Vermögensanlagen-Informationsblatt
Stand: 30.07.2012

bouwfonds REIM

1	**Bezeichnung der Vermögensanlage**	Bouwfonds Private Dutch Parking Fund I
2	**Art der Vermögensanlage**	**Geschlossener Fonds**
3	**Anbieterin der Vermögensanlage**	Bouwfonds Real Estate Investment Management Deutschland GmbH
	Emittentin (Fondsgesellschaft)	Bouwfonds Private Dutch Parking Fund I GmbH & Co. KG
	Treuhänderin	Bouwfonds Treuhand und Verwaltungs GmbH
4	**Beschreibung der Vermögensanlage** (Prospekt Seiten 10 ff.)	**Unternehmerische Beteiligung an der Bouwfonds Private Dutch Parking Fund I GmbH & Co. KG (Fondsgesellschaft)**
	Beteiligungsstruktur und Anlageform	Anleger beteiligen sich an der Fondsgesellschaft direkt als Kommanditist oder mittelbar als Treugeber über die Treuhänderin. Aus dieser unternehmerischen Beteiligung erwachsen Rechte (insb. Informations-, Kontroll- und Mitspracherechte) und Pflichten (insb. Einzahlung der Einlage, Haftung). Die Mindesteinlage beträgt EUR 10.000 zzgl. 5% Agio (Aufgeld) hiervon. Die Anleger sind am Vermögen und Geschäftsergebnis (Gewinn und Verlust) der Fondsgesellschaft beteiligt. Die Höhe der Beteiligung hängt von ihrer Beteiligungsquote im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen ab.
	Anlageobjekt	Die Fondsgesellschaft hat sechs Parkhäuser in den Niederlanden erworben. Mieter der Immobilien ist die Q-Park Exploitatie B.V. Fünf Mietverträge laufen bis zum 26. Dezember 2056, ein Mietvertrag läuft bis zum 16. April 2057.
	Anlagestrategie, Anlagepolitik	Die Anlagestrategie sieht die Erzielung überwiegend von Mieteinnahmen und späteren Veräußerungserlösen aus niederländischen Parkhäusern vor. Hierzu hat die Fondsgesellschaft die Anlageobjekte erworben und vermietet und beabsichtigt, diese zu einem geeigneten späteren Zeitpunkt (nach Ablauf von mindestens zehn Jahren) nach Entscheidung der Gesellschafterversammlung wieder zu veräußern (Anlagepolitik).
	Finanzierung	Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt 64.300.000 EUR,davon • 39.800.000 EUR Eigenkapital (Kommanditkapital der Anleger in Höhe von 36.000.000 EUR und Agio in Höhe von 1.800.000 EUR, Kommanditkapital der Co-Investorinnen in Höhe von 2.000.000 EUR) und • 24.500.000 EUR Fremdkapital.
	Angenommene Laufzeit	Die Vermögensanlage läuft grundsätzlich unbefristet. Die Beteiligung ist erstmals ordentlich kündbar zum 31. Dezember 2027. Der Anleger hat daneben ein Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund. Der Zeitraum, der der Prognoserechnung im Prospekt zu Grunde liegt, beträgt rd. 11 Jahre bis zum 31. Dezember 2023. (Zum Begriff der Prognoserechnung siehe auch unter Ziffer 7). Mit 75%iger Mehrheit der Stimmen der Anleger kann ein früheres oder späteres Ende der Beteiligung beschlossen werden.
5	**Risiken** (Prospekt Seiten 30 ff.)	**Der Anleger geht mit dieser unternehmerischen Beteiligung eine langfristige Verpflichtung ein. Er sollte daher alle in Betracht kommenden Risiken in seine Anlageentscheidung einbeziehen. Nachfolgend können nicht sämtliche mit der Anlage verbundenen Risiken ausgeführt werden. Auch die nachstehend genannten Risiken können hier nicht abschließend erläutert werden. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt zu dieser Vermögensanlage zu entnehmen.**
	Maximalrisiko	Es besteht das Risiko des Totalverlusts der Einlage zzgl. Agio. Individuell können dem Anleger zusätzliche Vermögensnachteile, z.B. durch Kosten für Steuernachzahlungen, entstehen. Deshalb ist die Beteiligung an Vermögensanlagen nur im Rahmen einer Beimischung in ein Anlageportfolio geeignet. Bei Investitionen zur Altersvorsorge sollte nicht allein in geschlossene Fonds investiert werden.
	Geschäftsrisiko	Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Investition und damit auch der Erfolg der Vermögensanlage kann nicht mit Sicherheit vorhergesehen werden. Weder der Anbieter noch die Fondsgesellschaft können Höhe und Zeitpunkt von Zuflüssen daher zusichern oder garantieren. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von mehreren Einflussgrößen ab, insbesondere der Entwicklung des jeweiligen Marktes. Auch rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen können sich verändern und Auswirkungen auf die Fondsgesellschaft haben. Die Investition wird zum Teil über Fremdkapital finanziert. Die Fondsgesellschaft hat dieses unabhängig von ihrer Einnahmesituation zu bedienen.
	Ausfallrisiko der Fondsgesellschaft (Emittentenrisiko)	Die Fondsgesellschaft kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann der Fall sein, wenn die Fondsgesellschaft geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu verzeichnen hat. Die daraus folgende Insolvenz der Fondsgesellschaft kann zum Verlust der Einlage des Anlegers führen, da die Fondsgesellschaft keinem Einlagensicherungssystem angehört.

