Bouwfonds Private Dutch Parking Fund I

Parkhaus-Portfolio Niederlande

Die inhaltliche Richtigkeit der Angaben in diesem Verkaufsprospekt ist nicht Gegenstand der Prüfung des Verkaufsprospekts durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

bouwfonds REIM

Mobilität nimmt zu, das Parkplatzangebot in Innenstädten dagegen nicht. Wer dieses schlummernde Potenzial nutzen möchte, kann jetzt von einem neuen Leitsystem profitieren: dem Leitsystem für intelligentes Investment.

Hinweis: Nicht alle Fotografien zeigen Bestandteile des Beteiligungsangebots. Die Bilder wurden teilweise illustrativ nachbearbeitet.

Inhaltsverzeichnis

1. Vorwort – Megatrend Mobilität 6

2. Erklärung der Prospektverantwortlichen 9

3. Das Beteiligungsangebot im Überblick 10

4. Risiken der Beteiligung 30

5. Die Anbieterin Bouwfonds REIM 52

6. Das Investment 60

7. Wirtschaftliche Grundlagen 100

8. Rechtliche Grundlagen 127

9. Steuerliche Grundlagen 155

10. Angaben über die wesentlichen Beteiligten 165

11. Verbraucherinformation für den Fernabsatz 169

12. Glossar und Literaturverzeichnis 173

13. Anhang 176

Kassenautomat im Parkhaus Eiland in Zwolle

1. Vorwort – Megatrend Mobilität

„Die weltweite Nachfrage nach Kraftfahrzeugen wird eine Million nicht überschreiten – allein schon aus Mangel an verfügbaren Chauffeuren."

Dass heute weltweit mehr als 700 Mio. Autos unterwegs sind, hätte sich der Erfinder Gottlieb Wilhelm Daimler (1834–1900), der das erste vierrädrige Kraftfahrzeug mit Verbrennungsmotor baute und dem dieses Zitat zugesprochen wird, wohl nicht träumen lassen …

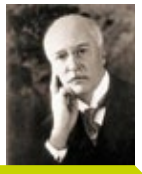
Heute wissen wir: Zwei Drittel aller Personen, die mindestens einmal am Tag das Haus verlassen, nutzen dafür das Auto. Der PKW übernimmt rund 74% der Verkehrsleistung im europäischen Personenverkehr und bleibt damit unangefochten das Verkehrsmittel Nummer 1.

Dies wird bestätigt durch einen Blick auf den Kraftfahrzeugbestand in den Niederlanden, der sich in den letzten 50 Jahren rund verfünfzehnfacht hat. Inzwischen verfügen in Deutschland mehr als drei Viertel aller über 18-Jährigen über einen PKW. Nach wie vor ist die Mehrzahl der Deutschen der Meinung, dass nur das Auto ihnen die nötige Mobilität, Individualität und Freiheit bietet.

All dies konnte Gottlieb Daimler freilich nicht ahnen. Aus heutiger Sicht spricht vieles dafür, dass das Auto auch künftig der Verkehrsträger Nummer 1 bleiben wird. Denn der wirtschaftliche Wohlstand und die Lebensqualität der Menschen beruhen seit Jahrzehnten ganz wesentlich darauf, dass die individuelle Mobilität stark angestiegen ist und dass das Automobil eine immer wichtigere Rolle im täglichen Leben eingenommen hat, sei es zum Verreisen, zum Einkaufen oder zum Erreichen des eigenen Arbeitsplatzes. Diese Entwicklung fand außerdem über alle Einkommensschichten und über alle Altersgruppen hinweg statt und betraf

Carl F. Benz erfindet das Automobil **1886**

Erste Autos von Benz & Co. werden verkauft **1888**



Rudolf Diesel konstruiert den ersten Dieselmotor **1897**

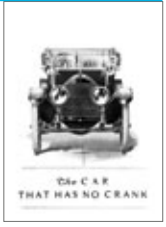
Bertha Benz unternimmt erste Fernfahrt von 106 km **1888**

Henry Ford macht Autos erschwinglich **1913**

Gründung der Daimler-Benz AG **1926**

Cadillac mit elektrischem Anlasser **1912**

Allradantrieb von Porsche **1900**



daher auch nahezu alle PKW-Modelle: von günstigen Ausführungen bis hin zu Luxuswagen, von kleinen Stadtautos bis hin zu Kleintransportern und von Sportwagen bis hin zu Familienautos.

Während man früher dorthin gefahren ist, wo es etwas zu sehen, zu erleben oder zu kaufen gab, fährt man heutzutage vielleicht eher dahin, wo es zusätzlich auch Parkgelegenheiten gibt. Denn mit der wachsenden Anzahl der PKW nimmt auch die Bedeutung der Parkmöglichkeiten zu: So ist die Anzahl der Autos in Europa in den letzten Jahren auf über 236 Mio. enorm gestiegen. Jedes dieser Autos muss irgendwo geparkt werden, denn Autos stehen durchschnittlich 85% bis 95% der Zeit still und brauchen für diese Zeit einen Stellplatz.

Die Politik steht heute in vielen Ländern Europas vor der Aufgabe, die richtigen Rahmenbedingungen zu schaffen, um mit dem Megatrend Mobilität umzugehen. Vor diesem Hintergrund nehmen Parkhäuser, insbesondere in Innenstädten, eine wichtige Rolle ein. Kostenpflichtiges Parken findet inzwischen immer mehr Akzeptanz, und die Möglichkeiten für kostenfreies Parken werden durch die öffentliche Hand immer wieder deutlich eingeschränkt. Außerdem könnten Parkhäuser künftig von der zunehmenden Elektromobilität profitieren und vor diesem Hintergrund bald die Funktionen einer „Tankstelle der Zukunft" einnehmen. Bereits heute gibt es in zahlreichen Parkhäusern entsprechende Ladestationen für Elektromobile.

Doch macht dies Parkhäuser auch zu einem attraktiven Investitionsziel? Rechnet sich eine Investition in solche Objekte?

Parkhausinvestments setzen einerseits auf das bewährte Konzept der Immobilieninvestition und profitieren gleichzeitig auch von dem Potenzial des Megatrends Mobilität. Investitionen in Immobilien haben bislang zumeist auf einen wichtigen und bonitätsstarken Ankermieter abgezielt. Dies ist grundsätzlich auch bei Parkhäusern nicht anders, die in der Regel an einen Betreiber vermietet werden. Parkhäuser können daher ein aussichtsreiches Investment sein, weil oftmals vergleichsweise langfristige Mietverträge mit den entsprechenden

Borgward entwickelt Automatikgetriebe **1940**

Toyota stellt erstes Großserienmodell mit Hybridmotor her **1997**

Opels erstes Elektroauto ohne Reichweiteneinschränkung **2012**

Der erste VW-Käfer wird ausgeliefert **1946**

Weltweit existieren 36 Mio. Autos **1930**

Eventuell erstmalige Überquerung des Atlantiks mit fliegendem Auto **2050**

Erstes Auto mit Einparkhilfe von Mercedes **2005**

Betreibergesellschaften vereinbart werden können, zumeist gekoppelt an die Umsätze und somit an den wirtschaftlichen Erfolg des Objekts. Hervorzuheben ist dabei – als besonderes Alleinstellungsmerkmal –, dass ein Ausfall des Mieters nicht gleichbedeutend ist mit einem Ausfall der Einnahmen, da diese weiterhin durch die Parkgebühren generiert werden, sofern weiter Nutzer dieses Parkhaus frequentieren. Dadurch können Parkhäuser vergleichsweise sichere Investitionsobjekte mit stabilen Einnahmen sein.

Wie bei klassischen Immobilieninvestitionen ist auch bei Parkhäusern die Lage ein wichtiges Kriterium für den wirtschaftlichen Erfolg. Was könnten nun geeignete Standorte für ein Parkhaus sein? Vielerorts sind gute Parkgelegenheiten insgesamt äußerst selten verfügbar, vor allem in den zentralen Lagen europäischer Städte. Insbesondere Oberzentren weisen aufgrund hoher Haushaltszahlen und hoher Besucherzahlen eine starke und steigende Nachfrage nach Parkraum auf; dem steht aufgrund der geringen innerstädtischen Flächenverfügbarkeit oftmals nur ein begrenztes Angebot gegenüber. Dabei beschränken sich die guten Lagen keineswegs nur auf Metropolen, vielmehr können gerade mittelgroße Städte attraktive Standorte für Parkhäuser sein, insbesondere weil hier oftmals keine attraktive Alternative zum eigenen PKW genutzt werden kann. Wenn das Parkhaus zusätzlich noch Nähe zu regelmäßig aufgesuchten Einrichtungen aufweist, wie z.B. der städtischen „Einkaufsmeile“ oder dem zentralen Geschäftsbezirk, es dazu noch nur wenige „konkurrierende“ Stellplätze gibt und das öffentliche Parken nur begrenzt möglich ist, dann kann man insgesamt von einem guten Standort für ein Parkhaus sprechen.

Wer als Privatanleger in Parkhäuser als Sachwertanlage investiert, betritt Neuland. Umso wichtiger ist die Auswahl der Experten, die das Portfolio identifizieren, akquirieren und verwalten. Die Investment-Management-Sparte der Rabo Real Estate Group bietet bereits seit 2005 Parkhausinvestitionen für institutionelle Anleger an und ermöglicht es mit dem vorliegenden Angebot zum ersten Mal auch deutschen Privatanlegern, sich an Parkhäusern zu beteiligen.

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 I GmbH & Co. KG mittelbar in ein Portfolio aus sechs innerstädtisch gelegenen Parkhäusern (davon drei Tiefgaragen) in den Niederlanden zu investieren und damit die Chance, an der Wertentwicklung dieses Portfolios teilzuhaben: über künftige teilindexierte Mieteinnahmen und letztlich aus dem Verkauf der Objekte. Bei den Standorten handelt es sich überwiegend um Städte mit überdurchschnittlicher Zentralität, was die Attraktivität der Standorte als Einkaufsorte unterstreicht. Die Objekte des vorliegenden Angebots sind alle für insgesamt 45 Jahre an den renommierten Parkhausbetreiber Q-Park vermietet. Als eines der bedeutendsten internationalen Unternehmen im Bereich der Parkraumbewirtschaftung gehört Q-Park in zahlreichen europäischen Ländern zu den Top 3 und ist im Investitionsland Niederlande die Nummer 1.

Die folgenden Seiten informieren Sie ausführlich über unser Angebot. Wir würden uns freuen, Sie als Anleger des Fonds begrüßen zu dürfen.

Ihre Bouwfonds Real Estate Investment Management Deutschland GmbH

2. Erklärung der Prospektverantwortlichen

Für den Inhalt des vorliegenden Prospekts übernimmt die

Bouwfonds Real Estate Investment Management Deutschland GmbH
Potsdamer Straße 58, 10785 Berlin
Sitz der Gesellschaft: Berlin
Amtsgericht Berlin-Charlottenburg, HRB 68583 B

(„Anbieterin“) gemäß § 3 der Verordnung über Vermögensanlagen-Verkaufsprospekte (VermVerkProspV) die Verantwortung und erklärt, dass ihres Wissens die Angaben in diesem Verkaufsprospekt richtig sind und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

Für den Inhalt dieses Verkaufsprospekts sind alle bis zum Datum der Aufstellung des Verkaufsprospekts tatsächlich bekannten oder erkannten Sachverhalte maßgeblich.

Angaben, bei denen Dritte als Quellen genannt werden, sind nicht gesondert geprüft worden. Sämtliche zukunftsbezogenen Finanzangaben in diesem Verkaufsprospekt sind Prognosen. Änderungen der Gesetze und deren Auslegung durch die Gerichte, Änderungen der Verwaltungspraxis und des wirtschaftlichen Umfelds mit Auswirkungen auf das Beteiligungsangebot können nicht ausgeschlossen und eine Haftung für Abweichungen der Entwicklung des Beteiligungsangebots vom Prospektinhalt, soweit gesetzlich zulässig, durch solche künftige Entwicklungen kann nicht übernommen werden. Vermittler oder sonstige Dritte sind nicht berechtigt, vom Verkaufsprospekt abweichende Angaben zu machen.

Jedem Anleger wird empfohlen, im eigenen Interesse die in diesem Verkaufsprospekt enthaltenen Angaben, namentlich die Darstellung der potenziellen Risiken (siehe Kapitel 4 „Risiken der Beteiligung“) und der steuerlichen Rahmenbedingungen, unter Berücksichtigung seiner persönlichen Situation kritisch zu würdigen und ggf. fachkundigen Rat Dritter einzuholen.

Bei fehlerhaftem Verkaufsprospekt können Haftungsansprüche gemäß § 20 Vermögensanlagengesetz nur dann bestehen, wenn die Vermögensanlage während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von zwei Jahren nach dem ersten öffentlichen Angebot der Vermögensanlage im Inland, erworben wird.

Prospektaufstellungsdatum: 30. Juli 2012

Bouwfonds Real Estate Investment Management Deutschland GmbH

Martin Eberhardt, Geschäftsführer

André Barthels, Geschäftsführer

3. Das Beteiligungsangebot im Überblick

RENDITE
je angefangene 45 Minuten
max. Tagesgebühr

Parkhaus-Portfolio Niederlande

Eckdaten des Angebots

Emittentin (Fondsgesellschaft)	Bouwfonds Private Dutch Parking Fund I GmbH & Co. KG
Fondstyp	Geschlossener Immobilienfonds
Investitionsobjekte	6 Parkhäuser in den Niederlanden, davon 3 Tiefgaragen
Mieter/Betreiber	Q-Park Exploitatie B.V.
Fondsvolumen	64.300.000 EUR (Kommanditkapital zzgl. Agio und Fremdkapital)
Agio	5% des Emissionskapitals
Mindestbeteiligung	10.000 EUR, höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 EUR teilbar sein
Platzierungszeitraum	Bis zum 19. Dezember 2012
Beteiligungsdauer	Unbegrenzt, erstmalige Kündigungsmöglichkeit der Anleger zum 31. Dezember 2027, zu Prognosezwecken wurde eine Liquidation zum Jahresende 2023 angenommen
Prognostizierte Auszahlungen	5,75% p.a. bezogen auf das Emissionskapital (ohne Agio)
Angestrebter Gesamtmittelrückfluss	Ca. 188% des Kommanditkapitals (ohne Agio) bei einer exemplarisch angenommenen Liquidation zum Jahresende 2023 vor individuellen Steuern
Steuerliche Behandlung	Im Wesentlichen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, nach einschlägigem Doppelbesteuerungsabkommen in den Niederlanden zu versteuern. Die Zinseinkünfte aus der Anlage der Liquidität stellen planmäßig Einkünfte aus Kapitalvermögen dar, die in Deutschland im Rahmen der Abgeltungsteuer versteuert werden.

3.1 Die Strategie und die Anlageobjekte des Fonds

Die Anzahl der zugelassenen Fahrzeuge steigt seit Jahren kontinuierlich an. Diese stehen durchschnittlich 85% bis 95% der Zeit still und brauchen für diese Zeit einen Stellplatz. Steigt die Anzahl der Fahrzeuge, steigt gleichzeitig die Nachfrage nach Stellplätzen. Parkhäuser können so ein aussichtsreiches Investment sein. Gebührenpflichtiges Parken wird insbesondere im Investitionsland Niederlande mehr und mehr akzeptiert. Die niederländischen Kommunen konzentrieren sich verstärkt darauf, das Parken auf der Straße einzuschränken beziehungsweise kostenpflichtig zu machen. Zudem erheben sie vergleichsweise hohe Bußgelder für Falschparken.

Ziel des geschlossenen Fonds Bouwfonds Private Dutch Parking Fund I GmbH & Co. KG ist die Investition in niederländische Parkhäuser beziehungsweise Tiefgaragen. In der Folge wird der Begriff Parkhäuser gleichermaßen für beide Objektarten verwendet.
Bestandteil des Beteiligungsangebots ist ein Portfolio von insgesamt sechs Parkhausimmobilien mit insgesamt 3.199 Parkplätzen. Die sechs Parkhausimmobilien stellen die Anlageobjekte der Fonds-

Verkürzter Investitionsplan der Fondsgesellschaft (PROGNOSE)				
	EUR	in% der Gesamt-investition	in% des Eigenka-pitals (inkl. Agio)	EUR pro m² Nutzfläche*
Aufwand für den Erwerb der Anlageobjekte	58.118.963	90,4%	146,0%	742,44
Vergütungen	5.205.060	8,1%	13,1%	66,49
Nebenkosten der Vermögensanlage	347.500	0,5%	0,9%	4,44
Liquiditätsreserve	628.477	1,0%	1,6%	8,03
GESAMTINVESTITION	**64.300.000**	**100,0%**	**161,6%**	**821,40**

Verkürzter Finanzierungsplan der Fondsgesellschaft (PROGNOSE)				
	EUR	in% der Gesamt-investition	in% des Eigenka-pitals (inkl. Agio)	EUR pro m² Nutzfläche*
Kommanditkapital	38.000.000	59,1%	95,5%	485,43
Agio	1.800.000	2,8%	4,5%	22,99
Fremdkapital	24.500.000	38,1%	61,6%	312,97
GESAMTFINANZIERUNG	**64.300.000**	**100,0%**	**161,6%**	**821,40**

* Die sechs Parkhausimmobilien verfügen insgesamt über 3.199 Parkplätze mit einer Nutzfläche von rund 78.281 m².

Museum Centrum, Apeldoorn

De Brink, Hengelo

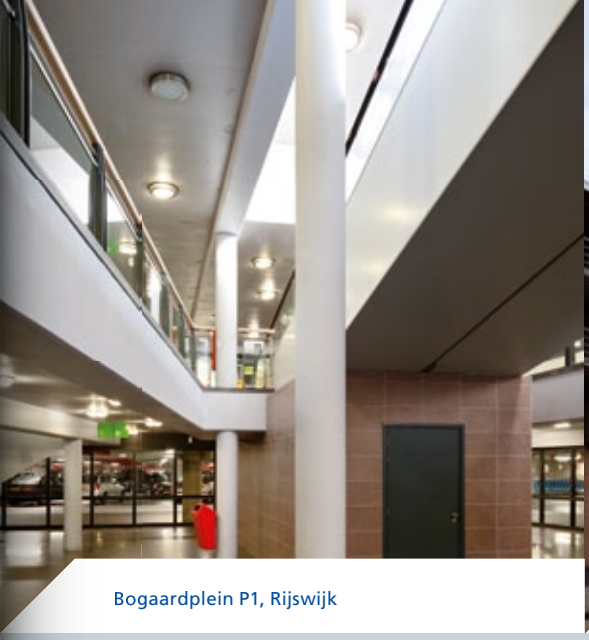
Eiland, Zwolle

gesellschaft dar. Nach Einschätzung der Anbieterin sind die Makro- und Mikrolage der Objekte in niederländischen Oberzentren jeweils als gut zu beurteilen. Insbesondere Oberzentren weisen aufgrund hoher Haushaltszahlen eine hohe Nachfrage nach Parkraum auf. Dem steht aufgrund der geringen innerstädtischen Flächenverfügbarkeit nur ein begrenztes Angebot gegenüber. Grundsätzlich wird die Nachfrage nach Parkraum durch die steigende Urbanisation und durch die ebenso steigende Anzahl an Haushalten positiv beeinflusst, da eine starke Korrelation zwischen der Anzahl der Haushalte und der Anzahl der Fahrzeuge zu beobachten ist.

Die Fondsgesellschaft hat mit Kaufvertrag vom 21. Juni 2012 die Anlageobjekte von der persönlich haftenden Gesellschafterin der Fondsgesellschaft, der Bouwfonds Private Dutch Parking Fund I Verwaltungs GmbH, zu einem Kaufpreis von 54.512.000 EUR erworben (vgl. Abschnitt 8.11). Diese hatte die Anlageobjekte zuvor mit Kaufvertrag vom 22. Dezember 2011 von der Betreibergesellschaft und Mieterin Q-Park Exploitatie B.V. sowie der mit ihr konzernmäßig verbundenen Q-Park Exploitatie II B.V. (im Folgenden gemeinsam „Q-Park") ebenfalls zu einem Kaufpreis von 54.512.000 EUR erworben. Die von der Komplementärin geleistete Grunderwerbsteuer ist auf die Übertragung der Immobilien auf die Fondsgesellschaft anrechenbar. Aufgrund dessen hat sich die Fondsgesellschaft verpflichtet, der Komplementärin diesen Betrag zusätzlich zum Kaufpreis zu erstat-

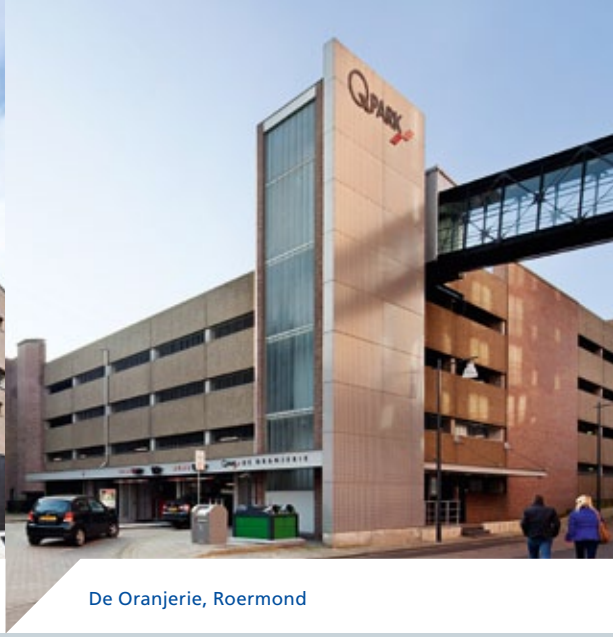
Anlageobjekt	Museum Centrum	De Brink	Eiland	De Oranjerie	Rozenhof	Bogaard-plein P1	Summe
Stadt	Apeldoorn	Hengelo	Zwolle	Roermond	Zaandam	Rijswijk	
Anschrift	Roggestraat 133	Brink 118	Pletterstraat 41	Achter de Oranjerie 1	Zilverpadsteeg	Prinses Beatrixlaan 913	
Baujahr	2001	1998	2001	1977	1994	2000	
Stellplätze	692	369	334	560	412	832	3.199
Anfängliche Jahresnettomiete (EUR)	561.394	321.200	540.294	581.132	187.839	1.215.141	3.407.000
Kaufpreis (EUR)	8.982.304	5.139.200	8.644.704	9.298.112	3.005.424	19.442.256	54.512.000

Eine detaillierte Beschreibung der Anlageobjekte findet sich in Abschnitt 6.2.



Bogaardplein P1, Rijswijk

Rozenhof, Zaandam



De Oranjerie, Roermond

ten. Die Komplementärin hat ihre Kaufpreisforderung an die Gründungsgesellschafterin Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH abgetreten. Der Kaufpreis soll planmäßig nach vollständiger Einwerbung des Eigenkapitals und Auszahlung der Fremdfinanzierung am 03. Dezember 2012 bezahlt werden. Das handelsrechtliche Ergebnis sowie das Liquiditätsergebnis stehen bis zum Tag vor der Kaufpreiszahlung für die Immobilien ausschließlich der Gründungsgesellschafterin Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH zu.

3.1.1 Die Objekte

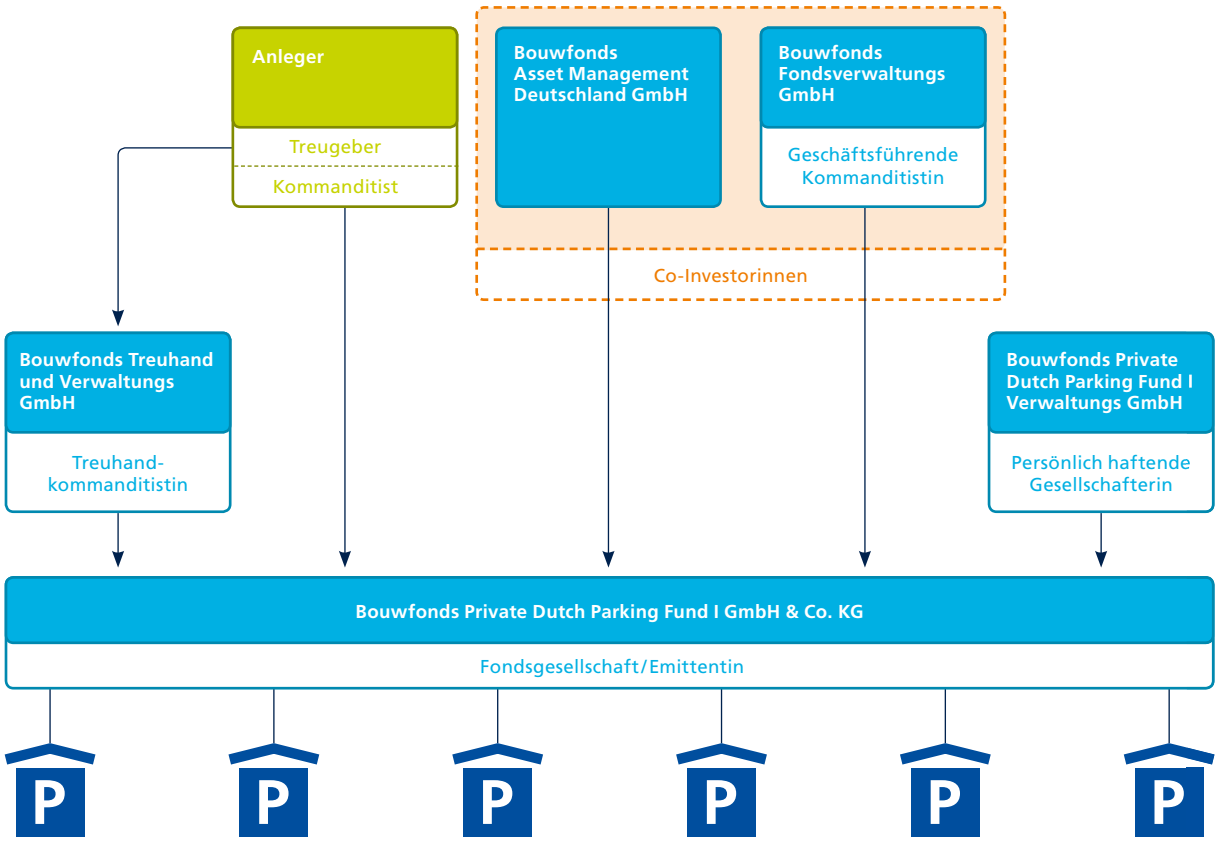
Es handelt sich um ein regional verteiltes Portfolio mit ausschließlich öffentlich zugänglichen Parkhäusern an innerstädtischen Standorten. Dies könnte eine vergleichsweise konstante Auslastung der Parkhäuser begünstigen. Die „innerstädtische Lage“ ist gleichbedeutend mit einer multifunktionalen Nutzung aufgrund zahlreicher Einzelhändler, Gastronomiebetriebe, Kinos etc. (Frequenzbringer) im direkten Umfeld.
Ein Wertgutachten von CB Richard Ellis Ltd., London, vom 31. Dezember 2011 weist einen Verkehrswert von insgesamt 54.560.000 EUR für die sechs Parkhäuser aus.

Andere Bewertungsgutachten wurden nicht erstellt. Der Fonds betreibt die Parkhäuser nicht selbst, diese sind vielmehr an einen Betreiber vermietet, der das operative Risiko übernimmt und die Parkhäuser betreibt. Sollte der Betreiber ausfallen, stehen die Einnahmen aus den Parkgebühren der Parkenden der Fondsgesellschaft unmittelbar zu.

3.1.2 Der Mieter und die Mietverträge

Alle sechs Parkhäuser sind fest für 45 Jahre an den niederländischen Parkhausbetreiber Q-Park vermietet. Q-Park ist einer der in Europa führenden Parkhausbetreiber mit starker Position in zehn westeuropäischen Ländern. Das Unternehmen ist Marktführer in den Niederlanden, Belgien, Irland, Schweden und Finnland und gehört in weiteren Ländern zu den Top 3 der Parkhausbetreiber. Der Fokus von Q-Park liegt auf hochwertigen Parkdienstleistungen an strategischen Standorten. Die Kernaktivitäten sind multifunktionales innerstädtisches Parken, Parken an öffentlichen Verkehrsknotenpunkten und an Krankenhäusern.
Der Mieter sowie eine mit ihm verbundene Konzerngesellschaft waren die ursprünglichen Eigentümer der Objekte. Der Mieter hat die Objekte bereits zuvor selber betrieben. Der Mietvertrag

Fondsstruktur (vereinfachte Darstellung)



für das Objekt Eiland in Zwolle läuft bis zum 16. April 2057, die Mietverträge für die anderen fünf Objekte laufen jeweils bis zum 26. Dezember 2056. Die Jahresnettomiete der sechs Parkhäuser beträgt anfänglich 3.407.000 EUR. Die Mietverträge sind teilindexiert und unterliegen einer jährlichen inflationsabhängigen Anpassung. Die Fondsgesellschaft ist außerdem dazu berechtigt, die Mietpreise zum 01. Januar 2022 jeweils an die durchschnittlichen Umsätze der Parkhäuser der Geschäftsjahre 2019, 2020 und 2021 anzupassen. In den Jahren 2036 beziehungsweise 2046 sind vertraglich ebenfalls Anpassungen des Mietzinses vorgesehen, die Verhandlungen darüber sollen in dem jeweiligen Vorjahr aufgenommen werden. Der Mietpreis kann dann sowohl höher als auch geringer als der zuletzt geltende Mietpreis ausfallen (zu den Einzelheiten siehe Abschnitt 8.12).

3.2 Das Beteiligungskonzept

Der Anleger beteiligt sich an der Bouwfonds Private Dutch Parking Fund I GmbH & Co. KG („Emitten-

tin"), einer Kommanditgesellschaft deutschen Rechts. Die Beteiligung erfolgt wahlweise unmittelbar als Kommanditist oder mittelbar als Treugeber über die Bouwfonds Treuhand und Verwaltungs GmbH („Treuhandkommanditistin"), die im eigenen Namen, aber auf Rechnung und nach Weisung des Anlegers, Kommanditeinlagen („Einlagen") zeichnet. Treugeber können auf Wunsch ihre Treuhandbeteiligung jederzeit in eine unmittelbare Kommanditbeteiligung an der Fondsgesellschaft umwandeln.

Die Hauptmerkmale der Anteile der Anleger sind: Jeder Anleger nimmt laut Gesellschaftsvertrag ab dem Tag der Kaufpreiszahlung für die Immobilien am Gewinn und Verlust der Emittentin, an Auszahlungen und am Liquidationsergebnis grundsätzlich nach dem Verhältnis der von ihm gezeichneten Anteile zu allen gezeichneten Anteilen teil. Er verfügt über Auskunfts- und Einsichtsrechte, das Recht zur Teilnahme an Gesellschafterversammlungen, das Stimmrecht, das Recht zur Veräußerung oder Übertragung der Beteiligung oder der sonstigen Verfügung über sie, jeweils mit Zustimmung aller Gesellschafter und das Recht zur Kündigung der Emittentin mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Kalenderjahres, frühestens zum 31. Dezember 2027.

Die Hauptmerkmale der Anteile der Anleger sowie Angaben zu abweichenden Rechten der Gesellschafter der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind in den Abschnitten 8.5.1 und 8.5.2 ausführlich dargestellt. Ehemaligen Gesellschaftern stehen Ansprüche aus ihrer Beteiligung bei der Emittentin nicht zu; solche Ansprüche können deshalb nicht beschrieben werden.

Bei der Beteiligung an der Fondsgesellschaft handelt es sich um ein zeitlich nicht von vornherein begrenztes Investment. Lediglich für Prognosezwecke wurde eine Beteiligungsdauer bis zum Ende des Jahres 2023 unterstellt.

3.3 Zielgruppe

Das Beteiligungsangebot richtet sich an in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen, die ihre Beteiligung im Privatvermögen halten, diese nicht fremdfinanzieren, über allgemeine Erfahrungen auf dem Gebiet der Kapitalanlage verfügen, eine Immobilienanlage mit einem unternehmerischen Risiko suchen und bereit sind, ein langfristiges Engagement einzugehen, und die über ausreichende finanzielle Mittel verfügen.

Staatsbürger der USA und Personen, die über eine dauerhafte Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis für die USA (Greencard) verfügen oder dort sonst einen Wohnsitz unterhalten oder aus anderen Gründen der unbeschränkten Steuerpflicht gegenüber den US-Bundesbehörden unterliegen, dürfen sich an der Emittentin nicht beteiligen. Ferner ist es gesellschaftsvertraglich verboten, eine Beteiligung für Rechnung einer der Besteuerung der USA unterliegenden Gesellschaft oder einer sonstigen nach US-amerikanischem Recht errichteten Vermögenseinheit, Vermögensmasse oder eines nach US-amerikanischem Recht errichteten Trusts zu erwerben. Die geschäftsführende Kommanditistin wird ihre Zustimmung zu Beitrittsgesuchen von Personengesellschaften oder anderer Zusammenschlüsse von Personen, die nach niederländischem Steuerrecht als transparente Gesellschaft angesehen werden, nicht erteilen. Das Beteiligungsangebot richtet sich an Anleger, die auch vor dem Hintergrund ihrer Vermögensverhältnisse bereit sind, eine langfristige unternehmerische Beteiligung als mittelbarer oder unmittelbarer Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft einzugehen, die mit erheblichen

unternehmerischen Risiken bis hin zum Totalverlust der Anlage einschließlich Agio für den Anleger verbunden ist (vgl. Kapitel 4 „Risiken der Beteiligung“). 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 dem Investment angewiesen sind und die keine Rückzahlung des Anlagebetrags in einer Summe zu einem bestimmten Zeitpunkt erwarten. Zudem sollte der Anleger die in diesem Verkaufsprospekt gemachten Angaben und Einschätzungen teilen und unter anderem bereit sein, Unsicherheiten insbesondere bezüglich der Entwicklung der Vermietungsmärkte und der erwarteten Veräußerungserlöse aus dem Verkauf der Objekte in Kauf zu nehmen.

Der mit diesem Beteiligungsangebot angesprochene Anleger muss bereit und wirtschaftlich in der Lage sein, einen Totalverlust seiner Anlage einschließlich Agio ohne wesentliche Folgen für seine wirtschaftliche Situation hinzunehmen.

3.4 Das Co-Investment

Die Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH ist mit einem Anteil von 1.999.000 EUR sowie die Bouwfonds Fondsverwaltungs GmbH mit einem Anteil von 1.000 EUR an der Fondsgesellschaft beteiligt. Beide Gründungsgesellschafterinnen beabsichtigen, dauerhaft an der Fondsgesellschaft als Co-Investorinnen beteiligt zu bleiben.

Beispiel für eine belebte Fußgängerzone

Durch die Beteiligung der Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH sowie der Bouwfonds Fondsverwaltungs GmbH als Co-Investorinnen an der Fondsgesellschaft soll das Vertrauen der Bouwfonds Real Estate Investment Management-Gruppe in die Vermögensanlage unterstrichen und eine Interessengleichheit mit den Anlegern hergestellt werden.

3.5 Emissionskapital, Mindestbeteiligung, Fremdfinanzierung, Provisionen

3.5.1 Emissionskapital, Mindestbeteiligung

Im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsangebots ist geplant, durch die Ausgabe von Kommanditanteilen sowie Treuhandbeteiligungen Kommanditkapital in Höhe von 36.000.000 EUR zzgl. Agio einzuwerben.

Das gesamte von der Fondsgesellschaft im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsangebots einzuwerbende Kommanditkapital (ohne Agio) wird nachfolgend als Emissionskapital bezeichnet. Das Eigenkapital der Fondsgesellschaft umfasst das Emissionskapital sowie das darauf zu leistende Agio als auch das Kommanditkapital der Co-Investorinnen Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH und Bouwfonds Fondsverwaltungs GmbH. Die Co-Investorinnen leisten kein Agio auf ihre Einlagen.

Der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage beträgt 36.000.000 EUR (Art: Kommanditkapital) zzgl. Agio. Die maximale Anzahl der zu begebenden Kommanditanteile beträgt rechnerisch 3.600 Anteile in Höhe des Mindestzeichnungsbetrags von 10.000 EUR. Die endgültige Anzahl ergibt sich aus dem Umfang der tatsächlichen Zeichnungen der Anleger.

Im Innenverhältnis wird das gesamte vorgesehene Kommanditkapital in Höhe von 38.000.000 EUR (inkl. Anteile der Co-Investorinnen in Höhe von 2.000.000 EUR) in 38.000 Anteile à 1.000 EUR eingeteilt. Rechtstechnisch erwirbt jeder Anleger aber eine einheitliche Beteiligung in Höhe des gewünschten Zeichnungsbetrags, da das deutsche Recht die Aufteilung einer Kommanditeinlage in mehrere Anteile nicht kennt.

Die Mindestbeteiligungssumme beträgt jeweils zehn Anteile, also 10.000 EUR zzgl. 5% Agio. Die Kommanditeinlage muss bei höheren Beträgen durch 1.000 ohne Rest teilbar sein. Beteiligungsbeträge zzgl. des Agios sind in Euro zu leisten.
Über die Annahme der Beitrittsangebote der Anleger entscheidet die geschäftsführende Kommanditistin nach freiem Ermessen. Vom Kommanditkapital werden 0,1% als Haftsumme in das Handelsregister eingetragen.

Sollte das für die Realisierung des Fondskonzepts erforderliche gesamte Kommanditkapital in Höhe von 38.000.000 EUR zzgl. Agio nicht innerhalb einer Sechs-Monatsfrist nach Gründung der Fondsgesellschaft (bis zum 19. Dezember 2012) erreicht werden, kann die geschäftsführende Kommanditistin entscheiden, das Beteiligungsangebot nicht fortzuführen und den Fonds rückabzuwickeln, sie ist hierzu jedoch nicht verpflichtet. In Bezug auf Anleger, die ihrer Einlageverpflichtung bereits nachgekommen sind, erfolgt ggf. die Rückabwick-

lung in der Weise, dass diese Anleger ihre bereits eingezahlte Pflichteinlage und das Agio zurückerhalten. Eine Verzinsung erfolgt nicht. Vom Anleger individuell getätigte Ausgaben werden nicht erstattet.

Das Beteiligungsangebot wird nicht gleichzeitig in verschiedenen Staaten mit bestimmten Teilbeträgen veröffentlicht, sondern ausschließlich in Deutschland. Einzelne Teilbeträge können mithin nicht angegeben werden.

3.5.2 Fremdfinanzierung

Die Fondsgesellschaft hat mit der Bouwfonds REIM Financial Services B.V. am 21. Juni 2012 einen Darlehensvertrag über 24.500.000 EUR abgeschlossen. Die Laufzeit des Darlehens ist fest bis zum 31. Dezember 2023 vereinbart. Die Zinsen sind für einen Zeitraum von zehn Jahren ab Auszahlung des Darlehens fest vereinbart (siehe Abschnitt 7.2). Die Auszahlung soll planmäßig am 03. Dezember 2012 erfolgen. Eine laufende Tilgung erfolgt nicht, das Darlehen ist am Ende der Laufzeit in einer Summe zurückzuzahlen.
Die Aufnahme des Darlehens erfolgt in Euro und ist durch Hypotheken auf den Objekten besichert.

3.5.3 Wesentliche anfängliche Kosten und Vergütungen, Gesamthöhe der Provisionen

Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen oder vergleichbare Vergütungen, werden in einer Gesamthöhe von 5.205.060 EUR geleistet. Das entspricht rund 14,5% in Bezug auf den Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage in Höhe von 36.000.000 EUR.
Die Gesamthöhe der Provisionen setzt sich aus der Vergütung für die Eigenkapitalvermittlung (einschließlich des darin enthaltenen Agios) in Höhe von 8% des geplanten Emissionskapitals (ohne Agio), der Vergütung für Akquisition und für Strukturierung in Höhe von insgesamt rund 6,1% des geplanten Emissionskapitals (ohne Agio) sowie der Bearbeitungsgebühr in Höhe von rund 0,3% des geplanten Emissionskapitals zusammen.

3.6 Erwerbspreis der Vermögensanlage

Der Erwerbspreis für die Vermögensanlage entspricht dem Zeichnungsbetrag, der mindestens 10.000 EUR oder einem höheren, durch 1.000 ohne Rest teilbaren Betrag entspricht.
Die Zahlungsverpflichtung aus der Anlage beschränkt sich auf die Höhe der Einlage zzgl. Agio. Eine Nachschusspflicht besteht nicht. Die Haftung des Anlegers kann durch Auszahlungen wieder aufleben (siehe Abschnitt 3.8.1).

3.7 Dem Anleger entstehende weitere Kosten

Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb entstehen in Höhe des Agios von 5% des Zeichnungsbetrags.

Im Rahmen der gewählten Struktur fallen Kosten und Steuern an, die im Ergebnis die Auszahlungen der Fondsgesellschaft an die Anleger mindern. Kosten können im Zusammenhang mit der notariellen Beglaubigung der Handelsregistervollmacht und der Veröffentlichung im Handelsregister im Falle der Direktbeteiligung entstehen. Kosten können entstehen für den eigenen Makler und Berater, falls sich der Anleger von sich aus und ohne Mitwirkung der Anbieterin zur Einschaltung dieser Personen entscheidet. Im Zusammenhang mit einer – ausdrücklich nicht empfohlenen – Fremd-

finanzierung des Beteiligungserwerbs können weitere Kosten einschließlich Zinsen entstehen, sofern sich der Anleger von sich aus und ohne Mitwirkung der Anbieterin hierzu entscheidet. Ebenso können Bankgebühren im Zusammenhang mit der Einzahlung der Einlage oder der Verwaltung der Beteiligung anfallen. Die Höhe der vorgenannten Kosten ist einzelfallabhängig und kann daher nicht konkret beziffert werden.

Gerät der Anleger mit der Einzahlung seiner Einlage in Verzug, fallen Verzugskosten gemäß § 4 Abs. 8 des Gesellschaftsvertrags in Höhe von 5% über dem jeweiligen Basiszinssatz jährlich an. Darüber hinaus kann die Verpflichtung zur Zahlung einer Schadenspauschale in Höhe von 10% der Pflichteinlage entstehen, sofern kein höherer oder niedrigerer Schaden nachgewiesen wird.

Kosten im Zusammenhang mit der Verwaltung können entstehen für die Beglaubigung der Handelsregistervollmacht sowie für die Handelsregister- und Veröffentlichungsgebühren bei Wechsel von der Treugeberstellung zur Direktbeteiligung als Kommanditist, für Reisekosten im Zusammenhang mit der Teilnahme an ordentlichen und außerordentlichen Gesellschafterversammlungen oder Kosten der Bevollmächtigung und des Bevollmächtigten für Gesellschafterversammlungen, für Aufwendungen bei der Ausübung des Rechts zur Einsichtnahme in Bücher und Aufzeichnungen oder die diesbezügliche Beauftragung eines von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichteten Sachverständigen sowie für Kommunikations- und Portokosten für die Kommunikation mit der Fondsgesellschaft oder der Treuhänderin und die Teilnahme an schriftli-

chen Abstimmungen. Sollte die vereinfachte Form der Abgabe von Steuererklärungen in den Niederlanden nicht durchgeführt werden können oder der Anleger nicht an ihr teilnehmen, fallen Kosten für die Abgabe einer individuellen Steuererklärung und ggf. diesbezügliche Beratungskosten an. Die hier genannten Kosten der Verwaltung entstehen jeweils individuell. Ihre Höhe ist einzelfallabhängig und kann daher nicht konkret beziffert werden.
Kosten im Zusammenhang mit der Veräußerung können entstehen, wenn der Anleger seine Beteiligung an der Fondsgesellschaft auf einen Dritten überträgt. Dazu gehören eine ggf. anfallende Verwaltungsgebühr der geschäftsführenden Kommanditistin in Höhe von 0,5% der betroffenen Kommanditeinlage, höchstens aber 250 EUR (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) im Falle einer unmittelbaren Kommanditbeteiligung, beziehungsweise eine ggf. anfallende Verwaltungsgebühr der Treuhänderin in Höhe von 0,5% der betroffenen Kommanditeinlage, höchstens aber 250 EUR (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) im Falle einer Treuhandbeteiligung (mittelbare Kommanditbeteiligung), sowie die Kosten für die Löschung aus dem Handelsregister bei Direktbeteiligung sowie Kosten für den eigenen Makler oder Berater, falls der Anleger solche Dienstleister selbst einschaltet. Schließlich können dem Anleger Kosten für die Ablösung einer von ihm individuell aufgenommenen Fremdfinanzierung entstehen. Die Höhe dieser Kosten ist einzelfallabhängig und kann daher nicht konkret beziffert werden.
Scheidet der Anleger vorzeitig aus der Gesellschaft aus, entstehen Kosten der Auseinandersetzung, insbesondere der Ermittlung des Abfindungsanspruchs. Eine konkrete Bezifferung dieser Kosten ist im Vorwege nicht möglich.
Darüber hinaus entstehen für den Anleger keine weiteren Kosten.

3.8 Umstände, die zu weiteren Leistungspflichten führen

Der Erwerber der Vermögensanlage ist unter folgenden Umständen verpflichtet, weitere Leistungen zu erbringen:

–> Haftung

Der Erwerber der Vermögensanlage haftet unter folgenden Umständen:
Die Haftung der Kommanditisten gegenüber den Gläubigern der Emittentin ist auf ihre jeweilige in das Handelsregister eingetragene Haftsumme und im Innenverhältnis auf den Beteiligungsbetrag zzgl. Agio begrenzt und erlischt mit Einzahlung des gezeichneten Beteiligungsbetrags in die Gesellschaft (vgl. §§ 171 ff. HGB). Die handelsregisterlich einzutragenden Haftsummen entsprechen jeweils 0,1% des Zeichnungsbetrags exklusive Agio. Die Haftung der Kommanditisten im Außenverhältnis kann aber bis maximal zur Höhe der Haftsumme wieder aufleben, wenn durch Auszahlungen das Kapitalkonto unter die Haftsumme sinkt. Bei prognosegemäßem Verlauf der Beteiligung ist dies erst bei der Liquidation der Gesellschaft und der damit einhergehenden Auszahlung des gesamten verfügbaren Kapitals der Fall. Plangemäß hat die Emittentin zu diesem Zeitpunkt aber alle Verbindlichkeiten getilgt. Auch im Falle eines Ausscheidens haften Kommanditisten bis zu fünf Jahre in Höhe der Haftsumme für die bis zum Zeitpunkt des Ausscheidens begründeten Verbindlichkeiten der Emittentin. Ferner kann eine Haftung gemäß §§ 30 f. GmbHG bis zur Höhe aller erhaltenen Auszahlungen ohne Begrenzung auf die Haftsumme entstehen, wenn durch die Auszahlung der Emittentin das Vermögen der Komplementärin unter den Nennbetrag des Stammka-

pitals sinkt oder eine bei dieser schon bestehende Unterbilanz verstärkt.
Diese Haftungsgrundsätze gelten im Ergebnis auch für mittelbare Gesellschafter, da diese gegenüber der Treuhänderin verpflichtet sind, sie von der Haftung freizustellen.

Im Innenverhältnis können Leistungspflichten entstehen, wenn der Kommanditist Gründe für Schadensersatzansprüche der Emittentin oder der anderen Gesellschafter verwirklicht. Die Haftung der persönlich haftenden Gesellschafterin ist mit bestimmten Ausnahmen auf vorsätzliches und grob fahrlässiges Handeln oder Unterlassen und die persönliche Haftung der Kommanditisten untereinander sowie im Verhältnis zu der Gesellschaft auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Die geschäftsführende Kommanditistin ist verpflichtet, die Geschäfte mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu führen. Schadensersatzansprüche der Gesellschafter untereinander verjähren in einem Jahr ab dem Zeitpunkt der Entstehung des Anspruchs, soweit nicht kraft Gesetzes eine kürzere Verjährungsfrist einschlägig ist. Sie sind innerhalb einer Ausschlussfrist von sechs Monaten nach Kenntnisnahme von dem Schaden gegenüber dem Verpflichteten schriftlich geltend zu machen.

–> Nachschüsse

Der Erwerber der Vermögensanlage hat nach dem Gesellschaftsvertrag der Emittentin keine Nachschüsse zu leisten. Ein später zu fassender Beschluss über die Begründung einer Nachschusspflicht bedürfte der Zustimmung aller Anleger.

–> Sonstige Umstände

Den Anleger trifft ferner die Verpflichtung zur Zahlung von Einkommensteuer nach Maßgabe der steuerlichen Ergebnisse der Emittentin.
Eine vollständige oder teilweise Finanzierung der Beteiligung (Anteilsfinanzierung) ist nicht Bestandteil dieses Beteiligungsangebots und wird von keiner der in diesem Verkaufsprospekt genannten Gesellschaften angeboten oder empfohlen. Sie würde zu weiteren individuellen Zahlungspflichten des Anlegers nach Maßgabe des jeweiligen Finanzierungsvertrags führen.

–> Vollständigkeit

Über die vorstehend genannten Sachverhalte hinaus ist der Erwerber der Vermögensanlage unter keinen Umständen verpflichtet, weitere Leistungen zu erbringen, insbesondere haftet er unter keinen weiteren Umständen und hat unter keinen weiteren Umständen Nachschüsse zu leisten.

3.9 Prognostizierte Auszahlungen

Jeder Anleger nimmt laut Gesellschaftsvertrag ab dem Tag der Kaufpreiszahlung für die Immobilien (planmäßig 03. Dezember 2012) an den Auszahlungen teil (vgl. Abschnitt 8.5.1). Prognosegemäß sollen die Anleger somit erstmals für das Jahr 2012 Auszahlungen aus den Liquiditätsüberschüssen der Fondsgesellschaft erhalten. Gemäß Gesellschaftsvertrag stunden die Co-Investorinnen die auf sie entfallenden Auszahlungen grundsätzlich bis zur Liquidation der Gesellschaft. Beide Co-Investorinnen können die Stundung ab dem 01. Januar 2024 widerrufen (vgl. Abschnitt 8.3.5). Die Auszahlungen sollen annahmegemäß zweimal jährlich zum Ende des jeweiligen Halbjahres erfolgen, jeweils

zum 15. Juni und zum 15. Dezember, erstmalig zum 15. Juni 2013. Die erste Auszahlung beinhaltet planmäßig auch die voraussichtlich zeitanteilig für den Monat Dezember 2012 zu berechnende Auszahlung für das Rumpfgeschäftsjahr 2012. Bei einem prognosegemäßen Verlauf sollen die prognostizierten Auszahlungen für die Anleger pro vollem Geschäftsjahr 5,75% bezogen auf das Emissionskapital (ohne Agio) betragen. In dem nur für Prognosezwecke unterstellten Fall der Veräußerung sämtlicher Immobilien und der Liquidation der Fondsgesellschaft zum Ende des Jahres 2023 würde für das Jahr 2023 bei Eintritt der Prognoseerwartungen eine Auszahlung inkl. der Veräußerungserlöse nach Abzug der Liquidationskosten von ca. 130% bezogen auf das Emissionskapital (ohne Agio) erfolgen können.

Anleger, die vor dem 30. September 2012 der Gesellschaft beitreten und ihre Pflichteinlage in vollem Umfang bis zu diesem Datum leisten, erhalten für die Zeit von der vollständigen Einzahlung bis zum 30. November 2012 einschließlich eine zusätzliche Auszahlung, wie es dem rechnerisch anteilig auf die Beteiligung entfallenden Betrag der Zinserträge entspricht, die die Treuhandkommanditistin auf dem Eigenkapitaleinzahlungskonto durchschnittlich in dieser Periode erwirtschaftet hat.

3.10 Platzierungszeitraum

Das öffentliche Angebot beginnt einen Werktag nach Veröffentlichung des Verkaufsprospekts und

Rushhour auf den Straßen

endet am 19. Dezember 2012. Sollte das erforderliche Emissionskapital bis zum 19. Dezember 2012 nicht erreicht werden, kann die geschäftsführende Kommanditistin entscheiden, das Beteiligungsangebot nicht fortzuführen und die Fondsgesellschaft rückabzuwickeln. Für den Fall, dass die Einlage bereits geleistet wurde, wird diese inkl. des Agios zurückerstattet. Eine Verzinsung oder ein Ersatz entgangener Gewinne, eigener Kosten oder Zinsen erfolgt jedoch nicht.

Das öffentliche Angebot wird vorzeitig beendet, wenn das vorgesehene Emissionskapital vollständig eingeworben ist. Im Falle des Verzugs mit der Einzahlungsverpflichtung kann der Anleger aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden. In diesem Fall hat die Treuhänderin das Recht, vom Treuhandvertrag zurückzutreten. Im Übrigen sind keine Möglichkeiten vorgesehen, die Zeichnung vorzeitig zu schließen oder Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen zu kürzen.

3.11 Entgegennahme der Beitrittserklärung

Die Beitrittserklärung wird von der Bouwfonds Treuhand und Verwaltungs GmbH, Potsdamer Straße 58, 10785 Berlin, Tel.: +49 30 590097–60, Fax: +49 30 590097–778, als Treuhandkommanditistin entgegengenommen. Die vollständig ausgefüllte Beitrittserklärung muss bei der Treuhandkommanditistin bis zum 19. Dezember 2012 im Original eingegangen sein. Ist das maximale Platzierungsvolumen erreicht, wird die Treuhandkommanditistin keine weiteren Angebote der Anleger annehmen.
Die Annahme der Beitrittserklärung wird durch die Treuhänderin nach Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin der Fondsgesellschaft (siehe Abschnitt 3.12) schriftlich bestätigt, verbunden mit der Aufforderung, die Einzahlung vorzunehmen.

3.12 Einzahlung der Einlage, Zahlstelle

Die geschäftsführende Kommanditistin Bouwfonds Fondsverwaltungs GmbH, Potsdamer Straße 58, 10785 Berlin, fungiert als Zahlstelle und führt die Zahlungen an die Anleger aus. Sie hält auch den Verkaufsprospekt, das Vermögensanlagen- Informationsblatt, den letzten veröffentlichten Jahresabschluss und den Lagebericht zur kostenlosen Ausgabe bereit. Die Emittentin hat noch keinen Jahresabschluss und keinen Lagebericht veröffentlicht. Sollte zu diesem Verkaufsprospekt ein Nachtrag erstellt werden, wird dies in der Börsen-Zeitung bekannt gemacht. Der Nachtrag wird dann bei der geschäftsführenden Kommanditistin zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten.
Die Anleger haben den Beteiligungsbetrag zzgl. 5% Agio, berechnet auf den Beteiligungsbetrag des Anlegers, nach Erhalt der Annahmeerklärung ihres Beitritts unverzüglich, spätestens aber innerhalb von 14 Kalendertagen, auf das folgende Eigenkapitaleinzahlungskonto der Bouwfonds Treuhand und Verwaltungs GmbH, Berlin, einzuzahlen:

Kontoinhaber:	Bouwfonds Treuhand und Verwaltungs GmbH
Bank:	Landesbank Berlin AG
Bankleitzahl:	100 500 00
Kontonummer:	190102861
IBAN:	DE66 1005 0000 0190 1028 61
BIC:	BELADEBEXXX
Verwendungszweck:	Parkhaus-Portfolio Niederlande

Die Treuhandkommanditistin der Fondsgesellschaft entscheidet in freiem Ermessen nach Absprache mit

der geschäftsführenden Kommanditistin über die Annahme der Beitrittserklärung des Anlegers.

3.13 Möglichkeit der Kündigung der Beteiligung ab dem 31. Dezember 2027

Die Beteiligung an der Fondsgesellschaft sollte als langfristige Vermögensanlage betrachtet werden. Die Laufzeit der Fondsgesellschaft ist gemäß dem Gesellschaftsvertrag unbegrenzt. Entsprechend der Regelung im Gesellschaftsvertrag ist eine Kündigung schriftlich unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende, erstmals zum 31. Dezember 2027, möglich. In diesem Fall erhält der ausscheidende Gesellschafter eine Abfindung in Höhe des Verkehrswerts seiner Beteiligung, die in bis zu vier jährlichen Raten ausgezahlt werden kann.

3.14 Übertragbarkeit der Vermögensanlage/ Freie Handelbarkeit

Beteiligungen von Anlegern können auf Dritte im Wege der Abtretung grundsätzlich jeweils zum 31. Dezember eines jeden Jahres übertragen werden. Die Übertragung ist nur insoweit möglich, als die verbleibende und die entstehende Beteiligung mindestens 5.000 EUR betragen und jede Beteiligung durch 1.000 ohne Rest teilbar sein muss. Sie bedarf der vorherigen Zustimmung aller anderen Gesellschafter. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn kein Gesellschafter auf schriftliche Aufforderung der geschäftsführenden Kommanditistin innerhalb einer Frist von vier Wochen widerspricht. Zustimmungen zu Übertragungen auf Personengesellschaften und andere Personenzusammenschlüsse, die nach niederländischem Steuerrecht transparente Gesellschaften sind, werden nicht erteilt, da bei späteren Übertragungen anderenfalls auch alle Gesellschafter dieser anderen Personengesellschaften der Übertragung zustimmen müssen und die Emittentin keine Handhabe hat, die Einhaltung dieser für die vorgesehene pauschale Besteuerung der Beteiligungserträge in den Niederlanden zwingenden Regelung zu erzwingen oder auch nur mit der erforderlichen Sicherheit zu kontrollieren. Aus diesem Grund wird auch nicht zugelassen werden, dass durch andere Maßnahmen als einer Abtretung, z.B. durch Fusion oder Rechtsformwechsel, ein Anteilsübergang auf eine transparente Gesellschaft erfolgt. Die Übertragung einer treuhänderisch gehaltenen Beteiligung seitens der Treuhänderin auf einen bisher mittelbar beteiligten Gesellschafter ist stets zulässig. Im Falle der Übertragung eines Anteils tritt der Erwerber/Rechtsnachfolger vollumfänglich in die Rechte und Pflichten des Veräußerers aus dem Gesellschaftsvertrag und dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag ein. Übertragender und Übernehmender müssen die Gesellschaft und deren Gesellschafter von jedem aus der Übertragung resultierenden direkten oder indirekten Nachteil und von jedem durch die Übertragung sofort oder in Zukunft entstehendem Steueraufwand freistellen. Sie tragen auch die Kosten der Übertragung, insbesondere die Kosten der Handelsregistereintragungen.

Da es keinen etablierten Zweitmarkt für geschlossene Fonds gibt, ist voraussichtlich eine Veräußerung der Beteiligung nicht oder nicht zu einem angemessenen Preis möglich. Der von einem potenziellen Erwerber angebotene Kaufpreis für die Beteiligung kann erheblich geringer sein als der ursprünglich von dem Anleger erbrachte Betrag. Möglicherweise kann kein Käufer für den Anteil gefunden werden. In diesem Fall kann der Anleger nicht vor dem 31. Dezember 2027 aus der Gesellschaft ausscheiden.

Vor der Veräußerung und Übertragung sollten die steuerlichen Konsequenzen mit dem persönlichen Steuerberater erörtert werden. Deswegen eignet sich das Beteiligungsangebot nicht zur Anlage von Mitteln, über die während der Dauer der Beteiligung verfügt werden soll.
Soweit in diesem Absatz dargestellt, ist die freie Handelbarkeit der Anteile eingeschränkt.

3.15 Wesentliche Grundlagen der steuerlichen 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 Anbieterin geht davon aus, dass die Fondsgesellschaft Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie in geringem Umfang Zinseinkünfte aus der Anlage der Liquiditätsreserve in Tages-, Termin- oder Festgeld erzielen wird. Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung werden nach dem einschlägigen Doppelbesteuerungsabkommen zwischen den Niederlanden und Deutschland in den Niederlanden pauschal 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 auch der individuellen Einkommensbesteuerung, unterliegen. Soweit die Emittentin Kapitalerträge erzielt, die der Abgeltungsteuer nebst Solidaritätszuschlag oder einem vergleichbaren Steuereinbehalt unterliegen, sind die Steuern grundsätzlich von den Anlegern zu tragen. Die Steuern werden jedoch bereits an der Quelle (z.B. durch die Bank, die die Zinsen zahlt) einbehalten und an das zuständige Finanzamt abgeführt. Sofern Anleger an einer vereinfachten Veranlagungsregelung teilnehmen (vgl. Abschnitt 9.2.2.8), wird die Emittentin die Überweisung der von den betreffenden Anlegern geschuldeten Einkommensteuer an das Finanzamt durchführen und von der nächsten Auszahlung an den Anleger absetzen. Die Emittentin oder eine andere Person übernimmt nicht die Zahlung von Steuern für den Anleger.

Eine detaillierte Darstellung der steuerlichen Konzeption findet sich in Kapitel 9 „Steuerliche Grundlagen".

3.16 Gewährleistung

Für die angebotene Vermögensanlage hat keine juristische Person oder Gesellschaft die Gewährleistung für deren Verzinsung oder Rückzahlung übernommen. Daher sind die Angabepflichten gemäß § 14 VermVerkProspV nicht einschlägig.

3.17 Angabenvorbehalte

Dieser Verkaufsprospekt stellt wirtschaftliche und steuerliche Auswirkungen einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft typisierend dar, das heißt ohne auf die individuelle Situation eines Anlegers Bezug zu nehmen. Für die individuelle Beurteilung der Auswirkungen des Investments 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 Datum der Prospektaufstellung bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend.

Cash
Flow

4. Risiken der Beteiligung

4.1 Allgemeine Hinweise

Mit einer Beteiligung an der Emittentin geht der Anleger ein langfristiges unternehmerisches Engagement ein, das mit finanziellen Risiken verbunden ist.

Dieses Kapitel stellt die tatsächlichen und rechtlichen Risiken im Zusammenhang mit der angebotenen Vermögensanlage einschließlich der mit einer Fremdfinanzierung einhergehenden Risiken dar. Es bestehen wirtschaftliche, rechtliche, steuerliche und personenbezogene Risiken sowie Risiken der Veränderung sozioökonomischer Rahmenbedingungen.

Jedem Anleger wird ausdrücklich angeraten, vor Eingehen einer Beteiligung an der Emittentin, alle dargestellten Risiken eingehend selbst zu würdigen und sich, soweit erforderlich, dazu eigener fachkundiger Berater zu bedienen.

4.2 Maximales Risiko

Das maximale Risiko der Anleger umfasst:

- **den Verlust der Einlage und des Agios sowie aller im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Beendigung der Vermögensanlage gezahlten Kosten;**
- **falls der Anleger seine Beteiligung fremdfinanziert, auch die aus der Finanzierung entstandenen Zinsen und Kosten sowie das Risiko, die Fremdfinanzierung einschließlich aufgelaufener Zinsen aus seinem übrigen Vermögen zurückzahlen zu müssen, wenn die Emittentin das eingezahlte Kapital nicht zurückzahlen kann;**
- **die Rückzahlung von Auszahlungen, die der Anleger vom Emittenten bezogen hat, sowie Zahlungen aus dem sonstigen Vermögen des Anlegers an Dritte im Falle des Eintritts einer Außenhaftung gegenüber Gesellschaftsgläubigern, wenn das Kapitalkonto des Anlegers durch Auszahlungen unter den Betrag seiner Haftsumme absinkt oder weiter absinkt;**
- **Schadensersatzleistungen, die der Anleger im Falle einer Verletzung von Verpflichtungen aus der Beteiligung (z.B. rechtzeitige Einzahlung des Beteiligungsbetrags) ggf. aus seinem sonstigen Vermögen an die Gesellschaft zu leisten hat;**
- **den Verlust aus seinem sonstigen Vermögen gezahlter und noch zu zahlender Steuern und Zinsen auf Steuern, denen weder eine Steuererstattung noch Auszahlungen der Emittentin gegenüberstehen;**
- **Steuerzahlungen aus dem sonstigen Vermögen des Anlegers auf Gewinne aus der Veräußerung sonstiger Grundstücke oder Immobilienbeteiligungen des Anlegers, wenn ein gewerblicher Grundstückshandel begründet wird;**
- **die Privatinsolvenz des Anlegers für den Fall, dass die aus dem sonstigen Vermögen des Anlegers zu bestreitenden Zahlungen seine finanzielle Leistungsfähigkeit übersteigen.**

4.3 Risiken aus der Investitionstätigkeit

4.3.1 Investitionszeitpunkt

Immobilienmärkte sind sowohl im Hinblick auf Miethöhen als auch Kaufpreise teilweise erheblichen Schwankungen unterworfen. Gleiches gilt für das Zinsniveau bei der Beschaffung einer Fremdfinanzierung. Es gibt keine festen, verlässlichen Zyklen oder Trends. Es besteht somit das Risiko, dass sich der Investitionszeitpunkt rückblickend als ungünstig erweist, da sich zu einem früheren oder späteren Zeitpunkt ein aus Investorensicht günstigeres kaufmännisches Ergebnis hätte erzielen lassen.

4.3.2 Verzögerung oder Scheitern des Erwerbs der Fondsimmobilien, Rücktritt

Es besteht das Liquiditätsrisiko, dass die Emittentin den Kaufpreis mangels zeitgerechter Einwerbung des erforderlichen Eigenkapitals nicht oder nur verspätet zahlen kann und sich dadurch der wirtschaftliche Übergang der Parkhäuser und damit die Vereinnahmung der Mieten verzögern oder ganz ausbleiben. Im Falle der Nichterfüllung oder der Rückabwicklung des Kaufvertrags wegen Zahlungsverzugs besteht das Risiko, dass bereits entstandene Kosten einschließlich der Kosten für die Vorbereitung der Aufnahme der Fremdfinanzierung und der Kreditsicherung verloren sind. Dazu können z.B. Notar- und Grundbuchkosten, Vorfälligkeitsentschädigungen, Nichtabnahmeentschädigungen und Dienstleistungsgebühren zählen. Dies kann zu einer Gefährdung der Vermögensanlage bis hin zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals des Anlegers einschließlich Agio führen.

4.3.3 Überschreitung geplanter Investitionskosten

Die im Investitionsplan der Emittentin angesetzten Kosten und Vergütungen für Ankauf und Dienstleistungen können überschritten werden. Es besteht namentlich ein Risiko von Kostenüberschreitung, wenn vorgesehene Dienstleister ausfallen oder unplanmäßige Aufwendungen anfallen. Mehraufwendungen müsste die Emittentin zu Lasten der Liquiditätsreserve bedienen oder weitere Darlehen aufnehmen. Dies kann Liquidität und Ergebnis der Emittentin im Vergleich zur Prognose verschlechtern und damit zu geringeren Auszahlungen an den Anleger führen.

4.3.4 Risiko fehlerhafter oder unvollständiger Mittelverwendungskontrolle

Im Rahmen der Mittelverwendungskontrolle wird von einem speziell hierfür zuständigen Dritten geprüft, ob Mittel durch die Emittentin anders als in diesem Prospekt dargestellt verwendet werden. Ein Fehlverhalten bei der Prüfung der Mittelfreigabevoraussetzungen durch die Mittelverwendungskontrolleurin kann dazu führen, dass Mittel nicht zweckentsprechend verwandt werden und ggf. nicht zurückgefordert werden können. Die Tätigkeit der Mittelverwendungskontrolleurin

ist auf eine formale Mittelverwendungskontrolle beschränkt. Auch bei pflichtgemäßer Prüfung kann durch diese Art der Mittelverwendungskontrolle eine Fehlverwendung nicht ausgeschlossen werden. Eine Mittelfehlverwendung kann zu unplanmäßigen Liquiditätsabflüssen und Finanzierungsschwierigkeiten bei der Umsetzung des Vorhabens und einer Gefährdung der Vermögensanlage und damit auch zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals des Anlegers einschließlich Agio führen.

4.4 Risiken aus den Fondsimmobilien

4.4.1 Sale-and-lease-back

Die Verkäufergesellschaften von Q-Park sind langjährige Nutzer der Immobilien und haben sie im Zuge des Verkaufs sofort langfristig zurückgemietet. Daraus können besondere Interessenkonflikte, z.B. wegen Ausnutzung eines weiten Informationsvorsprungs der Verkäufer bezüglich der Parkhäuser und ihrer Nutzung, entstanden sein oder entstehen, die dazu führen können, dass sich die Investition als weniger vorteilhaft darstellt als angenommen und das Anlageergebnis für den Anleger schwächer als prognostiziert ausfällt, also geringere Auszahlungen an ihn erfolgen.

4.4.2 Beschränkte Ankaufsprüfung

Die technische Ankaufsprüfung erfolgte in Form einer Plausibilitätsprüfung der Bau- und Genehmigungsunterlagen und einer Besichtigung der Immobilien mit optischer Untersuchung. Es können technische Risiken oder Schäden an den Gebäuden vorhanden sein oder rechtliche Verhältnisse vorliegen, die im Rahmen der Ankaufsprüfung nicht untersucht oder untersucht, aber nicht erkannt, und folglich nicht in der Prognoserechnung berücksichtigt worden sind. Sich daraus ergebende zusätzliche Kosten können die Liquidität der Emittentin mindern und zu geringeren als den prognostizierten Auszahlungen an den Anleger führen.

4.4.3 Garantien im Immobilienkaufvertrag

Die Mängelhaftung der Verkäufer ist im von der Komplementärin der Emittentin geschlossenen Ankaufsvertrag beschränkt. Ferner können Meinungsverschiedenheiten über die von den Verkäufern der Immobilien gegebenen Garantien und Freistellungsverpflichtungen entstehen und damit die Notwendigkeit, im Garantiefall Ansprüche gerichtlich geltend machen zu müssen. Auch bei Obsiegen in gerichtlichen Verfahren können sich Ansprüche mangels Bonität des Anspruchsgegners als wirtschaftlich wertlos erweisen. Da die Komplementärin der Emittentin im Zuge der Weiterveräußerung der Parkhäuser an der Emittentin letzterer die Gewährleistungsansprüche aus dem von ihr geschlossenen Kaufvertrag abgetreten hat, gelten diese Risiken im wirtschaftlichen Ergebnis auch für die Emittentin selbst. Deshalb können nicht prognostizierte Aufwendungen anfallen, die die verwendbare Liquidität und damit auch zu geringeren als den prognostizierten Auszahlungen an den Anleger mindern.

4.4.4 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 Liquiditätsabflüsse verursachen. Solche Sachverhalte können zudem zu Ansprüchen des Mieters bis hin zur fristlosen Kündigung der Mietverträge aus wichtigem Grund und damit einer Liquiditätskrise der Emittentin führen, also einer Situation, in der der Emittentin nicht genügend sofort verfügbare Mittel zur Verfügung stehen, um ihre fälligen Verpflichtungen zu erfüllen.

Es können aufgrund öffentlich-rechtlicher Bestimmungen oder verwaltungsrechtlicher Auflagen beziehungsweise Verfügungen zusätzliche Belastungen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Immobilien eintreten, die bei der Prospektaufstellung nicht erwartet wurden. 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 (z.B. Feuerschutzvorschriften) betroffen werden. Die Umsetzung der Richtlinie 2011/ 61/ EU (AIFM-Richtlinie) in nationales Recht und die geplanten Änderungen der nationalen Rechtsvorschriften über geschlossene Fonds können zu neuen Anforderungen, insbesondere Berichterstattung, Prüfung und Überwachung betreffend, führen. Aus solchen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen können sich zusätzliche wirtschaftliche Belastungen für die Emittentin ergeben, was sich negativ auf die verwendbare Liquidität und damit auch die prognostizierten Auszahlungen an den Anleger auswirken und bis zu einer Gefährdung der Vermögensanlage und damit auch zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals des Anlegers einschließlich Agio führen kann.

4.4.5 Altlasten/Schadstoffrisiko und Baumängel

Auf einem erworbenen Grundstück können sich Altlasten, innerhalb einer erworbenen Immobilie Schadstoffe befinden. Im Parkhaus Roermond hat eine Asbestbeseitigung stattgefunden. Bei Maßnahmen dieser Art kann nicht ausgeschlossen werden, dass unerkannte Belastungen im Gebäude verblieben sind. Die Emittentin könnte aufgrund gesetzlicher Bestimmungen oder behördlicher Verfügungen zur Beseitigung von Altlasten oder Schadstoffen verpflichtet werden. Die Kosten der Beseitigung beziehungsweise die bis zur Beseitigung entgehenden Mieteinnahmen mindern die verfügbare Liquidität und beziehungsweise oder den Wert der betroffenen Immobilie. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass Baumängel entdeckt werden, deren Beseitigung nicht geplante Aufwendungen verursacht. Hierdurch können sich das Liquiditätsergebnis der Immobilienbewirtschaftung und auch der Immobilienwert vermindern, was die Vermögensanlage einschließlich Agio bis zum Totalverlust gefährden kann.

