszinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz gemäß §247 BGB verlangen, ohne dass es hierzu einer Mahnung bedarf. Unabhängig davon ist die Treuhandkommanditistin berechtigt, im Verzugsfall den Rücktritt zu erklären oder – bei unvollständiger Zahlung – die Pflichteinlage auf den gezahlten Betrag herabzusetzen. Für den Fall des Rücktritts beziehungsweise der Herabsetzung der Kapi-

taleinlage kann die Treuhänderin eine Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 0,50% des Anteilswertes, höchstens aber 297,50 EUR inklusive Umsatzsteuer verlangen.

Im Falle einer Verfügung über die Beteiligung an der Fondsgesellschaft tragen der verfügende Anleger und sein Rechtsnachfolger als Gesamtschuldner sämtliche im Zusammenhang mit der Verfügung über die Beteiligung an der Fondsgesellschaft entstehenden Kosten, insbesondere durch die Verfügung bei der Fondsgesellschaft anfallende Steuern. Sie sind außerdem gesamtschuldnerisch verpflichtet, der Treuhandkommanditistin notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 0,50% des Anteilswertes, höchstens aber 297,50 EUR inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer zu erstatten.

Im Falle des Ausscheidens aus der Fondsgesellschaft trägt der ausscheidende Anleger die Kosten der Auseinandersetzungsbilanz sowie sonstige Kosten und Belastungen, die der Fondsgesellschaft im Zusammenhang mit dem Ausscheiden eines Anlegers entstehen, insbesondere etwaige steuerliche Mehrbelastungen.

Im Erbfall sind sämtliche entstehenden Kosten, insbesondere die mit dem Nachweis der Erbfolge oder des Vermächtnisses sowie mit der Bestellung eines gemeinsamen Bevollmächtigten verbundenen Kosten von den Erben oder Vermächtnisnehmern zu tragen. Sie sind darüber hinaus verpflichtet, den der Treuhandkommanditistin durch den Erbfall entstehenden administrativen Aufwand in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 0,50% des Anteilswertes, höchstens aber 297,50 EUR inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer zu ersetzen.

Der Anleger trägt eventuelle steuerliche Belastungen, die durch den Beitritt oder das Ausscheiden oder auf andere Art und Weise durch ihn verursacht werden. Gleiches gilt für die Kosten für auf Wunsch des Anlegers zu erhebende Daten und einer zusätzlichen Einhaltung anderer Rechnungslegungsvorschriften als der des HGB.

Der Anleger trägt zudem folgende Kosten: Kosten für die Erstellung der entsprechend erforderlichen niederländischen Steuererklärung; Kosten für die Wahrnehmung von Mitteilungspflichten und die Ausübung von Informations- und Kontrollrechten sowie Verwaltungskosten wie Kosten für den Kapitalverkehr, Porto, Telefonkosten, Reisekosten, Kosten für einen Bevollmächtigten oder Sachverständigen; Kosten für die Mitteilung von Namen und Anschriften von Mitgesellschaftern/-treugebern in Höhe von 2,50 EUR pro Anleger, dessen Daten übermittelt werden; Kosten für die Teilnahme an Gesellschafterversammlungen sowie eine eventuelle Vertretung oder für die Beschlussfassung im Wege der schriftlichen Abstimmung sowie für die Erteilung von Weisungen an die Treuhandkommanditistin.

Bezüglich weiterer möglicher steuerlicher Auswirkungen der Beteiligung wird auf das Kapitel 13 „Steuerliche Grundlagen“ im Verkaufsprospekt verwiesen.

d) Besondere Risiken

Bei der Beteiligung an der Fondsgesellschaft handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung, die mit Risiken verbunden ist. Das maximale Risiko besteht für den Anleger im Verlust des eingesetzten Kapitals unter gleichzeitiger Verpflichtung zur Leistung weiterer Zahlungen aus seinem Privatvermögen. Dies kann zur Privatinsolvenz des Anlegers führen. Die wesentlichen mit der Beteiligung verbundenen Risiken werden im Einzelnen im Verkaufsprospekt (Seiten 17 bis 32) beschrieben.

Zudem sind Vergangenheitswerte in Bezug auf in der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge kein Indikator für künftige Erträge der Fondsgesellschaft.

e) Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen

Die in diesem Verkaufsprospekt zur Verfügung gestellten Informationen, einschließlich etwaiger Prospektnachträge sind ausschließlich für die Dauer des öffentlichen Angebots der Fondsgesellschaft gültig. Die Abgabe von Beitrittsangeboten der Anleger ist grundsätzlich auf den 30. Juni 2015 befristet (Zeichnungsfrist). Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, die Zeichnungsfrist nach freiem Ermessen um bis zu sechs Monate bis zum 31. Dezember 2015 zu verlängern. Sie ist ferner berechtigt, die Zeichnungsfrist vorzeitig zu beenden.

f) Zahlungsbedingungen

Die Pflichteinlage und das Agio sind auf das in der Beitritts-erklärung angegebene Einzahlungskonto der Treuhandkommanditistin spätestens 14 Tage nach Zahlungsaufforderung durch die Treuhandkommanditistin einzuzahlen.

Leistet ein Anleger seine Pflichteinlage und das Agio nicht oder nicht vollständig bei Fälligkeit, kann die Treuhandkommanditistin von ihm Zahlung von Verzugszinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz gemäß § 247 BGB verlangen, ohne dass es hierzu einer Mahnung bedarf. Unabhängig davon ist die Treuhandkommanditistin berechtigt, im Verzugsfall den Rücktritt zu erklären oder – bei unvollständiger Zahlung – die Pflichteinlage auf den gezahlten Betrag herabzusetzen. Im Fall des Rücktritts beziehungsweise der Herabsetzung der Beteiligung kann die Treuhandkommanditistin eine Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 0,50% des Anteilswertes, höchstens aber 297,50 EUR inklusive Umsatzsteuer verlangen.

g) Widerrufsrecht

Sofern der Anleger Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist und im Wege eines außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrags im Sinne von § 312b BGB oder durch Fernabsatzvertrag im Sinne von § 312c BGB der Fondsgesellschaft beitrifft, steht ihm ein gesetzliches Widerrufsrecht nach § 312g Abs. 1 i.V.m. §§ 355, 356 BGB zu. Die Einzelheiten hinsichtlich des Bestehens oder Nichtbestehens eines Widerrufsrechts sowie die Bedingungen, Einzelheiten der Ausübung, insbesondere Namen und Anschrift desjenigen, gegenüber dem der Widerruf zu erklären ist, und die Rechtsfolgen des Widerrufs einschließlich Informationen über den Betrag, den der Anleger, der Verbraucher ist, im Falle des Widerrufs nach § 357a BGB für die erbrachte Leistung zu zahlen hat, ergeben sich aus der in der Beitrittserklärung abgedruckten Widerrufsbelehrung.

h) Mindestlaufzeit der Beteiligung

Die Fondsgesellschaft wird auf bestimmte Zeit geschlossen. Sie endet zum 31. Dezember 2028 (Grundlaufzeit), sofern nicht die Gesellschafter eine Verlängerung der Dauer der Fondsgesellschaft beschließen. Die Anleger sind nicht zur ordentlichen Kündigung der Fondsgesellschaft berechtigt. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

i) Vertragliche Kündigungsbedingungen

Der Anleger ist zur ordentlichen Kündigung der Fondsgesellschaft nicht berechtigt. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Die Kündigung hat schriftlich gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft zu erfolgen.

j) Rechtsordnung, Gerichtsstand, Verhandlungs- und Vertragssprache

Für vorvertragliche Schuldverhältnisse, für den Beitritt sowie die Rechtsbeziehung des Anlegers unter dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft sowie unter dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung. Sofern der Anleger Verbraucher im Sinne von § 13 BGB ist, gelten für den Gerichtsstand die gesetzlichen Regelungen. Ansonsten ist als Gerichtsstand für den Gesellschaftsvertrag der Sitz der Fondsgesellschaft vereinbart.

Verhandlungs- und Vertragssprache ist deutsch.

k) Schlichtungsverfahren

Schlichtungsstelle betreffend Streitigkeiten über den Fernabsatz von Finanzdienstleistungen

Bei Streitigkeiten betreffend den Fernabsatz von Finanzdienstleistungen kann der Anleger (unbeschadet des Rechts, die Gerichte anzurufen) die bei der Deutschen Bundesbank

eingeschichtete Schlichtungsstelle anrufen. Die Adresse lautet:
Deutsche Bundesbank – Schlichtungsstelle
Postfach 11 12 32, 60047 Frankfurt am Main
Telefon: +49 69 2388-1907, Telefax: +49 69 2388-1919
E-Mail: schlichtungsstelle@bundesbank.de
Webseite: www.bundesbank.de

Im Zusammenhang mit dem Fernabsatz von Finanzdienstleistungen können nur Verbraucher ein Schlichtungsverfahren beantragen. Das Schlichtungsverfahren ist kostenlos. Die Beschwerde ist schriftlich (auch per E-Mail oder Telefax) mit einer kurzen Sachverhaltschilderung und den ggf. erforderlichen Unterlagen einzureichen. Darüber hinaus gibt es keine besonderen Formvorschriften. Allerdings darf der Beschwerdegegenstand nicht bei Gericht anhängig, durch einen außergerichtlichen Vergleich beigelegt oder bereits Gegenstand eines Schlichtungsverfahrens gewesen sein. Gleiches gilt, wenn der Anspruch bereits verjährt ist oder ein Antrag auf Prozesskostenhilfe abgewiesen wurde.

Schlichtungsstelle nach dem Kapitalanlagegesetzbuch

Sofern der Anleger Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist, kann er sich bei Streitigkeiten mit einem Unternehmen im Zusammenhang mit dem Kapitalanlagegesetzbuch an die Schlichtungsstelle der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht wenden.

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
Schlichtungsstelle nach dem Kapitalanlagegesetzbuch
– Referat Q 21 –
Graurheindorfer Straße 108, D-53117 Bonn
Telefon: 0228 4108-0, Telefax: 0228 4108-62299
E-Mail: schlichtungsstelle-investment@bafin.de
Webseite: www.bafin.de

Der Antrag auf Durchführung eines Schlichtungsverfahrens ist schriftlich unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und mit den zum Verständnis der Streitigkeit erforderlichen Unterlagen (z.B. Schriftwechsel, Vertragsbedingungen, Kostenberechnungen) bei der Geschäftsstelle der Schlichtungsstelle einzureichen.

Dabei hat der Antragsteller zu versichern, dass er in der Streitigkeit a) noch kein Gericht angerufen, b) keinen Antrag auf Prozesskostenhilfe gestellt hat, der abgewiesen worden ist, weil die beabsichtigte Rechtsverfolgung keine hinreichende Aussicht auf Erfolg hat, c) die Streitigkeit nicht bereits Gegenstand eines Schlichtungsverfahrens vor einer Schlichtungs- oder Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, ist oder war und d) er keinen außergerichtlichen Vergleich mit dem Antragsgegner abgeschlossen hat. Ein Schlichtungsverfahren kann anderenfalls nicht durchgeführt werden. Antragsteller können das von der Schlichtungsstelle zur Verfügung gestellte Schlichtungsformular verwenden.

Das Verfahren vor der Schlichtungsstelle ist für den Antragsteller kostenfrei. Auslagen wie z. B. Porto oder Anwaltskosten werden jedoch nicht erstattet.

Die Schlichtungsstelle der BaFin ist zuständig für alle Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Kapitalanlagegesetzbuch, die nicht in die Zuständigkeit der Schlichtungsstelle Ombudsstelle für Investmentfonds des BVI (Bundesverband Investment und Asset Management e.V.) oder der Ombudsstelle Geschlossene Fonds e.V. fallen.

Schlichtungsverfahren vor der Ombudsstelle Geschlossene Fonds e. V.

Die Fondsgesellschaft sowie die Treuhandkommanditistin schließen sich planmäßig ab dem 1. Januar 2015 dem Schlichtungsverfahren vor der Ombudsstelle Geschlossene Fonds e. V. an und werden so mögliche Antragsgegner dieses Schlichtungsverfahrens. Sofern ein Anschluss an dieses Schlichtungsverfahren erfolgt ist, ist dieses gegenüber der oben genannten Schlichtungsstelle der BaFin in Bezug auf die Fondsgesellschaft und die Treuhandkommanditistin als Antragsgegner vorrangig zuständig.

Bei Streitigkeiten, die im Zusammenhang mit den Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) stehen, steht dem Anleger, der Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist, unbeschadet des Rechts, die Gerichte anzurufen, in Bezug auf die vorgenannten Antragsgegner das außergerichtliche Schlichtungsverfahren bei der Ombudsstelle Geschlossene Fonds e.V. zur Verfügung. Die Erfordernisse für einen Zugang zur Ombudsstelle sowie die Einzelheiten des Verfahrens regelt deren Verfahrensordnung.

Diese Verfahrensordnung ist bei der Ombudsstelle unter folgender Adresse erhältlich:

Ombudsstelle Geschlossene Fonds e. V.
Postfach 64 02 22, 10048 Berlin
Telefon: +49 30 257616-90, Telefax: +49 30 257616-91
E-Mail: info@ombudsstelle-gfonds.de
Webseite: www.ombudsstelle-geschlossene-fonds.de

Der Schlichtungsantrag ist in Textform unter kurzer Schilderung des Sachverhalts bei der Geschäftsstelle einzureichen, wobei die zum Verständnis der Streitigkeit erforderlichen Unterlagen dem Antrag beizufügen sind. Zudem hat der Antragsteller zu versichern, dass er in der Streitigkeit noch kein Gericht angerufen hat, er keinen Antrag auf Prozesskostenhilfe gestellt hat, der abgewiesen worden ist, weil die beabsichtigte Rechtsfolge keine hinreichende Aussicht auf Erfolg hat, die Streitigkeit nicht bereits Gegenstand eines Schlichtungsverfahrens vor einer anderen Schlichtungs- oder Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, ist oder war und auch kein außergerichtlicher Vergleich in der Streitigkeit abgeschlossen worden ist.

Schlichtungsverfahren vor der Ombudsstelle für Investmentfonds

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft schließt sich planmäßig ab dem 1. Januar 2015 dem Schlichtungsverfahren der Ombudsstelle für Investmentfonds des Branchenverbandes BVI an und wird so mögliche Antragsgegnerin dieses Schlichtungsverfahrens. Sofern ein Anschluss an dieses Schlichtungsverfahren erfolgt ist, ist dieses gegenüber der oben genannten Schlichtungsstelle der BaFin in Bezug auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft als Antragsgegnerin vorrangig zuständig.

Bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit den Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs steht dem Anleger, der Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist, unbeschadet des Rechts, die Gerichte anzurufen, in Bezug auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft als Antragsgegnerin das außergerichtliche Schlichtungsverfahren bei der Ombudsstelle für Investmentfonds zur Verfügung.

Die Erfordernisse für einen Zugang zur Ombudsstelle sowie die Einzelheiten des Verfahrens regelt deren Verfahrensordnung. Diese Verfahrensordnung selbst sowie ein zugehöriges Formular für einen Schlichtungsantrag sind bei der Ombudsstelle für Investmentfonds unter www.ombudsstelle-investmentfonds.de erhältlich.

Der Schlichtungsantrag ist in Textform unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und mit den zum Verständnis der Streitigkeit erforderlichen Unterlagen zu richten an:

Büro der Ombudsstelle des BVI
Bundesverband Investment und Asset Management e.V.
Unter den Linden 42, 10117 Berlin
Telefon: (030) 6449046-0, Telefax: (030) 6449046-29
E-Mail: info@ombudsstelle-investmentfonds.de
Webseite: www.ombudsstelle-investmentfonds.de

Zudem hat der Antragsteller zu versichern, dass er in der Streitigkeit noch kein Gericht angerufen hat, er keinen Antrag auf Prozesskostenhilfe gestellt hat, der abgewiesen worden ist, weil die beabsichtigte Rechtsverfolgung keine hinreichende Aussicht auf Erfolg hat, die Streitigkeit nicht bereits Gegenstand eines Schlichtungsverfahrens vor einer Schlichtungs- oder Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, ist oder war und er keinen außergerichtlichen Vergleich mit dem Antragsgegner abgeschlossen hat.

1) Garantiefonds oder andere Entschädigungsregelungen

Garantiefonds und/oder andere Entschädigungsregelungen bestehen nicht.

16. Glossar

Agio

Aufgeld auf das Emissionskapital

appartementsrecht

Nach niederländischem Recht kann das Eigentums-, Erbpacht- oder Erbbaurecht in eine Reihe von Wohnungseigentumsrechten (appartementsrechten), aufgeteilt werden. Ein Wohnungseigentumsrecht begründet einen Anspruch an der aufgeteilten Immobilie mit einem Recht an der ausschließlichen Nutzung eines bestimmten Teils davon. Kraft Gesetzes ist jeder Inhaber eines Wohnungseigentumsrechtes ein Mitglied der Eigentümergemeinschaft (vereniging van eigenaren), die aufgrund der Aufteilung gebildet wird. Diese Eigentümer zahlen im Allgemeinen einen monatlichen Betrag an die Gemeinschaft u. a. für die Instandhaltungskosten der gemeinschaftlichen Bereiche und die Versicherung des gesamten Gebäudes.

Asset Managerin

Bouwfonds Real Estate Services B.V.