	Haftungsrisiko	• Anleger, die sich als Kommanditisten beteiligen: Diese haften direkt gegenüber Gläubigern der Fondsgesellschaft in Höhe ihrer im Handelsregister eingetragenen Haftsumme. • Anleger, die als Treugeber beteiligt sind: Diese haften nicht unmittelbar. Sie sind durch ihre Ausgleichsverpflichtung gegenüber dem Treuhänder den Kommanditisten jedoch wirtschaftlich gleichgestellt und haften somit indirekt. Die Haftsumme entspricht 0,1% der Einlage (ohne Agio). Hat der Anleger seine Einlage mindestens in Höhe dieser Haftsumme geleistet, ist seine persönliche Haftung ausgeschlossen. Die persönliche Haftung des Anlegers kann unter Umständen wieder aufleben. Dies ist der Fall, wenn die Fondsgesellschaft Auszahlungen an den Anleger vornimmt, die nicht durch entsprechende Gewinne gedeckt sind und damit Teile der Einlage des Anlegers an diesen zurückzahlt. Soweit dadurch die Einlage unter die eingetragene Haftsumme sinkt haftet der Anleger bis maximal in Höhe der Haftsumme.
6	**Verfügbarkeit** (Prospekt Seiten 26f., 42)	Eine Pflicht des Anbieters oder der Fondsgesellschaft, die Beteiligung zurückzunehmen, besteht nicht. Anteile an geschlossenen Fonds sind keine Wertpapiere und auch nicht mit diesen vergleichbar. Für geschlossene Fonds existiert kein einer Wertpapierbörse vergleichbarer Handelsplatz. Eine Veräußerung des Anteils durch den Anleger ist grundsätzlich rechtlich möglich, insbesondere über sog. Zweitmarktplattformen. Die Handelsvolumina dieser Zweitmarktplattformen sind jedoch gering. Daneben bedarf die Übertragung eines Anteils der Zustimmung aller anderen Anleger sowie der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft. Daher ist ein Verkauf nicht sichergestellt.
7	**Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge** (Prospekt Seiten 107 ff.)	Diese Beteiligung hat unternehmerischen und langfristigen Charakter. Feste Verzinsungen gibt es bei geschlossenen Fonds nicht. Die Anbieterin hat eine Prognoserechnung vorgenommen, die im Verkaufsprospekt dargestellt ist. Die Prognoserechnung stellt die für die Zukunft vermuteten Einnahmen und Ausgaben dieser Vermögensanlage dar, prognostiziert sind die folgenden Auszahlungen, die je nach Entwicklung des Fonds variieren können.
	Gesamtauszahlungen, davon:	Der Zeitraum, der der Prognoserechnung zu Grunde liegt beträgt rd. 11 Jahre. Bis zum Ende dieser Laufzeit werden Gesamtauszahlungen (einschließlich der Rückzahlung der Einlage) von rund 188% der Einlage (ohne Agio) vor Steuern erwartet. Sie teilen sich in laufende Auszahlungen und solche aus Schlussauszahlung wie folgt auf:
	laufende Auszahlungen und Schlussauszahlung	Erwartet werden 5,75% der Einlage (ohne Agio) p.a. ab Dezember 2012. Die geplanten unterjährigen Auszahlungstermine sind jeweils der 15.6. und der 15.12. eines jeden Jahres. Am Ende der prognostizierten Laufzeit wird eine Auszahlung durch den Verkauf der Anlageobjekte in Höhe von rund 130% der Einlage (ohne Agio) erwartet, die sich zusammensetzt aus der laufenden Auszahlung des Jahres 2023 in Höhe von 5,75% sowie eine Schlussauszahlung durch den Verkauf der Anlageobjekte in Höhe von rund 124% der Einlage (ohne Agio).
	unter verschiedenen Marktbedingungen (Abweichungsanalyse)	Die Prognoserechnung berücksichtigt eine Vielzahl verschiedener Einflussfaktoren. Anhand von zwei wesentlichen Einflussfaktoren wird nachfolgend beispielhaft aufgezeigt, wie sich veränderte Marktbedingungen auf die erwarteten Gesamtauszahlungen (bezogen auf die Einlage ohne Agio, vor Steuern) auswirken können: Die Prognoserechnung unterstellt eine Mieterhöhung zum 01. Januar 2022 um 10%. Bei einer Veränderung der angenommenen Mieterhöhung auf 20% beträgt die Gesamtauszahlung bei dieser positiven Abweichung rund 203%. Bei einer Veränderung der Mieterhöhung auf 2% beträgt die Gesamtauszahlung bei dieser negativen Abweichung rund 175%. Der Prognoserechnung liegt ein Veräußerungserlös zum Ende des Jahres 2023 zugrunde, der dem 16-fachen der prognostizierten Jahresnettomiete des Jahres 2024 entspricht. Bei einer Veränderung des angenommenen Verkaufserlöses auf das 15-fache der prognostizierten Jahresnettomiete des Jahres 2024 beträgt die Gesamtauszahlung bei dieser negativen Abweichung rund 178% und bei einer positiven Veränderung auf das 17-fache rund 197%. Die vorstehende Abweichungsanalyse stellt in jedem der dargestellten negativen Fälle nicht den ungünstigsten anzunehmenden Fall dar. Das bedeutet, es kann auch zu anderen, darüber hinausgehenden negativen Abweichungen kommen. Es kann auch zu einem Eintritt mehrerer Abweichungen kommen. Hierdurch können sich die einzelnen Einflussfaktoren ausgleichen oder aber in ihrer Gesamtwirkung – auch negativ – verstärken. Aussagen über die Eintrittswahrscheinlichkeit einzelner Szenarien sind nicht möglich. Die Darstellung lässt keinen Rückschluss auf die tatsächliche Wertentwicklung der Vermögensanlage zu.