4.4.6 Spezialimmobilien

Die Fondsimmobilien sind ausschließlich Parkhäuser. Für Spezialimmobilien dieser Art existiert nur ein beschränkter Kreis an Miet- und Kaufinteressenten.
Die Parkhäuser sind für 45 Jahre an die Q-Park Exploitatie B.V. vermietet. Wird ein Mietvertrag außerordentlich aus wichtigem Grund vorzeitig beendet, so ist eine Anschlussvermietung erforderlich. Dies kann zu längeren Zeiten ohne gesicherte Mieteinnahmen führen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Mietinteressenten nur schwer oder gar nicht oder nur zu deutlich schlechteren Konditionen oder erst nach unplan-

mäßigen Investitionen gewonnen werden oder dass die Emittentin gezwungen ist, zu eigener Bewirtschaftung der Parkhäuser überzugehen und dafür erhebliche Investitionen in Sachmittel, Personal und den Aufbau der dafür erforderlichen Organisation tätigen zu müssen. Diese Risiken können dazu führen, dass die durch die Emittentin erzielten Einnahmen hinter den prognostizierten Mieteinnahmen zurückbleiben und so die verwendbare Liquidität hinter den prognostizierten Werten zurückbleibt. Die beschriebenen Risiken werden umso größer, je später eine vorzeitige Beendigung der Mietverträge stattfindet, weil der Bedarf an Stellplätzen oder die Anforderungen an deren Ausstattung mit fortschreitender Zeit immer weniger abschätzbar erscheint und auch durch externe Einflüsse, z.B. die technische Entwicklung oder die Entwicklung öffentlicher Verkehrsangebote, beeinflusst werden kann. Dies kann zu geringeren als den prognostizierten Auszahlungen an den Anleger und zu einer Gefährdung der Vermögensanlage und damit auch zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals des Anlegers einschließlich Agio führen.

4.4.7 Fehlende Risikodiversifizierung

Alle Fondsimmobilien sind an die Q-Park Exploitatie B.V. vermietet. Erkenntnisse über die Bonität des Mieters sind stichtagsbezogen und können sich stets verschlechtern.
Ein Mietausfall, z.B. durch Zahlungsschwäche oder Insolvenz des Mieters, hat einen wesentlich negativeren Einfluss auf laufende Mieteinnahmen und den Wert der Immobilien, als dies bei Ausfall eines Mieters in einer breiter diversifizierten Mieterstruktur der Fall wäre. Auch ist in einem solchen Fall die dann notwendige Anschlussvermietung wesentlich umfangreicher. Verwirklicht sich das vorstehend beschriebene Risiko, kann dies zu geringeren als den prognostizierten Auszahlungen an den Anleger bis hin zu einem Totalverlust der Vermögensanlage einschließlich des Agios führen.

Ferner besteht das Risiko, dass der Mieter, namentlich in Fällen wirtschaftlicher Not, die Mietbedingungen aufgrund der bestehenden Abhängigkeit zu verändern versucht und die Emittentin dem nachgeben muss. Auch dies kann dazu führen, dass die durch die Emittentin erzielten Mieteinnahmen und damit die verwendbare Liquidität hinter den prognostizierten Einnahmen zurückbleiben und die Auszahlungen an den Anleger geringer als prognostiziert ausfallen.

4.5 Risiken aus der Fremdfinanzierung der Fondsimmobilien

4.5.1 Risiko aus dem Scheitern der vorgesehenen Kreditaufnahme, dem Rücktritt und der Nichterfüllung

Die Fondsgesellschaft hat zur Finanzierung des Ankaufs der Parkhäuser einen Kreditvertrag mit der Bouwfonds REIM Financial Services B.V. geschlossen. Im Falle eines Rücktritts (z.B. wegen nicht fristgerechter Bestellung der vereinbarten Sicherheiten oder nicht zeitgerechter Platzierung des vorgesehenen Eigenkapitals) oder der Nichterfüllung des Kreditvertrags durch den Kreditgeber besteht das Risiko, dass die Fremdfinanzierung nicht neu abgeschlossen werden kann. In diesem Fall könnte die Fondsgesellschaft nicht zur Zahlung des Kaufpreises der Immobilien in der Lage sein und so z.B. wegen Zwangsverwertung der Immobilien die Vermögensanlage gefährden und damit auch zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals des Anlegers einschließlich des Agios führen.

4.5.2 Risiko aus der Kündigung der Fremdfinanzierung sowie bei Abschluss zusätzlicher Finanzierungen

Verstöße gegen die Regelungen des Kreditvertrags können den Kreditgeber zu einer außerordentlichen Kündigung des Vertrags berechtigen. Im Kreditvertrag sind beispielsweise umfassende Verpflichtungen des Kreditnehmers betreffend die Versicherung der Parkhäuser und die Einhaltung aller gesetzlichen Vorschriften über deren Zustand, Ausstattung und Betrieb und umfassende Verbote einer Belastung der Immobilien vorgesehen. Jeder Verstoß gegen diese Regelungen begründet ein außerordentliches Kündigungsrecht des Kreditgebers. Ferner ist die Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen vereinbart. Dazu gehören das Verhältnis von Umfang des Kredits zu Verkehrswert der Immobilien (sogenannter LTV), das im Kreditvertrag mit höchstens 55% vorgesehen ist, und die Zinsdeckungsfähigkeit (ICR), das heißt das Verhältnis von Ertragsüberschüssen der Emittentin aus der Vermietung der Parkhäuser zum Zinsdienst, das mit mindestens 150% festgesetzt ist. Werden diese Finanzkennzahlen, z.B. wegen Absinkens des Verkehrswerts oder Mieteinnahmen unterhalb der Prognosewerte, deutlich verfehlt (LTV > 60% oder ICR < 120%), ist der Kreditgeber zur Kündigung befugt. Der Kreditvertrag sieht auch ein Kündigungsrecht des Kreditgebers für den Fall vor, dass gesetzliche Abzüge auf oder Einbehalte von Zahlungen der Emittentin an den Kreditgeber eingeführt werden, die nicht durch entsprechend höhere Zahlungen der Emittentin ausgeglichen werden dürfen. Ferner besteht ein Sonderkündigungsrecht für den Fall, dass der Kreditgeber nicht mehr mittelbarer Fondsmanager der Emittentin oder Asset Managerin der Parkhäuser ist. Im Falle einer Kündigung des Kreditvertrags können erhebliche Kosten der vorzeitigen Fälligstellung des Kredits entstehen, die für den Anleger zu einem schwächeren als dem prognostizierten Ergebnis führen, und es besteht das Risiko, dass eine Fremdfinanzierung nicht oder nur zu erheblich ungünstigeren Bedingungen neu abgeschlossen werden kann und so mangels Liquidität der Emittentin die gesamte Vermögensanlage einschließlich des Agios gefährdet wird. Zu einer Gefährdung der Vermögensanlage einschließlich des Agios kann es auch kommen, wenn eventuell notwendige zusätzliche Finanzierungen, z.B. für einen erhöhten Investitionsbedarf, der nicht durch die bestehende Finanzierung und Liquiditätsreserve gedeckt ist, nicht abgeschlossen werden können.

4.5.3 Risiko aus der Bestellung von Sicherheiten und der Nichteinhaltung von Finanzkennzahlen

Der Kreditgeber wird unter anderem durch Verpfändung aller Forderungen aus den Mietverträgen besichert. Macht der Kreditgeber das Pfandrecht geltend (z.B. wegen Zahlungsrückständen), kann es zu einem teilweisen oder vollständigen Ausfall der verwendbaren Liquidität bei der Emittentin und damit zu Ausfall der prognostizierten Auszahlungen an den Anleger kommen.
Wenn die vereinbarten Finanzkennzahlen verfehlt werden (LTV > 55%, aber ≤ 60% oder ICR < 150%, aber ≥ 120%), ist der Kreditgeber berechtigt, die Einzahlung der Liquiditätsüberschüsse aus der Vermietung auf ein an ihn verpfändetes Sperrkonto zu verlangen. Dies kann zu zeitlicher Verschiebung der prognostizierten Auszahlungen an den Anleger und zu einem schwächeren als dem prognostizierten Ergebnis seiner Beteiligung führen. Leistet die Emittentin Sondertilgungen, um die Finanzkennzahlen wieder einzuhalten, mindern die für Sondertilgungen erforderlichen Beträge die prognostizierten Auszahlungen an den Anleger oder führen zu ihrer zeitlichen Verschiebung. Sie können ferner die Ver-

pflichtung zur Zahlung von Vorfälligkeitsentschädigung auslösen, die ebenfalls die prognostizierten Auszahlungen an den Anleger mindern kann.

Die Ansprüche des Kreditgebers werden auch durch Grundpfandrechte auf den Parkhäusern besichert. Sollte es nach einem Vertragsverstoß (insbesondere einem Verstoß gegen die Zahlungsverpflichtungen) unter einem Kreditvertrag zu einer Vollstreckung des Kreditgebers in die Immobilien kommen, ist es möglich, dass der Erlös aus einem Zwangsverkauf und/oder Zwangsverwaltungsmaßnahmen nicht ausreicht, um nach Rückzahlung des Kredits Auszahlungen an die Anleger vorzunehmen. Dies kann zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals des Anlegers einschließlich Agio führen.

4.5.4 Risiko der Anschlussfinanzierung

Für die Anschlussfinanzierung wurden ein Zinssatz von nominal 5,75% und Tilgungsfreiheit angenommen. Bei Zinssteigerungen über diesen Zinssatz hinaus kann die verwendbare Liquidität schwächer als prognostiziert ausfallen und zur Minderung von Auszahlungen an den Anleger führen. Etwa erforderliche Tilgungsbeiträge können zu einer zeitlichen Verschiebung der prognostizierten Auszahlungen an den Anleger führen.

4.5.5 Risiko von Mehraufwendungen aus der Fremdfinanzierung

Der Kreditvertrag sieht folgende Regelungen vor: Der Kreditnehmer soll alle Zahlungen ohne Abzüge, insbesondere ohne steuerliche Abzüge oder Einbehalte, durchführen oder, wo er gesetzlich zu Abzügen oder Einbehalten verpflichtet ist, seine Zahlungen soweit erhöhen müssen, dass der Kreditgeber nach den Abzügen oder Einbehalten gleichwohl so hohe Zahlungen erhält wie ursprünglich vorgesehen. Ändern sich z.B. die Bestimmungen über in Deutschland beschränkt steuerpflichtige Einkünfte oder den Kapitalertragsteuerabzug oder werden neue Regelungen eingeführt, die zu Einbehalten oder Abzügen gleich welcher Art verpflichten, besteht damit das Risiko, dass die Emittentin mehr an den Kreditgeber zahlen muss als prognostiziert. Das kann zur Minderung der Auszahlungen an den Anleger führen.
Die Emittentin soll verpflichtet sein, dem Kreditgeber alle Kosten im Zusammenhang mit der Verhandlung, dem Abschluss und der Durchführung der Kreditvertrags und der dazugehörigen Sicherheitenvereinbarungen einschließlich der Kosten juristischer Beratung zu erstatten. Diese Kosten können höher sein als prognostiziert und zur Minderung von Auszahlungen an den Anleger führen.
Die Emittentin soll weiter verpflichtet sein, dem Kreditgeber alle Kosten zu erstatten, die diesem aus der Änderung oder Einführung von Vorschriften über dessen eigenes Geschäft oder die Besteuerung des Kreditgebers entstehen. Solche zusätzlichen Kosten, die vor dem Hintergrund der andauernden Diskussion über die Verschärfung der Vorschriften über z.B. Eigenkapitalausstattung (Solvabilität), Risiko- und Liquiditätsmanagement und -überwachung, Berichtswesen und weitere Aspekte für europäische Banken wahrscheinlich erscheinen, können die an den Kreditgeber zu zahlenden Entgelte über die prognostizierten Entgelte hinaus erhöhen und zur Minderung der Auszahlungen an den Anleger führen.
Der Kreditvertrag sieht auch vor, dass auf Verlangen des Kreditgebers Verkehrswertgutachten zum Nachweis der Einhaltung von Finanzkennzahlen einzuholen sind.
In allen diesen Fällen besteht das Risiko, dass durch nicht prognostizierte Aufwendungen die verwendbare Liquidität und damit auch die Aus-

zahlungen an den Anleger geringer als prognostiziert ausfallen.

4.6 Liquiditätsrisiken

Risiken, die zu einer Situation führen, in der der Emittentin nicht genügend frei verfügbare Zahlungsmittel (z.B. Bankguthaben, verfügbare Kreditlinien) zur Verfügung stehen, um ihre fälligen Verpflichtungen zu erfüllen, sind Liquiditätsrisiken. Solche Situationen treten insbesondere auf, wenn Zahlungsmittel zweckwidrig verwendet werden, Einnahmen niedriger als prognostiziert anfallen oder ganz ausfallen, unerwartete namhafte Ausgaben entstehen, Kredite gekündigt werden, nicht oder unzureichend versicherte Schäden auftreten oder wesentliche Vertragspartner ausfallen oder ihre Verpflichtungen gegenüber der Emittentin nicht erfüllen. Wenn sich solche Risiken in einem Umfang oder in ungünstiger Kombination realisieren, dass sie durch eine Inanspruchnahme einer Liquiditätsrücklage oder durch den Verzicht auf oder die Reduzierung von Auszahlungen an den Anleger oder durch Fremdmittelaufnahme nicht beherrscht werden können, gerät die Emittentin in eine existenzbedrohende Situation. Denn im Falle der Zahlungsunfähigkeit sind die gesetzlichen Vertreter gemäß § 15a Insolvenzordnung verpflichtet, ohne schuldhaftes Zögern, spätestens aber binnen drei Wochen nach Eintritt der Zahlungsunfähigkeit den Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens zu stellen. Liquiditätsrisiken begründen stets das Risiko eines Totalverlustes des eingesetzten Kapitals einschließlich Agio für den Anleger.

Liquiditätsrisiken bestehen für die Emittentin insbesondere in Gestalt folgender Risiken:

Scheitern des Erwerbs der Fondsimmobilie (Abschnitt 4.3.2), Risiko fehlerhafter oder unvollständiger Mittelverwendungskontrolle (Abschnitt 4.3.4.), Scheitern der Kreditaufnahme. Rücktritt oder Nichterfüllung des Kreditgebers (Abschnitt 4.5.1), Kündigung der Fremdfinanzierung, Nichterlangung einer Anschlussfinanzierung(Abschnitt 4.5.2), Kündigung des Kreditvertrages infolge Nichteinhaltung von Finanzkennzahlen und Verwertung bestellter Sicherheiten durch den Kreditgeber (Abschnitt 4.5.3), zeitgerechte Platzierung des Eigenkapitals (Abschnitt 4.8.1), Mittelabfluss durch Ausübung gesetzlicher Widerrufsrechte (Abschnitt 4.8.2), aus Abfindungsverpflichtungen (Abschnitt 4.8.12) und aufgeschobenen Auszahlungen (Abschnitt 4.8.13)

Folgende Risiken können ein Liquiditätsrisiko für die Emittentin darstellen oder sich zu einem Liquiditätsrisiko entwickeln:
Risiko fehlender oder unwirksamer Genehmigungen oder deren Widerruf (Abschnitt 4.4.4), Altlasten/Schadstoffrisiko und Baumängel (Abschnitt 4.4.5), außerordentliche Kündigung von Mietverträgen (Abschnitt 4.4.6), Mietausfall (Abschnitt 4.4.7), Kündigung oder Nichterfüllung von Verträgen durch wesentliche Vertragspartner (Abschnitt 4.6.5), beschränkte Haftung von Vertragspartnern und fehlerhafte Angaben externer Dritter im Rahmen der Aufbereitung des Beteiligungsangebotes (Abschnitt 4.8.17), unvollständige Versicherung (Abschnitt 4.6.6), fehlerhafte Geschäftsführung und Interessenkonflikte (Abschnitte 4.7.8 und 4.7.9) und Fehlverhalten der Treuhänderin (Abschnitt 4.8.15), Wertentwicklung und Veräußerung der Parkhäuser (Abschnitt 4.8.5), ungünstige Mehrheitsbeschlüsse (Abschnitt 4.8.10), Ausscheiden der Komplementärin (Abschnitt 4.8.14), Mängel von Verträgen und Änderung von Gesetz oder Rechtsprechung (Abschnitt 4.8.16), Marktversagen, Beendigung der

Währungsunion, Beschränkung des Kapitalverkehrs und politische Entwicklung im Investitionsland (Abschnitte 4.8.18 bis 4.8.21).

4.7 Allgemeine Betriebsrisiken

4.7.1 Entwicklung der Mieteinnahmen

Es besteht das Risiko, dass die prognostizierten Mieteinnahmen nicht oder nicht nachhaltig erreicht werden und dass erwartete durchschnittliche Mietsteigerungen nicht, nicht in prognostizierter Höhe oder später als zum angenommenen Zeitpunkt eintreten. Die Mietverträge über die Parkhäuser sind indexiert und folgen der Entwicklung des Lebenshaltungskostenindex. Für die Prognose ist ein Anstieg des Indexes um 2% jährlich angenommen. Fällt die Inflation schwächer als angenommen aus, ergeben sich auch schwächere Steigerungen der vereinbarten Mieten. Außerhalb der Mietanpassung nach dem Inflationsindex besteht nur im Jahr 2022 die Möglichkeit der Anpassung der vereinbarten Mieten und auch dann nur nach der Entwicklung des vom Mieter aus der Bewirtschaftung der Parkhäuser erzielten Ertragsüberschusses der Jahre 2019 bis 2021, auf die ein vertraglich vereinbarter Divisor angewendet wird. Soweit die Ertragsüberschüsse nicht schneller gewachsen sind als der Lebenshaltungskostenindex, geht dieses Mietanpassungsrecht der Vermieterin ins Leere. Diese Tatbestände können zur Minderung der Einnahmen der Emittentin und damit zur Minderung von Auszahlungen an den Anleger führen.

Eine Mietanpassung zu 100% der Indexentwicklung erfolgt nur bei einer Inflationsentwicklung bis 3,5%. Bei einer Inflationsentwicklung von 3,5% bis 4% erfolgt eine Mietanpassung von 3,5% plus 75% der Indexentwicklung über 3,5% und bei einer Inflationsentwicklung von über 4% erfolgt eine Mietanpassung von 3,875% plus 50% der Indexentwicklung über 4% hinaus. Bei einer besonders starken Entwicklung der Inflation besteht somit das Risiko, dass die Einnahmen nicht in gleichem Maße steigen könnten wie die Aufwendungen und damit die Auszahlungen an den Anleger geringer als prognostiziert ausfallen.

4.7.2 Entwicklung der Aufwendungen

Für die Prognose der Aufwendungen müssen Annahmen über die Entwicklung der Inflation getroffen werden. In der Prognoserechnung wurde eine durchschnittliche jährliche Preissteigerung der Aufwendungen von 2% ab 2013 angenommen. Die Preisentwicklung kann einen anderen Verlauf nehmen oder es können sich unabhängig von der allgemeinen Preisentwicklung die für die Immobilienbewirtschaftung und die Fondsverwaltung erforderlichen Lieferungen und Leistungen stärker verteuern als erwartet oder es können andere oder zusätzliche Lieferungen und Leistungen in Anspruch genommen werden müssen als angenommen. Dies würde die prognostizierten Liquiditätsüberschüsse und damit die Auszahlungen an den Anleger mindern.

4.7.3 Betriebskosten, Instandhaltungs- und Modernisierungskosten

Für die Instandhaltung der bei Ankauf bis zu 35 Jahre alten Immobilien und für nicht auf den Mieter umlagefähige Betriebskosten können höhere als die prognostizierten Kosten, auch zu anderen Zeitpunkten als prognostiziert, anfallen oder es könnten Betriebskosten neu eingeführt werden und nicht auf den Mieter umlagefähig sein. Bestehende Betriebskosten können sich als nicht oder nicht in voller Höhe auf den Mieter umlagefähig erweisen oder Forderungen aus Betriebskostenum-

lage aus rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen nicht durchsetzbar sein. Es können auch nicht prognostizierte laufende Aufwendungen und Investitionen zur Werterhaltung erforderlich werden. Dem Mieter obliegende Instandhaltungspflichten können sich als rechtlich oder wirtschaftlich nicht durchsetzbar erweisen. Dies alles kann zu nicht erwarteten Aufwendungen führen, die die verwendbare Liquidität und damit die Auszahlungen an den Anleger mindern können.

4.7.4 Rechtsstreitigkeiten

Es besteht das Risiko, dass es bei Verträgen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Parkhäuser oder der Verwaltung der Emittentin zu Rechtsstreitigkeiten über die Auslegung, die Erfüllung oder die Wirksamkeit von Regelungen oder der Verträge als solcher kommt, die negative Auswirkungen auf die Erträge der Fondsgesellschaft haben oder zu höheren Aufwendungen als prognostiziert führen können. Solche Tatbestände können Ertragsüberschüsse und verwendbare Liquidität und damit die Auszahlungen an den Anleger mindern.

4.7.5 Vertragserfüllungsrisiko und Risiko der Kündigung von Verträgen durch wesentliche Vertragspartner, Bonitätsrisiko

Es besteht das Risiko, dass wesentliche Vertragspartner der Emittentin insolvent werden und deshalb oder aus sonstigen Gründen ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht oder nicht in vollem Umfang nachkommen. Dabei können sich Schadensersatzansprüche gegen diese Vertragspartner als wirtschaftlich nicht durchsetzbar erweisen und die Notwendigkeit entstehen, zeit- und kostenträchtige gerichtliche Auseinandersetzungen zu führen. Außerdem könnten wesentliche Vertragspartner Verträge aus wichtigem Grund vorzeitig kündigen. In diesen Fällen besteht das Risiko, dass die Emittentin ihrerseits Verpflichtungen nicht erfüllen kann, beispielsweise gegenüber dem Mieter. Das kann zur Minderung der Auszahlungen an den Anleger und bis hin zum Totalverlust der Vermögensanlage einschließlich Agio führen.

4.7.6 Risiken unvollständiger Versicherungen, Selbstbehalte

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bestimmte Risiken für die Immobilien nicht von Versicherungen umfasst sind oder dass derartige Risiken jetzt oder künftig nicht oder nur mit unerwartet hoher Selbstbeteiligung versicherbar sind. Dies kann z.B. für bestimmte Arten von Naturkatastrophen oder Terrorismus gelten. Beispielsweise sind Immobilien in den Niederlanden grundsätzlich nicht zu angemessenen Bedingungen gegen Flutkatastrophen versicherbar, da sich Teile des Landes unterhalb des Meeresspiegels befinden. Sollte ein Schaden durch ein nicht oder unzureichend versichertes Schadensereignis entstehen oder sollten Aufwendungen aus einem Schadensfall die Versicherungsleistungen übersteigen oder sollten Schäden auftreten, für die ein Selbstbehalt vereinbart ist, hätte die Emittentin die Differenz zu tragen, wodurch sich Ertragsüberschüsse und verwendbare Liquidität verschlechtern und damit die Auszahlungen an den Anleger vermindert werden können oder sich die Liquidität der Emittentin so verschlechtert, dass es zu einer Gefährdung der gesamten Vermögensanlage bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals des Anlegers einschließlich Agio kommen kann.

4.7.7 Zinseinnahmenrisiko

Für die Kalkulation der Zinseinnahmen müssen Annahmen über die erzielbaren Guthabenzinssätze getroffen werden. Für die Prognoserechnung sind durchschnittliche Zinssätze von 0,75% bis 2% jährlich angenommen. Die Zinseinnahmen können geringer ausfallen als kalkuliert. Das kann zu geringeren Einnahmen der Emittentin und mithin zu geringeren als den prognostizierten Auszahlungen an den Anleger führen.

4.7.8 Risiko aus der Geschäftsführung der geschäftsführenden Kommanditistin und Asset Management / Fondsmanagement

Die Emittentin ist unter anderem auch von der Erfahrung und Kompetenz der mit dem Asset Management der Immobilien beauftragten Bouwfonds Real Estate Services B.V. und der geschäftsführenden Kommanditistin Bouwfonds Fondsverwaltungs GmbH abhängig. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese Unternehmen der Emittentin wirtschaftlich nachteilige Entscheidungen treffen, die das Vermögen oder die Liquidität der Emittentin und somit die Vermögensanlage einschließlich des Agios bis zum Totalverlust gefährden können.

4.7.9 Risiko von Interessenkonflikten

Die persönlich haftende Gesellschafterin, die geschäftsführende Kommanditistin und die Treuhänderin unterliegen gegenüber der Emittentin keinem Wettbewerbsverbot. Dasselbe gilt mangels gesellschaftsrechtlicher Beteiligung für die Asset Managerin Bouwfonds Real Estate Services B.V. Diese Unternehmen und deren Organe und Gesellschafter sowie die mit diesen Gesellschaften verbundenen Unternehmen können nicht ausschließen, neben den von der Emittentin gehaltenen Objekten zukünftig allein oder gemeinsam mit anderen Partnern Kapitalanlagen anderer Beteiligungsprojekte mit ähnlichen Investitionskriterien beziehungsweise Immobilienobjekten aufzulegen oder zu verwalten. In diesen Fällen können Interessenkonflikte entstehen, z.B. wenn mehrere von der geschäftsführenden Kommanditistin geführte oder von der Asset Managerin betreute Immobilienfonds denselben sachlichen und regionalen Markt bedienen, namentlich in Zeiten von Überangebot oder im Falle der Desinvestition. Diese Interessenkonflikte können zu nachteiligen Entscheidungen der geschäftsführenden Kommanditistin der Emittentin führen, die ihrerseits die Rückzahlung des Anlegerkapitals einschließlich Agio gefährden kann.
Die geschäftsführende Kommanditistin, die Treuhänderin, die Prospektverantwortliche, die Asset Managerin und die Bouwfonds REIM Financial Services B.V., die die Fremdmittel gibt, sind verbundene Unternehmen unter einheitlicher Konzernobergesellschaft, der Coöperatieve Centrale Raiffeisen Boerenleenbank B.A. („Rabobank").
Es bestehen personelle Verflechtungen zwischen den Gesellschaften. Ferner bestehen sachliche Verflechtungen aufgrund gemeinschaftlich genutzter Geschäftsräume. Es ist nicht ausgeschlossen, dass es zu Interessenkonflikten kommen kann. Insbesondere können sich Konflikte ergeben, weil der Kreditgeber der Emittentin konzernzugehörig ist. Grundsätzlich besteht ein natürlicher Interessengegensatz zwischen Kreditgeber und Kreditnehmer und es besteht eine erhöhte Gefahr von Interessenkonflikten, wenn der Kreditnehmer durch ein demselben Konzern zugehöriges Unternehmen wie der Kreditgeber geleitet wird, wie es hier der Fall ist. Sollte eine der genannten Gesellschaften im Falle eines Interessenkonflikts eine der Emittentin wirt-

schaftlich nachteilige Entscheidung treffen, kann dies zu wirtschaftlichen Nachteilen für die Parkhäuser oder die Liquidität der Emittentin führen und die Vermögensanlage einschließlich des Agios bis zum Totalverlust gefährden.

4.8 Risiken aus der Beteiligung an der Fondsgesellschaft

4.8.1 Risiko aus der Platzierung des Eigenkapitals

Für den Fall, dass der Emittentin bis zum Ablauf des sechsten Monats ab der Gründung der Emittentin nicht genügend Anleger beigetreten sein sollten, die das angebotene Kapital zeichnen, und fehlende Eigenmittel für die Finanzierung der vorgesehenen Ankäufe auch nicht durch eine Fremdfinanzierung realisiert werden können, besteht das Risiko, dass die Emittentin rückabgewickelt werden muss. In diesem Fall wird den Anlegern, die ihre Kapitaleinzahlung bereits geleistet haben, nur der eingezahlte Kapitalbetrag einschließlich des Agios erstattet. Eine Verzinsung oder eine Erstattung von Kosten des Beitritts erfolgen nicht. Dem Anleger werden auch keine sonstigen Nachteile (z.B. wegen der Nichtausnutzung anderer günstiger Investitionsmöglichkeiten) erstattet.

4.8.2 Risiko aus gesetzlichen Widerrufsrechten

Die Ausübung gesetzlicher Widerrufsrechte durch Anleger kann jederzeit zu Liquiditätsabflüssen bei der Emittentin führen, die die Insolvenz der Emittentin und damit den Verlust der Vermögensanlage einschließlich Agio beim Anleger bewirken kann.

4.8.3 Haftungsrisiko

Unter bestimmten Umständen können Anleger von Gläubigern der Emittentin in Höhe der jeweiligen Hafteinlage (0,1% des Anlagebetrags) unmittelbar in Anspruch genommen werden. Die Haftung der Anleger als Kommanditisten gegenüber den Gläubigern der Emittentin ist auf den Betrag ihrer jeweils in das Handelsregister eingetragenen Haftsumme begrenzt. Die Haftung als Kommanditist ist ausgeschlossen, wenn eine Einlage in Höhe der Hafteinlage geleistet wurde. Werden die Einlagen durch Rückzahlungen (insbesondere Auszahlungen der Emittentin) unter die Haftsumme gemindert oder werden Entnahmen getätigt, während die Einlage durch Verluste unter den Betrag der Haftsumme gemindert ist, so lebt die Haftung bis zur Höhe der Haftsumme wieder auf. Dieser Sachverhalt tritt namentlich bei Auszahlungen im Rahmen des Ausscheidens des Anlegers aus der Fondsgesellschaft oder ihrer Liquidation auf und begründet die vorstehend dargestellte Haftung für einen Zeitraum von fünf Jahren nach dem Ausscheiden beziehungsweise der Liquidation. Darüber hinaus kann auch eine Haftung gemäß §§ 30 f. GmbHG bis zur Höhe aller erhaltenen Auszahlungen ohne Begrenzung auf die Haftsumme entstehen, wenn durch die Auszahlung der Emittentin – und unter Berücksichtigung der Komplementärhaftung der persönlich haftenden Gesellschafterin – das Vermögen der persönlich haftenden Gesellschafterin unter den Nennbetrag des Stammkapitals sinkt oder eine bei dieser schon bestehende Unterbilanz verstärkt.

Ein Wiederaufleben der Haftung nach vorstehenden Grundsätzen kann zur Inanspruchnahme des Anlegers bis zur Höhe seiner eingetragenen Haftsumme durch Gläubiger und damit zu einer Gefährdung seines sonstigen Vermögens führen.

Da die sich als Treugeber an der Emittentin beteiligenden Anleger gegenüber der Treuhänderin verpflichtet sind, diese bis zur Höhe des Teils der Hafteinlage, der auf den Anteil des jeweiligen Treugebers entfällt, von einer Inanspruchnahme durch Gläubiger freizustellen oder ihr Ersatz zu leisten, gelten diese Risiken im wirtschaftlichen Ergebnis unabhängig von der Art der Beteiligung an der Emittentin.

Soweit eine von der Emittentin durchgeführte Auszahlung zu einer Unterschreitung der rechnerisch auf einen Treugeber entfallenden anteiligen Haftsumme führen würde, würde die Treuhänderin diese Auszahlung erst an den Treugeber weiterleiten, wenn er sich selbst als Direktkommanditist ins Handelsregister hat eintragen lassen. Das kann zu einer späteren als vom Anleger erwarteten Verfügbarkeit der Liquidität aus den Auszahlungen führen.

4.8.4 Risiken einer Anteilsfremdfinanzierung

Bei der hier angebotenen Beteiligung handelt es sich um eine langfristige Beteiligung mit Risiken. Aus diesem Grund ist eine Fremdfinanzierung der Beteiligung durch Anleger mit einem hohen Risiko verbunden, da die Höhe und der zeitliche Verlauf der Mittelrückflüsse, die dem Anleger für Zins- und Tilgungsleistungen zur Verfügung stünden, ungewiss sind. Nimmt der Anleger eine Fremdfinanzierung zur Finanzierung des Anteils auf, muss er aber die Zins- und Tilgungsleistungen auch bei einer Reduzierung oder einem Ausbleiben von Auszahlungen leisten. Auch bei einem Totalverlust der Einlage bleibt der Anleger verpflichtet, das zur Anteilsfinanzierung genutzte Darlehen zurückzuzahlen. Eine Anteilsfremdfinanzierung, die von der Anbieterin nicht angeboten und von der abgeraten wird, kann mithin zu einer Gefährdung des übrigen Vermögens des Anlegers führen.

4.8.5 Risiko der Wertentwicklung und der Veräußerung

Der tatsächlich erzielbare Veräußerungserlös der Parkhäuser und die Dauer des Verwertungsprozesses hängen unter anderem wesentlich von der Entwicklung des Immobilienmarkts für diese Art Immobilien insgesamt, des regionalen Immobilienmarkts für solche Immobilien, der Entwicklung des Flächenangebots von und der Nachfrage nach Parkhäusern, der Standortentwicklung (namentlich des die Publikumsfrequenz und damit auch die Nachfrage nach Parkraum beeinflussenden Angebots an Einkaufsmöglichkeiten, Freizeit- und Erholungseinrichtungen und kulturellen Angeboten) und der Entwicklung des Zustands der Immobilien ab. Sofern Märkte rückläufig sind, stagnieren oder schwächer wachsen als erwartet, sich Standorte oder Immobilien negativ entwickeln, nicht prognostizierte Aufwendungen zur Instandhaltung oder (z.B. wegen technischer Entwicklungen) zur Modernisierung der im Verkaufszeitpunkt bis zu 46 Jahre alten Parkhäuser anfallen oder kaufbereite Interessenten nicht oder nur nach längerer Suche identifiziert werden, können prognostizierte Verkaufserlöse verfehlt oder später als vorgesehen realisiert werden mit der Folge, dass das in die Immobilien investierte Kapital ganz oder teilweise bei der Veräußerung nicht oder nicht zeitgerecht realisiert werden kann. Das Bekanntwerden einer Verkaufsabsicht kann sich auch in negativen Mietererwartungen, z.B. wegen Unsicherheit über die künftige Vermietungspolitik eines neuen Eigentümers, niederschlagen und beispielsweise mieterseitige Kündigungen provozieren und somit laufende Erträge und erzielbare Veräußerungserlöse mindern. Die lange Mietvertragslaufzeit von insgesamt rund 45 Jahren kann

sich auch negativ auf die erzielbaren Kaufpreise und die Größe des potenziellen Interessentenkreises auswirken. Schließlich können vereinbarte Kaufpreise ausfallen oder erst nach ggf. zeit- und kostenträchtigen Zwangsmaßnahmen gegen einen Erwerber realisierbar werden. Dadurch können Zeitpunkt und Umfang der für eine Kapitalrückzahlung verfügbaren Liquidität beeinträchtigt und die Rückzahlung des Anlegerkapitals einschließlich Agio gefährdet werden.

4.8.6 Beteiligungsdauer, eingeschränkte Kündigungsmöglichkeiten

Die Emittentin ist auf unbestimmte Zeit errichtet. Über eine Auflösung, die frühestens zum 31. Dezember 2023 zulässig ist, entscheidet die Gesellschafterversammlung. Sollte sie einen entsprechenden Beschluss nicht wie für die Prognoserechnung angenommen auf den erstzulässigen Termin fassen, verlängert sich die Bindung des Anlegerkapitals. Im Wege einer ordentlichen Kündigung kann ein Anleger erst mit Wirkung frühestens zum 31. Dezember 2027 ausscheiden. Der Abfindungsanspruch bemisst sich in diesem Fall nach dem Verkehrswert der Beteiligung und wird in bis zu vier Jahresraten fällig. Dadurch kann sich die Auszahlung von Mitteln aus der Beendigung der Beteiligung verzögern, so dass diese Mittel erst später für andere Zwecke zur Verfügung stehen.

4.8.7 Risiko der fehlenden freien Handelbarkeit

Die vom Anleger erworbenen Anteile an der Emittentin sind zwar grundsätzlich während der Laufzeit der Emittentin auf andere Personen übertragbar. Die Übertragung setzt aber voraus, dass kein Anleger der Übertragung im dafür bestimmten Verfahren widerspricht. Insoweit ist die freie Handelbarkeit der Anteile eingeschränkt. Für die Anteile besteht kein einer Wertpapierbörse vergleichbarer Zweitmarkt, so dass es für einen Anleger schwierig oder auch unmöglich sein kann, einen Interessenten für den zu veräußernden Anteil zu finden. Kurzfristige Veräußerungswünsche beinhalten generell ein erhöhtes Risiko von Preisabschlägen; der Preis richtet sich nach Angebot und Nachfrage. Durch Kündigung kann der Anleger nicht vor dem 31. Dezember 2027 aus der Emittentin ausscheiden, da bis zu diesem Datum keine ordentliche Kündigung durch den Anleger möglich ist. Dies kann bewirken, dass der Anleger seine Vermögensanlage nicht oder nicht zu einem gewünschten Zeitpunkt oder zu einem gewünschten Preis handeln kann.

4.8.8 Beschränkung des Abfindungsanspruchs

Unter bestimmten Umständen scheidet ein Anleger vorzeitig aus der Gesellschaft aus. Dazu gehören, soweit dies darauf zurückzuführen ist, dass über sein Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet wird oder gegen ihn oder sein Vermögen eine Maßnahme der Zwangsvollstreckung aus einem nicht nur vorläufig vollstreckbaren Titel in seinen Gesellschaftsanteil eingeleitet und nicht vor Ablauf von acht Wochen wieder aufgehoben wird oder sein Anteil aufgrund Pfändung von einem Dritten gekündigt wird oder in seiner Person ein wichtiger Grund gemäß § 133 Abs. 1 und 2 HGB gegeben ist oder er nicht zugelassener Anteilsinhaber im Sinne des nachfolgenden Abschnitts 4.7.9 ist. Dann erhält er eine Abfindung nur in Höhe des Buchwerts des Gesellschaftsanteils (Summe aller Kapitalkonten). Diese Abfindung entspricht nicht notwendig dem Verkehrswert der Beteiligung, so dass es infolge des Ausscheidens zu einem Vermögensverlust des betroffenen Anlegers kommen kann. Das Abfin-

dungsguthaben wird in bis zu vier Jahresraten fällig, 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 Emittentin verschlechtern und diese sich als nicht in der Lage erweisen könnte, das Abfindungsguthaben auszuzahlen. Das kann zu einem Verlust der Vermögensanlage einschließlich des Agios für den Anleger führen.

4.8.9 Risiken aus dem Verbot der Beteiligung bestimmter Anleger

Staatsbürger der USA und Personen, die über eine dauerhafte Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis für die USA (Greencard) verfügen oder dort sonst einen Wohnsitz unterhalten oder aus anderen Gründen der unbeschränkten Steuerpflicht gegenüber den US-Bundesbehörden unterliegen, dürfen sich an der Emittentin nicht beteiligen. Ferner ist es gesellschaftsvertraglich verboten, eine Beteiligung für Rechnung einer der Besteuerung der USA unterliegenden Gesellschaft oder einer sonstigen nach US-amerikanischem Recht errichteten Vermögenseinheit, Vermögensmasse oder Trust zu erwerben. Der Anleger hat durch eine qualifizierte Nachfolgeregelung sicherzustellen, dass seine Beteiligung auch nicht an solche Personen oder Institutionen vererbt wird, und darf sie an solche Personen auch nicht verschenken.
Ein dennoch beitretender Anleger hat der Emittentin alle entstehenden Schäden zu ersetzen, was zur Gefährdung seines sonstigen Vermögens führen kann. Die geschäftsführende Kommanditistin beziehungsweise die Treuhänderin sind berechtigt, diesem Anleger beziehungsweise einem die Beteiligung durch Schenkung oder Erbgang erwerbenden nicht zugelassenen Anleger mit sofortiger Wirkung zu kündigen. Der Abfindungsanspruch ist in diesen Fällen so beschränkt wie im vorhergehenden Abschnitt 4.7.8 dargestellt. Das kann zu einem ganzen oder teilweisen Verlust der Vermögensanlage einschließlich des Agios für den Anleger führen.

4.8.10 Risiken aus der Bindungswirkung von Gesellschafterbeschlüssen, Majorisierung, Kommunikation zwischen Gesellschaftern

Gesellschafterrechte innerhalb der Fondsgesellschaft werden in Gesellschafterversammlungen oder im schriftlichen Abstimmungsverfahren wahrgenommen. Nimmt an Gesellschafterversammlungen oder Abstimmungen nur eine Minderheit der Gesellschafter teil, die nach dem Gesellschaftsvertrag beschlussfähig ist, kann dies zu Beschlussfassungen führen, die die Mehrheit der Gesellschafter gegen sich gelten lassen müssen. Ferner besteht das Risiko, auch bei Teilnahme an der Beschlussfassung durch eine beschlussfähige Mehrheit überstimmt zu werden und die Folgen dieser Entscheidung gegen sich gelten lassen zu müssen. Datenschutzregelungen können die Kontaktaufnahme für Treugeber erschweren oder unmöglich machen, da die Daten des Treugeberregisters nur beschränktem Zugriff unterliegen. Dies kann die Vorbereitung von Beschlussfassungen erschweren oder unmöglich machen. Es ist auch nicht auszuschließen, dass der Emittentin Großanleger beitreten und die Beschlussfassungen der Emittentin von einem oder wenigen Anlegern beherrscht werden können.
Die genannten Tatbestände können dazu führen, dass ungünstige Beschlüsse gefasst werden, die jeder Anleger gegen sich gelten lassen muss und die zu einer Gefährdung der Rückzahlung des Anlegerkapitals einschließlich Agio führen können.

4.8.11 Risiko individueller Kosten der Beteiligung

Der Anleger trägt nach dem Gesellschaftsvertrag und dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag bestimmte Kosten, deren Höhe nicht im Vorhinein feststeht und die in der Prognoserechnung nicht berücksichtigt werden. Dazu gehören Kosten für die notarielle Beglaubigung der Handelsregistervollmacht und die Veröffentlichung im Handelsregister im Falle der Direktbeteiligung oder bei Wechsel von der Treugeberstellung zur Direktbeteiligung als Kommanditist, Bankgebühren im Zusammenhang mit der Einzahlung der Einlage, bei Verzug mit der Verpflichtung zur Einzahlung der Einlage Verzugskosten in Höhe von 5% über dem jeweiligen Basiszinssatz jährlich und ggf. die Verpflichtung zur Zahlung einer Schadenspauschale in Höhe von 10% der Pflichteinlage oder eines höheren tatsächlichen Schadens, Reisekosten im Zusammenhang mit der Teilnahme an ordentlichen und außerordentlichen Gesellschafterversammlungen oder Kosten der Bevollmächtigung und des Bevollmächtigten für Gesellschafterversammlungen, Kosten für Aufwendungen bei der Ausübung des Rechts zur Einsichtnahme in Bücher und Aufzeichnungen oder der diesbezüglichen Beauftragung eines Sachverständigen, Kommunikations- und Portokosten für die Kommunikation mit der Emittentin oder der Treuhänderin und die Teilnahme an schriftlichen Abstimmungen, bei Übertragung der Beteiligung die anfallende Verwaltungsgebühr der geschäftsführenden Kommanditistin oder der Treuhänderin in Höhe von 0,5% der betroffenen Einlage, höchstens aber 250 EUR (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) sowie ggf. die Kosten für die Löschung aus dem Handelsregister bei Direktbeteiligung und ggf. Kosten der Auseinandersetzung, insbesondere der Ermittlung des Abfindungsanspruchs, wenn der Anleger vorzeitig aus der Gesellschaft ausscheidet. Sollte die vereinfachte Form der Abgabe von Steuererklärungen in den Niederlanden nicht durchgeführt werden können oder der Anleger nicht an ihr teilnehmen wollen oder dürfen, fallen Kosten für die Abgabe einer individuellen Steuererklärung und ggf. diesbezügliche Beratungskosten an. Die genannten Kosten mindern die nach Abzug der Kosten für den Anleger frei verfügbaren Auszahlungen nach Maßgabe der individuellen, konkreten Verhältnisse des betroffenen Anlegers.

4.8.12 Risiko aus Abfindungsverpflichtungen

Abfindungsverpflichtungen gegenüber ausgeschiedenen Anlegern können eine erhebliche Liquiditätsbelastung der Emittentin auslösen. Prognostizierte Auszahlungen an den Anleger müssen dann ggf. verschoben werden oder fallen ganz aus. Dies kann auch zu einer Gefährdung der Rückzahlung des Anlegerkapitals einschließlich des Agios führen.

4.8.13 Risiko aus aufgeschobenen Auszahlungen

Die Gründungsgesellschafterinnen Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH und Bouwfonds Fondsverwaltungs GmbH stunden der Emittentin die auf ihre Beteiligungen entfallenden Auszahlungen und sollen diese konzeptionsgemäß in einer Summe aus dem Liquidationsergebnis erhalten. Sollte die Gesellschafterversammlung bis zum 01. Januar 2024 eine Liquidation der Emittentin nicht beschlossen haben, sind beide Gründungsgesellschafterinnen berechtigt, die Stundung zu widerrufen. In diesem Fall entstünde eine Liquiditätsbelastung der Emittentin, die diese durch Aufnahme von Fremdmitteln, Reduzierung oder Verschieben der Auszahlungen an die Anleger oder vergleichbare Maßnahmen ausgleichen müsste. Das kann zu geringeren als den prognostizierten Aus-

zahlungen an den Anleger und zu einer Gefährdung der Vermögensanlage einschließlich des Agios mithin bis zum Totalverlust führen.

4.8.14 Ausscheiden der Komplementärin

Scheidet die persönlich haftende Gesellschafterin der Emittentin aus der Gesellschaft aus, bevor sie ersetzt wurde, so wird die Emittentin kraft Gesetzes vorzeitig aufgelöst. Die Parkhäuser müssen dann bereits vor dem für Prognosezwecke angenommenen Zeitpunkt veräußert werden. Dies kann sich negativ auf den Veräußerungserlös und damit auf die verwendbare Liquidität und die Auszahlungen an den Anleger auswirken.

4.8.15 Risiken der Inanspruchnahme der Leistungen der Treuhänderin

Anleger können ihre wirtschaftliche Beteiligung an der Emittentin mittelbar durch die Treuhänderin halten lassen. Es besteht das Risiko, dass die Treuhänderin ihre vertraglichen Pflichten nicht, schlecht oder unzureichend erfüllt, z.B. die Auszahlungen der Emittentin pflichtwidrig nicht, nicht vollständig oder falsch an Anleger weiterleitet oder die Anlegerinteressen nicht oder weisungswidrig wahrnimmt.
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 Emittentin nicht, nicht in voller Höhe oder nicht zeitgerecht erhält und dass die Rückzahlung seines Kapitals einschließlich Agio gefährdet wird.
Die Treuhänderin leitet Auszahlungen an Anleger vertragsgerecht nicht weiter, wenn die Auszahlung dazu führen würde, dass das anteilige Kapitalkonto des Anlegers unter die Haftsumme fällt oder dieser Fall bereits eingetreten ist. In diesem Fall besteht das Risiko, dass der Anleger Auszahlungen der Emittentin später als erwartet verfügbar hat oder er sich zur Vermeidung dieses Ergebnisses als Kommanditist in das Handelsregister eintragen lassen muss.

4.8.16 Rechtliche Risiken, ausländische Rechtsordnung

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne oder mehrere der abgeschlossenen oder noch abzuschließenden Verträge ganz oder teilweise fehlerhaft, unwirksam oder lückenhaft sind. Es kann zu einer Änderung von Gesetzen oder der Rechtsprechung kommen, die Bestand, Wirksamkeit oder Durchsetzbarkeit der Verträge berühren. Verschiedene Verträge, namentlich ein Vertrag über die Durchführung einer Prüfung der Parkhäuser in wirtschaftlicher, juristischer und technischer Hinsicht, der Kaufvertrag über den Erwerb der Parkhäuser, der Kreditvertrag und ein Vertrag über das Management der Parkhäuser, unterliegen dem niederländischen Recht und damit auch der niederländischen Gerichtsbarkeit. Die Durchsetzung von Ansprüchen könnte sich deshalb schwieriger gestalten oder unerwartete Kosten verursachen. Soweit Verträge noch nicht rechtsverbindlich abgeschlossen sind, könnte der Vertragsabschluss scheitern.
In allen diesen Fällen besteht das Risiko, dass die Investition nicht oder nicht prospektgemäß durchgeführt werden kann. Dies könnte zu einer Gefährdung der eingesetzten Kapitals des Anlegers einschließlich Agio bis zum Totalverlust führen.

4.8.17 Angaben externer Dritter und beschränkte Haftung in Verträgen

Die Prospektverantwortliche hat sich bei der Konzeption und Aufbereitung des Angebots auch auf Angaben externer Dritter, insbesondere von Beratern, Immobiliensachverständigen und der Asset

Managerin, stützen müssen. Es besteht das Risiko, dass diese Angaben inhaltlich unrichtig, unvollständig, missverständlich oder irreführend sind. Eine Haftung der externen Dritten ist nicht in jedem Fall oder nur mit Einschränkungen gegeben, unterliegt Verjährungsregelungen und kann sich als rechtlich oder wirtschaftlich nicht durchsetzbar erweisen. Wirtschaftliche Situation, Liquiditätssituation und Ertragsaussichten der Emittentin können sich dann anders als prognostiziert darstellen, ohne dass dem werthaltige Haftungsansprüche gegenüberstehen. Auch die wesentlichen von der Emittentin geschlossenen Dienstleistungsverträge für die Konzeption des Beteiligungsangebots, die Bewirtschaftung der Immobilien und die Verwaltung der Emittentin sehen Haftungsbegrenzungen und Verjährungsregelungen vor. Diese Tatbestände können die Vermögensanlage des Anlegers einschließlich des Agios bis zum Totalverlust gefährden.

4.8.18 Risiko eines Marktversagens

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die gegenwärtige Finanzmarktkrise verschärft oder eine weitere Finanzmarktkrise auftritt, sich als unbeherrschbar erweist und zu einem vollständigen Versagen der Finanzmärkte führt. In diesem Fall wäre mit drastischen Verwerfungen aller Märkte der Realwirtschaft einschließlich des Immobilienmarkts mit weitgehenden negativen Folgen für Ertragskraft und Wertentwicklung der Immobilien zu rechnen. Das kann zu einem Totalverlust der Vermögensanlage des Anlegers einschließlich Agio führen.

4.8.19 Risiken einer Beendigung der Währungsunion

Das System der Gemeinschaftswährung europäischer Staaten (Euro) befindet sich in einer tiefgreifenden Krise. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das System zusammenbricht oder einzelne Länder aus dem Währungsverbund ausscheiden. In diesem Fall können Währungsrisiken entstehen, wenn die Vermietungseinkünfte in einer Landeswährung bezogen werden, deren Wert gegenüber dem Euro oder einer in Deutschland wiedereingeführten Landeswährung schwankt. Insbesondere kann eine aufgenommene Fremdfinanzierung in einer anderen Währung bedient werden müssen als der Währung, in der die Erträge aus der Vermietung der Immobilien anfallen. Dies kann die prognostizierten Liquiditäts- und Ertragsüberschüsse und damit die Auszahlungen an den Anleger erheblich mindern.

4.8.20 Risiko aus Beschränkungen des freien Kapitalverkehrs

Werden gesetzliche Beschränkungen des freien Kapitalverkehrs eingeführt, besteht das Risiko, die verwendbare Liquidität aus der Vermietung der Parkhäuser nicht oder nicht zur vorgesehenen Zeit oder nur teilweise nach Deutschland transferieren zu können. Das kann zum Ausfall oder zur zeitlichen Verschiebung prognostizierter Auszahlungen an den Anleger führen. Hindern die Beschränkungen die Emittentin daran, ihren Kapitaldienst zu leisten, kann es zur Kündigung des Kreditvertrags und damit zur Illiquidität der Emittentin und zum Totalverlust der gesamten Vermögensanlage des Anlegers einschließlich des Agios kommen.

4.8.21 Risiken der politischen Entwicklung im Investitionsland

Wandeln sich die politischen Verhältnisse in den Niederlanden, kann es zu tiefgreifenden Störungen der politischen Ordnung und des Rechts- und Wirtschaftssystems kommen, die zu einem Totalverlust

der gesamten Vermögensanlage des Anlegers einschließlich des Agios führen können.

4.9 Steuerliche Risiken der Vermögensanlage

4.9.1 Änderungen der steuerlichen Rechtslage, neues Doppelbesteuerungsabkommen

Änderungen in der Gesetzgebung, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis oder eine Änderung oder Kündigung des bestehenden oder des voraussichtlichen künftigen Doppelbesteuerungsabkommens können negative Auswirkungen in Gestalt höherer Steuerverpflichtungen seitens der Emittentin oder der beteiligten Anleger haben. Dies würde zur Minderung der prognostizierten Auszahlungen und/oder höherer Steuerbelastung der Erträge beim Anleger als prognostiziert führen.
Die beteiligten Staaten haben ein neues Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen, das noch ratifiziert werden muss. Der Zeitpunkt der Ratifizierung kann nicht vorhergesagt werden. Nach Inkrafttreten des neuen Abkommens ergeben sich im Vergleich zur aktuellen Rechtslage nachteilige steuerliche Folgen im Falle der Veräußerung einer Beteiligung an der Emittentin vor Ablauf der zehn Jahre umfassenden Spekulationsfrist. Das kann dazu führen, dass der Anleger mehr als in der Prognoserechnung zu Grunde gelegt an Steuern zahlen muss.

4.9.2 Abweichende steuerrechtliche Beurteilung

Die Ermittlung der in der Prognoserechnung ausgewiesenen steuerlichen Ergebnisse gibt die Auffassung der Anbieterin über die steuerrechtliche Beurteilung des Investitionsvorhabens unter Berücksichtigung der geltenden Gesetzgebung, Rechtsprechung beziehungsweise Verwaltungsanweisungen wieder. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung im Rahmen des Veranlagungsverfahrens oder einer steuerlichen Außenprüfung eine andere Rechtsauffassung vertritt, die sich nachteilig auf die Steuerbelastung der beteiligten Anleger auswirken kann. Dies kann dazu führen, dass der Anleger mehr als in der Prognoserechnung zu Grunde gelegt an Steuern zahlen muss.

Bei der Einführung neuer und der Änderung bestehender gesetzlicher Regelungen, hier insbesondere des absehbaren Inkrafttretens des neuen Doppelbesteuerungsabkommens zwischen den beteiligten Staaten, besteht wegen des Mangels an Erfahrung mit der Anwendung der Vorschriften durch die Finanzverwaltung stets ein erhöhtes Risiko, dass Vorschriften anders ausgelegt oder angewendet werden als prognostiziert. Das kann dazu führen, dass der Anleger mehr als in der Prognoserechnung zu Grunde gelegt an Steuern zahlen muss.

4.9.3 Einkommensteuer

Die prognostizierte Einkommensteuerbelastung in den Niederlanden beruht auf der erwarteten Behandlung der Emittentin als steuerlich transparent. Im Falle einer Verletzung der Transparenzregelungen besteht das Risiko, dass die Emittentin in den Niederlanden als Kapitalgesellschaft zu besteuern ist, was ggf. zu einer höheren steuerlichen Belastung führen kann. Eine Verletzung der Transparenzregelungen kann auch dann eintreten, wenn der Gesellschaftsvertrag die einschlägigen

Vorschriften berücksichtigt, namentlich die Übertragung von Anteilen an der Emittentin außerhalb der von der niederländischen Finanzverwaltung anerkannten Karenzfrist von sechs Monaten ab der Gründung der Emittentin von der Zustimmung aller Gesellschafter zur Anteilsübertragung abhängig macht, aber Anteilsübertragungen faktisch ohne Einhaltung der gesellschaftsvertraglichen Regelungen vollzogen werden. Im Rahmen der niederländischen Box-3-Besteuerung könnte die Finanzverwaltung von den in den Prognose- und Beispielrechnungen angesetzten Verkehrswerten abweichen, was zu höheren Steuerverpflichtungen und damit zu einer Minderung der Auszahlungen nach Steuern für den Anleger führen kann. Namentlich ist in der niederländischen steuerrechtlichen Literatur nicht gänzlich geklärt, ob und inwieweit Erwerbsnebenkosten oder Kosten der Ingangsetzung der Emittentin dem Verkehrswert der Immobilien hinzuzurechnen sind. In der Prognoserechnung wurde von einer solchen Zurechnung Abstand genommen. Die prognostizierte Freistellung der Vermietungseinkünfte in Deutschland setzt gemäß § 50d Abs. 9 EStG voraus, dass die Niederlande das Abkommen nicht so anwenden, dass die Einkünfte – ggf. auch nur wegen der fehlenden unbeschränkten Steuerpflicht – nur vermindert oder gar nicht besteuert werden. Anderenfalls würden die Einkünfte in Deutschland steuerpflichtig und es käme nur eine Anrechnung der ggf. gezahlten niederländischen Einkommensteuer auf die deutsche Einkommensteuer in Betracht.

Diese Tatbestände könnten zu einer höheren Gesamtsteuerbelastung des Anlegers und damit dazu führen, dass der Anleger mehr als in der Prognoserechnung zu Grunde gelegt an Steuern zahlen muss.

4.9.4 Unbeschränkte Steuerpflicht, Betriebsvermögen

Das Angebot richtet sich an Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind und die Beteiligung im Privatvermögen halten. Bei Verlust der unbeschränkten Steuerpflicht können zusätzliche Steuerrisiken, z.B. aufgrund abweichender steuerlicher Behandlung im Ansässigkeitsstaat, abweichender Bestimmungen oder Änderung zwischenstaatlicher Vorschriften oder verfahrensrechtlicher Besteuerungsbestimmungen entstehen, die zu einer Minderung des Anlageerfolgs nach Steuern für den Anleger führen. Wird die Beteiligung in das Betriebsvermögen eines Anlegers aufgenommen oder während der Laufzeit der Beteiligung in das Betriebsvermögen eingelegt, ergeben sich steuerliche Konsequenzen, die zu einer höheren steuerlichen Belastung des Anlegers und damit dazu führen kann, dass der Anleger mehr als in der Prognoserechnung zu Grunde gelegt an Steuern zahlen muss.

4.9.5 Steuerpflichtiger Zufluss

Die Steuererhebung in den Niederlanden erfolgt auf Basis einer pauschalen Bemessungsgrundlage. Im Falle einer negativen wirtschaftlichen Entwicklung können Steuerzahlungen fällig werden, denen keine Auszahlungen der Emittentin an den Anleger gegenüberstehen. Steuerzahlungen muss der Anleger dann unter Umständen aus seinem sonstigen Vermögen leisten. Gleiches gilt, wenn den Anleger Steuerzahlungen aus der Beteiligung treffen, obwohl sein angelegtes Kapital nicht mehr an ihn zurückgezahlt werden kann. Dies kann über die Gefährdung der Vermögensanlage einschließlich Agio hinaus eine Gefährdung auch des sonstigen Vermögens des Anlegers bewirken.

4.9.6 Risiko eines gewerblichen Grundstückshandels

Veräußert die Emittentin ein Parkhaus entgegen der Konzeption innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren nach Anschaffung beziehungsweise einem etwa späteren Beitritt des Anlegers zu der Emittentin oder veräußert ein Anleger seine Beteiligung an der Emittentin innerhalb einer Frist von zehn Jahren seit dem Beitritt, kann dies im Rahmen der deutschen Besteuerung zu einem steuerpflichtigen gewerblichen Grundstückshandel auf Ebene dieses Anlegers führen, wenn er zu mindestens 10% an der Emittentin beteiligt ist oder der Verkehrswert seiner Beteiligung oder der anteilig auf ihn entfallende Immobilienwert den Betrag von 250.000 EUR übersteigt. Dies kann dann zur höheren Steuerbelastung des Anlegers aus der Veräußerung anderer von ihm gehaltener Immobilien oder Immobilienbeteiligungen und damit zu einer Gefährdung seines sonstigen Vermögens führen.

4.9.7 Besteuerung der Zinseinkünfte

Es ist nicht abschließend geklärt, ob die prognostizierten Zinseinkünfte der Emittentin als Einkünfte aus Kapitalvermögen zu behandeln sind, die der Abzugsbesteuerung unterliegen würden, oder den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zuzurechnen sind. Im Falle einer Zurechnung zu den Vermietungseinkünften ist nicht abschließend geklärt, ob dies zu einem Wegfall des Besteuerungsrechts des deutschen Fiskus oder zu einer Besteuerung mit dem individuellen Einkommensteuersatz des jeweiligen Anlegers führt. Für die Prognoserechnung ist die Besteuerung als Zinseinkünfte unter Abgeltungsteuersatz angenommen. Eine abweichende steuerliche Behandlung kann zu einer höheren Belastung des Anlegers mit Einkommensteuer und damit dazu führen, dass der Anleger mehr als in der Prognoserechnung zu Grunde gelegt an Steuern zahlen muss.

4.9.8 Verluste bei beschränkter Haftung

Sollten die steuerlichen Kapitalkonten eines Anlegers negativ werden, wären ihm gemäß § 15a Abs. 3 EStG Auszahlungen, die er erhält, wenn das Kapitalkonto negativ wird oder sich ein negatives Kapitalkonto erhöht, als steuerpflichtige Einnahme zuzurechnen. Das kann dazu führen, dass der Anleger mehr als in der Prognoserechnung zu Grunde gelegt an Steuern zahlen muss.

4.9.9 Erbschaft- und Schenkungssteuer

Für die erst vor kürzerer Zeit eingeführten neuen Regelungen des Erbschaft- und Schenkungssteuerrechts hat sich eine langjährig gefestigte Verwaltungspraxis noch nicht herausgebildet und ist die Zahl der höchstrichterlichen Urteile vergleichsweise begrenzt, so dass die Beurteilung der Handhabung durch die Finanzverwaltung besonderen Schwierigkeiten begegnet. Es besteht das Risiko einer höheren Steuerbelastung auf Erbschafts- und Schenkungsvorgänge für den Anleger.

4.9.10 Grunderwerbsteuerliche Risiken

Nach niederländischem Steuerrecht wird die Akquisition großer Anteile an der Emittentin der Grunderwerbsteuer unterworfen. Erwirbt ein Anleger eine wesentliche Beteiligung, das heißt nach gegenwärtiger Rechtslage ein Drittel aller Anteile oder mehr, entsteht für diesen Anleger eine Grunderwerbsteuerbelastung, die für diesen Anleger zu einem schwächeren als dem prognostizierten Ergebnis der Beteiligung führen beziehungsweise

den erzielbaren Verkaufspreis für den Veräußerer der Beteiligung mindern kann.
Es besteht das Risiko, dass eine in den Niederlanden bis vor Kurzem diskutierte Änderung der grunderwerbsteuerlichen Vorschriften erneut aufgegriffen wird und zu dem Ergebnis führt, dass auf Erwerb von Anteilen an der Emittentin ohne Rücksicht auf die Höhe der in Frage stehenden Beteiligung, Grunderwerbsteuer erhoben wird. Dies kann einen negativen Einfluss auf die Höhe des für die zu übertragende Beteiligung erzielbaren Kaufpreises haben und somit den Veräußerungserlös für den Anleger mindern.

4.9.11 Umsatzsteuer

Die niederländische oder deutsche Finanzverwaltung könnte einen Vorsteuerabzug für Leistungen von Unternehmern an der Emittentin ganz oder teilweise versagen, wenn die Voraussetzungen für den Vorsteuerabzug nicht vorliegen oder nicht belegmäßig nachgewiesen sind. Dies würde zu höheren als den prognostizierten Aufwendungen führen, die zur Minderung der verwendbaren Liquidität und damit der Auszahlungen an den Anleger führen können.

4.9.12 Verzinsung von Steuernachzahlungen

Im niederländischen Steuersystem sind Nachzahlungsbeträge ab dem ersten Tag nach Ablauf des Veranlagungszeitraums bis zum Tag des Ausstellungsdatums des Steuerbescheids zu verzinsen. Das Finanzministerium stellt jedes Quartal den Verzugszinssatz fest (zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung: 2,5%). Steuernachzahlungen an den deutschen Fiskus sind ab dem 16. Monat nach Ablauf des Jahres, für das der Bescheid ergeht, mit 0,5% pro Monat auf den ausstehenden Betrag zu verzinsen.

Soweit Steuernachforderungen zu verzinsen sind, könnte dies dazu führen, dass der Anleger mehr als in der Prognoserechnung zu Grunde gelegt an Steuern zahlen muss.

4.10 Weitere Risiken

Darüber hinaus bestehen nach Kenntnis der Anbieterin keine weiteren wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Risiken im Zusammenhang mit der angebotenen Vermögensanlage.

5. Die Anbieterin Bouwfonds REIM

BILITÄT»

Immobilien im Fokus

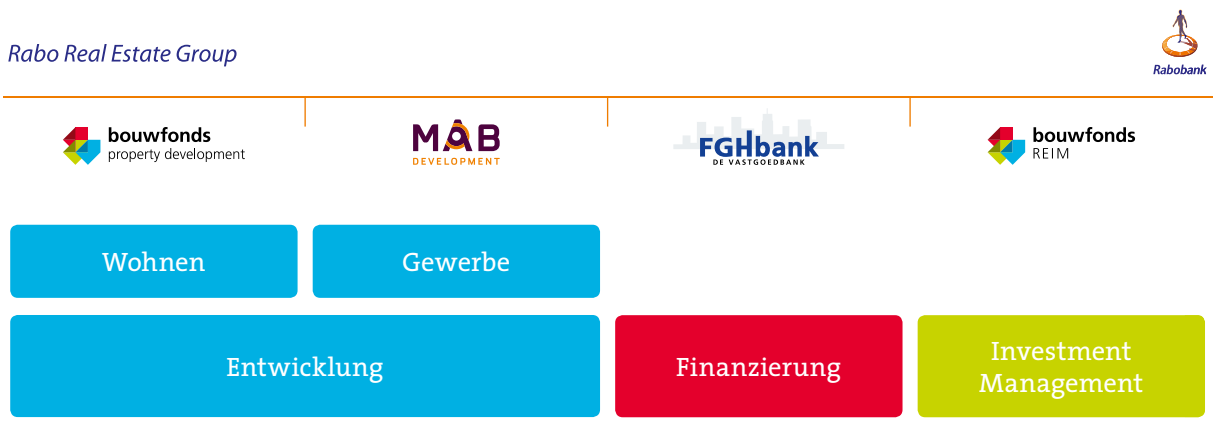
Die Anbieterin dieses Beteiligungsangebots, die Bouwfonds Real Estate Investment Management Deutschland GmbH, ist ein Unternehmen der Rabo Real Estate Group, die eine 100%ige Tochter der niederländischen Rabobank ist.

Die Unternehmenshistorie im Überblick

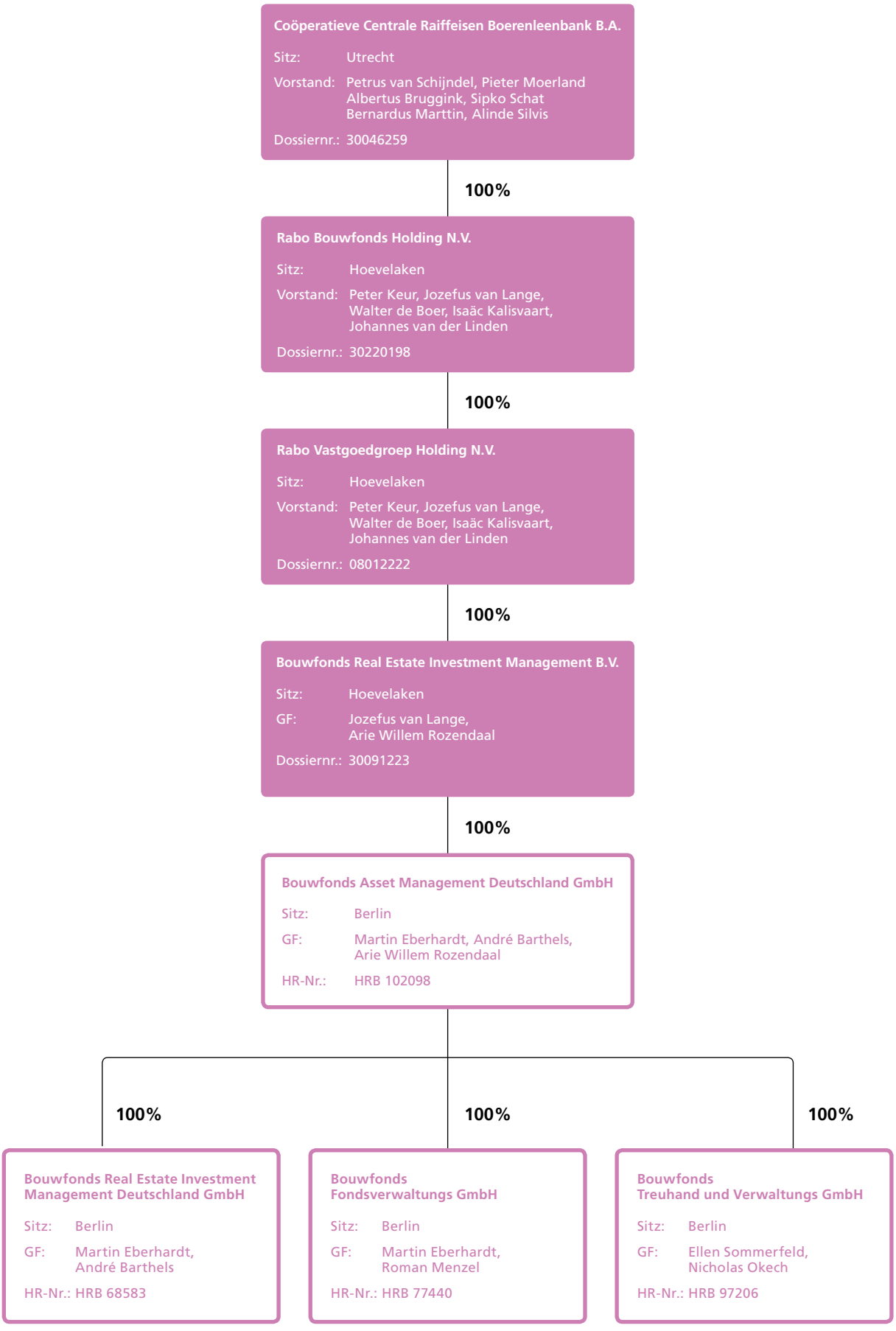
1946 Gründung von Bouwfonds Nederlandse Gemeenten N.V. durch 27 niederländische Gemeinden für den Wiederaufbau der Niederlande
2000 ABN AMRO übernimmt Bouwfonds
2000 Erhalt einer Banklizenz
2001 Gründung von Bouwfonds Asset Management B.V., heute Bouwfonds Real Estate Investment Management B.V.
2004 Rabo Real Estate Group übernimmt MAB
2006 Rabobank übernimmt Bouwfonds Holding, Bouwfonds REIM, Bouwfonds Property Development und Fondsenbeheer von ABN AMRO

Tätigkeitsbereiche

Die Rabo Real Estate Group ist ein bedeutendes Immobilienunternehmen in Europa, verfügt über ein Eigenkapitalvolumen von ca. 1,7 Mrd. EUR und erzielte 2011 einen Jahresüberschuss von rund 31 Mio. EUR. Mit etwa 1.850 Mitarbeitern betätigt sich die Rabo Real Estate Group in drei Hauptunternehmensbereichen: Entwicklung, Finanzierung und Investment Management.



Struktur


Coöperatieve Centrale Raiffeisen Boerenleenbank B.A.
Sitz: Utrecht
Vorstand: Petrus van Schijndel, Pieter Moerland
Albertus Bruggink, Sipko Schat
Bernardus Marttin, Alinde Silvis
Dossiernr.: 30046259
100%
Rabo Bouwfonds Holding N.V.
Sitz: Hoevelaken
Vorstand: Peter Keur, Jozefus van Lange,
Walter de Boer, Isaäc Kalisvaart,
Johannes van der Linden
Dossiernr.: 30220198
100%
Rabo Vastgoedgroep Holding N.V.
Sitz: Hoevelaken
Vorstand: Peter Keur, Jozefus van Lange,
Walter de Boer, Isaäc Kalisvaart,
Johannes van der Linden
Dossiernr.: 08012222
100%
Bouwfonds Real Estate Investment Management B.V.
Sitz: Hoevelaken
GF: Jozefus van Lange,
Arie Willem Rozendaal
Dossiernr.: 30091223
100%
Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH
Sitz: Berlin
GF: Martin Eberhardt, André Barthels,
Arie Willem Rozendaal
HR-Nr.: HRB 102098
100%
100%
100%
Bouwfonds Real Estate Investment Management Deutschland GmbH
Sitz: Berlin
GF: Martin Eberhardt,
André Barthels
HR-Nr.: HRB 68583
Bouwfonds Fondsverwaltungs GmbH
Sitz: Berlin
GF: Martin Eberhardt,
Roman Menzel
HR-Nr.: HRB 77440
Bouwfonds Treuhand und Verwaltungs GmbH
Sitz: Berlin
GF: Ellen Sommerfeld,
Nicholas Okech
HR-Nr.: HRB 97206

Entwicklung

Bouwfonds Property Development (BPD) ist im Segment Wohnen mit einem Entwicklungsbestand von rund 134.000 Einheiten einer der großen Bauträger Europas mit internationalen Aktivitäten, unter anderem in den Niederlanden, Frankreich, Deutschland, Skandinavien, Spanien und Osteuropa.
2011 wurden insgesamt ca. 8.200 Neubauwohnungen und Häuser entwickelt und verkauft.
2004 wurde der niederländische Gewerbeimmobilienentwickler MAB Development (MAB) übernommen. Die Stärke von MAB liegt in der Planung und Realisierung großflächiger und multifunktionaler Objekte im innerstädtischen Bereich. In Deutschland sind beispielsweise die Entwicklung des Shoppingcenters „MyZeil" und die Revitalisierung des ehemaligen „Frankfurter Rundschau"-Gebäudes in Frankfurt am Main sowie die Entwicklung des Überseequartiers in Hamburg überregional bekannt.