Asset Management

Bezeichnet die Betreuung und Verwaltung von Vermögenswerten

Beitrittserklärung

Die von jedem Anleger abgegebene Beitrittserklärung

Box 3

Box 3 ist Teil des niederländischen Einkommensteuersystems. In Box 3 werden die Einkünfte aus Spar- und Anlageaktivitäten in den Niederlanden besteuert.

Bruttorendite

Bezeichnet das Verhältnis von Jahresmietertrag zu Kaufpreis (ohne Berücksichtigung von Bewirtschaftungs- oder Anschaffungsnebenkosten)

Co-Investorin

Die Co-Investorin ist die Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH

Direktkommanditist

Ein Direktkommanditist ist ein Anleger, der ohne Abschluss eines Treuhandvertrags der Fondsgesellschaft beiträgt. Er wird namentlich im Handelsregister eingetragen.

Eigenkapital der Fondsgesellschaft

Das Eigenkapital der Fondsgesellschaft umfasst das Emissionskapital der neu beitretenden Anleger, das von diesen zu leistende Agio sowie der Kommanditanteil der Gründungsgesellschafter.

Einkunftserzielungsabsicht

Einkunftserzielungsabsicht wird definiert als Streben nach Vermögensmehrung in Form eines Totalgewinns beziehungsweise Totalüberschusses, bezogen auf die gesamte Zeit der einkunftsrelevanten Tätigkeit.

Einlagen

Aufzubringendes Beteiligungskapital

Emissionskapital

Das gesamte von der Fondsgesellschaft im Rahmen des Beteiligungsangebots einzuwerbende Kommanditkapital in Höhe von 55.090.000 EUR (ohne Agio)

European Standard Parking Award

Europäische Auszeichnung der European Parking Association für die Erfüllung von Qualitätskriterien bei Parkbauten. Mit dem Award werden nur öffentliche Parkbauten ausgezeichnet, die baulich und betrieblich eine Anzahl qualitativ hochwertiger Anforderungen erfüllen und ihren Kunden sichere und komfortable Parkdienstleistungen anbieten.

Fondsgesellschaft

Bouwfonds Private Dutch Parking Fund II GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Fondsverwaltung

Bouwfonds Fondsverwaltungs II GmbH

Frequenzbringer

Als Frequenzbringer werden Kundenmagnete bezeichnet, die zahlreiche Kunden aus unterschiedlichen Käufergruppen anziehen und somit Kundenströme erzeugen.

Geschäftsführende Kommanditistin

Bouwfonds Fondsverwaltungs II GmbH

Gründungsgesellschafterinnen

Die Gründungsgesellschafterinnen der Fondsgesellschaft sind die Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH, die Bouwfonds Fondsverwaltungs II GmbH, die Bouwfonds Private Dutch Parking Fund II Verwaltungs GmbH und die Bouwfonds Treuhand und Verwaltungs GmbH.

Hafteinlage (Haftsumme)

Der im Handelsregister eingetragene Teil der Einlage eines Kommanditisten. Die Hafteinlage bei der Fondsgesellschaft beträgt für Anleger 0,1% der Einlage. Bis zu diesem Betrag kann der Kommanditist im Falle des Wiederauflebens der Kommanditistenhaftung von Gläubigern der Gesellschaft in Anspruch genommen werden.

Haftung

Beim Erwerb von Kommanditanteilen an einem geschlossenen Fonds wird der Anleger Gesellschafter und haftet unter Umständen für Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber Dritten. Der Betrag der Haftung ist auf den Betrag der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme begrenzt. Die Haftung erlischt durch Einlagenleistung, lebt jedoch wieder auf, wenn und soweit die Einlage zurückgewährt wird und dadurch der Betrag des Kapitals unter die Haftsumme herabgemindert wird. Die Haftsumme beträgt 0,1% der jeweiligen gezeichneten Pflichteinlage. Anleger, die sich mittelbar über die Treuhandkommanditistin beteiligen, haften indirekt über ihre Freistellungsverpflichtung gegenüber der Treuhandkommanditistin.

ICR Interest Coverage Ratio (Zinsdeckungsgrad)

Kennziffer, die das Verhältnis der Zinsaufwendungen eines Schuldners zu seinen Einnahmen ausdrückt

Initiatorin

Bouwfonds Investment Management Deutschland GmbH

Ist-Miete

Vertraglich geschuldete Miete ohne Betriebskosten p. a.

Kapitalverwaltungsgesellschaft

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Kaufpreisfaktor

Kaufpreis geteilt durch die Ist-Miete p. a.

Komplementärin

Bouwfonds Private Dutch Parking Fund II Verwaltungs GmbH

LTV (Loan to Value)

Begriff aus dem Bankenkreditgeschäft, der das Verhältnis eines Kreditbetrages zum Verkehrs- oder Marktwert des beliebigen Objektes ausdrückt

Pflichteinlage

Die im Verhältnis zur Gesellschaft insgesamt geschuldete Einlage

Platzierungszeitraum

Die Abgabe von Beitrittsangeboten der Anleger ist grundsätzlich auf den 30. Juni 2015 befristet („Zeichnungsfrist“). Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist jedoch berechtigt, die Zeichnungsfrist nach freiem Ermessen um bis zu sechs Monate bis zum 31. Dezember 2015 zu verlängern. Sie ist ferner berechtigt, die Zeichnungsfrist vorzeitig zu beenden. Beitritte nach Ablauf einer Frist von sechs Monaten ab dem 02. Dezember 2013 erfordern die Zustimmung aller Gesellschafter.

Property Management

Verwaltung von Immobilien

recht van (onder)erfpacht

Ein Erbpachtrecht (erfpacht) ist nach dem Recht der Niederlande das Recht, den sich im Eigentum einer anderen Partei befindlichen Grundbesitz im Allgemeinen gegen die Zahlung einer regelmäßigen Entschädigung, welche als Erbpachtzins (erfpachtcanon) bezeichnet wird, in Besitz zu haben und zu nutzen. Das Erbpachtrecht kann für einen definierten Zeitraum oder unbefristet bestellt wer-

den, wobei die Bedingungen für das Erbpachtrecht (z. B. der Betrag des Erbpachtzinses) von Zeit zu Zeit angeglichen werden können. Ein Erbpachtrecht kann an einem Eigentumsrecht bestellt werden, jedoch ebenfalls an einem anderen Erbpachtrecht (Untererbpachtrecht - ondererfpacht) oder an einem Wohnungseigentumsrecht. Ein Erbpachtrecht ist ein dingliches Recht und muss von einer Pacht unterschieden werden, welche ein relatives Recht ist. Der Erbpächter ist kein Eigentümer der Gebäude, welche er in oder auf dem Grund errichtet. Das Nutzungsrecht des Erbpächters betrifft jedoch nicht nur den Grund, sondern auch die darauf errichteten Gebäude. Der Eigentümer des Grundstücks ist aufgrund des Prinzips des vertikalen Vermögenszuwachses (verticale natrekking) der rechtmäßige Eigentümer all dieser Gebäude. In vielen Fällen hat der Erbpächter mit Beendigung des Erbpachtrechtes ein Anrecht an einer Vergütung des Grundeigentümers für alle Gebäude, welche der Erbpächter gebaut hat. Das Erbpachtrecht wird in den Niederlanden häufig durch Gemeinden als Grundeigentümer genutzt, um eine bestimmte Raumordnungspolitik zu verfolgen. Der erhaltene Erbpachtzins ist zudem eine willkommene Einkommensquelle für die Gemeinden.

recht van opstal

Das Erbbaurecht (recht van opstal) ist das Recht auf Eigentum an Gebäuden, Werken oder Anlagen in, auf oder über dem Grundbesitz einer andern Person. Das Erbbaurecht hebt daher den vertikalen Vermögenszuwachs auf, der normalerweise auf Gebäude Anwendung findet, welche auf dem Grundstück einer anderen Partei errichtet worden sind. Mit dem Ende des Erbbaurechts wird der Grundeigentümer gemäß dem Grundsatz des vertikalen Vermögenszuwachses Eigentümer der Gebäude, Werke und Anlagen, welche durch den Inhaber des Erbbaurechts errichtet worden sind. Jedoch hat der Inhaber des Erbbaurechts grundsätzlich das Recht, die durch ihn erbrachten Leistungen zu entfernen.

Treugeber

Anleger, der sich mittelbar an der Fondsgesellschaft beteiligt, indem er einen Treuhand- und Verwaltungsvertrag mit der Treuhandkommanditistin abschließt

Treuhandkommanditistin

Bouwfonds Treuhand und Verwaltungs GmbH

Treuhand- und Verwaltungsvertrag

Treuhandvereinbarung zwischen der Treuhandkommanditistin und jedem Treugeber oder Kommanditisten, dessen Beteiligung von der Treuhandkommanditistin verwaltet wird

Upward only-Anpassung

Dies bezeichnet eine Mietanpassung, in der Regel an die geltende Marktmiete. Allerdings kann hierbei der neue Mietpreis nur nach oben angepasst werden. Liegt die am Markt erzielbare Miete unter dem zuletzt gültigen Mietpreis, erfolgt bei einer Upward-only-Vereinbarung keine Anpassung des Mietzinses.

Verwahrstelle

CACEIS Bank Deutschland GmbH

Währungsbezeichnungen

Die Darstellung der Währung Euro erfolgt im Verkaufsprospekt in der Form von EUR, TEUR für Tausend Euro oder Mio. EUR für Millionen Euro.

Zentralitätsindex

Der Zentralitätsindex ist ein Indikator für die Einkaufsattractivität einer Stadt oder Region, gemessen am Kaufkraftzu- beziehungsweise Kaufkraftabfluss. Ein Zentralitätsindex über 100 zeigt einen Kaufkraftzufluss an, d. h., in dieser Stadt wird mehr Umsatz im Einzelhandel getätigt, als der dort lebenden Bevölkerung für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.

Anhang 1

Anlagebedingungen

Bouwfonds Private Dutch Parking Fund II GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Anlagebedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

Bouwfonds Private Dutch Parking Fund II GmbH & Co. geschlossene Investment KG mit Sitz in Berlin (nachstehend „Gesellschaft“ genannt) extern verwaltet durch die

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg (nachstehend „AIF-KVG“ oder „Kapitalverwaltungsgesellschaft“ genannt) für den von der AIF-KVG verwalteten geschlossenen Publikums-AIF, die nur in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft gelten.

I. ANLAGEGRUNDSÄTZE UND ANLAGEGRENZEN

§ 1 Vermögensgegenstände

1. Die Gesellschaft darf in folgende Vermögensgegenstände investieren:
 - a. Sachwerte gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB in Verbindung mit § 261 Abs. 2 Nr. 1, § 1 Abs. 19 Nr. 21 KAGB in Form von Immobilien, d.h. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und vergleichbare Rechte nach dem Recht anderer Staaten. Die Immobilien sind in den Niederlanden belegen.

- b. Bankguthaben gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 7 KAGB in Verbindung mit § 195 KAGB.

2. In einen Vermögensgegenstand im Sinne der Ziffer 1 Buchst. a. darf nur investiert werden, wenn

- a. der Vermögensgegenstand zuvor bei einem Wert des

- aa. Vermögensgegenstandes bis zu einschließlich 50 Mio. EUR von einem externen Bewerter, der die Anforderungen nach § 216 Abs. 1 Satz 1 Nummer 1 und Satz 2, Abs. 2 bis 5 KAGB erfüllt, oder

- bb. Vermögensgegenstandes über 50 Mio. EUR von zwei externen, voneinander unabhängigen Bewertern, die die Anforderungen nach § 216 Abs. 1 Satz 1 Nummer 1 und Satz 2, Abs. 2 bis 5 KAGB erfüllen und die die Bewertung des Vermögensgegenstandes unabhängig voneinander vornehmen,

bewertet wurde,

- b. der externe Bewerter im Sinne von Buchst. a. Doppel-Buchst. aa. oder die externen Bewerter im Sinne von Buchst. a. Doppel-Buchst. bb. nicht zugleich die jährliche Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß § 272 KAGB durchführt oder durchführen und

- c. die aus der Gesellschaft zu erbringende Gegenleistung den ermittelten Wert nicht oder nur unwesentlich übersteigt.

§ 250 Abs. 2 und § 271 Abs. 2 KAGB gelten entsprechend.

§ 2 Anlagegrenzen

Die Gesellschaft investiert in folgende Vermögensgegenstände:

1. Sachwerte

a. Angaben zum Objekt in Amersfoort

Name, Anschrift	Parkhaus Beestenmarkt, Binnen de Veste 2, 3811 PH Amersfoort
Art des Vermögensgegenstands	„appartementsrecht“, ein mit einem deutschen grundstücksgleichen Recht vergleichbares Recht nach niederländischem Recht
Typ	Tiefgarage
Angaben im „Kadaster“ (Hinweis: das niederländische „Kadaster“ ist eine dem deutschen Grundbuch(amt) vergleichbare öffentliche Einrichtung)	Gemeinde Amersfoort, Abteilung E, Komplexangabe 8644-A, Wohnungsindex 1

b. Angaben zum Objekt in Amsterdam

Name, Anschrift	Parkhaus P6-Pathé ArenA, De Corridor 15, 1101 BC Amsterdam
Art des Vermögensgegenstands	„recht van erfpacht“, ein mit einem deutschen grundstücksgleichen Recht vergleichbares Recht nach niederländischem Recht
Typ	Tiefgarage
Angaben im „Kadaster“	Gemeinde Weesperkarspel, Abteilung M, Komplexangabe 567, Wohnungsindex 1; Gemeinde Weesperkarspel, Abteilung M, Nummern 632 und 633; Gemeinde Weesperkarspel, Abteilung M, Komplexangabe 612-A, Wohnungsindex 1; Gemeinde Weesperkarspel, Abteilung M, Nummer 631

c. Angaben zum Objekt in Breda

Name, Anschrift	Parkhaus Centrum, Markendaalseweg 62, 4811 KC Breda
Art des Vermögensgegenstands	„appartementsrecht“, ein mit einem deutschen grundstücksgleichen Recht vergleichbares Recht nach niederländischem Recht
Typ	Tiefgarage
Angaben im „Kadaster“	Gemeinde Breda, Abteilung A, Komplexangabe 9388-A, Wohnungsindex 83

d. Angaben zum Objekt in Eindhoven

Name, Anschrift	Parkhaus Centrum, Emmasingel 29, 5611 AZ Eindhoven
Art des Vermögensgegenstands	„recht van opstal“, ein mit einem deutschen grundstücksgleichen Recht vergleichbares Recht nach niederländischem Recht
Typ	Tiefgarage
Angaben im „Kadaster“	Gemeinde Eindhoven, Abteilung D, Nummern 3736, 3738, 3745, 3746, 3747, 3748, 3751, 3752, 3754, 3779, 3780, 3788, sowie Nummer 3640

e. Angaben zum Objekt in Nieuwegein

Name, Anschrift	Parkhaus St. Antonius Ziekenhuis, Koekoekslaan 1, 3435 CM Nieuwegein
Art des Vermögensgegenstands	„recht van ondererfpacht“, ein mit einem deutschen grundstücksgleichen Recht vergleichbares Recht nach niederländischem Recht
Typ	Hochgarage
Angaben im „Kadaster“	Gemeinde Jutphaas, Abteilung C, Nummer 3238

f. Angaben zum Objekt in Zaandam

Name, Anschrift	Parkhaus Hermitage, Hermitage 144, 1506 TX Zaandam
Art des Vermögensgegenstands	„appartementsrecht“, ein mit einem deutschen grundstücksgleichen Recht vergleichbares Recht nach niederländischem Recht
Typ	Tiefgarage
Angaben im „Kadaster“	Gemeinde Zaandam, Abteilung K, Komplexangabe 12569-A, Wohnungsindex 124

g. Die Gesellschaft ist berechtigt, an den Sachwerten gemäß Buchst. a. bis f. erforderliche Umbau-, Modernisierungs- sowie Instandhaltungsmaßnahmen vorzunehmen.

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

2. Vermögensgegenstände nach § 195 KAGB

Die Gesellschaft wird die Liquiditätsreserve, insbesondere aus der Veräußerung von Vermögensgegenständen, in Bankguthaben gemäß § 1 Ziffer 1 Buchst. b. anlegen. Daher können vorübergehend für einen Zeitraum von bis zu sechs Monaten bis zu 100 %, dauerhaft bis zu 20% des Wertes der in der Gesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände in Bankguthaben gehalten werden. III § 8 Ziffer 2 bleibt unberührt.

§ 3 Leverage und Belastungen

1. Kreditaufnahmen sind bis zur Höhe von 60 % des Verkehrswertes der in der Gesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände zulässig, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind.
2. Die Belastung von Sachwerten nach § 1 Ziffer 1 Buchstabe a. der Anlagebedingungen sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Sachwerte beziehen, sind bis zur Höhe von 60 % des Verkehrswertes der in der Gesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle zustimmt.

§ 4 Derivate

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen nur zur Absicherung der von der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden. Die Gesellschaft wird nach Maßgabe des vorstehenden Satzes Zinnsicherungsgeschäfte vornehmen.

II. ANTEILKLASSEN, AUSGABEPREIS UND KOSTEN

§ 5 Anteilklassen

Alle Anteile haben gleiche Ausgestaltungsmerkmale; verschiedene Anteilklassen gemäß § 149 Abs. 2 in Verbindung mit § 96 Abs. 1 KAGB werden nicht gebildet.

§ 6 Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag, Initialkosten

1. Ausgabepreis

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in die Ge-

sellschaft und dem Ausgabeaufschlag. Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens 10.000 EUR. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.

Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 17,59 % des Ausgabepreises.

2. Ausgabeaufschlag

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

3. Initialkosten

Die Gesellschaft hat in der Beitrittsphase einmalig Kosten der Kapitalverwaltungsgesellschaft und Dritter („Initialkosten“) in Höhe von 12,78 % bezogen auf das Kommanditkapital (einschließlich Kommanditeinlagen der Gründungsgesellschafter) für fondsbezogene, anfängliche Dienstleistungen zu tragen. Die Initialkosten sind unmittelbar nach Umsetzung des Anlegerbeitritts zur Gesellschaft fällig.

4. Steuern

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

§ 7 Laufende Kosten

1. Summe aller laufenden Vergütungen

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die AIF-KVG, an Gesellschafter der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder der Gesellschaft sowie an Dritte gemäß den nachstehenden Ziffern 2 bis 4 kann jährlich insgesamt bis zu 1,6% der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Daneben können Transaktionsvergütungen nach Nr. 7 und eine erfolgsabhängige Vergütung nach Nr. 8 berechnet werden.

2. Bemessungsgrundlage

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt die Summe aus dem durchschnittli-

chen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungstichtag von der Gesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100 % des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals.

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

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

- a) Die AIF-KVG erhält für die Verwaltung der Gesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,40% der Bemessungsgrundlage. Die AIF-KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.
- b) Die persönlich haftende Gesellschafterin der Gesellschaft erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,003% der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.
- c) Die geschäftsführende Kommanditistin der Gesellschaft erhält als Entgelt für ihre Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,042% der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweiligen aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.
- d) Die Treuhandkommanditistin erhält für ihre Treuhändertätigkeit sowie für ihre Tätigkeiten im Rahmen der Anlegerverwaltung, die sie allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,55% der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

4. Vergütungen an Dritte

Die AIF-KVG zahlt aus dem Vermögen der Gesellschaft für die Leistungen der Bouwfonds Investment Management Deutschland GmbH als Auslagerungsunternehmen für das Asset Management eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von 0,55% der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Das Auslagerungsunternehmen ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Die Vergütung wird durch die Verwaltungsgebühr gemäß § 7 Ziffer 3 a) nicht abgedeckt und somit der Gesellschaft zusätzlich belastet.

5. Verwahrstellenvergütung

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,07% der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch 12.000 EUR. Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

Die Verwahrstelle ist berechtigt, der Gesellschaft Aufwendungen in Rechnung zu stellen, die für die Einholung externer Gutachten im Rahmen der Ankaufsbewertung und/oder der Eigentumsverifikation anfallen, soweit nach dem Ermessen der Verwahrstelle derartige Gutachten erforderlich sind.

6. Aufwendungen, die zu Lasten der Gesellschaft gehen

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

- a) Kosten für die oder den externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§261, 271 KAGB;
- b) bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
- c) Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
- d) Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;

- e) für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);
- f) Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
- g) von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;
- h) Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;
- i) Ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
- j) Kosten für Versicherungen für die direkt oder indirekt gehaltenen Vermögensgegenstände der Gesellschaft;
- k) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
- l) Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet.

7. Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten

- a) Die AIF-KVG kann für den Erwerb der Vermögensgegenstände nach § 1 Abs. 1 lit. a. eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 1,13% des Kaufpreises erhalten.

Werden diese Vermögensgegenstände veräußert, so erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 2,3% des Verkaufspreises der Immobilien.

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

Der Gesellschaft können die im Zusammenhang mit diesen Transaktionen von Dritten beanspruchten Kos-

ten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

- b) Der Gesellschaft werden die im Zusammenhang mit nicht von Buchstabe a) erfassten Transaktionen, für an den Sachwerten gemäß I § 2 Abs. 1 Buchst. a. bis f. erforderliche Umbau-, Modernisierungs- sowie Instandhaltungsmaßnahmen von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

8. Erfolgsabhängige Vergütung

Zulasten der Gesellschaft erhält die AIF-KVG eine erfolgsabhängige Vergütung gemäß folgender Regelung: 30,25% des Betrags, um den die Gesamtrückflüsse an die Anleger vor niederländischer Einkommensteuer einen durchschnittlichen jährlichen Mittelrückfluss (über die Rückzahlung der geleisteten Einlage ohne Agio hinaus) von 8,47% p.a. bezogen auf das gezeichnete Kommanditkapital (ohne Agio) übersteigen, unter der Voraussetzung, dass die Anleger Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten haben. Die Vergütung versteht sich inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer. Sie ist mit der Erstellung der vorläufigen Liquidationsrechnung der Gesellschaft fällig.

9. Geldwerte Vorteile

Geldwerte Vorteile, die die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder ihre Gesellschafter oder Gesellschafter der Gesellschaft im Zusammenhang mit der Verwaltung der Gesellschaft oder der Bewirtschaftung der dazu gehörenden Vermögensgegenstände erhalten, werden auf die Verwaltungsvergütung angerechnet.

10. Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten

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

- b) Bei einem Rücktritt vom Treuhand- und Verwaltungsvertrag beziehungsweise einer Herabsetzung der Kapitaleinlage wegen Zahlungsverzugs, einer Verfügung über den Anteil oder einem Erbfall kann die Treuhandkommanditistin vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 0,50% des Anteilswertes, höchstens aber 297,50 EUR inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer verlangen.
- c) Der Anleger hat die Kosten für die Erstellung der entsprechend erforderlichen niederländischen Steuererklärung zu tragen.

11. Steuern

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

III. Ertragsverwendung, Geschäftsjahr, Dauer und Berichte

§ 8 Auszahlung

1. Die Gesellschafter sind am Vermögen und Ergebnis der Gesellschaft beteiligt. Demgemäß soll die verfügbare Liquidität der Gesellschaft an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Gesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft beziehungsweise zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.
2. Die Auszahlung von Veräußerungsgewinnen ist vorgesehen, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Gesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft beziehungsweise zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

§ 9 Geschäftsjahr, Dauer und Berichte

1. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr.
Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr.
2. Die Gesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft bis zum 31. Dezember 2028 befristet (Grundlaufzeit), ein Recht der Gesellschafter zur ordentlichen Kündigung der Gesellschaft besteht nicht. Die Gesellschaft wird nach Ablauf dieser Dauer (Grundlaufzeit) aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen etwas anderes: Sollte bereits vor Ende der Grundlaufzeit absehbar sein, dass ein Verkauf der Sachwerte, in die die Gesellschaft investiert hat, im Rahmen der Auflösung und Abwicklung der Gesellschaft nach Ablauf der Grundlaufzeit aufgrund externer Marktfaktoren ganz oder teilweise ausgeschlossen oder nur zu wirtschaftlich nachteiligen Konditionen für die Anleger möglich wäre, können die Gesellschafter mit einer Mehrheit von 75% (fünfundsiebzig Prozent) der abgegebenen Stimmen eine Verlängerung der Dauer der Gesellschaft jeweils um ein Jahr beschließen. Dabei dürfen derartige Verlängerungen insgesamt 50% der Grundlaufzeit der Gesellschaft nicht überschreiten.
3. Im Rahmen der Liquidation der Gesellschaft werden die laufenden Geschäfte beendet, etwaige noch offene Forderungen der Gesellschaft eingezogen, das übrige Vermögen in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten der Gesellschaft beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen der Gesellschaft wird nach den Regeln des Gesellschaftsvertrages und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt.
4. Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Gesellschaft erstellt die Gesellschaft einen Jahresbericht gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit § 135 KAGB, auch in Verbindung mit § 101 Abs. 2 KAGB.
5. Der Jahresbericht ist bei den im Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen angegebenen Stellen erhältlich; er wird ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

Anhang 2

Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft

Gesellschaftsvertrag der

Bouwfonds Private Dutch Parking Fund II
GmbH & Co. geschlossene Investment KG

§ 1 Firma, Sitz

1. Die Gesellschaft führt die Firma „Bouwfonds Private Dutch Parking Fund II GmbH & Co. geschlossene Investment KG“.
2. Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Berlin.

§ 2 Gegenstand der Gesellschaft, Anlagebedingungen, Kapitalverwaltungsgesellschaft, Verwahrstelle

1. Gegenstand der Gesellschaft ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) zum Nutzen der Anleger.
2. Zusätzlich zu diesem Gesellschaftsvertrag bestimmt sich das Rechtsverhältnis der Gesellschaft zu den Anlegern, die der Gesellschaft beitreten, nach den Anlagebedingungen der Gesellschaft, die nicht Teil dieses Gesellschaftsvertrags sind.
3. Die Gesellschaft bestellt insbesondere für die Anlage und die Verwaltung ihres Kommanditanlagevermögens eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (im

Folgenden als „KVG“ bezeichnet) gemäß § 154 KAGB in Verbindung mit § 17 Absatz 2 KAGB. Die Gesellschaft selbst übt keine erlaubnispflichtigen Tätigkeiten im Sinne des § 20 Abs. 1 KAGB aus.

4. Die Gesellschaft beauftragt eine Verwahrstelle gemäß § 80 Absatz 1 KAGB.

§ 3 Dauer, Geschäftsjahr

1. Die Gesellschaft wird auf bestimmte Zeit geschlossen. Sie endet zum 31. Dezember 2028 (Grundlaufzeit), sofern nicht die Gesellschafter eine Verlängerung der Dauer der Gesellschaft nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen beschließen. Sollte bereits vor Ende der Grundlaufzeit absehbar sein, dass ein Verkauf der Sachwerte, in die die Gesellschaft investiert hat, im Rahmen der Auflösung und Abwicklung der Gesellschaft nach Ablauf der Grundlaufzeit aufgrund externer Marktfaktoren ganz oder teilweise ausgeschlossen oder nur zu wirtschaftlich nachteiligen Konditionen für die Anleger möglich wäre, können die Gesellschafter unter Beachtung der in § 13 Absatz 3 lit.a getroffenen Regelungen eine Verlängerung der Dauer der Gesellschaft jeweils um ein Jahr beschließen. Dabei dürfen derartige Verlängerungen insgesamt 50% der Grundlaufzeit der Gesellschaft nicht überschreiten.
2. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr.

§ 4 Gesellschafter, Gesellschaftskapital, Kapitalanteile

1. Gesellschafter sind:
 - a. die Bouwfonds Private Dutch Parking Fund II Verwaltungs GmbH mit Sitz in Berlin als persönlich haftende Gesellschafterin (im Folgenden als „**Komplementärin**“ bezeichnet),
 - b. die Bouwfonds Fondsverwaltungs II GmbH mit Sitz in Berlin als beschränkt haftende Gesellschafterin (im Folgenden als „**geschäftsführende Kommanditistin**“ bezeichnet),
 - c. die Bouwfonds Treuhand und Verwaltungs GmbH mit Sitz in Berlin als beschränkt haftende Gesellschafterin (im Folgenden als „**Treuhandkommanditistin**“ bezeichnet),
 - d. die Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH mit Sitz in Berlin als beschränkt haftende Gesellschafterin,
 - e. weitere beschränkt haftende Gesellschafter, die sich gemäß § 6 Abs. 4 und § 7 an der Gesellschaft unmittelbar beteiligen (im Folgenden als „**Direktkommanditisten**“ bezeichnet).

Die geschäftsführende Kommanditistin, die Treuhandkommanditistin, die Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH, die Direktkommanditisten sowie deren Rechtsnachfolger werden im Folgenden gemeinsam als „**Kommanditisten**“ bezeichnet. Die Komplementärin, die geschäftsführende Kommanditistin, die Treuhandkommanditistin und die Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH werden im Folgenden gemeinsam als „**Gründungsgesellschafter**“ bezeichnet.

2. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist zur Leistung einer Kapitaleinlage weder berechtigt noch verpflichtet. Sie ist am Ergebnis und Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt, erhält aber eine Vergütung für die Übernahme der persönlichen Haftung nach Maßgabe des § 12.
3. Die geschäftsführende Kommanditistin erbringt eine Pflichteinlage von 1.000 EUR (eintausend Euro), die in voller Höhe als Haftsumme in das Handelsregister einzutragen ist.
4. Die Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH erbringt eine Pflichteinlage von 2,999 Mio. EUR (zweimillionenneunhundertneunundneunzigtausend Euro),

von der 2.999 EUR (zweitausendneunhundertneunundneunzig Euro) als Haftsumme in das Handelsregister einzutragen ist.

5. Die Treuhandkommanditistin erbringt eine Pflichteinlage von 55,090 Mio. EUR (fünfundfünzigmillionenneunzigtausend Euro), von der 55.090 EUR (fünfundfünzigtausendneunzig Euro) als Haftsumme in das Handelsregister einzutragen ist.
6. Im Übrigen beträgt die in das Handelsregister für Kommanditisten einzutragende Haftsumme 0,10% der jeweiligen gezeichneten Pflichteinlage.
7. Die Kommanditisten sind gemäß § 18 am Ergebnis und Vermögen der Gesellschaft beteiligt.
8. Gegenüber der Gesellschaft, deren Gesellschaftern und Dritten bestehen keine Zahlungsverpflichtungen, die über die vereinbarte Kapitaleinlage zzgl. Agio hinausgehen. Eine Nachschusspflicht ist ausgeschlossen. Die Gesellschafter sind auch dann nicht zu Nachschüssen verpflichtet, wenn sie Liquiditätsüberschüsse entnehmen, obwohl der Stand ihrer Kapitalkonten durch Verluste der Gesellschaft unter den Betrag ihrer jeweiligen Pflichteinlage sinkt. Dies gilt auch im Falle der Liquidation. Hiervon unberührt bleiben die §§ 7 Abs. 2 und Abs. 5; 8 Satz 2; 15 Abs. 5; 19 Abs. 4; 21 Abs. 7; 22 Abs. 3; 23 Abs. 3; 25 Abs. 2.
9. Sacheinlagen sind unzulässig.

§ 5 Anlegerbeitritt, Zeichnungsfrist

1. Auf der Grundlage des als Anlage 1 diesem Gesellschaftsvertrag beigefügten Treuhand- und Verwaltungsvertrages können sich Kapitalanleger (im Folgenden als „**Anleger**“ bezeichnet) über die Treuhandkommanditistin mittelbar als Treugeber im Sinne des § 6 oder unmittelbar als Direktkommanditisten im Sinne des § 7 an der Gesellschaft beteiligen.
2. Eine direkte Beteiligung einer Personengesellschaft oder eines anderen Zusammenschlusses von Personen, die nach niederländischem Steuerrecht als transparente Gesellschaft angesehen wird, ist ausgeschlossen. Ferner sind eine direkte oder indirekte Beteiligung von Staatsangehörigen der USA, Kanadas, Australiens oder Japans, Inhabern einer dauerhaften Aufenthalts- oder Arbeitsgenehmigung für die USA, Kanada, Australien oder Japan (zum Beispiel „Green Card“) beziehungsweise von

Personen, die über einen ähnlichen Status verfügen, Gebietsansässigen mit Wohnsitz in den USA, Kanada, Australien oder Japan oder Personen, die die Beteiligung für eine Vermögensmasse mit Sitz in den USA, Kanada, Australien oder Japan eingehen wollen, sowie das Angebot dieser Beteiligung in den vorgenannten Ländern ausgeschlossen. Ein gemeinschaftlicher Beitritt von Ehegatten ist ebenfalls ausgeschlossen.

3. Den Anlegern wird die Kommanditeinlage der Treuhandkommanditistin in Höhe von 55,090 Mio. EUR (fünfundfünzigmillionenneunzigtausend Euro) zur Übernahme angeboten. Jeder Anleger zeichnet eine Kapitaleinlage, zu der ein Aufgeld (Agio) in Höhe von 5,00% (fünf Prozent) der Kapitaleinlage zu entrichten ist. Jede Kapitaleinlage eines Anlegers beträgt mindestens 10.000 EUR (zehntausend Euro, im Folgenden als „**Mindesteinlage**“ bezeichnet) zzgl. Agio. Der Betrag jeder Kapitaleinlage muss ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.
4. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, ihren Kommanditanteil für eine Vielzahl von Treugebern zu übernehmen. Im Verhältnis zur Gesellschaft und gegenüber Dritten ist sie jedoch mit einem einheitlichen Kommanditanteil an der Gesellschaft beteiligt. Sie darf ihre Rechte nur einheitlich ausüben, sofern nicht dieser Gesellschaftsvertrag ausdrücklich eine andere Regelung enthält.
5. Die Abgabe von Beitrittsangeboten der Anleger ist grundsätzlich auf den 30. Juni 2015 befristet (im Folgenden als „**Zeichnungsfrist**“ bezeichnet). Die KVG ist jedoch berechtigt, die Zeichnungsfrist nach freiem Ermessen um bis zu sechs Monate bis zum 31. Dezember 2015 zu verlängern. Sie ist ferner berechtigt, die Zeichnungsfrist vorzeitig zu beenden. Beitritte nach Ablauf einer Frist von sechs Monaten ab dem 02. Dezember 2013 erfordern die Zustimmung aller Gesellschafter.

§ 6 Treugeber

1. Beteiligungen der mittelbar an der Gesellschaft beteiligten Anleger (im Folgenden als „**Treugeber**“ bezeichnet) hält die Treuhandkommanditistin ausschließlich im Auftrage und für Rechnung der Anleger, jedoch im Außenverhältnis im eigenen Namen (echte Treuhand). Die Treugeber werden wirtschaftlich und rechtlich wie beschränkt haftende Gesellschafter (Kommanditisten) der Gesellschaft behandelt, soweit dies rechtlich zulässig ist. Dies gilt insbesondere für die Beteiligung am Ergebnis und Vermögen der Gesellschaft sowie für die Ausübung von Gesellschafterrechten.