8	**Kosten und Provisionen** (Prospekt Seiten 20ff.)	**Die nachfolgende Darstellung fasst die mit der Vermögensanlage verbundenen Kosten und die von der Fondsgesellschaft gezahlten Provisionen zusammen. Eine ausführliche und vollständige Darstellung und Erläuterung hierzu ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt zu entnehmen.**
	Platzierungsphase	Während der Platzierungsphase (Emission der Anteile) fallen bei der Fondsgesellschaft fondsabhängige Vergütungen und fondsabhängige Nebenkosten in Höhe von insgesamt rund 8,6% des Gesamtinvestitionsvolumens an, das entspricht rund 15,4% des Kommanditkapitals der Anleger ohne Agio Dabei handelt es sich um die Vergütungen für Eigenkapitalvermittlung, die Akquisition, die Strukturierung, die Bearbeitungsgebühr für die Fremdfinanzierung sowie um die Kosten für Marketing und Prospekt, die Rechts- und Steuerberatung, die Mittelverwendungskontrolle und die Finanzierungsnebenkosten. Bei einer Einlage von 10.000 EUR entspricht dies rd. 1.540 EUR. In den fondsabhängigen Vergütungen sind Kosten für die Vermittlung des Eigenkapitals in Höhe von 4,5% des Gesamtinvestitionsvolumens enthalten (entspricht 8,0% des Kommanditkapitals der Anleger ohne Agio). Das vom Anleger bei Erwerb der Beteiligung zu zahlende Agio und Teile seiner Einlage werden zur Finanzierung der Kosten für die Eigenkapitalvermittlung verwendet. Aus den Kosten für die Eigenkapitalvermittlung werden Provisionen an die Vertriebspartner gezahlt.
	Bestandsphase	Während der prognostizierten Laufzeit fallen bei der Fondsgesellschaft Kosten für ihre Dienstleister an. Hierbei handelt es sich insbesondere um Kosten für das Asset-/Objektmanagement und die Fondsverwaltung (anfänglich jährlich in Höhe von rd. 0,52% des Kommanditkapitals der Anleger ohne Agio) und Kosten für die Treuhänderin (anfänglich jährlich in Höhe von 0,15% des Kommanditkapitals der Anleger ohne Agio).
	Mögliche weitere Kosten beim Anleger	Einzelfallbedingt können dem Anleger individuelle Kosten entstehen, wie z.B. • bei einer Eintragung ins Handelsregister, • durch Einschaltung eines Maklers bei Erwerb oder Veräußerung des Anteils, • bei Ausübung von Mitbestimmungs- und Kontrollrechten oder • für eine etwaige Anteilsfinanzierung, von der im Übrigen abgeraten wird.
9	**Besteuerung** (Prospekt Seiten 155ff.)	Der Anleger erzielt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und in untergeordnetem Umfang Einkünfte aus Kapitalvermögen, sofern er als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und seine Beteiligung an der Fondsgesellschaft im Privatvermögen hält. Etwaige Zinserträge unterliegen als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Abgeltungsteuer zzgl. Solidaritätszuschlag. Die Vermietungseinkünfte werden in den Niederlanden (konzeptionsgemäß) pauschal besteuert und sind in Deutschland von der Besteuerung freigestellt. Nähere Erläuterungen der steuerlichen Rahmenbedingungen sind in Abschnitt „Steuerliche Grundlagen" des Prospekts ab Seite 155 dargestellt. Im Übrigen hängt die steuerliche Behandlung von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen sollte der Anleger einen steuerlichen Berater einschalten.
10	**Sonstiges**	**Dieses Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB) stellt kein öffentliches Angebot und keine Aufforderung zur Beteiligung dar. Insbesondere ersetzt es in keiner Weise die ausführliche Beratung auf Basis des Verkaufsprospektes.**
	Hinweise	Anleger sollten ihre Anlageentscheidung auf die Prüfung des gesamten Verkaufsprospektes zu dieser Vermögensanlage stützen. Die vollständigen Angaben zu diesem Produkt sind einzig dem durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) gebilligten Verkaufsprospekt zu entnehmen. Dieser beschreibt insbesondere die Bedingungen, Chancen und Risiken sowie die zugrunde liegenden Verträge. Der Verkaufsprospekt ist die alleinige Grundlage für die Beteiligung. Das VIB unterliegt nicht der Prüfung durch die BaFin. Der Anbieter haftet nur für solche Angaben im VIB, die irreführend, unrichtig oder nicht mit einschlägigen Teilen des Verkaufsprospekts vereinbar sind. Zudem können Ansprüche nur dann bestehen, wenn die Beteiligung während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von zwei Jahren nach dem ersten öffentlichen Angebot erworben wird.
	Bezug des Prospektes und des Vermögensanlagen-Informationsblattes	Der Verkaufsprospekt zu dieser Vermögensanlage und evtl. Nachträge hierzu sowie das VIB können kostenlos bei der Bouwfonds Fondsverwaltungs GmbH, Potsdamer Straße 58, 10785 Berlin (Tel.: 030–59 00 97-60, Fax: 030–59 00 97-778, Email: info@bouwfonds.de) angefordert werden.

Bouwfonds Real Estate Investment Management Deutschland GmbH

Potsdamer Straße 58
10785 Berlin
info@bouwfonds.de

Tel.: 030–59 00 97-60
Fax: 030–59 00 97-89
www.bouwfonds.de