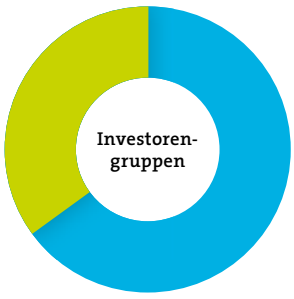
Finanzierung

Seit 2003 ist die FGH Bank ein Unternehmen der Rabobank-Gruppe. Die FGH Bank ist ein Spezialist bei der Finanzierung von gewerblichen Immobilien und nimmt mit ihren Angeboten, die sich an institutionelle Kunden richten, eine führende Position im Finanzierungsmarkt für gewerbliche Immobilien in den Niederlanden ein. Die FGH Bank war 2011 für ein Portfoliovolumen von rund 19 Mrd. EUR zuständig und unterhält ihre deutsche Niederlassung in Frankfurt am Main.

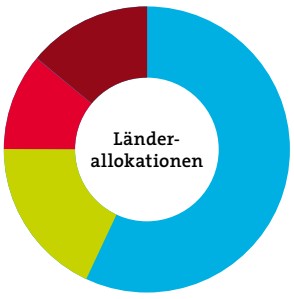
Investment Management

Bouwfonds Real Estate Investment Management B.V. (Bouwfonds REIM Niederlande) wurde 2000 als Fondsanbieterin und Fonds- und Asset Managerin gegründet und beschäftigt heute rund 150 Mitarbeiter. Hauptsitz von Bouwfonds REIM Niederlande

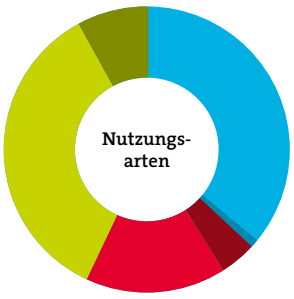
Das verwaltete Investitionsvermögen von der Bouwfonds Real Estate Investment Management B.V. beträgt zum 31. Dezember 2011 insgesamt 7,2 Mrd EUR. Dieses Vermögen teilt sich auf nachfolgende Allokationen auf (in %):



- Institutionelle Fonds (65)
- Private Fonds (35)

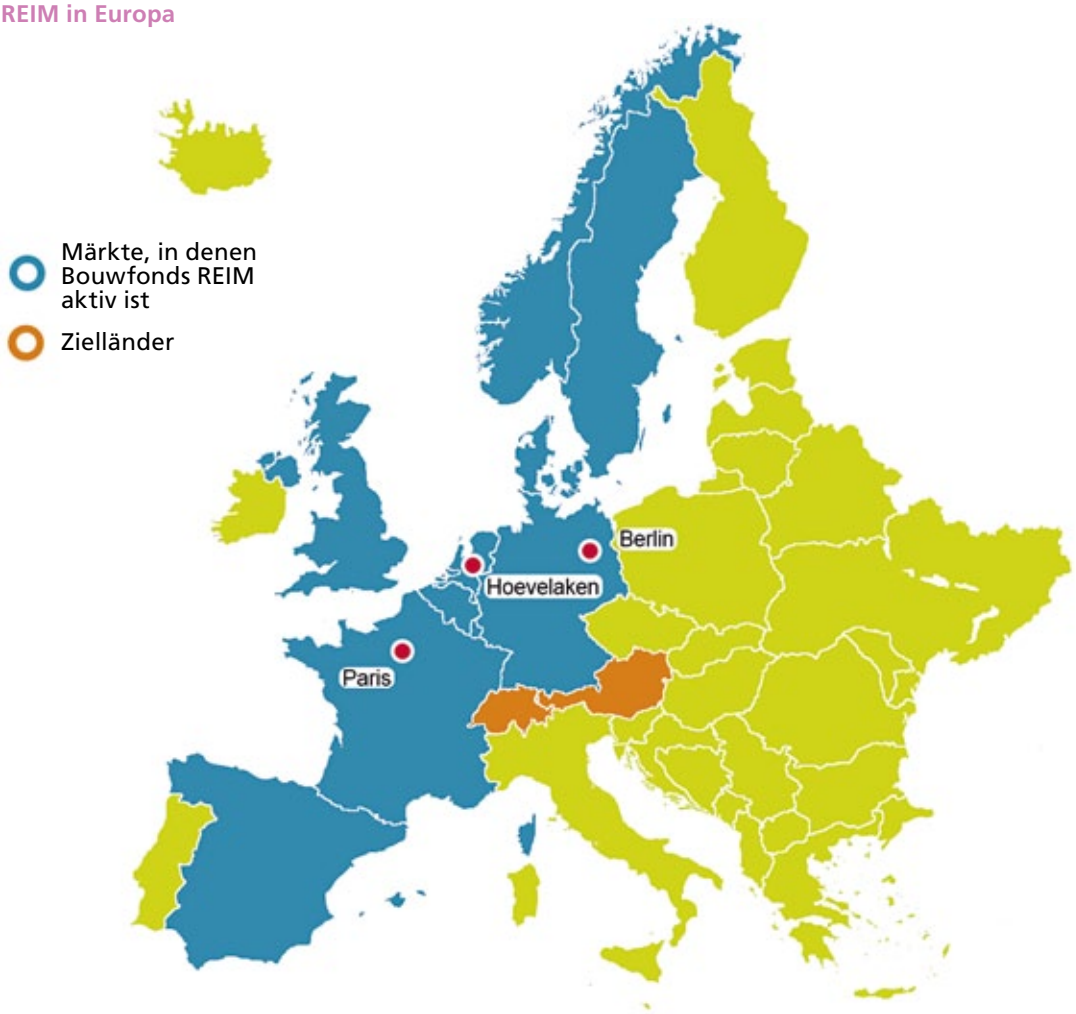


- NL (57)
- US (18)
- DE (11)
- Europa (14)



- Wohnen (36)
- Logistik (1)
- Parken (4)
- Handel (35)
- Büro (16)
- Weitere (8)

Bouwfonds REIM in Europa



ist Hoevelaken. Bouwfonds REIM Niederlande arbeitet in allen Bereichen, ausgenommen Property Management, ausschließlich mit eigenen Mitarbeitern und verwaltet ein Vermögen (Assets under Management) von rund 7,2 Mrd. EUR zum 31. Dezember 2011.

Seit 2005 ist Bouwfonds REIM Niederlande, vertreten durch die Bouwfonds REIM Deutschland GmbH, in Deutschland aktiv und beschäftigt über 25 Mitarbeiter in Berlin. Das deutsche Büro verfügt über eine eigene Akquisitions-, Research-, Rechts- und Technikabteilung sowie über Marketing und Sales, Finanz-, Risk und Asset Management. Die Fonds- und Anlegerverwaltung erfolgen durch die Bouwfonds Fondsverwaltungs GmbH und die Bouwfonds Treuhand und Verwaltungs GmbH, beides sind 100%ige Tochtergesellschaften der Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH.

Kompetenzen

Bei der Konzeption ihrer Investmentprodukte können Bouwfonds REIM Niederlande und die Bouwfonds Real Estate Investment Management Deutschland GmbH auf die Kenntnisse der gesamten Rabo Real Estate Group und somit auf die gesamte Wertschöpfungskette von Immobilienprojekten zurückgreifen. Das Produktportfolio der Investment-Management-Sparte der Rabo Real Estate Group ist vielfältig in den Nutzungsarten, die Segmente Wohnimmobilien, Einzelhandel und Büroimmobilien stehen bevorzugt im Mittelpunkt. Dabei wird das Ziel verfolgt, die Marktstellung als anerkannte, etablierte und respektierte Anbieterin von indirekten Immobilienanlagen bei Investoren und Anlegern weiter auszubauen. Nationales und internationales Wachstum soll durch eine systematische Ausweitung bestehender Produkte und Produktinnovationen – insbesondere auch in Bezug auf nachhaltige Immobilieninvestments – sowie durch die Etablierung in neuen Zielmärkten erreicht werden.
2005 wurde durch Bouwfonds REIM Niederlande der erste europäische Parkhausfonds für institutionelle Investoren aufgelegt. Ende 2011 ist dieser mit einem Investitionsvolumen von rund 268 Mio. EUR vollständig in 21 Objekte über sechs europäische Länder hinweg investiert, so dass Bouwfonds REIM Niederlande durch sechs Jahre Erfahrung als Parkhausfonds-Managerin intensive objektspezifische Marktkenntnisse vorweisen kann. Außerdem wurde durch Bouwfonds REIM Niederlande in dieser Zeit ein Netzwerk zu den relevanten Marktteilnehmern aufgebaut, wodurch ein guter Zugang zu einem vorrangig durch „Off-Market-Transaktionen" geprägten Segment ermöglicht wird.

Nachhaltigkeit

Die Bouwfonds REIM Niederlande und die Bouwfonds Real Estate Investment Management Deutschland GmbH sind als Teil der Rabobank-Gruppe deren Nachhaltigkeitsstrategien verpflichtet: Der genossenschaftliche Grundsatz verpflichtet und motiviert zu verantwortungsvollem und nachhaltigem Umgang mit der sozialen und ökologischen Umwelt. Diese Verantwortung ist seit Mitte der 1990er Jahre mit der Implementierung der „Corporate Social Responsibility" (CSR) in die Unternehmensstrategie der Rabobank-Gruppe verankert. Mit der Selbstverpflichtung auf eine Unternehmenspolitik der nachhaltigen Entwicklung wurde die Rabobank zu einem der verantwortungsvollsten Finanzdienstleister Europas.
Hierbei sieht die gesamte Rabobank-Gruppe die ökologische Verantwortung in der Reduktion der belastenden Umwelteinflüsse der Gebäude, das soziale Engagement in der Bereitstellung von gesunden und angenehmen Wohnungen für die Mieter und die ökonomischen Aufgaben in Pflege und Erhalt der Werte, die die ihr anvertrauten Immobilien darstellen.

Schlüsselpersonen

Martin Eberhardt, Sprecher der Geschäftsführung
Martin Eberhardt, FRICS, ist seit über 20 Jahren in der Immobilienwirtschaft tätig. Er ist seit April 2012 Sprecher der Geschäftsführung von Bouwfonds REIM Deutschland und verfügt über einen Sitz im Management-Team der Bouwfonds REIM Niederlande. Bevor er Ende 2011 zu der Bouwfonds Real Estate Investment Management Deutschland GmbH wechselte, füllte er innerhalb des Segments Immobilien von Union Investment in Frankfurt am Main und Hamburg verschiedene Führungsaufgaben

aus, zumeist als Geschäftsführer der Kapitalanlagegesellschaft Union Investment Institutional Property GmbH. Davor war er Geschäftsführer von Colliers Grossmann & Berger (Hamburg), einem Beteiligungsunternehmen der Hamburger Sparkasse, beziehungsweise Projektleiter Development bei debis (Daimler-Benz Interservices) Immobilienmanagement.
Der Diplom-Kaufmann und Immobilienökonom (ebs) ist Fellow der Royal Institution of Chartered Surveyors und ehrenamtliches Vorstandsmitglied von RICS Deutschland sowie des BFW Nord (Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.).

André Barthels, Geschäftsführer
André Barthels ist seit April 2012 Geschäftsführer und CFRO der Bouwfonds Real Estate Investment Management Deutschland GmbH. Zuvor leitete er bereits vier Jahre den Finanzbereich des Unternehmens. Er ist unter anderem verantwortlich für Buchhaltung, Controlling, Steuern, Prozess- und Risikomanagement sowie IT. Bevor er zu Bouwfonds kam, war Herr André Barthels acht Jahre in verschiedenen Branchen als kaufmännischer Leiter tätig. Zudem verfügt er über langjährige Erfahrung aus dem Unternehmens- und Immobilienkreditgeschäft der Deutschen Bank. Er ist Bankkaufmann, Bankfachwirt und hat ein Studium der Betriebswirtschaftslehre als Diplom-Kaufmann abgeschlossen.

Roman Menzel, Head of Sales Private Clients
Roman Menzel studierte Betriebswirtschaft an der Technischen Universität in Berlin. Seine berufliche Laufbahn begann in den 1990er Jahren bei der Bankgesellschaft Berlin. Dort spezialisierte er sich bereits auf den Bereich Immobilienfonds. Für die Deutsche Bank Real Estate in Frankfurt am Main war er über sechs Jahre im Bereich offene und geschlossene Immobilienbeteiligungen im In- und Ausland tätig. Der Diplom-Kaufmann verantwortete ab 2006 als Prokurist sämtliche Vertriebsaktivitäten von Immobilien- und Private-Equity-Fonds beim Hamburger Emissionshaus Wölbern Invest. Seit 2011 leitet er bei der Bouwfonds Real Estate Investment Management Deutschland GmbH den Bereich Marketing und Vertrieb für Privatinvestoren mit den Schwerpunkten Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Leistungsbilanz

2005/2006 hat die Muttergesellschaft der Anbieterin, die Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH, die Bouwfonds GmbH & Co. Städtefonds KG emittiert. Die im Verkaufsprospekt prognostizierten Auszahlungen wurden erreicht. Die Geschäftsführung hat in der Zwischenzeit gewechselt. 2010 hat Bouwfonds Real Estate Investment Management Deutschland GmbH die Bouwfonds Wohnen in Deutschland 01 GmbH & Co. KG emittiert. Dieser geschlossene Fonds wurde 2011 aus der Platzierung genommen, die Anleger haben ihre Einlage und das Agio vollständig zurückerhalten. Mit dem vorliegenden Angebot ermöglicht die Anbieterin zum ersten Mal auch deutschen Privatanlegern, sich an Parkhäusern zu beteiligen.
Seit dem 01. Januar 2011 ist die Bouwfonds Real Estate Investment Management Deutschland GmbH Mitglied im Verband Geschlossene Fonds e.V. (VGF) und veröffentlicht jährlich eine umfassende Leistungsbilanz, die nach den vom VGF herausgegebenen Richtlinien erstellt und von einem unabhängigen Wirtschaftsprüfer testiert wird.
Die Anbieterin ist außerdem an die Ombudsstelle Geschlossene Fonds e.V. angeschlossen.

Die aktuelle testierte Leistungsbilanz kann auf den Internetseiten der Anbieterin unter www.bouwfondsreim.de abgerufen oder direkt bei der Anbieterin angefordert werden.

6. Das Investment

TENZIAL

In Parkhäuser investieren

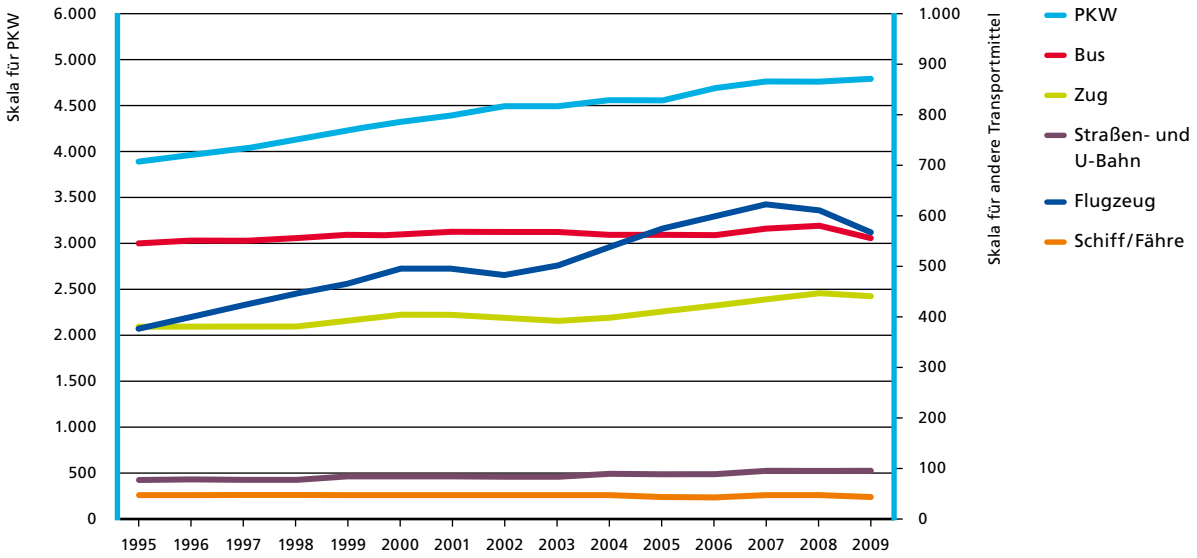
Eine Investition in Parkhäuser ist eine Immobilieninvestition. Klassische Immobilieninvestitionen über geschlossene Fonds in die Nutzungsarten Büro, Handel und Wohnen sind hinreichend bekannt und haben sich als Alternative zum Direkterwerb einer Immobilie etabliert. Parkhausinvestments sind diesbezüglich eine neue Möglichkeit und setzen sowohl auf das bewährte Konzept der Immobilieninvestition, aber gleichzeitig auch auf das Potenzial des Megatrends Mobilität.[1] Immobilien haben normalerweise nur wenig mit Mobilität zu tun. Parkhäuser dagegen können vor diesem Hintergrund ein bisher kaum genutztes, aber dafür umso aussichtsreicheres Investment sein: Denn Autos stehen durchschnittlich 85% bis 95% der Zeit still und brauchen für diese Zeit einen Stellplatz.[2]
Mit der wachsenden Anzahl der PKW nimmt auch die Bedeutung der Parkmöglichkeiten zu. So sind in Europa zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung rund 236 Mio. Fahrzeuge registriert.[3] Jedes dieser Autos muss irgendwo geparkt werden. Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze (EU-15[4]) wird auf ca. 300 Mio. geschätzt.[5] Rund 11 Mio. dieser Parkplätze sind kostenpflichtige Parkplätze.[6] Der Markt für Stellplätze und gebührenpflichtige Straßenparkplätze (EU-15) hat einen geschätzten Umsatz von 45 Mrd. EUR, über 80% davon (37 Mrd. EUR) werden durch die öffentliche Hand erwirtschaftet.[7] Vielerorts bleiben gute Parkgelegenheiten dennoch rar, vor allem in den Innenstädten. Dies betrifft keinesfalls nur Metropolen, auch in kleineren Städten kann dies der Fall sein. Vor allem Oberzentren weisen eine stärkere Nachfrage nach Parkraum auf; dem steht aufgrund der geringen innerstädtischen Flächenverfügbarkeit meist nur ein begrenztes Angebot gegenüber.

6.1 Parken und Parkraumbewirtschaftung

Seitdem das Auto ein unabdingbarer Bestandteil des Transports und der Mobilität für die Mehrheit der Bevölkerung geworden ist, spielen ebenso das Thema Parken und die Parkplatzsuche für einen großen Teil der PKW-Besitzer in Europa eine wesentliche Rolle im Alltag. Dies geht aus folgender Grafik hervor, welche die Entwicklung der Personenbeförderung in der EU-27 nach Transportmittel (in Mrd. km) ausweist. Es ist nicht verwunderlich, dass der PKW mit großem Abstand dieses Ranking anführt und die anderen Transportmittel wie beispielsweise Züge oder Flugzeuge von vergleichbar untergeordneter Relevanz sind (siehe Grafik „Entwicklung des Personenverkehrs in der EU-27 nach Verkehrsmitteln“).

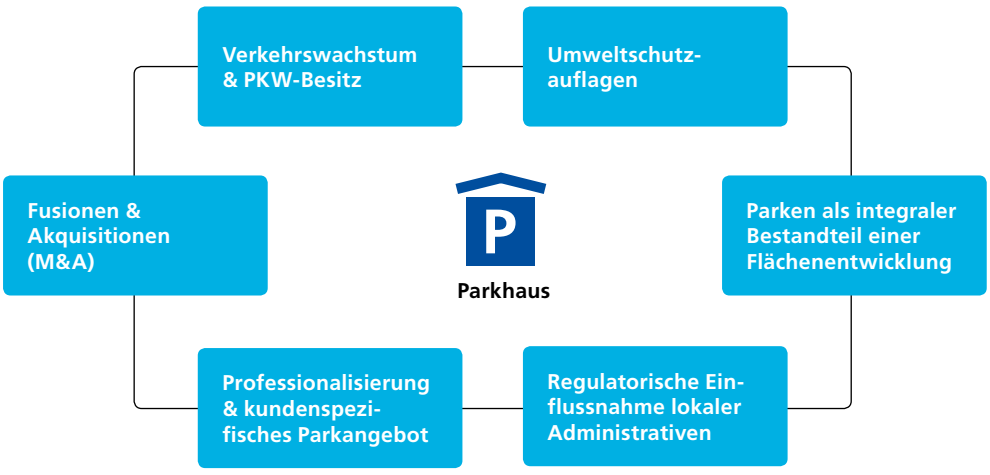
Bevor die stets wachsende Anzahl an Fahrzeugen aus Platz- und aus Sicherheitsgründen dies nicht mehr praktikabel erscheinen ließ, wurde im Wesentlichen auf der Straße beziehungsweise am Straßenrand geparkt, andere Möglichkeiten wie beispielsweise Parkgaragen gab es zunächst nicht. Um jedoch das immer größer werdende Verkehrsaufkommen zu regulieren, insbesondere in innerstädtischen Lagen, führten die örtlichen Behörden bald das Parken gegen Entgelt ein, so wie es heut-

Entwicklung des Personenverkehrs in der EU-27 nach Verkehrsmitteln (in Mrd. Personenkilometer)



Quelle: Europäische Kommission 2011

Einflussfaktoren der Parkraumbewirtschaftung



Quelle: Bouwfonds REIM

zutage in nahezu jeder Innenstadt in Europa vorzufinden ist. Dadurch hielten auch die Parkhäuser Einzug in die Innenstädte, welche vornehmlich von der öffentlichen Hand finanziert und betrieben worden sind.
Die lokalen Märkte für gebührenpflichtiges Parken weisen jeweils eigene Charakteristika und Besonderheiten auf. Dennoch gibt es verschiedene überregionale Treiber und Determinanten, welche die jeweiligen Märkte beeinflussen (siehe Grafik „Einflussfaktoren der Parkraumbewirtschaftung").

6.1.1 PKW-Besitz

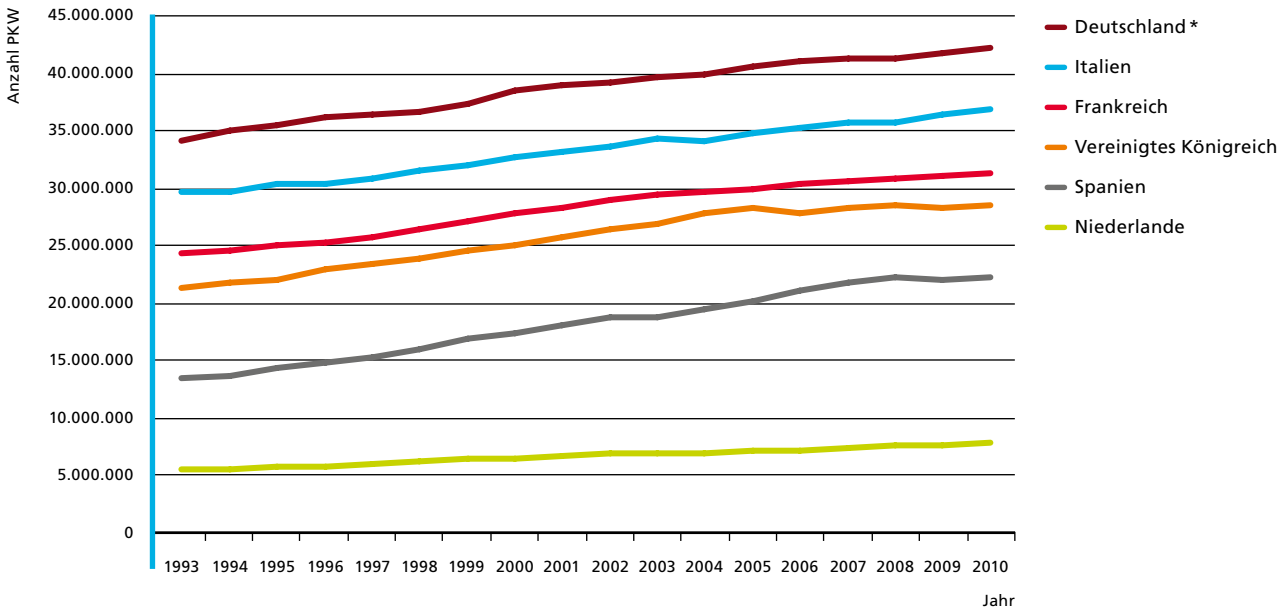
Der PKW-Besitz ist ein wesentlicher Einflussfaktor auf den Markt für Parkhäuser. Nachstehende Grafiken erlauben einen Überblick über die Entwicklung des PKW-Besitzes sowie über die Anzahl der PKW je 1.000 Einwohner in den EU-15-Staaten (siehe Grafiken „Autobesitz in Europa" und „Personenkraftfahrzeuge pro 1.000 Einwohner im Jahr 2009"). Es wird deutlich, dass die Anzahl der PKW je 1.000 Einwohner in den Niederlanden unter dem europäischen Durchschnitt liegt. Möglicherweise kann daher auf künftig überproportionale Wachstumsraten geschlossen werden, wenn unterstellt wird, dass sich das Niveau dem europäischen Durchschnitt annähert. In der Vergangenheit war das Wachstum in den Niederlanden diesbezüglich stärker als beispielsweise in Deutschland, Frankreich oder dem Vereinigten Königreich.
Der PKW erbringt heute mit ca. 74% den größten Anteil an der Personenbeförderung in Europa,[8] was auch auf den beständig wachsenden PKW-Besitz in Europa zurückzuführen ist. Denn seit den 1970er Jahren ist in jedem einzelnen europäischen Land der PKW-Besitz angestiegen,[9] wobei in den letzten Jahren vor allem in den osteuropäischen Ländern der stärkste Anstieg verzeichnet werden konnte.

Bezogen auf die Niederlande hat sich der PKW-Besitz hier seit 2000 jährlich um ca. 2% gesteigert.[10] Anfang 2011 besaßen die Niederländer ca. 7,7 Mio. Autos, das entspricht einem Verhältnis von 458 PKW auf 1.000 Einwohner.[11] Von 1993 bis 2010 ist die Anzahl der PKW in den Niederlanden um 42% gestiegen (Euro-Zone ohne Griechenland und Portugal: +33%), obwohl die Bevölkerung in dem gleichen Zeitraum nur um 9% gewachsen ist.[12]
Prognosen zufolge soll die Anzahl der PKW in den Niederlanden in den nächsten Jahren weiterhin ansteigen. Dabei geht das Verkehrsministerium der Niederlande von einem Wachstum in Höhe von 40% zwischen 2000 und 2020 aus, was in etwa 2,5 Mio. PKW entspräche.[13] Die tatsächliche Entwicklung wird im Wesentlichen von der sozialen beziehungsweise der wirtschaftlichen Entwicklung der Niederlande abhängen. Der prognostizierte ansteigende PKW-Besitz in Kombination mit der Verknappung an verfügbarem innerstädtischen Raum könnte die Akzeptanz und die Nachfrage nach kostenpflichtigem Parken weiter begünstigen. Davon könnten auch Parkhäuser profitieren, insbesondere dann, wenn neben dem reinen Stellplatzangebot auch die Möglichkeit für das Aufladen von Elektrofahrzeugen angeboten werden kann. Die Bedeutung von Elektrofahrzeugen könnte zukünftig deutlich an Relevanz gewinnen, was sich vorteilhaft auf die Nutzung von Parkhäusern mit entsprechender Infrastruktur auswirken könnte.

6.1.2 Parktarife

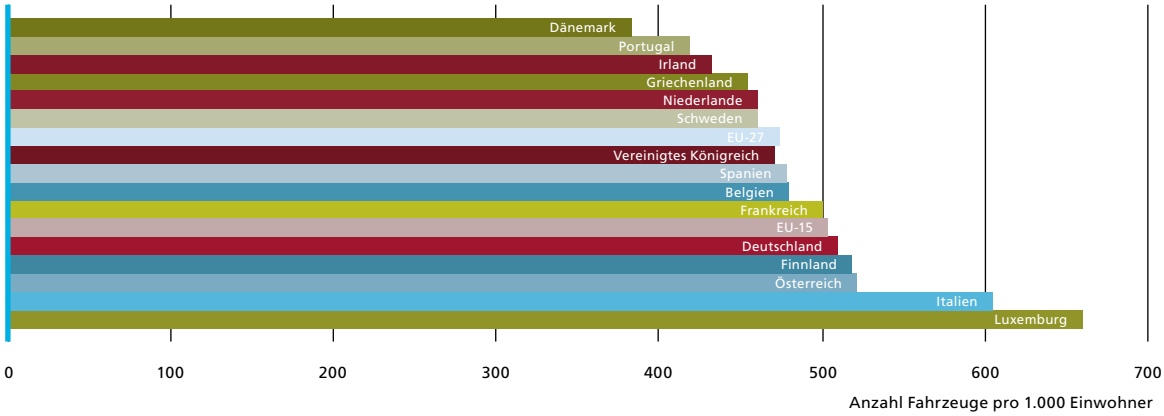
Ein Blick auf die Entwicklung der durchschnittlichen Parkgebühren pro Stunde in unterschiedlichen europäischen Ländern zeigt, dass der Anstieg der durchschnittlichen Parkgebühren in Europa stärker verlaufen ist als der der Inflationsraten im gleichen Zeitraum. Bezogen auf die Niederlande, Deutschland und das Vereinigte Königreich wurde für den

Autobesitz in Europa



Quellen: UNECE 2012, Destatis 2012, Danmarks Statistik 2012, INSEE 2012

Personenkraftfahrzeuge pro 1.000 Einwohner im Jahr 2009



Quelle: Europäische Kommission 2011

Durchschnittliche jährliche Veränderung des PKW-Bestands (Stand 2010)

	Deutschland*	Frankreich	Niederlande	Vereinigtes Königreich
Letzten 15 Jahre	1,17%	1,48%	2,10%	1,75%
Letzten 10 Jahre	0,94%	1,16%	1,70%	1,27%
Letzten 5 Jahre	0,85%	0,77%	1,75%	0,10%

* vor dem Erhebungsjahr 2008 wurden in Deutschland vorübergehend stillgelegte Fahrzeuge mit in die Statistik einberechnet. Laut Statistischem Bundesamt handelt es sich um ca. 12% des Bestands. Diese 12% wurden für die Berichtsjahre vor 2008 abgezogen, um eine Vergleichbarkeit mit den Jahren 2008 bis 2010 herzustellen.
Quellen: UNECE 2012, Destatis 2012, INSEE 2012

Jährlicher Anstieg der Parkplatztarife 2002–2010

Land	Durchschnittlicher jährlicher Anstieg der Parkplatztarife	Durchschnittliche jährliche Inflation (HICP)	Differenz zwischen durchschnittlichem jährlichen Anstieg und durchschnittlicher jährlicher Inflation
Niederlande	4,50 %	1,80 %	270 bp
Deutschland	4,90 %	1,60 %	330 bp
Belgien	5,57 %*	2,30 %*	327 bp*
Vereinigtes Königreich	13,18 %	2,20 %	1.098 bp
Frankreich	3,40 %*	2,10 %*	130 bp*
Irland	8,02 %*	3,10 %*	492 bp*

Quellen: Q-Park 2010, Eurostat 2012
* Quellen: Q-Park 2008 Parkplatztarife 2002–2008, Eurostat 2012

Zeitraum 2002–2010 ein gemittelter jährlicher Tarifanstieg von ca. 7,5% und somit deutlich mehr als das 3,5-Fache der jeweiligen Inflationsraten festgestellt. Bezogen auf die Niederlande ergibt sich mit 4,5% mehr als das Doppelte der Inflationsrate. Es gibt diesbezüglich jedoch starke regionale Unterschiede innerhalb der einzelnen europäischen Länder und deren Städten. Es wird außerdem prognostiziert, dass die Parkgebühren insbesondere in den Innenstädten ansteigen.[14] Dadurch stellen Parkflächen vor allem für die öffentliche Hand, welche die meisten der gebührenpflichtigen Stellplätze bewirtschaftet, eine attraktive Einnahmequelle dar.[15] Solange dies nicht zu einem Angebotsüberhang führt, es also immer noch einen ausreichenden Nachfrageüberhang nach gebührenpflichtigem Parken gibt, könnten die jährlichen Steigerungsraten auch in Zukunft über den jeweiligen örtlichen Inflationsraten liegen.
Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass eine steigende Nachfrage, ausgelöst durch eine größere Anzahl an PKW, voraussichtlich nicht durch eine Erweiterung des Parkplatzangebots im gleichen Maße ausgeglichen werden kann. In der Regel sollte die Verfügbarkeit von geeigneten freien Flächen in innerstädtischen Lagen gegen null tendieren. Bei den Planungen neuer Projektentwicklungen spielen zwar oftmals auch Anforderungen an die Erweiterung der Parkflächen eine Rolle, dennoch wird ein Großteil der nutzbaren Flächen tendenziell eher für zusätzliche Büro-, Handels- oder Wohnflächen eingeplant. Dies könnte zu einer weiteren Verknappung von verfügbaren Parkflächen führen, wenn eine steigende PKW-Anzahl angenommen wird. Daher bleibt als Regulierungsmöglichkeit zunächst nur die Steuerung über die Parktarife. Annahmegemäß könnten dadurch höhere Parkgebühren durchgesetzt werden.

6.1.3 Die Bewirtschaftung eines Parkhauses

„Schranke auf. Schranke zu." Auf diese einfache Formel könnte von Außenstehenden die Arbeit rund um ein Parkhaus oder eine Tiefgarage reduziert und empfunden werden. Um ein solches Objekt allerdings effizient und ökonomisch führen zu können, bedarf es spezifischer Erfahrung. Zahlreiche Aspekte, beispielsweise die sichere Einnahmenverwaltung und die regelmäßige Reinigung sowie die stete Gewährleistung der Sicherheit von Kunden und Fahrzeugen, sind wichtige Teilaufgaben bei der Bewirtschaftung von Tiefgaragen oder Parkhäusern. Bezogen auf das jeweilige Objekt und dessen Einzugsgebiet klassifiziert ein umsichtiger Betreiber mithilfe einer Objekt- und Kundenanalyse die Kurz- und Dauerparkgruppen, um darauf abgestimmt die Parktarife zu gestalten und die Erlöse zu optimieren.
Um einen reibungslosen Betriebsablauf ermöglichen zu können, ist es außerdem notwendig, die eingesetzte Parktechnik stets zu warten und zu überprüfen. Trotz regelmäßiger Wartung kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass eine Stö-

rung an der Parkierungsanlage den Betrieb beeinflusst. In solchen Fällen ist die rasche Behebung der Störung entscheidend. Auch dafür zeichnet sich der Betreiber verantwortlich, ggf. unter Einbindung kompetenter Partner.

Eigentümer und Betreiber

Jedes westeuropäische Land hat heute mehrere größere Parkhausbetreiber.[16] Diese Marktteilnehmer können sowohl zugleich die Eigentümer der Parkhäuser sein als auch ausschließlich als Betreiber fungieren. Als Parkhauseigentümer können demnach zwei unterschiedliche Strategien angewendet werden: das Betreiben des Parkhauses auf eigene Rechnung und eigenes Risiko oder die Vergabe von Betrieb und Management an einen Dritten.
Welche dieser beiden Strategien geeigneter ist, hängt dabei maßgeblich von der Risikoneigung des Eigentümers ab. Allerdings ist inzwischen ein eindeutiger Trend erkennbar, das Management der Parkhäuser an einen externen Betreiber zu übertragen, insbesondere dann, wenn das entsprechende Parkhaus Bestandteil einer öffentlichen Einrichtung wie z.B. eines Krankenhauses, eines Flughafens oder eines Stadions ist.
Falls beispielsweise das operative Betreiberrisiko nicht übernommen werden soll, dann erscheint für diesen Typ Eigentümer das „Outsourcing“ und somit die Vergabe des Objektmanagements an eine Betreibergesellschaft als vorteilhaft. Dafür erhält der Eigentümer vom Betreiber in der Regel einen Mietzins, der je nach Vertragsgestaltung als fest vereinbarte, nicht variable Fixzahlung, als abhängige Pacht, die sich direkt an den Umsätzen des Parkhauses orientiert, oder als Mischform aus beiden zuvor genannten Varianten entrich-

Kontrollzentrum im Parkhaus De Oranjerie in Roermond

tet wird. Bei der Festpachtvereinbarung liegt das unternehmerische Risiko komplett beim Betreiber. Er muss eine hinreichende Umsatzhöhe generieren, die es ermöglicht, dem Eigentümer die vereinbarte Festpacht zu zahlen. Da solche Mietverträge in der Regel sehr lang sind – oftmals mit einer Laufzeit von über 20 Jahren –, sind die Mietzahlungen zumeist direkt an die Inflation gekoppelt, um einerseits eine langfristige Prognosesicherheit zu ermöglichen und andererseits einen Inflationsausgleich zu schaffen. Zusätzlich wird in der Regel eine turnusmäßige Anhebung des Mietzinses in Abhängigkeit von den real erwirtschafteten Umsätzen vereinbart, da die Umsatzentwicklung möglicherweise positiver ausfällt als die reine Inflationsentwicklung. Dadurch könnte sich zusätzliches Potenzial für den Mietzins ergeben, welches der Eigentümer für sich nutzen könnte.

Erfolgsfaktoren bei Parkhäusern

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 oder nicht. In der Regel versucht der Fahrer, möglichst in unmittelbarer Nähe zu dem eigentlichen Ziel zu parken, was der Nähe zu potenziellen Frequenzbringern als Standortfaktoren für Parkhäuser elementare Bedeutung zuweist. Aber auch die Erreichbarkeit und Verkehrsanbindung, die Instandhaltung, das Image, die Sicherheit und nicht zuletzt die Öffnungszeiten, Gebühren und die Qualitäten der konkurrierenden Parkhäuser im Umfeld beeinflussen den wirtschaftlichen Erfolg eines Parkhauses. Die Lagequalität von Parkhäusern wird darüber hinaus bestimmt durch die Einwohnerzahl, die PKW-Dichte und die Sozialstruktur im Einzugsgebiet. Wenn ein innerstädtisches Umfeld auf verschiedene Arten genutzt wird, dort also Wohnen, Handel, Kultur und Arbeiten stattfinden, sind die Verkehrsströme nicht von nur einer einzelnen Nutzungsart abhängig, was grundsätzlich stabilisierend auf die Einnahmen der Parkhäuser wirken kann.

Ein entscheidender Standortfaktor für Parkhäuser ist dennoch unweigerlich die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten. Dabei ist vor allem die unmittelbare Nähe zu Lebensmitteleinzelhändlern ein stabilisierender Faktor, weil die in diesem Segment erzielten Umsätze vergleichsweise konstant bleiben, auch in wirtschaftlich angespannteren Zeiten. Dadurch bleibt das Parkhaus in solchen Lagen vergleichsweise unabhängig von konjunkturellen Schwankungen.

Ein weiterer Faktor, der die Nachfrage nach Parkraum beeinflusst und somit direkt auf den wirtschaftlichen Erfolg eines Parkraums einwirkt, ist die örtliche Infrastruktur mit den alternativen Möglichkeiten der Mobilität, beispielsweise dem ÖPNV. Je besser der ÖPNV vor Ort ausgebaut ist, desto häufiger könnte er das Auto bei der Wahl des Verkehrsmittels ersetzen. Dies trifft vor allem auf die Infrastruktur von großen Oberzentren zu, in kleineren Agglomerationsräumen hingegen gibt es vielfach keine relevante Alternative zur PKW-Nutzung, da häufig die Anbindung an den ÖPNV in solchen Lagen weniger gut ausgebaut ist. Insofern kann nach Einschätzung der Anbieterin ein Parkhaus gerade in kleineren Städten wirtschaftlich erfolgreicher sein, wenn dieser Standort zwar die Besucher und die Kaufkraft aus dem Umland anzieht, die örtliche ÖPNV-Infrastruktur aber nicht in der Form ausgebaut worden ist, wie dies in Großstädten der Fall ist.

Auswirkungen auf die Umsätze der Parkhäuser können z.B. auch von der Änderung der Streckenführung innerhalb einer Stadt ausgehen, beispielsweise durch die Einführung von Einbahnstraßen.

Neue Einbahnstraßen und neue Verkehrsführungen können die Erreichbarkeit eines Parkhauses und die Anbindung an den örtlichen Verkehrsfluss sowohl positiv als auch negativ beeinflussen. Ebenso gilt es die Konkurrenz in der unmittelbaren Umgebung zu berücksichtigen. Dabei sind nicht nur die weiteren gebührenpflichtigen Parkplätze in der direkten Nähe ein wichtiges Kriterium, auch die Anzahl der Parkplätze, an denen gebührenfreies Parken erlaubt ist, muss in die Wettbewerbsanalyse mit einbezogen werden. Der Bau eines weiteren Parkhauses in der näheren Umgebung kann sich auf die Umsätze der bestehenden Parkhäuser auswirken. Es sollte ebenfalls betrachtet werden, ob die Parkgebühren im Einzugsgebiet auch entrichtet werden. Vor diesem Hintergrund lohnt ein Blick auf die Höhe der Bußgelder, die für Falschparken erhoben werden, und die Analyse, in welcher Frequenz Parkkontrollen durch die Behörden vorgenommen werden. Diesbezüglich ergibt sich bezogen auf das Investitionsland Niederlande folgendes Bild: Insgesamt ist von allen öffentlich zugänglichen Parkflächen der Niederlande nur ein geringer Anteil kostenpflichtig,[17] es besteht also grundsätzlich noch ein entsprechend großes Potenzial, kostenpflichtiges Parken auszuweiten. Allerdings werden einerseits die Möglichkeiten für kostenfreies Parken aufgrund sehr dichter Besiedlung und Bebauung in den Innenstädten nur selten angeboten, andererseits werden relativ hohe Bußgelder für Falschparken erhoben. Das Angebot an Parkmöglichkeiten ist somit insbesondere in den Innenstadtlagen gering und könnte sich rückläufig entwickeln, da sich die niederländischen Kommunen immer mehr darauf konzentrieren, das Parken auf der Straße einzuschränken.[18] Dies könnte dem Auslastungsgrad niederländischer Parkhäuser zugutekommen und könnte zu einer höheren Akzeptanz für kostenpflichtiges Parken im Vergleich zu Ländern mit abweichenden Grundvoraussetzungen führen.

Trends bei der Parkraumbewirtschaftung

Die maßgeblichen Trends auf den europäischen Parkhausmärkten werden im Wesentlichen durch die höhere Professionalität der Marktteilnehmer bestimmt. Dies wird an einer deutlich verbesserten Kundenorientierung im Vergleich zu früher erkennbar, als z.B. das Aussehen der Objekte oder Sicherheitsaspekte in den Parkhäusern eine weniger wichtige Rolle eingenommen haben. Heute hingegen stehen die Erfolgsfaktoren Sicherheit, Sauberkeit und Service sowie die Kundenzufriedenheit im Mittelpunkt zahlreicher Überlegungen bei der Ausgestaltung von Parkhäusern. Diese wird zumeist anhand von Umfragen unter den Parkenden überprüft, und daraufhin werden Maßnahmen sowie Verbesserungen mithilfe der Ergebnisse aus diesen Umfragen implementiert. Nicht zuletzt auf Basis ebensolcher Befragungen sind zahlreiche erfolgreiche Neuerungen, wie beispielsweise flexible Tarife, minutengenaues Abrechnen oder Bezahlen per Handy, entstanden.
Des Weiteren wurde dazu übergegangen, sich anhand von Erhebungen und Analysen, beispielsweise zur Besucheranzahl oder zur durchschnittlichen Besuchsdauer, ein genaueres Bild vom Endkunden zu machen. Die Auswertung der diesbezüglichen Datenreihen hilft dabei, einen verhältnismäßig undurchsichtigen Markt deutlich transparenter zu machen und gleichzeitig das eigene Angebot besser an die Kundschaft anzupassen. Außerdem könnte sich auf Basis dieser Datenreihen der Trend zur Preisdifferenzierung weiter fortsetzen, welcher letztlich auf dem ökonomischen Modell von Angebot und Nachfrage aufbaut: Die Höhe der Parkgebühren wird maßgeblich durch die Nachfrage nach Parkraum bestimmt werden, diese wiederum wird sowohl räumlichen als auch zeitli-

chen Schwankungen unterliegen. Nachfrageabhängige Preismodelle könnten insgesamt zu einer verbesserten Wirtschaftlichkeit beitragen, wenn in Zeiten hoher Nachfrage auch die Preise nach oben angepasst werden und in Zeiten geringerer Auslastung die Tarife nach unten reguliert werden. Vielfach ist dies in Form von speziellen Abend- oder Nachttarifen bereits in Anwendung.
Auch der Einfluss der Behörden wirkt sich auf die Nutzung von Parkhäusern aus, sowohl durch die vorgegebene Verkehrsführung als auch durch die Gebührengestaltung: Für das Parken am Straßenrand werden z.B. in den Niederlanden durchschnittlich höhere Gebühren erhoben als für die Nutzung von Parkhäusern. Dadurch soll die Anzahl der Autos am Straßenrand reduziert und gleichzeitig die Verkehrssicherheit erhöht werden.

Ökonomische Einflussfaktoren

Auch auf die Autoindustrie hat die globale Finanzkrise ihre Auswirkungen gehabt. So sank beispielsweise auf dem Höhepunkt der Krise nicht nur die Anzahl der neuen Autozulassungen, auch die Umsätze der PKW-Produzenten waren in dieser Zeit rückläufig. Dies galt insbesondere für das Jahr 2008 im Vergleich zu den Jahren davor.[19] Auch die Nachfrage nach Parkraum wird direkt durch die wirtschaftliche Lage bestimmt. Während Parkhäuser in der Nähe von Shoppingcentern, an Krankenhäusern oder an Bahnhöfen vergleichsweise unbeeinflusst von der Wirtschaftslage bleiben, kann bei Parkhäusern in der Nähe von Flughäfen oder im zentralen Geschäftsbezirk (CBD, Central Business District) durchaus eine Korrelation der dortigen Auslastung mit der allgemeinen Wirtschafts-

Freundliche, helle Atmosphäre im Parkhaus Eiland in Zwolle

lage festgestellt werden.[20] Solche Flächen wurden in den betreffenden Krisenjahren weniger häufig genutzt, was die Notwendigkeit einer multifunktionalen Nutzung zur besseren Einnahmenstabilität bei Parkhäusern deutlich hervorhebt.

Demographische Einflussfaktoren

Demographische Trends werden sich zukünftig auf nahezu alle Wirtschaftssektoren auswirken. Die möglichen Folgen für die Immobilienwirtschaft sind bereits Gegenstand zahlreicher aktueller Untersuchungen. Auch die Einflüsse auf den Arbeitsmarkt oder den Gesundheitsmarkt werden seit geraumer Zeit durch verschiedene Institutionen regelmäßig analysiert.

Es kann grundsätzlich von drei wesentlichen demographischen Trends in Europa ausgegangen werden: Zum einen der prognostizierte Bevölkerungszuwachs (in den Niederlanden wird zwischen 2008 und 2035 ein Bevölkerungswachstum von insgesamt 5,3%[21] erwartet), der begleitet wird durch eine steigende Anzahl an Haushalten. Gleichzeitig wird ein fortschreitender Alterungsprozess in vielen europäischen Volkswirtschaften zu beobachten sein.
Diese demographischen Entwicklungen werden einen enormen Einfluss auf die Gesellschaft und die Wirtschaft haben. Dies gilt auch für den Markt der Parkhäuser. Es ist jedoch aus heutiger Sicht nicht vorherzusagen, in welcher Art und Weise sich diese Auswirkungen auf das Segment Parkhäuser manifestieren werden. Durch die steigende Anzahl der Haushalte – diese ist zurückzuführen auf die abnehmende Anzahl an Personen je Haushalt – wird möglicherweise auch die Anzahl der genutzten PKW positiv beeinflusst. Insofern könnte eine Region mit positiver Bevölkerungsentwicklung und mit steigender Anzahl an Haushalten eine gute Standortwahl für ein Parkhaus sein. Dennoch sollte vor dem Hintergrund einer langfristigen Planung bereits jetzt dazu übergegangen werden, dem unstrittigen Alterungsprozess durch geeignete Maßnahmen Rechnung zu tragen und darauf einzugehen, dass Senioren möglicherweise andere Ansprüche an Parkmöglichkeiten haben als jüngere Verkehrsteilnehmer.

6.1.4 Parkhäuser als Investitionsgegenstand

Der Markt für Parkhausinvestments

Noch ist der europäische Markt für Parkhausinvestments nach Beobachtungen der Anbieterin klein und relativ intransparent. Dies zeigt sich beispielsweise darin, dass IPD, einer der größten Immobiliendatenanbieter Europas, nur wenige Daten zur Verfügung stellen kann. IPD deckt lediglich drei Länder zum Parkraummarkt ab – in anderen Ländern war die Stichprobengröße zu gering. Der niederländische Markt ist hingegen gut dokumentiert und einer der wenigen europäischen Teilmärkte, für den überhaupt verwertbare Daten diesbezüglich erhältlich sind. Insgesamt sind aber auch andere europäische Teilmärkte nach Einschätzung der Anbieterin für Parkhausinvestitionen in den letzten Jahren transparenter und professioneller geworden, obwohl im Gegensatz zu anderen Immobiliennutzungsarten weniger Transaktionen im Segment Parkhäuser verzeichnet werden können. Inzwischen ist es aber leichter geworden, Marktdaten zu beziehen, Prognosen zu erstellen und darauf aufbauend Objektstrategien zu entwickeln. Aus Investorensicht ist es deshalb auch einfacher geworden, zu jeder Zeit die Vermarktbarkeit der eigenen Objekte einschätzen zu können.

Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass das Investoreninteresse an Parkhäusern stark zugenommen hat und neben der öffentlichen Hand, die allerdings immer noch der wichtigste Markt-

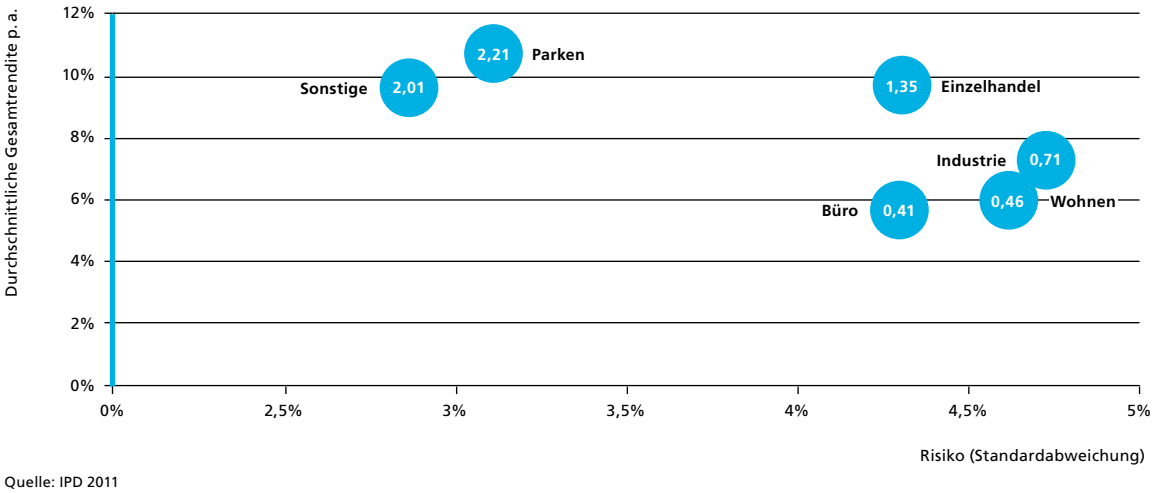
teilnehmer ist, eine Reihe von weiteren Investoren und Betreibern in Erscheinung getreten ist. In den letzten Jahren gab es einige nennenswerte Transaktionen in diesem Segment, beispielsweise die Übernahme von Apcoa durch den Finanzinvestor Eurazeo im Jahr 2007 oder die Übernahme von Epolia (Frankreich) durch Q-Park im Jahr 2008. In beiden Fällen wurden Kaufpreise im hohen dreistelligen Millionenbereich erzielt, obgleich beide Jahre als „Krisenjahre" in die Geschichte eingegangen sind.
Die zunehmende Transparenz könnte möglicherweise weitere Marktteilnehmer dazu bewegen, sich in dem Segment Parkhausinvestment zu engagieren. Ungeachtet dessen verbleiben jedoch immer noch strategische Vorteile bei denjenigen Investoren, die den Markt bereits seit längerem analysieren und bereits durchdrungen haben. Dieser Informationsvorsprung und die insgesamt immer noch geringe Anzahl an Akteuren auf dem Parkhausinvestmentmarkt könnten erfahrenen und sachkundigen Investoren auf absehbare Zeit Wettbewerbsvorteile, z.B. durch attraktive Kaufgelegenheiten, ermöglichen.

Performanceaspekte

Die richtige Standort- und Objektwahl vorausgesetzt, kann eine Investition in Parkhäuser aufgrund des möglichen überdurchschnittlichen Rendite-Risiko-Profils erfolgversprechend sein.

Im Vergleich mit anderen Immobiliennutzungsarten im Investitionsland Niederlande konnten Parkhausinvestments in der Vergangenheit nicht nur vergleichsweise hohe Renditen erzielen, sondern wiesen zugleich ein verhältnismäßig geringes Risiko auf. Möglicherweise könnte auch in Zukunft bei Investitionen in Parkhäuser ein ähnlich vorteilhaftes Ergebnis erzielt werden. Die Ergebnisse aus der Vergangenheit lassen jedoch keinen hinreichenden Schluss auf künftige Entwicklungen zu.

Rendite-Risiko-Profile (Sharpe-Ratio) (2004 – 2010)



Quelle: IPD 2011

Diversifikationsaspekte

Investitionen in Sachwerte, z.B. durch direkte oder indirekte Immobilienanlagen, können zur Diversifikation des Anlageportfolios beitragen und möglicherweise dabei helfen, Schwankungen in der Wertentwicklung zu reduzieren. Doch selbst in einem breit aufgestellten Portfolio, das bereits einen nennenswerten Immobilienanteil ausweist, kann eine Investition in die Nutzungsart Parkhäuser möglicherweise weitere positive Effekte zur Stabilisierung der Wertentwicklung beitragen.
So konnten sich laut einer Studie von Colliers[22] die Eigentümer von Parkhäusern im Krisenjahr 2009 vergleichsweise gut von der weltweiten Rezession abkoppeln. Gleiches galt auch für die Betreiber dieser Parkhäuser. Falls auch in der Zukunft diese Verhältnismäßigkeiten fortbestehen sollten, könnten sich Investitionen in Parkhäuser möglicherweise weiterhin als attraktive Portfoliobeimischung erweisen.

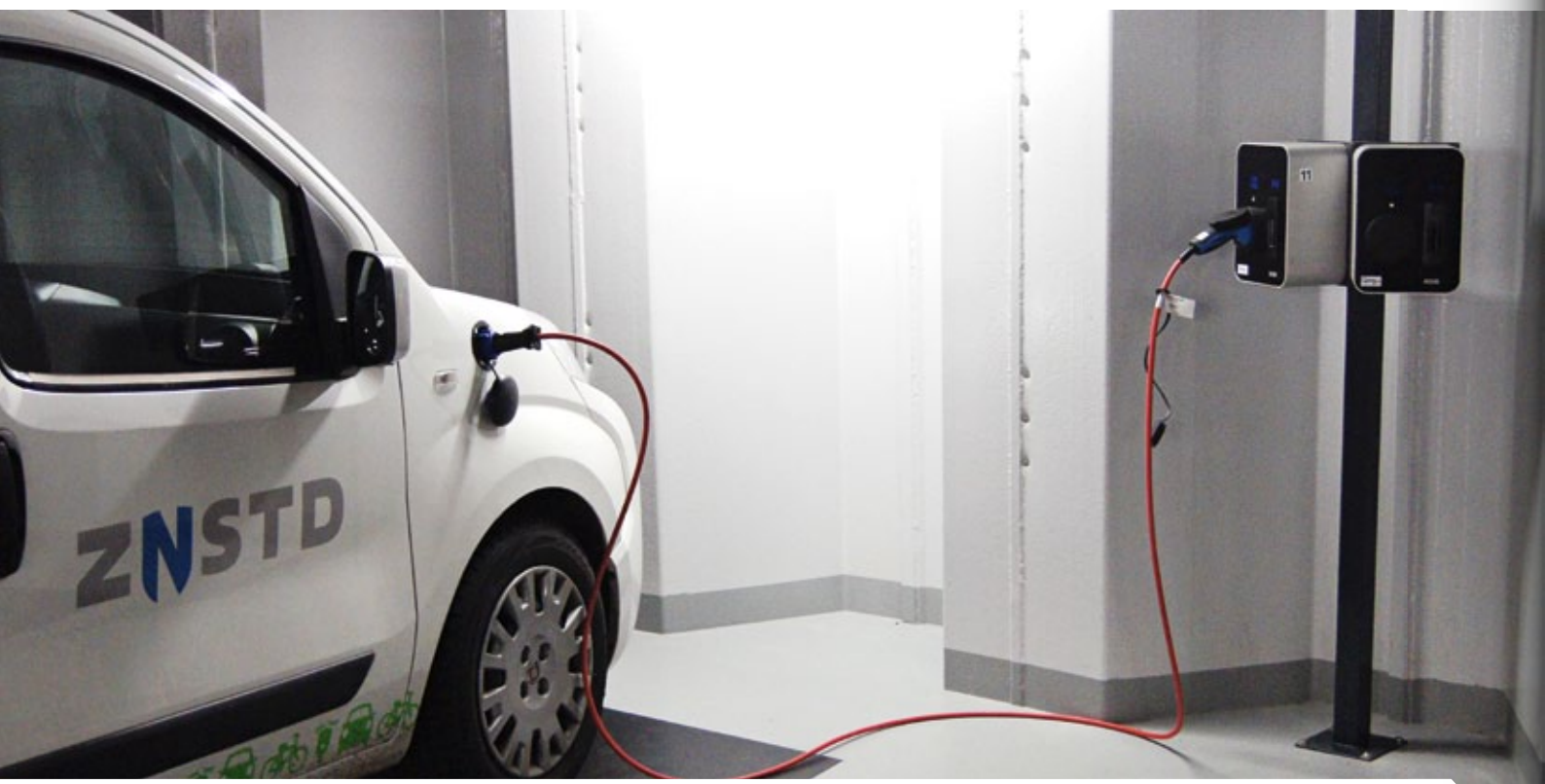
Nachhaltigkeitsaspekte

Die Europäische Union hat sich die Etablierung eines nachhaltigen Transportsystems zum Ziel gesetzt, das die ökonomischen, sozialen und ökologischen Anforderungen der Gesellschaft erfüllt und gleichzeitig zu einer integrativen Gesellschaft sowie einem voll integrierten und wettbewerbsfähigen Europa beiträgt. Die Herausforderung dabei besteht in der kombinierten Berücksichtigung der Anforderungen an Erreichbarkeit und Nachhaltigkeit.
Obwohl bereits Fortschritte bei der Verringerung von Verkehrsunfällen und der Luftverschmutzung erzielt wurden, ist das europäische Transportsystem jedoch in mehrfacher Hinsicht noch nicht auf einem nachhaltigen Weg. Durch die Anwendung zunehmend strikterer europäischer Emissionsvorschriften hat sich die Luftqualität in europäischen Städten deutlich verbessert. Dennoch bedarf es weiterer Fortschritte auf diesem Gebiet, speziell bei der Reduzierung von Stickoxiden und der Feinstaubbelastung in Städten.

Vor diesem Hintergrund können Parkhäuser einen wichtigen Beitrag leisten.

Sicher sind Parkhäuser nicht die ersten Objekte, die einem in den Sinn kommen, wenn der Punkt Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche thematisiert wird. Dies wird vorrangig durch unterschiedliche zertifizierte „Green Buildings“ besetzt und findet zumeist im Zusammenhang mit neueren Büroimmobilien Erwähnung. Es existieren verschiedene Bewertungsmethoden zur Messung und Verbesserung der Nachhaltigkeit neu zu errichtender Immobilien. Auch neu zu entwickelnde Parkhäuser könnten eine Zertifizierung anstreben. Um jedoch bereits existierende Parkobjekte zertifizieren lassen zu können, müssten die einschlägigen Methoden noch erweitert werden. Derzeit gibt es Zertifizierungsmethoden für bereits vorhandene Wohn- oder Geschäftsgebäude, die hierbei zugrunde gelegten Kriterien lassen sich jedoch nicht ohne weiteres auf ein Parkhaus anwenden. Dennoch erschließt sich bei genauerer Betrachtung durchaus der „nachhaltige Charakter“ eines Parkhauses. So müssen beispielsweise die Parkgebäude nicht beheizt werden, wohingegen die Themen Wärmedämmung und Energieeffizienz vor allem bei Wohnimmobilien sehr wesentliche Qualitätsmerkmale für Nachhaltigkeit sind. Des Weiteren stiften Parkhäuser gewissermaßen aus sich selbst heraus einen ökologischen Nutzen und fördern umweltfreundlicheres Verhalten, weil sie den „Parksuchverkehr“ vermeiden und dadurch ebenfalls die Emission von Abgasen reduzieren. Das Volumen des durch die Parkplatzsuche entstehenden Verkehrs darf nicht unterschätzt werden, auch wenn die individuell mit der Suche verbrachte Zeit mitunter kurz ausfallen kann. Untersuchungen in

Deutschland haben ergeben, dass ca. 20% bis 40% des Stadtverkehrs in Großstädten auf die Parkplatzsuche entfallen können.[23]
Der Trend Nachhaltigkeit hat sich auch in der Parkhausbranche durchgesetzt und wird durch die Betreiber zunehmend in die Strategie und in die Ausrichtung der Objekte eingebunden. So wird beispielsweise aktiv danach gestrebt, die Beleuchtungen auf LED-Basis umzustellen, des Weiteren werden immer öfter Möglichkeiten sondiert, Solarpanels auf den Dächern der Objekte zu installieren. ISO-Zertifizierungen und verschiedene Programme, die Parkhäuser sauberer und sicherer machen sollen, sind weitere Wege, die dabei helfen sollen, die Qualität der Parkhäuser weiter zu verbessern und diese umweltfreundlicher zu gestalten.
In der Zukunft sind zusätzliche Aspekte denkbar, durch die Parkhäuser einen Beitrag zum umweltbewussten Verhalten leisten können. Dies gilt insbesondere durch die zu erwartende steigende Relevanz der Elektromobilität.[24] Parkhäuser könnten vor diesem Hintergrund durch das Vorhalten entsprechender Ladestationen für Elektromobile die Funktion als „Tankstelle der Zukunft" einnehmen. Des Weiteren könnten künftig in Parkhäusern eingerichtete Wärmeleitsysteme eine bedeutende energieeffiziente Technologie werden. Diese würden dann die durch die Autos abgegebene Wärme nutzbar machen. Eine Staffelung der Parktarife, die sich dann an der Größe beziehungsweise an dem Verbrauch der Autos orientieren, ist außerdem ein denkbares Anreizsystem, um umweltbewussteres Verhalten der Autonutzer zu fördern. Sich automatisch öffnende Schranken an der Einfahrt, wodurch an dieser Stelle Wartezeiten und CO_2-Emissionen reduziert werden können, könnten ebenfalls Bestandteil einer effizienten Bewirtschaftungsstrategie eines Parkhauses sein.



Zukünftig könnten die Fondsobjekte mit ähnlichen Ladestationen ausgestattet werden.

Eine vergleichbar neue, aber durchaus vielversprechende Technologie in diesem Zusammenhang könnte das Parking Route Information System (PRIS) werden. Dieses System kann in Echtzeit via Satellitennavigation und Internet anzeigen, ob in einem Parkhaus noch freie Plätze verfügbar sind, und leitet den Autofahrer auf dem kürzesten Weg zum Objekt. PRIS kann dazu beitragen, die Unwägbarkeiten und die Frustration von Fahrern ebenso wie den Parksuchverkehr und die dadurch entstehenden Emissionen zu reduzieren. Die Wahl der Parkgelegenheit und der gesamte Verkehrsfluss können dadurch deutlich ökonomischer und umweltschonender vonstattengehen.
Diese Trends unterstreichen, dass das Thema Nachhaltigkeit eine zunehmend signifikantere Rolle, auch für das Segment Parkhäuser, einnehmen wird. Es ist daher von hoher Wichtigkeit, dass die entsprechenden Marktteilnehmer dies in ihrer jeweiligen Strategie hinreichend berücksichtigen.

6.2 Das Beteiligungsangebot

6.2.1 Die Fondsstrategie

Bestandteil des Beteiligungsangebots ist ein bereits festgelegtes Portfolio von insgesamt sechs Parkhaus-Immobilien (3.199 Parkplätze) mit jeweils nach Ansicht der Anbieterin als gut beurteilter Makro- und Mikrolage in niederländischen Ober- und Mittelzentren mit dichter Population und hoher Zentralität. Der Zentralitätsindex ist ein Indikator für die Einkaufsattraktivität einer Stadt gemessen am Kaufkraftzufluss beziehungsweise -abfluss. Ein Zentralitätsindex über 100 zeigt einen Kaufkraftzufluss an, das heißt, in dieser Stadt wird mehr Umsatz im Einzelhandel getätigt als der dort lebenden Bevölkerung für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Diversifikation über sechs unterschiedliche Standorte kann ausgleichend wirken auf schwankende und somit schwieriger zu prognostizierende Umsatzentwicklungen.
Die Bouwfonds Private Dutch Parking Fund I Verwaltungs GmbH als Komplementärin der Fondsgesellschaft hat am 22. Dezember 2011 einen Kaufvertrag mit zwei Gesellschaften der Q-Park-Gruppe abgeschlossen. Der Gesamtkaufpreis für alle Objekte beträgt rund 54,5 Mio. EUR und entspricht somit exakt dem 16-Fachen der anfänglichen Jahresnettokaltmiete.

Objektstandort	Übernahme am	Kaufpreis (EUR)
Apeldoorn	27. Dezember 2011	8.982.304
Hengelo	27. Dezember 2011	5.139.200
Rijswijk	27. Dezember 2011	19.442.256
Roermond	27. Dezember 2011	9.298.112
Zaandam	27. Dezember 2011	3.005.424
Zwolle	17. April 2012	8.644.704
Summe		**54.512.000**

Es handelt sich bei den Objekten des Portfolios ausschließlich um Bestandsgebäude, die alle eine mehrjährige Bewirtschaftungshistorie vorweisen können, was eine Standortanalyse und eine Einschätzung der möglichen zukünftigen Mietentwicklung anhand von mehrjährigen Datenreihen hinsichtlich Auslastung und Umsätzen ermöglicht. Der Fonds betreibt die Objekte nicht selbst, alle sechs Parkhäuser sind langfristig für die Dauer von 45 Jahren an den niederländischen Parkhausbetreiber Q-Park vermietet. Sollte der Betreiber in Verzug geraten oder ausfallen, verbleiben dennoch die durch die Gebäudenutzer zu entrichtenden Parkgebühren.
Die Mietverträge sind teilindexiert und unterliegen einer jährlichen Anpassung. Die Steigerungsrate ist nach oben begrenzt. Nach zehn Jahren erfolgt eine prozentuale Anpassung an den tatsächlich erziel-

ten Betreiberumsatz der Jahre 2019 bis 2021. Diese Anpassung erfolgt nur nach oben, dies bedeutet, dass es eine Anhebung der Miete geben wird, wenn der Betreiber in dieser Zeit eine höhere Umsatzwachstumsrate erzielt hat als die Steigerungsrate der Miete, die auf Basis einer jährlichen Indexierung angepasst wird. Hat der Betreiber geringere Umsätze generiert, erfolgt weiterhin eine Mieterhöhung auf Basis der Inflationsrate (VPI). Diese Mietangleichung könnte sich möglicherweise positiv beim Verkauf der Objekte auswirken.

Das Investitionsland

Mit rund 16,7 Mio. Einwohnern (Stand: Januar 2012) und einer Bevölkerungsdichte von 494 Einwohnern pro km² sind die Niederlande eines der am dichtesten besiedelten Länder Europas. Fast die Hälfte der Einwohner konzentriert sich auf den westlichen Verdichtungsraum „Randstad", der aus den Großstädten Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht und weiteren kleineren Städten gebildet wird.[25]

Die niederländische Wirtschaft ist die fünftgrößte der Eurozone (weltweit: Platz 16[26]) und hat gleichzeitig eine der niedrigsten Staatsverschuldungen in Europa.[27] Die globale Finanz- und Wirtschaftskrise hat sich jedoch auch auf die Niederlande ähnlich ausgewirkt wie auf Deutschland. Im Krisenjahr 2009 schrumpfte die Wirtschaftsleistung laut dem niederländischen Amt für Statistik CBS um rund 3,5%. Die Inflationsrate lag im Februar 2012 bei rund 2,5%.[28] Deutlich besser im europäischen Vergleich sind die niederländischen Beschäftigungszahlen: Mit 5,9% weisen die Niederlande eine der niedrigsten Arbeitslosenquoten in der Europäischen Union auf (Stand: März 2012).[29]

Im Jahr 2010 erholten sich die Niederlande von dem Wirtschaftseinbruch. Das Bruttoinlandsprodukt stieg wieder um 1,7%. Im internationalen Vergleich von Standortfaktoren schneiden die Niederlande trotz relativ geringer Größe und Einwohnerzahl weit überdurchschnittlich ab. Nach einer Studie des Internationalen Währungsfonds (IWF) im Jahr 2011 befinden sich die Niederlande mit einem Bruttoinlandsprodukt (Kaufkraftparität) pro Kopf von 42.183 USD weltweit auf dem zehnten Platz, in der Eurozone hinter Luxemburg auf Rang 2. Der niederländische Verbraucher gehört im internationalen Vergleich zu der Gruppe mit sehr hoher Kaufkraft.
In den Niederlanden werden hinsichtlich der Demographie teils ähnliche Entwicklungen erwartet wie hierzulande: Dies sind vornehmlich die Alterung der Gesellschaft und die Tendenz zu einer steigenden Anzahl an Haushalten. Letzteres vornehmlich aufgrund einer sinkenden Personenzahl pro Haushalt. Im Gegensatz zu Deutschland werden diese beiden Entwicklungen jedoch nicht begleitet durch eine gleichzeitige Schrumpfung der Bevölkerung. Vielmehr wird in den Niederlanden ein weiteres Bevölkerungswachstum erwartet.

Das Portfolio

Es handelt sich um ein regional verteiltes Portfolio mit ausschließlich öffentlich zugänglichen Parkhäusern an innerstädtischen Standorten, was eine vergleichsweise konstante Auslastung der Parkhäuser begünstigen könnte.
Die „innerstädtische Lage" ist gleichbedeutend mit einer multifunktionalen Nutzung aufgrund zahlreicher Frequenzbringer im Umfeld. Häufig bleibt zwar als wichtigster Faktor für ein Parkhaus die Nähe zur Haupteinkaufsstraße (1-A-Lage, die Gegend mit der höchsten Passantenfrequenz und den höchsten Mieten für Einzelhandelsflächen), aber auch die Aspekte „Arbeiten", „Wohnen" und „Freizeitgestaltung" sind in einer Innenstadt wichtige Standortfaktoren für ein Parkhaus. Ein Rückgang des Einkaufspublikums hätte daher nur teilweise Einfluss auf die Nutzung des betreffenden Parkhauses.

6.2.2 Die Standorte

Apeldoorn: Provinz Gelderland, 156.922 Einwohner, Zentralitätsindex 100,63

Hengelo: Provinz Overijssel, 80.916 Einwohner, Zentralitätsindex 121,05

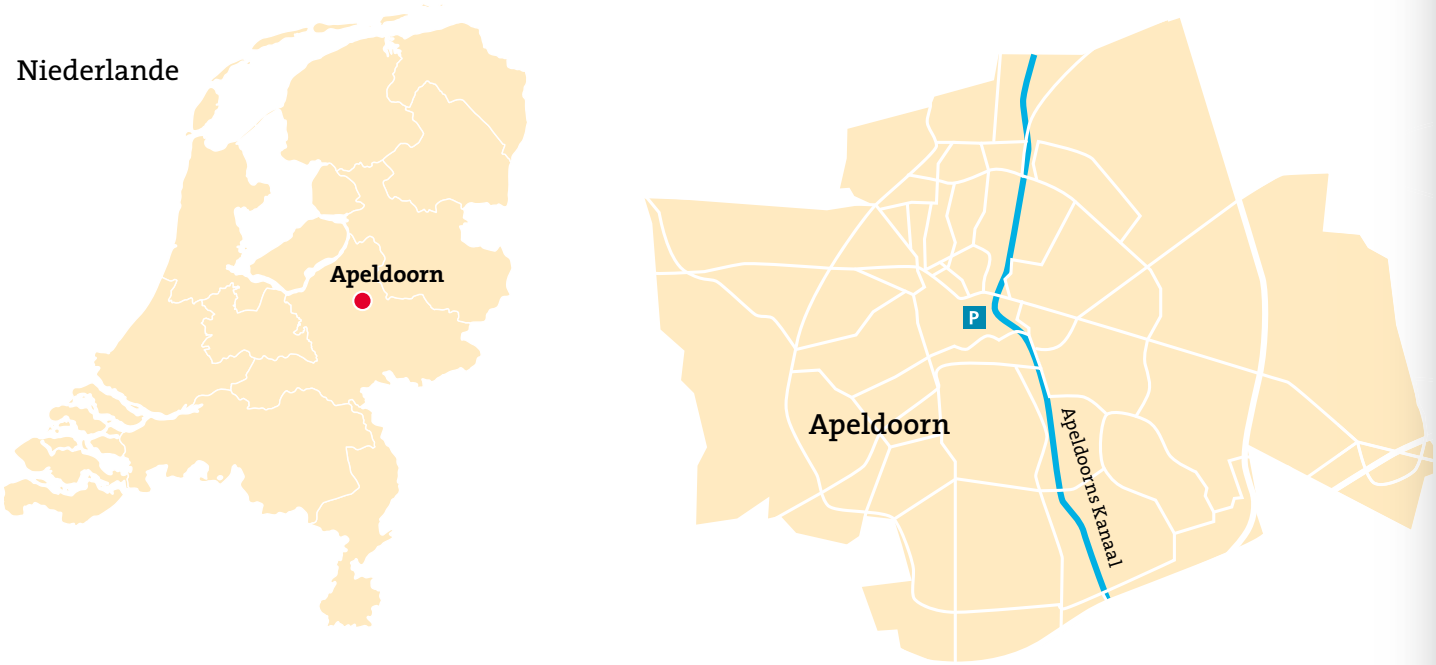
Rijswijk: Metropolregion Den Haag, 46.963 Einwohner, Zentralitätsindex 112,78

Roermond: Provinz Limburg, 56.183 Einwohner, Zentralitätsindex 181,63

Zaanstad: Metropolregion Amsterdam, 148.200 Einwohner, Zentralitätsindex 98,21

Zwolle: Hauptstadt der Provinz Overijssel, 121.485 Einwohner, Zentralitätsindex 119,77

Quellen: CBS, Bevölkerungszahlen 2012; MB Research, Zentralitätsindex 2010



Museum Centrum (Apeldoorn)

Roggestraat 133

Apeldoorn liegt ca. 60 km entfernt von Amsterdam und ist das regionale Zentrum der Provinz Gelderland. Apeldoorn hat heute ca. 157.000 Einwohner und ist damit die zwölftgrößte Stadt der Niederlande. Gemäß der Bevölkerungsprognose von PBL und CBS wird die Einwohnerzahl bis 2020 auf 161.000 ansteigen. Die Innenstadt ist ein wichtiges Versorgungsgebiet für die Umgebung. Ungefähr ein Drittel der Besucher kommt nicht direkt aus Apeldoorn,[30] sondern aus den umliegenden Städten und Gemeinden. Dies drückt sich auch im Zentralitätsindex von 100,63 aus, der für Apeldoorn im Jahr 2010 ermittelt worden ist.