2. Die Treugeber werden hiermit von der Treuhandkommanditistin bevollmächtigt, die Mitgliedschaftsrechte der Treuhandkommanditistin bei der Gesellschaft insoweit selbst auszuüben, als die für sie treuhänderisch gehaltenen Kapitaleinlagen berührt sind. Die Gesellschaft und die Gesellschafter sind mit dieser Rechteausübung einverstanden.
3. Üben die Treugeber die mit ihren Teileinlagen verbundenen Mitgliedschaftsrechte nicht aus, so ist die Treuhandkommanditistin zur Wahrnehmung dieser Rechte berechtigt und verpflichtet, sofern nichts anderes bestimmt ist. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, eine Vielzahl von Treugebern gegenüber der Gesellschaft zu vertreten und deren Rechte gesondert auszuüben.
4. Die der Gesellschaft als Treugeber mittelbar beigetretenen Anleger sind jederzeit berechtigt, durch eine entsprechende gegenüber der Treuhandkommanditistin abzugebende schriftliche Erklärung der Gesellschaft als Direktkommanditisten nach Maßgabe des § 7 unmittelbar beizutreten. In diesem Fall ist die Treuhandkommanditistin verpflichtet, unverzüglich auf den Treugeber seine für diesen anteilig gehaltene Kommandit-Teileinlage zu übertragen.

§ 7 Direktkommanditisten

1. Die Treuhandkommanditistin übernimmt für diejenigen Anleger, die gemäß § 6 Absatz 4 in eine unmittelbare Beteiligung an der Gesellschaft wechseln (im Folgenden als „**Direktkommanditisten**“ bezeichnet), nach Maßgabe des Treuhand- und Verwaltungsvertrages die Verwaltung der Beteiligung (Verwaltungstreuhand).
2. Direktkommanditisten sind verpflichtet, der Treuhandkommanditistin auf eigene Kosten eine unwiderrufliche und über den Tod hinaus gültige, notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zu erteilen, die zu allen die Gesellschaft und die Gesellschafterstellung des Anlegers betreffenden Anmeldungen berechtigt. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, die Verwendung des in Anlage 2 beigefügten Musters einer Handelsregistervollmacht zu verlangen.
3. Der Wechsel in die Stellung als Direktkommanditist wird wirksam, wenn der Anleger der Treuhandkommanditistin eine Handelsregistervollmacht gemäß Absatz 2 übergeben hat und der Anleger in das Handelsregister eingetragen worden ist.

4. Direktkommanditisten sind jederzeit berechtigt, in die Stellung eines mittelbar beteiligten Treugebers zurück zu wechseln.
5. Sämtliche mit dem Wechsel seiner Beteiligung verbundenen Kosten trägt der Anleger.

§ 8 Kontrollrechte der Kommanditisten und Treugeber

Vorbehaltlich entgegenstehender Regelungen des KAGB stehen den Kommanditisten und Treugebern die Informations- und Kontrollrechte nach §§ 164, 166 des Handelsgesetzbuches (HGB) zu. Sie können diese auf eigene Kosten persönlich oder durch einen berufsmäßig zur Verschwiegenheit verpflichteten Vertreter ausüben. Das Widerspruchsrecht nach § 164 Satz 1 HGB bei über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb hinausgehenden Maßnahmen ist jedoch ausgeschlossen, sofern und soweit solche Maßnahmen Gegenstand der Beschlussfassung durch die Gesellschafter waren oder nach dem Gesellschaftsvertrag eine Beschlussfassung nicht erforderlich ist.

§ 9 Geschäftsführung und Vertretung

1. Die Komplementärin ist, soweit gesetzlich zulässig, von der Geschäftsführung ausgeschlossen. Sie ist verpflichtet, von ihrer gesetzlichen Vertretungsbefugnis keinen Gebrauch zu machen, soweit sie hierzu nicht zwingend verpflichtet ist.
2. Zur Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft ist, vorbehaltlich Abs. 1, nur die geschäftsführende Kommanditistin (im Folgenden auch als die „**Geschäftsführung**“ bezeichnet) berechtigt und verpflichtet. Der geschäftsführenden Kommanditistin wird hiermit rechtsgeschäftliche Vertretungsmacht eingeräumt. Die Geschäftsführung und deren Organe sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
3. Die Gesellschaft ist eine extern verwaltete Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des KAGB. Daher überträgt sie die Verwaltung und die Anlage ihres Gesellschaftsvermögens im Einklang mit den Regelungen des KAGB und nach Maßgabe eines KVG-Bestellungsvertrages auf die KVG. Die KVG erhält mit Abschluss des KVG-Bestellungsvertrages die Befugnis, die Gesellschaft unter der Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zu vertreten. Etwaige in diesem Gesellschaftsvertrag gesondert geregelte Zustimmungsvor-

behalte und Mitwirkungsbefugnisse der Gesellschafter bleiben hiervon unberührt.

4. Die Geschäftsführung führt die Geschäfte der Gesellschaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns.
5. Die Geschäftsführung ist verpflichtet,
 - a. bei der Ausübung ihrer Tätigkeit im ausschließlichen Interesse der Gesellschafter und der Integrität des Marktes zu handeln,
 - b. ihre Tätigkeit mit der gebotenen Sachkenntnis, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit im besten Interesse des von ihr verwalteten Vermögens und der Integrität des Marktes auszuüben und
 - c. sich um die Vermeidung von Interessenkonflikten zu bemühen und, wenn diese sich nicht vermeiden lassen, dafür zu sorgen, dass unvermeidbare Konflikte unter der gebotenen Wahrung der Interessen der Gesellschafter gelöst werden.

Die Geschäftsführung hat bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig von der Verwahrstelle zu handeln.

6. Die Geschäftsführung ist berechtigt, Geschäftsführungsaufgaben auf Dritte zu übertragen. Die zugehörigen Kosten hat die Geschäftsführung aus ihrer eigenen Vergütung nach diesem Vertrag zu tragen. Die Geschäftsführung hat sicherzustellen, dass den Gesellschaftern und/oder der Gesellschaft keine finanziellen oder sonstigen Nachteile durch die Übertragung entstehen.
7. Die Befugnis zur Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft endet mit Abberufung, mit Ausscheiden aus der Gesellschaft sowie Liquidationsbeginn der Gesellschaft.
8. Die Gesellschafter können die Geschäftsführung nur bei schwerwiegenden Verstößen gegen diesen Gesellschaftsvertrag durch Beschluss abberufen. Zur Wahrung der vermögensverwaltenden Qualifikation der Gesellschaft können die Gesellschafter die geschäftsführende Kommanditistin als Geschäftsführer der Gesellschaft nur unter der Bedingung abberufen, dass sie gleichzeitig mit der Abberufung einen neuen Gesellschafter als geschäftsführenden Kommanditisten in die Gesellschaft aufnehmen oder aus ihrer Mitte einen neuen geschäftsführenden Kommanditisten bestimmen.

9. Die Geschäftsführung der geschäftsführenden Kommanditistin und der Komplementärin besteht jeweils aus mindestens zwei Personen (im Folgenden als „**Mitglieder der Geschäftsführung**“ bezeichnet). Die Mitglieder der Geschäftsführung müssen zuverlässig sein und die zur Leitung der Gesellschaft erforderliche fachliche Eignung haben, dies auch in Bezug auf die Art des Unternehmensgegenstandes der Gesellschaft.
10. Mitglieder der Geschäftsführung dürfen Vermögensgegenstände weder an die Gesellschaft veräußern noch von dieser erwerben. Erwerb und Veräußerung von Kommanditeilen durch die Mitglieder der Geschäftsführung sind davon nicht erfasst.

§ 10 Kein Wettbewerbsverbot

Die Gesellschafter unterliegen keinem Wettbewerbsverbot. Insbesondere sind die Komplementärin und die geschäftsführende Kommanditistin sowie deren jeweiligen Organe sowie die Treuhandkommanditistin und deren Organe berechtigt, sich in entsprechenden Funktionen an anderen Gesellschaften zu beteiligen.

§ 11 Haftung, Verjährung

1. Die Geschäftsführung haftet der Gesellschaft und den Gesellschaftern für ihre Handlungen im Rahmen der Geschäftsführung, soweit ihr oder ihren Erfüllungshelfen Vorsatz oder Fahrlässigkeit zur Last gelegt wird.
2. Die Kommanditisten haften gegenüber Gläubigern der Gesellschaft bis zur Höhe ihrer im Handelsregister eingetragenen Haftsumme. Die Haftung ist ausgeschlossen, sofern und soweit die Haftsumme an die Gesellschaft geleistet und nicht zurückgezahlt worden ist. Eine Rückzahlung liegt auch dann vor, wenn der Kommanditist von der Gesellschaft Auszahlungen erhält, ohne dass dem ein entsprechender Gewinnanteil gegenübersteht.
3. Schadenersatzansprüche gegen einen Gesellschafter – gleich aus welchem Rechtsgrund – verjähren innerhalb von drei Jahren nach Vornahme oder Unterlassung der zum Schadenersatz verpflichtenden Handlung, soweit die Ansprüche nicht kraft Gesetzes einer kürzeren Verjährung unterliegen. Die Ansprüche verjähren nach Ablauf eines Jahres nach Erörterung des haftungsbe gründenden Sachverhalts in der Gesellschafterversammlung, wenn die Erörterung den Gesellschaftern

mit der Einladung zur Gesellschafterversammlung form- und fristgemäß mitgeteilt worden ist.

§ 12 Vergütungen, Aufwendungsersatz

1. Für die Übernahme der persönlichen Haftung für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft erhält die Komplementärin von der Gesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,003% der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Die Vergütung ist jeweils zum 30. Juni eines jeden Jahres zur Zahlung fällig.
2. Für die Übernahme der Geschäftsführung erhält die geschäftsführende Kommanditistin von der Gesellschaft eine jährliche Vergütung jeweils ausgedrückt als Prozentsatz der Bemessungsgrundlage und bis zur Höhe des jeweils angegebenen korrespondierenden Höchstwerts nach Maßgabe der folgenden Tabelle.

Jahr	Prozentsatz der Bemessungsgrundlage	Höchstwert in EUR
2014	0,00256%	1.371
2015	0,03005%	16.554
2016	0,03050%	16.802
2017	0,03109%	17.125
2018	0,03183%	17.534
2019	0,03244%	17.870
2020	0,03306%	18.214
2021	0,03370%	18.564
2022	0,03435%	18.921
2023	0,03501%	19.285
2024	0,03805%	20.962
2025	0,03878%	21.366
2026	0,03953%	21.778
2027	0,04029%	22.198
2028	0,04107%	22.627

Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweiligen aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage gemäß den Anlagebedingungen auszugleichen.

3. Für ihre Tätigkeiten im Rahmen des Treuhand- und Verwaltungsvertrags sowie für ihre Tätigkeiten im Rahmen der Anlegerverwaltung erhält die Treuhandkommanditistin von der Gesellschaft eine jährliche Vergütung nach Maßgabe der Anlagebedingungen der Gesellschaft. Die in dieser Vertragsbestimmung erwähnten Vergütungen und Kostenerstattungen gelten im Innenverhältnis als

- Aufwand der Gesellschaft, d.h. sie sind unabhängig von einem Gewinn oder Verlust der Gesellschaft zu zahlen.
4. Für die Zwecke dieses § 12 gilt als Bemessungsgrundlage die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungsstichtag von der Gesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100% des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrundegelegt.
 5. Die in diesem § 12 genannten Vergütungspositionen enthalten die aktuellen Steuersätze.
- h. Entnahmen (§ 18 Abs. 5) und Zuführungen zur Rücklage;
 - i. die Abberufung der Geschäftsführung der Gesellschaft (§ 9 Abs. 8) sowie die Wahl einer neuen Geschäftsführung;
 - j. Verfügungen der persönlich haftenden Gesellschafterin über ihre Anteile an der Gesellschaft (§ 19 Abs. 2);
 - k. der Ausschluss von Gesellschaftern (§ 21 Abs. 1);
 - l. sonstige Beschlüsse, sofern in diesem Gesellschaftsvertrag nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist.
3. Die Gesellschafter fassen folgende Beschlüsse mit einer Mehrheit von 75,00% der abgegebenen Stimmen:
 - a. die Verlängerung der Dauer der Gesellschaft (§ 3 Abs. 1);
 - b. die Änderung des Gesellschaftsvertrages; rein redaktionell erforderliche Änderungen des Gesellschaftsvertrages bedürfen keines Gesellschafterbeschlusses;
 - c. die Auflösung der Gesellschaft (§ 24 Abs. 1);
 - d. die Kündigung der Bestellung der KVG;
 - e. die Kündigung der Beauftragung der Verwahrstelle.

§ 13 Gesellschafterbeschlüsse

1. Die Gesellschafter fassen ihre Beschlüsse im Wege der schriftlichen Abstimmung (Umlaufverfahren) nach Maßgabe des § 14 oder in einer als Präsenzveranstaltung abzuhaltenden Gesellschafterversammlung nach Maßgabe des § 15. Es ist Sache der geschäftsführenden Kommanditistin, frei zu entscheiden, ob sie eine Beschlussfassung im Umlaufverfahren durchführt oder eine Gesellschafterversammlung einberuft.
2. Die Gesellschafter fassen folgende Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen:
 - a. nicht zum gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft gehörende Rechtsgeschäfte und Maßnahmen;
 - b. die Feststellung des Jahresabschlusses der Gesellschaft für das vorangegangene Geschäftsjahr (§ 17 Abs. 3);
 - c. die Wahl eines Abschlussprüfers für das laufende Geschäftsjahr (§ 17 Abs. 2);
 - d. die Entlastung der Geschäftsführung;
 - e. die Kreditaufnahme außerhalb der Anlagebedingungen der Gesellschaft;
 - f. die Übernahme von Bürgschaften oder Garantien für Verbindlichkeiten Dritter;
 - g. der Abschluss von Anstellungsverträgen und Verträgen mit einem Gesamtwert von mehr als 50.000 EUR (fünfzigtausend Euro) zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer p.a.;
4. Die Gesellschafter fassen Beschlüsse über eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, mit einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens 2/3 des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen.
5. Die Gesellschafter fassen folgende Beschlüsse mit Zustimmung aller Gesellschafter und Treugeber:
 - a. die Aufnahme eines neuen geschäftsführenden Kommanditisten;
 - b. rechtsgeschäftliche Verfügungen (Abtretungen und Belastungen, insbesondere Verpfändungen) über Gesellschaftsanteile oder Rechte an solchen (§ 19 Abs. 1 und 3).
6. Die Geschäftsführung ist befugt, im Rahmen der in den Anlagebedingungen vorgesehenen Vergütungen Verträge abzuschließen und bei Bedarf Nachträge zu diesen Verträgen zu vereinbaren. Hierzu bedarf die Geschäftsführung keiner weiteren Zustimmung der Gesellschafter. Die Befugnisse der KVG bleiben unberührt.

7. Die Stimmen der Gesellschafter richten sich nach der Höhe der eingezahlten Pflichteinlagen. Je volle 1.000 EUR (eintausend Euro) der Pflichteinlage gewähren eine Stimme. Enthaltungen werden bei den Abstimmungen nicht mitgezählt. Im Falle der Stimmgleichheit oder bei Beschlussfassungen, die der Einstimmigkeit bedürfen, hat die Komplementärin eine Stimme.
8. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, ihre Stimmen entsprechend den Weisungen ihrer Treugeber einheitlich abzugeben. Sie ist außerdem berechtigt, ihr Stimmrecht anteilig durch die Treugeber ausüben zu lassen. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, das Stimmrecht nach pflichtgemäßem Ermessen auszuüben, wenn die Treugeber von der Ausübung des Stimmrechts keinen Gebrauch machen und auch keine Weisungen gemäß § 15 Abs. 4 Satz 2 erteilen. Bei Beschlüssen gemäß Absatz 4 und Absatz 5 darf jedoch die Treuhandkommanditistin das auf einen Treugeber entfallende Stimmrecht nicht nach eigenem pflichtgemäßem Ermessen ausüben, wenn der Treugeber von der Ausübung des Stimmrechts keinen Gebrauch macht und auch keine Weisung erteilt.
9. Beschlüsse gemäß Abs. 2 lit. a., e., f., g., h, Abs. 3 lit. a., b., Abs. 4, Abs. 5 lit. b. stehen unter Vorbehalt einer entsprechenden Zustimmung der KVG. Die KVG entscheidet über eine Zustimmung zu den Beschlüssen und über eine entsprechende Durchführung der Beschlüsse unabhängig von den Gesellschaftern.
10. In Eilfällen, in denen die vorherige Zustimmung der Gesellschafter zu einer Maßnahme gemäß Absatz 2 nicht kurzfristig eingeholt werden kann, die Maßnahme aber unbedingt notwendig ist, weil den Gesellschaftern und/oder der Gesellschaft bei Zuwarten ein erheblicher Schaden droht und/oder die Aufrechterhaltung einer ordnungsgemäßen Verwaltung nicht mehr gewährleistet ist, darf die KVG ohne die Zustimmung der Gesellschafter handeln. Dies gilt nicht für Maßnahmen gemäß Absatz 5. Die KVG hat in Fällen nach vorstehendem Satz 1 die Gesellschafter sowie die Verwahrstelle in einer angemessenen Frist über die vorgenommenen Handlungen und den Grund der Eilbedürftigkeit zu unterrichten.
11. Gemäß § 267 KAGB bedarf eine Änderung der Anlagebedingungen grundsätzlich der Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Die Genehmigung steht unter der aufschiebenden Bedingung einer Zustimmung durch die Anleger gemäß Abs. 4. Die KVG hat die Anleger mittels eines dauerhaften Datenträgers über die geplanten und von der

BaFin genehmigten Änderungen im Sinne von Satz 1 und ihre Hintergründe zu informieren und ihnen einen Zeitraum von drei Monaten für die Entscheidungsfindung einzuräumen. Stimmt die erforderliche Mehrheit der Anleger der geplanten Änderung zu, informiert die KVG die BaFin über die bevorstehende Änderung der Anlagebedingungen und den Zeitpunkt ihres Inkrafttretens. Diese Informationen stellt die KVG den Anlegern auf einem dauerhaften Datenträger zur Verfügung und veröffentlicht sie im Bundesanzeiger und in den im Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien. Die Änderung der Anlagebedingung tritt frühestens am Tag nach der Veröffentlichung im Bundesanzeiger in Kraft.