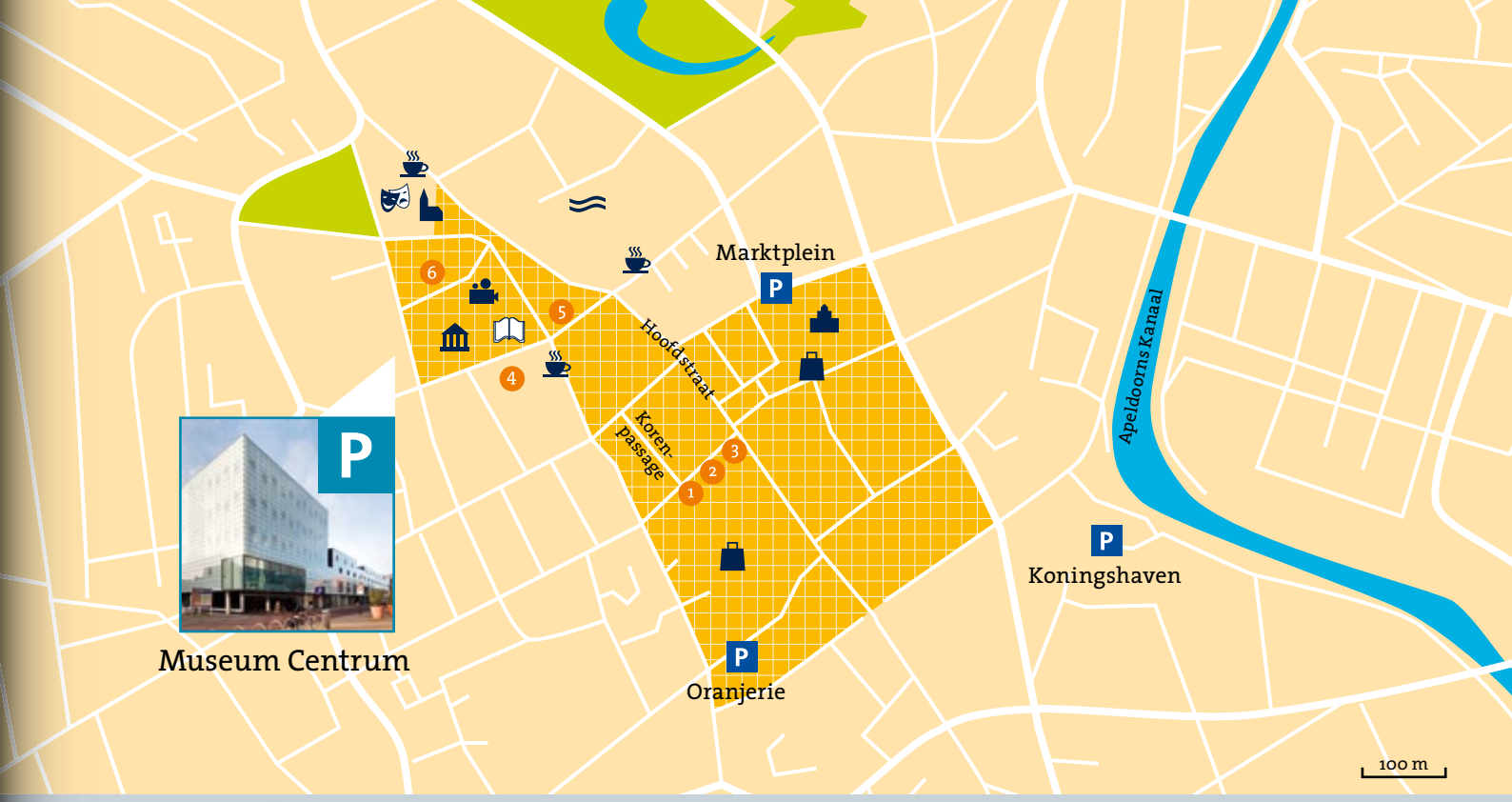
Mikrolage

Die Hauptgeschäftsstraße von Apeldoorn ist die Hoofdstraat. Das Parkhaus befindet sich ca. 100 m vom Nordteil der Haupteinkaufsstraße und ca. 175 m vom Apeldoorner Ausgehviertel entfernt. Das Parkhaus ist Bestandteil eines Komplexes, zu dem auch die öffentliche Bibliothek, das Stadtarchiv und mehrere Museen gehören. Gleich neben dem Komplex befinden sich ein Kino sowie eine Musik- und Theaterbühne. Im Umkreis des Parkhauses ist die Bebauung geprägt durch zahlreiche Hochhäuser mit wenigen Parkmöglichkeiten auf der Straße.

In der direkten Umgebung des Parkhauses befinden sich unterschiedliche touristische und kulturelle Einrichtungen ebenso wie Wohngebiete und Arbeitsstätten, wodurch das Parkhaus nicht nur von den Öffnungszeiten der Einkaufsmeile abhängig ist.

Konkurrenz

Die konkurrierenden Parkhäuser sind das Parkhaus Oranjerie (im Besitz und betrieben von Q-Park) sowie das Parkhaus Marktplein (im Besitz und betrieben von der Gemeinde).



Name	Betreiber	Anzahl der Parkplätze	Durchschnittliche Gebühr pro Stunde	Eigentümer
Marktplein	Gemeinde	690	1,88 EUR	Gemeinde
Oranjerie	Q-Park	530	2,14 EUR	Q-Park
Koningshaven	Gemeinde	530	1,50 EUR	Gemeinde
Öffentliches Parken[31]			2,22 EUR	
Museum Centrum	Q-Park	692	2,25 EUR	Fondsgesellschaft

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

Im Jahr 2014 soll südlich vom Haupteinkaufsgebiet planmäßig ein neues Parkhaus eröffnet werden mit voraussichtlich ca. 425 Stellplätzen. Dieses Parkhaus bedient das Publikum, das aus südöstlicher Richtung in die Stadt kommt und wird durch seine Lage im Südwesten (in rund 1 km Entfernung) nach Einschätzung der Anbieterin eine geringe Konkurrenz für die Parkhäuser darstellen, die sich im Nordwesten des Zentrums befinden.
Die Parkgebühren im Fondsobjekt entsprechen in etwa dem der Wettbewerber. Die Gebühr für das Parken auf der Straße im Umkreis des Parkhauses beträgt 2,22 EUR.

Das Objekt

Das Parkhaus wurde 2001 erbaut sowie in Betrieb genommen und bietet 692 Parkplätze auf sechs Ebenen. Das Parkhaus ist täglich rund um die Uhr für Einfahrten und Ausfahrten geöffnet. Eine Stunde Parken kostet 2,25 EUR. Das Parkhaus ist an das Parkleitsystem (PRIS) angeschlossen.
Das Parkhaus wird vor allem von Besuchern genutzt, die aus westlicher Richtung in die Stadt fahren und/oder im westlichen Teil der Stadt wohnen.

40 Minuten oder weniger	1,50 EUR
Tageshöchstgebühr	10,00 EUR
Abo-Tarife (monatlich)	67,33 EUR – 173,91 EUR

De Brink (Hengelo)

Brink 118

Hengelo ist mit ca. 81.000 Einwohnern nach Enschede die größte Stadt in Twente und hat eine vergleichsweise kleine und kompakte Innenstadt. Die Innenstadt von Hengelo ist gut mit dem PKW erreichbar, die Parkmöglichkeiten sind gut geregelt. Aus dem „Centrummonitor 2011" ergibt sich, dass Besucher von Hengelo die gute Erreichbarkeit und die Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Autos sehr zu schätzen wissen. Das Winkelcentrum Thiemsbrug ist das bedeutendste Einkaufszentrum in der Stadt. Im Jahr 2010 erreichte Hengelo einen Zentralitätsindex von 121,05.

Mikrolage

Das Parkhaus De Brink hat eine gute Lage in der Streckenführung der Stadt und ist durch eine direkte Anfahrtsmöglichkeit vom Zentrumsring gut angebunden. Es befindet sich direkt am zentralen Einkaufsviertel der Stadt an der Kreuzung Brink, Markt und Brinkstraat, was von den Passantenströmen her der am zweitstärksten frequentierte Teil von Hengelo ist.[32] Der nur rund 200 m entfernte Hauptbahnhof ist die wichtigste Haltestation der Region für Fernzüge auf der Strecke zwischen Berlin und Amsterdam. Die Parkmöglichkeiten auf der Straße im Umkreis des Parkhauses sind sehr begrenzt. Das Parkhaus befindet sich in direkter Nähe zu der Hauptgeschäftsmeile, einem Kino (Cinema Hengelo), einem Wohngebiet, mehreren Büros, drei großen Ankermietern (BeverZwerfsport, V&D und H&M, jeweils ca. 25 m entfernt) sowie einer Diskothek inkl. Bankettzentrum für 2.000 Personen, ca. 20 m entfernt.

Konkurrenz

In Hengelo gibt es drei Parkhäuser. Diese sind gut verteilt und befinden sich vornehmlich in der Nähe des Einkaufsgebiets. Das Parkhaus Thiemsbrug wird nach Beobachtungen der Anbieterin hauptsächlich

Einkaufsviertel, Fußgängerzone
Einkaufszentrum
Theater
Café/Restaurant
Rathaus
Kino
Museum
1 Einkaufspassage
2 ABN AMRO
3 H&M
4 Rabobank
5 V&D
6 C&A
7 Hema
8 EKZ Thiemsbrug

Name	Betreiber	Anzahl der Parkplätze	Durchschnittliche Gebühr pro Stunde	Eigentümer
Hengelo Centre Parking	P1	341	1,58 EUR	Gemeinde
Thiemsbrug	Annexum	400	1,60 EUR	Annexum
Öffentliches Parken[33]			1,90 EUR	
De Brink	Q-Park	369	1,71 EUR	Fondsgesellschaft

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

von den Kunden des benachbarten Supermarkts Albert Heijn genutzt und stellt daher wahrscheinlich keine direkte Konkurrenz für das Parkhaus De Brink dar. Das Parkhaus Hengelo Centre Parking hat eine gute Lage im Zentrum. Für De Brink ist dieses Parkhaus durchaus eine Konkurrenz in Bezug auf das Einkaufspublikum. In der kommunalen Planung existieren seit geraumer Zeit Pläne, den nördlichen Teil des Stadtzentrums umzugestalten, wobei in diesem Bereich jedoch voraussichtlich keine zusätzlichen Parkhäuser gebaut werden sollen. Die in diesem Zusammenhang entstehenden wenigen zusätzlichen Parkplätze für Anwohner werden voraussichtlich keine Konkurrenz für die bestehenden Parkhäuser schaffen.

Das Objekt

Das Parkhaus De Brink ist 1998 erbaut und in Betrieb genommen worden und bietet 369 unterirdische Stellplätze auf einer Ebene. Im Jahr 2001 wurde das Parkhaus mit dem European Standard Parking Award der European Parking Association ausgezeichnet. Das Parkhaus kann rund um die Uhr befahren beziehungsweise verlassen werden. Die Gebühr für eine Stunde Parken beträgt 1,71 EUR.

35 Minuten oder weniger	1,00 EUR
Tageshöchstgebühr	12,00 EUR
Abo-Tarife monatlich	49,70 EUR – 103,12 EUR

Bogaardplein P1 (Rijswijk, Metropolregion Den Haag)

Prinses Beatrixlaan 913

Rijswijk grenzt unmittelbar an Den Haag und hat ca. 47.000 Einwohner. Wenn man die enge Verflechtung mit Den Haag betrachtet, bildet das südöstlich gelegene Rijswijk eigentlich einen Vorort des niederländischen Regierungssitzes. Der Ballungsraum Den Haag zählt rund 1,1 Mio. Einwohner. Bereits im 17. Jahrhundert war Rijswijk beliebt bei den vermögenden Einwohnern Den Haags, wovon heute noch einige Prachtbauten und Herrenhäuser zeugen. Die Einzelhandelsfläche in Rijswijk besteht hauptsächlich aus dem Einkaufszentrum „In de Bogaard“. Die sonstigen Einzelhandelsflächen sind nur von untergeordneter Relevanz. Rijswijk hatte 2010 einen Zentralitätsindex von 112,78.

Mikrolage

Dieses Parkhaus ist eine Tiefgarage unter dem Platz vor dem Einkaufszentrum „In de Bogaard“. Das Einkaufszentrum verfügt auf ca. 54.000 m² über ca. 180 Geschäfte, besteht bereits seit über 48 Jahren und wurde seitdem mehrfach renoviert und ausgebaut. Das Einkaufszentrum ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln und dem PKW gut erreichbar. Es befindet sich nur zwei Gehminuten vom Bahnhof Rijswijk entfernt. Vom Parkhaus gelangt man direkt in das Einkaufszentrum „In de Bogaard“ sowie zu dem Supermarkt Albert Heijn XL, verschiedenen Büros und Verwaltungseinrichtungen sowie dem Rathaus.

Konkurrenz

Außer dieser Tiefgarage P1 gibt es noch weitere Parkhäuser beziehungsweise Parkflächen mit einer Gesamtkapazität von ca. 2.600 Stellplätzen (P2 bis P7). Die sieben Parkhäuser beziehungsweise Parkflächen werden alle von Q-Park betrieben. Die nicht überdachten Parkflächen P2 und P3 haben keinen direkten Zugang zum Shoppingcenter. Die Parkmöglichkeiten auf der Straße

Einkaufsviertel, Fußgängerzone
Rathaus
Café/Restaurant
Einkaufszentrum

1 Prénatal
2 Xenos
3 H&M
4 Douglas
5 C&A
6 Hema
7 Media Markt
8 ABN AMRO
9 Albert Heijn XL Supermarkt
10 McDonald's

Name	Betreiber	Anzahl der Parkplätze	Durchschnittliche Gebühr pro Stunde	Eigentümer
In de Bogaard P2	Q-Park	740	1,61 EUR	Gemeinde
In de Bogaard P3	Q-Park	440	1,61 EUR	Gemeinde
In de Bogaard P4	Q-Park	345	1,61 EUR	Achmea
In de Bogaard P5	Q-Park	230	1,61 EUR	Achmea
In de Bogaard P6	Q-Park	25	1,61 EUR	Gemeinde
In de Bogaard P7	Q-Park	47	1,61 EUR	Gemeinde
Öffentliches Parken[34]			1,50 EUR	
Bogaardplein P1	Q-Park	832	1,61 EUR	Fondsgesellschaft

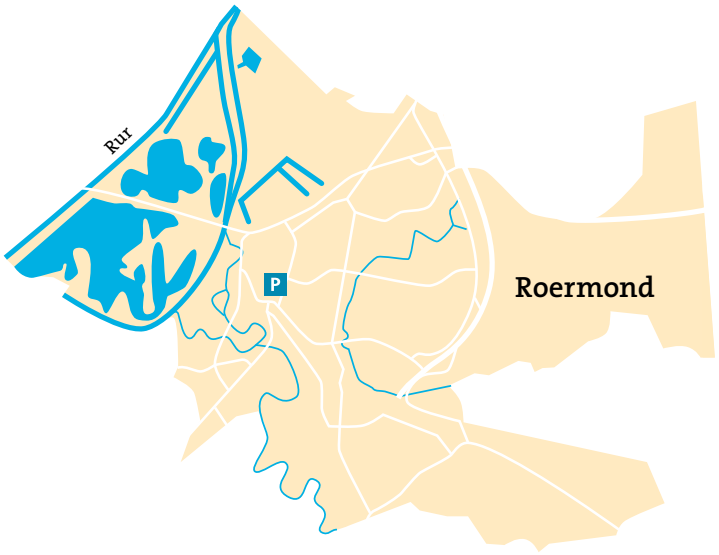
Da die Parkhäuser und Parkflächen unterschiedliche Gebührentaktungen aufführen, werden zur Vergleichbarkeit die jeweiligen Minutenpreise der Taktung an Werktagen zu üblichen Geschäftszeiten auf eine Stunde hochgerechnet.

im Umkreis des Einkaufszentrums sind begrenzt. In der unmittelbaren Umgebung des Einkaufszentrums sind einige neue Wohnprojekte geplant. Diese werden den Erwartungen nach jedoch keine Auswirkungen auf die Nutzung des Parkhauses Bogaardplein P1 haben.

Das Objekt

Das Parkhaus wurde 2000 erbaut sowie in Betrieb genommen und bietet insgesamt Raum für 832 PKW, der Hauptzugang liegt innerhalb des Einkaufszentrums „In de Bogaard". Die Stellplätze sind unterirdisch auf zwei Ebenen angeordnet. Im Jahr 2001 wurde das Parkhaus mit dem European Standard Parking Award der European Parking Association ausgezeichnet. Das Parkhaus ist geöffnet von Montag bis Samstag von 7 Uhr bis 21 Uhr, an (verkaufsoffenen) Sonntagen von 11 Uhr bis 18 Uhr. Dauernutzer haben zu jeder Zeit Zugang. Das Parkhaus kann jederzeit verlassen werden. Die Gebühr für eine Stunde Parken beträgt 1,61 EUR.

56 Minuten oder weniger	1,50 EUR
Tageshöchstgebühr	16,00 EUR
Abo-Tarife monatlich	46,76 EUR–230,08 EUR



De Oranjerie (Roermond)

Achter de Oranjerie 1

Roermond liegt direkt an der Mündung der Rur in die Maas und unmittelbar an der Grenze zu Deutschland. Die städtischen Ursprünge reichen bis in die Römerzeit zurück. Roermond hat heute ca. 56.000 Einwohner. Das Einzelhandelsangebot von Roermond ist umfassend und vielschichtig, die Innenstadt wurde 2009–2011 vom niederländischen Einzelhandelsverband als beste Innenstadt der Niederlande ausgezeichnet. Überregional bekannt ist vor allem das hier angesiedelte Designer Outlet Center, welches jährlich ca. 3,8 Mio. Besucher anzieht, wovon ein Großteil auch die Innenstadt von Roermond besucht. In der Peripherie gibt es einige weitere große Geschäftszentren, wie den „Huis en Tuin Boulevard", den „Retailpark" und „De Vrijbuiter".
Das Designer Outlet Center befindet sich wenige Gehminuten von der Innenstadt entfernt. Die Innenstadt selbst beherbergt wiederum eine gute Mischung aus landesweiten Filialen und lokalen Unternehmern. Roermond hatte 2010 einen Zentralitätsindex von 181,63, dies ist der zweitbeste Wert aller niederländischen Gemeinden.

Mikrolage

In der Nähe des Parkhauses befinden sich das Einkaufsviertel der Stadt, ein Hotel mit 92 Zimmern inkl. eines integrierten Theaters, verschiedener Ausgehgelegenheiten (Restaurants, Bars, Cafés), Büros und Wohnungen.
Das Parkhaus De Oranjerie befindet sich direkt am Rand der Fußgängerzone und des Kerngeschäftsgebiets am alten Zentrum mit zahlreichen Restaurants und anderen gastronomischen Einrichtungen und ist 250 m vom Bahnhof entfernt. Das Parkhaus ist mit einem Wohnungskomplex und dem Theaterhotel De Oranjerie verbunden.
Dicht bei dem Parkhaus, in der Hamstraat und der Kloosterwandstraat, gibt es zahlreiche Fachgeschäfte. Das Parkhaus ist gut erreichbar, insbeson-

Konkurrenz

Name	Betreiber	Anzahl der Parkplätze	Durchschnittliche Gebühr pro Stunde	Eigentümer
CWI	Gemeinde	200	2,00 EUR pro Tag (Sa, So)	Gemeinde
Roercenter	Q-Park	416	1,50 EUR	Q-Park
Kazerneplein	Gemeinde	400	1,40 EUR	Gemeinde
Öffentliches Parken[35]			1,50 EUR	
De Oranjerie	Q-Park	560	1,50 EUR	Fondsgesellschaft

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

dere vom Süden und Osten aus, da es sich direkt am Zentrumsring befindet. Der Standort wird nach Beobachtungen der Anbieterin kaum durch umliegende Parkplätze beeinträchtigt.

Das Objekt

Das Parkhaus hat insgesamt 560 Parkplätze, verteilt über sechs oberirdische Ebenen. Es wurde 1977 erbaut und wird seit 2003 durch Q-Park betrieben.

Das Parkhaus ist rund um die Uhr für Ein- und Ausfahrten geöffnet. Die Parkgebühr für eine Stunde beträgt 1,50 EUR.

40 Minuten oder weniger, nach der 3. Stunde pro 30 Minuten oder weniger	1,00 EUR
Tageshöchstgebühr	14,00 EUR
Abo-Tarife	41,91 EUR – 146,19 EUR

Rozenhof (Zaandam, Metropolregion Amsterdam)

Zilverpadsteeg

Zaandam liegt ca. 10 km nordwestlich der Amsterdamer Altstadt. Zaandam gehört zu Zaanstad, die aus insgesamt sieben Gemeinden besteht und als ältestes Industriegebiet Europas gilt. Insgesamt hat die Agglomeration Zaanstad rund 148.000 Einwohner. Zaandam hat den größten Stadtkern von Zaanstad und weist in seinem Zentrum rund 240 Geschäfte mit einer Einzelhandelsfläche von insgesamt ca. 58.000 m² auf. Das ursprüngliche Einkaufsgebiet wird seit 2010 als Bestandteil einer innerstädtischen Umstrukturierung auf ca. 100 ha mit zentralen Einrichtungen erweitert, wie etwa dem neuen Rathaus, der Bibliothek und einem Hotel. Auch während der innerstädtischen Umstrukturierung hatte Zaanstad 2010 mit einem Zentralitätsindex von 98,21 die einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Gemeinde an sich gebunden.

Mikrolage

Das Parkhaus liegt mitten im Zentrum, rund 50 m entfernt vom am stärksten frequentierten Teil der Stadt. Das Parkhaus befindet sich auf einem Einkaufszentrum. In dem Einkaufszentrum wird auch ein Casino betrieben. Im Umkreis des Parkhauses finden sich eine Reihe von Cafés und Bars mit Speiselokalen, die vor allem am Abend und nachts frequentiert werden. Aufgrund der zentralen Lage im Zentrum befindet sich das Parkhaus in unmittelbarer Nähe zahlreicher Einrichtungen. Das Parkhaus bedient sowohl das Einkaufspublikum als auch die Besucher der gastronomischen Einrichtungen und des anliegenden Theaters.

Konkurrenz

Das Zaantheater ist ca. 50 m entfernt und verfügt über ein eigenes Parkhaus. Das Parkhaus Rozenhof wird allerdings als Ausweichmöglichkeit für das Zaantheater genutzt.

Name	Betreiber	Anzahl der Parkplätze	Durchschnittliche Gebühr pro Stunde	Eigentümer
Zaantheater	Theater	135	5,00 EUR*	Gemeinde
Hermitage	Q-Park	900	1,91 EUR	Q-Park
Öffentliches Parken[36]			2,50 EUR	
Rozenhof	Q-Park	412	1,91 EUR	Fondsgesellschaft

Da die Parkhäuser und Parkflächen unterschiedliche Gebührentaktungen aufführen, werden zur Vergleichbarkeit die jeweiligen Minutenpreise der Taktung an Werktagen zu üblichen Geschäftszeiten auf eine Stunde hochgerechnet. *Preis gilt pro Veranstaltung im Zaantheater

Die Parkmöglichkeiten auf der Straße sind in diesem Gebiet sehr begrenzt. Es gilt eine maximale Parkzeit von 30 Minuten oder zwei Stunden für das Straßenparken (je nach Lage). Das Parken auf der Straße kostet 2,50 EUR pro Stunde.

In Zaandam steht der innerstädtische Stadtumbau kurz vor dem Abschluss. Gegenwärtig wird die Haupteinkaufsstraße saniert. Die Entwicklung vergrößert die Verkaufsflächen im Zentrum um rund 10.000 m² und es entstand aufgrund der hohen Nachfrage ein neues Parkhaus für rund 900 PKW. Zaandam hat durch den städtebaulichen Umbau an Attraktivität gewonnen, was auch eine positive Auswirkung auf die Anziehung von Kaufkraft sowie den Zentralitätsindex zur Folge haben könnte.

Das Objekt

Das Parkhaus verfügt über 412 oberirdische Stellplätze auf sechs Ebenen und wurde 1994 erbaut und 2007 durch Q-Park übernommen. Das Parkhaus ist wochentags jeweils ab 6.30 Uhr geöffnet und schließt um 1 Uhr, donnerstags und freitags um 3 Uhr. Samstags sind die Öffnungszeiten von 8.30 Uhr bis 3 Uhr, sonntags von 10 Uhr bis 1 Uhr. Dauernutzer haben zu jeder Zeit Zugang. Die Ausfahrt ist jederzeit möglich. Die Gebühr für eine Stunde Parken beträgt 1,91 EUR.

47 Minuten oder weniger	1,50 EUR
Tageshöchstgebühr	19,00 EUR
Abo-Tarife monatlich	111,10 EUR – 155,10 EUR

Eiland (Zwolle)

Pletterstraat 41

Die ehemalige Hansestadt Zwolle hat heute als Hauptstadt der Provinz Overijssel ca. 121.000 Einwohner und verfügt als Einzelhandelszentrum mit attraktiver historischer Innenstadt über ein relativ großes Einzugsgebiet mit rund 463.000 Verbrauchern, was in etwa dem Vierfachen der eigenen Bevölkerungszahl entspricht. Aufgrund der zahlreichen Sehenswürdigkeiten hat sich der Tourismus zu einem bedeutenden Wirtschaftszweig in Zwolle entwickelt. Hauptachse des Einkaufskerngebiets bildet die Diezerstraat. Zwolle hatte 2010 einen Zentralitätsindex von 119,77.

Mikrolage

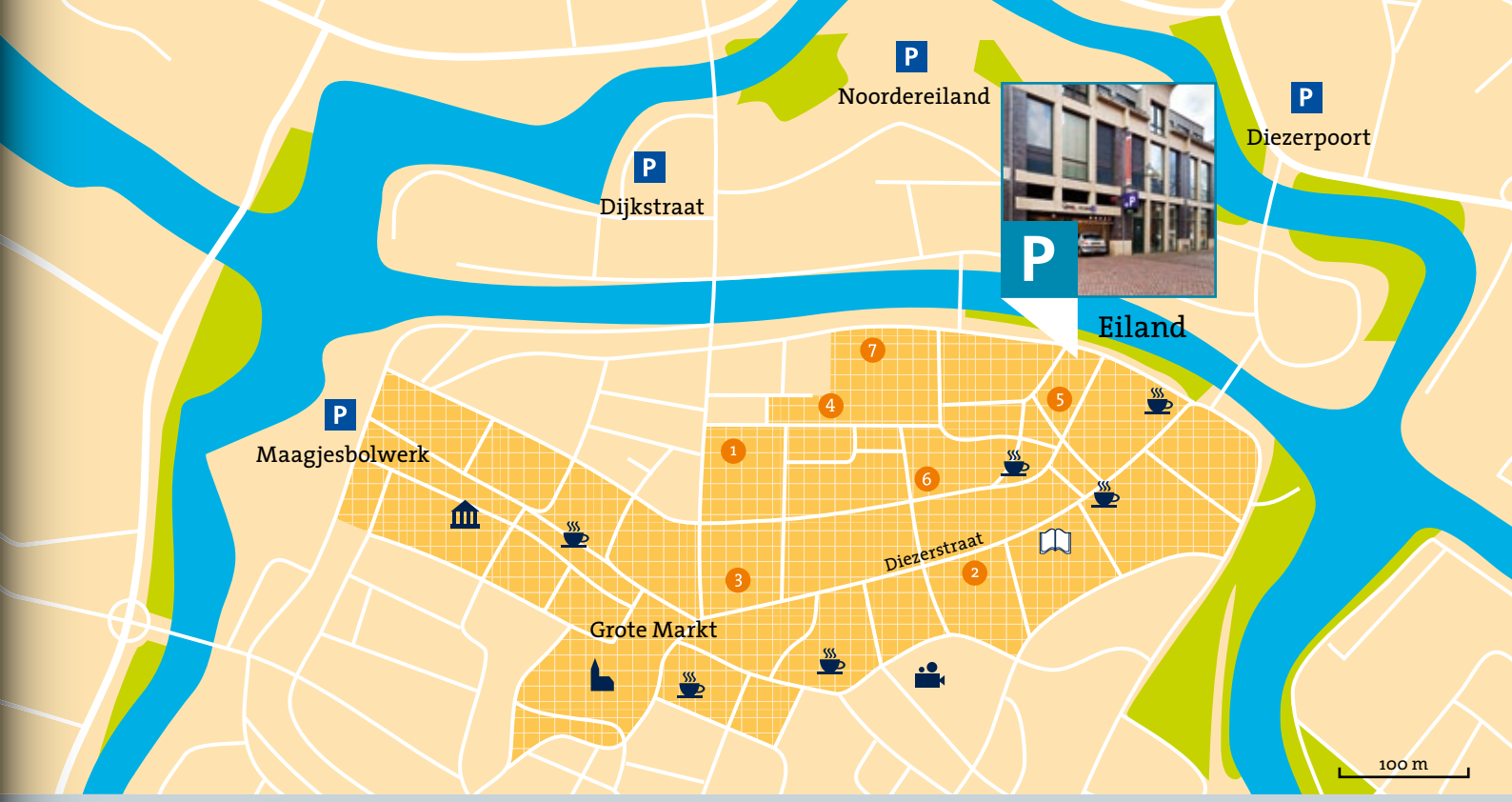
Das Parkhaus profitiert von seiner sehr zentralen Lage in der Altstadt mit vielen Tagesbesuchern und bedient die folgenden Funktionen: Das Einkaufskerngebiet (ca. 50 m vom am stärksten frequentierten Teil entfernt), C&A und V&D, ein Sterne-Restaurant (De Librije) sowie diverse weitere Cafés und Restaurants.

Konkurrenz

Parken auf der Straße ist nahezu unmöglich. Die Gemeinde wendet eine strikte Verkehrsberuhigungspolitik an. Die preiswerteren Parkhäuser sind dabei zu weit vom Zentrum abgelegen, um eine direkte Auswirkung auf das Parkhaus Eiland zu haben. Allein die Anziehungskraft des touristisch attraktiven Stadtzentrums könnte nach Schätzung der Anbieterin ausreichen, um dauerhaft eine hohe Auslastung zu erzielen.

Das alte Stadtzentrum hat innerhalb der Grachten nur zwei Parkhäuser. Dies sind das Parkhaus Eiland und das Parkhaus Maagjesbolwerk, wobei das Parkhaus Eiland näher am Einkaufsgebiet liegt. Beide Parkhäuser haben dieselbe Parkgebühr und werden von Q-Park betrieben.

Die Gemeinde ist für die Realisierung des Parkhauses im Zuge des Projekts „Willemspoort“ für ca. 600 Fahrzeuge verantwortlich. Ende 2010 wurde



Einkaufsviertel, Fußgängerzone
Museum
Kino
Café/Restaurant
Bibliothek
Kirche

1 V&D
2 H&M
3 Hema
4 Xenos
5 Rabobank
6 C&A
7 Restaurant De Librije

Name	Betreiber	Anzahl der Parkplätze	Durchschnittliche Gebühr pro Stunde	Eigentümer
Diezerpoort	Gemeinde	611	1,09 EUR	Gemeinde
Dijkstraat	Gemeinde	135	2,40 EUR	Gemeinde
Noordereiland	Gemeinde	690	2,40 EUR	Gemeinde
Maagjesbolwerk	Q-Park	488	2,40 EUR	Annexum
Öffentliches Parken[37]			2,40 EUR	
Eiland	Q-Park	334	2,40 EUR	Fondsgesellschaft

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

mit dem Bau des Parkhauses begonnen. Den Erwartungen nach wird dieses Parkhaus Auswirkungen auf die Nutzung des Parkhauses Maagjesbolwerk und möglicherweise auch auf andere Parkhäuser in Zwolle haben.

Das Objekt

Das Parkhaus Eiland verfügt über 334 unterirdische Stellplätze auf zwei Ebenen und wurde 2001 erbaut und in Betrieb genommen. Im Jahr 2002 wurde das Parkhaus mit dem European Standard Parking Award der European Parking Association ausgezeichnet. Das Parkhaus ist jeweils ab 7 Uhr geöffnet und schließt um 21 Uhr, donnerstags um 22 Uhr. Sonntags sind die Öffnungszeiten von 9 Uhr bis 19 Uhr. Dauernutzer haben zu jeder Zeit Zugang. Die Ausfahrt ist zu jeder Zeit möglich. Eine Stunde Parken kostet 2,40 EUR.

25 Minuten oder weniger	1,00 EUR
Tageshöchstgebühr	14,00 EUR
Abo-Tarife monatlich	67,33 EUR – 176,55 EUR

Technische Objektbeschreibung

Im Zuge der Ankaufsprüfung wurden alle Objekte auf Mängel und auf notwendige Instandhaltungsmaßnahmen hin überprüft. Die Verkäufergesellschaften der Q-Park-Gruppe sind jeweils dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt des Ankaufs festgestellten notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen auf eigene Rechnung bis zum 30. Juni 2013 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 zu üblichen Konditionen die wesentlichen Schadensfälle abdeckt. Hiervon ausgenommen sind Schäden, die auf Überflutungen zurückzuführen sind.

Apeldoorn

Das Parkhaus wurde 2001 erbaut und in Betrieb genommen und bietet 692 Parkplätze auf sechs Ebenen, eine unterirdische, ein Erdgeschoss sowie vier weitere oberirdische Ebenen. Ein Teil der vierten Ebene ist nicht überdacht und teilweise öffentlich zugänglich. Das freistehende Haus umfasst neben dem mehrstöckigen Parkhaus auch kommerzielle Büros, Einzelhandel und Wohnungen. Diese sind nicht Bestandteil des Beteiligungsangebots. Das Parkhaus verfügt über eigene Aufzüge und Treppenhäuser, getrennt von den Büros und Wohneinheiten. Das Parkhaus befindet sich in einem angemessenen moderaten Zustand. Die Konstruktion besteht aus Stahlbeton mit Glas oder Lochblechpanelen, die Parkdecks aus Stahlbetondecken mit Zement-Estrich. Das Parkhausbüro ist direkt neben dem Fußgängereingang, das Parkhaus ist durchweg videoüberwacht. Das Objekt ist mit den üblichen Anschlüssen für Wasser und Elektrizität ausgestattet. Es verfügt über zwei Ein- und Ausfahrten mit entsprechender Schrankenanlage im Erdgeschoss. Die Verkäufergesellschaft der Q-Park-Gruppe ist dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt des Ankaufs festgestellten notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von insgesamt rund 143.000 EUR bis zum 30. Juni 2013 auf eigene Rech-

Museum Centrum, Apeldoorn

nung auszuführen. Diese wurden in einem detaillierten Fristenkatalog festgehalten. Mit der Ausführung der Maßnahmen wurde begonnen, teilweise sind diese bereits abgeschlossen. Weitere Informationen zu dem Objekt finden sich im Abschnitt 8.11.

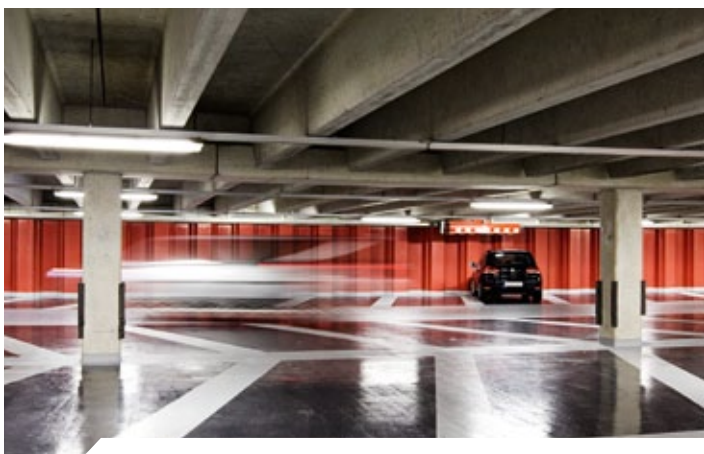
Hengelo

Das Parkhaus De Brink ist 1998 erbaut und in Betrieb genommen worden und bietet 369 unterirdische Stellplätze auf einer Ebene. Das Objekt befindet sich in einem guten und sauberen Zustand. Die Konstruktion besteht aus Stahlbeton, die Parkdecks sind mit Klinkerpflaster bedeckt. Die Zu- und Ausfahrt erfolgt ebenerdig, zu Fuß kann das Parkhaus außerdem von der Einkaufsstraße über eine Treppe beziehungsweise einen Lift betreten werden. Ein Kontrollzentrum des Parkhauses ist vor Ort, das Objekt ist videoüberwacht. Das Objekt ist mit den üblichen Anschlüssen für Wasser und Elektrizität ausgestattet. Die Verkäufergesellschaft der Q-Park-Gruppe ist dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt des Ankaufs festgestellten notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von rund 12.000 EUR bis zum 30. Juni 2013 auf eigene Rechnung auszuführen. Diese wurden in einem detaillierten Fristenkatalog festgehalten, mit der Ausführung der Maßnahmen wurde bereits begonnen. Weitere Informationen zu dem Objekt finden sich im Abschnitt 8.11.

Rijswijk

Das Parkhaus wurde 2000 erbaut und in Betrieb genommen und bietet insgesamt Raum für 832 PKW, der Hauptzugang liegt innerhalb des Einkaufszentrums „In de Bogaard“. Die Stellplätze sind unterirdisch auf zwei Ebenen angeordnet. Das Parkhaus verfügt über eigene Aufzüge sowie über ein Treppenhaus und eine Rolltreppe zum anliegenden Supermarkt. Die Konstruktion besteht aus Stahlbeton, die Parkdecks sind mit Stahlbetondecken und einem Zement-Estrich bedeckt. Die Haupt-Zu- und Ausfahrt befindet sich in der Prinses Beatrixlaan. Ein Kontrollzentrum des Parkhauses ist vor Ort, das Objekt ist videoüberwacht. Das Objekt ist in gutem Zustand, es wurde kein Instandhaltungsrückstau festgestellt. Das Objekt ist mit den üblichen Anschlüssen für Wasser und Elektrizität ausgestattet. Es gibt zwei Einfahrten und zwei Ausfahrten über eine Schrankenanlage im Erdgeschoss. Weitere Informationen zu dem Objekt finden sich im Abschnitt 8.11.

De Brink, Hengelo



Bogaardplein P1, Rijswijk

Roermond

Das Parkhaus hat insgesamt 560 Parkplätze, auf 13 Parkdecks verteilt über sechs oberirdische Ebenen. Es wurde 1977 erbaut und wird seit 2003 durch Q-Park betrieben. Das Gebäude ist verbunden mit einem Wohnblock und hat über eine Überführung im vierten Stock eine direkte Verbindung zum Hotel De Oranjerie. Das Parkhaus verfügt über zwei Aufzüge und über ein Treppenhaus, es gibt eine Einfahrt sowie zwei Ausfahrten, jeweils mit einer Schrankenanlage. Im Erdgeschoss befindet sich das Parkhausbüro, das gesamte Parkhaus ist videoüberwacht. Das Objekt ist in einem angemessenen moderaten Zustand. Die Konstruktion besteht aus Stahlbeton mit Teilverklinkerung. Die Parkdecks bestehen aus Stahlbetondecken und sind bedeckt mit einem Zement-Estrich. Das Objekt ist mit den üblichen Anschlüssen für Wasser und Elektrizität ausgestattet. Die Verkäufergesellschaft der Q-Park-Gruppe ist dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt des Ankaufs festgestellten notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von rund 200.000 EUR bis zum 30. Juni 2013 auf eigene Rechnung auszuführen. Diese wurden in einem detaillierten Fristenkatalog festgehalten. Mit der Ausführung der Maßnahmen wurde begonnen, diese wurden zu einem Großteil bereits abgeschlossen. Weitere Informationen zu dem Objekt finden sich im Abschnitt 8.11.

Zaandam

Das freistehende Haus wurde 1994 errichtet und umfasst neben dem Parkhaus noch Einzelhandelsflächen, Wohnungen und ein Casino, die nicht Teil des Beteiligungsangebots sind. Das Parkhaus beginnt im ersten Obergeschoss und besteht aus sechs Parkdecks über drei Ebenen und verfügt über 412 Stellplätze. Im Erdgeschoss befindet sich nur die Zu- und Ausfahrt, die zwei oberen geteilten Ebenen sind nicht überdacht. Q-Park betreibt dieses Parkhaus seit 2007. Das Objekt befindet sich in einem angemessenen moderaten Zustand und verfügt über eigene Aufzüge und Treppenhäuser

De Oranjerie, Roermond

Rozenhof, Zaandam

sowie einen Aufzug zum Shoppingcenter. Das Parkhausbüro befindet sich im Gebäude, welches ebenfalls komplett videoüberwacht ist. Die Konstruktion besteht aus Stahlbeton, die Parkdecks sind aus Stahlbetondecken und mit Zement-Estrich bedeckt. Das Objekt ist mit den üblichen Anschlüssen für Wasser und Elektrizität ausgestattet. Die Zu- und Ausfahrt erfolgt über eine Schrankenanlage im Erdgeschoss. Die Verkäufergesellschaft der Q-Park-Gruppe ist dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt des Ankaufs festgestellten notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen von rund 68.000 EUR bis zum 30. Juni 2013 auf eigene Rechnung auszuführen. Diese wurden in einem detaillierten Fristenkatalog festgehalten. Mit der Ausführung der Maßnahmen wurde begonnen, teilweise sind diese bereits abgeschlossen. Weitere Informationen zu dem Objekt finden sich im Abschnitt 8.11.

Zwolle

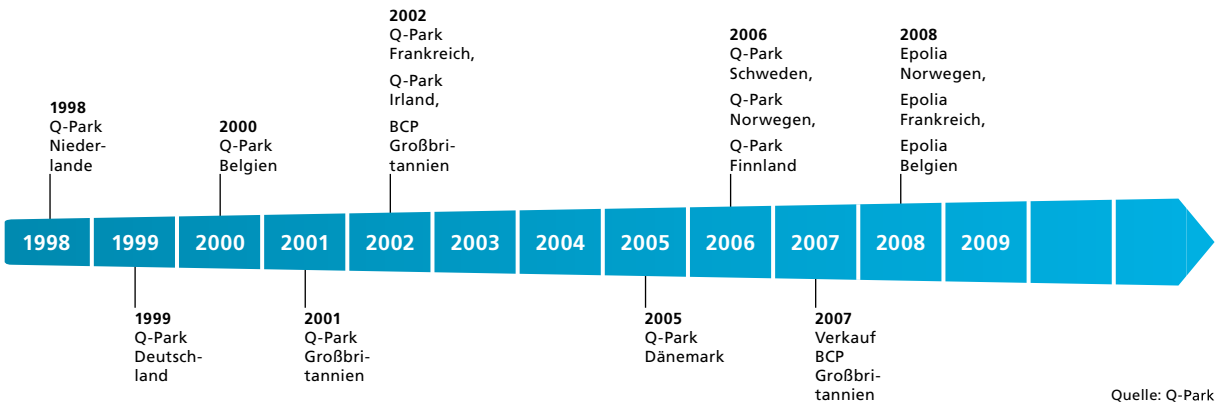
Das Parkhaus Eiland verfügt über 334 unterirdische Stellplätze auf zwei Ebenen und wurde 2001 erbaut und in Betrieb genommen. Die Konstruktion besteht aus Stahlbeton, die Parkdecks sind mit Zement-Estrich überzogen. Die Zufahrt erfolgt ebenerdig über zwei Rampen und wird über zwei Schrankenanlagen reguliert. Es gibt eine beschrankte Zu- und Ausfahrt. Der Fußgängereingang befindet sich in der Fußgängerzone. Das Parkhausbüro befindet sich im Parkhaus. Das Parkhaus ist komplett videoüberwacht. Das Objekt ist in gutem Zustand und mit den üblichen Anschlüssen für Wasser und Elektrizität ausgestattet. Die Verkäufergesellschaft der Q-Park-Gruppe ist dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt des Ankaufs festgestellten notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen von rund 31.000 EUR bis zum 30. Juni 2013 auf eigene Rechnung auszuführen. Diese wurden in einem detaillierten Fristenkatalog festgehalten. Weitere Informationen zu dem Objekt finden sich im Abschnitt 8.11.

Eiland, Zwolle

6.2.3 Der Mieter Q-Park

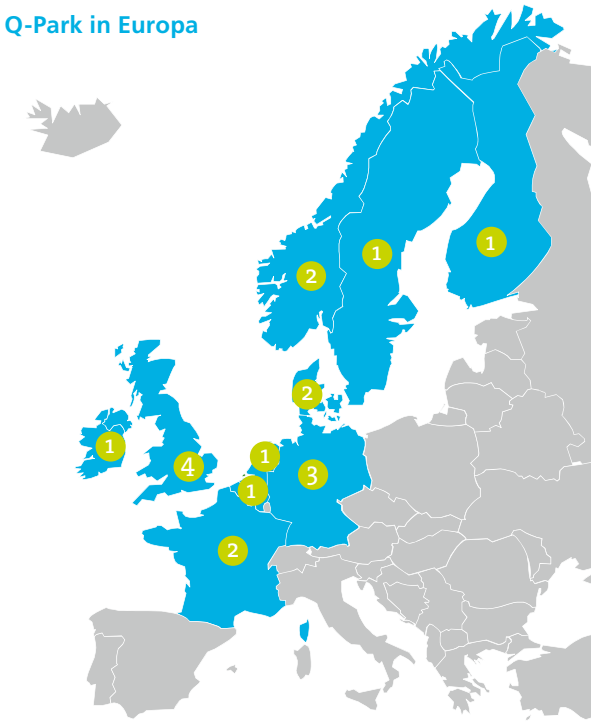
Mieter der Parkhäuser ist die Q-Park Exploitatie B.V., eingetragen seit dem 22. November 1994 im niederländischen Handelsregister (Chamber of Commerce for Limburg) unter der Nummer 27156680. Die Q-Park Exploitatie B.V. ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Q-Park Netherlands Real Estate Holding B.V. und somit ein Unternehmen der Q-Park-Gruppe. Die Q-Park-Gruppe (im Folgenden: Q-Park) ist eine international tätige Unternehmensgruppe der Parkraumbewirtschaftung mit Fokus auf hochqualitative Parkdienstleistungen an strategischen Standorten. Die Kernaktivitäten sind multifunktionales innerstädtisches Parken, Parken an öffentlichen Verkehrsknotenpunkten und an Krankenhäusern. Q-Park betreibt sein Geschäft mit einer langfristigen Perspektive. Die Gesellschafter sind überwiegend institutionelle Investoren, beispielsweise Versicherungsunternehmen wie Delta Lloyd und Pensionsfonds von ING, Rabobank und TKP.
Q-Park hat eine starke Position in zehn westeuropäischen Ländern. In neun der zehn Länder, in denen Q-Park aktiv ist, rangiert das entsprechende Unternehmen in den Top 3. Q-Park ist außerdem Marktführer in den Niederlanden, Belgien, Irland, Schweden sowie Finnland und gehört zu den Top-3-Parkhausbetreibern in Europa. Als drittgrößter Betreiber in Deutschland ist Q-Park an über 30 Standorten vertreten und bewirtschaftet über 86.000 Stellplätze, in den Niederlanden sind es über 90 Standorte mit über 92.000 Parkplätzen. Derzeit befinden sich 5.810 Parkobjekte (Stand: 2011) im Bestand des Unternehmens.
Q-Park konnte den Konzernumsatz 2011 um 32,3 Mio. EUR auf insgesamt 693,6 Mio. EUR steigern. Dieser Anstieg ist auf die Erweiterung der Parkplatzzahlen auf nunmehr insgesamt rund 848.000 Stellplätze, die Effekte aus der angestiegenen Mobilität und auf das Preis-Qualitäts-Verhältnis zurückzuführen.
Das Dienstleistungsangebot von Q-Park umfasst alle Facetten des Parkgeschäfts, z.B. Management von eigenen Parkobjekten oder Parkobjekten Dritter, Kontrolle der Parkvorschrifteneinhaltung, technische Wartung, Verwaltung und Zeitkartenmanagement. Q-Park verfolgt die Zielsetzung, der bevorzugte und empfohlene Partner für das Parken an strategischen Standorten in Westeuropa zu sein. Grundlage dafür sind Qualität, betriebliche Kompetenz, Kundenzufriedenheit und eine nachhaltige finanzielle Entwicklung. Ein Beleg für die Umsetzung dieser Visionen sind zahlreiche Auszeichnungen, unter anderem von der European Parking Association und dem ADAC.

Die europaweite Expansion von Q-Park im Zeitablauf



Quelle: Q-Park

Q-Park in Europa



Länder, in denen Q-Park aktiv ist

Marktposition

Quelle: Q-Park

Soziale Verantwortung als Teil der Unternehmensstrategie

Nachhaltiges Handeln und soziale Verantwortung sind wesentliche Bestandteile der Unternehmensstrategie von Q-Park. Für Q-Park bedeutet soziale Unternehmensverantwortung nach eigenen Angaben vor allem, soziale Aspekte und Umweltaspekte in Entscheidungsprozesse einzubinden sowie Verantwortung für die Konsequenzen der Entscheidungen für Gesellschaft und Umwelt zu übernehmen.

Bei der Wahrnehmung der sozialen Unternehmensverantwortung (CSR) konzentriert sich Q-Park primär auf das direkte Umfeld – die Parkobjekte und die Städte, in denen sie sich befinden. Für das Geschäftsfeld gebührenpflichtiges Parken geht es dabei um Themen wie verantwortungsvolle Unternehmensführung, Umwelt, Verbraucherschutz, nachhaltige Entwicklung, kommunales Engagement und kommunale Entwicklungen.

2009 begann Q-Park damit, der eigenen CSR-Politik einen transparenten Rahmen zu verleihen und schuf die Grundlagen der eigenen CSR-Philosophie. Diese basiert auf den Richtlinien der ISO 26000 und wurde unter Berücksichtigung der Richtlinien der Global Reporting Initiative veröffentlicht. Q-Park hat sich im Rahmen seiner CSR folgende fünf Ziele gesetzt:

- verantwortungsbewusste Mobilität;
- verantwortungsbewusste Schaffung von Parkraum;
- soziale Verantwortung;
- verantwortungsvolles Wirtschaften;
- Umweltschutz.

Q-Park versteht eine klare und transparente CSR-Politik als maßgebliche Unterstützung auf dem Weg zu einem langfristig guten Betriebsergebnis. Daher soll diese auch in Zukunft weiterentwickelt und durch Initiativen und Programme zur Performance-Optimierung begleitet werden.

6.2.4 Die Mietverträge

Für alle sechs Objekte des Portfolios wurden seitens der Bouwfonds Private Dutch Parking Fund I Verwaltungs GmbH Mietverträge mit der Betreibergesellschaft Q-Park Exploitatie B.V. abgeschlossen. Seit dem Erwerb der Objekte durch die Fondsgesellschaft am 21. Juni 2012 ist die Fondsgesellschaft Eigentümerin und Vermieterin der Objekte. Dabei ist der wesentliche Charakter und Aufbau der Verträge identisch: Die Verträge haben eine Dauer von 45 Jahren. Der Mietvertrag für das Objekt in Zwolle begann am 17. April 2012

und läuft bis zum 16. April 2057, die weiteren fünf Mietverträge begannen alle am 27. Dezember 2011 mit Laufzeit bis zum 26. Dezember 2056. Nach Ablauf der 45 Jahre werden die Mietverträge unbefristet fortgesetzt, falls weder der Mieter noch die Vermieterin diese Verträge unter Einhaltung einer zwölfmonatigen Kündigungsfrist kündigen. Dabei wurden folgende anfängliche Mietzinsen vereinbart:

Objektstandort	Jahresnettomiete (EUR)
Apeldoorn	561.394
Hengelo	321.200
Rijswijk	1.215.141
Roermond	581.132
Zaandam	187.839
Zwolle	540.294
Gesamt	3.407.000

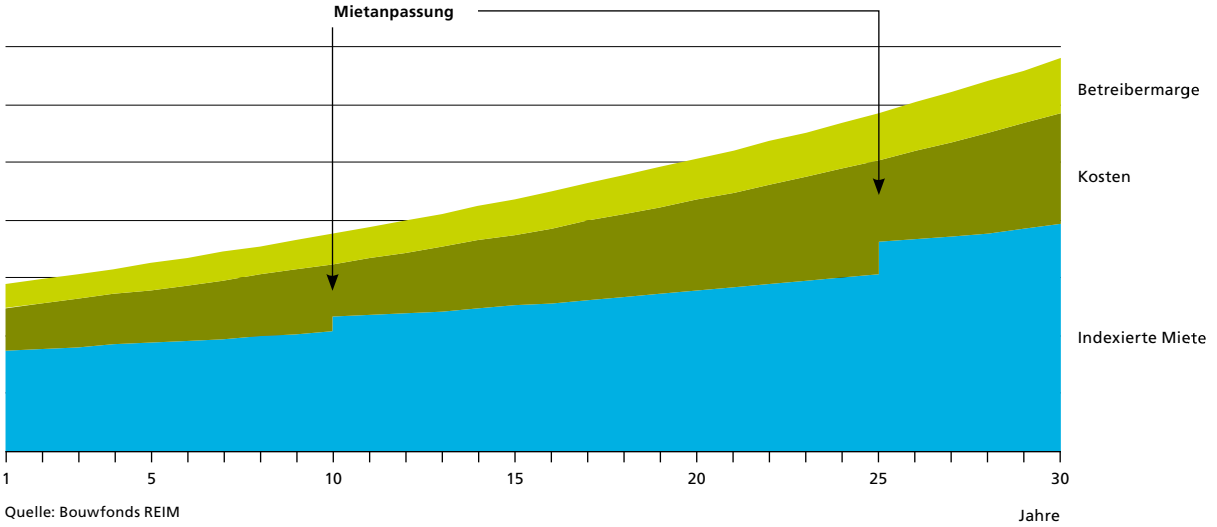
Die Mietpreise werden alljährlich gemäß einer Indexierungsstaffel angepasst (vgl. Abschnitt 8.12), dies erfolgt erstmals zum 01. Januar 2013.

Des Weiteren wurde, unabhängig von der Indexierung, eine umsatzabhängige Mietanpassung vereinbart. Die Vermieterin ist dazu berechtigt, die Mietpreise zum 01. Januar 2022 in Abhängigkeit zu den tatsächlich erzielten Betreiberumsätzen zu ändern. Übt die Vermieterin diese Option aus, würde die Jahresmiete ab dem 01. Januar 2022 jeweils dem durchschnittlichen objektbezogenen Umsatz der Geschäftsjahre 2019, 2020 und 2021 entsprechen, multipliziert mit einem festgelegten Prozentsatz gemäß folgender Tabelle:

Objektstandort	Anpassungsfaktor
Apeldoorn	60,77%
Hengelo	46,19%
Rijswijk	66,21%
Roermond	65,53%
Zaandam	35,88%
Zwolle	59,51%

Auch wenn die Vermieterin die Anpassungsoption nicht ausübt, würden die Mieten dennoch auch

Schematische Darstellung des Mietvertragsverlaufs mit Mietanpassungsklausel



Quelle: Bouwfonds REIM

zum 01. Januar 2022 gemäß der Indexierung angepasst werden.
In den Jahren 2036 beziehungsweise 2046 wird es ebenfalls Anpassungen des Mietzinses geben, die Verhandlungen darüber werden in dem jeweiligen Vorjahr aufgenommen. Der Mietpreis kann dann sowohl höher als auch geringer als der zuletzt geltende Mietpreis ausfallen.
Das Modell der indexierten (inflationsabhängigen) Festmiete mit turnusmäßiger Angleichung an die Umsätze findet bei allen sechs Fondsimmobilien Anwendung.
Sollte der Betreiber zahlungsunfähig werden oder das Parkhaus aus anderen Gründen nicht mehr betreiben können oder wollen, hat dies auf das Parkverhalten der Kunden nahezu keinen Einfluss. Bis ein weiterer Dienstleister als Betreiber gefunden worden ist, kann die Eigentümerin interimsweise selbst das Management übernehmen und erhält für diese Zeit anstatt einer Miete direkt die durch die Parkgebühren entstehenden Umsätze. Im Gegensatz zu anderen Betreiberimmobilien, wie beispielsweise Hotels, ist bei der interimsweisen Bewirtschaftung eines Parkhauses spezifisches Know-how nur in geringerem Umfang vonnöten.
Eine Insolvenz des Betreibers beziehungsweise des Mieters führt somit nicht zwangsläufig zu einem Ertragsausfall, was ein attraktives Unterscheidungsmerkmal zu anderen Segmenten der Immobilieninvestitionen darstellt.

Innenansicht eines Q-Park-Parkhauses

Fußnoten

1 Arthur D. Little, 2009
2 VCÖ, 2011
3 Europäische Kommission, 2011
4 Zu den EU-15 gehören alle Mitgliedstaaten der Europäischen Union vor der Erweiterung im Jahr 2004: Belgien, Dänemark, Deutschland, Finnland, Frankreich, Griechenland, Großbritannien, Italien, Irland, Luxemburg, Niederlande, Österreich, Portugal, Schweden und Spanien.
5 Q-Park, 2010
6 Q-Park, 2009
7 Q-Park, 2010
8 Europäische Kommission, 2011
9 UNECE, 2012
10 UNECE, 2012
11 Europäische Kommission, 2011
12 UNECE, 2012; CBS, 2012
13 Verkehrsministerium der Niederlande und VROM: Dutch Mobility Policy Document, 2004 und Centraal Planbureau (Zentrales Planbüro), 2010
14 Q-Park, 2010
15 Q-Park, 2010
16 Bouwfonds REIM, 2012
17 K. Van Dijken, 2002
18 FGH Bank, 2008
19 ACEA, 2011; VDA, 2009
20 Bouwfonds REIM, 2012
21 PBL/CBS 2012 – Bevölkerungsprojektionen 2008–2060
22 Colliers, 2011
23 BMVBS, 2005; Forschungsinformationssystem, 2003
24 Bundesministerium für Bildung und Forschung, 2009
25 CBS; o.J.
26 Internationaler Währungsfonds, 2012
27 Internationaler Währungsfonds, 2012
28 CBS, 2012
29 CBS, 2012
30 CB Richard Ellis, 2010
31 Centrumparkeren, 2012
32 Gemeente Hengelo, 2011
33–37 Centrumparkeren, 2012

Ausgangsbereich des Parkhauses Bogaardplein P1 in Rijswijk

7. Wirtschaftliche Grundlagen

ERFORMANCE
PERFORMANCE

Planungen und Prognosen

Mit einer Beteiligung an der Bouwfonds Private Dutch Parking Fund I GmbH & Co. KG können sich Anleger mittelbar an einem Portfolio aus sechs niederländischen Parkhäusern beteiligen.
Mit Kaufvertrag vom 21. Juni 2012 hat die Fondsgesellschaft die sechs Objekte von der persönlich haftenden Gesellschafterin Bouwfonds Private Dutch Parking Fund I Verwaltungs GmbH erworben. Die Übertragung der Immobilien ist am selben Tag erfolgt. Zuvor hatte die persönlich haftende Gesellschafterin die sechs Parkhäuser mit Vertrag vom 22. Dezember 2011 von zwei Gesellschaften des niederländischen Parkhausbetreibers Q-Park erworben. Der Kaufvertrag zwischen der Fondsgesellschaft und der persönlich haftenden Gesellschafterin enthält grundsätzlich alle ursprünglichen Regelungen des Kaufvertrages zwischen der persönlich haftenden Gesellschafterin und den Q-Park-Gesellschaften in wirtschaftlich vergleichbarer Weise (vgl. Abschnitt 8.11).
Die persönlich haftende Gesellschafterin hat ihre Kaufpreisforderung aus dem Kaufvertrag vom 21. Juni 2012 an die Co-Investorin Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH abgetreten. Planmäßig soll die Zahlung des Kaufpreises nach vollständiger Einzahlung des Kommanditkapitals der Fondsgesellschaft sowie der Auszahlung der Fremdmittel voraussichtlich am 03. Dezember 2012 erfolgen. Bis zum Tag vor der vollständigen Zahlung des Kaufpreises stehen das handelsrechtliche Ergebnis sowie das Liquiditätsergebnis ausschließlich der Co-Investorin Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH zu.

Die Fondsgesellschaft soll die Parkhäuser planmäßig langfristig bewirtschaften und aus der Vermietung an Q-Park laufend Erträge erzielen.
Nach einer Haltedauer von mindestens zehn Jahren sollen die Objekte frühestens wieder veräußert werden. Konzeptgemäß wird das wirtschaftliche Ergebnis der Beteiligung maßgeblich vom Veräußerungserlös der Objekte abhängen. Der Veräußerungserlös hängt dabei entscheidend von der Marktlage auf den europäischen Immobilienmärkten im Allgemeinen und insbesondere in den Niederlanden ab. Aufgrund der umsatzabhängigen Anpassung des Mietzinses zum Beginn des Jahres 2022 – und somit vor der zu Prognosezwecken angenommenen Veräußerung zum Jahresende 2023 – sowie durch die prognosegemäße Mietvertragsrestlaufzeit von rund 33 Jahren zum unterstellten Veräußerungszeitpunkt könnten beim Verkauf möglicherweise attraktive Ergebnisse realisiert werden. Die exemplarisch angenommene Veräußerung der Fondsobjekte zum Jahresende 2023 ist aus heutiger Sicht keineswegs gesichert. Eine längerfristige Bewirtschaftung verbunden mit einer späteren Veräußerung ist daher möglich (vgl. Abschnitt 4.7.5).

7.1 Prognostizierter Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose)

Die dargestellten Positionen geben die geplanten Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten sowie die weiteren planmäßigen Kosten der Fonds-

Investitionsplan der Fondsgesellschaft (PROGNOSE)				
	EUR	in% der Gesamt-investition	in% des Eigenkapi-tals (inkl. Agio)	EUR pro m² Nutzfläche*
Aufwand für den Erwerb der Anlageobjekte				
1) Kaufpreis der Immobilien	54.512.000	84,78%	137,0%	696,36
Apeldoorn	8.982.304			
Hengelo	5.139.200			
Rijswijk	19.442.256			
Roermond	9.298.112			
Zaandam	3.005.424			
Zwolle	8.644.704			
2) Grunderwerbsteuer	3.466.963	5,39%	8,7%	44,29
Apeldoorn	571.207			
Hengelo	326.818			
Rijswijk	1.237.750			
Roermond	591.944			
Zaandam	189.248			
Zwolle	549.997			
3) Sonstige Anschaffungsnebenkosten	140.000	0,22%	0,4%	1,79
SUMME	**58.118.963**	**90,39%**	**146,0%**	**742,44**
Fondsabhängige Kosten				
Vergütungen				
4) Eigenkapitalvermittlung	2.880.000	4,48%	7,2%	36,79
5) Akquisitionsgebühren	272.560	0,42%	0,7%	3,48
6) Strukturierung	1.930.000	3,00%	4,8%	24,65
7) Bearbeitungsgebühr Fremdfinanzierung	122.500	0,19%	0,3%	1,56
SUMME	**5.205.060**	**8,09%**	**13,1%**	**66,49**
Nebenkosten der Vermögensanlage				
8) Marketing und Prospekt	110.000	0,17%	0,3%	1,41
9) Rechts- und Steuerberatung	200.000	0,31%	0,5%	2,55
10) Mittelverwendungskontrolle	10.000	0,02%	0,0%	0,13
11) Finanzierungsnebenkosten	27.500	0,04%	0,1%	0,35
SUMME	**347.500**	**0,54%**	**0,9%**	**4,44**
12) Liquiditätsreserve	628.477	0,98%	1,6%	8,03
GESAMTINVESTION	**64.300.000**	**100,00%**	**161,6%**	**821,40**

Finanzierungsplan der Fondsgesellschaft (PROGNOSE)				
	EUR	in% der Gesamt-investition	in% des Eigenkapi-tals (inkl. Agio)	EUR pro m² Nutzfläche*
Eigenkapital				
13) Kommanditkapital Anleger (Emissionskapital)	36.000.000	55,99%	90,5%	459,88
14) Kommanditkapital Co-Investorinnen	2.000.000	3,11%	5,0%	25,55
15) Agio	1.800.000	2,80%	4,5%	22,99
SUMME	**39.800.000**	**61,90%**	**100,0%**	**508,42**
Fremdkapital				
16) Endfinanzierungsmittel	24.500.000	38,10%	61,6%	312,97
GESAMTFINANZIERUNG	**64.300.000**	**100,00%**	**161,6%**	**821,40**

* Die sechs Parkhausimmobilien verfügen insgesamt über 3.199 Parkplätze mit einer Nutzfläche von rund 78.281 m².
Die Komplementärin der Fondsgesellschaft hat die sechs Parkhausimmobilien mit Kaufvertrag vom 22. Dezember 2011 zu einem Kaufpreis von 54.512.000 EUR erworben und hierauf Grunderwerbsteuer in Höhe von 3.270.720 EUR entrichtet. Die Anschaffungskosten der Komplementärin beliefen sich mithin auf insgesamt 57.782.720 EUR.

gesellschaft im Zusammenhang mit der Errichtung des Beteiligungsangebots wieder. Prognosegemäß wird die Fondsgesellschaft bereits im Jahr 2012 aus der Vermietung der Objekte laufende Einnahmen erzielen und die damit im Zusammenhang stehenden Ausgaben tätigen. Diese Positionen sind nicht im Investitions- und Finanzierungsplan, sondern in der Prognoserechnung dargestellt.

Der Erwerb der Immobilien erfolgte teilweise umsatzsteuerpflichtig, dies trifft zu für die Objekte in Hengelo und in Zaandam. Aufgrund der umsatzsteuerpflichtigen Vermietung der Immobilien kann grundsätzlich sowohl die gezahlte deutsche als auch die niederländische Umsatzsteuer von der Fondsgesellschaft sowohl in der Investitions- als auch in der Nutzungsphase als Vorsteuer geltend gemacht werden. Tatsächlich jedoch muss die Fondsgesellschaft zu den im Investitionsplan ausgewiesenen Gebühren und Honoraren zunächst teilweise Umsatzsteuer entrichten. Da die hierauf zu entrichtenden Umsatzsteuerbeträge nicht im Sinne einer langfristigen Investition einzustufen sind und planmäßig sehr kurzfristig erstattet werden, wurden sie nicht im Investitionsplan dargestellt. Siehe dazu Kapitel 9 „Steuerliche Grundlagen".

Aufwand für den Erwerb der Anlageobjekte

1. Kaufpreis der Immobilien

Mit Vertrag vom 21. Juni 2012 hat die Fondsgesellschaft die sechs Parkhausimmobilien von der Komplementärin Bouwfonds Private Dutch Parking Fund I Verwaltungs GmbH zu einem Kaufpreis von 54.512.000 EUR erworben. Die Übertragung der Immobilien ist am selben Tag erfolgt. Der Kaufpreis entspricht dem 16-fachen der anfänglichen Jahresnettomiete der Objekte.

Die Komplementärin hatte die sechs Parkhäuser zuvor mit Vertrag vom 22. Dezember 2012 von der Q-Park Exploitatie B.V. sowie der Q-Park Exploitatie II B.V. zu einem Kaufpreis von ebenfalls 54.512.000 EUR erworben.
Ein Wertgutachten von CB Richard Ellis Ltd., London, vom 31. Dezember 2011 weist einen Verkehrswert von insgesamt 54.560.000 EUR für die sechs Parkhäuser aus.
Andere Bewertungsgutachten wurden nicht erstellt.

2. Grunderwerbsteuer

Vertraglich ist vereinbart, dass die Fondsgesellschaft der Komplementärin die von ihr bezahlte Grunderwerbsteuer in Höhe von 3.270.720 EUR erstattet. Gemäß niederländischer Steuergesetzgebung entfällt auf diesen Betrag wiederum anteilig Grunderwerbsteuer in Höhe von 196.243 EUR, so dass prognosegemäß in Summe ein Betrag in Höhe von 3.466.963 EUR anfällt (vgl. Abschnitt 9.1.1).

3. Sonstige Anschaffungsnebenkosten

Im Rahmen der Strukturierung des Ankaufsprozesses entstanden beziehungsweise entstehen planmäßig weitere Aufwendungen zum Erwerb der Immobilien. Hierzu zählen insbesondere Notar- und Gerichtskosten. Der ausgewiesene Wert beruht teilweise auf Schätzungen der Anbieterin.

Fondsabhängige Kosten

4. Eigenkapitalvermittlung

Die Fondsgesellschaft zahlt den mit der Platzierung zu beauftragenden Unternehmen planmäßig eine Vermittlungsprovision von durchschnittlich 8% (ggf. zzgl. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer) des jeweils platzierten Beteiligungskapitals ohne Agio der neu beitretenden Anleger. Hiervon entfallen 5% auf das als Teil der Kosten der Eigen-

kapitalbeschaffung an die Vertriebspartner weitergezahlte Agio.

5. Akquisitionsgebühren

Für die Objektakquisition wird die Fondsgesellschaft der Bouwfonds Real Estate Investment Management B.V. eine einmalige Gebühr in Höhe von 272.560 EUR zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer zahlen. Grundlage ist der Vertrag über Ankaufsprüfung mit der Bouwfonds Real Estate Investment Management B.V.

6. Strukturierung

Die Fondsgesellschaft zahlt an die Bouwfonds Real Estate Investment Management Deutschland GmbH für die Konzeption des Beteiligungsangebots eine Vergütung in Höhe von pauschal 1.930.000 EUR zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Grundlage ist der Konzeptionsvertrag mit der Bouwfonds Real Estate Investment Management Deutschland GmbH über die Erstellung eines Beteiligungskonzepts und die Prospektierung.

7. Bearbeitungsgebühr Fremdfinanzierung

Die Fondsgesellschaft hat am 21. Juni 2012 einen Darlehensvertrag mit der Bouwfonds REIM Financial Services B.V. über 24.500.000 EUR abgeschlossen. In dem Vertrag wurde eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von 0,5% der Darlehenssumme vereinbart. Bei der Bouwfonds REIM Financial Services B.V. handelt es sich um ein mit der Anbieterin verbundenes Unternehmen. Daher wird die Bearbeitungsgebühr in der Position „Vergütungen" ausgewiesen.

8. Marketing und Prospekt

Im Zusammenhang mit der Aufbereitung des Beteiligungsangebots für den Kapitalmarkt fallen planmäßig Kosten für den Prospektdruck und für verschiedene Marketingmaßnahmen in Höhe von 110.000 EUR zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer an. Es handelt sich um einen Schätzwert der Anbieterin.

9. Rechts- und Steuerberatung

Im Zuge der Ankaufsprüfung wurde das Gesamtkonzept des Immobilienerwerbs und des Beteiligungsangebots in rechtlicher und steuerlicher Sicht umfassend geprüft. Zusätzlich sind in dieser Position Aufwendungen zur Gründung der Fondsgesellschaft enthalten. Hierbei handelt es sich beispielsweise um Handelsregistergebühren. Der ausgewiesene Wert zzgl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer beruht teilweise auf abgeschlossenen Verträgen und teilweise auf Schätzungen der Anbieterin.

10. Mittelverwendungskontrolle

Auf Basis des Mittelverwendungskontrollvertrags übernimmt die Mittelverwendungskontrolleurin, die CT legal Fondstreuhand GmbH, die formale Kontrolle der Verwendung des zu platzierenden Eigenkapitals. Der Gesamtbetrag der für die Wahrnehmung der Aufgaben vereinbarten Vergütung für die Mittelverwendungskontrolleurin beträgt einmalig 10.000 EUR zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer.

11. Finanzierungsnebenkosten

Für die Eintragung von Hypotheken in die Grundbücher der sechs Objekte fallen Notargebühren und sonstige Gebühren in Höhe von voraussichtlich rund 27.500 EUR teilweise zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer an. Es handelt sich um einen Schätzwert der Anbieterin.

12. Liquiditätsreserve

Die anfängliche Liquiditätsreserve dient der Abwicklung des laufenden Geschäfts. Sie steht auch zur Abdeckung nicht geplanter Ausgaben während der Investitionsphase zur Verfügung. Die

ausgewiesene anfängliche Liquiditätsreserve gibt den Stand der liquiden Mittel bei planmäßigem Verlauf der Investition wieder.

Eigenkapital

Das Kommanditkapital der Fondsgesellschaft (ohne Agio) beträgt nach planmäßigem Beitritt und Volleinzahlung aller Kommanditisten annahmegemäß 38.000.000 EUR. Es setzt sich zusammen aus dem Kommanditkapital der Anleger, sowie dem Kommanditkapital der Co-Investorinnen (Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH und Bouwfonds Fondsverwaltungs GmbH). Die Eigenmittel verfügen über keinen festen Verzinsungsanspruch und sind zu keinem Zeitpunkt zur Rückzahlung fällig. Mit den Eigenmitteln in Form von Kommanditbeteiligungen sind lediglich Gewinnbeteiligungs- und Entnahmerechte sowie ein Anteil am Liquidationserlös der Emittentin verbunden. Eigenmittel sind im Umfang der Beteiligung der Co-Investorinnen (Ziffer 14) seitens der Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH und der Bouwfonds Fondsverwaltungs GmbH sowie in Höhe der initialen Kapitaleinlage der Treuhand-Kommanditistin in Höhe von 1.000 EUR nebst 5% Agio hierauf (dies entspricht 50 EUR) verbindlich zugesagt. Im Übrigen sind Eigenmittel in keinem Umfang verbindlich zugesagt.
Die initiale Kapitaleinlage der Treuhandkommanditistin in Höhe von 1.000 EUR zzgl. 5% Agio soll im Rahmen der Erhöhung des Gesellschaftskapitals an beitretende Anleger weiterplatziert werden und ist daher in den Positionen 13 beziehungswiese 15 enthalten.

Das Kommanditkapital soll bei planungsgemäßem Verlauf der Platzierung bis zum 30. November 2012 voll eingezahlt und damit vollständig im Jahr 2012 eingeworben werden.

13. Kommanditkapital Anleger

Das Kommanditkapital der Anleger (Emissionskapital) beträgt nach Beitritt und Volleinzahlung aller Anleger planmäßig 36.000.000 EUR (ohne Agio).

14. Kommanditkapital Co-Investorinnen

Ausgewiesen ist das Kommanditkapital der beiden Co-Investorinnen Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH in Höhe von 1.999.000 EUR (dies entspricht rd. 5,3% des gesamten geplanten Kommanditkapitals der Fondsgesellschaft ohne Agio) sowie der Bouwfonds Fondsverwaltungs GmbH in Höhe von 1.000 EUR. Diese beiden Gründungsgesellschafter leisten kein Agio auf ihre Kommanditeinlage.

15. Agio

Das Agio in Höhe von 5% des Kommanditkapitals der Anleger (Emissionskapital) wird als Teil der Kosten der Eigenkapitalvermittlung an die Vertriebspartner weitergezahlt und beträgt planmäßig insgesamt 1.800.000 EUR. Die Co-Investorinnen leisten kein Agio auf die von ihnen übernommenen Kommanditanteile.

Fremdkapital

16. Endfinanzerungsmittel

Die Fondsgesellschaft hat am 21. Juni 2012 einen Darlehensvertrag mit der Bouwfonds REIM Financial Services B.V. über 24.500.000 EUR abgeschlossen. Der Darlehensvertrag läuft bis zum 31. Dezember 2023 und sieht folgende Zinssätze vor:

- 01. Dezember 2012 bis 30. November 2014 3,28% p.a.
- 01. Dezember 2014 bis 30. November 2018 4,23% p.a.
- 01. Dezember 2018 bis 30. November 2021 4,88% p.a.
- 01. Dezember 2021 bis 30. November 2022 5,78% p.a.

Ab dem elften Jahr nach Auszahlung des Darlehens sieht der Darlehensvertrag eine variable Verzinsung auf Basis des 3-Monats-EURIBOR zzgl. 248 Basispunkte Marge vor. Das Darlehen ist am Ende der Vertragslaufzeit vollständig in einer Summe zurückzuführen. Eine regelmäßige Tilgung ist nicht vorgesehen. Die Auszahlung soll nach Erfüllung üblicher Auszahlungsvoraussetzungen planmäßig am 03. Dezember 2012 erfolgen. Somit sind der Fondsgesellschaft im Umfang von 24.500.000 EUR Fremdmittel von der Bouwfonds REIM Financial Services B.V. verbindlich zugesagt. Nach vollständiger Einzahlung des Eigenkapitals der Emittentin und Auszahlung der Fremdmittel beträgt die Fremdkapitalquote planmäßig rund 39,2% bezogen auf die vorgesehene Gesamtfinanzierung in Höhe von 62.500.000 EUR (ohne Agio).

Mit der Aufnahme von Fremdkapital ist im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsangebots ein so genannter Hebeleffekt verbunden: Die Auszahlungen an die Anleger in Prozent bezogen auf das Kommanditkapital sind durch die Aufnahme von Fremdkapital prognosegemäß höher, als diese ohne den Einsatz von Fremdkapital wären. Würde die Investition nur mit Eigenkapital finanziert werden, wären die Auszahlungen an die Anleger in Prozent bezogen auf das Kommanditkapital niedriger, als prognostiziert. Die Zinszahlungen auf das Fremdkapital müssen unabhängig von der Entwicklung der Bewirtschaftungsüberschüsse der Fondsgesellschaft geleistet werden. Dies führt dazu, dass höhere Bewirtschaftungsüberschüsse als prognostiziert zu überproportional höheren Auszahlungen an die Anleger führen können. Andersherum können niedrigere Bewirtschaftungsüberschüsse als prognostiziert zu überproportional niedrigeren Auszahlungen an die Anleger führen. Ebenso wirken sich durch die Aufnahme von Fremdkapital Wertschwankungen der Immobilien überproportional auf den Wert der Vermögensanlage bzw. das Liquidationsergebnis der Fondsgesellschaft aus (vgl. Abschnitt 4.5).

Zwischenfinanzierung

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Fondsgesellschaft keinen Vertrag über die Aufnahme von Zwischenfinanzierungsmitteln abgeschlossen, solche waren auch von keinem Dritten verbindlich zugesagt. Die Fondsgesellschaft wird planmäßig auch keine Zwischenfinanzierungsmittel aufnehmen. Konditionen und Fälligkeiten zu den Zwischenfinanzierungsmitteln können daher nicht angegeben werden.
Der Kaufpreis für die sechs Parkhausimmobilien soll planmäßig nach vollständiger Einzahlung des Kommanditkapitals der Fondsgesellschaft sowie der Auszahlung der bereits verbindlich zugesagten Fremdmittel voraussichtlich am 03. Dezember 2012 gezahlt werden.

7.2 Prognoserechnung und steuerliche Ergebnisrechnung (Prognose)

Die nachstehende Prognoserechnung beruht zum Teil auf vorliegenden Angeboten und abgeschlossenen Verträgen sowie ansonsten auf geschätzten Einnahmen (beispielsweise Zinseinnahmen aus der Liquiditätsreserve, Veräußerungserlös) und geschätzten Ausgaben (beispielsweise 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 beruht. Je weiter die prognostizierten Werte in der Zukunft lie-

Prognoserechnung (PROGNOSE)					
	2012–2013	2014	2015	2016	
A. Einnahmen					
Mieteinnahmen	3.759.057	3.544.643	3.615.536	3.687.846	
Zinserträge nach deutscher Abgeltungssteuer und Solidaritätszuschlag	6.002	6.455	5.853	6.121	
Einnahmen aus der Veräußerung des Portfolios	0	0	0	0	
Summe der Einnahmen	**3.765.058**	**3.551.098**	**3.621.388**	**3.693.967**	
B. Ausgaben					
Zinsen	-870.567	-822.996	-1.036.350	-1.036.350	
Tilgung	0	0	0	0	
Laufendes Management und Verwaltung	-208.768	-195.996	-199.916	-203.914	
Vergütung für die Treuhand-Kommanditistin	-59.580	-56.182	-57.305	-58.451	
Transaktionsgebühren, Verkaufsnebenkosten und Liquidationsgebühr	0	0	0	0	
Instandhaltungskosten	-202.953	-192.232	-195.777	-199.392	
Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	-175.141	-165.151	-168.454	-171.823	
Gesellschaftskosten	-76.760	-39.535	-40.326	-41.132	
Summe der Ausgaben	**-1.593.769**	**-1.472.092**	**-1.698.128**	**-1.711.063**	
C. Liquidität der Fondsgesellschaft vor Steuern					
Einnahmen	3.765.058	3.551.098	3.621.388	3.693.967	
Ausgaben	-1.593.769	-1.472.092	-1.698.128	-1.711.063	
Liquiditätsüberschuss	2.171.290	2.079.006	1.923.261	1.982.904	
Liquiditätsreserve zum 01. Januar	628.477*	557.267	566.273	419.534	
Auszahlung vor Steuern an die Anleger	-2.242.500**	-2.070.000	-2.070.000	-2.070.000	
Auszahlung p.a. in Prozent des Kommanditkapitals der Anleger	**6,23%**	**5,75%**	**5,75%**	**5,75%**	
Auszahlung an die Anleger in Prozent kumuliert	6,23%	11,98%	17,73%	23,48%	
Auszahlung an die Co-Investorinnen	0	0	0	0	
Erfolgsbeteiligung	0	0	0	0	
Liquiditätsreserve zum 31. Dezember	557.267	566.273	419.534	332.438	
D. Steuerliche Ergebnisvorschau Niederlande					
Verkehrswert der Immobilien zum 01. Januar	55.602.240	56.714.285	57.848.570	59.005.542	
Restdarlehensvaluta zum 01. Januar	-24.500.000	-24.500.000	-24.500.000	-24.500.000	
Nettovermögenswert	31.102.240	32.214.285	33.348.570	34.505.542	
Steuerbares Jahresergebnis	1.244.090	1.288.571	1.333.943	1.380.222	
Niederländische Steuern***	-373.227	-386.571	-400.183	-414.067	
Liquiditätsvorschau nach Steuern für die Anleger					
Auszahlung vor Steuern an die Anleger	2.242.500	2.070.000	2.070.000	2.070.000	
Niederländische Steuerzahlungen Anleger	-353.583	-366.226	-379.121	-392.274	
Auszahlung an die Anleger nach niederländischen Steuern	1.888.917	1.703.774	1.690.879	1.677.726	
Auszahlung an die Anleger nach Steuern p.a. in Prozent	5,25%	4,73%	4,70%	4,66%	
Auszahlung an die Anleger nach Steuern in Prozent kumuliert	5,25%	9,98%	14,68%	19,34%	

* Liquiditätsreserve zum 01. Dezember 2012
**Dieser ausgewiesene Betrag beeinhaltet die Auszahlungen an die Anleger für das anteilige Jahr 2012 und das Jahr 2013
***Die ausgewiesenen Niederländischen Steuern ergeben sich aus der Gesamtbetrachtung dieser steuerlichen Ergebnisvorschau. Der auf die Co-Investorin entfallende steuerliche Anteil ist planmäßig nicht liquiditätswirksam für diese Prognoserechnung.

alle Beträge in EUR

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	3.761.603	3.836.835	3.913.572	3.991.844	4.071.680	4.478.848	4.568.425
	5.568	6.837	6.804	7.777	8.332	11.009	13.180
	0	0	0	0	0	0	74.556.702
	3.767.171	**3.843.672**	**3.920.376**	**3.999.620**	**4.080.012**	**4.489.857**	**79.138.308**
	-1.036.350	-1.049.621	-1.195.600	-1.195.600	-1.213.975	-1.415.488	-1.408.750
	0	0	0	0	0	0	-24.500.000
	-207.992	-212.152	-216.395	-220.723	-225.138	-247.556	-252.507
	-59.620	-60.813	-62.029	-63.270	-64.535	-65.826	-67.142
	0	0	0	0	0	0	-1.298.351
	-188.080	-176.842	-180.679	-184.592	-188.584	-223.942	-228.421
	-175.260	-178.765	-182.340	-185.987	-189.707	-203.924	-208.003
	-41.955	-42.794	-43.650	-44.523	-45.414	-46.322	-47.248
	-1.709.257	**-1.720.986**	**-1.880.693**	**-1.894.695**	**-1.927.352**	**-2.203.057**	**-28.010.422**
	3.767.171	3.843.672	3.920.376	3.999.620	4.080.012	4.489.857	79.138.308
	-1.709.257	-1.720.986	-1.880.693	-1.894.695	-1.927.352	-2.203.057	-28.010.422
	2.057.914	2.122.686	2.039.683	2.104.926	2.152.661	2.286.800	51.127.886
	332.438	320.351	373.037	342.720	377.646	460.306	677.106
	-2.070.000	-2.070.000	-2.070.000	-2.070.000	-2.070.000	-2.070.000	-46.814.036
	5,75%	**5,75%**	**5,75%**	**5,75%**	**5,75%**	**5,75%**	**130,04%**
	29,23%	34,98%	40,73%	46,48%	52,23%	57,98%	188,02%
	0	0	0	0	0	0	-3.760.363
	0	0	0	0	0	0	-1.230.594
	320.351	373.037	342.720	377.646	460.306	677.106	0
	60.185.653	61.389.366	62.617.153	63.869.496	65.146.886	71.661.575	73.094.806
	-24.500.000	-24.500.000	-24.500.000	-24.500.000	-24.500.000	-24.500.000	-24.500.000
	35.685.653	36.889.366	38.117.153	39.369.496	40.646.886	47.161.575	48.594.806
	1.427.426	1.475.575	1.524.686	1.574.780	1.625.875	1.886.463	1.943.792
	-428.228	-442.672	-457.406	-472.434	-487.763	-565.939	-583.138
	2.070.000	2.070.000	2.070.000	2.070.000	2.070.000	2.070.000	46.814.036
	-405.690	-419.374	-433.332	-447.569	-462.091	-536.153	-552.446
	1.664.310	1.650.626	1.636.668	1.622.431	1.607.909	1.533.847	46.261.590
	4,62%	4,59%	4,55%	4,51%	4,47%	4,26%	128,50%
	23,96%	28,55%	33,09%	37,60%	42,06%	46,33%	174,83%

gen, desto größer ist die Wahrscheinlichkeit einer abweichenden Entwicklung. Insbesondere durch Änderungen gegenüber den Annahmen zur Entwicklung der Umsätze und den entsprechenden Veräußerungsbedingungen, 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 „Risiken der Beteiligung"). Aufgrund der Tatsache, dass das Jahr 2012 nur ein Rumpfgeschäftsjahr ist, werden die Jahre 2012 und 2013 in der Prognoserechnung in Summe abgebildet. Da das handelsrechtliche Ergebnis und das Liquiditätsergebnis der Fondsgesellschaft vom Tag ihrer Gründung bis zum Tag vor der Kaufpreiszahlung für die Immobilien allein der Gründungsgesellschafterin Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH zusteht und von dieser planmäßig vollständig entnommen wird, sind die entsprechenden Einnahmen und Ausgaben bis zum planmäßigen Tag vor der Kaufpreiszahlung für die Immobilien aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht in der Prognoserechnung enthalten und im Gegenzug auch nicht die entsprechende Entnahme der Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH abgebildet. Planmäßig soll der Kaufpreis für die Immobilien am 03. Dezember 2012 bezahlt werden. Somit stehen planmäßig das handelsrechtliche Ergebnis und das Liquiditätsergebnis bis einschließlich 02. Dezember 2012 der Gründungsgesellschafterin Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH zu. Aus Vereinfachungsgründen und zur besseren Verständlichkeit ist in der Prognoserechnung dennoch der vollständige Monat Dezember 2012 berücksichtigt worden.

Die Berechnungen sind auf volle Euro-Beträge aufbeziehungsweise 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 Inflationsentwicklung wurde für den Prognosezeitraum ab 2013 eine Inflationsrate von 2% p. a. zugrunde gelegt.

Die Fondsgesellschaft erbringt planmäßig in Deutschland keine umsatzsteuerpflichtigen Leistungen, da der Leistungsort für die Vermietung der Parkhäuser in den Niederlanden liegt. 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 – gesetzt den Fall, die Grundstücke lägen in Deutschland – die von der Fondsgesellschaft erbrachten Vermietungsleistungen auch in Deutschland umsatzsteuerpflichtig wären. Diese Voraussetzungen liegen vor, so dass bei der Erstellung der Prognoserechnung die Möglichkeit zum Vorsteuerabzug berücksichtigt wurde.

Über die Zeitpunkte der Verkäufe und die anschließende Fondsliquidation entscheiden die Gesellschafter. Die Zeitpunkte können von der Fondsprognose abweichen. Zu Prognosezwecken wurde eine Fondslaufzeit bis zum 31. Dezember 2023 unterstellt. Ausschließlich zu Prognosezwecken wird unterstellt, dass beispielhaft zu diesem Zeitpunkt die Anlageobjekte veräußert und der Fonds liquidiert wird.

A. Einnahmen

Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen resultieren aus der Vermietung der sechs Parkhäuser. In der Prognoserechnung werden die Mieteinnahmen im jeweiligen Kalenderjahr als Liquiditätszufluss berücksichtigt. Die Mietpreise werden planmäßig jährlich zum 01.Januar (erstmals am 01. Januar 2013) gemäß der vertraglich vereinbarten Indexierungsstaffel angepasst (vgl. Abschnitt 8.12). In der Prognoserechnung wurden auf Basis der angenommenen Inflationsrate entsprechende jährliche Mietsteigerungen berücksichtigt. Zum 01. Januar 2022 erfolgt eine sogenannte Upward-Only-Anpassung an den tatsächlich erzielten Umsatz der Jahre 2019 bis 2021 des Betreibers. Dies bedeutet, dass es eine Anhebung der Mieten auf einen jeweils fest vereinbarten Prozentsatz der Umsätze bezogen auf das jeweilige Parkhaus geben wird, wenn diese Berechnung zu einer Erhöhung der jeweiligen Miete führt. In der Prognoserechnung wurde unterstellt, dass die Miete zum 01. Januar 2022 aufgrund der Betreiberumsätze um insgesamt 10% erhöht werden kann. Führt die objektbezogene Upward-Only-Anpassung nicht mindestens zu einer Erhöhung entsprechend der zuvor beschriebenen jährlichen Anpassung durch die Indexierung, greift diese Indexierungsstaffel. Auf den Ansatz eines Mietausfallwagnisses wurde verzichtet, da selbst bei der Insolvenz des Mieters grundsätzlich immer noch die durch die Parkhausnutzer entrichteten Gebühren als Einnahmequelle verbleiben. Diese Einnahmen könnten sowohl oberhalb als auch unterhalb der prognostizierten Mieteinnahmen liegen.

Zinserträge nach deutscher Abgeltungsteuer und Solidaritätszuschlag

Aus der Anlage freier Liquidität erwirtschaftet die Fondsgesellschaft prognosegemäß die dargestellten Zinserträge. Es wird anfänglich von einem Zinssatz von 0,75% p.a. vor Steuern ausgegangen, prognosegemäß steigt dieser Zinssatz auf 2% p.a. vor Steuern. Durchschnittlich ist ein Zinssatz von 1,35% p.a. vor Steuern unterstellt. Es handelt sich um einen Schätzwert der Anbieterin. Es wird angenommen, dass die Zinserträge ausschließlich in Deutschland erzielt werden und der Abzug der deutschen Abgeltungsteuer in Höhe von 25% zzgl. Solidaritätszuschlag direkt an der Quelle erfolgt.

Einnahmen aus der Veräußerung des Portfolios

Der prognostizierte Bruttoverkaufserlös hängt von verschiedenen Einflussfaktoren ab (z.B. der Markt- und Wettbewerbssituation, der Entwicklung der Standorte u. Ä.) und ergibt sich vereinfacht in der Prognoserechnung rechnerisch als Produkt aus der prognostizierten Nettomiete des Jahres 2024 (prognostiziert rd. 4.659.794 EUR) multipliziert mit einem angenommenen Verkaufsfaktor von 16. Der Verkaufsfaktor ist prognosegemäß identisch mit dem Ankaufsfaktor (Kaufpreis dividiert durch die anfänglichen Jahresnettomieteinnahmen). Aufgrund der zum prognostizierten Verkaufszeitpunkt planmäßig bestehenden Restlaufzeit der Mietverträge von rund 33 Jahren wurden keine Abschläge auf den Verkaufsfaktor kalkuliert.

B. Ausgaben

Zinsen

Der Darlehensvertrag sieht folgende Zinssätze vor:

- 01. Dezember 2012 bis 30. November 2014 3,28% p.a.
- 01. Dezember 2014 bis 30. November 2018 4,23% p.a.
- 01. Dezember 2018 bis 30. November 2021 4,88% p.a.
- 01. Dezember 2021 bis 30. November 2022 5,78% p.a.

Ab dem elften Jahr nach Auszahlung des Darlehens sieht der Darlehensvertrag eine variable Verzinsung

auf Basis des 3-Monats-EURIBOR zzgl. 248 Basispunkte Marge vor. Hierzu wurde in der Prognoserechnung ein Zinssatz von 5,75% p.a. angenommen. Der tatsächliche Zinssatz kann höher oder geringer ausfallen (vgl. Abschnitt 4.5.4). Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bestand keine Zusage für eine Anschlussfinanzierung.

Tilgung

Gemäß dem abgeschlossenen Darlehensvertrag ist das Darlehen am Ende der Vertragslaufzeit vollständig in einer Summe zurückzuführen. Eine regelmäßige Tilgung ist nicht vorgesehen und wurde entsprechend nicht in der Kalkulation berücksichtigt.

Laufendes Management und Verwaltung

Gemäß Gesellschaftsvertrag wird für die Übernahme der laufenden administrativen Verwaltung der Fondsgesellschaft ein jährliches Honorar in Höhe von 2% zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer bezogen auf die tatsächlichen Nettoistkaltmieten des entsprechenden Jahres zur Zahlung an die Bouwfonds Fondsverwaltungs GmbH Deutschland fällig. Das jährliche an Bouwfonds Real Estate Services B.V. zu entrichtende Honorar für das Asset- und Property-Management beträgt 3,5% zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer bezogen auf die tatsächlichen Nettoistmieten des entsprechenden Jahres. Grundlage ist der „Asset und Property Management"-Vertrag. Die Haftungsvergütung für die Komplementärin beträgt anfänglich 1.000 EUR p.a. zzgl. etwaig entstehender gesetzlicher Umsatzsteuer und wird vertragsgemäß mit 2% p.a. gesteigert.

Vergütung für die Treuhandkommanditistin

Die Treuhandkommanditistin Bouwfonds Treuhand und Verwaltungs GmbH erhält ab dem 01. Dezember 2012 für ihre Leistungen eine jährliche Vergütung von 0,15% zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer bezogen auf die Summe der Kommanditeinlagen (exkl. Agio) der Anleger. Davon ausgenommen sind die planmäßig durch die Co-Investorinnen eingezahlten Kommanditanteile. Die Vergütung steigert sich vertragsgemäß jährlich um 2%. Grundlage sind der Treuhand- und Verwaltungsvertrag sowie der Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft.

Transaktionsgebühren, Verkaufsnebenkosten und Liquidationsgebühr

Für die Tätigkeiten beim Verkauf der Immobilien erhält Bouwfonds Real Estate Services B.V. eine Vergütung in Höhe von 1% zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer des erzielten Bruttoverkaufserlöses. Grundlage ist der „Asset und Property Management"-Vertrag mit Bouwfonds Real Estate Services B.V.

Des Weiteren erhält die Treuhandkommanditistin für ihre Tätigkeiten im Zuge der Auflösung der Gesellschaft eine Vergütung in Höhe von 0,5% der Summe der Pflichteinlagen (ohne Agio) der Anleger (prognosegemäß 180.000 EUR) zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Grundlage sind der Treuhand- und Verwaltungsvertrag und der Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft.

Zusätzlich wurden Verkaufsnebenkosten in Höhe von 0,5% zzgl. Umsatzsteuer bezogen auf den Bruttoverkaufserlös berechnet. Es handelt sich um einen Schätzwert der Anbieterin.

Instandhaltungskosten

Für Instandhaltungskosten wurden durchschnittlich jährlich 5% der Sollmieten zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer angesetzt. Dies entspricht anfänglich rund 53 EUR pro Stellplatz zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Sollten Aufgaben des Baumanagements zu erfüllen sein, erhält die Bouwfonds Real Estate Services B.V. gemäß Asset und Property

Management-Vertrag eine gesonderte Vergütung, die in den kalkulierten Instandhaltungskosten annahmegemäß bereits enthalten ist. Es handelt sich um Schätzwerte der Anbieterin.

Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Für sonstige, vom Mieter nicht zu tragende Bewirtschaftungskosten wurden jährlich rund 0,3% zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer des Objektwertes angesetzt. Dies entspricht anfänglich rund 49 EUR pro Stellplatz zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Es handelt sich um einen Schätzwert der Anbieterin. Des Weiteren sind in dieser Position die Kosten für die Versicherungen der Objekte enthalten. Diese belaufen sich anfänglich auf 49.714 EUR p.a. und sind in der Prognoserechnung jährlich um 2% erhöht worden.

Gesellschaftskosten

Für laufende Gesellschaftskosten (Testierung Jahresabschluss, Steuerberatungskosten, Rechtsberatungskosten, Kosten Gesellschafterversammlung etc.) sowie für zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung unbekannte oder unvorhersehbare Kosten der Fondsgesellschaft wurde ein Betrag von 38.000 EUR p.a. zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer eingeplant und um die angenommene jährliche Inflationsrate erhöht. Es handelt sich um einen Schätzwert der Anbieterin.

C. Liquidität der Fondsgesellschaft vor Steuern

Dargestellt sind der aus den Einnahmen und Ausgaben der Fondsgesellschaft resultierende Liquiditätsüberschuss sowie der Stand der Liquiditätsreserve zum Jahresbeginn und zum Jahresende. Die Liquiditätsreserve der Fondsgesellschaft wird planmäßig auch zur Glättung des Auszahlungsverlaufs verwendet werden.

Auszahlung vor Steuern für die Anleger

Ab dem Jahr 2012 ist eine Auszahlung von 5,75% p.a. bezogen auf das Kommanditkapital prognostiziert, zahlbar jeweils hälftig zum 15. Juni und zum 15. Dezember des betreffenden Jahres. Die erste Auszahlung beinhaltet auch den zeitanteilig für den Monat Dezember 2012 berechneten Anteil für das Rumpfgeschäftsjahr 2012. Durch die exemplarisch angenommene Liquidation der Fondsgesellschaft zum Ende des Jahres 2023 erhalten die Anleger prognosegemäß eine Schlussauszahlung in Höhe von rund 130% bezogen auf das Kommanditkapital, hierin ist auch die prognosegemäße laufende Auszahlung des Jahres 2023 enthalten. Die prognostizierten Auszahlungen enthalten auch Kapitalrückzahlungen.

Auszahlung an die Co-Investorinnen

Neben den Anlegern stehen den Co-Investorinnen Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH und Bouwfonds Fondsverwaltungs GmbH die anteilig auf ihre Beteiligungen entfallenden Auszahlungen in Höhe von planmäßig 5,75% p.a. zu. Gemäß Gesellschaftsvertrag stunden die Co-Investorinnen die auf sie entfallenden Auszahlungen grundsätzlich bis zur Liquidation der Gesellschaft. Die prognosegemäß auf die Co-Investorinnen entfallenden anteiligen Auszahlungen wurden daher in der Prognoserechnung erst im Rahmen der Liquidation berücksichtigt. Beide Co-Investorinnen können die Stundung ab dem 01. Januar 2024 widerrufen (vgl. Abschnitt 8.3.5).

Erfolgsbeteiligung

Mit dem Verkauf der Parkhäuser wird ggf. die Erfolgsbeteiligung für die Bouwfonds Real Estate Services B.V. fällig. Diese entspricht gemäß Asset und Property Management-Vertrag 25% zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer des Betrags, um den

die das Kommanditkapital der Anleger übersteigenden Auszahlungen an die Anleger vor niederländischen Steuern einen durchschnittlichen jährlichen Betrag von 7% p.a. bezogen auf das Anlegerkapital übersteigen.

D. Steuerliche Ergebnisvorschau Niederlande

Die Besteuerung der Einkünfte in den Niederlanden im Rahmen der so genannten Box 3 erfolgt nicht auf Grundlage der tatsächlichen Erträge der Immobilien, sondern anhand eines rechnerischen Nettovermögenswerts (Immobilienverkehrswert abzgl. Darlehensvaluta). Diese Bemessungsgrundlage wird einer fiktiven Rendite von 4% unterworfen und das sich ergebende Produkt mit 30% pauschal versteuert. Damit fallen im Ergebnis 1,2% Steuern bezogen auf den Nettovermögenswert an. Siehe dazu Kapitel 9 „Steuerliche Grundlagen".

Verkehrswert der Immobilien zum 01. Januar

Zum Zwecke der Kalkulation wurde der angenommene Verkehrswert der Immobilien wie folgt ermittelt: Bemessungsgrundlage bilden die jeweiligen Jahresnettomieteinnahmen multipliziert mit einem angenommenen Kaufpreisfaktor von 16. Dieser entspricht dem originären Ankaufsfaktor bei Erwerb. Der Einfachheit halber wird unterstellt, dass diese Vorgehensweise zum Zwecke der Berechnung der Steuerzahlung den relevanten Verkehrswert eines jeden Jahres als Ergebnis liefert.

Restdarlehensvaluta zum 01. Januar

Die ausgewiesenen Werte stellen die planmäßig verbleibende Höhe des Darlehens zu dem jeweiligen Zeitpunkt dar.

Nettovermögenswert

Der Nettovermögenswert ergibt sich aus dem prognostizierten Verkehrswert der Immobilien abzgl.

Kapitalrückfluss (Prognose)

Voraussichtlicher Kapitalrückfluss während des Prognosezeitraums für eine Beteiligung von 100.000 EUR zzgl. 5% Agio und einem Beitritt zum 30. November 2012 (PROGNOSE)

		2012-2013	2014	2015	2016	
1.	Liquiditätsergebnis der Periode	7.777	5.775	5.342	5.508	
2.	Zuführung (-)/ Entnahme (+) Liquiditätsreserve	-1.548	-25	408	242	
3.	Auszahlung gesamt vor Steuern	6.229	5.750	5.750	5.750	
4.	Steuererstattungen (+) / -zahlungen (-)	-982	-1.017	-1.053	-1.090	
5.	**Zahlungsfluss nach Steuerbelastung**	**5.247**	**4.733**	**4.697**	**4.660**	
6.	**Gesamterfolg in Prozent des Kommanditkapitals**	**5,25%**	**4,73%**	**4,70%**	**4,66%**	
7.	Eigenkapitaleinzahlung	-105.000				
8.	Gebundenes Kapital am Anfang der Periode	0	-99.759	-95.032	-90.341	
9.	Gewinnauszahlung	0	0	0	0	
10.	Steuererstattungen (+) / -zahlungen (-)	-988	-1.023	-1.059	-1.096	
11.	Eigenkapitalrückzahlungen	6.229	5.750	5.750	5.750	
12.	**Summe der Einzahlungen (-)/der Rückflüsse (+)**	**-99.759**	**4.727**	**4.691**	**4.654**	
13.	Haftungsvolumen	0	0	0	0	
14.	Anteiliges Fremdkapital zum Jahresende	64.474	64.474	64.474	64.474	

der Restdarlehensvaluta und wird als steuerliche Bemessungsgrundlage herangezogen.

Steuerbares Jahresergebnis

Die Besteuerung der Einkünfte in den Niederlanden (Box 3) erfolgt anhand einer fiktiven Rendite von 4% bezogen auf den Nettovermögenswert (siehe dazu Kapitel 9 „Steuerliche Grundlagen").

Niederländische Steuern

Durch die Besteuerung eines fiktiven Ergebnisses mit einem pauschalen Steuersatz von 30% gemäß dem niederländischen Box-3-Verfahren ergibt sich die in den Niederlanden anfallende Steuerzahlung. Die Berechnung des Steuerbetrags beruht auf der Annahme, dass der Anleger eine Privatperson ist, die Beteiligung im Privatvermögen hält, in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und sonst keine weiteren Einkünfte in den Niederlanden erzielt. Der ausgewiesene Wert berücksichtigt sowohl den auf die Anleger als auch den auf die Co-Investorinnen entfallenden Betrag.

Liquiditätsvorschau nach Steuern für die Anleger

Dies sind die den Anlegern nach Abzug der angenommenen Steuern gemäß Box-3-Verfahren verbleibenden prognostizierten Auszahlungen. Die Auszahlungen an die Co-Investorinnen bleiben in der „Liquiditätsvorschau nach Steuern für die Anleger" ebenso unberücksichtigt wie die auf sie entfallenden Steuerzahlungen.

7.3 Kapitalrückflussrechnung (Prognose) und Berechnungsbeispiele

Die prognostizierte Kapitalrückflussrechnung basiert auf der Prognoserechnung und ent-

alle Werte in EUR

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	5.716	5.896	5.666	5.847	5.980	6.352	128.158
	34	-146	84	-97	-230	-602	1.881
	5.750	5.750	5.750	5.750	5.750	5.750	130.039
	-1.127	-1.165	-1.204	-1.243	-1.284	-1.489	-1.535
	4.623	**4.585**	**4.546**	**4.507**	**4.466**	**4.261**	**128.504**
	4,62%	**4,59%**	**4,55%**	**4,51%**	**4,47%**	**4,26%**	**128,50%**
	-85.687	-81.069	-76.455	-71.909	-67.402	-62.935	-58.675
	0	2.865	2.915	3.097	3.231	3.606	67.388
	-1.132	-1.172	-1.210	-1.251	-1.292	-1.500	-1.548
	5.750	2.921	2.842	2.660	2.528	2.155	62.665
	4.618	**4.614**	**4.546**	**4.507**	**4.466**	**4.261**	**128.504**
	0	0	0	0	0	0	100
	64.474	64.474	64.474	64.474	64.474	64.474	0

hält beispielhaft die Prognose der Beteiligung eines Anlegers mit einer Beteiligungssumme von 100.000 EUR zzgl. 5% Agio. Die Kapitalrückflussrechnung beruht auf der Annahme, dass auf die Kapitaleinkünfte Abgeltungsteuer nebst Solidaritätszuschlag abgeführt wird, der Anleger in Deutschland steuerlich ansässig und unbeschränkt steuerpflichtig ist, keine weitere Besteuerungsanknüpfung an die Niederlande hat und nicht zur Individualbesteuerung optiert. Ferner wird angenommen, dass der Anleger seinen Sparer-Pauschbetrag bereits ausgeschöpft hat und keine Kirchensteuer zahlt (vgl. hierzu auch Kapitel 9 „Steuerliche Grundlagen").

Für Zwecke dieser vereinfachenden Darstellung sind sämtliche Zahlungen jeweils in dem Wirtschaftsjahr berücksichtigt, das sie betreffen. Auszahlungen an die Anleger erfolgen planmäßig jeweils halbjährlich zum 15. Juni und 15. Dezember des jeweiligen Jahres.

Angenommen wird ein Beitritt des Anlegers zum 30. November 2012.

Die Kapitalrückflussrechnung geht davon aus, dass sich die Beteiligung exakt wie in der Prognoserechnung dargestellt entwickelt. Daher gelten alle Annahmen und Vorbehalte der Prognoserechnung auch für die Kapitalrückflussrechnung. Zu den Einzelheiten siehe Abschnitt 7.2.

Gewinnauszahlung

Die dargestellten Gewinnauszahlungen weisen die auf den Anleger entfallenden prognostizierten handelsrechtlichen Gewinne der Fondsgesellschaft aus.

Eigenkapitalrückzahlungen

Eigenkapitalrückzahlungen sind der Anteil der Auszahlungen, dem handelsrechtlich kein Gewinn gegenübersteht.

Summe der Einzahlungen (-) / der Rückflüsse (+)

Die prognostizierte Summe der Einzahlungen/der Rückflüsse setzt sich aus der Eigenkapitaleinzahlung, den Gewinnauszahlungen und den Eigenkapitalrückzahlungen abzüglich Steuerzahlungen zusammen. Zu den Rückflüssen zählt auch die für Rechnung des Anlegers einbehaltene Abgeltungsteuer zzgl. Solidaritätszuschlag.

Haftungsvolumen

Die persönliche Haftung der Treuhandkommanditistin beziehungsweise des Anlegers als Direktkommanditist ist im Außenverhältnis der Höhe nach auf die im Handelsregister einzutragende Haftsumme beschränkt. Leistet der Kommanditist die Einlage mindestens in Höhe der Haftsumme, ist er von einer weiteren persönlichen Haftung (im Außenverhältnis) befreit (vgl. § 171 Abs. 1 HGB). Wird durch Entnahmen aus der Fondsgesellschaft die jeweilige Haftsumme des Kommanditisten unterschritten, gilt die Einlage in diesem Umfang als nicht geleistet, so dass seine Haftung in entsprechender Höhe, maximal jedoch bis zur Höhe der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme, wieder auflebt. Die im Handelsregister einzutragende Haftsumme beträgt 0,1% der zu leistenden Pflichteinlage (vgl. §§ 4, 21 Gesellschaftsvertrag). Für die Phase der laufenden Bewirtschaftung des Fonds wird kein Wiederaufleben der persönlichen Haftung prognostiziert. Bei prognosegemäßer Beendigung des Beteiligungs-

Berechnungsbeispiele (PROGNOSE)				alle Beträge in EUR
Beteiligungshöhe	**10.000**	**20.000**	**50.000**	**100.000**
Einzahlung Eigenkapital inkl. Agio	10.500	21.000	52.500	105.000
Voraussichtliche laufende Auszahlungen	6.373	12.746	31.865	63.729
Steuerzahlungen* auf laufende Auszahlungen	-1.319	-2.638	-6.594	-13.188
Liquidationsergebnis	12.429	24.858	62.144	124.289
Gesamtrückfluss inkl. Kapitalrückzahlung nach Steuern	17.483	34.966	87.415	174.830
Durchschnittliche Auszahlung vor Steuern p.a. (inkl. Kapitalrückzahlungen)**	1.696	3.393	8.482	16.964
Durchschnittliche Auszahlung nach Steuern* p.a. (inkl. Kapitalrückzahlungen)**	1.577	3.155	7.887	15.774
Gesamtmittelrückfluss in% der Beteiligungshöhe vor Steuern	188,02%	188,02%	188,02%	188,02%
Gesamtmittelrückfluss in% der Beteiligungshöhe nach Steuern*	174,83%	174,83%	174,83%	174,83%

EDV-bedingt sind Rundungsdifferenzen möglich
*Steuerzahlungen nach Box 3 (niederländische Besteuerung)
** Inkl. Auszahlung Liquidationsergebnis

angebots sollte es zu einer vollständigen Rückzahlung der geleisteten Einlage kommen, so dass das Kapitalkonto des Kommanditisten die Höhe der Haftsumme unterschreitet. In diesem Fall kann es zu einer Nachhaftung kommen, deren Höhe maximal der übernommenen Haftsumme (das heißt 0,1% der Pflichteinlage ohne Agio) entspricht. Treugeber sind in entsprechender Weise zur Freistellung der direkt beteiligten Treuhandkommanditistin verpflichtet (siehe Abschnitt 8.5.3).

Anteiliges Fremdkapital zum Jahresende

Das anteilige Fremdkapital berechnet sich aus dem Darlehen bezogen auf die exemplarische Beteiligung des Anlegers im Verhältnis zum gesamten Kommanditkapital der Fondsgesellschaft.

Berechnungsbeispiele

Die Berechnungsbeispiele zeigen für vier verschiedene Beteiligungshöhen den voraussichtlichen Anlageerfolg über den Prognosezeitraum bis 2023 einschließlich der zu Prognosezwecken unterstellten Liquidation zum 31. Dezember 2023. Den Ergebnissen liegen die zuvor in der Kapitalrückflussrechnung unterstellten Prämissen analog zugrunde.

7.4 Sensitivitäten (Abweichungen von der Prognose)

Die in der 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 werden die möglichen laufenden Auszahlungen und die Liquidationsauszahlung, jeweils vor Steuern, bei Veränderung eines Parameters dargestellt. Hierbei handelt es sich lediglich um eine Auswahl einiger wichtiger Parameter ohne Anspruch auf eine abschließende Darstellung. Soweit sich zusätzlich zu dem geänderten Parameter ein oder mehrere andere Parameter verändern, könnte dies dazu führen, dass sich die jeweiligen Auswirkungen gegenseitig abschwächen oder gegenseitig verstärken. Die nachfolgenden Darstellungen sind lediglich eine beispielhafte Berechnung zum Zwecke der Veranschaulichung von negativeren beziehungsweise positiveren Entwicklungen. Die tatsächlichen Abweichungen können kumulativ und/oder in größerem Umfang eintreten als dargestellt. Insbesondere stellt die Bandbreite der hier exemplarisch dargestellten Abweichungen

nicht die Bandbreite der real möglichen Abweichungen bei Veränderungen eines oder mehrerer Parameter dar. Die für Kalkulationszwecke beispielhaft angenommenen Abweichungen der Parameter unterliegen denselben Unsicherheiten und Vorbehalten wie die dargestellte Prognoserechnung selbst (siehe Abschnitt 7.2).
Als wesentliche Einflussfaktoren wurden die Inflationsrate, der Zinssatz nach Ablauf der vertraglich vereinbarten Zinsfestschreibungsdauer von zehn Jahren nach Auszahlung des Darlehens, der Verkaufspreis und die erzielten Umsätze des Betreibers in den drei Jahren vor der Mietanpassung zum 01. Januar 2022 herangezogen und variiert. Dabei ist zu beachten, dass konzeptgemäß vorgesehen ist, dass die über die Auszahlungen an die Anleger hinausgehenden Einnahmenüberschüsse der Liquiditätsreserve zugeführt werden. Dies führt dazu, dass sich die Veränderungen der Parameter auch auf die Liquiditätsreserve auswirken.

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 Veräußerung des Portfolios zugrunde liegenden prognostizierten Mieteinnahmen des Jahres 2024 hängen kalkulatorisch von der unterstellten Inflationsrate ab. Die Inflationsrate wirkt sich damit auf die laufenden Erträge und die Berechnung des Veräußerungserlöses aus. Ausgehend von der Prognoseannahme einer jährlichen 2%igen Inflation wurde diese in den Szenarien auf 1,75% p.a. beziehungsweise 1,5% p.a. reduziert und auf 2,25% p.a. beziehungsweise 2,5% p.a. erhöht.

Einflussfaktoren (Abweichung von der Prognose)	Gesamtmittelrückflüsse unterschiedlicher Szenarien vor Steuern				in%
Inflationsveränderung auf	1,50	1,75	Gemäß Prognose	2,25	2,50
Gesamtmittelrückfluss vor Steuern	178,28	184,01	188,02	193,60	199,32

Angenommener Verkaufspreis

Der Verkaufserlös hängt maßgeblich von der Marktsituation zum Zeitpunkt der Veräußerung ab. Bei der rein zu Prognosezwecken angenommenen Veräußerung der Immobilien zum Ende des Jahres 2023 wurde in der Basisannahme unterstellt, dass die Immobilien zu einem durchschnittlichen Kaufpreisfaktor des 16-fachen der Jahresnettomiete auf Basis der für das Jahr 2024 angenommenen Miete veräußert werden können. Bei den nachfolgend dargestellten Szenarien wird im positiveren Fall davon ausgegangen, dass der Verkaufspreis das 16,5-fache beziehungsweise 17-fache der Jahresnettomiete beträgt. In den negativeren Szenarien beträgt der Verkaufspreis das 15,5-fache beziehungsweise das 15-fachen der Jahresnettomiete.

Einflussfaktoren (Abweichung von der Prognose)	Gesamtmittelrückflüsse unterschiedlicher Szenarien vor Steuern				in%
Veränderung der Verkaufsfaktoren auf	15 fach	15,5 fach	Gemäß Prognose	16,5 fach	17 fach
Gesamtmittelrückfluss vor Steuern	178,80	183,41	188,02	192,63	197,24

Umsatzentwicklung des Betreibers

Der Verkaufserlös hängt wesentlich von der erzielbaren Miete zum Verkaufszeitpunkt ab. Vertragsgemäß zum Jahresbeginn 2022 wird die Miete so

angepasst, dass sich diese an den tatsächlich erzielten Umsätzen des Betreibers in den Jahren 2019 bis 2021 orientiert. In der Prognoserechnung wurde unterstellt, dass die Miete ab dem 01. Januar 2022 um 10% ggü. dem Vorjahreswert erhöht werden kann. Bei den nachfolgend dargestellten Szenarien wird im positiveren Fall davon ausgegangen, dass die Umsätze des Betreibers zu einer 15%igen beziehungsweise einer 20%igen Anpassung führen. In den negativeren Szenarien erfolgt prognosegemäß keine Anpassung beziehungsweise nur eine 5%ige Anpassung der Miete nach oben.

Einflussfaktoren (Abweichung von der Prognose)	Gesamtmittelrückflüsse unterschiedlicher Szenarien vor Steuern				in%
Veränderung der Mietanpassung auf	2,00*	5,00	Gemäß Prognose	15,00	20,00
Gesamtmittelrückfluss vor Steuern	175,60	180,55	188,02	195,49	202,95

* Die Steigerung um 2% berücksichtigt eine Mieterhöhung gemäß der prognostizierten Inflationsrate, die auch dann erfolgen kann, wenn die Mietanpassung auf Basis der Betreiberumsätze geringer ausfällt.

Zinssatz nach Zinsfestschreibungsdauer

Im Darlehensvertrag wurden die Zinsen für einen Zeitraum von zehn Jahren ab Auszahlung des Darlehens fest vereinbart. Danach wurde in der Kalkulation ein Zinssatz von 5,75% p.a. angenommen. Bei den nachfolgend dargestellten Szenarien wird im positiveren Fall davon ausgegangen, dass die Zinsen nach Ablauf von zehn Jahren bei 4,75% p.a. beziehungsweise bei 5,25% p.a liegen. In den negativeren Szenarien wird von einem Zinssatz von 6,25% p.a. beziehungsweise von 6,75% p.a. ausgegangen.

Einflussfaktoren (Abweichung von der Prognose)	Gesamtmittelrückflüsse unterschiedlicher Szenarien vor Steuern				in%
Veränderung des Anschlusszinses auf	4,75	5,25	Gemäß Prognose	6,25	6,75
Gesamtmittelrückfluss vor Steuern	188,56	188,29	188,02	187,75	187,48

Die in der Sensitivitätsanalyse dargestellten Abweichungen stellen weder einen besten noch einen schlechtesten Fall dar; die tatsächlichen Abweichungen können auch über die dargestellten Fälle hinaus auftreten.
Folgeauswirkungen oder das kumulative Aufeinandertreffen mehrerer veränderter Faktoren können sich in ihrer Wirkung gegenseitig aufheben oder aber verstärkt auswirken.

7.5 Prognostizierte Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Eröffnungsbilanz und Zwischenübersicht

Die Emittentin wurde erst am 19. Juni 2012 gegründet und hat noch keinen Jahresabschluss im Sinne des § 10 Abs. 1 Nr. 1 der Verordnung über Vermögensanlagen-Verkaufsprospekte erstellt. Sie unterliegt deshalb den verringerten Prospektanforderungen des § 15 der Verordnung über Vermögensanlagen-Verkaufsprospekte. Die Emittentin hat folglich noch keinen Jahresabschluss offengelegt. Allgemeine Ausführungen über die Geschäftsentwicklung der Emittentin nach dem Schluss des Geschäftsjahres, auf das sich der letzte offengelegte Jahresabschluss bezieht, sind deshalb nicht möglich. Die Emittentin ist nicht zur Aufstellung eines Konzernabschlusses verpflichtet.
Die Eröffnungsbilanz weist unter den Passiva ausschließlich das durch die Gründungskommanditis-

ten zu leistende Kommanditkapital auf. Hiervon hat die Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH 1.999.000 EUR übernommen und die Bouwfonds Fondsverwaltungs GmbH 1.000 EUR. Diese beiden Gründungsgesellschafter leisten kein Agio auf ihre Kommanditeinlage. Die anfängliche Kapitaleinlage der Treuhandkommanditistin beträgt 1.000 EUR. Sie leistet hierauf ein Agio in Höhe von 5%. Die Komplementärin leistet keine Kapitaleinlage. Zum Zeitpunkt der Gründung der Emittentin waren die Kommanditeinlagen der Gründungskommanditisten noch nicht eingefordert und noch nicht geleistet. Die anfängliche Kapitaleinlage der Treuhandkommanditistin in Höhe von 1.000 EUR zzgl. 5% Agio soll im Rahmen der Erhöhung des Gesellschaftskapitals an beitretende Anleger weiterplatziert werden.

In der Zwischenübersicht zum 21. Juni 2012 werden auf der Aktivseite die Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten der sechs Parkhausimmobilien ausgewiesen. Die Kommanditeinlagen der Gründungsgesellschafter waren zum Stichtag der Zwischenübersicht eingefordert, jedoch noch nicht geleistet. Entsprechend werden die ausstehenden Kommanditeinlagen nebst Agio als Forderung ausgewiesen. Auf der Passivseite werden unverändert das Kommanditkapital der Gründungsgesellschafter sowie das auf die anfängliche Kapitaleinlage der Treuhandkommanditistin zu entrichtende Agio ausgewiesen. Im Zeitraum 19. Juni bis 21. Juni 2012 hat die Emittentin einen Fehlbetrag erwirtschaftet. Dieser ist ausschließlich auf die Kosten im Zusammenhang mit der Gründung der Fondsgesellschaft (insbesondere Notar- und Registergebühren, Veröffentlichungskosten) zurückzuführen. Die genaue Höhe dieser Kosten stand zum Zeitpunkt der Aufstellung der Zwischenübersicht noch nicht fest, so dass diese geschätzt und als Rückstellung berücksichtigt werden. Die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 19. Juni bis 21. Juni 2012

Eröffnungsbilanz und Zwischenübersicht

Eröffnungsbilanz zum 19. Juni 2012 und Zwischenbilanz zum 21. Juni 2012 der Bouwfonds Private Dutch Parking Fund I GmbH & Co. KG — alle Beträge in EUR

		19. Juni 2012	21. Juni 2012
AKTIVA			
A	**Anlagevermögen**		
	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	**0**	58.391.523
B	**Umlaufvermögen**		
	I Einzahlungsverpflichtungen Kommanditisten	**0**	2.001.050
	II Guthaben bei Kreditinstituten	**0**	**0**
Summe Aktiva		**0**	**60.392.573**

		19. Juni 2012	21. Juni 2012
PASSIVA			
A	**Eigenkapital**		
	I Kapitalanteile		
	- der Komplementärin	0	0
	- der Kommanditisten	2.001.000	2.001.000
	II Kapitalrücklage (Agio)	50	50
	III nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	-2.001.050	0
	IV Gewinnvortrag/Verlustvortrag	0	0
	V Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	0	-3.600
B	**Rückstellungen**	**0**	**3.600**
C	**Verbindlichkeiten**		
	- gegenüber verbundenen Unternehmen	0	58.391.523
Summe Passiva		**0**	**60.392.573**

weist ausschließlich die Kosten im Zusammenhang mit der Gründung der Emittentin als Aufwand aus. Erträge wurden in dem Zeitraum plangemäß noch nicht erwirtschaftet.

Zwischen-Gewinn- und -Verlustrechnung

Zwischen-Gewinn- und -Verlustrechnung		alle Beträge in EUR
		19. Juni 2012 – 21. Juni 2012
1	Umsatzerlöse	0
2	Abschreibungen	0
3	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.600
4	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0
5	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0
6	**Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag**	**-3.600**

Voraussichtliche Vermögenslage für das laufende und die drei folgenden Geschäftsjahre (Prognose)

Die Emittentin hat am 21. Juni 2012 einen Kaufvertrag über die sechs Parkhausimmobilien abgeschlossen. Die Übertragung der Anlageobjekte ist am selben Tag erfolgt. Des Weiteren hat die Emittentin am 21. Juni 2012 einen Darlehensvertrag über 24.500.000 EUR abgeschlossen. Die Auszahlung des Darlehens soll nach Schaffung üblicher Auszahlungsvoraussetzungen planmäßig am 03. Dezember 2012 erfolgen. Das erforderliche Eigenkapital in Höhe von 39.800.000 EUR soll planmäßig bis zum 30. November 2012 vollständig plat-

Planbilanzen (Prognose)

Planbilanzen der Bouwfonds Private Dutch Parking Fund I GmbH & Co. KG (Emittentin) (PROGNOSE)*					alle Beträge in EUR
		31. Dezember 2012	31. Dezember 2013	31. Dezember 2014	31. Dezember 2015
AKTIVA					
A	**Anlagevermögen**				
	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	58.308.802	57.316.146	56.323.490	55.330.834
B	**Umlaufvermögen**				
	Guthaben bei Kreditinstituten	759.207	557.267	566.273	419.534
Summe Aktiva		**59.068.008**	**57.873.413**	**56.889.763**	**55.750.368**
PASSIVA					
A	**Eigenkapital**				
	I. Kapitalanteile				
	- der Komplementärin	0	0	0	0
	- der Kommanditisten	38.000.000	38.000.000	38.000.000	38.000.000
	II. Kapitalrücklage	1.800.000	1.800.000	1.800.000	1.800.000
	III. Entnahmen	-114	-2.244.650	-4.316.962	-6.389.059
	IV. Gewinnvortrag / Verlustvortrag	0	-5.231.877	-4.181.937	-3.093.274
	V. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	-5.231.877	1.049.940	1.088.663	932.701
B	**Verbindlichkeiten**				
	- Sonstige Verbindlichkeiten	24.500.000	24.500.000	24.500.000	24.500.000
Summe Passiva		**59.068.008**	**57.873.413**	**56.889.763**	**55.750.368**

* Bei der Aufstellung der Plan-Bilanzen wurde vereinfachend von einem fiktiven wirtschaftlichen Nutzen- und Lastenwechsel der Immobilien zum 01. Dezember 2012 ausgegangen.

ziert und eingezahlt sein. Der Kaufpreis für die sechs Parkhäuser soll nach Auszahlung des Darlehens sowie vollständiger Einzahlung des Kommanditkapitals planmäßig am 03. Dezember 2012 bezahlt werden. Die Investitionen sowie die Platzierung des erforderlichen Eigenkapitals sollen somit im Geschäftsjahr 2012 vollständig abgeschlossen werden. Die Emittentin plant, aus der Vermietung der Parkhausimmobilien Mieterträge zu erzielen und nach Abzug laufender Kosten Liquiditätsüberschüsse zu erwirtschaften, die an die Gesellschafter ausgezahlt werden sollen.

Aktiva

Anlagevermögen: Ausgewiesen sind die Anschaffungskosten der sechs Parkhäuser sowie die handelsrechtlich zu aktivierenden Anschaffungsnebenkosten. Der in den Planbilanzen ausgewiesene Wert reduziert sich jährlich um die planmäßigen Abschreibungen.

Umlaufvermögen: Ausgewiesen sind die liquiden Mittel der Emittentin jeweils zum 31. Dezember bei planmäßigem Verlauf.

Passiva

Eigenkapital: Ausgewiesen ist das gesamte benötigte Kommanditkapital in Höhe von 38.000.000 EUR sowie das von den Anlegern planmäßig zu leistende Agio in Höhe von 1.800.000 EUR. Die Emittentin plant, jeweils zum 15. Juni und 15. Dezember eines jeden Jahres Liquiditätsüberschüsse an die Gesellschafter auszuzahlen, erstmals zum 15. Juni 2013. Diese Auszahlungen stellen handelsrechtlich Entnahmen dar. Die annahmegemäß für Rechnung der Anleger einbehaltene Abgeltungsteuer zzgl. Solidaritätszuschlag auf die geplanten Zinserträge der Emittentin stellen handelsrechtlich ebenfalls Entnahmen dar und sind in der ausgewiesenen Position enthalten. Planmäßig wird die Emittentin im Rumpfgeschäftsjahr 2012 einen handelsrechtlichen Jahresfehlbetrag erwirtschaften, der auf die Folgeperioden vorgetragen und mit planmäßig zu erzielenden Jahresüberschüssen der Folgejahre verrechnet wird.

Verbindlichkeiten: Die Fondsgesellschaft hat am 21. Juni 2012 einen Darlehensvertrag über 24.500.000 EUR abgeschlossen, die Auszahlung soll planmäßig am 03. Dezember 2012 erfolgen. Das Darlehen ist am Ende der vereinbarten Laufzeit (31. Dezember 2023) in einer Summe zurückzuzahlen, eine laufende Tilgung ist nicht vorgesehen.

Voraussichtliche Ertragslage für das laufende und die drei folgenden Geschäftsjahre (Prognose)

Umsatzerlöse

Die Fondsgesellschaft erzielt planmäßig aus der Vermietung der Parkhausimmobilien Umsatzerlöse in Form von Mieterträgen.

Abschreibungen

Die Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten der Investition werden (abgesehen von dem auf Grund und Boden entfallenden Anteil) handelsrechtlich mit 2% jährlich abgeschrieben.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich aus den laufenden Objektbewirtschaftungskosten und den gesellschaftsbezogenen Kosten der Fondsgesellschaft zusammen. Im Geschäftsjahr 2012 werden zusätzlich die sofort als Aufwand zu berücksichtigenden anfänglichen Kosten für die Eigenkapitalvermittlung, Strukturierung, Marketing und Prospekt, Rechts- und Steuerberatung sowie die Mittelverwendungskontrolle berücksichtigt.

Plan-Gewinn- und -Verlustrechnungen (Prognose)

Plan-Gewinn- und -Verlustrechnungen der Bouwfonds Private Dutch Parking Fund I GmbH & Co. KG (Emittentin) (PROGNOSE)*					alle Beträge in EUR
		19. Juni 2012 – 31. Dezember 2012	01. Januar – 31. Dezember 2013	01. Januar – 31. Dezember 2014	01. Januar – 31. Dezember 2015
1	Umsatzerlöse	283.917	3.475.140	3.544.643	3.615.536
2	Abschreibungen	-82.721	-992.656	-992.656	-992.656
3	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.366.539	-636.662	-649.096	-661.778
4	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	434	7.718	8.768	7.949
5	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-66.967	-803.600	-822.996	-1.036.350
6	**Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag**	**-5.231.877**	**1.049.940**	**1.088.663**	**932.701**

* Bei der Aufstellung der Plan-Gewinn- und -Verlustrechnung wurde vereinfachend von einem fiktiven wirtschaftlichen Nutzen- und Lastenwechsel der Immobilien zum 01. Dezember 2012 ausgegangen.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Bei den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen handelt es sich um Zinsen aus der Anlage der liquiden Mittel der Fondsgesellschaft. Diese sind vor Abzug der Abgeltungsteuer dargestellt.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In dieser Position sind die laufenden Zinsaufwendungen ausgewiesen.

Jahresüberschuss / -fehlbetrag

Im Jahr 2012 wird die Emittentin planmäßig einen handelsrechtlichen Jahresfehlbetrag erwirtschaftet. Ab dem Geschäftsjahr 2013 sollen laufend handelsrechtliche Jahresüberschüsse erzielt werden.

Planzahlen der Fondsgesellschaft (Prognose)

Die Emittentin plant ihre Investitionen im Jahr 2012 abzuschließen. Die Gesamtinvestitionssumme ergibt sich aus der dargestellten Zwischenbilanz. Für die Folgejahre sind keine Investitionen geplant. Die Umsatzerlöse ergeben sich aus den Erträgen im Rahmen der Vermietung. Es können keine Planzahlen zur Produktion der Emittentin dargestellt werden, da es sich bei der Emittentin um ein nicht produzierendes Unternehmen handelt.

Planzahlen der Fondsgesellschaft (Prognose)

Planzahlen (§ 15 Abs. 1 Nr. 4 VermVerkProspV) der Bouwfonds Private Dutch Parking Fund I GmbH & Co. KG (Emittentin)*					alle Beträge in EUR
		2012	2013	2014	2015
1	Investitionen				
	Grundstücke und Gebäude inkl. Anschaffungsnebenkosten	-58.391.523	0	0	0
2	Umsatzerlöse (Mieteinnahmen)	283.917	3.475.140	3.544.643	3.615.536
3	Produktion	0	0	0	0
4	Jahresüberschuss /-fehlbetrag	-5.231.877	1.049.940	1.088.663	932.701

* Bei der Aufstellung der Planzahlen wurde vereinfachend von einem fiktiven wirtschaftlichen Nutzen- und Lastenwechsel der Immobilien zum 01. Dezember 2012 ausgegangen.

Plan-Cashflow-Rechnung (PROGNOSE)*					alle Werte in EUR
		19. Juni – 31. Dezember 2012	01. Januar – 31. Dezember 2013	01. Januar – 31. Dezember 2014	01. Januar – 31. Dezember 2015
A	Investition und Finanzierung				
1	Investitionen				
	Kaufpreis der Immobilien	54.512.000	0	0	0
	Grunderwerbsteuer	3.466.963	0	0	0
	Sonstige Anschaffungsnebenkosten	140.000			
	Eigenkapitalvermittlung	2.880.000	0	0	0
	Akquisitionsgebühren	272.560	0	0	0
	Strukturierung	1.930.000	0	0	0
	Bearbeitungsgebühr Fremdfinanzierung	122.500	0	0	0
	Marketing und Prospekt	110.000	0	0	0
	Rechts-und Steuerberatung	200.000	0	0	0
	Mittelverwendung	10.000	0	0	0
	Finanzierungnebenkosten	27.500	0	0	0
	Summe Investitionen	**63.671.523**	**0**	**0**	**0**
2	Finanzierung				
	Eigenkapital				
	Kommanditkapital	38.000.000	0	0	0
	Agio	1.800.000	0	0	0
	Fremdkapital				
	Darlehen	24.500.000	0	0	0
	Summe Finanzierung	**64.300.000**	**0**	**0**	**0**
B	Laufende Bewirtschaftung				
1	Einzahlungen				
	Mieteinnahmen	283.917	3.475.140	3.544.643	3.615.536
	Zinserträge nach deutscher Abgeltungssteuer und Solidaritätszuschlag	319	5.682	6.455	5.853
	Summe der Einzahlungen	**284.236**	**3.480.822**	**3.551.098**	**3.621.388**
2	Auszahlungen				
	Zinsen	-66.967	-803.600	-822.996	-1.036.350
	Laufendes Management und Verwaltung	-16.615	-192.153	-195.996	-199.916
	Vergütung für die Treuhandkommanditistin	-4.500	-55.080	-56.182	-57.305
	Transaktionsgebühren, Verkaufsnebenkosten und Liquidationsgebühr	0	0	0	0
	Instandhaltungskosten	-14.196	-188.757	-192.232	-195.777
	Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	-13.228	-161.913	-165.151	-168.454
	Steuerberatung, Jahresabschluss	-30.000	-30.600	-31.212	-31.836
	Sonstige Gesellschaftskosten	-8.000	-8.160	-8.323	-8.490
	Summe der Auszahlungen	**-153.506**	**-1.440.262**	**-1.472.092**	**-1.698.128**
C	Liquidität der Fondsgesellschaft				
1	Liquide Mittel Periodenanfang	0	759.207	557.267	566.273
2	Investitionen	-63.671.523	0	0	0
3	Finanzierung	64.300.000	0	0	0
4	Einzahlungen	284.236	3.480.822	3.551.098	3.621.388
5	Auszahlungen	-153.506	-1.440.262	-1.472.092	-1.698.128
6	Auszahlungen an die Anleger vor Steuern	0	-2.242.500	-2.070.000	-2.070.000
7	Auszahlungen an die Co-Investorinnen vor Steuern	0	0	0	0
	Liquide Mittel Periodenende	**759.207**	**557.267**	**566.273**	**419.534**

* Bei der Aufstellung der Plan-Cashflow-Rechnung wurde vereinfachend von einem fiktiven wirtschaftlichen Nutzen- und Lastenwechsel der Immobilien zum 01. Dezember 2012 ausgegangen.

Planmäßig wird die Fondsgesellschaft im Jahr 2012 einen Jahresfehlbetrag erwirtschaften.

Plan-Cashflow-Rechnung (Prognose)

Investition und Finanzierung

Bei den Investitionen handelt es sich um den Ankauf der Fondsimmobilien, die in diesem Zusammenhang entstehenden Anschaffungsnebenkosten sowie alle weiteren anfänglichen Fondskosten. Die Finanzierung der Investition erfolgt planmäßig aus dem Kommanditkapital und teilweise darauf anfallendem Agio der Gesellschafter sowie dem Fremdkapital. Die gesamte Investition erfolgt planmäßig im Jahr 2012.
Der Saldo aus Investitionen und Finanzierung stellt die nach den Investitionen planmäßig in der Fondsgesellschaft verbleibende Liquidität dar.

Laufende Bewirtschaftung

Die Fondsgesellschaft erzielt planmäßig Mieteinnahmen. Sie erwirtschaftet planmäßig in geringem Umfang Zinseinnahmen aus der Anlage freier Liquidität. Die Ausgaben der Fondsgesellschaft setzen sich aus den Zinsen, den laufenden Objektbewirtschaftungskosten und den gesellschaftsbezogenen Kosten zusammen.

Liquidität der Fondsgesellschaft

Die Liquidität der Fondsgesellschaft ergibt sich aus den Investitionen und der Finanzierung sowie den laufenden Einnahmen und Ausgaben der Fondsgesellschaft. Die erste Auszahlung an die Anleger ist zum 15. Juni 2013 vorgesehen. Zu diesem Zeitpunkt soll auch die planmäßige Auszahlung für den Monat Dezember 2012 geleistet werden.

Wesentliche Annahmen und Wirkungszusammenhänge zur voraussichtlichen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und den Planzahlen der Emittentin zu Investitionen, Produktion, Umsatz und Ergebnis

Die Planbilanzen und die Planzahlen der Emittentin sind nach handelsrechtlichen Grundsätzen erstellt. Hierbei sind bestimmte Anschaffungsnebenkosten als anteiliger Wert der Grundstücke und Gebäude zu erfassen. Die Gebäudewerte sind außerdem planmäßig abzuschreiben („Absetzung für Abnutzung"). Die Plan-Cashflow-Rechnung stellt demgegenüber ausschließlich auf tatsächliche Zahlungsströme ab, nicht zahlungswirksame für die korrekte Bilanzdarstellung erforderliche Positionen sind dabei nicht abzubilden. Die jeweiligen Werte, insbesondere die Werte der Investitionsphase, sind deshalb nicht unmittelbar vergleichbar und Abweichungen zwischen den Darstellungen stellen keinen Fehler dar, sondern ergeben sich aus der unterschiedlichen Funktion der verschiedenen Prognoserechnungen und den für ihre Aufstellung zu beachtenden Regeln.
Die Prognosen sind unter der Annahme aufgestellt, dass die in der Zwischenbilanz zu Handelsbilanzwerten ausgewiesene Investition zeitgerecht durchgeführt wird und die in der prognostizierten Plan-Gewinn- und Verlustrechnung und Plan-Cashflow-Rechnung dargestellten Einnahmen und Ausgaben wie prognostiziert anfallen. Die Fondsnebenkosten sind im Jahr 2012 für die handelsrechtliche Gewinnermittlung nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches als Aufwand anzusetzen. Die dargestellte Prognose der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist damit im Wesentlichen abhängig vom Verlauf der Platzierung, deren Abschluss zum 30. November 2012 unterstellt ist, der zeitgerechten Einzahlung des Eigenkapitals, der erwarteten Valutierung der Fremdfinanzierung und der

planmäßigen Durchführung der abgeschlossenen Verträge. Eine spätere Platzierung und/oder eine spätere Zahlung des Kaufpreises der Immobilien hätte für die Handelsbilanzrechnung und die Kapitalflussrechnung der Emittentin unmittelbar Einfluss auf alle mit den Immobilien im unmittelbaren Zusammenhang stehenden Ertrags- und Aufwandspositionen und würde die Handelsbilanzergebnisse für alle prognostizierten Perioden beeinflussen. Die sonstigen Umstände und Wirkungszusammenhänge, die Auswirkungen auf die hier dargestellten Prognoserechnungen haben können, werden im vorliegenden Verkaufsprospekt in Kapitel 4 „Risiken der Beteiligung“ und in Abschnitt 7.4 „Sensitivitäten (Abweichungen von der Prognose)“ beschrieben.

8. Rechtliche Grundlagen

8.1 VORBEMERKUNGEN ZU DEN RECHTLICHEN ERLÄUTERUNGEN

Dieses Kapitel stellt die mit der Vermögensanlage verbundenen Rechte in einer Zusammenfassung dar. Die sich aus persönlichen Verhältnissen eines einzelnen Anlegers ergebenden Aspekte können naturgemäß nicht erfasst werden. Jedem Anlageinteressenten wird empfohlen, die im Kapitel 13 „Anhang" im vollständigen Wortlaut abgedruckten Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags, des Treuhandvertrags und des Mittelverwendungskontrollvertrags vollständig zu prüfen und ggf. mit seinem persönlichen Berater zu erörtern. Nur die vollständigen Vertragstexte sind für die Rechtsbeziehungen des Anlegers im Zusammenhang mit einer Beteiligung an der Bouwfonds Private Dutch Parking Fund I GmbH & Co. KG (die „Emittentin") maßgeblich.

Zukünftige Änderungen des Gesellschaftsvertrags, die mit qualifizierter Mehrheit der Gesellschafterversammlung und Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin und der Treuhandkommanditistin beschlossen werden können, würden zu Abweichungen zwischen der nachfolgenden Darstellung und dem Gesellschaftsvertrag führen.

8.2 DIE EMITTENTIN

8.2.1 Firma, Sitz und Geschäftsanschrift

Die Firma der Emittentin lautet Bouwfonds Private Dutch Parking Fund I GmbH & Co. KG. Ihr Sitz ist Berlin. Die Geschäftsanschrift lautet Potsdamer Straße 58, 10785 Berlin.

8.2.2 Gründungsdatum und Dauer

Die Emittentin wurde am 19. Juni 2012 gegründet. Die Emittentin ist nicht für eine bestimmte Zeit gegründet.

8.2.3 Registergericht und Nummer

Amtsgericht Berlin-Charlottenburg, Registernummer: HRA 47049B, eingetragen am 23. Juli 2012.

8.2.4 Rechtsform, Rechtsordnung

Die Emittentin ist eine Kommanditgesellschaft. Die für sie maßgebliche Rechtsordnung ist deutsches Recht. Die Emittentin ist keine Aktiengesellschaft oder Kommanditgesellschaft auf Aktien.

8.2.5 Gegenstand

Gegenstand der Emittentin ist der Erwerb, die Verwaltung, die Vermietung und die Verwertung von Immobilien in den Niederlanden. Der Gesellschaftszweck erstreckt sich darauf, alle unmittelbar oder mittelbar dem Geschäftszweck dienenden oder ihn fördernden Geschäfte mit Ausnahme genehmigungsbedürftiger und gewerblicher Tätigkeiten vorzunehmen und durch Dritte vornehmen zu lassen.

8.2.6 Kapital und frühere Kapitalmaßnahmen

Die Höhe des gezeichneten Kapitals beträgt 2.001.000 EUR. Es ist zerlegt in Kommanditanteile. Die Höhe der ausstehenden Einlagen auf das Kapital beträgt 2.001.000 EUR.

Die Hauptmerkmale der Anteile entsprechen der Darstellung in Abschnitt 8.5.1.

In Bezug auf die Emittentin wurden bisher keine Wertpapiere oder Vermögensanlagen im Sinne des § 1 Abs. 2 des Vermögensanlagengesetzes ausgegeben. Es wurden auch keine Vermögensanlagen im Sinne des § 8f Abs. 1 des mit dem am 01. Juni 2012 außer Kraft getretenen Verkaufsprospektgesetzes ausgegeben.

8.2.7 Konzernverbindungen

Die Emittentin ist zunächst Konzernunternehmen der Coöperatieve Centrale Raiffeisen Boerenleenbank B.A. („Rabobank"), einer nach niederländischem Recht errichteten „Coöperatieve Vereniging B.A." (Genossenschaft mit beschränkter Haftung), die den weitesten Konzernabschluss aufstellt. Mittelbare Tochtergesellschaft der Rabobank sind die Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH, die Bouwfonds Fondsverwaltungs GmbH und die Bouwfonds Treuhand und Verwaltungs GmbH, die bei Prospektaufstellung noch alle Kommanditanteile der Emittentin halten. Nach Durchführung der Kapitalemission gehört die Emittentin keinem Konzern mehr an. Eine Konzernzugehörigkeit ist auch nicht geplant.