12. Die KVG oder Kommanditisten, die zusammen mindestens 25,00% des Gesellschaftskapitals halten, können von der Geschäftsführung eine außerordentliche Beschlussfassung im Umlaufverfahren (§ 14) oder die Einberufung einer Gesellschafterversammlung (§ 15) verlangen.
13. Die Unwirksamkeit eines Gesellschafterbeschlusses ist innerhalb eines Monats nach Kenntniserlangung durch Klage gegen die Gesellschaft geltend zu machen. Nach Ablauf dieser Frist gilt der Mangel als geheilt.

§ 14 Umlaufverfahren

1. Im Falle des Umlaufverfahrens bestimmt die geschäftsführende Kommanditistin den letzten Abstimmungstag, der nicht vor Ablauf von vier Wochen nach Absendung der Beschlussfassungsunterlagen an die Kommanditisten liegen darf. In dringenden Fällen kann die Frist auf mindestens eine Woche verkürzt werden, wobei die Übersendung der Beschlussunterlagen per Telefax beziehungsweise Boten zu erfolgen hat. Die Versendung der Beschlussfassungsunterlagen ist ordnungsgemäß erfolgt, wenn sie an die von dem Kommanditisten der Gesellschaft zuletzt schriftlich mitgeteilte Adresse gerichtet wurde und sämtliche Abstimmungspunkte, eine Stellungnahme der geschäftsführenden Kommanditistin, die Mitteilung des Abstimmungsverfahrens, die Angabe des letzten Abstimmungstages sowie die Zahl der Stimmen des auf den Kommanditisten entfallenden Gesellschaftsanteils enthält. Die KVG und die Verwahrstelle erhalten eine Abschrift der Beschlussfassungsunterlagen zu ihrer Information.
2. Die Beschlussfähigkeit im Umlaufverfahren ist gegeben, wenn die Beschlussunterlagen an alle Kommanditisten ordnungsgemäß versendet worden sind und

Kommanditisten, die zusammen mindestens 40,00% (vierzig Prozent) des Gesellschaftskapitals halten, an der Abstimmung teilnehmen. Scheitert die Beschlussfassung aufgrund zu geringer Beteiligung, ist eine Gesellschafterversammlung nach § 15 einzuberufen, auf der über den Beschlussgegenstand abgestimmt wird. Diese Gesellschafterversammlung ist entgegen § 15 Abs. 2 unabhängig von der Höhe des anwesenden oder vertretenen Kapitals beschlussfähig. Darauf ist im Rahmen der Einberufung hinzuweisen.

3. Den Gesellschaftern wird das Ergebnis der Beschlussfassung von der geschäftsführenden Kommanditistin innerhalb von drei Wochen nach der Abstimmung schriftlich mitgeteilt, ohne dass dies Wirksamkeitsvoraussetzung ist. Die KVG und die Verwahrstelle erhalten eine Abschrift dieser Mitteilung zu ihrer Information.

§ 15 Gesellschafterversammlung

1. Gesellschafterversammlungen werden durch die geschäftsführende Kommanditistin an einem von ihr zu bestimmenden Ort einberufen. Sprechen keine wichtigen Gründe für einen anderen Veranstaltungsort, soll die Gesellschafterversammlung in Berlin erfolgen. Einladungen zu Gesellschafterversammlungen erfolgen in Textform. Die Einberufung hat unter Wahrung einer Frist von mindestens vier Wochen nach Absendung der Einladung an die der Gesellschaft zuletzt schriftlich mitgeteilte Adresse der Kommanditisten zu erfolgen. In dringenden Fällen kann die Frist auf mindestens zwei Wochen verkürzt werden, wobei die Einladung per Telefax beziehungsweise Boten zu erfolgen hat. Die Tagesordnung ist bei der Einladung unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände bekannt zu geben. Eine Einladung zur Gesellschafterversammlung erfolgt auch an die KVG und die Verwahrstelle. Die KVG und die Verwahrstelle sind zur Teilnahme an und zur Stellungnahme in Gesellschafterversammlungen berechtigt.
2. Die Gesellschafterversammlung ist nur beschlussfähig, wenn die Gesellschafter ordnungsgemäß geladen sind, und Gesellschafter, die zusammen mindestens 40,00% (vierzig Prozent) des Gesellschaftskapitals halten, an der Abstimmung teilnehmen und die persönlich haftende Gesellschafterin und die geschäftsführende Kommanditistin anwesend beziehungsweise vertreten sind. Scheitert die Beschlussfassung aufgrund zu geringer Beteiligung, ist innerhalb von zwei Wochen eine neue Gesellschafterversammlung unter Beachtung einer Ladungsfrist von zehn Tagen einzuberufen, auf der über

den Beschlussgegenstand abgestimmt wird. Diese Gesellschafterversammlung ist unabhängig von der Höhe des anwesenden oder vertretenen Kapitals beschlussfähig. Darauf ist im Rahmen der Einberufung hinzuweisen.

3. Jeder Gesellschafter kann sich bei der Gesellschafterversammlung durch einen Bevollmächtigten vertreten lassen. Eine Vollmachterteilung ist nur zulässig an einen anderen Gesellschafter, Ehegatten, Verwandten ersten oder zweiten Grades (zum Beispiel Kinder, Geschwister, Enkelkinder), einen Gesellschafter einer verbundenen Gesellschaft oder einen zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Dritten. Eine entsprechende Vollmacht bedarf der Schriftform und ist zu Beginn der Gesellschafterversammlung dem Versammlungsleiter auszuhändigen.
4. Jeder Treugeber hat das Recht, persönlich an der Gesellschafterversammlung teilzunehmen und in Bezug auf die treuhänderisch für ihn gehaltene Teileinlage im Namen der Treuhandkommanditistin abzustimmen. Er kann aber auch in Bezug auf seine Teileinlage der Treuhandkommanditistin nach Maßgabe des Treuhand- und Verwaltungsvertrages Weisungen erteilen, denen gemäß die Treuhandkommanditistin das Stimmrecht in der Gesellschafterversammlung auszuüben hat.
5. Die Kosten für die Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung und für eine eventuelle Vertretung trägt jeder Gesellschafter selbst.
6. Sofern die Gesellschafter im Einzelfall nicht einen anderen Versammlungsleiter wählen, werden die Gesellschafterversammlungen von der geschäftsführenden Kommanditistin geleitet.
7. Über die Ergebnisse der Gesellschafterversammlung ist ein schriftliches Protokoll anzufertigen, das der Versammlungsleiter zu unterzeichnen hat. Die Geschäftsführung hat jedem Kommanditisten innerhalb von sechs Wochen nach der Gesellschafterversammlung eine Kopie des Protokolls zuzusenden. Die KVG und die Verwahrstelle erhalten eine Abschrift des Protokolls zu ihrer Information.

§ 16 Gesellschafterkonten

1. Für jeden Kommanditisten werden folgende Konten geführt:
 - a. Kapitalkonto I: Auf diesem festen Konto werden die Pflichteinlagen gebucht.

- b. Kapitalkonto II: Auf diesem Konto werden die Agio-Beträge gebucht.
 - c. Kapitalkonto III: Auf diesem Konto werden die Anteile eines jeden Kommanditisten am Gewinn und Verlust der Gesellschaft gebucht.
 - d. Kapitalkonto IV: Auf diesem Konto werden die Gewinnausschüttungen und sonstigen Entnahmen sowie übriger Zahlungsverkehr des Kommanditisten mit der Gesellschaft gebucht.
2. Für die Treuhandkommanditistin werden die Konten gemäß Absatz 1 mit der Maßgabe geführt, dass für die Anteile der Treugeber an der Kommanditeinlage jeweils eigene Konten geführt werden.
 3. Für die persönlich haftende Gesellschafterin, die nicht am Ergebnis und Vermögen der Gesellschaft beteiligt ist, wird ein Verrechnungskonto geführt, auf dem alle sie betreffenden Gutschriften und Belastungen verbucht werden.
 4. Die Konten sind im Haben und im Soll unverzinslich.
 5. Die Geschäftsführung und die KVG sind berechtigt, ohne Zustimmung der Gesellschafter von Absatz 1 abweichende Konten zu führen, wenn dies aufgrund aufsichtsrechtlicher Vorgaben erforderlich ist.

§ 17 Jahresbericht

1. Es wird ein Jahresbericht der Gesellschaft nach § 158 Satz 1 KAGB in Verbindung mit § 135 KAGB innerhalb von sechs Monaten nach Ende des Geschäftsjahres erstellt.
2. Der Jahresabschluss und der Lagebericht der Gesellschaft ist durch einen Abschlussprüfer gemäß § 159 Satz 1 KAGB in Verbindung mit § 136 KAGB zu prüfen.
3. Zur Vorbereitung des Feststellungsbeschlusses ist der Jahresbericht nach der Prüfung gemäß Abs. 2 in angemessener Frist vor der Beschlussfassung den Kommanditisten zuzuleiten. Der Jahresbericht muss bei einem Beschluss im Umlaufverfahren (§ 14) spätestens mit den Beschlussfassungsunterlagen übersendet werden beziehungsweise mit der Einladung zur Gesellschafterversammlung (§ 15), wenn auf der Gesellschafterversammlung über die Feststellung entschieden werden soll.
4. Einwendungen gegen den Jahresbericht können nur

innerhalb eines Monats nach Kenntnisnahme vom Feststellungsbeschluss geltend gemacht werden.

§ 18 Ergebnisverteilung, Entnahmen

1. Die Kommanditisten sind vorbehaltlich Abs. 4 am Ergebnis der Gesellschaft im Verhältnis ihrer ursprünglich vereinbarten und eingezahlten Pflichteinlagen (ohne Agio) zu allen ursprünglich vereinbarten und eingezahlten Pflichteinlagen (ohne Agio) zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres beteiligt. Treten Kommanditisten unterjährig bei oder erhöhen sie unterjährig ihre Pflichteinlage, nehmen sie am Ergebnis frühestens ab Beginn des jeweils auf die vollständige Einzahlung ihrer Pflichteinlage beziehungsweise ihres Erhöhungsbetrags folgenden Monats zeitanteilig teil.
2. Verluste werden den Kommanditisten auch insoweit zugewiesen, als sie deren Einlagen übersteigen. Die Vorschriften über die beschränkte Haftung der Kommanditisten (§ 11 Abs. 2) bleiben unberührt.
3. Für die Geschäftsjahre 2014 und 2015 wird das jeweilige Ergebnis für steuerliche Zwecke abweichend vom allgemeinen Verteilungsschlüssel gemäß Abs. 1, aber vorbehaltlich Abs. 4, allen Anlegern unabhängig vom Zeitpunkt ihres Beitritts zur Gesellschaft so verteilt, dass die Kapitalkonten – soweit gesetzlich zulässig – zum Ende des Geschäftsjahres gleichmäßig belastet sind (Gleichverteilungsklausel).
4. Das Ergebnis der Gesellschaft wird bis zum ersten Beitritt des Anlegers/der Anleger anteilig den Gründungsgesellschaftern zugewiesen. Zudem haben die Gründungsgesellschafter Anspruch auf einen Gewinnvorab, da die Gründungsgesellschafter ihr Ergebnis gemäß Satz 1 ohne Berücksichtigung bestimmter, im Investitionsplan der Gesellschaft vorgesehener Aufwendungen erhalten sollen. Der Gesamtbetrag des Gewinnvorabs ermittelt sich aus der Höhe der von der Gründung der Gesellschaft bis zum ersten Beitritt des Anlegers/der Anleger bereits angefallenen Aufwendungen für Eigenkapitalvermittlung, Strukturierung, Fremdkapitalvermittlung, KVG-Umlage, Marketing und Prospekt, Rechts- und Steuerberatung und Finanzierungsnebenkosten. Den Gründungsgesellschaftern ist solange aus dem jährlichen Ergebnis in den Folgejahren ein Gewinnvorab zuzuweisen, bis der Anspruch auf Gewinnvorab realisiert ist.
5. Die Gesellschafter beschließen durch Gesellschafterbeschluss, welcher Betrag des Liquiditätsüberschusses von

den Kommanditisten entnommen werden kann. Entnahmen können nur für alle Gesellschafter (mit Ausnahme der Gründungsgesellschafter) gleich, im Verhältnis ihrer eingezahlten Pflichteinlagen erfolgen. Der Beschluss bedarf der Zustimmung der KVG. Die Gründungsgesellschafter Bouwfonds Fondsverwaltungs II GmbH und Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH verzichten bis zur Liquidation der Gesellschaft auf ihr Entnahmerecht in Höhe ihres zustehenden Ergebnisanteils zugunsten der anderen Gesellschafter. Die KVG ist berechtigt, Vorabzahlungen zu leisten. Demgegenüber sind die Gründungsgesellschafter Bouwfonds Fondsverwaltungs II GmbH und Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH unabhängig von den Sätzen 1. bis 4. berechtigt, mit Zustimmung der KVG insgesamt Liquiditätsüberschüsse bis zur Höhe des ihnen zustehenden Gesamtbetrags des Gewinnvorabs (gemäß Abs. 4) zu entnehmen. Der Gründungsgesellschafter Bouwfonds Treuhand und Verwaltungs GmbH ist hingegen unabhängig von den Sätzen 1. bis 4. berechtigt, mit Zustimmung der KVG, spätestens jedoch zum Zeitpunkt, in dem seine anfängliche Kapitaleinlage gemäß § 4 Abs. 5 vollständig von Anlegern nach Maßgabe dieses Vertrags sowie des Treuhand- und Verwaltungsvertrags übernommen wurde, insgesamt Liquiditätsüberschüsse in Höhe des Gesamtbetrags des ihm gemäß Abs. 4 unter Nichtberücksichtigung der bestimmten Aufwendungen zustehenden Ergebnisses zu entnehmen.

6. Die persönlich haftende Gesellschafterin sowie die geschäftsführende Kommanditistin können bestehende Guthaben auf ihrem Verrechnungskonto sowie fällige Vergütungsansprüche entnehmen.
7. Die KVG ist berechtigt, Auszahlungsansprüche der Kommanditisten mit Ansprüchen der Gesellschaft gegen die betreffenden Kommanditisten zu verrechnen.

Eine Rückgewähr der Pflichteinlage oder eine Auszahlung, die den Wert der Pflichteinlage unter den Wert der Haftsumme herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen. Vor der Zustimmung ist der Kommanditist darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Gesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Haftsumme durch die Rückgewähr oder Auszahlung zurückbezahlt wird. Bei der mittelbaren Beteiligung eines Treugebers über die Treuhandkommanditistin bedarf die Rückgewähr der Pflichteinlage oder eine Auszahlung, die den Wert der Pflichteinlage unter den Wert der Haftsumme herabmindert, zusätzlich der Zustimmung des betroffenen Treugebers; Satz 3 gilt entsprechend.