8.3 GRÜNDUNGSGESELLSCHAFTERINNEN UND GESELLSCHAFTERINNEN ZUM ZEITPUNKT DER AUFSTELLUNG DES VERKAUFSPROSPEKTS

Die nachstehend dargestellten Gründungsgesellschafterinnen sind auch die Gesellschafterinnen der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung.

8.3.1 Die persönlich haftende Gesellschafterin

Die Bouwfonds Private Dutch Parking Fund I Verwaltungs GmbH ist Gründungsgesellschafterin und persönlich haftende Gesellschafterin der Emittentin (auch im Zeitpunkt der Prospektaufstellung). Ihr gezeichnetes und voll eingezahltes Kapital beträgt 25.000 EUR. Alleinige Gesellschafterin ist die Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH, Berlin. Der Sitz der Gesellschaft ist Berlin. Die Geschäftsanschrift lautet Potsdamer Straße 58, 10785 Berlin. Mitglieder der Geschäftsleitung sind die Herren André Barthels, Geschäftsführer, Berlin, und Bart Pierik, Geschäftsführer, Hoevelaken.

Die persönlich haftende Gesellschafterin haftet kraft ihrer Stellung als persönlich haftende Gesellschafterin der Emittentin für deren Verbindlichkeiten unbeschränkt. Kraft ihrer Rechtsform als Gesellschaft mit beschränkter Haftung ist ihre Haftung aber auf ihr Gesellschaftsvermögen beschränkt.

Die persönlich haftende Gesellschafterin hat keine Kapitaleinlage geleistet und ist hierzu auch weder berechtigt noch verpflichtet. An Vermögen und Ergebnis der Emittentin ist sie nicht beteiligt.

Die persönlich haftende Gesellschafterin ist jederzeit ohne Zustimmung der Mitgesellschafter berechtigt, auf ihre Kosten ihre Stellung als persönlich haftende Gesellschafterin der Gesellschaft mit allen Rechten und Pflichten auf eine andere GmbH mit gleichem Gesellschafterhintergrund zu übertragen.

8.3.2 Die Gründungskommanditistinnen

Weitere Gründungsgesellschafterinnen der Emittentin und zugleich alleinigen Kommanditistinnen im Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind die Bouwfonds Fondsverwaltungs GmbH als geschäftsführende Kommanditistin, die Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH als Kommanditistin und die Bouwfonds Treuhand und Verwaltungs GmbH als Treuhandkommanditistin.

Die Geschäftsanschrift dieser Gründungsgesellschafterinnen lautet Potsdamer Straße 58, 10785 Berlin, Sitz aller Gesellschaften ist Berlin.

Die Gründungskommanditistinnen haben Kommanditeinlagen gezeichnet. Der Gesamtbetrag der von den Gründungsgesellschafterinnen und den Gesellschafterinnen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung insgesamt gezeichneten Einlagen beträgt 2.001.000 EUR. Der Gesamtbetrag der insgesamt eingezahlten Einlagen beträgt 0,00 EUR. Die Treuhänderin wird die von ihr gezeichnete Einlage von 1.000 EUR auch erst einzahlen, wenn ein Anleger, der eine mittelbare Beteiligung wünscht, seine Einlage geleistet hat, da sie ihre Beteiligung insgesamt (also auch hinsichtlich der bei Gründung gezeichneten Einlage) nur als fremdnützige Treuhandbeteiligung zu halten beabsichtigt.

8.3.3 Gemeinsame Angaben zu allen Gründungsgesellschafterinnen und Gesellschafterinnen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung

Die in Ziffern 8.3.1 und 8.3.2 genannten Gründungsgesellschafterinnen sind zugleich die alleinigen Gesellschafterinnen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung.

Über das Vermögen einer Gründungsgesellschafterin oder einer Gesellschafterin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurde innerhalb der letzten fünf Jahre kein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen. Keine Gründungsgesellschafterin und keine Gesellschafterin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung war innerhalb der letzten fünf Jahre in der Geschäftsführung einer Gesellschaft tätig, über deren Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen wurde. Angaben über frühere Aufhebungen einer Erlaubnis zum Betreiben von Bankgeschäften oder zur Erbringung von Finanzdienstleistungen durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht können nicht gemacht werden, weil es solche Aufhebungen nicht gibt.

Eintragungen in Bezug auf Verurteilungen wegen einer Straftat nach

a) den §§ 263 bis 283d des Strafgesetzbuchs (das betrifft Straftaten wegen Betrug und Untreue, Urkundenfälschung und Insolvenzstraftaten),

b) § 54 des Kreditwesengesetzes (verbotene Geschäfte und Betreiben von Bankgeschäften oder Finanzdienstleistungen ohne erforderliche Genehmigung),

c) § 38 des Wertpapierhandelsgesetzes (Börsenstraftaten, insbesondere verbotene Insidergeschäfte und Marktmanipulation) oder

d) § 369 der Abgabenordnung (Steuerstraftaten),

die in einem Führungszeugnis enthalten sind, das zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht älter als sechs Monate ist, bestehen für die Gründungsgesellschafterinnen oder Gesellschafterinnen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung und deren Mitglieder der Geschäftsführung nicht. Auch eine ausländische Verurteilung wegen einer Straftat, die mit den vorgenannten Straftaten vergleichbar ist, besteht nicht. Angaben zur Art und Höhe der Strafe können deshalb nicht gemacht werden.

8.3.4 Aufgaben und wirtschaftliche Verbindungen

Die Gründungsgesellschafterin Bouwfonds Fondsverwaltungs GmbH ist als geschäftsführende Kommanditistin mit der Geschäftsführung der Emittentin betraut. Die Gründungsgesellschafterin Bouwfonds Treuhand und Verwaltungs GmbH ist als Treuhänderin mit der Durchführung der Beteiligungs- oder Verwaltungstreuhandtätigkeit für die künftigen Anleger beauftragt. Im Übrigen erbringen die Gründungsgesellschafterinnen und die Gesellschafterinnen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung in keiner Art und Weise Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte. Sie erbringen auch im Übrigen in keinem Umfang Leistungen und Lieferungen.

Die Gründungskommanditistin Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH ist alleinige Gesellschafterin der Anbieterin Bouwfonds Real Estate Investment Management GmbH, die mit der Prospektierung des Beteiligungsangebots beauftragt ist, sowie Alleingesellschafterin der geschäftsführenden Kommanditistin Bouwfonds Fondsverwaltungs GmbH, die mit der Geschäftsführung der Emittentin beauftragt ist, und der Treuhänderin Bouwfonds Treuhand und Verwaltungs GmbH, die als Treuhänderin fungiert. Im Übrigen haben die Gründungsgesellschafterinnen und Gesellschafterinnen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung in keinem Umfang unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen an Unternehmen, die Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte erbringen, und sind in keiner Art und Weise für solche Unternehmen tätig.

Die Gründungsgesellschafterinnen und die Gesellschafterinnen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind in keiner Art und Weise mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt. Die Gründungskommanditistin Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH ist alleinige Gesellschafterin der Anbieterin Bouwfonds Real Estate Investment Management GmbH, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt ist. Im Übrigen haben die Gründungsgesellschafterinnen und die Gesellschafterinnen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung in keinem Umfang unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen an Unternehmen, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt sind, und sind in keiner Art und Weise für solche Unternehmen tätig.

Die Gründungsgesellschafterinnen und die Gesellschafterinnen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stellen der Emittentin in keiner Art und Weise Fremdkapital zur Verfügung und vermitteln ihr in keiner Art und Weise Fremd-

kapital. Sie haben in keinem Umfang unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen an Unternehmen, die der Emittentin Fremdkapital zur Verfügung stellen oder vermitteln, und sind in keiner Art und Weise für solche Unternehmen tätig.

8.3.5 Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte und Gesamtbezüge der Gesellschafterinnen

Der Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH stehen das handelsrechtliche Ergebnis und das nach § 14 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrages ermittelte Liquiditätsergebnis der Emittentin für die Zeit von ihrer Gründung bis zum Tag vor der Zahlung des Kaufpreises für die Parkhäuser allein zu. Dieses Liquiditätsergebnis wird sie ausgezahlt erhalten. Ab dem Tag der Zahlung des Kaufpreises für die Parkhäuser ist sie nach Maßgabe der allgemeinen Gewinnverteilung, das heißt nach dem Verhältnis der Anzahl der von ihr übernommenen Kommanditeinlagen (1.999) zur Gesamtanzahl der weiteren Kommanditeinlagen, an Ergebnis und Auszahlungen der Emittentin beteiligt. Allerdings stundet sie der Emittentin diese laufenden auf ihre Beteiligung entfallenden Auszahlungen und erhält diese konzeptionsgemäß in einer Summe aus dem Liquidationserlös ausgekehrt. Sie ist aber berechtigt, die Stundung frühestens mit Wirkung vom 01. Januar 2024 zu widerrufen, wenn es zu diesem Zeitpunkt zu einer Liquidation der Gesellschaft noch nicht gekommen ist.

Die geschäftsführende Kommanditistin ist nach Maßgabe der allgemeinen Gewinnverteilung, das heißt nach der Anzahl ihrer Kommanditanteile (1) zur Gesamtanzahl der Kommanditanteile, an Ergebnis und Auszahlungen der Emittentin beteiligt. Allerdings stundet sie der Emittentin die auf ihre Beteiligung entfallenden Auszahlungen und erhält diese konzeptionsgemäß in einer Summe aus dem Liquidationserlös ausgekehrt. Sie ist aber berechtigt, die Stundung frühestens mit Wirkung vom 01. Januar 2024 zu widerrufen, wenn es zu diesem Zeitpunkt zu einer Liquidation der Gesellschaft noch nicht gekommen ist.

Die Treuhänderin ist rechtlich gesehen nach Maßgabe der allgemeinen Gewinnverteilung, das heißt nach dem Verhältnis der Anzahl ihrer Kommanditanteile (1) zur Gesamtanzahl der Kommanditanteile, an Ergebnis und Auszahlungen der Emittentin beteiligt. Das gilt allerdings wirtschaftlich gesehen nur, solange und soweit sie diese Kommanditeinlage für eigene Rechnung, also nicht für künftige Treugeber, hält, was nicht vorgesehen ist. Rein praktisch wird die Treuhänderin bei planmäßigem Verlauf deshalb an Ergebnis und Auszahlungen der Emittentin nicht beteiligt sein.

Im Übrigen stehen Gründungsgesellschafterinnen und Gesellschafterinnen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung Gewinnbeteiligungen oder Entnahmerechte nicht zu.

Der Jahresbetrag der sonstigen Gesamtbezüge, insbesondere der Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art, die den Gründungsgesellschafterinnen und den Gesellschafterinnen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung insgesamt zustehen, beträgt 146.531,84 EUR. Er setzt sich aus folgenden Tätigkeitsvergütungen zusammen:

Der persönlich haftenden Gesellschafterin steht eine jährliche Haftungsvergütung in Höhe von 1.190 EUR einschließlich Umsatzsteuer zu. Sie erhöht sich künftig um 2% p.a. bezogen auf den Vorjahreswert.

Der geschäftsführenden Kommanditistin steht eine Tätigkeitsvergütung in Höhe von jährlich 2% der Jahresnettomieteinnahmen zzgl. Umsatzsteuer zu. Das entspricht für das erste Geschäftsjahr 2012 planmäßig einem Jahresbetrag von 81.081,84 EUR einschließlich Umsatzsteuer.

Der Treuhänderin steht eine Treuhandvergütung in Höhe von 0,15% des Emissionskapitals (vorgesehen: 36.000.000 EUR) jährlich zzgl. Umsatzsteuer zu. Das entspricht für das erste Geschäftsjahr 2012 planmäßig einem Jahresbetrag von 64.260 EUR einschließlich Umsatzsteuer. Die Vergütung erhöht sich künftig um 2% p.a. bezogen auf den Vorjahreswert.

8.4 DIE GESCHÄFTSFÜHRUNG UND BEIRÄTE DER EMITTENTIN SOWIE SONSTIGE PERSONEN

8.4.1 Die Organe der Emittentin

Die Geschäftsführung der Emittentin besteht aus der persönlich haftenden Gesellschafterin Bouwfonds Private Dutch Parking Fund I Verwaltungs GmbH, durch die die Emittentin im Außenverhältnis gesetzlich vertreten wird, und der geschäftsführenden Kommanditistin Bouwfonds Fondsverwaltungs GmbH.

Die persönlich haftende Gesellschafterin ist kraft Gesellschaftsvertrags von der Geschäftsführung ausgeschlossen. Ihre organschaftliche Vertretung der Emittentin ist davon kraft Gesetzes unberührt. Im Innenverhältnis obliegt die Geschäftsführung der Emittentin und deren Verwal-

tung aber allein der geschäftsführenden Kommanditistin Bouwfonds Fondsverwaltungs GmbH, der insoweit umfassende rechtsgeschäftliche Vollmacht erteilt ist. Die nicht geschäftsführenden Kommanditisten sind für die Dauer der Gesellschaft von der Geschäftsführung ausgeschlossen. Ihnen steht auch ein Widerspruchsrecht gegen eine Handlung der geschäftsführenden Kommanditistin nicht zu.

Die Rechte und Pflichten der geschäftsführenden Kommanditistin, die einschließlich ihrer jeweiligen Geschäftsführer für Geschäfte mit der Emittentin von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und befugt ist, die von ihr übernommenen Aufgaben auf andere Gesellschaften zu übertragen, umfassen insbesondere die laufende Geschäftsführung und Verwaltung der Gesellschaft, die Aufstellung des Jahresabschlusses, die Einberufung und Durchführung von Gesellschafterversammlungen und die Liquidation der Emittentin. Für bestimmte wesentliche Maßnahmen bedarf die geschäftsführende Kommanditistin der Zustimmung der Gesellschafterversammlung, siehe Abschnitte 8.5.5 und 8.5.6.1.

8.4.2 Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin

Die Geschäftsführung der Emittentin besteht aus den nachfolgend genannten Geschäftsführern ihrer persönlich haftenden Gesellschafterin und ihrer geschäftsführenden Kommanditistin:

Mitglieder der Geschäftsführung der persönlich haftenden Gesellschafterin der Emittentin sind:

Herr Bart Pierik, geb. am 02. August 1969, Kaufmann, Hoevelaken, und Herr André Barthels, geb. am 01. Februar 1975, Kaufmann, Potsdam.

Mitglieder der Geschäftsführung der geschäftsführenden Kommanditistin der Emittentin sind:

Herr Roman Menzel, geb. am 18. April 1965, Kaufmann, Berlin, und Herr Martin Eberhardt, geb. am 03. August 1964, Kaufmann, Hamburg.

Die Geschäftsanschrift für Herrn Bart Pierik ist: De Beek 18, 3871 MS Hoevelaken, Niederlande. Die Geschäftsanschrift für alle anderen Mitglieder der Geschäftsführung ist: Potsdamer Straße 58, 10785 Berlin.

Eine konkrete Aufgabenverteilung für die Mitglieder der Geschäftsführung besteht nicht.

Die Emittentin hat zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Aufsichtsgremien oder Beiräte. Die Gesellschafterversammlung kann die Einrichtung eines Beirats beschließen.

Eintragungen in Bezug auf Verurteilungen wegen einer Straftat nach

a) den §§ 263 bis 283d des Strafgesetzbuchs (das betrifft Straftaten wegen Betrug und Untreue, Urkundenfälschung und Insolvenzstraftaten),

b) § 54 des Kreditwesengesetzes (verbotene Geschäfte und Betreiben von Bankgeschäften oder Finanzdienstleistungen ohne erforderliche Genehmigung),

c) § 38 des Wertpapierhandelsgesetzes (Börsenstraftaten, insbesondere verbotene Insidergeschäfte und Marktmanipulation) oder

d) § 369 der Abgabenordnung (Steuerstraftaten),

die in einem Führungszeugnis enthalten sind, das zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht älter als sechs Monate ist, bestehen für Mitglieder der Geschäftsführung nicht. Auch eine ausländische Verurteilung wegen einer Straftat, die mit den vorgenannten Straftaten vergleichbar ist, besteht nicht. Angaben zur Art und Höhe der Strafe können deshalb nicht gemacht werden.

Über das Vermögen eines Mitglieds der Geschäftsführung wurde innerhalb der letzten fünf Jahre kein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen. Kein Mitglied der Geschäftsführung war innerhalb der letzten fünf Jahre in der Geschäftsführung einer Gesellschaft tätig, über deren Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen wurde. Angaben über frühere Aufhebungen einer Erlaubnis zum Betreiben von Bankgeschäften oder zur Erbringung von Finanzdienstleistungen durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht können nicht gemacht werden, weil es solche Aufhebungen nicht gibt.

Den Mitgliedern der Geschäftsführung stehen Gewinnbeteiligungen oder Entnahmerechte nicht zu.

Der Jahresbetrag der sonstigen Gesamtbezüge, insbesondere der Gehälter, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art, die den Mitgliedern der Geschäftsführung zusteht, beträgt 0,00 EUR.

Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin sind in keiner Art und Weise mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt. Sie stellen der Emittentin in keiner Art und Weise Fremdkapital zur Verfügung und vermitteln ihr in keiner Art und Weise Fremdkapital. Sie erbringen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte in keiner Art und Weise Lieferungen oder Leistungen. Sie erbringen auch sonst in keinem Umfang Leistungen und Lieferungen. Sie haben in keinem Umfang unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen an Unternehmen, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt sind oder der Emittentin Fremdkapital zur Verfügung stellen oder vermitteln oder im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte Lieferungen oder Leistungen erbringen.

Herr Martin Eberhardt und Herr André Barthels sind auch tätig als Geschäftsführer, Herr Roman Menzel ist tätig als Head of Sales der Bouwfonds Real Estate Investment Management Deutschland GmbH, Berlin, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage und der Konzeption und Prospektierung des Beteiligungsangebots beauftragt ist. Im Übrigen sind Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin in keiner Art und Weise für ein Unternehmen tätig, das mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage beauftragt ist oder der Emittentin Fremdkapital zur Verfügung stellt oder vermittelt oder Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte erbringt.

8.5 DIE BETEILIGUNG AN DER EMITTENTIN

8.5.1 Hauptmerkmale der Anteile der Anleger

Jeder Anleger nimmt laut Gesellschaftsvertrag ab dem Tag der Kaufpreiszahlung für die Immobilien am Gewinn und Verlust der Emittentin, an Auszahlungen und am Liquidationsergebnis grundsätzlich nach dem Verhältnis der von ihm gezeichneten Anteile zu allen gezeichneten Anteilen teil. Er verfügt über Auskunfts- und Einsichtsrechte, das Recht zur Teilnahme an Gesellschafterversammlungen, das Stimmrecht, das Recht zur Veräußerung oder Übertragung der Beteiligung oder der sonstigen Verfügung über sie, jeweils mit Zustimmung aller Gesellschafter und das Recht zur Kündigung der Emittentin mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Kalenderjahres, frühestens zum 31. Dezember 2027. Die Hauptmerkmale der Anteile der Gründungsgesellschafterinnen und Gesellschafterinnen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung entsprechen den Hauptmerkmalen der Anteile der Anleger bis auf die nachstehend aufgeführten abweichenden Rechte.

8.5.2 Abweichende Rechte der Gesellschafterinnen der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung

Die von der geschäftsführenden Kommanditistin und der Treuhänderin zu übernehmenden Kapitalanteile müssen nicht mindestens zehn Kommanditanteile zu je 1.000 EUR zzgl. 5% Agio umfassen. Die drei Gründungsgesellschafterinnen leisten kein Agio.

Die gesellschaftsvertraglichen Vergütungsansprüche der persönlich haftende Gesellschafterin, der Treuhänderin und der geschäftsführenden Kommanditistin werden im Innenverhältnis der Gesellschafter stets als Aufwand der Gesellschaft behandelt und von dieser gezahlt.

Der geschäftsführenden Kommanditistin steht allein das Recht zur Führung der Geschäfte der Emittentin zu, die beitretenden nicht geschäftsführenden Kommanditisten sowie die persönlich haftende Gesellschafterin sind für die Dauer der Gesellschaft von der Geschäftsführung ausgeschlossen.

Die geschäftsführende Kommanditistin ist auch zur alleinigen Liquidatorin der Emittentin bestellt.

Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, einen Kommanditisten, der die Einlage trotz schriftlicher Fristsetzung mit Androhung des Ausschlusses nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollständig leistet, durch einseitige Erklärung aus der Gesellschaft auszuschließen. Weiterhin steht ihr das Recht zu, das Gesellschaftskapital durch Aufnahme weiterer Kommanditisten und/oder Aufstockung der Beteiligung der Treuhänderin ohne Zustimmung der Mitgesellschafter und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bis längestens zum 19. Dezember 2012 um bis zu 36.000.000 EUR zu erhöhen. Die geschäftsführende Kommanditistin und die persönlich haftende Gesellschafterin sind befugt, die Emittentin zu vertreten.

Die geschäftsführende Kommanditistin hat in der Gesellschafterversammlung eine Stimme, soweit ihr nicht nach der Beteiligung am Gesellschaftskapital ein höheres Stimmrecht zusteht. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist nicht am Kapital und Gewinn der Emittentin beteiligt und hat unbeschadet hiervon eine Stimme.

Die Treuhänderin ist berechtigt, einem Treugeber gegenüber, der der Einlageverpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Nachfristsetzung nicht oder nicht in voller Höhe nachkommt, durch einseitige Erklärung vom Treuhandvertrag zurückzutreten. Sie ist ferner berechtigt, ohne Zustimmung der weiteren Gesellschafter eine im eigenen Namen übernommene oder künftig gehaltene Kommanditbeteiligung ganz oder in Teilen als fremdnützige Treuhandkommanditistin für Dritte zu halten.

Der Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH stehen das handelsrechtliche Ergebnis und das Liquiditätsergebnis der Emittentin nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrages für die Zeit von ihrer Gründung bis zum Tag vor der Zahlung des Kaufpreises für die Parkhäuser allein zu. Dieses Liquiditätsergebnis wird von ihr entnommen. Die Gründungskommanditistinnen Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH und Bouwfonds Fondverwaltungs GmbH stunden der Emittentin die auf ihre Beteiligung im Übrigen entfallenden Auszahlungen. Diese Auszahlungen erhalten sie konzeptionsgemäß erst nachträglich aus dem Liquidationserlös. Sie sind aber berechtigt, die Stundung frühestens mit Wirkung vom 01. Januar 2024 zu widerrufen, wenn es zu diesem Zeitpunkt zu einer Liquidation der Gesellschaft noch nicht gekommen ist.

Darüber hinaus gibt es keine abweichende Rechte der Gesellschafterinnen der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung im Vergleich zu den Hauptmerkmalen der Anteile der Anleger.

Ehemaligen Gesellschaftern stehen Ansprüche aus ihrer Beteiligung bei der Emittentin nicht zu; solche Ansprüche können deshalb nicht beschrieben werden.

8.5.3 Beitritt weiterer Gesellschafter

Die Emittentin beabsichtigt, ihr Kommanditkapital auf den für die Durchführung der Investition geplanten Betrag laut Investitionsplan zu erhöhen. Die geschäftsführende Kommanditistin ist insoweit berechtigt und bevollmächtigt, die Erhöhung des Gesellschaftskapitals ohne Zustimmung der Mitgesellschafter und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB durchzuführen. Die Ermächtigung ist auf die Dauer von sechs Monaten ab dem Gründungsdatum befristet. Die Eigenkapitalemission wird mit Platzierung des vorgesehenen Kapitals auch vor Ablauf dieser Frist geschlossen. Anleger beteiligen sich in Höhe der in der Beitrittserklärung genannten Zeichnungssumme an der Emittentin, und zwar entweder unmittelbar als Direktkommanditisten oder mittelbar als Treugeber durch den Abschluss eines Treuhandvertrags mit der Treuhänderin.

Treuhandkommanditistin (nachfolgend die „Treuhänderin") ist die Bouwfonds Treuhand und Verwaltungs GmbH, Berlin. Sie wird für die künftigen Anleger Beteiligungen an der Emittentin erwerben.

Beide Beteiligungsformen sind hinsichtlich der mit der Beteiligung verbundenen Rechte weitestgehend gleichgestellt, soweit dies gesetzlich möglich ist. Die Treugeber werden im Innenverhältnis zur Emittentin wie Kommanditisten behandelt. Die Regelungen des Gesellschaftsvertrags räumen dem Treugeber Rechte und Pflichten ein, die denen eines unmittelbar beteiligten Kommanditisten möglichst nahekommen. Die Treugeber sind insbesondere wie ein unmittelbar beteiligter Kommanditist wirtschaftlich an Vermögen, Gewinn und Verlust, Auseinandersetzungsguthaben und Liquidationserlös der Emittentin beteiligt. Jeder Treugeber kann auch an der Gesellschafterversammlung persönlich teilnehmen oder sich unter Beachtung der gesellschaftsvertraglichen Regelungen vertreten lassen.

Aus Vereinfachungsgründen werden nachfolgend die Direktkommanditisten und die Treugeber deshalb einheitlich als „Anleger" und beide Beteiligungsformen als „Beitritt" bezeichnet, soweit eine Unterscheidung nicht erforderlich ist. Einem Beitritt als Direktkommanditist wird die geschäftsführende Kommanditistin die erforderliche Zustimmung nur erteilen, wenn mit dem Zeichnungsschein eine umfassende Handelsregistervollmacht in notariell beglaubigter Form vorgelegt wird. Jeder mittelbar über die Treuhänderin beitretende Anleger kann auch jederzeit später die Umwandlung seiner Beteiligung in eine direkte Beteiligung mit Eintragung im Handelsregister verlangen.

Im Innenverhältnis der Gesellschafter wird das Kapital in Anteile zu jeweils 1.000 EUR eingeteilt. Diese Unterteilung dient allein dazu, bestimmten Bestimmungen des niederländischen Steuerrechts Rechnung zu tragen. Dafür ist die Einteilung in Anteile gleicher Größe erforderlich. Das deutsche Recht kennt die Aufspaltung einer Kommanditbeteiligung in mehrere Anteile nicht. Die Zeichnungsbeträge sollen jeweils 10.000 EUR zzgl. 5% Agio erreichen oder übersteigen. Das entspricht mithin im Innenverhältnis der Zeichnung von zehn Anteilen à 1.000 EUR. Als Haftsumme wird im Handelsregister jeweils 0,1% der Pflichteinlage eingetragen.

8.5.4 Ausgeschlossene Interessenten

Staatsangehörige der USA, Inhaber einer dauerhaften Aufenthaltsberechtigung (Greencard), Personen mit Wohnsitz in den USA und Personen, die aus sonsti-

gen Gründen der unbeschränkten Steuerpflicht gegenüber den US-Bundesbehörden unterliegen, dürfen eine Beteiligung nicht erwerben. Kein Anleger darf eine Beteiligung für Rechnung einer der Besteuerung der USA unterliegenden Gesellschaft oder einer sonstigen nach US-amerikanischem Recht errichteten Vermögenseinheit, Vermögensmasse oder Trust erwerben oder halten. Die geschäftsführende Kommanditistin wird ihre Zustimmung zu Beitrittsgesuchen von Personengesellschaften oder anderer Zusammenschlüsse von Personen, die nach niederländischem Steuerrecht als transparente Gesellschaft angesehen werden, nicht erteilen.

8.5.5 Informations- und Kontrollrechte der Gesellschafter

8.5.5.1 Informations- und Prüfungsrechte

Jeder Anleger ist entsprechend der gesetzlichen Regelung (§ 166 des Handelsgesetzbuches) berechtigt, die abschriftliche Mitteilung des Jahresabschlusses zu verlangen und dessen Richtigkeit unter Einsicht der Bücher und Papiere zu prüfen. Jeder Anleger kann darüber hinaus nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrags in Angelegenheiten der Gesellschaft Auskunft von der Treuhänderin und dem Beirat verlangen. Die Auskunft kann nur verweigert werden, wenn zu befürchten ist, dass der Gesellschafter diese Rechte zu gesellschaftsfremden Zwecken ausübt und dadurch der Gesellschaft ein nicht unerheblicher Nachteil droht. Wird einem zulässigen Auskunftsverlangen nicht binnen angemessener Frist nachgekommen, kann der Gesellschafter auf eigene Kosten selbst oder durch einen von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichteten Sachverständigen (Rechtsanwalt, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater) Einsichtnahme in die Bücher und Schriften der Gesellschaft nehmen.

8.5.5.2 Beirat

Die Gesellschafterversammlung kann mit einfacher Mehrheit einen aus drei natürlichen Personen bestehenden Beirat zur Beratung der Geschäftsführung und Überwachung der Durchführung von Gesellschafterbeschlüssen einrichten, dessen Mitglieder wählen und seine Vergütung festsetzen. Der Beirat wird für eine Amtsdauer von drei Jahren bestellt. Er kann jederzeit Auskünfte verlangen und die Bücher und Schriften der Gesellschaften einsehen. Beiratsmitglieder haften für diejenige Sorgfalt, welche sie in eigenen Angelegenheiten anzuwenden pflegen, höchstens aber bis 100.000 EUR je Schadensfall.

8.5.6 Mitwirkungs- und Entscheidungsrechte

8.5.6.1 Entscheidungskompetenz der Gesellschafterversammlung

Für grundlegende Entscheidungen ist die Gesellschafterversammlung zuständig. Ihrer Einwilligung bedarf auch die Vornahme einer Reihe von wesentlichen Geschäften. Die Gesellschafterversammlung beschließt insbesondere über:

- die Feststellung des Jahresabschlusses, die Gewinnverwendung und Auszahlungen an die Gesellschafter und die Wahl des Abschlussprüfers;
- die Entlastung der persönlich haftenden Gesellschafterin, der geschäftsführenden Kommanditistin und der Treuhänderin für das abgelaufene Geschäftsjahr;
- Einrichtung, Wahl, Entlastung und Auflösung des Beirats;
- Änderungen des Gesellschaftsvertrags;
- Auflösung, Umwandlung und Liquidation der Gesellschaft.

Die geschäftsführende Kommanditistin bedarf der Zustimmung zu folgenden Geschäften:

- Erwerb, Veräußerung und Belastung von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten oder Beteiligungen und Abschluss von Verträgen, die eine Beteiligung Dritter an den Ergebnissen der Gesellschaft zum Gegenstand haben;
- Veräußerung des gesamten oder eines wesentlichen Teils des Gesellschaftsvermögens oder Einräumung eines Rechts daran;
- Darlehensgewährung, Übernahme von Bürgschaften, Garantien oder ähnlichen Haftungserklärungen von mehr als insgesamt 250.000 EUR oder Eingehung von Wechselverbindlichkeiten;
- Aufnahme beziehungsweise Inanspruchnahme von Darlehen in Höhe von mehr als insgesamt 500.000 EUR über die im Investitionsplan genannten Darlehen hinaus;
- Maßnahmen, die über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb hinausgehen, das heißt Abschluss von anderen Arten von Verträgen über mehr als 1.000.000 EUR;

- Erteilung von Prokuren und Generalvollmachten (mit Ausnahme von Bevollmächtigungen der geschäftsführenden Kommanditistin) und Gewährung von Einzelvollmachten über den Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsbetriebs hinaus;

- Abschluss von Anstellungsverträgen und die Erteilung von Pensionszusagen.

8.5.6.2 Stimmrechte der Anleger, Mehrheitserfordernisse

Je ein Kommanditanteil, also je 1.000 EUR Beteiligung am Gesellschaftskapital, gewähren eine Stimme. Der persönlich haftende Gesellschafterin und der geschäftsführenden Kommanditistin steht jeweils eine Stimme zu, soweit nicht das Stimmrecht nach Beteiligung am Gesellschaftskapital zu einer höheren Stimmzahl führt. Die Stimmabgabe kann nur einheitlich erfolgen. Die Treuhänderin ist aber berechtigt, entsprechend den ihr erteilten Weisungen unterschiedliche Stimmen abzugeben. Stimmenthaltungen zählen stets für die Ermittlung der Beschlussfähigkeit mit, gelten aber als nicht abgegebene Stimmen für die Ermittlung der Mehrheit.

Beschlüsse der Gesellschafterversammlung werden grundsätzlich mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Für die Änderung des Gesellschaftsvertrags, den Ausschluss eines nicht zahlungssäumigen Gesellschafters, die Kündigung oder den Ausschluss der persönlich haftenden Gesellschafterin, die Entziehung der Geschäftsführungsbefugnis, die Auflösung, die Umwandlung der Gesellschaft in eine andere Rechtsform und die Durchführung einer Sonderprüfung in entsprechender Anwendung der Bestimmungen der §§ 142 ff. und §§ 258 ff. des Aktiengesetzes ist eine qualifizierte Mehrheit von 75% der sich an der Abstimmung beteiligenden Stimmen erforderlich.

Änderungen des Gesellschaftsvertrags, Kündigung oder Ausschluss der persönlich haftenden Gesellschafterin und Umwandlung bedürfen zu ihrer Wirksamkeit zusätzlich der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin und der Treuhänderin.

Beschlüsse, die eine Nachschusspflicht begründen, und die Zustimmung zur Übertragung von Beteiligungen eines Anlegers bedürfen der Zustimmung aller Gesellschafter.

8.5.6.3 Einberufung und Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung

Die ordentliche Gesellschafterversammlung findet, soweit nicht im Umlaufverfahren entschieden wird, auf Einladung der geschäftsführenden Kommanditistin nach Aufstellung des Jahresabschlusses für das vorangegangene Geschäftsjahr, spätestens aber bis zum Ablauf des zehnten Monats des laufenden Wirtschaftsjahres am Sitz der Gesellschaft statt. Die Einberufung erfolgt mit einer Frist von vier Wochen.

Außerordentliche Gesellschafterversammlungen werden außer in den gesetzlich vorgeschriebenen Fällen einberufen, wenn es im Interesse der Gesellschaft erforderlich ist oder dies unter schriftlicher Übersendung einer Tagesordnung und einer Begründung von einem oder mehreren Gesellschaftern verlangt wird, der beziehungsweise die mindestens 10% des stimmberechtigten Kapitals auf sich vereinigen, oder wenn die geschäftsführende Kommanditistin oder der Beirat (soweit bestellt) es verlangen. Sie können auch fernschriftlich (Telefax) einberufen werden. Sollte die geschäftsführende Kommanditistin einem ordnungsgemäßen Verlangen auf Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung nicht binnen zwei Wochen nachkommen, so sind die Kommanditisten selbst berechtigt, eine Gesellschafterversammlung einzuberufen.

8.5.6.4 Teilnahme und Beschlussfähigkeit

Jeder Anleger ist zur Teilnahme an den Gesellschafterversammlungen berechtigt. Auch die Treugeber sind stets berechtigt, selbst oder durch einen Bevollmächtigten – entsprechend der Regelung für Kommanditisten – an den Gesellschafterversammlungen teilzunehmen. Sie haben alle Teilnahme-, Auskunfts-, Informations-, Kontroll- und Stimmrechte wie ein unmittelbar an der Gesellschaft beteiligter Kommanditist und sind von der Treuhänderin entsprechend bevollmächtigt.

Es steht jedem Gesellschafter frei, sich in der Gesellschafterversammlung durch einen mit schriftlicher Vollmacht versehenen anderen Gesellschafter, einen Vertreter des Finanzdienstleistungsinstituts, das den Gesellschafter für die Beteiligung geworben hat, der Treuhänderin oder ein von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichtetes Mitglied der steuer- oder rechtsberatenden Berufe vertreten zu lassen; das Recht auf eigene Teilnahme bleibt davon unberührt. Die Kosten für die Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung und für eine eventuelle Vertretung trägt jeder Gesellschafter selbst.

Die Gesellschafterversammlung wird durch ein Mitglied der Geschäftsleitung der geschäftsführenden Kommanditistin als Vorsitzenden geleitet. Sie ist beschlussfähig, wenn an ihr Gesellschafter beteiligt oder vertreten sind, die mindestens 50% des stimmberechtigten Kapitals auf

sich vereinigen. Sollte die ordnungsgemäß einberufene Gesellschafterversammlung beschlussunfähig sein, so hat die geschäftsführende Kommanditistin innerhalb von zwei Wochen die Gesellschafterversammlung mit einer Frist von mindestens einer Woche erneut zur Beschlussfassung über dieselben Tagesordnungspunkte einzuberufen. Die so einberufene Gesellschafterversammlung ist ohne Rücksicht auf die Anzahl der anwesenden oder vertretenen Gesellschafter beschlussfähig. Darauf hat sie in der Einberufung ausdrücklich hinzuweisen.

8.5.6.5 Beschlussfassung im schriftlichen Verfahren

Beschlüsse können auch im Umlaufverfahren gefasst werden, wenn sich an diesem Verfahren Gesellschafter mit mindestens 30% des stimmberechtigten Kapitals beteiligen.

Die Frist zur Stimmabgabe muss mindestens vier Wochen, bei außerordentlichen Gesellschafterversammlungen mindestens zwei Wochen betragen. Das Ergebnis der Abstimmung ist in Form eines Protokolls den Gesellschaftern zuzuleiten. Die Mehrheitserfordernisse stimmen mit denen für Beschlüsse der Gesellschafterversammlung überein. Bei Widerspruch von mindestens 25% des stimmberechtigten Kapitals gegen die schriftliche Beschlussfassung ist unverzüglich eine Gesellschafterversammlung als Präsenzversammlung einzuberufen.

8.5.7 Jahresabschluss, Gewinn- und Verlustzuweisung

Das handelsrechtliche Ergebnis der Emittentin wird grundsätzlich auf alle Gesellschafter im Verhältnis der Anzahl der Kommanditeinlagen (exklusive Agio) verteilt.

Die gesellschaftsvertraglich vorgesehenen Vergütungen der persönlich haftenden Gesellschafterin, der geschäftsführenden Kommanditistin und der Treuhänderin werden im Innenverhältnis der Gesellschafter zueinander als Aufwand der Emittentin behandelt und von dieser gezahlt. Diese Haftungs- und Tätigkeitsvergütungen setzen kein positives Jahresergebnis voraus, werden also vor der Gewinnverteilung vom zu verteilenden Ergebnis abgezogen.

Im Gründungsjahr 2012 ergibt sich eine abweichende Verteilung: Das Ergebnis steht für die Zeit bis zum Tag vor der Zahlung des Kaufpreises für die Parkhäuser der Gründungskommanditistin Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH allein zu. Anleger, die ihre Einlage vor dem 30. September 2012 vollständig geleistet haben, erhalten einen Gewinnvorab in Höhe der rechnerisch auf ihre Einlage entfallenden durchschnittlichen Zinserträge, die auf dem Treuhandkonto bis zum 30. November 2012 angefallen sind („Frühzeichnerbonus“). Das verbleibende Jahresergebnis 2012 wird den Anlegern im Übrigen unabhängig vom Zeitpunkt des Beitritts zugewiesen.

Die Emittentin wird ihre handelsrechtlichen Jahresabschlüsse aufstellen und einer Prüfung durch eine von der Gesellschafterversammlung zu wählenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaft unterziehen. Maßgeblich für die Gewinn- und Verlustverteilung ist dieser geprüfte und von der Gesellschafterversammlung festgestellte Jahresabschluss.

Die steuerliche Ergebnisverteilung folgt, soweit nicht zwingende gesetzliche Regelungen entgegenstehen, der handelsrechtlichen Ergebnisverteilung.

8.5.8 Auszahlungen (Gewinne und Liquiditätsüberschüsse)

Auszahlungen erfolgen vorbehaltlich des „Frühzeichnerbonus“ und des der Gründungskommanditistin allein zustehenden Ergebnisses der Gesellschaft bis zur Kaufpreiszahlung (wie vorstehend im Abschnitt 8.5.7 beschrieben) stets entsprechend der Gewinnverteilung, also ebenfalls nach der Anzahl der Kommanditeinlagen. Über die Verwendung von Gewinnen und Liquiditätsüberschüssen der Emittentin entscheidet die Gesellschafterversammlung.

Die Gründungsgesellschafterinnen Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH und Bouwfonds Fondsverwaltungs GmbH stunden der Emittentin die auf ihre Beteiligung entfallenden Auszahlungen mit Ausnahme des der Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH allein zustehenden Ergebnisses der Gesellschaft bis zur Kaufpreiszahlung (wie vorstehend unter 8.5.7 beschrieben). Sie erhalten diese Auszahlungen konzeptionsgemäß erst aus dem Liquidationsüberschuss. Sie sind aber berechtigt, die Stundung frühestens mit Wirkung vom 01. Januar 2024 zu widerrufen, wenn es zu diesem Zeitpunkt zu einer Liquidation der Gesellschaft noch nicht gekommen ist.

Soweit durch Auszahlungen eine Außenhaftung der Treuhänderin wieder aufleben würde, wird sie solche Auszahlungen erst an ihre Treugeber weiterleiten, wenn diese selbst im Handelsregister eingetragen sind. Prognosegemäß tritt dieser Fall allerdings nicht auf.

Nach einem Auflösungsbeschluss der Gesellschafter führt die geschäftsführende Kommanditistin die Liquidation

der Emittentin durch. Das nach Befriedigung der Gläubiger und nach Berücksichtigung der im Gesellschaftsvertrag geregelten Gesellschaftervergütungen und der Auszahlung der gestundeten Beträge an die vorgenannten Gründungsgesellschafterinnen verbleibende Vermögen der Gesellschaft wird dann wiederum im Verhältnis der Anzahl der Kommanditanteile unter den Kommanditisten verteilt. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist an dem Liquidationsgewinn oder -verlust nicht beteiligt.

8.5.9 Übertragung und Belastung von Gesellschaftsanteilen

Die Übertragung oder Belastung von Gesellschaftsanteilen ist im Wege der Abtretung jeweils zum 31. Dezember eines Jahres möglich. Sie erfordert die Zustimmung aller Gesellschafter und Treugeber. Sie ist der geschäftsführenden Kommanditistin vorab schriftlich unter Angabe der beteiligten Personen und des zu übertragenden Beteiligungsbetrags anzuzeigen. Die geschäftsführende Kommanditistin informiert sodann alle Anleger. 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. Diese Vorschriften gelten für unmittelbare Beteiligungen und Treuhandbeteiligungen gleichermaßen.

8.5.10 Vererbung und Schenkung von Gesellschaftsanteilen

Verstirbt ein Kommanditist, so geht der Kommanditanteil auf dessen Erben über. Mehrere Erben müssen einen gemeinsamen Vertreter bestellen. Für den Fall, dass eine Auseinandersetzung unter den Erben erfolgen soll, müssen die sich nach Auseinandersetzung ergebenden einzelnen Gesellschaftsanteile (Nominaleinlage) mindestens einen Betrag von 5.000 EUR aufweisen und durch 1.000 teilbar sein.

Jeder Gesellschafter muss sicherstellen, dass seine Beteiligung nicht auf Personen übergeht, denen ein Erwerb einer Beteiligung an der Emittentin nicht erlaubt ist.

Die hier dargestellten Regelungen gelten für Schenkungen entsprechend und sind auf unmittelbare und mittelbare Beteiligungen gleichermaßen anzuwenden.

8.5.11 Laufzeit, Auflösung und Kündigung

Die Emittentin ist auf unbestimmte Zeit errichtet und kann durch Beschluss der Gesellschafterversammlung mit qualifizierter Mehrheit von 75% der anwesenden oder vertretenen beziehungsweise im schriftlichen Verfahren teilnehmenden Gesellschafterstimmen frühestens zum 31. Dezember 2023 aufgelöst werden.
Ein Kommanditist scheidet unter Fortsetzung der Emittentin zwischen den übrigen Gesellschaftern aus der Emittentin aus, wenn er die Emittentin schriftlich mit einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende (31. Dezember eines jeden Jahres) kündigt. Die Kündigung ist erstmals mit Wirkung zum 31. Dezember 2027 zulässig und wird nicht berücksichtigt, wenn die Gesellschaft in dem Jahr des Zugangs der Kündigung ihre Auflösung beschließt oder beschlossen hat.

8.5.12 Ausschluss und außerordentliche Kündigung von Anlegern

Im Zuge des Beitritts zur Emittentin kann ein Anleger wieder ausgeschlossen werden, wenn er seine Einzahlungsverpflichtung oder seine geldwäscherechtlichen Pflichten trotz Mahnung und Nachfristsetzung nicht erfüllt. Danach kann ein Gesellschafter aus der Emittentin ausgeschlossen werden, wenn er Klage auf Auflösung der Gesellschaft erhebt. Ausschlussgründe sind ferner, dass über das Vermögen eines Anlegers das Insolvenzverfahren eröffnet oder dessen Eröffnung mangels Masse abgelehnt, eine Maßnahme der Zwangsvollstreckung aus einem nicht nur vorläufig vollstreckbaren Titel in seinen Gesellschaftsanteil eingeleitet und nicht binnen acht Wochen wieder aufgehoben oder ein Anteil infolge Pfändung von einem Dritten gekündigt wird oder in seiner Person ein wichtiger Grund gemäß § 133 Abs. 1 und 2 HGB gegeben ist. Personen, die eine Beteiligung nicht erwerben beziehungsweise halten dürfen, können von der geschäftsführenden Kommanditistin oder der Treuhänderin fristlos gekündigt werden. In allen genannten Fällen mit Ausnahme des Ausscheidens wegen Erhebung einer Auflösungsklage kann die Abfindung unter dem Verkehrswert der Beteiligung liegen oder vollständig entfallen.

In anderen Fällen hat der ausgeschiedene Gesellschafter in der Regel Anspruch auf Zahlung einer Abfindung in Höhe seiner Beteiligung am Verkehrswert des Gesellschaftsvermögens abzüglich der durch das Ausscheiden bedingten Kosten. Die Höhe des Abfindungsanspruchs wird von dem für das betreffende Geschäftsjahr ordentlich bestellten Abschlussprüfer der Emittentin als Schiedsgutachter verbindlich festgestellt.

Die Zahlung des Abfindungsguthabens erfolgt in vier Raten, verzinst und soweit die Liquiditätslage der Emittentin dies, ggf. unter Berücksichtigung der Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung, erlaubt.

8.5.13 Haftung und Gewährleistung

Alle Gesellschafter haben im Rahmen des Gesellschaftsverhältnisses untereinander sowie im Verhältnis zu der Gesellschaft nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten. Dies gilt auch für ein Verhalten vor Abschluss des vorliegenden Gesellschaftsvertrags.

Ansprüche der Gesellschafter untereinander auf Schadensersatz verjähren in einem Jahr ab dem Zeitpunkt der Entstehung des Anspruchs, soweit nicht kraft Gesetzes eine kürzere Verjährungsfrist einschlägig ist. Die Schadensersatzansprüche sind innerhalb einer Ausschlussfrist von sechs Monaten nach Kenntnisnahme von dem Schaden gegenüber dem Verpflichteten schriftlich geltend zu machen. Die Schriftform ist Wirksamkeitsvoraussetzung.

8.6 DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER EMITTENTIN

8.6.1 Anlagestrategie und Anlagepolitik der Vermögensanlage

Das Anlageziel der Emittentin ist der Erwerb der in Abschnitt 6.2.2 beschriebenen Parkhäuser. Diese sind auch die Anlageobjekte.

Das Eigentum an den Parkhäusern, also den Anlageobjekten, stand bis zur Übertragung des Eigentums an den Parkhäusern auf die Emittentin der Bouwfonds Private Dutch Parking Fund I Verwaltungs GmbH als Gründungskomplementärin der Emittentin zu, weil sie diese zum Zwecke der Übertragung auf die Emittentin mit Kaufvertrag vom 22. Dezember 2011 erworben hat. Zuvor stand es ihr nicht zu. Der Prospektverantwortlichen, den Mitgliedern der Geschäftsführung der Emittentin, den anderen Gründungsgesellschafterinnen der Emittentin, der Treuhänderin oder der Mittelverwendungskontrolleurin steht und stand das Eigentum an den Anlageobjekten oder wesentlichen Teilen derselben nicht zu. Ihnen steht auch aus anderen Gründen eine dingliche Berechtigung an den Anlageobjekten nicht zu.

Die Anlageobjekte unterliegen den allgemeinen Gesetzen, namentlich den Bestimmungen des niederländischen Zivilgesetzbuches (Nieuw Burgerlijk Wetboek). Rechtliche oder tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Anlageobjekte, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel, bestehen nicht. Die nicht nur unwesentlichen dinglichen Belastungen der Parkhäuser sind in Abschnitt 8.11.4 dieses Kapitels im Zusammenhang mit der Beschreibung der rechtlichen Verhältnisse der Immobilien dargestellt.

Behördliche Genehmigungen sind in Gestalt der Bau- und Betriebsgenehmigung für die Parkhäuser erforderlich. Diese liegen vor. Im Übrigen sind behördliche Genehmigungen nicht erforderlich. Andere behördliche Genehmigungen liegen auch nicht vor.

Die Emittentin hat die genannten Parkhäuser durch den in Abschnitt 8.11 dieses Kapitels eingehend beschriebenen Kaufvertrag vom 21. Juni 2012 erworben. Andere Verträge über die Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte oder wesentlicher Teile davon hat die Emittentin nicht geschlossen. Dieser Kaufvertrag ist die einzige laufende Investition der Emittentin. Darüber hinaus gibt es keine laufenden Investitionen. Die Nettoeinnahmen aus der Emission sollen für die teilweise Finanzierung des Erwerbs der Parkhäuser nebst Ankaufsnebenkosten sowie die Schaffung einer Liquiditätsreserve genutzt werden, jeweils nach Maßgabe des prognostizierten Investitionsplanes in Abschnitt 7.1. Für andere konkrete Projekte sollen die Nettoeinnahmen aus dem Angebot nicht genutzt werden. Die Nettoeinnahmen werden auch nicht für sonstige Zwecke genutzt. Die Nettoeinnahmen alleine sind für die Realisierung der Anlagestrategie und Anlagepolitik der Emittentin nicht ausreichend. Deshalb wurde der in Abschnitt 8.13 dargestellte Kreditvertrag abgeschlossen.

Die Anlagepolitik der Emittentin sieht vor, dass nur diese vorgenannten Parkhäuser erworben werden. Die Anlagestrategie besteht darin, die Parkhäuser zu vermieten und zu einem geeigneten Zeitpunkt nach Entscheidung der Gesellschafterversammlung zu veräußern. Die wichtigsten Tätigkeitsbereiche der Emittentin sind somit auch die Verwaltung und Vermietung der Parkhäuser. Andere Tätigkeitsbereiche unterhält die Emittentin nicht.

Neben dem Erwerb der Parkhäuser hat die Emittentin die in den Abschnitten 8.9.3.1, 8.9.3.2, 8.13, 8.14.1 und 8.14.2 dieses Kapitels dargestellten Verträge, also Verträge über den Vertrieb der Vermögensanlage, die Aufnahme einer Fremdfinanzierung, die Prospektierung des Beteiligungsangebots, die rechtliche und technische Prüfung der Parkhäuser und das Asset Management für die

Parkhäuser abgeschlossen. Das ist der Realisierungsgrad des Projekts bei Prospektaufstellung. Die Emittentin ist von diesen Verträgen abhängig. Denn das Ergebnis der rechtlichen und technischen Prüfung war Voraussetzung für die Ausgestaltung des Kaufvertrages und der Prognose, die Prospektierung des Beteiligungsangebotes ist Voraussetzung für die Einwerbung des vorgesehenen Eigenkapitals, die Aufnahme des vorgesehenen Eigen- und Fremdkapitals ist Voraussetzung für die Zahlung des Kaufpreises und der Asset Management Vertrag schafft die Voraussetzung für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Verträge. Darüber hinaus besteht keine Abhängigkeit der Emittentin von Patenten, Lizenzen, Verträgen oder neuen Herstellungsverfahren, die von wesentlicher Bedeutung für die Geschäftstätigkeit oder Ertragslage der Emittentin sind.

Den Einsatz von Derivaten und Termingeschäften sehen die Anlagestrategie und die Anlagepolitik der Emittentin nicht vor.

Die Tätigkeit der Emittentin war durch außergewöhnliche Ereignisse nicht beeinflusst. Gerichts-, Schieds- und Verwaltungsverfahren, die einen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Emittentin und die Vermögensanlage haben können, bestehen nicht.

8.6.2 Möglichkeiten einer Änderung der Anlagestrategie oder Anlagepolitik

Für eine Änderung der Anlagestrategie oder Anlagepolitik der Emittentin bestehen folgende Möglichkeiten: Die Gesellschafterversammlung der Emittentin kann Änderungen der Anlagestrategie oder Anlagepolitik der Emittentin beschließen. Soweit sich solche Änderungen im Rahmen des Gesellschaftszwecks bewegen, entscheidet die Gesellschafterversammlung hierüber mit einfacher Mehrheit. Das betrifft beispielsweise die Einwilligung in Maßnahmen, für die die geschäftsführende Kommanditistin der Einwilligung der Gesellschafterversammlung bedarf.

Eine Änderung der Anlagestrategie oder Anlagepolitik der Emittentin, die nicht vom Gegenstand des Unternehmens gedeckt ist, kann im Wege der Änderung des Gesellschaftsvertrags vorgenommen werden. Dafür ist eine qualifizierte Mehrheit von 75% der sich an der Abstimmung beteiligenden Stimmen erforderlich.

Die für Änderungen der Anlagestrategie oder Anlagepolitik notwendigen Verfahren sind die Fassung entsprechender Gesellschafterbeschlüsse. Voraussetzungen und Ablauf dieser Beschlussfassungen sind im Abschnitt 8.5.6 dieses Kapitels beschrieben.

8.6.3 Lieferungen und Leistungen bestimmter Funktionsträger

Die Anbieterin und Prospektverantworliche erbringt die in Abschnitt 8.9.3 dargestellten Leistungen (Prospektierung, Eigenkapitalvermittlung). Die persönlich haftende Gesellschafterin der Emittentin übernimmt wie in Abschnitt 8.3 dargestellt die persönliche Haftung und vertritt die Emittentin gesetzlich. Die geschäftsführende Kommanditistin ist, wie in Abschnitt 8.4.1 dargestellt, mit der Geschäftsführung der Emittentin betraut. Die Treuhänderin erbringt die in Abschnitt 8.7 dargestellten Treuhandleistungen gegenüber den Anlegern. Die Mittelverwendungskontrolleurin erbringt die in Abschnitt 8.8 dargestellten Mittelverwendungskontrolltätigkeiten. Im Übrigen erbringen die Anbieterin und Prospektverantwortliche, die Gründungsgesellschafter der Emittentin, die Gesellschafter der Emittentin zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospekts, Mitglieder der Geschäftsführung oder des Vorstands der Emittentin, die Treuhänderin und die Mittelverwendungskontrolleurin in keinem Umfang Lieferungen und Leistungen.

8.7 TREUHAND- UND VERWALTUNGSVERTRAG

8.7.1 Die Treuhänderin

Treuhänderin ist die Bouwfonds Treuhand und Verwaltungs GmbH (die „Treuhänderin“), Sitz Berlin, Geschäftsanschrift Potsdamer Straße 58, 10785 Berlin.

8.7.2 Geschäftsführung der Treuhänderin

Die Geschäftsführer der Treuhänderin sind Frau Ellen Sommerfeld, Kleinmachnow, und Herr Nicholas Okech, Berlin. Eine konkrete Aufgabenverteilung für die Mitglieder der Geschäftsführung besteht nicht.

Aufsichtsgremien und Beiräte hat die Treuhänderin nicht.

Eintragungen in Bezug auf Verurteilungen wegen einer Straftat nach

a) den §§ 263 bis 283d des Strafgesetzbuchs (das betrifft Straftaten wegen Betrug und Untreue, Urkundenfälschung und Insolvenzstraftaten),

b) § 54 des Kreditwesengesetzes (verbotene Geschäfte und Betreiben von Bankgeschäften oder Finanzdienstleistungen ohne erforderliche Genehmigung),

c) § 38 des Wertpapierhandelsgesetzes (Börsenstraftaten, insbesondere verbotene Insidergeschäfte und Marktmanipulation) oder

d) § 369 der Abgabenordnung (Steuerstraftaten),

die in einem Führungszeugnis enthalten sind, das zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht älter als sechs Monate ist, bestehen für Mitglieder der Geschäftsführung der Treuhänderin nicht. Auch eine ausländische Verurteilung wegen einer Straftat, die mit den vorgenannten Straftaten vergleichbar ist, besteht nicht. Angaben zur Art und Höhe der Strafe können deshalb nicht gemacht werden.

Über das Vermögen der Treuhänderin oder eines Mitglieds der Geschäftsführung der Treuhänderin wurde innerhalb der letzten fünf Jahre kein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen. Kein Mitglied der Geschäftsführung der Treuhänderin oder die Treuhänderin selbst waren innerhalb der letzten fünf Jahre in der Geschäftsführung einer Gesellschaft tätig, über deren Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen wurde. Angaben über frühere Aufhebungen einer Erlaubnis zum Betreiben von Bankgeschäften oder zur Erbringung von Finanzdienstleistungen durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht können nicht gemacht werden, weil es solche Aufhebungen nicht gibt.

8.7.3 Aufgaben und Rechtsgrundlage

Die Treuhänderin hat bei der Emittentin die Funktion der Treuhandkommanditistin. Mit dem Beitritt kommt zwischen der Treuhänderin einerseits und dem unmittelbar beteiligten Anleger („Kommanditist") andererseits ein Verwaltungstreuhandverhältnis und zwischen der Treuhänderin einerseits und dem mittelbar über die Treuhänderin beteiligten Anleger („Treugebergesellschafter") andererseits ein Beteiligungstreuhandverhältnis nach Maßgabe des Treuhand und Verwaltungsvertrags (im Wortlaut abgedruckt im Kapitel 13 „Anhang") zustande, der die Rechtsgrundlage der Tätigkeit der Treuhänderin ist. Soweit es einer Unterscheidung nicht bedarf, werden nachfolgend die Kommanditisten und die Treugebergesellschafter zusammenfassend „Treugeber" genannt.

Wesentliche Aufgaben der Treuhänderin sind die Entgegennahme der Beitrittserklärungen und die Einholung der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin zu deren Annahme, die Übernahme von Beteiligungen entsprechend den Zeichnungswünschen der Anleger, die Führung des Treugeberregisters, die angemessene Information der Treugeber über die Verhältnisse der Emittentin und der Beteiligung, die Erstellung eines jährlichen Treuhänderberichts und die Vertretung der nicht anwesenden Treugeber nach deren Weisung in den Gesellschafterversammlungen.

8.7.4 Wesentliche Pflichten der Treuhänderin

Die Treuhänderin hat den Treugebergesellschaftern eine Stellung zu vermitteln, die wirtschaftlich weitgehend der eines im Handelsregister eingetragenen Kommanditisten entspricht. Der Treugebergesellschafter soll in Höhe seiner Beteiligung das anteilige wirtschaftliche Risiko tragen und am Gewinn und Verlust der Emittentin teilnehmen. Auch die steuerlichen Wirkungen der Beteiligung sollen ausschließlich den Treugebergesellschafter treffen. Die Treugebergesellschafter sind wie Kommanditisten am Ergebnis der Emittentin zu beteiligen. Sie sollen auch die Auszahlungen wie ein Kommanditist erhalten. Die Auszahlungen erfolgen an die Treuhänderin, die sie unverzüglich an die Treugeber weiterzuleiten hat. Sollten allerdings von der Emittentin beschlossene Auszahlungen dazu führen, dass das handelsrechtliche Kapitalkonto des jeweiligen Treugebergesellschafters zum Zeitpunkt der Auszahlung die handelsregisterlich eingetragene Haftsumme unterschreitet und damit die Außenhaftung gegenüber Gesellschaftsgläubigern wieder auflebt, erfolgt eine Weiterleitung nicht, bevor sich der betroffene Gesellschafter selbst hat im Handelsregister eintragen lassen. Prognosegemäß tritt dieser Fall allerdings nicht auf.

Die Treuhänderin ist verpflichtet, das im Rahmen ihrer Treuhandaufgaben erworbene Vermögen von ihrem eigenen getrennt zu halten und zu verwalten und alles, was sie aufgrund des Treuhandverhältnisses und aufgrund ihrer Rechtsstellung als Beteiligungstreuhänderin erlangt, an den Treugebergesellschafter herauszugeben. Sie hat angemessen über die Verhältnisse der Gesellschaft und der Beteiligung zu informieren und mindestens einmal jährlich einen Treuhänderbericht zu erstellen, in dem auch alle

wesentlichen Ereignisse betreffend die Emittentin dargestellt werden.

Soweit der Treugeber sein Stimmrecht nicht selbst ausübt oder durch nach Gesellschaftsvertrag taugliche von ihm bestimmte Bevollmächtigte wahrnimmt, hat die Treuhänderin die Rechte des Treugebers in der Gesellschafterversammlung der Emittentin wahrzunehmen. Sie hat hierbei die Weisungen des Treugebers zu beachten und sich der Stimme zu enthalten, soweit sie keine Weisung erhält. Werden der Treuhänderin unterschiedliche Weisungen erteilt, ist sie entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Emittentin berechtigt, unterschiedliche Stimmen abzugeben (gesplittete Stimmabgabe nach dem Verhältnis der Treuhandbeteiligungen). Bei Abstimmungen im schriftlichen Umlaufverfahren werden die Treugeber wie die übrigen Gesellschafter unmittelbar zur Stimmabgabe aufgefordert.

8.7.5 Wesentliche Rechte der Treuhänderin

Die Treuhänderin ist berechtigt, gleichlautende Treuhandverträge mit Treugebern bis zur Höhe des im Gesellschaftsvertrag genannten Kommanditkapitals abzuschließen und die Beteiligung des Treugebergesellschafters zusammen mit weiteren Beteiligungen anderer Treugebergesellschafter aufgrund gleichlautender Verträge nach außen als einheitliche Beteiligung zu halten. Gegen die Treugeber steht ihr das Recht zu, von allen Verbindlichkeiten freigehalten zu werden, die der Treuhänderin im Zusammenhang mit dem Erwerb und der pflichtgemäßen treuhänderischen Verwaltung der Beteiligung des Treugebers entstehen. Ferner hat sie Anspruch auf Vergütung nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags der Emittentin (siehe Abschnitt 8.7.8).

8.7.6 Verfügung über die Beteiligung, Tod eines Treugebers

Treugebergesellschafter können über ihre Beteiligung unter den gleichen Bedingungen verfügen wie Kommanditisten (siehe Abschnitt 8.5.9). Auch die Regelungen für Vererbung und Schenkung entsprechen denen eines Kommanditisten (siehe Abschnitt 8.5.10).

8.7.7 Dauer, Kündigung

Das Treuhandverhältnis wird auf die Dauer der Emittentin geschlossen. Es endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, bei Ausscheiden des Treugebers aus der Emittentin mit Vollzug des Ausscheidens, mit Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Treuhänderin oder dessen Ablehnung mangels Masse oder der Vollstreckung in die Beteiligung der Treuhänderin. In allen anderen Fällen endet es mit Beendigung der Liquidation der Emittentin und Schlussrechnung der Treuhänderin.

Das Beteiligungstreuhandverhältnis kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Dabei sind wichtige Gründe für die Treuhänderin ein Verstoß des Treugebers gegen seine Einzahlungsverpflichtungen, die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Treugebers oder Ablehnung desselben, die Zwangsvollstreckung in das Vermögen des Treugebers und Kündigung des Gesellschaftsverhältnisses mit der Emittentin oder Ausschluss des Treugebers. Der ausscheidende Treugebergesellschafter trägt bei Ausschluss wegen Zahlungsverzugs neben den Verzugszinsen die im Zusammenhang mit dem Ausscheiden entstehenden Kosten einschließlich im Gesellschaftsvertrag vorgesehener Vertragsstrafen und/oder pauschalierter Schadensbeträge.

Der Treugeber kann aber jederzeit die Umwandlung seiner Beteiligung in eine direkte Kommanditbeteiligung verlangen. In diesem Fall endet das Beteiligungstreuhandverhältnis mit der Eintragung des bisherigen Treugebers in das Handelsregister. Der Anleger wird dann fortan von der Treuhänderin im Rahmen eines schlichten Verwaltungstreuhandverhältnisses betreut, für das der hier dargestellte Treuhand- und Verwaltungsvertrag fortgilt.

8.7.8 Vergütung, Gewinnbeteiligungen und Entnahmerechte der Treuhänderin und der Geschäftsführung der Treuhänderin

Gewinnbeteiligungen und Entnahmerechte stehen der Treuhänderin nach Maßgabe der auch für alle anderen Gesellschafter maßgeblichen Regelungen, also nach dem Verhältnis der Anzahl ihrer Kommanditanteile (1) zur Gesamtzahl der Kommanditanteile zu, wenn und soweit sie eine Beteiligung für eigene Rechnung (und nicht für Rechnung eines Treugebers) hält. Im Übrigen stehen ihr und den Mitgliedern ihrer Geschäftsführung Gewinnbeteiligungen und Entnahmerechte nicht zu.

Für die Betreuung der Treugeber erhält die Treuhänderin eine Vergütung in Höhe von 0,15% der Summe der Pflichteinlagen des Emissionskapitals (exklusive Agio) jährlich zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer, für 2012 zeitanteilig. Für ihre Tätigkeit im Rahmen der Liquidation der Gesellschaft erhält sie eine Vergütung in Höhe von 0,5% des Emissionskapitals, das sind bei Volleinwerbung des vorge-

sehenen Emissionskapitals 180.000 EUR zzgl. Mehrwertsteuer.

Der Gesamtbetrag der für die Wahrnehmung der Aufgaben vereinbarten Vergütung kann nicht angegeben werden, da die Emittentin eine unbestimmte Laufzeit hat. Auf die Dauer der für Prognosezwecke angenommenen Laufzeit der Emittentin bis zum 31. Dezember 2023 beträgt der Gesamtbetrag der für die Wahrnehmung der Aufgaben vereinbarten Vergütung einschließlich der Vergütung für die Liquidationsphase 1.017.156,07 EUR (einschließlich der Umsatzsteuer). Die Zahlung erfolgt unmittelbar von der Emittentin.

Daneben erhält die Treuhänderin in bestimmten Fällen für die Mitwirkung bei der Übertragung oder Verpfändung einer Beteiligung eine Vergütung in Höhe von 0,5% des Beteiligungsbetrags, höchstens aber 250 EUR zzgl. Umsatzsteuer und ggf. für die Verwaltung nicht an den Anleger weiterzuleitender Auszahlungen eine Vergütung in Höhe von 2% jährlich der nicht weitergeleiteten Auszahlungsbeträge, einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer. Der Gesamtbetrag dieser Vergütungen kann im Vorwege nicht angegeben und deshalb im Rahmen der Angabe des Gesamtbetrags der Vergütung auch nicht berücksichtigt werden.

Der den Mitgliedern der Geschäftsführung der Treuhänderin zustehende Jahresbetrag der sonstigen Gesamtbezüge, insbesondere der Gehälter, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art beträgt 0,00 EUR.

8.7.9 Haftung der Treuhänderin

Die Treuhänderin haftet, mit Ausnahme der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit oder wesentlicher Vertragsverpflichtungen, nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.

Sofern nicht der Treuhänderin Vorsatz zu Last fällt, sind Ansprüche binnen einer Ausschlussfrist von zwölf Monaten nach Kenntnisnahme des Treugebers schriftlich geltend zu machen. Sie haftet nicht für die Durchführung der Investition, den Eintritt des vom Treugeber beabsichtigten steuerlichen oder wirtschaftlichen Erfolgs der Beteiligung, für die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Emittentin oder den Prospektinhalt. Ihr obliegt nicht die Überwachung der Geschäftsführung der Emittentin. Eine eventuelle Haftung der Treuhänderin ist auf die Höhe des Beteiligungsbetrags des jeweiligen Treugebers (inkl. Agio) begrenzt. Ansprüche gegen die Treuhänderin verjähren drei Jahre nach Eintritt des schadenstiftenden Ereignisses, soweit nicht kürzere gesetzliche Fristen anwendbar sind. Sie sind binnen einer Ausschlussfrist von zwölf Monaten nach Kenntnis des Treugebers schriftlich geltend zu machen. Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dem Vertrag ist der Sitz der Treuhänderin, gegenwärtig Berlin.

8.7.10 Potenzielle Interessenkonflikte

Umstände oder Beziehungen, die Interessenkonflikte der Treuhänderin begründen können, ergeben sich aus deren Zugehörigkeit zum Rabobank-Konzern, dem in seiner Gründungsphase auch die Emittentin und dauerhaft die persönlich haftende Gesellschafterin, die geschäftsführende Kommanditistin, die Asset Managerin und die das Fremdkapital gebende Bouwfonds REIM Financial Services B.V. angehören, und den personellen Verflechtungen mit diesen Gesellschaften. Konzernverbindung und personelle Verflechtung sind im Kapitel 10 „Angaben über die wesentlichen Beteiligten" dargestellt.

Die Treuhänderin und Mitglieder der Geschäftsführung der Treuhänderin sind in keiner Art und Weise mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt. Sie stellen der Emittentin in keiner Art und Weise Fremdkapital zur Verfügung und vermitteln ihr in keiner Art und Weise Fremdkapital. Sie erbringen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte in keiner Art und Weise Lieferungen oder Leistungen. Sie haben in keinem Umfang unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen an Unternehmen, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt sind oder der Emittentin Fremdkapital zur Verfügung stellen oder vermitteln oder im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte Lieferungen oder Leistungen erbringen.

Frau Ellen Sommerfeld ist als Fondscontrollerin und Strukturierungsmanagerin, Herr Nicholas Okech ist als Prokurist der Bouwfonds Real Estate Investment Management GmbH tätig. Dieses Unternehmen ist mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage und der Prospektierung des Beteiligungsangebots beauftragt. Im Übrigen sind die Treuhänderin oder Mitglieder der Geschäftsführung der Treuhänderin in keiner Art und Weise für ein Unternehmen tätig, das mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt ist oder der Emittentin Fremdkapital zur Verfügung stellt oder vermittelt oder Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte erbringt.

8.8 MITTELVERWENDUNGSKONTROLLE

8.8.1 Die Mittelverwendungskontrolleurin

Mittelverwendungskontrolleurin ist die CT legal Fondstreuhand GmbH mit dem Sitz in Hamburg und der Geschäftsanschrift Neuer Wall 46, 20354 Hamburg.

8.8.2 Die Geschäftsführung der Mittelverwendungskontrolleurin

Mitglied der Geschäftsführung der Mittelverwendungskontrolleurin ist Frau Ivy Andrea Stein, Kauffrau, Hamburg. Eine konkrete Aufgabenverteilung für die Mitglieder der Geschäftsführung besteht nicht.

Aufsichtsgremien und Beiräte hat die Mittelverwendungskontrolleurin nicht.

Eintragungen in Bezug auf Verurteilungen wegen einer Straftat nach

a) den §§ 263 bis 283d des Strafgesetzbuchs (das betrifft Straftaten wegen Betrug und Untreue, Urkundenfälschung und Insolvenzstraftaten),

b) § 54 des Kreditwesengesetzes (verbotene Geschäfte und Betreiben von Bankgeschäften oder Finanzdienstleistungen ohne erforderliche Genehmigung),

c) § 38 des Wertpapierhandelsgesetzes (Börsenstraftaten, insbesondere verbotene Insidergeschäfte und Marktmanipulation) oder

d) § 369 der Abgabenordnung (Steuerstraftaten),

die in einem Führungszeugnis enthalten sind, das zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht älter als sechs Monate ist, bestehen für Mitglieder der Geschäftsführung der Mittelverwendungskontrolleurin nicht. Auch eine ausländische Verurteilung wegen einer Straftat, die mit den vorgenannten Straftaten vergleichbar ist, besteht nicht. Angaben zur Art und Höhe der Strafe können deshalb nicht gemacht werden.

Über das Vermögen eines Mitglieds der Geschäftsführung der Mittelverwendungskontrolleurin wurde innerhalb der letzten fünf Jahre kein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen. Kein Mitglied der Geschäftsführung der Mittelverwendungskontrolleurin war innerhalb der letzten fünf Jahre in der Geschäftsführung einer Gesellschaft tätig, über deren Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen wurde. Angaben über frühere Aufhebungen einer Erlaubnis zum Betreiben von Bankgeschäften oder zur Erbringung von Finanzdienstleistungen durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht können nicht gemacht werden, weil es solche Aufhebungen nicht gibt.

Mitglieder der Geschäftsführung der Mittelverwendungskontrolleurin sind in keiner Art und Weise mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt. Sie stellen dem Emittenten in keiner Art und Weise Fremdkapital zur Verfügung, vermitteln ihm in keiner Art und Weise Fremdkapital und erbringen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte in keiner Art und Weise Lieferungen oder Leistungen.

Mitglieder der Geschäftsführung der Mittelverwendungskontrolleurin haben in keinem Umfang unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen an Unternehmen, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt sind oder dem Emittenten Fremdkapital zur Verfügung stellen oder vermitteln oder im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte Lieferungen oder Leistungen erbringen. Sie sind in keiner Art und Weise für ein Unternehmen tätig, das mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt ist oder dem Emittenten Fremdkapital zur Verfügung stellt oder vermittelt oder Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte erbringt.

8.8.3 Aufgaben und Rechtsgrundlage

Die Emittentin hat mit der Mittelverwendungskontrolleurin am 19. Juni 2012 einen Vertrag über Mittelverwendungskontrolle geschlossen, der die Rechtsgrundlage der Tätigkeit der Mittelverwendungskontrolleurin ist. Der Vertrag beginnt mit der Einrichtung des Mittelverwendungskontos und endet mit der Freigabe der letzten auf dem Mittelverwendungskonto verfügbaren Mittel. Gerichtsstand ist Berlin.

Aufgabe der Mittelverwendungskontrolleurin ist die Überwachung der zweckgerechten Verwendung der Anlegergelder.

8.8.4 Wesentliche Rechte der Mittelverwendungskontrolleurin

Die Anlegermittel werden auf ein von der Treuhänderin eingerichtetes Konto eingezahlt, über das nur mit Zustimmung der Mittelverwendungskontrolleurin verfügt werden kann. Die Mittelverwendungskontrolleurin hat das Recht, beabsichtigte Verfügungen in eigener Verantwortung zu prüfen und gegebenenfalls durch Verweigerung der Zustimmung zu unterbinden.

Ferner hat sie Anspruch auf Vergütung für ihre Tätigkeit.

8.8.5 Wesentliche Pflichten der Mittelverwendungskontrolleurin

Die Mittelverwendungskontrolleurin darf Zahlungen erst freigeben, wenn ihr die Unterzeichnung des Gesellschaftsvertrags der Emittentin, deren Eintragung im Handelsregister, die Billigung des Verkaufsprospekts durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht und die Einzahlung des vorgesehenen Anlegerkapitals einschließlich Agio nachgewiesen sind.

Sobald diese Voraussetzungen vorliegen, prüft sie jede vorgesehene Verfügung auf folgende formelle Voraussetzungen:

- Der Verwendungszweck der angeforderten Mittel entspricht dem Finanz- und Investitionsplan des Gesellschaftsvertrags der Emittentin;

- Die Zahlung führt zu keiner Überschreitung des hierfür im Investitions- und Finanzplan angesetzten Betrags um mehr als 15%, unabhängig davon, ob dadurch die Gesamtfinanzierung des Investitionsvorhabens gefährdet ist. In den vorgesehenen Zahlungen enthaltene Umsatzsteuerbeträge, die laut Investitionsplan der Emittentin vorsteuerabzugsfähig sind, bleiben bei der Prüfung unberücksichtigt;

- Übereinstimmung der Kontoverbindung des Empfängers der beabsichtigten Verfügung (insbesondere Überweisung) mit der entsprechenden Kontoverbindung gemäß den vorgelegten Nachweisen, insbesondere Rechnungen.

In bestimmten Fällen sind ergänzende Voraussetzungen zu beachten.

Andere formelle oder materielle Prüfungen nimmt die Mittelverwendungskontrolleurin nicht vor. Über die formale Prüfung hinaus hat die Mittelverwendungskontrolleurin also keine Kontrolltätigkeiten auszuüben, insbesondere nicht die Bonität von beteiligten Personen, Unternehmen und Vertragspartnern oder die Werthaltigkeit von Garantien oder Forderungen zu prüfen. Ferner hat sie nicht zu prüfen, ob die vorgesehenen Zahlungen und vorgelegten Unterlagen rechtmäßig oder unter wirtschaftlichen, rechtlichen oder steuerlichen Gesichtspunkten wirksam, notwendig, zweckdienlich oder sinnvoll sind. Sie hat auch nicht zu prüfen, ob die Emittentin in der Lage ist, künftige Verpflichtungen vollständig zu erfüllen.

8.8.6 Vergütung, Gewinnbeteiligungen und Entnahmerechte der Mittelverwendungskontrolleurin und der Geschäftsführung der Mittelverwendungskontrolleurin

Gewinnbeteiligungen und Entnahmerechte stehen der Mittelverwendungskontrolleurin und den Mitgliedern ihrer Geschäftsführung nicht zu.

Der Gesamtbetrag der für die Wahrnehmung der Aufgaben der Mittelverwendungskontrolleurin vereinbarten Vergütung beträgt 10.000 EUR zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. Die Vergütung ist fällig, sobald auf dem Mittelverwendungskonto Kapitaleinzahlungen in Höhe des vorgesehenen Anlegerkapitals einschließlich des Agios eingezahlt sind.

Der der Mittelverwendungskontrolleurin und den Mitgliedern ihrer Geschäftsführung zustehende Jahresbetrag der sonstigen Gesamtbezüge, insbesondere der Gehälter, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art beträgt 0,00 EUR.

8.8.7 Haftung der Mittelverwendungskontrolleurin

Für die Haftung der Mittelverwendungskontrolleurin sind die „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 01. Januar 2012" maßgeblich. Die Haftung der Mittelverwendungskontrolleurin für fahrlässig verursachte Schäden ist dabei auf 1.000.000 EUR beschränkt.

8.8.8 Potenzielle Interessenkonflikte

Umstände oder Beziehungen, die Interessenkonflikte begründen können, bestehen nicht.

8.9 ANGABEN ZUR ANBIETERIN UND PROSPEKTVERANTWORTLICHEN DER VERMÖGENSANLAGE

8.9.1 Die Anbieterin und Prospektverantwortliche

Anbieterin der Vermögensanlage und Prospektverantwortliche ist die Bouwfonds Real Estate Investment Management GmbH, Sitz Berlin, Geschäftsanschrift Potsdamer Straße 58, 10785 Berlin, nachfolgend nur noch die „Anbieterin" genannt.

8.9.2 Die Geschäftsführung der Anbieterin

Mitglieder der Geschäftsführung der Anbieterin sind Herr Martin Eberhardt, Kaufmann, Hamburg, und Herr André Barthels, Kaufmann, Potsdam. Eine konkrete Aufgabenverteilung für die Mitglieder der Geschäftsführung besteht nicht.

Aufsichtsgremien und Beiräte hat die Anbieterin nicht.
Eintragungen in Bezug auf Verurteilungen wegen einer Straftat nach

a) den §§ 263 bis 283d des Strafgesetzbuchs (das betrifft Straftaten wegen Betrug und Untreue, Urkundenfälschung und Insolvenzstraftaten),

b) § 54 des Kreditwesengesetzes (verbotene Geschäfte und Betreiben von Bankgeschäften oder Finanzdienstleistungen ohne erforderliche Genehmigung),

c) § 38 des Wertpapierhandelsgesetzes (Börsenstraftaten, insbesondere verbotene Insidergeschäfte und Marktmanipulation) oder

d) § 369 der Abgabenordnung (Steuerstraftaten),

die in einem Führungszeugnis enthalten sind, das zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht älter als sechs Monate ist, bestehen für die Anbieterin und Mitglieder der Geschäftsführung der Anbieterin nicht. Auch eine ausländische Verurteilung wegen einer Straftat, die mit den vorgenannten Straftaten vergleichbar ist, besteht nicht. Angaben zur Art und Höhe der Strafe können deshalb nicht gemacht werden.
Über das Vermögen der Anbieterin oder eines Mitglieds der Geschäftsführung der Anbieterin wurde innerhalb der letzten fünf Jahre kein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen. Kein Mitglied der Geschäftsführung der Anbieterin oder die Anbieterin selbst waren innerhalb der letzten fünf Jahre in der Geschäftsführung einer Gesellschaft tätig, über deren Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen wurde. Angaben über frühere Aufhebungen einer Erlaubnis zum Betreiben von Bankgeschäften oder zur Erbringung von Finanzdienstleistungen durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht können nicht gemacht werden, weil es solche Aufhebungen nicht gibt.

Die Anbieterin ist mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt, siehe Abschnitt 8.9.3.1. Mitglieder der Geschäftsführung der Anbieterin sind in keiner Art und Weise mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt. Die Anbieterin und die Mitglieder ihrer Geschäftsführung stellen der Emittentin in keiner Art und Weise Fremdkapital zur Verfügung und vermitteln ihr in keiner Art und Weise Fremdkapital. Die Anbieterin ist mit der Konzeption des Beteiligungsmodells und der Erstellung des Verkaufsprospektes beauftragt. Im Übrigen erbringen die Anbieterin und Mitglieder ihrer Geschäftsführung im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte in keiner Art und Weise Lieferungen oder Leistungen.

Die Anbieterin und Mitglieder der Geschäftsführung der Anbieterin haben in keinem Umfang unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen an Unternehmen, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt sind oder der Emittentin Fremdkapital zur Verfügung stellen oder vermitteln oder im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte Lieferungen oder Leistungen erbringen.

Der Geschäftsführer Herr Martin Eberhardt ist Geschäftsführer der geschäftsführenden Kommanditistin der Emittentin. Herr André Barthels ist Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin der Emittentin. Im Übrigen sind die Anbieter und Mitglieder der Geschäftsführung der Anbieterin in keiner Art und Weise für ein Unternehmen tätig, das mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt ist oder der Emittentin Fremdkapital zur Verfügung stellt oder vermittelt oder Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte erbringt.

Gewinnbeteiligungen und Entnahmerechte bei der Emittentin stehen der Anbieterin oder den Mitgliedern der Geschäftsführung der Anbieterin nicht zu.

Der der Anbieterin und den Mitgliedern der Geschäftsführung der Anbieterin zustehende Jahresbetrag der sonsti-

gen Gesamtbezüge, insbesondere der Gehälter, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art beträgt 0,00 EUR.

8.9.3 Leistungen der Anbieterin

8.9.3.1 Vertrieb

Die Emittentin hat mit der Anbieterin (nachfolgend „Bouwfonds REIM" genannt) einen Vertrag über die Vorbereitung und Durchführung der Eigenkapitalakquisition im Rahmen eines öffentlichen Zeichnungsangebots im Sinne des Verkaufsprospektgesetzes geschlossen. Das zu vermittelnde Eigenkapital soll nach Möglichkeit bis zum 30. November 2012 platziert werden. Sollte die Volleinwerbung nicht binnen sechs Monaten ab der Gründung der Emittentin abgeschlossen sein und die geschäftsführende Kommanditistin deshalb (sogleich oder später) die Rückabwicklung der Eigenkapitaleinwerbung beschließen, kann der Vertrag von der Emittentin gekündigt werden. Eine nach dieser Regelung ausgesprochene Kündigung wird unwirksam, wenn die Rückabwicklung der Eigenkapitaleinwerbung nicht tatsächlich bis zum 30. September 2013 durchgeführt wird.

Die Höhe des gesamten für die Emittentin zu vermittelnden Eigenkapitals beträgt voraussichtlich 36.000.000 EUR (zzgl. 5% Agio).

Für die von ihr übernommenen Leistungen erhält Bouwfonds REIM eine Vermittlungsprovision in Höhe von 8% des vermittelten Eigenkapitals exklusive Agio, das entspricht einem Betrag von 2.880.000 EUR bei Volleinwerbung des vorgesehenen Anlegerkapitals. Die von den Gründungsgesellschafterinnen Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH und Bouwfonds Fondsverwaltungs GmbH übernommenen Anteile sind nicht vergütungspflichtig. Der Vergütungsanspruch ist fällig, sobald das vorgesehene Anlegerkapital vollständig auf das dafür vorgesehene Konto eingezahlt ist.

Aufwendungen der Bouwfonds REIM im Zusammenhang mit der Erstellung von Vertriebsunterlagen, nicht aber des Verkaufsprospekts, sind mit der Vergütung abgegolten. Die Vergütung versteht sich zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer, wenn und soweit die Vergütung der deutschen Umsatzsteuer unterliegt.

Eine Haftung für einfache Fahrlässigkeit ist auf die Höhe von 1.000.000 EUR je Schadensfall begrenzt. Die Haftung für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz bleibt unberührt. Im Falle grobfahrlässiger Handlung haftet Bouwfonds REIM nur für den typischen vorhersehbaren Schaden. Die Ansprüche der Emittentin gegen Bouwfonds REIM auf Schadensersatz verjähren binnen zwölf Monaten ab Kenntnis der Emittentin, spätestens aber drei Jahre nach dem schadenstiftenden Ereignis. Gerichtsstand ist Berlin.

8.9.3.2 Konzeptions- und Prospekterstellungsvertrag

Die Emittentin hat mit Bouwfonds REIM einen Vertrag über die Vorbereitung und Durchführung der Prospektierung des Beteiligungsangebots geschlossen.

Die Leistungen von Bouwfonds REIM umfassen im Wesentlichen alle Tätigkeiten der Konzeption und Prospektierung des Beteiligungsangebots. Sie erhält für ihre Leistungen (jeweils zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer) eine pauschale Vergütung in Höhe von 1.930.000 EUR und Ersatz der ihr entstehenden tatsächlichen Aufwendungen in Höhe von bis zu 200.000 EUR, soweit sie die für die Konzeption erforderlichen Rechts- und Steuerberatungsleistungen und Gutachten im eigenen Namen beauftragt. Der Anspruch auf die Vergütung ist fällig, sobald die Einwerbung und Einzahlung des vorgesehenen Emissionskapitals abgeschlossen sind.

Eine Haftung für einfache Fahrlässigkeit ist auf die Höhe von 1.000.000 EUR je Schadensfall begrenzt. Sofern ein Schaden Ansprüche der Bouwfonds REIM gegen eingeschaltete Sonderfachleute, namentlich gegen Gutachter und Angehörige der rechts- und steuerberatenden und/oder wirtschaftsprüfenden Berufe auslöst, haftet Bouwfonds REIM nur in Höhe der von ihr tatsächlich erlangten Schadensersatzleistung, es sei denn, ihr würde selbst Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fallen. Die Ansprüche der Emittentin gegen Bouwfonds REIM auf Schadensersatz verjähren binnen zwölf Monaten ab Kenntnis der Emittentin, spätestens aber drei Jahre nach dem schadenstiftenden Ereignis.

Der Vertrag endet mit der Fertigstellung eines druckfertigen und mit Billigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht versehenen Verkaufsprospekts und ist bis zu diesem Zeitpunkt nicht ordentlich kündbar.

Ausschließlicher Gerichtsstand ist Berlin.

8.10 SONSTIGE PERSONEN

Es gibt keine Personen, die nicht in den Kreis der nach der VermVerkProspV angabepflichtigen Personen fallen, die Herausgabe oder den Inhalt des Prospekts oder die Abgabe oder den Inhalt des Angebots der Vermögensanlage aber wesentlich beeinflusst haben.

8.11 KAUFVERTRAG

Die persönlich haftende Gesellschafterin der Emittentin hat zur Vorbereitung des Beteiligungsangebots einen Kaufvertrag vom 22. Dezember 2011 über den Erwerb der Parkhäuser geschlossen. Die Eigentumsübertragung erfolgte durch notarielle Urkunden vom 27. Dezember 2011 und 17. April 2012 des Notariats CMS Derks Star Busmann. Verkäufer der Parkhäuser waren Q-Park Exploitatie B.V., Amsterdam, sowie Q-Park Exploitatie II B.V., Maastricht.

Der Weiterverkauf der Parkhäuser an die Emittentin ist durch einen Kaufvertrag vom 21. Juni 2012 erfolgt, dessen Inhalt dem von der persönlich haftenden Gesellschafterin geschlossenen Kaufvertrag vollinhaltlich entspricht, soweit nicht Abweichungen zwingend waren. Dieser Kaufvertrag wird nachfolgend dargestellt.

8.11.1 Beschreibung der Kaufgegenstände

Objekt Apeldoorn

Das im Kataster unter Gemeinde Apeldoorn, Flurstück U, Komplexbezeichnung 8865-A, Wohnungseigentumsregister 5, eingetragene Appartementsrecht, das einen Anteil von 21.287/39.610 an der Gemeinschaft umfasst, die aus dem an der Straße Roggestraat in Apeldoorn gelegenen Gebäude mit Grund und Boden besteht, im Kataster eingetragen unter Gemeinde Apeldoorn, Flurstück U, Nummer 8855, Größe 58 Ar und 22 Zentiar, sowie das Recht zur ausschließlichen Nutzung eines Parkhauses im Keller, im Erdgeschoss sowie im 1., 2. und 3. Stock des Gebäudes mit Zu- und Ausfahrtwegen, Rampen, Zugangsanlage, Verwaltungsraum für das vorgenannte Gebäude mit Betriebsräumen, Treppenhäusern, Toiletten, Zufuhrraum für Energieversorgungsleitungen und Ölabscheidern, örtlich bekannt als Roggestraat 133 in Apeldoorn.

Die Anzahl der Parkplätze in diesem Parkhaus beträgt 692.

Objekt Hengelo

Das im Kataster unter Gemeinde Hengelo, Flurstück O, Komplexbezeichnung 4875-A, Wohnungseigentumsregister 1, eingetragene niederländische Appartementsrecht, das einen ungeteilten Anteil von 29/100 an der Gemeinschaft umfasst, die aus dem zum Zeitpunkt der Teilung in Appartementsrechte im Kataster unter Gemeinde Hengelo, Flurstück O, Nummer 4811, 4813, 4814, 4859, 4872 und 4324, eingetragenen Grundstückseigentum mit einer Gesamtfläche von 1 Hektar, 7 Ar und 27 Zentiar besteht, sowie das Erbbaurecht in Bezug auf das Grundstückseigentum der Gemeinde Hengelo (Overijssel), zum Zeitpunkt der Teilung in Appartementsrechte im Kataster eingetragen unter Gemeinde Hengelo, Flurstück O, Nummer 4806, 4809, 4867, 4871, 4862, 4866, 4861, 4860, 48765, 4863, 4869, 4864, 4868 und 4873, Gesamtgröße 20 Ar und 80 Zentiar, mit den Rechten des Eigentümers und Erbbauberechtigten an dem Geschäfts- und Wohnungskomplex „De Brink" und dem darunter gelegenen Parkhaus an der Straße Brink in Hengelo (Overijssel) sowie das Recht auf ausschließliche Nutzung des Parkhauses und der dazugehörigen Eingänge, Rampe, Betriebsräume, Lagerräume, Büroräume, Treppen und Aufzüge im Keller und im Erdgeschoss sowie des Lüftungsschachts vom Keller bis einschließlich im fünften Stock des Komplexes, gelegen an der Straße Brink, örtlich nicht nummeriert, in Hengelo (Overijssel).

Ferner das eigenständige Erbbaurecht an dem im Kataster unter Gemeinde Hengelo, Flurstück O, Nummer 4981, eingetragenen Grundstück mit der Größe von 64 Zentiar in Bezug auf das Grundstückseigentum der Gemeinde Hengelo, örtlich bekannt als Brink/Spoorstraat in Hengelo (Overijssel), mit den Rechten des Erbbauberechtigten an der sich auf diesem Grundstück befindenden Baulichkeit eines Anbaus des vorgenannten Parkhauses.

Die Anzahl der Parkplätze in diesem Parkhaus beträgt 369.

Objekt Rijswijk

Die Grundstücke an den Plätzen Bogaardplein und Prinses Beatrixplein und in deren Umfeld in Rijswijk, im Kataster eingetragen unter Gemeinde Rijswijk, Flurstück D, Nummer 8049 (Größe 1 Ar und 19 Zentiar), 8050 (Größe 15 Zentiar), 8051 (Größe 42 Zentiar), 8052 (Größe 16 Zentiar), 8053 (Größe 46 Zentiar), 8054 (Größe 5 Ar und 44 Zentiar) und 8057 (Größe 1 Hektar, 56 Ar und 72 Zentiar), mit einer Tiefgarage.

Die Anzahl der Parkplätze in diesem Parkhaus beträgt 832.

Objekt Roermond
Die Grundstücke an/nahe der Straße Achter de Oranjerie in Roermond, im Kataster eingetragen unter Gemeinde Roermond, Flurstück D, Nummer 5453 (Größe 28 Ar und 9 Zentiar) und 5454 (Größe 1 Zentiar), Gesamtgröße 28 Ar und 10 Zentiar (teilweise mit einem Erbbaurecht [Überbaurecht] zugunsten des danebengelegenen Hotels belastet), mit einem Parkhaus.

Die Anzahl der Parkplätze in diesem Parkhaus beträgt 560.

Objekt Zwolle
Das Appartementsrecht, im Kataster eingetragen unter Gemeinde Zwolle, Flurstück F, Komplexbezeichnung 8231-A, Wohnungseigentumsregister 6, als Recht an einen Anteil von 390/1000 an der aus dem Gebäude mit Grund und Boden bestehenden Gemeinschaft, stehend und gelegen an der Straße Drie Pistolengang und Het Eiland in Zwolle, zum Zeitpunkt der Teilung im Kataster eingetragen unter Gemeinde Zwolle, Flurstück F, Nummer 8225, Größe 61 Ar und 46 Zentiar, und berechtigend zur ausschließlichen Nutzung des Parkhauses auf Ebene -1 und -2 des von der Teilung betroffenen Komplexes mit (Not-)Treppenhäusern im Erdgeschoss, örtlich bekannt als Pletterstraat 41, mit Erbbaurechten belastet (öffentlicher Bereich).

Die Anzahl der Parkplätze in diesem Parkhaus beträgt 334.

Objekt Zaandam
Das im Kataster unter Gemeinde Zaandam, Flurstück K, Komplexbezeichnung 12632-A, Wohnungseigentumsregister 31, eingetragene Appartementsrecht als ungeteilter Anteil von 9/20 an der Gemeinschaft, berechtigend zur ausschließlichen Nutzung des im Erdgeschoss sowie im ersten bis einschließlich vierten Stock des Einkaufszentrums namens „Rozenhof" befindlichen Parkhauses mit Nebengebäuden, gelegen an der Straße Rozengracht in Zaandam, im Kataster eingetragen unter Gemeinde Zaandam, Flurstück K, Nummer 11120, 11124, 12142, 12143, 12144, 12145 und 12146, Gesamtgröße 61 Ar und 9 Zentiar, örtlich bekannt als Rozengracht nicht nummeriert, Rozengracht 1a, 2, 4, 6, 7, 8, 10, 12, 131 bis einschließlich 142, Zilverpadsteeg 55 – 71, Czarinastraat 1 – 1a, Rozenstraat nicht nummeriert, Dam 26 und Zilverpadsteeg nicht nummeriert in Zaandam, welches Einkaufszentrum, Ladenflächen, das Parkhaus, Wohnungen im Obergeschoss, Straßen, Brücken, Untergrund und weitere Nebengebäude umfasst.

Die Anzahl der Parkplätze in diesem Parkhaus beträgt 412.

8.11.2 Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt 54.512.000 EUR. Alle Kosten des notariellen Vertrags und seines Vollzugs trägt die Käuferin und erstattet dem Verkäufer die von diesem gezahlte Grunderwerbsteuer.

Die persönlich haftende Gesellschafterin der Emittentin hat die Kaufpreisforderung an die Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH abgetreten, die sich als Gründungskommanditistin mit einem gezeichneten Kapital von 1.999.000 EUR beteiligt hat. Der Kaufvertrag sieht keine Fälligkeitsregelungen für die Zahlung des Kaufpreises vor. Die Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH hat der Emittentin bestätigt, dass sie eine Zahlung des Kaufpreises nach vollständiger Einwerbung des vorgesehenen Eigenkapitals und der Fremdkapitalvalutierung erwartet.

8.11.3 Mängelhaftung

Gemäß Artikel 4 Abs. 4.1. des Vertrags zwischen der persönlich haftenden Gesellschafterin der Emittentin und den Ausgangsverkäufern erfolgt die tatsächliche Übertragung des Verkaufsobjekts an den Käufer in dem Zustand, in dem sich das Verkaufsobjekt zum Zeitpunkt des Zustandekommens und der Unterzeichnung des vorliegenden Vertrags durch beide Parteien befindet, dies bis auf Veränderungen infolge gewöhnlicher Nutzung. In Artikel 9 des Vertrags hat der Verkäufer allerdings für verschiedene Tatbestände Garantieerklärungen/Gewährleistungen übernommen. Diese betreffen insbesondere die rechtliche Zulässigkeit des Verkaufs, die Freiheit von Miet- und Nutzungsverhältnissen (mit Ausnahme der Mietverhältnisse mit dem Verkäufer), das Vorliegen der erforderlichen Bau- und Nutzungsgenehmigungen und die Abwesenheit behördlicher Anordnungen zur Beseitigung baulicher Missstände, guten technischen Zustand, die Abwesenheit bestimmter öffentlich-rechtlicher Beschränkungen, die Abwesenheit nicht mitgeteilter privatrechtlicher Beschränkungen und die Abwesenheit diverser spezieller juristischer oder tatsächlicher Gegebenheiten. Die Verkäufer haben in Bezug auf bestimmte überfällige Instandhaltungsmaßnahmen an den Objekten Apeldoorn, Hengelo, Zwolle, Zaandam und Roermond die Verpflichtung zur Instandsetzung übernommen. Die Muttergesellschaft der Verkäufer, die Firma Q-Park N.V., Amsterdam, hat sich in Form einer unabhängigen Verpflichtung und durch Mitunterzeichnung des Vertrags gegenüber der Käuferin und deren Rechtsnachfolger(n) unwiderruflich und bedingungslos unter anderem für die entsprechenden Ansprüche der Käuferin verbürgt.

Die vorstehend beschriebenen Mängelhaftungsansprüche wurden der Emittentin im Rahmen des Kaufvertrags zwischen der persönlich haftenden Gesellschafterin und der Emittentin abgetreten.

8.11.4 Nicht nur unerhebliche dingliche Belastungen

Die Anlageobjekte sind dinglich wie folgt belastet:

Objekt Apeldoorn
Dienstbarkeiten: Nutzungsbeschränkung (kein Einzelhandelsbetrieb), Anschlusszwang (Antennenanlage), Duldung bestimmter technischer Einrichtungen einer zentralen Antennenanlage, Herstellungspflicht und Instandhaltungslast betreffend Außenanlage, Duldung der Errichtung eines Transformatorenhauses, Kabelleitungsrecht mit Wege- und Instandhaltungsrecht, Verpflichtung, das zu errichtende Parkhaus ab der Inbetriebnahme als dem allgemeinen Verkehr zugängliche Einrichtung gegen Bezahlung zu betreiben, Anschlusszwang an das Parkleitsystem der Stadt, Parkgebührenvergünstigung für bestimmte Anwohner im unmittelbaren Umfeld.

Objekt Hengelo
Ausschluss von Altlastenansprüchen gegen ursprünglichen Eigentümer und Freihalteverpflichtung, zwei Kontrahierungszwänge (Einstellvertrag) zugunsten bestimmter Anwohner im unmittelbaren Umfeld, Duldung des Zugangs zu bestimmten Technikräumen und Wegerecht für Treppenhäuser und Lifts, vier Duldungsverpflichtungen betreffend die Nutzung bestimmter Notausgänge, Duldung der Nutzung des Eingangs mit zugehörigem Lift und Treppenhaus, drei Duldungspflichten bestehender Zustände und Instandhaltungsdienstbarkeit insbesondere für unter- und oberirdische Kabel und Leitungen, Kanalisation, Wasserabführungen, Belüftungssysteme, Lichteinfall, Verankerungen, Balken und Überbauten, Duldung von Außenwerbungen und Leuchtreklamen, Wegerecht nebst Bauverpflichtung, Terrassennutzungsrecht, Überbauduldung, Duldung einer Außenmauer, Gewerbebetriebsbeschränkung (Finanzdienstleistungen), Nutzungsrecht an Räumlichkeiten.

Objekt Zaandam
Duldung der Errichtung eines Neubaus nebst Wohlverhaltenspflicht, drei Erbbaurechte betreffend eine Raumnutzung und zwei Fußgängerbrücken, Wegerechte, Notweg- und Fluchtwegrechte, Duldung von Stützmauern, einer Überbauung, Balken und Verankerungen, Verpflichtung zu dulden, dass der Eigentümer des herrschenden Grundstücks an das auf dem dienenden Grundstück zu errichtende Gebäude zwei Fußgängerbrücken anbringt, Duldung der Mitbenutzung der Auffahrt und Pflicht zur Unterhaltung eines Zugangssystems, Duldung von Hinweisschildern.

Objekt Roermond
Kabel- und Leitungsrecht, Wegerecht, Duldung des Besitzes, des Erneuerns und des Unterhalts einer Zentralheizungsanlage, eines Warmwasserboilers, von Gasleitungen, Zählerschränken für Elektrizität mit allen zugehörigen Kabeln, Leitungen und weiteren Zubehörteilen, Aufzugsbetriebspflicht, Renovierungs- und Instandhaltungspflicht, Nutzungsduldungs- und Instandhaltungspflicht betreffend Schutzraumeinrichtungen der Gemeinde, Erbbaurecht betreffend überdachtes Fußgängerviadukt mit Eingangslokal und der benötigten Verkabelung in Verbindung mit Grunddienstbarkeit für ausreichenden Lichteinfall und freie Aussicht sowie Wegerecht und den Durchgang durch das Parkhaus.

Objekt Rijswijk
Verpflichtung zu dulden, dass die Dachfläche des Parkhauses als öffentlicher Bereich (Grünanlage unter anderem mit Fußwegen) betrachtet und dementsprechend eingerichtet sowie genutzt wird, dazu gehört das Recht, Gebäude, Bauten und Bepflanzungen im weitesten Sinne anzulegen, zu unterhalten und zu erneuern, Duldung bestehender baulicher Zustände im Verhältnis zu einem Nachbareigentümer, Bauverpflichtung einschließlich der Verpflichtung, Geschäftsstraßen und Fußwegen den Charakter von öffentlichen Wegen zu geben und instandzuhalten, Duldung von Hauptkanälen, Gewerbebeschränkung (Verkaufspunkt für Motorbrennstoffe), Einstellrecht für bis zu 270 Fahrzeuge während der Bürozeiten (montags bis freitags von 7 Uhr bis 19 Uhr gegen Entgelt.

Objekt Zwolle
Baubeschränkung, Duldung der Errichtung und Unterhaltung einer Fahrradstation, Aufteilungsverbot, Kabelleitungsrecht und Mastenrecht einschließlich Instandhaltungsverpflichtung, Erbbaurecht zugunsten der Gemeinde betreffend Errichtung, Unterhaltung und Nutzung von Straßenbelag, Straßeneinrichtungen, Beleuchtungseinrichtungen und dergleichen mit den zugehörigen Einrichtungen, Kabeln und Leitungen nebst Grunddienstbarkeit auf Zugang und das Recht zur Durchführung von Arbeiten für den Unterhalt, die Instandhaltung und den Ersatz der kraft Erbbaurechts angebrachten Dinge, Erb-

baurecht betreffend Errichtung, Unterhaltung und Nutzung eines technischen Raums im zweiten Geschoss des Gebäudes mit Geräten für eine zentrale, dauerhafte Energieversorgung sowie mit Leitungssystemen innerhalb des Gebäudes, aufschiebend bedingtes Zugangs- und Ausgangsrecht, um von und zu den Parkplätzen im Parkhaus beziehungsweise von diesen zum Ausgang zu gelangen sowie das Nutzungsrecht für die (Not-)Treppenhäuser. Die vorstehenden Rechte Dritter sind teils vertragsstrafegesichert und mit der Verpflichtung zur Übertragung auf den Rechtsnachfolger vereinbart.

Darüber hinaus bestehen keine nicht nur unerheblichen dinglichen Belastungen der Anlageobjekte.

8.12 MIETVERTRÄGE

Die Mietverträge über die sechs Parkhäuser sind abgesehen von den Objektdaten und der Miethöhe identisch und werden deshalb nachfolgend zusammengefasst dargestellt. Vermieterin laut Mietvertrag ist jeweils die persönlich haftende Gesellschafterin der Emittentin. Diese Mietverträge sind durch den Erwerb der Parkhäuser durch die Emittentin auf sie übergegangen. Mieter ist die Gesellschaft mit beschränkter Haftung niederländischen Rechts Q-Park Exploitatie B.V. mit Sitz in Amsterdam und Geschäftsstelle in 6221 BT Maastricht, Stationsplein 12E, eingetragen im Handelsregister der Industrie- und Handelskammer von Südlimburg unter der Nummer 27156680.

8.12.1 Mietdauer

Die Verträge wurden mit Wirkung zum 27. Dezember 2011 für die Dauer von 45 Jahren geschlossen und laufen bis einschließlich 26. Dezember 2056. Der Mietvertrag für das Objekt Zwolle wurde zum 17. April 2012 für die Dauer von 45 Jahren geschlossen und läuft bis einschließlich 16. April 2057. Nach Ablauf der festgelegten Mietdauer von 45 Jahren wird jeder Mietvertrag auf unbefristete Dauer fortgesetzt, falls der Mieter oder die Vermieterin diesen nicht unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens zwölf Monaten kündigt.

8.12.2 Optionsrechte, Vorkaufsrecht

Optionsrechte sind dem Mieter nicht eingeräumt. Dem Mieter steht aber ein Vorkaufsrecht für den Fall zu, dass die Vermieterin die Immobilie während der Laufzeit des Mietvertrags veräußern will. Dann hat sie den Mieter unter Angabe des verlangten Kaufpreises und der sonstigen Bedingungen zu informieren. Erklärt der Mieter nicht innerhalb von vier Wochen schriftlich seine Absicht, die Immobilie zu den von der Vermieterin verlangten Konditionen zu erwerben, steht es dieser frei, das Mietobjekt innerhalb von neun Monaten an einen Dritten zu veräußern. Erfolgt kein Verkauf oder soll er zu einem niedrigeren Kaufpreis als ursprünglich verlangt geschlossen werden, lebt das Vorkaufsrecht wieder auf.

8.12.3 Miete

Objekt	Nettokaltmiete p.a.
Apeldoorn	561.394 EUR
Hengelo	321.200 EUR
Rijswijk	1.215.141 EUR
Zwolle	540.294 EUR
Zaandam	187.839 EUR
Roermond	581.132 EUR

In diesen Mieten ist eine Vergütung für das Vorkaufsrecht des Mieters enthalten.

8.12.4 Indexart / Anpassung

Der Mietpreis wird auf den Beginn eines jeden Jahres der Entwicklung des Verbraucherpreisindexes angepasst. Die erste Anpassung erfolgt zum 01. Januar 2013. Bei einer Inflationsentwicklung unter 0,0% erfolgt keine Mietangleichung. Bei einer Inflationsentwicklung von 0,0% bis 3,5% erfolgt eine Mietanpassung zu 100% der Indexentwicklung. Bei einer Inflationsentwicklung von 3,5% bis 4,0% erfolgt eine Mietanpassung von 3,5% plus 75% der Indexentwicklung über 3,5% und bei einer Inflationsentwicklung von über 4,0% erfolgt eine Mietanpassung von 3,875% plus 50% der Indexentwicklung über 4% hinaus. Zum 01. Januar 2022 ist die Vermieterin berechtigt, den Mietpreis wie folgt zu ändern: Die Jahresmiete ab dem 01. Januar 2022 entspricht dem durchschnittlichen Umsatz der Geschäftsjahre 2019, 2020 und 2021, multipliziert mit einem Prozentsatz wie folgt:

Objektstandort	Anpassungsfaktor
Apeldoorn	60,77%
Hengelo	46,19%
Zwolle	59,51%
Zaandam	35,88%
Rijswijk	66,21%
Roermond	65,53%

Der auf dieser Basis berechnete Mietpreis für das Jahr 2022 darf dabei nicht unter dem des Jahres 2021 zzgl. der vorstehenden Indexierungsstaffel liegen. Sollte das der Fall sein, so wird die Jahresmiete für 2021 gemäß der Indexierungsstaffel angepasst. Nach einer Mietpreisanpassung aufgrund der Änderung zum 01. Januar 2022 wird der angepasste Mietpreis wieder zum 01. Januar 2023 entsprechend der Indexentwicklung angepasst.

Ab dem 01. Januar 2036 und dem 01. Januar 2046 werden die Parteien Verhandlungen über den Mietpreis aufnehmen. Können die Parteien keine Einigung erzielen, wird der zum 01. Januar 2037 beziehungsweise 01. Januar 2047 geltende Mietpreis ausgehend vom Marktmietpreis festgestellt, der von einem unabhängigen Sachverständigen mittels der Discounted-Cash-Flow-Methode ermittelt wird. In der Wahl der weiteren von ihm zu verwendenden Annahmen ist der Sachverständige frei. Der Mietpreis kann durch diese Feststellung sowohl höher als auch niedriger als der zuletzt geltende Mietpreis ausfallen.

In den Folgejahren, das heißt zum 01. Januar 2038 beziehungsweise 01. Januar 2048 wird die Miete wieder nach der vertraglichen Indexierungsstaffel angepasst.

8.12.5 Betriebskosten

Der Mieter ist verpflichtet, die notwendigen Verträge mit Versorgungsunternehmen bezüglich der Lieferung von Wasser, Gas und Strom selbst abzuschließen. Die von der Vermieterin zu verauslagenden Betriebskosten sollen auf ein Minimum beschränkt werden. Der Mieter trägt die Immobiliensteuer, alle Umweltabgaben (namentlich die Verunreinigungsabgabe für Oberflächengewässer und Abwasserbeiträge), sonstige bestehende oder zukünftige Steuern sowie Abgaben, Erhebungen und Gebühren mit Bezug auf die tatsächliche Nutzung des Mietobjekts, die weder vollständig noch teilweise erhoben oder verhängt werden würden, wenn das Mietobjekt dem Mieter nicht zur Nutzung überlassen wäre.

8.12.6 Mietsicherheit

Der Mieter leistet keine Mietsicherheiten. Die Konzernobergesellschaft des Q-Park-Konzerns, die Q-Park N.V., Niederlande, hat sich aber selbstschuldnerisch für die Verpflichtungen aus den Mietverträgen bis zu einem Höchstbetrag von fünf Jahresmieten zzgl. Umsatzsteuer verbürgt.

8.12.7 Instandhaltung / Instandsetzung

Die Vermieterin ist verpflichtet, im Zusammenhang mit der Mietsache die Kosten für die Erneuerung von wesentlichen Bauteilen und Ausstattungen des Mietobjekts durchzuführen. Das umfasst notwendigen Ersatz an Konstruktion/Schalung+C35 (Beton), Dachdeckung, Fassadenverkleidung, Fahrbahndecke, Decken (außerhalb Loge), Dehnungsfugen/Kittfugen, Belägen, Straßenbelägen/Tragschicht, Zäunen/Stahlnotleitern, Kanalisation/Entwässerung, Regenwasserableitung/Gullys, (Ab-)Wasserpumpen, Fettsümpfen (Abscheidern), automatischen Brandschutztüren, trockenen Löschleitungen, Evakuierungsanlage, „UIT" und Notbeleuchtungen, Notstromaggregat, elektrotechnischen Installationen, Liftanlage (Schiebetür, Steuerung, Kabel usw.), Logenschalung, Löschschlauchtrommeln/Handfeuerlöscher (nicht bei Vandalismus) und etwa notwendige Erweiterungen an Rauch-/Brand-/CO-/LPG-Meldern. Der Mieter ist verpflichtet, Wartungs-, Reparatur- und Renovierungsarbeiten einschließlich der Kosten für Inspektionen und Prüfungen im Zusammenhang mit der Mietsache zu tragen. Wartungsverträge sind für die wesentlichen technischen Einrichtungen abzuschließen, also für automatische Brandschutztüren, Löschschlauchtrommeln, trockene Löschleitungen, Brandmeldeeinrichtung, Rauch-/Brand-/CO-/LPG-Melder, Leuchtschilder, Belüftungssystem/-anlage, Evakuierungsanlage, „UIT" und Notbeleuchtungen, Notstromaggregat, elektrotechnische Installationen, Kanalisation/Entwässerung, Regenwasserableitung/Gullys, (Ab-)Wasserpumpe. Ferner treffen den Mieter die Kosten für

- die externe Instandhaltung, falls und insoweit es sich um kleine Reparaturen handelt, unter anderem geringfügige Instandhaltungsarbeiten im Sinne des Gesetzes, und die nicht von der Vermieterin zu tragenden Instandhaltungsarbeiten innen;

- die Instandhaltung, die Reparatur und der Austausch von Schlössern und Beschlägen, Verglasung und Glastüren, Spiegel-, Fenster- und anderen Verglasungen;

- die Instandhaltung und Reparatur von Rollläden, Jalousien, Markisen und anderen Sonnenschutzelementen;

- die Instandhaltung, Reparatur und Erneuerung von Schaltern, Steckdosen, Klingelvorrichtungen, Lampen, Beleuchtung (einschließlich Armaturen), Akkus und Batterien, Teppichen, Polstermöbeln, Innenanstrich, Spülbecken, Küchenausstattung, sanitären Anlagen;

- die Instandhaltung, Reparatur und Erneuerung von Rohrleitungen und Armaturen für Gas, Wasser und Elektrizi-

tät, Brand-, Einbruch- und Diebstahlsicherungen mit allem, was dazugehört;

- die Instandhaltung, Reparatur und Erneuerung von Zäunen, Gärten und Höfen sowie auch der Pflasterung;

- die regelmäßige, auch reparierende/korrigierende Instandhaltung und regelmäßige Inspektion und auch Fernsteuerung und -regulierung der zu der Mietsache gehörenden technischen Anlagen, einschließlich des Austauschs von Kleinteilen;

- staatlich oder anderweitig verordnete sowie sonst vernünftigerweise für notwendig gehaltene sowohl regelmäßig durchzuführende als auch gelegentliche Prüfungen und Inspektionen im Bereich der Zuverlässigkeit und Sicherheit oder zur Kontrolle der Funktionstauglichkeit der zur Mietsache oder ihrem unbeweglichen Zubehör gehörenden technischen und anderen Anlagen.

Der Mieter hat die Verantwortung für die Reinigung und Sauberhaltung des Mietobjekts, sowohl innen als außen, einschließlich der Sauberhaltung von Fenstern, Rollläden, Jalousien, Markisen und anderen Sonnenschutzelementen, Fensterrahmen und Giebeln des Mietobjekts sowie der Entfernung von Graffiti auf dem Mietobjekt, die Verantwortung für die Entleerung von Fettabscheidern, die Reinigung und die Beseitigung von Verstopfungen bei Abflüssen, Dachrinnen und Ableitungen/Kanalisationsröhren bis zur kommunalen Hauptkanalisation, die Schornsteinfegerarbeiten, den Winterdienst und die Reinigung von Lüftungskanälen. Die Instandhaltungs-, Reparatur- und Erneuerungsarbeiten sind im Übrigen ausführlich und im Einzelnen in einer Anlage 5 zum Mietvertrag (Übersicht) geregelt. Danach treffen den Mieter auch die Kosten für Ersatz der Belüftungsgitter, Beleuchtungskörper, Lautsprecheranlage, Einbruchmeldeanlage, CCTV-Anlage, mobile Kommunikationsanlage, Speedgates, parkplatzgebundene Installationen, Ausstattungen der Loge (Installationen, Sanitär, Einrichtung), Sanitär, Papierkörbe, Anstrich, Innenanstrich, Beton, Holz, Decken, Säulen, Bodenbeläge und Kennzeichnung, Verkehrseinrichtungen/Straßenschilder/Beschilderung, Werbung/Beschilderung, automatische Zugangstüren und Beschläge und die Reinigung von Konstruktion und Fassadenverkleidung.

8.12.8 Untermietregelungen

Der Mieter ist berechtigt, die Mietrechte vollständig oder teilweise einer direkten oder indirekten Tochtergesellschaft der Q-Park N.V. zu übertragen, die vollständig mit der Q-Park N.V. verbunden sein und bleiben muss. Er bedarf hierfür der schriftlichen Genehmigung der Vermieterin, die diese nur aus billigen Gründen verweigern darf.

8.12.9 Einbauten, Ausbauten, Umbauten

Der Mieter ist verpflichtet, bei Mietende sämtliche Sachen, die von ihm in, an oder auf dem Mietobjekt angebracht wurden, auf eigene Kosten zu entfernen.

8.12.10 Umsatzsteuer

Die Vermietung von Stellplätzen ist eine dem ganzen Umfang nach umsatzsteuerpflichtige Aktivität. Die Tätigkeit des Mieters steht der vorgenommenen Option zur Umsatzsteuerpflichtigkeit der Erträge aus den Mietverträgen deshalb nicht entgegen. Der Mieter hat zugunsten des (der) Rechtsnachfolger(s) der Vermieterin erklärt, dass er das Mietobjekt auch dauerhaft für Zwecke nutzt oder nutzen lässt, für die ein vollständiger oder nahezu vollständiger Anspruch auf Vorsteuerabzug besteht.

8.13 FINANZIERUNG

Die Emittentin hat mit der Bouwfonds REIM Financial Services B.V., die zum Rabobank-Konzern gehört, einen Kreditvertrag abgeschlossen. Der Vertrag unterliegt niederländischem Recht. Gerichtsstand ist Amsterdam/Niederlande.

8.13.1 Kreditbetrag, Auszahlung

Der Bruttokreditbetrag beträgt 24.500.000 EUR. Der Kredit ist am 03. Dezember 2012 auszahlbar. Zu den Auszahlungsvoraussetzungen gehört namentlich die Bereitstellung der vereinbarten Sicherheiten.

8.13.2 Zinsen, Tilgung, Laufzeit, Konditionenbindung, Gebühren

Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2023. Es ist für die Zeit vom 03. Dezember 2012 bis 30. November 2014 mit nominal 3,28% jährlich, vom 01. Dezember 2014 bis 30. November 2018 mit nominal 4,23%, vom 01. Dezember 2018 bis 30. November 2021 mit nominal 4,88%, vom 01. Dezember 2021 bis 31. November 2022 mit nominal 5,78% und danach variabel (3-Monats-Euribor zuzüglich einer Marge von 248 Basispunkten) zu verzinsen und

am Ende der Kreditlaufzeit in einer Summe zu tilgen. Zinsen sind quartalsweise nachschüssig zu leisten. Für die Bearbeitung des Kreditvertrags ist eine laufzeitunabhängige Bearbeitungsgebühr von 122.500 EUR vereinbart.

8.13.3 Sicherheiten

Die Besicherung des Darlehens erfolgt über ein erstrangiges Grundpfandrecht nach niederländischem Recht, Abtretung des Anspruchs auf Rückgewähr vor- oder gleichrangiger im Grundbuch eingetragener Rechte, Abtretung der Rechte und Ansprüche aus allen gegenwärtigen und künftigen Miet- und Pachtverträgen nebst Mietsicherheiten, Verpfändung des bei der Bank zu führenden Mieterkontos und die Abtretung der Rechte und Ansprüche aus den objektbezogenen Versicherungsverträgen und aus dem Kaufvertrag.

8.13.4 Rücktritt, Kündigung, Zwangstilgung, Einhaltung von Finanzkennzahlen

Der Kreditgeber kann von dem Kreditvertrag insbesondere zurücktreten, wenn nicht alle Auszahlungsvoraussetzungen geschaffen werden.

Während der Kreditlaufzeit müssen folgende Finanzkennzahlen eingehalten werden:

Der Zinsdienstdeckungsgrad („ICR"), der das Verhältnis zwischen dem voraussichtlichen Nettoertrag aus der Vermietung und den aufzubringenden Zinszahlungen angibt, muss über alle Parkhäuser gerechnet jeweils mindestens 150% betragen. Er wird für zwölf Monate vorausschauend auf der Basis der Mieterträge des zurückliegenden letzten Quartals ermittelt. Wird der vereinbarte ICR unterschritten, ist der gesamte nicht für Zahlungen an die Bank verwendete Überschuss aus der Vermietung monatlich auf einem der Bank verpfändeten Sperrkonto anzulegen, bis der ICR wieder eingehalten wird. Guthaben auf dem Sperrkonto können zu jedem Zinszahlungstermin zur teilweisen Tilgung des Kredits verwendet werden. Sinkt der ICR auf unter 120%, ist der Kreditgeber zur außerordentlichen Kündigung des Kredits berechtigt.

Der Kredit darf höchstens 55% des Verkehrswerts der Parkhäuser sein (Finanzkennzahl „LTV"). Er wird erstmals 2015 überprüft werden. Überschreitet er den zugesagten Wert, müssen alle Überschüsse aus der Vermietung auf einem Sperrkonto angelegt werden. Steigt der LTV auf mehr als 60%, kann der Kreditgeber den Kredit fristlos kündigen.

Im Falle der fristlosen Kündigung wegen der Verletzung einer Finanzkennzahl schuldet der Kreditnehmer Vorfälligkeitsentschädigung und nachträglich 0,5% vom Kreditbetrag jährlich zusätzlich.

Der Kreditgeber kann den Kredit außer in den vorstehend geschilderten Fällen insbesondere außerordentlich kündigen, wenn Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag oder den gesonderten Sicherheitenverträgen nicht erfüllt werden. Dazu gehören namentlich umfassende Verpflichtungen in Bezug auf Abschluss und Aufrechterhaltung von Versicherungen, die Einhaltung aller gesetzlichen Vorschriften über Zustand und Betrieb der Parkhäuser und umfassende Berichtspflichten. Ferner sind umfassende Verpflichtungen vorgesehen, die Parkhäuser nicht mit Rechten zugunsten Dritter zu belasten und verschiedene Maßnahmen zu unterlassen, die die Kreditwürdigkeit der Emittentin beeinträchtigen könnten. Eine außerordentliche Kündigung ist weiter zulässig, wenn sich Angaben zu den Parkhäusern oder dem Kreditnehmer als unrichtig erweisen oder sich Änderungen in den für die Finanzierung maßgeblichen Verhältnissen ergeben. Die im Kreditvertrag vorgesehenen Kündigungsgründe sind relativ weitreichend formuliert und nicht notwendig auf Tatbestände beschränkt, die einen wichtigen Grund im Sinne des deutschen Rechts darstellen würden.

Die außerordentliche Kündigung ist ferner auch dann zulässig, wenn die Bouwfonds Real Estate Investment Management B.V., also die Obergesellschaft des Kreditgebers, nicht mehr unmittelbare oder mittelbare Fondsmanagerin Fondsmanager der Emittentin oder nicht mehr unmittelbarer oder mittelbarer Asset Managerin der Parkhäuser ist. Das gilt nicht, wenn dieser Sachverhalt durch Beendigung der bestehenden Konzernverbindung zwischen der Obergesellschaft und der Asset Managerin oder der geschäftsführenden Kommanditistin der Emittentin eintritt.

8.14 ANDERE WICHTIGE VERTRÄGE

8.14.1 Vertrag über Ankaufsprüfung

Die Emittentin hat mit der Bouwfonds Real Estate Investment Management B.V. („Bouwfonds REIM NL") einen Vertrag über Ankaufsprüfung abgeschlossen. Danach ist die Bouwfonds REIM NL beauftragt, eine technische, wirtschaftliche und juristische Ankaufsprüfung über die Parkhäuser des Investitionsvorhabens unter Beteiligung von Sonderfachleuten durchzuführen. Sie erhält für ihre Leistungen (jeweils zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer) eine

Vergütung in Höhe von 272.560 EUR und Aufwandsersatz in Höhe von höchstens 108.000 EUR für die von ihr im eigenen Namen zu beauftragenden Leistungen der Sonderfachleute für juristische, technische und wirtschaftliche Prüfungen in Höhe des ihr tatsächlich entstehenden Aufwands. Der Anspruch auf die Vergütung ist fällig, sobald das vorgesehene Emissionskapital in voller Höhe auf das dafür vorgesehene Konto eingezahlt ist. Eine Haftung für einfache Fahrlässigkeit ist auf die Höhe von 1.000.000 EUR je Schadensfall begrenzt. Sofern ein Schaden Ansprüche der Bouwfonds REIM NL gegen eingeschaltete Sonderfachleute, namentlich gegen Gutachter und Angehörige der rechts- und steuerberatenden und/oder wirtschaftsprüfenden Berufe auslöst, haftet die Bouwfonds REIM NL nur in Höhe der von ihr tatsächlich erlangten Schadensersatzleistung, es sei denn, ihr würde selbst Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fallen. Die Ansprüche der Emittentin gegen die Bouwfonds REIM NL auf Schadensersatz verjähren binnen zwölf Monaten ab Kenntnis der Emittentin, spätestens aber drei Jahre nach dem schadenstiftenden Ereignis. Der Vertrag beginnt mit seiner Unterzeichnung und endet mit Abschluss der Prüfung. Er ist bis zu diesem Zeitpunkt nicht ordentlich kündbar. Der Vertrag unterliegt niederländischem Recht. Gerichtsstand ist Hoevelaken/Niederlande.

8.14.2 Vertrag über Immobilienmanagement

Die Emittentin hat mit der Bouwfonds Real Estate Services B.V. („Bouwfonds NL") einen Immobilien-Management-Vertrag abgeschlossen, nach dem die Bouwfonds NL das Asset und Property Management und die Unterstützung der Emittentin bei der Verwaltung der Gesellschaft übernimmt. Die Tätigkeit umfasst dabei im Wesentlichen die strategische Entwicklung der Parkhäuser, die Zusammenstellung aller Finanzdaten, die Mitwirkung bei der Erstellung und Fortschreibung von Jahresbudgets, die Beratung und Vertretung bei der Sicherstellung von Baurecht und der Beantragung von Baugenehmigungen und sonstigen für Baumaßnahmen an den Immobilien erforderlichen behördlichen Genehmigungen, die Beratung im Zusammenhang mit der Erteilung und Aufrechterhaltung behördlicher Genehmigungen für die Nutzung der Parkhäuser, die allgemeine Korrespondenz und die Abwicklung der Schadensregulierung mit Versicherungsunternehmen oder sonstigen Dritten, die Abwicklung des Zahlungsverkehrs sowie das Management der notwendigen Wartungs-, Reinigungs-, Bewachungs- und sonstiger Dienstleistungsverträge. Die Tätigkeit umfasst weiter die üblichen Leistungsbilder der kaufmännischen und technischen Objektverwaltung sowie zahlreiche Aufgaben zur Unterstützung der Verwaltung und Buchführung. Für diese Leistungen erhält die Bouwfonds NL eine Vergütung in Höhe von 3,5% der Netto-Ist-Mieten zzgl. Umsatzsteuer. Netto-Ist-Mieten verstehen sich ausschließlich der Betriebs- und Nebenkosten und ohne Umsatzsteuer. Die Vergütung ist monatlich nachträglich fällig. Sollten Aufgaben des Baumanagements zu erfüllen sein, erhält die Asset Managerin hierfür eine zusätzliche Vergütung von 7% des Netto-Bauvolumens zzgl. Umsatzsteuer. Für die Tätigkeiten beim Verkauf der Immobilien, zu denen insbesondere die Erstellung von Verkaufsexposés, die Auswahl und Ansprache geeigneter Marktteilnehmer und Makler sowie die Vorbereitung, Begleitung und Abwicklung des Verkaufs der Parkhäuser einschließlich aller damit im Zusammenhang stehender Tätigkeiten gehören, erhält die Bouwfonds NL eine Vergütung in Höhe von 1% des Bruttoverkaufspreises zzgl. Umsatzsteuer. Diese Vergütung ist mit Vereinnahmung des Verkaufspreises durch die Emittentin fällig. Zusätzlich wurde eine Erfolgsvergütung (Performance Fee) vereinbart. Sie entspricht 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 7% p.a. bezogen auf das Pflichtkapital der Anleger (ohne Agio) übersteigen. Die Performance Fee versteht sich zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. Sie ist mit der Veräußerung der dem Asset Management unterliegenden Parkhäuser und der Erstellung der vorläufigen Liquidationsrechnung der Gesellschaft, nicht aber vor Vereinnahmung des Verkaufspreises durch die Emittentin fällig. Der Asset-Management-Vertrag beginnt mit wirtschaftlichem Übergang des jeweiligen Objekts auf die Emittentin und läuft bis zu dessen Veräußerung. Eine ordentliche Kündigung ist ausgeschlossen. Die Haftung für einfache Fahrlässigkeit ist für den Regelfall auf einen Betrag in Höhe von 1.000.000 EUR je Schadensfall beschränkt. Die Ansprüche der Emittentin auf Schadensersatz verjähren binnen zwölf Monaten ab Kenntnis der Emittentin, spätestens aber drei Jahre nach dem schadenstiftenden Ereignis. Zur Durchführung der beschriebenen Leistungsbilder wird die Bouwfonds NL eine umfassende rechtsgeschäftliche Vollmacht zur Vertretung der Emittentin erteilt. Der Vertrag unterliegt niederländischem Recht. Gerichtsstand ist Hoevelaken/Niederlande.

9. Steuerliche Grundlagen

VORBEMERKUNG

Dieses Kapitel stellt die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Vermögensanlage dar.

Das Angebot richtet sich an in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Investoren, die nicht die niederländische Staatsangehörigkeit besitzen und ihre Beteiligung im steuerlichen Privatvermögen halten. Die Darstellung ist auf diesen Personenkreis beschränkt. Abweichende Auswirkungen können sich insbesondere für gewerbliche Anleger mit Zugehörigkeit der Anteile zu einem Betriebsvermögen und für Anleger, die in Deutschland nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind, ergeben. Die Hinzuziehung des persönlichen Steuerberaters ist für diese Anlegergruppen unbedingt erforderlich.

Die Darstellung beruht auf dem aktuellen Stand der Steuergesetzgebung, der veröffentlichten Rechtsprechung und schriftlich ergangener Finanzverwaltungsanweisungen zum Prospektaufstellungsdatum. Änderungen der Gesetze, ihre Auslegung durch Gerichte und Finanzverwaltung sowie Änderungen der Verwaltungsauffassung können Auswirkungen auf die steuerlichen Grundlagen haben.

Die Ausarbeitung der steuerlichen Konzeption und die Darstellung der wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption erfolgten nach bestem Wissen und Gewissen. Eine Gewähr für die endgültige Feststellung der Besteuerungsgrundlagen durch das jeweils zuständige Betriebsfinanzamt der Gesellschaft im Rahmen des Veranlagungsverfahrens beziehungsweise einer steuerlichen Außenprüfung kann nicht übernommen werden.

Auswirkungen auf die individuelle Steuersituation des Anlegers sind nicht Gegenstand der nachfolgenden Darstellung. Jedem Anleger wird deshalb empfohlen, einen auf diesem Gebiet erfahrenen steuerlichen Berater hinzuzuziehen.

9.1 BESTEUERUNG IN DER ERWERBSPHASE

9.1.1 Besteuerung in den Niederlanden

9.1.1.1 Grunderwerbsteuer

Der Erwerb des juristischen oder wirtschaftlichen Eigentums an in den Niederlanden gelegenen und nicht zu Wohnzwecken dienenden Immobilien unterliegt einer Grunderwerbsteuer von 6% auf den Betrag der Gegenleistung (im Allgemeinen: der Kaufpreis) oder des beizulegenden Zeitwerts der erworbenen Immobilien, falls dieser höher ist. Auch der Erwerb bestimmter beschränkter Rechte auf in den Niederlanden gelegenen Immobilien, wie ein Erbbaurecht, ist grundsätzlich grunderwerbsteuerpflichtig.

Der Erwerb ist unter bestimmten, hier nicht vorliegenden Voraussetzungen von der Grunderwerbsteuer befreit. Bei Erwerb der Immobilien durch die Komplementärin der Emittentin war auch Grunderwerbsteuer geschuldet.

Bei der Übertragung der Immobilien durch die Komplementärin auf die Emittentin wird die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer um den Betrag reduziert, für den durch die Komplementärin bereits Grunderwerbsteuer gezahlt worden ist, wenn diese Veräußerung binnen sechs Monaten ab dem Zeitpunkt des Erwerbs durch die Kom-

plementärin stattfindet. Bei gleich bleibendem Wert der Immobilien wird auf die Übertragung der Immobilien insgesamt nur eine (weitere) Grunderwerbsteuerbelastung in Höhe von 6% der an die Komplementärin gezahlten Vergütung für die bereits bezahlte Grunderwerbsteuer fällig.

Falls Anleger juristisch oder wirtschaftlich (das heißt über die Treuhand) über eine Ausgabe oder auf eine andere Weise Gesellschaftsanteile am Fonds nach dem Erwerb der Immobilien durch den Fonds erwerben, ist auf den beizulegenden Zeitwert der durch die Gesellschaftsanteile vertretenen Immobilien 6% Grunderwerbsteuer fällig, wenn der Anleger eine sogenannte wesentliche Beteiligung erwirbt oder erweitert. Bei einer natürlichen Person als Anleger handelt es sich um eine wesentliche Beteiligung, wenn sie ein Drittel der Anteile oder mehr umfasst. Dabei werden alle Anteile zusammengerechnet, die Ehegatten und Bluts- und Anverwandte in direkter Linie und im zweiten Grad der Seitenlinie und verbundene Personen bereits in Besitz haben oder infolge desselben Vertrags oder eines Zusatzvertrags erwerben oder erworben haben, vorausgesetzt, dass die natürliche Person allein oder zusammen mit dem Ehegatten mehr als 7% der Anteile an dem Fonds besitzt.

9.1.1.2 Umsatzsteuer

Die Veräußerung niederländischer Immobilien wird mit niederländischer Umsatzsteuer belastet, wenn die Veräußerung durch einen Unternehmer vor oder innerhalb von zwei Jahren nach dem Datum der ersten Ingebrauchnahme der Immobilie stattfindet. Außerhalb des zuvor genannten Zeitraums ist die Übertragung einer Immobilie von Umsatzsteuer befreit. Letzteres ist für die durch den Fonds erworbenen Immobilien der Fall. Käufer und Verkäufer können aber unter bestimmten Bedingungen eine mit der Umsatzsteuer belastete Veräußerung wählen. Die wichtigste Bedingung ist hierbei, dass die Immobilie durch den Käufer zu Zwecken genutzt wird, für die zu 90% oder mehr Vorsteuerabzug besteht.
Diese Option wurde bedingt für den Fall, dass die niederländische Finanzverwaltung nicht von einem Übergang eines Gesamtvermögens ausgeht, für die Parkhäuser Hengelo und Zaandam gewählt. Die anderen Parkhäuser wurden ohne Option zur Umsatzsteuer übertragen.

9.1.2 Besteuerung in Deutschland

9.1.2.1 Grunderwerbsteuer und Umsatzsteuer

Deutsche Grunderwerbsteuer wird ausschließlich für den Erwerb im Inland belegener Grundstücke erhoben. Es fällt daher keine deutsche Grunderwerbsteuer an. Der Lieferort der Grundstücke liegt nicht im Inland, so dass auch keine Umsatzsteuer anfällt. Die Ausgabe der Anteile an der Emittentin gegen Bareinlage ist kein Leistungsaustausch und deshalb nicht umsatzsteuerbar.

9.2 BESTEUERUNG IN DER NUTZUNGSPHASE

9.2.1 Doppelbesteuerungsabkommen

Zwischen den Niederlanden und Deutschland besteht ein Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung (DBA) auf dem Gebiet der Besteuerung von Einkommen und Vermögen vom 16. Juni 1959. Danach steht für die Einkünfte aus der Vermietung der Immobilien nur den Niederlanden und für Zinseinkünfte grundsätzlich nur Deutschland das Besteuerungsrecht zu. Beide Staaten haben am 12. April 2012 ein neues DBA geschlossen, das zu seinem Inkrafttreten noch der Ratifizierung bedarf. Die Regelungen dieses „DBA-Neu“ werden in der nachfolgenden Darstellung nur insoweit abgebildet, als sie tatsächliche Abweichungen zur gegenwärtigen Rechtslage aufweisen.

9.2.2 Besteuerung in den Niederlanden

9.2.2.1 Einkommensteuer

Die Emittentin wird aufgrund ihrer Rechtsform und der Ausgestaltung des Gesellschaftsvertrags in den Niederlanden als Personengesellschaft behandelt (Beschluss des niederländischen Staatssekretärs der Finanzen vom 11. Dezember 2009, CPP2009/519M). Einkommensteuerlich ist sie eine sogenannte transparente Gesellschaft, weil das Kapital der Emittentin in Anteile gleichen Nennwerts aufgeteilt ist und der Beitritt neuer Kommanditisten (mit Ausnahme der anfänglichen Beitritte innerhalb einer von der niederländischen Finanzverwaltung anerkannten Frist von sechs Monaten nach Gründung der Gesellschaft) und die Übertragung von Beteiligungen (von bestimmten zulässigen Ausnahmefällen abgesehen) nur mit Zustimmung aller Gesellschafter stattfinden kann.

Die Prüfung der niederländischen steuerlichen Transparenz erfolgt anhand der Tatsachen und Umstände. Falls der Beitritt oder der Wechsel von Gesellschaftern, obwohl vertraglich nur mit Zustimmung aller übrigen Gesellschaf-

ter möglich, doch ohne diese Zustimmung erfolgt, liegt keine niederländische steuerliche Transparenz (mehr) vor. Bei einer transparenten Gesellschaft werden die Aktiva und Passiva sowie die Erträge und Aufwendungen unmittelbar den beteiligten Anlegern anteilig im Verhältnis ihrer Beteiligungsquote zugerechnet.

Die Einkünfte von Privatpersonen werden in den Niederlanden auf der Grundlage eines Systems von drei sogenannten Einkommensboxen versteuert, die getrennt besteuert werden. In der Regel werden Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung der Box 3 zugeordnet. Die Besteuerung von solchen Einkünften erfolgt nicht auf der Grundlage des Nettoüberschusses der Einnahmen und Ausgaben, sondern fiktiv auf der Grundlage des beizulegenden Zeitwerts der Immobilien abzüglich der mit den Immobilien in Zusammenhang stehenden Schulden.

Wie der beizulegende Zeitwert von Immobilien für steuerliche Zwecke in der Praxis jährlich ermittelt werden muss, ist nicht eindeutig geregelt. Grundsätzlich ist er auf den höchsten Preis anzusetzen, der beim Verkauf der Immobilien erzielt werden kann. Ob Anschaffungsnebenkosten und die übrigen Fondskosten zum Immobilienwert gerechnet werden müssen, ist nicht abschließend geklärt. In den Prognoserechnungen ist die niederländische Einkommensteuer auf Basis des Kaufpreises ohne Anschaffungsnebenkosten und unter Abzug des von der Emittentin aufzunehmenden Finanzierungsdarlehens ermittelt.

Auf das so ermittelte Nettovermögen wird eine fiktive Rendite in Höhe von 4% als steuerbares Einkommen angesetzt. Hierauf wird ein Steuersatz von 30% fällig. Die Besteuerung erfolgt somit linear in Höhe von 1,2% des Netto-Immobilienwerts pro Jahr. Hierbei ist das Nettovermögen am 01. Januar eines Jahres für die Berechnung des steuerbaren Ergebnisses maßgeblich. Sowohl Verbindlichkeiten als auch Zinsen aus einer Fremdfinanzierung der Beteiligung auf Ebene des Anlegers mindern die steuerliche Bemessungsgrundlage nicht.

Wird erst im Laufe eines Jahres Box-3-Vermögen erstmalig erworben, fällt für das Erwerbsjahr keine Steuer an.

Unbeschränkt Steuerpflichtige erhalten für Box-3-Einkünfte einen Vermögensfreibetrag von 21.139 EUR, der beschränkt Steuerpflichtigen so nicht gewährt wird. Für deutsche, beschränkt steuerpflichtige Privatpersonen gilt, dass der Vermögensfreibetrag von 21.139 EUR lediglich anteilig etwa in dem Verhältnis Anwendung findet, in welchem das niederländische zu versteuernde Einkommen zum Gesamteinkommen steht und berechnet wird, als ob der deutsche Anleger Einwohner der Niederlande gewesen wäre. Hinsichtlich beider Posten sind unter Umständen bestimmte Anpassungen zu treffen. Es kann bezweifelt werden, ob die lediglich proportionale Berücksichtigung des Vermögensfreibetrags auf der Grundlage des EuGH-Urteils vom 18. März 2010 („Gielen") zulässig ist. Vorsorglich wurde für die Prognoserechnungen der Freibetrag nicht berücksichtigt.

In den Niederlanden erzielte steuerpflichtige Einkünfte minderjähriger Kinder werden beiden Elternteilen jeweils zur Hälfte beziehungsweise dem Elternteil zugerechnet, dem das Sorgerecht zusteht.

9.2.2.2 Besteuerung der Einkünfte in Box 1

In Ausnahmefällen findet eine Besteuerung in Box 1 statt. Das betrifft insbesondere Fälle, in denen der Kommanditanteil zu einem Betriebsvermögen einer Betriebsstätte in den Niederlanden gehört oder zur Verfügung gestellt wird:

(i) einem Unternehmen oder einer anderen Tätigkeit des Anlegers oder einer mit dem Anleger verbundenen natürlichen Person oder

(ii) zugunsten einer Interessengemeinschaft, wozu eine mit dem Anleger verbundene natürliche Person gehört, die dabei einen zu versteuernden Gewinn aus dem Unternehmen oder ein zu versteuerndes Ergebnis aus anderen Tätigkeiten genießt, oder

(iii) einer Rechtsperson, an welcher ein Anleger oder eine mit dem Anleger verbundene natürliche Person eine sogenannte wesentliche Beteiligung hat, oder

(iv) einer Interessengemeinschaft, wozu eine Rechtsperson gemäß (iii) gehört.

Falls sich ein solcher Sachverhalt ergibt, muss der persönliche Steuerberater eingeschaltet werden.

Die Bemessungsgrundlage entspricht den tatsächlichen Einkünften reduziert um die abzugsfähigen Kosten.

Zur Finanzierung der Fondsanteile individuell aufgenommene Kredite können die Bemessungsgrundlage unter bestimmten Einschränkungen ebenfalls mindern, soweit sie mit der Immobilie in Zusammenhang stehen. Dies bedarf aber einer detaillierten Prüfung durch den persönlichen Steuerberater.

Der Steuersatz in Box 1 beträgt 2% bis 52%, je nach Höhe der (Netto-)Einkünfte. Auch der Gewinn aus einer Veräußerung des Gesellschaftsanteils oder der Immobilie wird versteuert.

9.2.2.3 Option

Ein deutscher Anleger (beschränkt steuerpflichtig) kann wählen, als unbeschränkt Steuerpflichtiger eingestuft zu werden. Anleger, die diese Option gewählt haben, werden in den Niederlanden mit ihrem Welteinkommen besteuert, wobei die Erhebung der Steuer durch anwendbare Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung beschränkt werden kann.

Für die Berechnung der Besteuerung nach Box 3 für inländische Steuerpflichtige gilt, dass der Vermögensfreibetrag von 21.139 EUR anteilig in dem Verhältnis Anwendung findet, in welchem der niederländische Teil die Renditebemessungsgrundlage zur Gesamtrenditebemessungsgrundlage des Steuerpflichtigen steht, berechnet, als ob der deutsche Anleger Einwohner der Niederlande gewesen wäre.

9.2.2.4 Freigrenze

Übersteigt der zu zahlende Steuerbetrag 45 EUR nicht, ist der fällige Betrag nicht zu entrichten.

9.2.2.5 Umsatzsteuer

Die Emittentin kann eine umsatzsteuerpflichtige Vermietung der Parkhäuser wählen. Die von ihr bezogenen Lieferungen und Leistungen sind in der Regel mit niederländischer Umsatzsteuer in Höhe von 19% (ab dem 01. Oktober 2012: 21%) belastet. Die Umsatzsteuer ist als Vorsteuer abzugsfähig, soweit die Immobilien umsatzsteuerpflichtig vermietet sind.

9.2.2.6 Vermögensteuer

Eine Vermögensteuer wird in den Niederlanden nicht erhoben.

9.2.2.7 Kommunalabgaben

Als Eigentümerin einer Immobilie in den Niederlanden wird die Emittentin zu Grundsteuer und Wassergenossenschaftssteuern herangezogen, die aufgrund eines von der Gemeinde amtlich festgestellten Werts der Immobilie (dem sogenannten „WOZ-Wert") festgesetzt wird. Ferner sind Kanalgebühren zu zahlen.

9.2.2.8 Vereinfachtes Veranlagungsverfahren

Die Emittentin beabsichtigt, mit der zuständigen niederländischen Steuerverwaltung entsprechend der gängigen Verwaltungspraxis eine vereinfachte Veranlagungsregelung zu vereinbaren. Danach wird die Emittentin eine Liste mit den steuerlich relevanten Daten aller Anleger, die auf der Grundlage von Box 3 versteuert werden, beim Finanzamt einreichen und die von den Anlegern geschuldete Einkommensteuer an das Finanzamt abführen. Die verauslagte Steuer wird dann von der nächsten Auszahlung an den Anleger einbehalten. Anleger, die keine anderen in den Niederlanden zu versteuernden Erträge erzielen, sind dann von ihren individuellen Steuererklärungspflichten befreit. Es kann zu Änderungen dieser Regelung kommen, die auch seitens des Finanzamts gekündigt werden kann. In diesem Fall und soweit Anleger keine Privatpersonen sind, die für ihren Gesellschaftsanteil in Box 3 besteuert werden und mithin am vereinfachten Listenverfahren nicht teilnehmen können, sind die Anleger verpflichtet, individuell jährlich eine Steuererklärung einzureichen.

Damit können Kosten verbunden sein, die bei den Prognoserechnungen nicht berücksichtigt sind.

9.2.3 Besteuerung in Deutschland

9.2.3.1 Einkommensteuer

Nach dem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung (DBA) zwischen Deutschland und den Niederlanden vom 16. Juni 1959 werden Einkünfte aus in den Niederlanden gelegenen Immobilien in den Niederlanden besteuert und in der Bundesrepublik Deutschland von der Besteuerung freigestellt. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich mithin auf inländische Einkünfte der Emittentin, die konzeptionsgemäß nur in Form von inländischen Zinseinkünften anfallen werden.

9.2.3.1.1 Einkunftsarten

Die Emittentin erzielt aus der Vermietung der Immobilien originär Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 6 sowie § 21 Einkommensteuergesetz (EStG). Sie erzielt auch nicht erst mit der Veräußerung der Immobilien einen Totalüberschuss, sondern bereits in der Nutzungsphase. Eine Überlagerung der Vermietungstätigkeit durch gewerbliche Betätigung liegt nach den Rechtsgrundsätzen des BMF-Schreibens vom 01. April 2009, Az.: IV C 6 S 2240/08/10008, somit nicht vor. Die Emittentin ist auch nicht im Sinne des § 15 Abs. 3 EStG gewerblich geprägt, da die geschäftsführende Kom-

manditistin zur Geschäftsführung allein berechtigt und verpflichtet ist.