§ 19 Verfügungen

1. Rechtsgeschäftliche Verfügungen (Abtretungen und Belastungen, insbesondere Verpfändungen) über Gesellschaftsanteile oder Rechte an solchen, unterliegen den nachfolgenden Bestimmungen.
2. Rechtsgeschäftliche Verfügungen der persönlich haftenden Gesellschafterin bedürfen eines zustimmenden Gesellschafterbeschlusses und einer Zustimmung der KVG.
3. Im Übrigen können Kommanditisten über ihre Anteile oder Teile davon nur mit der vorherigen Zustimmung aller Gesellschafter und Treugeber verfügen. Desweiteren bedürfen rechtsgeschäftliche Verfügungen der geschäftsführenden Kommanditistin der Zustimmung der KVG. Die Zustimmungsbedürftigkeit erstreckt sich auf alle Rechtsgeschäfte, die den rechtlichen oder wirtschaftlichen Übergang eines Gesellschaftsanteils bewirken, namentlich auf alle Arten der Umwandlung im Sinne des § 1 des Umwandlungsgesetzes. Der geschäftsführenden Kommanditistin ist die beabsichtigte Übertragung oder sonstige Verfügung zum Zwecke der Einholung der Zustimmung in angemessener Zeit vorab schriftlich unter Angabe des Übernehmenden und des zu übertragenden Beteiligungsbetrags anzuzeigen. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn kein Gesellschafter und kein Treugeber die Zustimmung durch schriftliche Mitteilung an die geschäftsführende Kommanditistin binnen vier Wochen ab dem zweiten Tag nach der Absendung einer Information über die Bitte um Zustimmung verweigert. Die Gesellschaft ist nur einmal jährlich im Zusammenhang mit der Einladung zur Gesellschafterversammlung oder der schriftlichen Beschlussfassung verpflichtet, Zustimmungen zu erbitten. Die geschäftsführende Kommanditistin wird einer Übertragung eines Anteils auf eine Personengesellschaft oder eines anderen Zusammenschlusses von Personen nicht zustimmen, wenn die Personengesellschaft oder der Zusammenschluss nach niederländischem Steuerrecht als transparente Gesellschaft angesehen wird. Sie wird ihre Zustimmung ferner verweigern, wenn ein fälliger Zahlungsanspruch der Gesellschaft oder der Treuhandkommanditistin gegen den Kommanditisten besteht oder durch die Übertragung Grunderwerbsteuer zu Lasten der Gesellschaft ausgelöst würde. Endet das Treuhandverhältnis zwischen der Treuhandkommanditistin und einem Treugeber, gleich aus welchem Grunde, und ist die Treuhandkommanditistin nach den Bestimmungen des Treuhandvertrags verpflichtet, die treuhänderisch gehaltene Beteiligung

auf den Treugeber oder auf einen von diesem benannten Ersatztreuhänder zu übertragen, so gilt die erforderliche Zustimmung als erteilt. Für die Übertragung mittelbarer Beteiligungen gelten die vorstehenden Regelungen entsprechend. Jeder Kommanditist kann seine Beteiligung an der Gesellschaft nur mit Wirkung zum 01. Januar eines Kalenderjahres übertragen; das heißt, dass der alte Kommanditist mit Ablauf des 31. Dezember ausscheidet und der neue Kommanditist mit Beginn des 01. Januar in die Gesellschaft eintritt. Vorstehender Satz gilt nicht für die Treuhandkommanditistin im Fall der Umsetzung von Anlegerbeitritten. Die Verfügung über einen Teil der Beteiligung ist nur dann zulässig, wenn durch die Verfügung keine unter der Mindestbeteiligungssumme gemäß § 5 Abs. 3 liegenden Beteiligungen entstehen und die entstehenden Beteiligungsbeträge ohne Rest durch 1.000 teilbar sind.

4. Sämtliche im Zusammenhang mit der Verfügung über die Beteiligung an der Gesellschaft entstehenden Kosten, insbesondere durch die Verfügung bei der Gesellschaft anfallende Steuern, tragen der verfügende Kommanditist und sein Rechtsnachfolger als Gesamtschuldner. Sie sind außerdem gesamtschuldnerisch verpflichtet, der Treuhandkommanditistin den dieser entstehenden administrativen Aufwand in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 0,50% (ein halbes Prozent) des Anteilswerts, höchstens aber 297,50 EUR (zweihundertsiebenundneunzig Euro und fünfzig Cent) inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer zu ersetzen.
5. Rechtsgeschäftliche Verfügungen an Personen im Sinne von § 5 Abs. 2 sind ausgeschlossen.

§ 20 Kündigung

1. Die Gesellschafter sind zur ordentlichen Kündigung der Gesellschaft nicht berechtigt. Sie können die Gesellschaft nur außerordentlich aus wichtigem Grund kündigen.
2. Die Kündigung hat schriftlich gegenüber der KVG zu erfolgen.
3. Bei Kündigung durch die persönlich haftende Gesellschafterin scheidet diese aus der Gesellschaft aus, wenn die geschäftsführende Kommanditistin bis zum Wirksamwerden der Kündigung einen neuen Gesellschafter als persönlich haftenden Gesellschafter in die Gesellschaft aufnimmt oder aus der Mitte der Gesellschafter einen neuen persönlich haftenden Gesellschafter bestimmt; anderenfalls wird die Gesellschaft

mit Wirksamwerden der Kündigung der persönlich haftenden Gesellschafterin aufgelöst. Es wird klargestellt, dass die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt und bevollmächtigt ist, die Aufnahme beziehungsweise Bestimmung des neuen persönlich haftenden Gesellschafters nur mit Zustimmung der KVG vorzunehmen.

4. Abs. 3 gilt entsprechend für die Kündigung durch die geschäftsführende Kommanditistin, nur dass in diesem Fall die persönlich haftende Gesellschafterin berechtigt und bevollmächtigt ist, nach eigenem Ermessen die Aufnahme beziehungsweise Bestimmung des neuen geschäftsführenden Kommanditisten vorzunehmen. Die Aufnahme eines neuen geschäftsführenden Kommanditisten steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung aller Gesellschafter.
5. Bei Kündigung durch einen Direktkommanditisten, scheidet dieser aus der Gesellschaft aus, und die Gesellschaft wird mit den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt. Kündigt ein Treugeber oder die Treuhandkommanditistin den Treuhand- und Verwaltungsvertrag, setzt die Treuhandkommanditistin ihre Kommanditeinlage um die auf den betreffenden Treugeber entfallende Teileinlage herab.

§ 21 Ausschluss, Ausscheiden in besonderen Fällen

1. Die Komplementärin und die geschäftsführende Kommanditistin können bei vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verstoß gegen eine wesentliche Bestimmung dieses Gesellschaftsvertrages durch Beschluss der übrigen Gesellschafter aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden. Der Beschluss bedarf der Zustimmung der KVG.

Kommanditisten können durch Beschluss der übrigen Gesellschafter aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Der Beschluss bedarf der Zustimmung der KVG.

2. Ein Gesellschafter scheidet ohne weiteres aus der Gesellschaft aus:
 - a. mit Rechtskraft des Beschlusses, durch den über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wurde;
 - b. mit Betreiben der Zwangsvollstreckung in seinen Anteil an der Gesellschaft;

- c. wenn ein Gläubiger Ansprüche aus dem Gesellschaftsverhältnis pfändet und die Gesellschaft gemäß § 135 HGB wirksam kündigt, zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Kündigung;
 - d. wenn die Beteiligung des Anlegers gemäß § 5 Abs. 2 ausgeschlossen ist mit dem Eintritt der Gründe, die seine Beteiligung ausschließen.
3. Absatz 1 Satz 3 und 4 sowie Absatz 2 sind auf die Treuhandkommanditistin anwendbar, wenn die dort genannten Gründe in der Person eines Treugebers vorliegen. Die Treuhandkommanditistin scheidet dann mit der auf den betreffenden Treugeber entfallenden Teileinlage aus der Gesellschaft aus.
 4. Scheidet die persönlich haftende Gesellschafterin aus der Gesellschaft aus, so wird die Gesellschaft aufgelöst, sofern nicht die geschäftsführende Kommanditistin vor dem Zeitpunkt des Ausscheidens einen neuen Gesellschafter als persönlich haftenden Gesellschafter in die Gesellschaft aufnimmt oder aus der Mitte der Gesellschaft einen neuen persönlich haftenden Gesellschafter bestimmt. Es wird klargestellt, dass die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt und bevollmächtigt ist, die Aufnahme beziehungsweise Bestimmung des neuen persönlich haftenden Gesellschafters nur mit Zustimmung der KVG vorzunehmen.
 5. Abs. 4 gilt entsprechend für das Ausscheiden der geschäftsführenden Kommanditistin, nur dass in diesem Fall die persönlich haftende Gesellschafterin berechtigt und bevollmächtigt ist, die Aufnahme beziehungsweise Bestimmung des neuen geschäftsführenden Kommanditisten mit Zustimmung der KVG vorzunehmen.
 6. Durch das Ausscheiden eines Kommanditisten wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern unter den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt.
 7. Sämtliche Kosten und Belastungen, die der Gesellschaft im Zusammenhang mit dem Ausscheiden im Sinne dieses § 21 entstehen, insbesondere etwaige steuerliche Mehrbelastungen, trägt der ausscheidende Gesellschafter.
- Abfindungsguthaben. Die Höhe des Abfindungsguthabens richtet sich nach dem Verkehrswert der Beteiligung zum Zeitpunkt des Ausscheidens, der von der KVG ermittelt und festgesetzt wird.
2. Scheidet der Kommanditist zum Bilanzstichtag (31. Dezember) aus, ist der Verkehrswert zu diesem Stichtag maßgeblich. Bei der Ermittlung und Festsetzung des Verkehrswertes sind grundsätzlich die Bilanzansätze in dem investmentrechtlichen Abschluss der Gesellschaft zum Bilanzstichtag des Geschäftsjahres des Ausscheidens maßgeblich. Somit sind die Vermögensgegenstände der Gesellschaft, insbesondere die Immobilien, mit dem Verkehrswert berücksichtigt. Ein Geschäftswert wird nicht angesetzt. Das Ergebnis aus schwebenden Geschäften wird nicht berücksichtigt.
 3. Bei einem unterjährigen Ausscheiden ermittelt sich der Verkehrswert wie folgt: Die Ermittlung des vorläufigen Verkehrswertes erfolgt entsprechend Absatz 2 mit der Besonderheit, dass der Bilanzstichtag des jeweiligen Vorjahres maßgeblich ist. Zudem nimmt der Kommanditist oder Treugeber am Ergebnis des laufenden Geschäftsjahres des Austritts anteilig teil.
 4. Die dem zum Bilanzstichtag ausscheidenden Kommanditisten bzw. Treugeber auszahlende Abfindung entspricht 100% des nach seiner Beteiligungsquote ermittelten, anteiligen Abfindungsanspruchs (gem. der Absätze 1 und 2) abzüglich der durch sein Ausscheiden bedingten Kosten und Ausgaben sowie eventueller ausgelöster steuerlicher Mehrbelastungen (§ 25 Abs.2).
 5. Die dem unterjährig ausscheidenden Kommanditisten bzw. Treugeber auszahlende vorläufige Abfindung entspricht 100% des nach seiner Beteiligungsquote ermittelten, anteiligen Abfindungsanspruchs (gem. den Absätzen 1 und 3) abzüglich der durch sein Ausscheiden bedingten Kosten und Ausgaben sowie eventueller ausgelöster steuerlicher Mehrbelastungen (§ 25 Abs.2). Auf diese vorläufige Abfindung wird ein Sicherheitseinbehalt in Höhe von 10% vorgenommen.
 6. Bei der nach Absatz 5 berechneten Abfindung handelt es sich um ein vorläufiges Abfindungsguthaben des Kommanditisten bzw. Treugebers. Das endgültige Abfindungsguthaben ermittelt sich wie folgt: Die KVG ermittelt sowohl zum regulären Bilanzstichtag der Gesellschaft (31. Dezember) im Jahr des Austritts (sogenannter „Verkehrswert Jahresende“) als auch zum Bilanzstichtag des Vorjahres (sogenannter „Verkehrswert Jahresanfang“) jeweils den Verkehrswert entsprechend Absatz 2.

§ 22 Abfindung

1. Scheidet ein Kommanditist bzw. Treugeber aus der Gesellschaft aus, hat er einen Anspruch auf ein entsprechend den nachfolgenden Absätzen zu ermittelndes

Der endgültige Verkehrswert der Beteiligung zum Zeitpunkt des Ausscheidens entspricht dem Verkehrswert Jahresanfang zuzüglich bzw. abzüglich der anteiligen Wertdifferenz zwischen dem Verkehrswert Jahresende und Verkehrswert Jahresanfang bis zum Zeitpunkt des Ausscheidens des Kommanditisten bzw. Treugebers.

Die dem unterjährig ausscheidenden Kommanditisten bzw. Treugeber auszahlende endgültige Abfindung entspricht 100% des nach seiner Beteiligungsquote ermittelten, anteiligen Verkehrswerts der Beteiligung (gem. den Absatz 1 und Absatz 6) abzüglich der durch sein Ausscheiden bedingten Kosten und Ausgaben sowie eventueller ausgelöster steuerlicher Mehrbelastungen (§ 25 Abs.2).

7. Sofern die endgültige Abfindung (Absatz 6) höher ist als die vorläufige Abfindung (Absatz 5), hat der Kommanditist bzw. Treugeber Anspruch auf die Auszahlung des Differenzbetrags und des Sicherheitseinhalts. Absatz 9 gilt entsprechend.

Sollte die endgültige Abfindung (Absatz 6) niedriger sein als die vorläufige Abfindung (Absatz 5), ist der Kommanditist bzw. Treugeber verpflichtet, den Differenzbetrag (vorläufige Abfindung abzüglich endgültige Abfindung) der Gesellschaft zu erstatten. Hierzu wird zunächst der Sicherheitseinbehalt gemäß Absatz 5 mit dem Differenzbetrag verrechnet. Verbleibt nach Abzug des Sicherheitseinhalts vom Differenzbetrag ein positiver Betrag oder beträgt dieser Betrag Null, hat die Gesellschaft Anspruch auf den Sicherheitseinbehalt und auf die Erstattung des eventuell noch verbleibenden positiven Betrags. Die Gesellschaft sowie die in der Gesellschaft verbleibenden Kommanditisten und Treugeber haben keinen Ausgleichsanspruch gegen die KVG für den Fall, dass ein ausscheidender Kommanditist bzw. Treugeber seiner Erstattungspflicht gemäß Satz 5 nicht nachkommt. Der Kommanditist bzw. Treugeber ist verpflichtet, den verbleibenden Erstattungsbetrag innerhalb von 10 Werktagen nach Erhalt der Mitteilung über diesen einzufordernden Betrag auf das Konto der Gesellschaft einzuzahlen. Verbleibt hingegen ein negativer Betrag, hat der Kommanditist bzw. Treugeber Anspruch auf die Auszahlung des verbleibenden Sicherheitseinhalts. Absatz 9 gilt entsprechend.

8. Sofern der ausscheidende Kommanditist bzw. Treugeber der von der KVG angesetzten Höhe der Abfindung widerspricht, wird der Verkehrswert der Beteiligung und das ihm zustehende Abfindungsguthaben von ei-

nem von der Wirtschaftsprüferkammer Berlin zu bestimmenden Wirtschaftsprüfer verbindlich festgelegt. Der Widerspruch des Kommanditisten bzw. Treugebers muss schriftlich innerhalb von sechs Wochen, nachdem die KVG den ausscheidenden Kommanditisten bzw. Treugeber über die Höhe seines von ihr ermittelten Abfindungsguthabens unterrichtet hat, erfolgen. Nach Ablauf der in Satz 2 genannten Frist ist der Betrag des von der KVG ermittelten Abfindungsguthabens für den ausscheidenden Kommanditisten bzw. Treugeber bindend. Die Kosten für den Wirtschaftsprüfer trägt allein der ausscheidende Kommanditist bzw. Treugeber.

9. Das Abfindungsguthaben ist in vier gleichen Halbjahresraten auszuzahlen, deren erste zum nächsten Jahresabschlussstichtag der Gesellschaft, der dem Zeitpunkt des Ausscheidens folgt, zur Zahlung fällig ist. Der jeweils ausstehende Betrag des Abfindungsguthabens ist ab Fälligkeit mit 5,00% p.a. (fünf Prozent per annum) über dem jeweiligen Basiszinssatz zu verzinsen. Die Gesellschaft ist zur vorzeitigen Ablösung – ganz oder in Teilen – ohne Ausgleich für entgehende Zinsen berechtigt. Dabei werden die verbleibenden Raten zu dem von der Bundesbank für die Abzinsung von Rückstellungen gem. § 253 Abs. 2 HGB monatlich berechneten und veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst und in einem Einmalbetrag ausgezahlt. Die Gesellschaft kann verzinsliche Stundung von fälligen Raten verlangen, wenn sonst die fristgerechte Bedienung von Verbindlichkeiten der Gesellschaft gefährdet wäre oder diese Kredite in Anspruch nehmen müsste.
10. Der ausscheidende Kommanditist bzw. Treugeber ist nicht berechtigt, Sicherheitsleistung zu verlangen.
11. Scheidet ein Kommanditist bzw. Treugeber während der Laufzeit der Gesellschaft aus der Gesellschaft aus, gilt die Erfüllung des Abfindungsguthabens nicht als Rückzahlung der Einlage des Kommanditisten. Ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens haftet der ausgeschiedene Kommanditist bzw. Treugeber nicht für Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

§ 23 Tod eines Gesellschafters

1. Verstirbt ein Gesellschafter, so wird dadurch die Gesellschaft nicht aufgelöst. Die Gesellschaft wird mit den Erben oder Vermächtnisnehmern fortgesetzt. In entsprechender Anwendung von § 7 Abs. 2 sind die Erben oder Vermächtnisnehmer verpflichtet, der Treuhandkom-

manditistin auf eigene Kosten eine unwiderrufliche und über den Tod hinaus gültige, notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht zu erteilen.

2. Die Erben oder Vermächtnisnehmer eines Kommanditisten haben sich gegenüber der KVG durch Vorlage von diesen geeignet erscheinenden Dokumenten, einschließlich insbesondere eines Erbscheins zu legitimieren. Mehrere Erben oder Vermächtnisnehmer haben zur Wahrnehmung ihrer Rechte aus der Beteiligung einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestellen. Bis zur Benennung des Bevollmächtigten ruhen die Rechte aus der Beteiligung. Die KVG ist bis zur Bestellung des Bevollmächtigten berechtigt, Zustellungen an jeden betroffenen Rechtsnachfolger mit Wirkung für und gegen die anderen betroffenen Rechtsnachfolger vorzunehmen und Auszahlungen auf die von dem verstorbenen Kommanditisten angegebenen Konten zu leisten.
3. Sämtliche durch den Erbfall entstehenden Kosten, insbesondere die mit dem Nachweis der Erbfolge oder des Vermächtnisses sowie mit der Bestellung eines gemeinsamen Bevollmächtigten verbundenen Kosten tragen die Erben oder Vermächtnisnehmer. Sie sind darüber hinaus verpflichtet, den der Treuhandkommanditistin durch den Erbfall entstehenden administrativen Aufwand in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 0,50% (ein halbes Prozent) des Anteilswerts, höchstens aber 297,50 EUR (zweihundertsiebenundneunzig Euro und fünfzig Cent) inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer zu ersetzen.

§ 24 Liquidation

1. Die Gesellschaft tritt in Liquidation, wenn die Gesellschafter mit Zustimmung der KVG die Auflösung beschließen. Liquidatorin ist, wenn die Gesellschafter nicht etwas anderes beschließen, die KVG.
2. Die Liquidatorin hat das Gesellschaftsvermögen bestmöglich zu verwerten, Forderungen der Gesellschaft einzuziehen und den Liquiditätserlös zunächst in Höhe der den Gründungsgesellschaftern zustehenden und thesaurierten Ergebnisanteile, auf deren Entnahme sie gemäß § 18 Abs. 5 verzichtet haben, den Gründungsgesellschaftern zuzurechnen. Der danach verbleibende Liquidationserlös ist an die Kommanditisten, die im Verhältnis ihrer ursprünglich vereinbarten und eingezahlten Pflichteinlagen (ohne Agio) zu allen ursprünglich vereinbarten und eingezahlten Pflichteinlagen (ohne Agio) zu verteilen.

3. Wird die Gesellschaft abgewickelt, hat die Liquidatorin jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen des § 158 Satz 1 KAGB in Verbindung mit § 135 KAGB entspricht.
4. Die Kommanditisten haften nach Beendigung der Liquidation nicht für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

§ 25 Steuerliche Verpflichtungen

1. Als Vertreter der Gesellschaft obliegt der Geschäftsführung die Erfüllung der steuerlichen Pflichten der Gesellschaft, insbesondere die Entrichtung der Steuern aus dem Gesellschaftsvermögen (§ 34 AO).
2. Eventuelle steuerliche Belastungen, die durch den Beitritt oder das Ausscheiden eines Gesellschafters oder auf andere Art und Weise durch einen Gesellschafter verursacht werden, trägt der Gesellschafter, der diesen Mehraufwand verursacht. Gleiches gilt für die Kosten etwaig auf Wunsch eines Kommanditisten zu erhebender Daten und der auf Wunsch eines Kommanditisten erfolgenden zusätzlichen Einhaltung anderer Rechnungslegungsvorschriften als der des HGB (im Folgenden zusammen als „**gesonderte Rechnungslegung**“ bezeichnet). Klargestellt wird, dass es im Ermessen der KVG steht, darüber zu entscheiden, ob eine gesonderte Rechnungslegung überhaupt erfolgt.
3. Etwaige Sonderwerbungskosten sind der Treuhandkommanditistin jährlich bis zum 30. März mitzuteilen. Anderenfalls ist eine Berücksichtigung bei der im Rahmen einer einheitlichen und gesonderten Feststellung erfolgenden Überschussermittlung der Gesellschaft nicht möglich.
4. Jeder Gesellschafter hat der KVG das für ihn zuständige Wohnsitzfinanzamt unter Angabe der Steuernummer bekannt zu geben und Änderungen der Zuständigkeit oder der Steuern mitzuteilen.
5. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt für die Gesellschaft mit dem zuständigen niederländischen Finanzamt eine Regelung zur vereinfachten Handhabung der Erklärungspflichten und Zahlung der von den qualifizierenden Anlegern geschuldeten niederländischen Einkommensteuer zu treffen. Die Treuhandkommanditistin und die Gesellschaft sind jeweils berechtigt, die sich aus der mit dem zuständigen Fi-

nanzamt vereinbarten Regelung ergebende niederländische Steuer für Rechnung des Anlegers bei Fälligkeit zu zahlen. Das Recht des Anlegers, die gesetzliche Einkommensteuerveranlagung selbst durchzuführen, bleibt unberührt.

§ 26 Anschrift, Bankverbindung

Jeder Kommanditist hat gegenüber der KVG seine vollständige Anschrift und die Bankverbindung für das Konto, auf das Auszahlungen geleistet werden sollen, sowie nachfolgende Änderungen dieser Daten anzugeben. Die KVG ist ausdrücklich dazu berechtigt, Schriftwechsel mit dem Kommanditisten an dessen zuletzt mitgeteilte Anschrift zu richten und Auszahlungen auf das jeweils zuletzt benannte Konto zu leisten. Kommanditisten mit Wohnsitz oder gewöhnlichem Aufenthaltsort im Ausland haben einen inländischen Zustellungsbevollmächtigten zu benennen.

§ 27 Schlussbestimmungen

1. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sind nur nach den Vorschriften dieses Vertrages durch Gesellschafterbeschluss möglich. Rechtsgeschäftliche Erklärungen, die das Gesellschaftsverhältnis betreffen, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, auf die nicht mündlich verzichtet werden kann.
2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ungültig sein oder werden, oder sollten sich einzelne Bestimmungen als undurchführbar erweisen, insbesondere weil sie die Verwaltung der Gesellschaft durch die KVG unmöglich machen oder behindern oder aufsichtsrechtlichen Bestimmungen zuwiderlaufen, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Vielmehr soll anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung eine solche treten, die dem wirtschaftlichen Sinn der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung in rechtlich zulässiger Weise am Nächsten kommt. Gleiches gilt, sofern der Vertrag eine ergänzungsbedürftige Lücke haben sollte. Es ist der ausdrückliche Wille der Parteien, dass dieser Absatz 2 keine bloße Beweislastumkehr zur Folge hat, sondern § 139 BGB insgesamt abbedungen ist.

3. Dieser Vertrag unterliegt deutschem Recht. Erfüllungsort und Gerichtsstand für sämtliche Ansprüche aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist, soweit dies zulässig vereinbart werden kann, der Sitz der Gesellschaft.
4. Sämtliche mit dem Abschluss dieses Gesellschaftsvertrages verbundenen Kosten trägt die Gesellschaft.

Anlagen

Anlage 1: Treuhand- und Verwaltungsvertrag

Anlage 2: Muster der Handelsregistervollmacht

Berlin, den 19. Dezember 2014

Bouwfonds Private Dutch Parking Fund II
Verwaltungs GmbH, vertreten durch

Bart Pierik

Martin Eberhardt

Bouwfonds Fondsverwaltung II GmbH, vertreten durch

Martin Eberhardt Roman Menzel

Michael Schneider

Bouwfonds Treuhand und Verwaltungs GmbH, vertreten durch

Ellen Sommerfeld

Nicholas Okech

Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH,
vertreten durch

Arie Willem Rozendaal

Martin Eberhardt

Anhang 3

Treuhand- und Verwaltungsvertrag

Treuhand- und Verwaltungsvertrag

zwischen

der

Bouwfonds Treuhand und Verwaltungs GmbH,
Budapester Straße 48, 10787 Berlin

– nachfolgend „Treuänderin“ genannt –

und

dem jeweils der

Bouwfonds Private Dutch Parking Fund II GmbH & Co.
geschlossene Investment KG

über die Treuänderin beitretenden Kapitalanleger

– nachfolgend „Anleger“ genannt –

Vorbemerkung

1. Die Bouwfonds Private Dutch Parking Fund II GmbH & Co. geschlossene Investment KG („Fondsgesellschaft“) ist ein geschlossener Publikums-AIF deutschen Rechts. Der Gesellschaftsgegenstand der Fondsgesellschaft besteht ausschließlich in der Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) zum Nutzen der Anleger.
2. Das Rechtsverhältnis der Fondsgesellschaft zu den Anlegern, die der Fondsgesellschaft beitreten, bestimmt sich zusätzlich zum Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft nach deren Anlagebedingungen, welche nicht Teil des Gesellschaftsvertrags sind. Die Fondsgesellschaft bestellt insbesondere für die Anlage und die Verwaltung ihres Kommanditanlagevermögens eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft („KVG“) gemäß § 154 KAGB in Verbindung mit § 17 Abs. 2 KAGB, auch beauftragt die Fondsgesellschaft eine Verwahrstelle gemäß § 80 Abs. 1 KAGB. Die Fondsgesellschaft ist in ein Portfolio von sechs in den Niederlanden beleghenen Parkhäusern beziehungsweise Tiefgaragen investiert.
3. Die Treuänderin hat eine Pflichteinlage von 55,09 Mio. EUR erbracht, von der 55.090 EUR als Haftsumme in das Handelsregister eingetragen sind.
4. Anleger können sich an der Fondsgesellschaft beteiligen, indem sie einen Teil der Kommanditeinlage der Treuänderin übernehmen. Die Beteiligung erfolgt mittelbar als Treugeber beziehungsweise – bei einem

späteren Wechsel – unmittelbar als Direktkommanditist nach Maßgabe von § 6 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft.

5. Die Treuhänderin wird die Beteiligungen der Treugeber nach außen als einheitlichen Kapitalanteil halten beziehungsweise die Beteiligungen von Anlegern, die in die Stellung eines Direktkommanditisten wechseln, in offener Stellvertretung verwalten.
6. Die Fondsgesellschaft soll mit Beendigung der Zeichnungsfrist zum 30. Juni 2015 geschlossen werden, mit der Folge, dass keine weiteren Kapitalanleger aufgenommen werden. Die KVG ist jedoch berechtigt, die Zeichnungsfrist nach freiem Ermessen um bis zu sechs Monate bis zum 31. Dezember 2015 zu verlängern. Sie ist ferner berechtigt, die Zeichnungsfrist vorzeitig zu beenden. Beitritte nach Ablauf einer Frist von sechs Monaten ab dem 02. Dezember 2013 erfordern die Zustimmung aller bereits beigetretenen Gesellschafter.
7. Der erstmalige Anlegerbeitritt zur Gesellschaft erfolgt spätestens am 15. Dezember 2014, wenn bis zu diesem Tag sowohl die Voraussetzungen von § 2 Abs. 7 lit. d erfüllt sind als auch von Anlegern 85,00% des angebotenen Kommanditkapitals eingeworbenen worden sind. Sofern bis zum 30. Juni 2015 (i) die Voraussetzungen des § 2 Abs. 7 lit. d nicht erfüllt sind oder (ii) die Einwerbung von 85,00% des angebotenen Kommanditkapitals nicht gelingt und bis dahin kein Anleger der Gesellschaft beigetreten ist, kann die Treuhänderin mit Zustimmung der KVG die Beteiligung des Anlegers rückabwickeln, d.h. in diesem Fall erhält der Anleger seine Kapitaleinlage und das Agio, ggf. verzinst, zurück. Macht die Treuhänderin von dieser Befugnis keinen Gebrauch oder sind bis zum 30. Juni 2015 sowohl die Voraussetzungen des § 2 Abs. 7 lit. d erfüllt als auch 85,00% des angebotenen Kommanditkapitals eingeworbenen worden, erfolgt der erstmalige Anlegerbeitritt spätestens zum 1. Juli 2015.
8. Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien, was folgt:

§ 1 Abschluss und Gegenstand des Vertrages, Vielzahl von Vertragsbeziehungen

1. Mit seiner Beitrittserklärung äußert der Anleger seinen Wunsch auf einen Beitritt zur Fondsgesellschaft und bietet der Treuhänderin den Abschluss eines Vertrags dieses Inhalts an. An sein Angebot zum Vertragsab-

schluss ist der Anleger für die Dauer von drei Wochen ab Unterzeichnung der Beitrittserklärung gebunden, das heißt, dass das Angebot auf Abschluss dieses Treuhand- und Verwaltungsvertrags nur innerhalb einer Frist von drei Wochen rechtswirksam angenommen werden kann. Für die Annahme des Angebotes genügt die Unterschrift der Treuhänderin auf der Beitrittserklärung. Der Anleger verzichtet auf den Zugang der Annahmeerklärung, er wird jedoch schriftlich über die erfolgte Annahme seines Angebotes informiert. Die Parteien stellen klar, dass der Anleger mit der Annahme seiner Beitrittserklärung noch nicht an der Fondsgesellschaft beteiligt ist. Der Beitritt zur Fondsgesellschaft erfolgt gemäß § 2 Abs. 4 ff.

2. Gegenstand des Vertrages ist

- a. bei einer Beteiligung als Treugeber die Übernahme, das Halten und die Verwaltung einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft im Auftrag und für Rechnung des Anlegers, jedoch im Außenverhältnis im Namen der Treuhänderin (echte Treuhand);
 - b. bei einer Beteiligung als Direktkommanditist durch Wechsel in die Direktkommanditistenstellung die Verwaltung der Beteiligung an der Fondsgesellschaft im Auftrag und für Rechnung des Anlegers sowie im Außenverhältnis im Namen des Anlegers, also in offener Stellvertretung (Verwaltungstreuhand).
3. Die Treuhänderin übernimmt, hält und verwaltet die Beteiligung des Anlegers in dessen wirtschaftlichem Interesse.
 4. Die Treuhänderin ist berechtigt, andere Beteiligungen an der Fondsgesellschaft für eine Vielzahl von Kapitalanlegern zu übernehmen, zu halten und/oder zu verwalten sowie Treuhandaufgaben und ähnliche Aufgaben bei anderen Gesellschaften und für andere Personen wahrzunehmen. Die Treuhänderin und ihre Organe sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

§ 2 Einzahlungsverpflichtung, Beitritt zur Fondsgesellschaft, Rückabwicklung

1. Der Anleger zeichnet eine Kapitaleinlage, deren Höhe in der Beitrittserklärung festgelegt ist. Zuzüglich zur Kapitaleinlage hat der Anleger ein Aufgeld (Agio) in Höhe von 5,00% (fünf Prozent) der Kapitaleinlage zu entrichten.

2. Die Kapitaleinlage und das Agio des Anlegers sind nach Maßgabe der Beitrittserklärung auf ein Bankkonto der Treuhänderin („Einzahlungskonto“), das mit einem Sperrvermerk zugunsten der Verwahrstelle eingerichtet ist, zur Zahlung fällig. Etwaige Zinserträge des Einzahlungskontos stehen dem Anleger anteilig zu.
3. Leistet ein Anleger seine Kapitaleinlage und das Agio nicht oder nicht vollständig bei Fälligkeit, kann die Treuhänderin von ihm Zahlung von Verzugszinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz gemäß § 247 BGB verlangen, ohne dass es hierzu einer Mahnung bedarf. Unabhängig davon ist die Treuhänderin berechtigt, im Verzugsfall den Rücktritt zu erklären oder die Beteiligung des Anlegers auf den Betrag der teilweise geleisteten Kapitaleinlage (ohne Agio) herabzusetzen. Für den Fall des Rücktritts beziehungsweise der Herabsetzung der Kapitaleinlage kann die Treuhänderin eine Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 0,50% des Anteilswertes, höchstens aber 297,50 EUR (zweihundertsiebenundneunzig Euro und fünfzig Cent) inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer verlangen.
4. Zu einem späteren Zeitpunkt nach Annahme der Beitrittserklärung und Einzahlung der Kapitaleinlage tritt der Anleger der Fondsgesellschaft als gemäß § 3 mittelbar beteiligter Treugeber bei. Dazu überträgt die Treuhänderin die der Kapitaleinlage des Anlegers (ohne Agio) entsprechenden anteiligen Rechte aus ihrem eigenen Kommanditanteil auf den Anleger, ohne dass es einer gesonderten Übertragungsvereinbarung zwischen Treuhänderin und Anleger bedarf.
5. Der Beitritt zur Fondsgesellschaft erfolgt, indem
 - a. die Treuhänderin einen Geldbetrag vom Einzahlungskonto auf ein Geschäftskonto der Fondsgesellschaft überweist, der in seiner Höhe der Kapitaleinlage des Anlegers sowie ggf. weiterer Kapitaleinlagen von zeitgleich beitretenden Anlegern entspricht und
 - b. gegenüber der KVG erklärt, dass der Anleger in Höhe seiner Kapitaleinlage als Treugeber an der Fondsgesellschaft beteiligt ist.
6. Über seinen Beitritt zur Fondsgesellschaft wird der Anleger von der Treuhänderin zeitnah schriftlich informiert, ohne dass dieses Informationsschreiben Voraussetzung für den rechtswirksamen Beitritt zur Fondsgesellschaft ist.
7. Der Beitritt des Anlegers zur Fondsgesellschaft steht unter folgenden Voraussetzungen:
 - a. die Beitrittserklärung des Anlegers wurde von der Treuhänderin angenommen und
 - b. die Kapitaleinlage und das Agio des Anlegers sind auf dem Einzahlungskonto eingegangen und
 - c. die Frist für den Widerruf der Beteiligung des Anlegers ist abgelaufen und
 - d. die Fondsgesellschaft hat ein Darlehen mit einem Kreditinstitut in Höhe des in den Anlagebedingungen vorgesehenen Fremdkapitals aufgenommen.
8. Der Zeitpunkt, zu dem der Anleger der Fondsgesellschaft beitritt, steht grundsätzlich im freien Ermessen der Treuhänderin. Die Treuhänderin ist berechtigt, Beitrittserklärungen von einer Vielzahl von Anlegern zu sammeln, um diese der Fondsgesellschaft zeitgleich beitreten zu lassen.
9. Die Fondsgesellschaft strebt an, bis zum 15. Dezember 2014 mindestens 85,00% des angebotenen Kommanditkapitals von Anlegern einzuwerben. Sofern dieses Ziel erreicht wird, treten – abweichend von Abs. 8 Satz 1 – spätestens am 15. Dezember 2014 alle Anleger der Fondsgesellschaft bei, die zu diesem Zeitpunkt die Voraussetzungen von Abs. 7 erfüllen.
10. Sofern es der Fondsgesellschaft nicht gelingt, bis zum 30. Juni 2015 (i) die Voraussetzungen des vorstehenden Abs. 7 lit. d zu erfüllen und (ii) mindestens 85,00% des angebotenen Kommanditkapitals von Anlegern einzuwerben und bis dahin kein Anleger der Gesellschaft beigetreten ist, kann die Treuhänderin mit Zustimmung der KVG diesen Vertrag kündigen und rückabwickeln. Im Rahmen der Rückabwicklung des Vertrags erhält der Anleger von der Treuhänderin seine Kapitaleinlage samt Agio unter Auszahlung etwaiger Zinserträge gemäß Abs. 2 Satz 2 zurück.
11. Sofern die Treuhänderin von ihrer Befugnis zur Rückabwicklung gemäß Abs. 10 keinen Gebrauch macht oder sowohl die Voraussetzungen des vorstehenden Abs. 7 lit. d erfüllt sind und bis zum 30. Juni 2015 85,00% des angebotenen Kommanditkapitals von Anlegern eingeworben werden, treten – abweichend von Abs. 8 Satz 1 – spätestens zum 1. Juli 2015 alle Anleger der Fondsgesellschaft bei, welche die Voraussetzungen von Abs. 7 erfüllen.

12. Die Treuhänderin kann nach eigenem Ermessen Anleger der Fondsgesellschaft beitreten lassen, bevor 85,00% des angebotenen Kommanditkapitals von Anlegern eingeworben sind.

§ 3 Echte Treuhand

1. Soweit dies rechtlich und tatsächlich möglich ist, vermittelt die Treuhänderin dem Treugeber wirtschaftlich die Stellung eines unmittelbar an der Fondsgesellschaft beteiligten Kommanditisten. Dementsprechend sind die im Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft geregelten Rechte und Pflichten der Treuhänderin anteilig, das heißt soweit die Kommandit-Teileinlage des Treugebers diese Rechte und Pflichten begründet, zugleich unmittelbare persönliche Rechte und Pflichten des Treugebers gegenüber der Fondsgesellschaft. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Ausübung mitgliederschaftlicher Rechte sowie für die Verpflichtung zur Leistung der Kapitaleinlage gemäß § 5 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft.
2. Die Treuhänderin tritt sämtliche Vermögensansprüche, die im Zusammenhang mit der treuhänderisch gehaltenen Beteiligung gegenüber der Fondsgesellschaft bestehen, an den Treugeber ab. Der Treugeber wird insoweit von der Treuhänderin ausdrücklich zur Entgegennahme von Auszahlungen (Gewinnausschüttungen, Liquiditätsentnahmen, Abfindungsguthaben, Liquidationserlösen oder sonstigen Zahlungen der Fondsgesellschaft) bevollmächtigt.
3. Der Treugeber ist verpflichtet, die Treuhänderin von allen Verbindlichkeiten freizustellen, die im Zusammenhang mit seiner Beteiligung an der Fondsgesellschaft stehen. Die Freistellungsverpflichtung des Anlegers in Bezug auf die Haftung der Treuhänderin gemäß § 172 HGB ist begrenzt auf 0,10% der Kapitaleinlage des Treugebers.

§ 4 Verwaltungstreuhand

1. Jeder Treugeber ist gemäß § 6 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft berechtigt, jederzeit durch schriftliche Erklärung seine mittelbare Beteiligung in eine Direktbeteiligung umzuwandeln und in die Stellung eines Direktkommanditisten zu wechseln. In diesem Fall ist die Treuhänderin verpflichtet, unverzüglich auf den Anleger seine für diesen anteilig gehaltene Kommandit-Teileinlage zu übertragen. Die Um-

wandlung in die Direktbeteiligung führt nicht zur Beendigung dieses Vertrages. Die Treuhandschaft wird vielmehr als Verwaltungstreuhand fortgeführt. Die Treuhänderin ist bevollmächtigt, die Rechte des Direktkommanditisten als Gesellschafter der Fondsgesellschaft in offener Stellvertretung wahrzunehmen.

2. Der Anleger ist jederzeit berechtigt, in die Stellung eines mittelbar beteiligten Treugebers zurück zu wechseln. In diesem Fall wird das Treuhandverhältnis wieder als echte Treuhand im Sinne von § 3 dieses Vertrags fortgeführt.
3. Sämtliche mit dem Wechsel des Treuhandverhältnisses verbundenen Kosten trägt der Anleger. Die Treuhänderin ist berechtigt, die Übertragung gemäß Abs. 1 Satz 2 von der vorherigen Erstattung der Kosten für die Übertragung abhängig zu machen.

§ 5 Ausübung von Rechten und Pflichten

1. Der Anleger (Treugeber beziehungsweise Direktkommanditist) ist berechtigt, die mit seiner Beteiligung verbundenen Gesellschafterrechte und -pflichten selbst wahrzunehmen oder - soweit dies der Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft zulässt - hiermit einen Dritten zu beauftragen.
2. Nimmt der Anleger die mit der Beteiligung verbundenen Gesellschafterrechte und -pflichten nicht selbst oder durch einen von ihm beauftragten Dritten wahr, so ist die Treuhänderin zu deren Ausübung nach pflichtgemäßem Ermessen berechtigt und verpflichtet. Abs. 4 bleibt unberührt.
3. Der Anleger ist auch berechtigt, Weisungen zu erteilen, denen gemäß die Treuhänderin die Gesellschafterrechte und -pflichten auszuüben hat. Dies gilt insbesondere für die Ausübung der Stimmrechte in Gesellschafterversammlungen sowie bei Gesellschafterbeschlüssen im Umlaufverfahren, sofern der Anleger nicht selbst an der Abstimmung teilnimmt oder hiermit einen Dritten beauftragt. Im Falle abweichender Weisungen der Treugeber wird die Treuhänderin das auf ihren Kommanditanteil entfallende Stimmrecht gespalten ausüben. Erteilt der Anleger keine Weisungen, nimmt die Treuhänderin die Gesellschafterrechte und -pflichten nach ihrem pflichtgemäßen Ermessen wahr.
4. Bei Abstimmungen der Fondsgesellschaft über eine Änderung der Anlagebedingungen (§ 13 Abs. 4 des Ge-

sellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft) darf die Treuhänderin das Stimmrecht für den Anteil des Treugebers nur nach dessen Weisungen ausüben.

§ 6 Mitteilungspflichten, niederländische Steuerpflichten

1. Der Anleger ist verpflichtet, der Treuhänderin Änderungen seiner Daten unverzüglich auf eigene Kosten mitzuteilen.
2. Die Treuhänderin ist berechtigt, die Abwicklung der aus der Beteiligung nach niederländischem Recht entstehenden steuerlichen Pflichten der Anleger für die dafür qualifizierenden Anleger zu organisieren. Zu diesem Zweck bevollmächtigt jeder Anleger die Treuhänderin hiermit jeweils einzeln, für ihn mit dem zuständigen niederländischen Finanzamt eine Regelung zur vereinfachten Handhabung der Erklärungspflichten und Zahlung der vom Anleger geschuldeten niederländischen Einkommensteuer zu treffen. Diese Vollmacht umfasst auch die Befugnis, Untervollmacht zu erteilen, und gilt bis zum schriftlichen Widerruf durch den Anleger. Die Treuhänderin und die Fondsgesellschaft sind jeweils berechtigt, die sich aus der mit dem zuständigen Finanzamt vereinbarten Regelung ergebende niederländische Steuer für Rechnung des Anlegers bei Fälligkeit zu zahlen. Das Recht des Anlegers, die gesetzliche Einkommensteueranmeldung selbst durchzuführen, bleibt unberührt.

§ 7 Vergütung, Aufwendungsersatz

1. Für ihre Leistungen gemäß diesem Vertrag erhält die Treuhänderin von der Fondsgesellschaft eine Vergütung nach Maßgabe der Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft.
2. Weitere Ansprüche auf Vergütung oder Aufwendungsersatz, insbesondere gegenüber dem Anleger, bestehen nicht. Hiervon unberührt bleiben die §§ 3 Abs. 3; 4 Abs. 3; 6; 9 Abs. 1 Satz 3; 10 Sätze 5 und 6 dieses Vertrages.

§ 8 Haftung

1. Die Treuhänderin hat ihre nach diesem Vertrag geschuldeten Leistungen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu erbringen. Sie haftet nur für grob

fahrlässige und vorsätzliche Verletzung der ihr aufgrund dieses Vertrages obliegenden Pflichten.

2. Die Treuhänderin hat weder die in den Emissionsunterlagen enthaltenden Informationen noch die darin enthaltenen Angaben zum Beteiligungsangebot geprüft und übernimmt deshalb auch keine Haftung für den Inhalt. Insbesondere wird keine Haftung für die Werthaltigkeit der Beteiligung sowie die Ertragsfähigkeit der Investitionsobjekte der Fondsgesellschaft, für den Eingang der geplanten Erträge oder die Einhaltung der geplanten Kosten sowie der steuerlichen Auswirkungen übernommen. Gleichmaßen haftet die Treuhänderin nicht für das Erreichen der wirtschaftlichen Zielsetzungen oder die rechtliche Beurteilung von Sachverhalten.
3. Etwaige Ersatzansprüche gegen die Treuhänderin verjähren nach zwölf Monaten. Soweit kürzere gesetzliche Verjährungsfristen Anwendung finden, gelten diese. Die Verjährungsfrist beginnt für alle Ersatzansprüche gegen die Treuhänderin grundsätzlich mit der Möglichkeit der Kenntnisnahme der tatsächlichen Umstände, die eine Haftung der Treuhänderin begründen. Spätestens mit dem dritten Tag nach Absendung des jeweiligen Geschäftsberichts und/oder des Berichts der Treuhänderin an den Anleger beginnt die Verjährungsfrist für Ansprüche des Anlegers, die während des Geschäftsjahres der Fondsgesellschaft entstanden sind, auf die sich der Geschäftsbericht und/oder der Bericht der Treuhänderin bezieht.
4. In jedem Fall ist der Umfang der Haftung gegenüber dem Anleger auf die jeweilige Höhe der vom Anleger gezeichneten Kapitalanlage begrenzt.

§ 9 Übertragung

1. Ist der Anleger Treugeber, kann er seine Beteiligung mit Wirkung zum 01. Januar eines jeden Geschäftsjahres nach Maßgabe von § 19 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft übertragen. Die Übertragung bedarf eines schriftlichen Vertrages zwischen Treugeber und Erwerber, in dem der Erwerber sich ausdrücklich verpflichtet, vollumfänglich an Stelle des Treugebers in diesen Vertrag einzutreten. Die Treuhänderin ist berechtigt, für die Abwicklung der Übertragung von dem ausscheidenden Treugeber und dem Erwerber als Gesamtschuldner Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 0,50% des Anteilswertes, höchstens aber 297,50 EUR (zwei-

hundertsevenundneunzig Euro und fünfzig Cent) inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer zu verlangen.

2. Ist der Anleger Direktkommanditist, und überträgt er seine Beteiligung an der Fondsgesellschaft nach Maßgabe von § 19 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft, so wird dieser Vertrag mit seinem Rechtsnachfolger fortgesetzt, wenn und soweit sich der Rechtsnachfolger schriftlich gegenüber der Treuhänderin verpflichtet, vollumfänglich an Stelle des Direktkommanditisten in diesen Vertrag einzutreten. Der Rechtsnachfolger ist berechtigt, das Vertragsverhältnis mit der Maßgabe zu übernehmen, dass seine Beteiligung künftig als echte Treuhand im Sinne von § 3 dieses Vertrages gehalten wird.

§ 10 Tod des Anlegers

Verstirbt ein Anleger (Treugeber beziehungsweise Direktkommanditist), so führt der Tod des Anlegers nicht zur Beendigung dieses Vertrages. Vielmehr wird das Vertragsverhältnis mit dem oder den Erben beziehungsweise mit dem oder den Vermächtnisnehmer(n) des Anlegers fortgesetzt. Für das Verhältnis von Treuhänderin und Erben beziehungsweise Vermächtnisnehmer(n) gilt § 23 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft in entsprechender Anwendung. Insbesondere haben sich die Erben oder Vermächtnisnehmer auch gegenüber der Treuhänderin gemäß § 23 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages zu legitimieren und ggf. zur Wahrnehmung ihrer Rechte einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestellen. Sämtliche durch den Erbfall entstehenden Kosten, insbesondere die mit dem Nachweis der Erbfolge oder des Vermächtnisses sowie mit der Bestellung eines gemeinsamen Bevollmächtigten verbundenen Kosten tragen die Erben oder Vermächtnisnehmer. Die Treuhänderin ist berechtigt, für den mit dem Erbfall verbundenen Aufwand von dem oder den Erben/Vermächtnisnehmer(n) Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 0,50% des Anteilswertes, höchstens aber 297,50 EUR (zweihundertsevenundneunzig Euro und fünfzig Cent) inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer zu verlangen.

§ 11 Kündigung

Die Parteien können diesen Vertrag nur aus wichtigem Grund kündigen. Hiervon unberührt bleibt § 2 Abs. 10 und Abs. 11. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

§ 12 Laufzeit

1. Der Vertrag endet mit dem Eintritt der folgenden Ereignisse:
 - a. mit Kündigung gemäß § 11 dieses Vertrags oder
 - b. mit Ausscheiden einer Vertragspartei als Gesellschafter der Fondsgesellschaft oder
 - c. mit Beendigung der Fondsgesellschaft.
2. Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses mit dem Anleger hat die Treuhänderin dem Anleger alles herauszugeben, was sie aufgrund der Beteiligung des Anlegers erhalten hat.

§ 13 Schlussbestimmungen

1. Nebenabreden bestehen nicht. Jede Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages bedarf der Schriftform; das gilt auch für die Vereinbarung des Schriftformerfordernisses.
2. Ergänzend gelten die Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft, ggf. in entsprechender Anwendung.
3. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht. Vielmehr gilt eine solche Bestimmung als vereinbart, die dem wirtschaftlich Gewollten in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommt. Entsprechendes gilt für eine ergänzungsbedürftige Lücke dieses Vertrages.
4. Dieser Vertrag unterliegt deutschem Recht. Gerichtsstand ist, soweit dies zulässig vereinbart werden kann, der Sitz der Fondsgesellschaft.

Anhang 4

Muster der Handelsregistervollmacht

Bouwfonds Private Dutch Parking Fund II GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Ich, der/die Unterzeichnende

Name Vorname

Straße / Nr. PLZ / Wohnort

Geburtsdatum

erteile der Bouwfonds Fondsverwaltungs II GmbH, geschäftsansässig: Budapester Straße 48, 10787 Berlin, (die „Bevollmächtigte“)

Vollmacht,

für mich sämtliche Anmeldungen zum Handelsregister der Bouwfonds Private Dutch Parking Fund II GmbH & Co. geschlossene Investment KG (Handelsregister Amtsgericht Berlin-Charlottenburg, HRA 49143 B) vorzunehmen, soweit eine Vertretung zulässig ist, sowie alle Erklärungen in meinem Namen gegenüber Gerichten, Behörden und Privatpersonen abzugeben, die zu Eintragungen in das Handelsregister erforderlich sind, insbesondere, ohne dass die Vollmacht hierauf beschränkt sein soll,

a. zu Eintragungen, die meine eigene Beteiligung betreffen, namentlich meinen Eintritt in die und Austritt aus der Gesellschaft, Erhöhung oder Herabsetzung meiner Haftsumme, Übertragung meiner Beteiligung oder Teilen davon an Dritte oder Mitgesellschafter;

b. zu Eintragungen, die Mitgesellschafter betreffen, namentlich Eintritte und Austritte von Kommanditisten, Erhöhung oder Herabsetzung der Haftsumme von Kommanditisten, Übertragung von Kommanditbeteiligungen auf Dritte, Eintritt und Ausscheiden von Komplementären;

c. zu sonstigen die Gesellschaft betreffende Eintragungen, namentlich Änderung der Firma der Gesellschaft, des Sitzes, des Geschäftsgegenstandes oder der Rechtsform, Auflösung oder Löschung der Gesellschaft.

Die Vollmacht erstreckt sich auf Rechtsmittel und Rechtsbehelfe gegen gerichtliche Entscheidungen im Zusammenhang mit Handelsregistereintragungen.

Die Vollmacht ist für die Dauer meiner Gesellschaftszugehörigkeit unwiderruflich und erlischt nicht durch meinen Tod.

Die Bevollmächtigte darf allein gleichzeitig auch in Vollmacht der übrigen Gesellschafter der Bouwfonds Private Dutch Parking Fund II GmbH & Co. geschlossene Investment KG handeln. Sie ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Sie darf Untervollmacht, auch unter Befreiung von § 181 BGB, erteilen.

Ort, Datum

Unterschrift des Anlegers
(notarielle Unterschriftsbeglaubigung)

Bouwfonds Investment Management
Deutschland GmbH
Budapester Straße 48
10787 Berlin
Telefon: +49 30 590097-777
Fax: +49 30 590097-778
Internet: www.bouwfondsim.de