Zinseinnahmen aus etwaigen kurzfristig im Inland angelegten Liquiditätsüberschüssen werden als Kapitaleinkünfte nach § 2 Abs. 1 Nr. 5 sowie § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG erfasst und unterliegen nach § 32d Abs. 1 EStG der Abgeltungsteuer und gemäß § 1 Abs. 1 des Solidaritätszuschlagsgesetzes (SolZG) dem Solidaritätszuschlag, soweit sie nicht nach § 20 Abs. 8 EStG den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zuzurechnen sind. Letzteres soll nach einer Verfügung der OFD Berlin vom 09. Dezember 1996 (St 442 – S 2253 a – 1/95 nicht koordinierter Ländererlass) der Fall sein. Eine bundeseinheitliche Praxis oder eine Verwaltungsanweisung des BMF sind insoweit nicht feststellbar. Die Anbieterin geht davon aus, dass die Zinseinnahmen ihren Charakter als Einnahmen im Sinne des § 20 EStG auch bei Zurechnung zu anderen Einkunftsarten nicht verlieren (siehe z.B. BFH-Urteil vom 24. Januar 1990 – I R 33/86) und deshalb die Abgeltungsteuer anwendbar bleibt. Soweit die Finanzverwaltung eine abweichende Auffassung vertreten sollte, wären die Zinsen dem Anleger als Einkünfte aus Vermietung zuzurechnen und mit dem individuellen Steuersatz zu versteuern oder als ausländische Vermietungseinkünfte in Deutschland steuerfrei zu stellen.

9.2.3.1.2 Einkunftserzielungsabsicht

Die Absicht eines Steuerpflichtigen, auf Dauer nachhaltig steuerpflichtige Überschüsse zu erzielen (sogenannte „Einkunftserzielungsabsicht") ist Voraussetzung für die Erzielung steuerlich relevanter Einkünfte. Sie ist auf jeder Stufe der Beteiligung zu prüfen.

Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit errichtet. Nach den Rechtsgrundsätzen des Schreibens des Bundesministeriums der Finanzen (BMF) vom 08. Oktober 2004 (BStBl. I 2004, Seite 933), die auch auf geschlossene Immobilienfonds anzuwenden sind (siehe Teilziffer 30), liegt eine auf Dauer angelegte Vermietungstätigkeit im Sinne der Teilziffer 4 vor, so dass in der Regel ohne weitere Prüfung vom Vorliegen der Einkunftserzielungsabsicht auszugehen ist (Teilziffer 1 des Erlasses). Im Übrigen erzielt die Emittentin frühzeitig und innerhalb der Frist, in der die Kündigung oder Auflösung der Gesellschaft vertraglich nicht zulässig ist, steuerliche Totalgewinne. Die Einkunftserzielungsabsicht ist auf Basis der Prognoserechnungen gegeben.

Auf Ebene des Zeichners kann eine Fremdfinanzierung des Beteiligungserwerbs den Totalüberschuss verhindern. Eine individuelle Fremdfinanzierung, von der die Prospektverantwortliche abrät, sollte deshalb stets mit dem steuerlichen Berater abgestimmt werden. Eine vorzeitige Veräußerung der Anteile vor dem Ablauf eines Fünfjahreszeitraums kann gegen eine Einkunftserzielungsabsicht des Anlegers sprechen (siehe Teilziffer 7 des Erlasses). Die Gewinnerzielungsabsicht wird nur bejaht, wenn bezogen auf die Haltedauer der Beteiligung ein Totalüberschuss unter Berücksichtigung aller Sonderwerbungskosten vorliegt (Teilziffer 33 ff. des Erlasses). Sonderwerbungskosten können die für die Erzielung eines Totalüberschusses erforderliche Haltedauer somit verlängern. Es wird ausdrücklich empfohlen, die sich hieraus ergebenden steuerlichen Konsequenzen mit dem persönlichen steuerlichen Berater vorab zu klären.

9.2.3.1.3 Gewinnermittlung

Die Emittentin ist als Handelsgesellschaft zur Führung von Büchern verpflichtet und ermittelt ihren Gewinn nach handelsrechtlichen Vorschriften im Wege der jährlichen Bilanzierung. Steuerlich werden die Vermietungseinkünfte der Emittentin als Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten ermittelt.

9.2.3.1.4 Zurechnung der Einkünfte und Besteuerungsverfahren

Die Emittentin ist eine Personengesellschaft und damit einkommensteuerlich eine sogenannte transparente Gesellschaft. Sie ist nicht selbst Steuersubjekt, vielmehr werden die auf Ebene der Gesellschaft erzielten Einkünfte anteilig bei den Gesellschaftern der Besteuerung unterworfen. Da mittelbar über die Treuhänderin beteiligte Anleger durch das Treuhandverhältnis in allen Belangen so gestellt sind wie die unmittelbar beteiligten Gesellschafter und jederzeit die Übertragung des treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteils auf sich selbst verlangen können und somit die Voraussetzungen für die steuerrechtliche Anerkennung des Treuhandverhältnisses und damit der Zurechnung der Einkünfte auf den Treugeber vorliegen (vgl. BMF-Schreiben vom 01. September 1994, BStBl. I 1994, Seite 604, Teilziffer 2), ergeben sich bei der Zurechnung der Einkünfte keine Unterschiede zwischen unmittelbaren Gesellschaftern und Treuhandgesellschaftern.

Die deutschen Einkünfte der Anleger der Emittentin unterliegen theoretisch der individuellen Einkommensbesteuerung auf der Ebene der Anleger. Zu versteuern ist das dem Anleger nach Ablauf eines Kalenderjahres zugewiesene, anteilig auf ihn entfallende steuerliche Ergebnis an der Emittentin. Die bezogenen Auszahlungen sind nicht Bemessungsbasis der Besteuerung. Die steuerliche Ergebnisverteilung entspricht der gesellschaftsvertraglichen Gewinnverteilungsabrede. Da die Emittentin nur in Deutschland steuerfrei gestellte Einkünfte

aus Vermietung und in untergeordnetem Umfang voraussichtlich der Zinsabschlagsteuer unterliegende Zinseinnahmen erzielt, ist rein praktisch mit der Zuweisung tatsächlich individuell zu versteuernder Einkünfte voraussichtlich nicht zu rechnen. Die Vermietungseinkünfte werden auch nicht im Rahmen des Progressionsvorbehalts berücksichtigt. Nur für ausländische Zinseinkünfte der Emittentin steht nach Artikel 14 Abs. 1 DBA der Bundesrepublik Deutschland als Wohnsitzstaat das Besteuerungsrecht zu.

Die im steuerlichen Ergebnis enthaltenen inländischen Kapitaleinkünfte unterliegen grundsätzlich der sogenannten Abgeltungsteuer gemäß § 32d EStG, so dass diese vom Anleger nicht zu versteuern und diesbezügliche Werbungskosten vom Abzug ausgeschlossen sind.

Verfahrenstechnisch nimmt das für die Emittentin zuständige Finanzamt eine einheitliche und gesonderte Feststellung von Besteuerungsgrundlagen vor (§ 180 Abs. 1 Nr. 2a Abgabenordnung (AO)). Anschließend teilt das für die Emittentin zuständige Finanzamt den für die einzelnen Anleger zuständigen Wohnsitzfinanzämtern von Amts wegen mit, welche anteiligen Einkünfte auf den jeweiligen Anleger entfallen. Die persönlichen Werbungskosten des Anlegers (sogenannte Sonderwerbungskosten), die ihm im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Emittentin entstanden sind, können nur in der Erklärung der Emittentin zur einheitlichen und gesonderten Feststellung von Besteuerungsgrundlagen berücksichtigt werden und müssen deshalb rechtzeitig bis zum 31. März des Folgejahres der Emittentin gemeldet werden. Eine Geltendmachung der Sonderwerbungskosten in der persönlichen Einkommensteuererklärung des Anlegers ist ausgeschlossen.

9.2.3.1.5 Werbungskosten und Anschaffungsnebenkosten

Die Anschaffungskosten und Anschaffungsnebenkosten aus dem Erwerb der Immobilien sind steuerlich insgesamt Anschaffungskosten langlebiger Wirtschaftsgüter und über deren Nutzungsdauer zu verteilen. Die laufenden Ausgaben sind Werbungskosten. Dies gilt auch für Zinsen, da die sogenannte „Zinsschranke" des § 4h EStG nicht auf vermögensverwaltende Gesellschaften anwendbar ist (BMF-Schreiben vom 04. Juli 2008, IV C7 S 2742 – a/07/10001 2008/0336202).

Die Fondsnebenkosten gemäß Investitionsplan sind auf Basis der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs und des sogenannten „Fonds-Erlasses" des BMF vom 20. Oktober 2003 (BStBl. I 2003, Seite 546) als Anschaffungsnebenkosten der Emittentin zu qualifizieren (BFH-Urteil vom 08. Mai 2001, BStBl. II 2001, Seite 720). Sie werden den Anschaffungskosten der Immobilien zugerechnet und planmäßig abgeschrieben. Auf der Ebene der Emittentin sind alle laufenden Aufwendungen (z.B. Managementgebühren, Buchführung, Jahresabschlusskosten) im Grundsatz Werbungskosten. Soweit sie im Zusammenhang mit der Abgeltungsteuer unterliegenden Erträgen stehen und soweit es dem Verhältnis zwischen Vermietungseinkünften und Zins- und Dividendeneinkünften entspricht, sind sie nicht abzugsfähig (§ 20 Abs. 9 EStG).

Individuelle Fremdfinanzierungskosten des Anlegers, die im Zusammenhang mit dem Erwerb der Beteiligung stehen und von ihm aufgrund einer eigenen Verpflichtung gezahlt werden, sind Sonderwerbungskosten des Anlegers (Teilziffer 12 des „Fonds-Erlasses") aber, soweit sie auf die in Deutschland steuerpflichtigen Zinseinkünfte entfallen, nicht abzugsfähig (§ 20 Abs. 9 EStG).

9.2.3.2 Verlustausgleichsbeschränkungen

9.2.3.2.1 Verluste im Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen (§ 15b EStG)

Gemäß § 15b Abs. 1 EStG dürfen Verluste aus sogenannten Steuerstundungsmodellen nicht mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung oder mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen und auch nicht nach § 10d EStG verrechnet, sondern lediglich mit Einkünften aus derselben Einkunftsquelle in den folgenden Wirtschaftsjahren verrechnet werden. Ein Steuerstundungsmodell liegt vor, wenn die Gestaltung einer Kapitalanlage auf steuerliche Vorteile in Form von der Erzielung negativer Einkünfte abstellt und dem Anleger zumindest in der Anfangsphase der Investition die Möglichkeit geboten wird, Verluste mit den übrigen Einkünften zu verrechnen. Nach den Grundsätzen des BMF-Schreibens vom 17. Juli 2007, BStBl. I 2007, Seite 542) liegt ein Steuerstundungsmodell vor, wenn die Verlustquote in der Verlustphase 10% des Gesellschaftskapitals übersteigt. Dies ist nach den Prognoserechnungen der Emittentin nicht der Fall. Die Vorschrift des § 15b EStG greift deshalb nicht ein.

9.2.3.2.2 Verluste und Entnahmen bei beschränkter Haftung gemäß § 15a EStG

Der einem Kommanditisten zuzurechnende Anteil am Verlust der Kommanditgesellschaft darf gemäß § 15a Abs. 1 EStG weder mit anderen Einkünften aus Gewerbebetrieb noch mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden, soweit ein negatives Kapitalkonto des Kommanditisten entsteht oder sich erhöht. Soweit ein negatives Kapitalkonto des Kommanditisten durch Entnahmen entsteht oder sich erhöht, ist dem Kommanditisten vorbehaltlich bestimmter Ausnahmen der Betrag

der Entnahme gemäß § 15a Abs. 3 EStG als Gewinn zuzurechnen.

Die steuerlichen Kapitalkonten der Anleger der Emittentin sind nach der Prognoserechnung stets positiv, so dass eine Verlustausgleichsbegrenzung oder die Zurechnung von Entnahmen als steuerpflichtige Einkünfte für die Kommanditisten nicht zum Zuge kommen.

9.2.3.2.3 Verlustrücktrag und Verlustvortrag gemäß § 10d EStG

In einem Veranlagungsjahr nicht ausgleichsfähige Verluste können gemäß § 10d Abs. 1 EStG auf das Vorjahr nur bis zur Höhe von 511.500 EUR (zusammenveranlagte Ehepaare 1.023.000 EUR) zurückgetragen und in den folgenden Veranlagungsjahren gemäß § 10d Abs. 2 EStG je Veranlagungsjahr nur bis zur Höhe von 1 Mio. EUR (zusammenveranlagte Ehepaare 2 Mio. EUR) unbeschränkt und darüber hinaus beschränkt auf 60% des übersteigenden Gesamtbetrags der Einkünfte abgezogen werden.

9.2.3.2.4 Verrechnungsbeschränkung für Verluste aus Kapitaleinkünften

Verluste aus Kapitalvermögen dürfen gemäß § 20 Abs. 6 S. 2 EStG nicht mit anderen Einkünften verrechnet oder nach § 10d EStG abgezogen werden. Sie können nur mit künftigen Einkünften aus Kapitalvermögen verrechnet werden.

9.2.3.3 Steuersätze

In Deutschland ansässige Anleger unterfallen als natürliche Personen der unbeschränkten Steuerpflicht nach § 1 Abs. 1 S. 1 EStG. Der Steuersatz wird nach der Höhe des zu versteuernden Einkommens bemessen und beträgt vorbehaltlich der Sonderregelungen für bestimmte Kapitaleinkünfte gemäß § 32a EStG zwischen 0% und 45%. Der Solidaritätszuschlag beträgt gemäß §§ 3, 4 Solidaritätszuschlagsgesetz 5,5% der Einkommensteuerschuld.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen gemäß § 32d Abs. 1 EStG einer Abgeltungsteuer von 25% zzgl. Solidaritätszuschlag. Soweit die Versteuerung nach der tariflichen Einkommensteuer günstiger ist, kann der Steuerpflichtige einen Antrag auf Besteuerung der der Abgeltungsteuer unterworfenen Einkünfte stellen. Ein Werbungskostenabzug findet dabei nicht statt. Berücksichtigt wird der Sparer-Pauschbetrag gemäß § 20 Abs. 9 EStG von 801 EUR (für zusammenveranlagte Ehepaare 1.602 EUR), der pro Veranlagungsjahr von den gesamten Einkünften aus Kapitalvermögen des Steuerpflichtigen abgezogen wird.

9.2.3.4 Kirchensteuer

Anleger, die Mitglieder einer kirchensteuerpflichtigen Religionsgemeinschaft sind, werden zu einer Kirchensteuer nach den Landeskirchensteuergesetzen herangezogen. Der Steuertarif beträgt in Abhängigkeit vom Bundesland 8% oder 9% der Einkommensteuer und unterliegt je nach Bundesland ggf. einer Kappung. Die gezahlte Kirchensteuer ist als Sonderausgabe im Rahmen der Einkommensteuer abzugsfähig. Diese Steuer, die ausschließlich von individuellen Verhältnissen des Anlegers abhängig ist, wurde in der Prospektkalkulation nicht berücksichtigt.

9.2.3.5 Gewerbesteuer

Die Emittentin ist nicht originär gewerblich tätig, sondern ausschließlich vermögensverwaltend. Eine gewerbliche Prägung der Emittentin im Sinne des § 15 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 EStG liegt ebenfalls nicht vor, da unter Ausschluss der persönlich haftenden Gesellschafterin nur eine Kommanditistin zur Geschäftsführung berufen ist. Die Gesellschaft ist damit nicht Gewerbebetrieb im Sinne des § 2 Abs. 1 S. 1 des Gewerbesteuergesetzes (GewStG) und unterliegt mithin nicht der Gewerbesteuer.

9.2.3.6 Umsatzsteuer

Da der Leistungsort für die Vermietung der Immobilien in den Niederlanden liegt, erbringt die Emittentin in Deutschland keine umsatzsteuerpflichtigen Umsätze.

Die Emittentin kann die ihr in Rechnung gestellte Umsatzsteuer für in Deutschland in Anspruch genommene Lieferungen und Leistungen grundsätzlich gemäß § 15 Abs. 2 Nr. 2 UStG als Vorsteuer abziehen. Denn die Grundstücke sind in den Niederlanden umsatzsteuerpflichtig vermietet und die Vermietung wäre auch in Deutschland steuerpflichtig, wenn die Immobilien hier belegen wären (Urteil des Bundesfinanzhofs vom 06. Mai 2004, BStBl 2004 II, 856). Die Vorsteuer kann im Einzelfall abgezogen werden, wenn die Eingangsleistung zur Ausführung der Vermietungsumsätze bezogen wurde und die erforderlichen belegmäßigen Nachweise vorliegen.

9.2.3.7 Vermögensteuer

Eine Vermögensteuer wird seit dem 01. Januar 1997 nicht mehr erhoben.

9.2.3.8 Grundsteuer

Gemäß § 2 Grundsteuergesetz (GrStG) unterliegt nur im Inland belegener Grundbesitz der Grundsteuer.

9.3 BESTEUERUNG BEI VERÄUSSERUNG DER VERMÖGENSANLAGE

9.3.1 Besteuerung in den Niederlanden

9.3.1.1 Besteuerung von Veräußerungsgewinnen

Gewinne aus der Veräußerung von unbeweglichem Vermögen werden in den Niederlanden (ohne Berücksichtigung einer Spekulationsfrist) nicht separat besteuert, wenn die Einkünfte aus der Immobilie der Box 3 zugeordnet werden. Entsprechendes gilt bei der Veräußerung eines Gesellschaftsanteils und der Auflösung der Emittentin. Falls die beschränkte Steuerpflicht eines deutschen Anlegers in einem Jahr endet, wird das niederländische Einkommen für die Box-3-Steuerberechnung für dieses Jahr zeitanteilig neu berechnet, wobei Teile von Kalendermonaten vernachlässigt werden.

Zu den Ausnahmen von einer Box-3-Besteuerung, die auch eine Steuerpflichtigkeit von Veräußerungsgewinnen nach sich zieht, siehe Abschnitt 9.2.2.2.

9.3.1.2 Erbschaft- und Schenkungsteuer

Erbschaft- und Schenkungsteuer fällt in den Niederlanden grundsätzlich nur dann an, wenn der Erblasser oder der Schenker in den Niederlanden ansässig ist. Ausnahmen gelten für niederländische Staatsbürger, die innerhalb von zehn Jahren vor dem Erbfall oder der Durchführung der Schenkung einen Wohnsitz in den Niederlanden hatten, und bei Schenkungen für Personen, die innerhalb eines Jahres vor der Durchführung der Schenkung einen Wohnsitz in den Niederlanden hatten.

9.3.2 Besteuerung in Deutschland

9.3.2.1 Besteuerung von Veräußerungsgewinnen

Das Besteuerungsrecht für Gewinne aus der Veräußerung einer Immobilie durch die Emittentin steht gemäß Artikel 4 DBA den Niederlanden zu. Hält der Anleger seine Beteiligung im Privatvermögen, werden Gewinne oder Verluste aus der Veräußerung der niederländischen Immobilien beziehungsweise der Beteiligung an der Emittentin bei der deutschen Einkommensteuer nur in bestimmtem Umfang erfasst, wenn sie bis Ablauf der Spekulationsfrist von zehn Jahren erfolgen. An dieser Rechtslage wird sich bei Inkrafttreten des neuen DBA vom 12. April 2012, das zunächst noch der Ratifizierung bedarf, im Ergebnis nichts ändern. Nach Artikeln 13 Abs. 1, 22 Abs. 1a) DBA-Neu werden von der deutschen Steuer zwar nur noch Veräußerungsgewinne freigestellt, wenn sie in den Niederlanden tatsächlich besteuert werden. Außerhalb der Spekulationsfrist von zehn Jahren sind nach gegenwärtiger Rechtslage Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien aber in Deutschland ebenfalls steuerfrei. Die Konzeption sieht eine Veräußerung der Immobilien bis Ablauf der Spekulationsfrist nicht vor.

9.3.2.2 Privates Veräußerungsgeschäft

Ein steuerpflichtiges privates Veräußerungsgeschäft im Sinne des § 23 EStG liegt vor, wenn zwischen dem An- und Verkauf einer Beteiligung oder zwischen dem An- und Verkauf einer Immobilie ein Zeitraum von höchstens zehn Jahren liegt.

Die Veräußerung einer Immobilie durch die Emittentin vor Ablauf von zehn Jahren seit dem Erwerb der betreffenden Immobilie ist konzeptionsgemäß nicht vorgesehen. Bei vorzeitiger Veräußerung oder bei Veräußerung des Gesellschaftsanteils an der Emittentin durch den Anleger vor Ablauf der Zehnjahresfrist wäre ein dabei erzielter Veräußerungsgewinn bei der Einkommensbesteuerung des Anlegers im Rahmen des Progressionsvorbehalts zu berücksichtigen. Das heißt, dass der erzielte Veräußerungsgewinn als solcher nicht besteuert, aber bei der Ermittlung des Steuersatzes für seine anderen Einkünfte berücksichtigt wird. Nach Inkrafttreten des DBA-Neu wird ein Veräußerungsgewinn hingegen der deutschen Einkommensteuer unterliegen.

Etwaige Verluste aus einer vorzeitigen Veräußerung einer Fondsimmobilie oder einer Veräußerung von Gesellschaftsanteilen durch einen Anleger innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren dürfen mit in demselben Kalenderjahr erzielten Gewinnen aus privaten Veräußerungsgeschäften ausgeglichen werden, nicht jedoch mit anderen Einkünften. Ein Verlustrücktrag auf private Veräußerungsgeschäfte des unmittelbar vorangegangenen Veranlagungszeitraums oder ein Verlustvortrag auf die folgenden Veranlagungszeiträume ist zulässig (§ 23 Abs. 3 S. 8 und S. 9 EStG).

9.3.2.3 Gewerblicher Grundstückshandel

Die Veräußerung einer Immobilie durch die Emittentin oder die Veräußerung der Beteiligung an der Emittentin durch den Anleger können einen sogenannten gewerblichen Grundstückshandel auf der Ebene des Anlegers begründen und damit Konsequenzen für die Besteuerung anderer Immobilienaktivitäten des Anlegers haben.

Laut BMF-Schreiben vom 26. März 2004, IV A6-S 2240 – 46/04 ist der Rahmen der privaten Vermögensverwaltung überschritten und gewerblicher Grundstückshandel gegeben, wenn in einem Fünfjahreszeitraum (zehn Jahre bei Branchenkundigen) mehr als drei Veräußerungen getätigt werden (sogenannte „Drei-Objekt-Grenze"). Sind bebaute Grundstücke bis zur Veräußerung mindestens zehn Jahre vermietet worden, gehört grundsätzlich auch noch die Veräußerung der bebauten Grundstücke zur privaten Vermögensverwaltung und wird in die Drei-Objekt-Grenze nicht eingerechnet (BMF-Schreiben a.a.O., RZ 2 und BFH-Urteil vom 06. April 1990, BStBl. II 1990, 1057). Auch die Veräußerung von ausländischen Immobilien wird in die Betrachtung einbezogen.

Eine Veräußerung von Immobilien durch die Emittentin vor Ablauf des Zehnjahreszeitraums ist konzeptionell nicht vorgesehen.

Wird die Beteiligung innerhalb von zehn Jahren seit Erwerb der Beteiligung (BFH-Urteil 10. Dezember 1998, III R 61/97 in BFHE 187, 526, BStBl. II 1999, 390) veräußert, gilt sie als Veräußerung so vieler Grundstücke, wie die Emittentin hält, hier also als Veräußerung von sechs Objekten (BFH-Urteil vom 10. Dezember 1998, wie vor), wenn (und nur wenn) der Anleger zu mehr als 10% an der Emittentin beteiligt ist oder im Falle einer niedrigeren Beteiligungsquote der Verkehrswert seines Anteils oder der anteilige Wert der Immobilien mehr als 250.000 EUR beträgt (BMF-Schreiben wie vor, RZ 18). Anderenfalls kommt es nicht zu einer Zurechnung. Erfolgt entgegen der Konzeption eine vorzeitige Veräußerung durch die Emittentin, gelten die gleichen Grundsätze bezogen auf jede frühzeitig veräußerte Immobilie.

9.3.2.4 Grunderwerbsteuer

Nur die Übertragung im Inland belegener Grundstücke und grundstücksgleicher Rechte unterliegt der deutschen Grunderwerbsteuer.

9.3.2.5 Erbschaft- und Schenkungsteuer

Vermögensübertragungen von Todes wegen (Erbschaft: sogenannte Gesamtrechtsnachfolge) sowie Vermögensübertragung unter Lebenden (Schenkung: sogenannte Einzelrechtsnachfolge) unterliegen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz (ErbStG) der Erbschaft- beziehungsweise Schenkungsteuer, wenn mindestens einer der Beteiligten im Inland ansässig ist (§ 2 Abs. 1 ErbStG).

9.3.2.5.1 Unmittelbare Beteiligung

Bemessungsbasis der Steuer ist der dem Anteil des Anlegers an der Emittentin entsprechende Teil des nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes ermittelten Werts der Immobilien zzgl. des gemeinen Werts sonstigen Vermögens abzüglich der Verbindlichkeiten. Ausländische Grundstücke werden gemäß §§ 12 Abs. 7 ErbStG, 31 Bewertungsgesetz (BewG) mit ihrem gemeinen Wert bewertet.

Verbindlichkeiten der Gesellschaft sind bei der Ermittlung des steuerpflichtigen Erwerbs gemäß § 10 Abs. 1 S. 4 ErbStG wie Gegenleistungen zu behandeln. Die schenkweise Übertragung einer Beteiligung wird einkommensteuerlich deshalb als teilentgeltliches Veräußerungsgeschäft im Sinne des § 23 EStG behandelt. Zu den möglichen Konsequenzen siehe oben unter Abschnitt 9.3.2.2.

Ein Verschonungsabschlag (§ 13a Abs. 1 ErbStG), der Abzugsbetrag (§ 13a Abs. 2 ErbStG) und die Tarifbegrenzung (§ 19a ErbStG) für begünstigtes Vermögen können mangels Zugehörigkeit der Vermögensgegenstände zu einem Betriebsvermögen nicht in Anspruch genommen werden.

9.3.2.5.2 Beteiligung über die Treuhänderin

Wird die Beteiligung mittelbar über die Treuhänderin gehalten, ist gemäß § 9 Abs. 2 BewG der gemeine Wert des Herausgabeanspruchs des Treugebers gegen den Treuhänder auf Rückübertragung anzusetzen (Bayerisches Finanzministerium, Erlass vom 14. Juni 2005, S 3811 – 035 – 25199/05, und Finanzministerium Baden-Württemberg, Erlass vom 26. Februar 2007, S 3806/51). Dieser wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Ein Verschonungsabschlag (§ 13a Abs. 1 ErbStG), der Abzugsbetrag (§ 13a Abs. 2 ErbStG) und die Tarifbegrenzung (§ 19a ErbStG) für begünstigtes Vermögen können mangels Zugehörigkeit der Vermögensgegenstände zueinem Betriebsvermögen auch hier nicht in Anspruch genommen werden.

9.3.2.5.3 Steuersatz und Freibeträge

Die Steuersätze sind vom Verwandtschaftsgrad abhängig und gliedern sich in drei Klassen. Auch die Freibeträge hängen von dem Verwandtschaftsverhältnis zum Erblasser beziehungsweise Schenker ab. Steuerfrei bleiben gemäß § 16 ErbschStG der Erwerb des Ehegatten in Höhe von 500.000 EUR, der Kinder im Sinne der Steuerklasse I Nr. 2 und der Kinder verstorbener Kinder im Sinne der Steuerklasse I Nr. 2 in Höhe von 400.000 EUR, der Kinder der Kinder im Sinne der Steuerklasse I Nr. 2 in Höhe von 200.000 EUR, der übrigen Personen der Steuerklasse I in

Höhe von 100.000 EUR, der Personen der Steuerklasse II in Höhe von 20.000 EUR, des Lebenspartners in Höhe von 500.000 EUR und der übrigen Personen der Steuerklasse III in Höhe von 20.000 EUR. Die Steuersätze betragen je nach Wert des steuerpflichtigen Erwerbs und der jeweiligen Steuerklasse zwischen 7% und 50%.

9.3.2.5.4 Anrechnung

Nach gegenwärtiger Rechtslage fällt in den Niederlanden Erbschaft- und Schenkungsteuer nicht an. Sie wäre grundsätzlich nach § 21 ErbStG insoweit auf die deutsche Erbschaft- beziehungsweise Schenkungsteuer anzurechnen, als das Auslandsvermögen im Sinne des § 121 BewG auch der inländischen Erbschaft- beziehungsweise Schenkungsteuer unterliegt. Die Anrechnung erfolgt nur auf den auf das ausländische Vermögen entfallenden Teil der Erbschaft- beziehungsweise Schenkungsteuer. Ob die Anrechnung bei mittelbaren Beteiligungen erfolgt, ist offen, da nach Auffassung der Finanzverwaltung bei Übergang einer mittelbaren Beteiligung nicht die ausländischen Wirtschaftsgüter als solche, sondern der Herausgabeanspruch gegenüber der Treuhänderin Gegenstand der Übertragung ist.

9.3.2.6 Sonstige Angaben

Die Bestimmungen des Investmentgesetzes (InvG) sind auf Personengesellschaften und somit auf die Emittentin nicht anwendbar.

10. Angaben über die wesentlichen Beteiligten

1. VERTRAGSGESELLSCHAFTEN

Vorbemerkung zu den bei den Vertragsgesellschaften genannten personellen Verflechtungen

Die Bouwfonds Real Estate Investment Management B.V., Hoevelaken/Niederlande, ist Konzernobergesellschaft und mittelbare alleinige Gesellschafterin der Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH, der Bouwfonds Real Estate Investment Management Deutschland GmbH, der Bouwfonds Fondsverwaltungs GmbH, der Bouwfonds Treuhand und Verwaltungs GmbH und der Bouwfonds Private Dutch Parking Fund I Verwaltungs GmbH. Die nachfolgend dargestellten Gesellschaften stehen somit alle unter einheitlicher Leitung ihrer Konzernobergesellschaft. Die Bouwfonds Real Estate Investment Management B.V. ihrerseits ist ein mittelbares Beteiligungsunternehmen der Coöperatieve Centrale Raiffeisen Boerenleenbank B.A. („Rabobank"), die damit die Konzernspitze darstellt, der alle dargestellten Unternehmen unterstehen.

Bouwfonds Private Dutch Parking Fund I GmbH & Co. KG („Fondsgesellschaft")

Sitz:	Berlin, Deutschland
Geschäftsanschrift:	Potsdamer Straße 58, 10785 Berlin
Rechtsform:	Kommanditgesellschaft
Tag der Eintragung:	23. Juli 2012
Gründungsdatum:	19. Juni 2012
Handelsregister:	Amtsgericht Berlin-Charlottenburg, HRA 47049B
Geplantes Kommanditkapital:	38.000.000 EUR, davon entfallen 1.000 EUR auf die geschäftsführende Kommanditistin und 1.999.000 EUR auf die Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH, die Treuhänderin wird die bei Gründung übernommene Einlage plangemäß nach Eingang von Zeichnungsscheinen für einen der künftigen Anleger halten
Persönlich haftende Gesellschafterin:	Bouwfonds Private Dutch Parking Fund I Verwaltungs GmbH, Berlin, ohne Einlage
Geschäftsführende Kommanditistin:	Bouwfonds Fondsverwaltungs GmbH, Berlin
Treuhänderin:	Bouwfonds Treuhand und Verwaltungs GmbH, Berlin
Aufgaben:	Emittentin (Fondsgesellschaft)

Bouwfonds Private Dutch Parking Fund I Verwaltungs GmbH
(persönlich haftende Gesellschafterin und Gründungsgesellschafterin der Fondsgesellschaft)

Sitz:	Berlin, Deutschland
Geschäftsanschrift:	Potsdamer Straße 58, 10785 Berlin

Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Tag der Eintragung:	26. Januar 2011
Handelsregister:	Amtsgericht Berlin-Charlottenburg, HRB 131770B
Stammkapital:	25.000 EUR, eingezahlt
Gesellschafterin:	Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH, Berlin
Geschäftsführer ohne besondere Geschäftsbereiche:	André Barthels, Potsdam; Bart Pierik, Soest in den Niederlanden
Aufgaben:	Persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) und Gründungsgesellschafterin der Fondsgesellschaft und Verkäuferin der Objekte
Personelle Verflechtungen:	André Barthels ist auch Geschäftsführer der Anbieterin Bouwfonds Real Estate Investment Management Deutschland GmbH. Bart Pierik ist auch Prokurist der Bouwfonds Real Estate Investment Management B.V.

Bouwfonds Fondsverwaltungs GmbH
(geschäftsführende Kommanditistin und Gründungsgesellschafterin der Fondsgesellschaft)

Sitz:	Berlin, Deutschland
Geschäftsanschrift:	Potsdamer Straße 58, 10785 Berlin
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Tag der Eintragung:	23. Oktober 2000
Handelsregister:	Amtsgericht Berlin-Charlottenburg, HRB 77440B
Stammkapital:	25.000 EUR
Gesellschafterin:	Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH, Berlin
Geschäftsführer ohne besondere Geschäftsbereiche:	Roman Menzel, Berlin; Martin Eberhardt, Hamburg
Aufgaben:	Geschäftsführende Kommanditistin und Gründungsgesellschafterin der Fondsgesellschaft
Personelle Verflechtungen:	Martin Eberhardt ist auch Geschäftsführer, Roman Menzel Prokurist der Anbieterin Bouwfonds Real Estate Investment Management Deutschland GmbH.

Bouwfonds Treuhand und Verwaltungs GmbH
(Treuhänderin und Gründungsgesellschafterin der Fondsgesellschaft)

Sitz:	Berlin, Deutschland
Geschäftsanschrift:	Potsdamer Straße 58, 10785 Berlin
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Tag der Eintragung:	08. Juni 2005
Handelsregister:	Amtsgericht Berlin-Charlottenburg, HRB 97206B
Stammkapital:	25.000 EUR
Gesellschafterin:	Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH, Berlin
Geschäftsführer ohne besondere Geschäftsbereiche:	Ellen Sommerfeld, Kleinmachnow; Nicholas Okech, Berlin
Aufgaben:	Treuhänderin und Gründungsgesellschafterin der Fondsgesellschaft
Personelle Verflechtungen:	Ellen Sommerfeld und Nikolas Okech sind auch für die Anbieterin Bouwfonds Real Estate Investment Management Deutschland GmbH beruflich tätig.

Bouwfonds Real Estate Investment Management Deutschland GmbH („Anbieterin“)

Sitz:	Berlin, Deutschland
Geschäftsanschrift:	Potsdamer Straße 58, 10785 Berlin
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Tag der Eintragung:	19. Oktober 1998

Handelsregister:	Amtsgericht Berlin-Charlottenburg, HRB 68583B
Stammkapital:	26.000 EUR
Gesellschafterin:	Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH, Berlin
Geschäftsführer ohne besondere Geschäftsbereiche:	André Barthels, Potsdam; Martin Eberhardt, Hamburg
Aufgaben:	Anbieterin, Konzeptionärin, Eigenkapitalvermittlerin
Personelle Verflechtungen:	Martin Eberhardt ist auch Geschäftsführer der geschäftsführenden Kommanditistin des Fonds, der Bouwfonds Fondsverwaltungs GmbH. André Barthels ist auch Geschäftsführer der Komplementärin Bouwfonds Private Dutch Parking Fund I Verwaltungs GmbH. Prokuristen und Mitarbeiter der Anbieterin sind Geschäftsführer der weiteren hier dargestellten Gesellschaften wie bei diesen jeweils vermerkt.

Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH

Sitz:	Berlin, Deutschland
Geschäftsanschrift:	Potsdamer Straße 58, 10785 Berlin
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Tag der Eintragung:	27. September 2004
Handelsregister:	Amtsgericht Berlin-Charlottenburg, HRB 102098B
Stammkapital:	25.000 EUR
Gesellschafterin:	Bouwfonds Real Estate Investment Management B.V., Hoevelaken in den Niederlanden
Geschäftsführer:	André Barthels, Potsdam; Martin Eberhardt, Hamburg; Arie Willem Rozendaal, Hilversum in den Niederlanden (Letzterer geschäftsansässig: De Beek 18, 3871 MS Hoevelaken in den Niederlanden)
Aufgaben:	Gesellschafterin der Anbieterin, der persönlich haftenden Gesellschafterin der Fondsgesellschaft, der Treuhänderin und der geschäftsführenden Kommanditistin der Fondsgesellschaft und Direktgesellschafterin der Fondsgesellschaft (ca. 5%)
Personelle Verflechtungen:	Martin Eberhardt und André Barthels sind auch Geschäftsführer der Anbieterin Bouwfonds Real Estate Investment Management Deutschland GmbH. Martin Eberhardt ist auch Geschäftsführer der geschäftsführenden Kommanditistin des Fonds, der Bouwfonds Fondsverwaltungs GmbH. André Barthels ist auch Geschäftsführer der Komplementärin Bouwfonds Private Dutch Parking Fund I Verwaltungs GmbH. Arie Willem Rozendaal ist auch Geschäftsführer der Bouwfonds Real Estate Investment Management B.V. und der Bouwfonds REIM Financial Services B.V.

Bouwfonds Real Estate Services B.V.

Sitz:	Hoevelaken in den Niederlanden
Geschäftsanschrift:	De Beek 18, 3871 MS Hoevelaken in den Niederlanden
Rechtsform:	Besloten vennootschap niederländischen Rechts
Tag der Eintragung:	24. April 1989
Handelsregister:	Der Industrie- und Handelskammer, Dossiernr.: 10033247
Stammkapital:	22.700 EUR
Gesellschafterin:	Bouwfonds Real Estate Investment Management B.V., Hoevelaken in den Niederlanden
Geschäftsführer:	Ronald Schreudering, Leusen in den Niederlanden; Marcellus Henricus Maria Mulder, Lunteren in den Niederlanden
Aufgaben:	Asset Managerin
Personelle Verflechtungen:	Ronald Schreudering ist auch Prokurist der Bouwfonds Real Estate Investment Management B.V.

Bouwfonds Real Estate Investment Management B.V.

Sitz:	Hoevelaken in den Niederlanden
Geschäftsanschrift:	De Beek 18, 3871 MS Hoevelaken in den Niederlanden
Rechtsform:	Besloten vennootschap niederländischen Rechts
Tag der Eintragung:	20. März 1989
Handelsregister:	Der Industrie- und Handelskammer, Dossiernr.: 30091223
Stammkapital:	5.000.000 EUR
Gesellschafterin:	Rabo Vastgoedgroep Holding N.V., Hoevelaken in den Niederlanden
Geschäftsführer:	Jozefus H.P.M. van Lange, Geldrop in den Niederlanden; Arie Willem Rozendaal, Hilversum in den Niederlanden
Aufgaben:	Akquisition der Objekte
Personelle Verflechtungen:	Arie Willem Rozendaal ist auch Geschäftsführer der Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH und Geschäftsführer der Bouwfonds REIM Financial Services B.V. Der Prokurist Bart Pierik ist auch Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin des Fonds, der Bouwfonds Private Dutch Parking Fund I Verwaltungs GmbH.

Bouwfonds REIM Financial Services B.V.

Sitz:	Hoevelaken in den Niederlanden
Geschäftsanschrift:	De Beek 18, 3871 MS Hoevelaken in den Niederlanden
Rechtsform:	Besloten vennootschap niederländischen Rechts
Tag der Eintragung:	09. Juni 2008
Handelsregister:	Der Industrie- und Handelskammer, Dossiernr.: 32136352
Stammkapital:	18.000 EUR
Gesellschafterin:	Bouwfonds Real Estate Investment Management B.V. , Hoevelaken in den Niederlanden
Geschäftsführer:	Engelbertus Lodewijk Franssens, Amsterdam in den Niederlanden; Arie Willem Rozendaal, Hilversum in den Niederlanden
Aufgaben:	Darlehensgeberin der Fondsgesellschaft
Personelle Verflechtungen:	Arie Willem Rozendaal ist auch Geschäftsführer der Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH und der Bouwfonds Real Estate Investment Management B.V. Engelbertus Lodewijk Franssens ist auch Prokurist der Bouwfonds Real Estate Investment Management B.V.

CT legal Fondstreuhand GmbH (Mittelverwendungskontrolleurin der Fondsgesellschaft)

Sitz:	Hamburg, Deutschland
Geschäftsanschrift:	Neuer Wall 46, 20354 Hamburg
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Tag der Eintragung:	24. September 2010
Handelsregister:	Amtsgericht Hamburg, HRB 115288
Stammkapital:	25.000 EUR
Gesellschafter:	Ivy Andrea Stein, Hamburg; Benn Stein, Hamburg
Geschäftsführer:	Ivy Andrea Stein, Hamburg
Aufgaben:	Mittelverwendungskontrolleurin
Personelle Verflechtungen:	keine

11. Verbraucherinformation für den Fernabsatz

Besondere Informationen gemäß § 312c BGB in Verbindung mit Artikel 246 § 1 Abs. 1 und 2 sowie § 2 EGBGB.

Übersicht

- Allgemeine Informationen
- Informationen über die Vertragsverhältnisse
- Weiterer Rechtsbehelf und Einlagensicherung

Allgemeine Informationen, Emittentin, sonstige Beteiligte

- Bouwfonds Private Dutch Parking Fund I GmbH & Co. KG
- Geschäftsanschrift: Potsdamer Straße 58, 10785 Berlin
- Handelsregister: geplant Amtsgericht Berlin-Charlottenburg, eine Registernummer ist noch nicht erteilt
- Gesetzlich vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin Bouwfonds Private Dutch Parking Fund I Verwaltungs GmbH
- Vertreten, insbesondere bei der Aufnahme von Anlegern, durch die geschäftsführende Kommanditistin Bouwfonds Fondsverwaltungs GmbH
- Funktion: Emittentin, Fondsgesellschaft
- Zweck der Gesellschaft ist der Erwerb, die Verwaltung, die Vermietung und die Verwertung von Parkhäusern in den Niederlanden

Persönlich haftende Gesellschafterin

- Bouwfonds Private Dutch Parking Fund I Verwaltungs GmbH
- Geschäftsanschrift: Potsdamer Straße 58, 10785 Berlin
- Telefon: +49 30 590097-60, Fax: +49 30 590097-778, E-Mail: reim@bouwfonds.de
- Handelsregister: Amtsgericht Berlin-Charlottenburg, HRB 131770B
- Gesetzlich vertreten durch die Geschäftsführer: André Barthels und Bart Pierik
- Funktion: persönlich haftende Gesellschafterin und Gründungsgesellschafterin des Emittenten

Geschäftsführende Kommanditistin

- Bouwfonds Fondsverwaltungs GmbH
- Geschäftsanschrift: Potsdamer Straße 58, 10785 Berlin
- Telefon: +49 30 590097-60, Fax: +49 30 590097-778, E-Mail: reim@bouwfonds.de
- Handelsregister: Amtsgericht Berlin-Charlottenburg, HRB 77440B
- Gesetzlich vertreten durch die Geschäftsführer: Roman Menzel und Martin Eberhardt
- Funktion: geschäftsführende Kommanditistin und Gründungsgesellschafterin der Emittentin

Treuhänderin

- Bouwfonds Treuhand und Verwaltungs GmbH
- Geschäftsanschrift: Potsdamer Straße 58, 10785 Berlin
- Telefon: +49 30 590097-60, Fax: +49 30 590097-778, E-Mail: treuhand@bouwfonds.de
- Handelsregister: Amtsgericht Berlin-Charlottenburg, HRB 97206B
- Gesetzlich vertreten durch die Geschäftsführer: Ellen Sommerfeld und Nicholas Okech
- Funktion: Treuhänderin und Gründungsgesellschafterin der Emittentin

Anbieterin

- Bouwfonds Real Estate Investment Management Deutschland GmbH
- Geschäftsanschrift: Potsdamer Straße 58, 10785 Berlin
- Telefon: +49 30 590097-60, Fax: +49 30 590097-89, E-Mail: reim@bouwfonds.de
- Handelsregister: Amtsgericht Berlin-Charlottenburg, HRB 68583B
- Gesetzlich vertreten durch die Geschäftsführer: André Barthels und Martin Eberhardt
- Funktion: Anbieterin, Eigenkapitalvermittlerin und Konzeptionärin

Mittelverwendungskontrolleurin

- CT legal Fondstreuhand GmbH
- Geschäftsanschrift: Neuer Wall 46, 20354 Hamburg
- Telefon: +49 40 368018-69, Fax: +49 40 375022-17, E-Mail: treuhand@ctlegal.de
- Handelsregister: Amtsgericht Hamburg, HRB 115288
- Gesetzlich vertreten durch die Geschäftsführerin: Ivy Stein
- Funktion: Mittelverwendungskontrolleurin

Aufsichtsbehörden

Die Anbieterin unterliegt der Aufsicht des Bezirksamts Berlin-Mitte, Gewerbeaufsichtsamt. Die anderen vorgenannten, in diesem Abschnitt aufgeführten Gesellschaften unterliegen nach derzeitiger Rechtslage nicht der Aufsicht durch eine Aufsichtsbehörde.

Verkaufsprospekte für Vermögensanlagen dürfen erst veröffentlicht werden, wenn die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht die Veröffentlichung gestattet hat.

Name und Anschrift der für die Anbieterin handelnden Vermittler / Dienstleister

- Generalvermittlerin:
  Bouwfonds Real Estate Investment Management Deutschland GmbH
- Geschäftsanschrift: Potsdamer Straße 58, 10785 Berlin
- Telefon: +49 30 590097-60, Fax +49 30 590097-89, E-Mail: reim@bouwfonds.de

Informationen über die Vertragsverhältnisse, Wesentliche Merkmale

Bei der vorliegenden Vermögensanlage handelt es sich um eine Beteiligung an der Bouwfonds Private Dutch Parking Fund I GmbH & Co. KG (die „Emittentin"). Der Anleger erwirbt bei dieser Vermögensanlage einen Kommanditanteil an der Emittentin direkt oder indirekt als sogenannter Treugeber über die Treuhänderin Bouwfonds Treuhand und Verwaltungs GmbH nach Maßgabe des Gesellschafts- und Treuhandvertrags. Der Gesellschaftsvertrag und der Treuhandvertrag sind im Verkaufsprospekt im vollständigen Wortlaut abgedruckt. Die Mindestbeteiligung eines Anlegers soll jeweils 10.000 EUR betragen. Hinzu kommt ein Agio in Höhe von 5% der jeweiligen Pflichteinlage. Die Emittentin wird den Anlagebetrag für die teilweise Refinanzierung des Erwerbs der Parkhäuser (Realisierung des Anlageziels) und der Fondskosten nutzen. Die weiteren Einzelheiten der Beteiligung sind in diesem Verkaufsprospekt, insbesondere im Kapitel 8 „Rechtliche Grundlagen" und im Kapitel 6 „Das Investment" beschrieben.

Die Emittentin wird die in Kapitel 6 „Das Investment" dargestellten Parkhausimmobilien erwerben, die sie langfristig bewirtschaften wird.

Für eine Darstellung der mit dem Erwerb und der Veräußerung der Anteile verbundenen Risiken wird auf das Kapitel 4 „Risiken der Beteiligung" des Verkaufsprospekts verwiesen.

Preise

Der Anleger hat seine Pflichteinlage von mindestens 10.000 EUR zzgl. eines Agios von 5% zu leisten. Die Einlage muss bei höheren Beträgen durch 1.000 ohne Rest teilbar sein.

Liefer- und Versandkosten sowie mögliche weitere Steuern oder Kosten

Liefer- und Versandkosten werden nicht in Rechnung gestellt. Im Zusammenhang mit dem Erwerb können ggf. die folgenden weiteren Kosten anfallen:

Kosten für die notarielle Beglaubigung der Handelsregistervollmacht und die Veröffentlichung im Handelsregister im Falle der Direktbeteiligung; Kosten für den eigenen Makler und Berater, falls der Anleger von sich aus und ohne Mitwirkung der Anbieterin zur Einschaltung

dieser Personen entscheidet; Kosten einer Fremdfinanzierung des Beteiligungserwerbs einschließlich Zinsen, sofern sich der Anleger von sich aus und ohne Mitwirkung der Anbieterin hierzu entscheidet; sämtliche Bankgebühren im Zusammenhang mit der Einzahlung der Einlage. Die Höhe der vorgenannten Kosten ist einzelfallabhängig und kann daher nicht konkret beziffert werden. Es können Kosten und Gebühren durch die Übertragung oder den Übergang einer Beteiligung infolge eines Todesfalls bis zu 250 EUR je Übertragung anfallen.

Gegebenenfalls fallen Verzugskosten in Höhe von 5% über dem jeweiligen Basiszinssatz jährlich an und die Verpflichtung, die Kosten des Ausscheidens und weiteren Schadensersatz in Höhe von pauschal 10% der Pflichteinlage zu leisten, sofern insoweit kein höherer oder niedrigerer Schaden nachgewiesen wird.

Eigene Kosten für Kommunikation hat der Anleger selbst zu tragen. Die steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung für den Anleger sind im Kapitel 9 „Steuerliche Grundlagen" dieses Prospekts beschrieben.

Zahlung, Erfüllung der Verträge

100% der Pflichteinlage nebst Agio in Höhe von 5% (bezogen auf die gesamte Pflichteinlage) sind unverzüglich nach Erhalt der Annahmeerklärung des Beitritts, spätestens binnen 14 Kalendertagen, in Euro einzuzahlen auf das folgende Konto:

Kontoinhaber:
Bouwfonds Treuhand und Verwaltungs GmbH

Bank:	Landesbank Berlin AG
Bankleitzahl:	100 500 00
Konto-Nummer:	190102861
IBAN:	DE66 1005 0000 0190 1028 61
BIC:	BELADEBEXXX

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus der Beitrittserklärung, den Kapiteln 3 „Das Beteiligungsangebot im Überblick" und 8 „Rechtliche Grundlagen" dieses Beteiligungsangebots sowie dem Gesellschaftsvertrag der Bouwfonds Private Dutch Parking Fund I GmbH & Co. KG, dessen vollständiger Wortlaut dem Kapitel 13 „Anhang – Gesellschaftsvertrag" dieses Prospekts zu entnehmen ist.

Risiken

Die Beteiligung an der Bouwfonds Private Dutch Parking Fund I GmbH & Co. KG ist mit speziellen Risiken behaftet, die in diesem Prospekt im Kapitel 4 „Risiken der Beteiligung" dargestellt sind. Ein Totalverlust der Einlage kann nicht ausgeschlossen werden. In der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge sind kein Indikator für künftige Erträge.

Informationen über den Vertragsabschluss

Der Anleger gibt durch Unterzeichnung und Übermittlung der vollständig ausgefüllten Zeichnungsunterlagen an die Treuhänderin ein Angebot auf Beitritt zur Emittentin direkt als Kommanditist oder mittelbar als Treugeber ab. Der Beitritt wird durch Zustimmung der Bouwfonds Fondsverwaltungs GmbH zum Angebot wirksam. Die Mitteilung der Annahmeerklärung gegenüber dem Anleger erfolgt durch die Treuhänderin.

Jeder Anleger schließt mit der Bouwfonds Treuhand und Verwaltungs GmbH einen Treuhandvertrag. Für Anleger, die der Emittentin mittelbar beitreten wollen, erwirbt die Treuhänderin eine Beteiligung in Höhe des Zeichnungswunschs. Die Beteiligung von der Emittentin unmittelbar als Kommanditisten beitretenden Anlegers verwaltet die Treuhänderin nach Maßgabe der Bestimmungen des Treuhand- und Verwaltungsvertrags.

Die weiteren Einzelheiten sind in diesem Prospekt sowie im Zeichnungsschein beschrieben. Auf den Zugang der Annahmeerklärung verzichtet der Anleger. Die Treuhänderin wird den Treugeber gleichwohl unverzüglich über die Annahme der Beitrittserklärung informieren.

Widerrufsrechte

Dem Anleger steht ein gesetzliches Widerrufsrecht nach § 355 BGB zu. Die Einzelheiten sind in der Widerrufsbelehrung der Beitrittserklärung dargestellt. Ein darüber hinaus vertraglich vereinbartes Widerrufsrecht besteht nicht.

Leistungsvorbehalte

Nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhänderin bestehen keine Leistungsvorbehalte.

Mindestlaufzeit der Verträge, vertragliche Kündigungsregelungen

Die Emittentin hat eine unbestimmte Laufzeit. Ein Gesellschafter kann erstmals mit Wirkung zum 31. Dezem-

ber 2027 mit einer Frist von sechs Monaten seine Beteiligung an der Emittentin ordentlich kündigen. Außer aus wichtigem Grund sind das Ausscheiden von Anlegern aus der Emittentin und die Kündigung des Gesellschaftsverhältnisses durch einen Anleger bis zu diesem Zeitpunkt ausgeschlossen. Diese Fristen gelten für mittelbar über die Treuhänderin beteiligte Anleger entsprechend.

Rechtsordnung und Gerichtsstand

Es gilt ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Sofern der Anleger Verbraucher im Sinne von § 13 BGB ist, gelten für den Gerichtsstand die gesetzlichen Regelungen. Ansonsten ist als Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dem Gesellschaftsvertrag der Emittentin Berlin, und dem Treuhandvertrag der Sitz der Treuhänderin, gegenwärtig Berlin vereinbart.

Vertrags- und Kommunikationssprache

Vertrags- und Kommunikationssprache ist Deutsch.

Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen, Zeichnungsfrist

Die Informationen in diesem Beteiligungsangebot bleiben bis zur Bekanntgabe von Änderungen gültig. Die Zeichnungsfrist für eine Beteiligung an der Bouwfonds Private Dutch Parking Fund I GmbH & Co. KG endet mit Vollplatzierung des Emissionskapitals, planmäßig aber spätestens am 19. Dezember 2012. Beitritte nach Ablauf einer Frist von sechs Monaten ab der Gründung der Emittentin erfordern die Zustimmung aller Gesellschafter.

Weiterer Rechtsbehelf und Einlagensicherung, Außergerichtliche Streitschlichtung

Bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit der Beteiligung an dem vorliegenden geschlossenen Fonds kann sich ein Anleger neben den ordentlichen Gerichten auch an folgende Schlichtungsstelle wenden:

Deutsche Bundesbank, Schlichtungsstelle
Postfach 11 12 32
60047 Frankfurt am Main

Bei Streitigkeiten, die das Rechtsverhältnis zur Prospektverantwortlichen, zur Emittentin oder zur Treuhänderin oder einen mit der Verwaltung der Beteiligung des Anlegers im Zusammenhang stehenden Sachverhalt betreffen, steht ein außergerichtliches Schlichtungsverfahren der Ombudsstelle Geschlossene Fonds zur Verfügung.

Ombudsstelle Geschlossene Fonds e. V.
Postfach 64 02 22
10048 Berlin
info@ombudsstelle-gfonds.de
www.ombudsstelle-gfonds.de

Die Verfahrensordnung und ein Merkblatt sind bei der Ombudsstelle erhältlich.

Beschwerden sind schriftlich, per E-Mail oder per Fax unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und Beifügung der zum Verständnis der Beschwerde notwendigen Unterlagen in Kopie einzureichen. Dabei ist zu versichern, dass noch kein Gericht, keine Streitschlichtungsstelle und keine Gütestelle angerufen und kein außergerichtlicher Vergleich abgeschlossen wurde.

Hinweise zum Bestehen einer Einlagensicherung

Es besteht kein Garantiefonds oder eine andere Einlagensicherung für den Fall des Verlusts der Einlage bei der Beteiligungsgesellschaft, die nicht unter die Richtlinie 94/19/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 1994 über Einlagensicherungssysteme (ABl. EG Nr. L 135 S. 5) und die Richtlinie 97/9/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 03. März 1997 über Systeme für die Entschädigung der Anleger (ABl. EG Nr. L 84 S. 22) fällt.

12. Glossar und Literaturverzeichnis

GLOSSAR

Agio
Aufgeld auf das Emissionskapital

Anbieterin
Bouwfonds Real Estate Investment Management Deutschland GmbH

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.

CBD
Abkürzung für den englischen Begriff Central Business District, gleichbedeutend mit dem Geschäftszentrum einer Stadt.

Co-Investorinnen
Die Co-Investorinnen sind die Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH und die Bouwfonds Fondsverwaltungs GmbH.

CSR
Abkürzung für den englischen Ausdruck Corporate Social Responsibility, der meistens übersetzt wird mit „Unternehmerische Gesellschaftsverantwortung"

Eigenkapital der Fondsgesellschaft
Das Eigenkapital der Fondsgesellschaft umfasst das Emissionskapital der neu beitretenden Anleger, das von diesen zu leistende Agio sowie die Kommanditanteile der Co-Investorinnen Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH und Bouwfonds Fondsverwaltungs GmbH.

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, das sich in eine Haft- und eine Pflichteinlage unterteilt

Emissionskapital
Das gesamte von der Fondsgesellschaft im Rahmen des Beteiligungsangebots einzuwerbende Kommanditkapital in Höhe von 36.000.000 EUR (ohne Agio)

Emittentin
Siehe Fondsgesellschaft

EU-15
Zu den EU-15 gehören alle Mitgliedstaaten der Europäischen Union vor der Ost-Erweiterung 2004.

EU-27
Der Ausdruck EU-27 fasst alle 27 Staaten der Europäischen Union zusammen.

Fondsgesellschaft
Bouwfonds Private Dutch Parking Fund I GmbH & Co. KG

Fondsverwaltung
Bouwfonds Fondsverwaltungs GmbH

Frequenzbringer
Als Frequenzbringer werden Kundenmagnete bezeichnet, die zahlreiche Kunden aus unterschiedlichen Käufergruppen anziehen und somit Kundenströme erzeugen.

Geschäftsführende Kommanditistin
Bouwfonds Fondsverwaltungs GmbH

Gründungsgesellschafterinnen
Die Gründungsgesellschafterinnen der Fondsgesellschaft sind die Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH, die Bouwfonds Fondsverwaltungs GmbH, die Bouwfonds Private Dutch Parking Fund I 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 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.

Ist-Miete
Vertraglich geschuldete Miete ohne Betriebskosten p.a.

Kaufpreisfaktor
Kaufpreis geteilt durch die Ist-Miete p.a.

Kommanditist
Gesellschafter, der sich unmittelbar als Kommanditist an der Gesellschaft beteiligt und als solcher im Handelsregister eingetragen wird

Komplementärin
Bouwfonds Private Dutch Parking Fund I Verwaltungs GmbH

Parkierungsanlagen
Parkierungsanlagen sind Parkhäuser, Einzelgaragen, Parkplätze und Parkfelder entlang von Straßen.

Persönlich haftende Gesellschafterin
Siehe Komplementärin

Pflichteinlage
Die im Verhältnis zur Gesellschaft insgesamt geschuldete Einlage

Platzierungszeitraum
Der Platzierungszeitraum beginnt einen Werktag nach der Veröffentlichung des Verkaufsprospekts und endet nach Ablauf von sechs Monaten ab der Gründung der Fondsgesellschaft, somit am 19. Dezember 2012.

Property Management
Verwaltung von Immobilien

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.

Währungsbezeichnungen
Die Darstellung der Währung Euro erfolgt im Prospekt in der Form von EUR, TEUR für tausend Euro oder Mio. EUR für Millionen Euro.

Zentralitätsindex
Der Zentralitätsindex ist ein Indikator für die Einkaufsattraktivität einer Stadt oder Region, gemessen am Kaufkraftzu- beziehungsweise Kaufkraftabfluss. Ein Zentralitätsindex über 100 zeigt einen Kaufkraftzufluss an, das heißt, in dieser Stadt wird mehr Umsatz im Einzelhandel getätigt, als der dort lebenden Bevölkerung für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.

LITERATURVERZEICHNIS

Arthur D. Little (Hrsg.) (2009): Zukunft der Mobilität 2020, o. O.

Bouwfonds Real Estate Investment Management B.V. (Hrsg.) (2012): Geld in Parkhäusern „parken", Hoevelaken

Bundesministerium für Bildung und Forschung (2009): Nationaler Entwicklungsplan Elektromobilität, o.O.

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (2005): Leitfaden Verkehrstelematik – Hinweise zur Planung und Nutzung in Kommunen und Kreisen, Berlin

CB Richard Ellis Netherlands (Hrsg.) (2010): Understanding Retail Destinations in the Netherlands, Amsterdam

Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) (2012): StatLine – Bevolking kerncijfers, o.O.

Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) (o.J.): Methods – Randstad region, o.O.

Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) (2012): Consumentenprijzen; inflatie vanaf 1963, o.O.

Centraal Planbureau (Hrsg.) (2010): Mobiliteit en welvaart – Economische effecten van het Nationaal Verkeers – en Vervoersplan 2001–2020, Den Haag

Colliers (Hrsg.) (2011): Parking Rate Survey, Seattle

Europäische Kommission (Hrsg.) (2011): Statistical Pocketbook EU transport in figures 2010, Luxemburg

Europäische Kommission/EUROSTAT (Hrsg.) (2010): Household Structure in the EU, Luxemburg

Europäische Kommission/EUROSTAT (Hrsg.) (2008): Bevölkerungsprojektionen 2008–2060, Luxemburg

European Automobile Manufacturers Association (ACEA) (Hrsg.) (2011): Automobile Industry Pocket Guide 2011, Brüssel

FGH Bank (2008): Parkeermarkt Nederland, Utrecht

Forschungsinformationssystem (2003): Folgen des hohen Parkdrucks, o.O.

Gemeente Hengelo (Hrsg.) (2011): Centrummonitor – Beleidsonderzoek en Geo Informatie December 2011, Hengelo

International Monetary Fund IMF (Hrsg.) (2011): World economic outlook, Washington D.C.

International Property Database IPD (Hrsg.) (2010): Multinational Index Spreadsheet 2010, London

Landeshauptstadt München – Kreisverwaltungsreferat (Hrsg.) (2003): MOBINET Abschlussbericht – 5 Jahre Mobilitätsforschung im Ballungsraum München, München

Q-Park (Hrsg.) (2008): Jahresbericht 2008, Maastricht

Q-Park (Hrsg.) (2009): Jahresbericht 2009, Maastricht

Q-Park (Hrsg.) (2010): Jahresbericht 2010, Maastricht

Q-Park (Hrsg.) (2011): Jahresbericht 2011, Maastricht

Planbureau voor de Leefomgeving/Centraal Bureau voor de Statistiek (2012): Regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2011–2040, o. O.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2012): Statistik des Kraftfahrzeug- und Anhängerbestandes, Wiesbaden

UNECE Transport Division (Hrsg.) (2010): Countries in Figures 2009, Genf

Van Dijken, K. (2002): Parkeren in Nederland, Zoetermeer

VCÖ – Mobilität mit Zukunft (2011): Carsharing – Welchen Nutzen bringt und welches Potenzial hat Carsharing?, Wien

Verband der Automobilindustrie (Hrsg.) (2009): Jahresbericht 2009, Frankfurt

Verkehrsministerium der Niederlande und VROM (Hrsg.) (2004): Nota Mobiliteit, Den Haag

Internetquellen:

http://www.centrumparkeren.nl/nederland

13. Anhang

GESELLSCHAFTSVERTRAG

vom 19. Juni 2012 in der Fassung vom
25. Juni 2012
der
Bouwfonds Private Dutch Parking Fund I GmbH & Co. KG

Inhaltsverzeichnis

§ 1 Firma und Sitz
§ 2 Gesellschaftszweck
§ 3 Organisation der Gesellschaft
§ 4 Gesellschafter, Gesellschaftskapital, Einlagen
§ 5 Dauer der Gesellschaft, Geschäftsjahr
§ 6 Geschäftsführung, Vertretung, Zustimmungserfordernisse
§ 7 Gesellschafterversammlung
§ 8 Gegenstand der Gesellschafterversammlung
§ 9 Gesellschafterbeschlüsse
§ 10 Beirat
§ 11 Auskunfts- und Einsichtsrechte
§ 12 Jahresabschluss
§ 13 Ermittlung des Jahresergebnisses
§ 14 Verteilung des Jahresergebnisses, Auszahlungen
§ 15 Verfügungen über Gesellschaftsanteile
§ 16 Erbfolge, Schenkung
§ 17 Kündigung und Ausscheiden aus der Gesellschaft aus wichtigem Grund
§ 18 Abfindung, Anteilsbewertung, Auszahlung
§ 19 Liquidation und Kapitalherabsetzung
§ 20 Wettbewerbsverbot
§ 21 Haftung der Gesellschaft/Gesellschafter
§ 22 Kommunikation zwischen Gesellschaft und Gesellschaftern
§ 23 Schlussbestimmungen

§ 1 Firma und Sitz

Die Firma der Gesellschaft lautet:
Bouwfonds Private Dutch Parking Fund I GmbH & Co. KG.

Der Sitz der Gesellschaft ist Berlin.

§ 2 Gesellschaftszweck

(1) Zweck der Gesellschaft ist der Erwerb, die Verwaltung, die Vermietung und die Verwertung von Immobilien in den Niederlanden.

(2) Der Gesellschaftszweck erstreckt sich darauf, alle unmittelbar oder mittelbar dem Geschäftszweck dienenden oder ihn fördernden Geschäfte mit Ausnahme genehmigungsbedürftiger und gewerblicher Tätigkeiten vorzunehmen und durch Dritte vornehmen zu lassen.

§ 3 Organisation der Gesellschaft

Die Gesellschaft verwaltet eigenes Vermögen. Die gesetzlichen Aufgaben der Gesellschaft werden durch die geschäftsführende Kommanditistin erfüllt. Die Gesellschaft wird keinen eigenen Geschäftsbetrieb einrichten.

§ 4 Gesellschafter, Gesellschaftskapital, Einlagen

(1) Persönlich haftende Gesellschafterin ist die Bouwfonds Private Dutch Parking Fund I Verwaltungs GmbH mit Sitz in Berlin.

Die persönlich haftende Gesellschafterin leistet keine Kapitaleinlage und ist am Vermögen der Gesellschaft weder beteiligt noch zu einer Beteiligung verpflichtet.

Die persönlich haftende Gesellschafterin ist jederzeit ohne Zustimmung der Mitgesellschafter berechtigt, ihre Stellung als persönlich haftende Gesellschafterin der Gesellschaft mit allen Rechten und Pflichten auf eine eintrittsbereite neue persönlich haftende Gesellschafterin zu übertragen, wenn die persönlich haftende Gesellschafterin die gleiche Rechtsform aufweist und den gleichen Gesellschafterhintergrund hat wie die übertragende und ausscheidende persönlich haftende Gesellschafterin. Die Kosten dieser Übertragung trägt die ausscheidende persönlich haftende Gesellschafterin.

Kommanditisten sind

a) die Bouwfonds Fondsverwaltungs GmbH mit einer Pflichteinlage von 1.000 EUR (in Worten: eintausend Euro) und einer in das Handelsregister einzutragenden Haftsumme von 1 EUR (in Worten: ein Euro) – nachfolgend „geschäftsführende Kommanditistin" genannt;

b) die Bouwfonds Treuhand und Verwaltungs GmbH mit einer Pflichteinlage von 1.000 EUR (in Worten: eintausend Euro) und einer in das Handelsregister einzutragenden Haftsumme von 1 EUR (in Worten: ein Euro) – nachfolgend „Treuhandkommanditistin" genannt;

c) die Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH mit einer Pflichteinlage von 1.999.000 EUR (in Worten: eine Million neunhundertneunundneunzigtausend Euro) und einer in das Handelsregister einzutragenden Haftsumme von 1.999 EUR (in Worten: eintausendneunhundertneunundneunzig Euro).

Die Gründungskommanditisten Bouwfonds Fondsverwaltungs GmbH und Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH leisten kein Agio auf ihre Einlage. Die Haftung der Kommanditistinnen ist auf ihre jeweilige, im Handelsregister eingetragene Haftsumme begrenzt. Die Haftsummen aller Kommanditistinnen entsprechen jeweils 0,1% ihrer Pflichteinlagen (Kommanditeinlagen) exklusive Agio. Eine über diesen Betrag hinausgehende zusätzliche Haftung ist ausgeschlossen.

(2) Die geschäftsführende Kommanditistin ist für die Dauer von sechs Monaten ab dem heutigen Tag berechtigt und bevollmächtigt, zur Durchführung des Investitionsvorhabens der Gesellschaft das Gesellschaftskapital durch Aufnahme weiterer Kommanditisten und/oder Aufstockung der Beteiligung der Treuhandkommanditistin ohne Zustimmung der Mitgesellschafter und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zu erhöhen. Nach Ablauf dieser Frist erfolgende Kapitalerhöhungen bedürfen der Zustimmung aller Gesellschafter und Treugeber nach Maßgabe des § 15 Abs. 1 Satz 3 und 6 dieses Vertrags.

Die Treuhandkommanditistin ist für die Dauer von sechs Monaten ab dem heutigen Tag berechtigt, ohne Zustimmung der Mitgesellschafter die im eigenen Namen gehaltene Kommanditbeteiligung mit Wirkung für die Zukunft ganz oder in Teilen als fremdnützige Treuhandkommanditistin für Dritte zu halten.

Die Höhe des einzuwerbenden Kommanditkapitals beträgt 36.000.000 EUR zzgl. des Agios von 1.800.000 EUR, mithin brutto 37.800.000 EUR (in Worten: siebenunddreißigmillionenachthunderttausend Euro). Im Innenverhältnis der Gesellschafter ist das Gesellschaftskapital eingeteilt in 38.000 Anteile zu nominal 1.000 EUR zzgl. des Agios. Die Kommanditeinlagen der weiteren Kommanditisten sollen jeweils zehn Anteile á 1.000 EUR, also mindestens 10.000 EUR zzgl. 5% Agio erreichen oder übersteigen.

(3) Das Kommanditkapital soll bei Aufnahme von Fremdkapital im Übrigen wie folgt verwendet werden:

	Euro
Kaufpreis für Immobilien	54.512.000
Grunderwerbsteuer	3.466.963
Sonstige Anschaffungsnebenkosten	140.000
Eigenkapitalvermittlung	2.880.000
Akquisitionsgebühren	272.560
Strukturierung	1.930.000
Bearbeitungsgebühr Fremdfinanzierung	122.500
Marketing und Prospekt	110.000
Rechts- und Steuerberatung	200.000
Mittelverwendungskontrolle	10.000
Finanzierungsnebenkosten	27.500
Liquiditätsreserve	628.477
Gesamtinvestition	**64.300.000**

(4) Eine Beteiligung soll in der Regel dadurch erfolgen, dass sich Anleger als Treugeber über die Treuhandkommanditistin in der Weise beteiligen, dass die Treuhandkommanditistin im eigenen Namen, je-

doch für Rechnung und im Treuhandauftrag der Anleger Kommanditbeteiligungen im Außenverhältnis als einheitliche Kommanditbeteiligung übernimmt und hält. Als Kommanditistin der treuhänderisch gehaltenen Beteiligungen wird allein die Treuhandkommanditistin im Handelsregister eingetragen. Im Verhältnis der Treugeber zueinander und zur Gesellschaft werden die Treugeber entsprechend ihrer Anteile an der von der Treuhandkommanditistin gehaltenen Kommanditbeteiligung unmittelbar berechtigt und verpflichtet. Die Annahme der auf Beitritt zur Gesellschaft als Treugeber oder Kommanditist gerichteten Erklärung bedarf der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin. Diese wird ihre Zustimmung zu Beitrittsgesuchen von Personengesellschaften oder anderer Zusammenschlüsse von Personen, die nach niederländischem Steuerrecht als transparente Gesellschaft angesehen werden, nicht erteilen. Die Treuhandkommanditistin ist zur Einzahlung der übernommenen Einlage nur insoweit verpflichtet, als der Treugeber seine Einzahlungsverpflichtung erfüllt. Treugeber können jederzeit die Umwandlung ihrer Beteiligung in eine unmittelbare Gesellschaftsbeteiligung verlangen.

(5) Die Treuhandkommanditistin ist vor Volleinwerbung des vorgesehenen Gesellschaftskapitals nicht verpflichtet, die Erhöhung ihrer Haftsumme, die auf den Beitritt eines Treugebers entfällt, unverzüglich zum Handelsregister anzumelden. Sie führt die Handelsregisteranmeldungen periodisch unter Zusammenfassung von Beitritten von Treugebern nach pflichtgemäßem Ermessen durch.

(6) Ist eine Tatsache zum Handelsregister anzumelden, hat der von der Anmeldung betroffene Kommanditist oder Treugeber (auch im Falle des Anteilserwerbs, der Rechtsnachfolge oder der Umwandlung einer Treuhandbeteiligung in eine unmittelbare Beteiligung) die geschäftsführende Kommanditistin in notariell beglaubigter Form unwiderruflich und über den Tod hinaus zu bevollmächtigen, alle Anmeldungen zum Handelsregister vorzunehmen, namentlich Eintritt und Ausscheiden von Kommanditisten, einschließlich des Vollmachtgebers selbst, Eintritt und Ausscheiden von persönlich haftenden Gesellschaftern, Änderung der Beteiligungsverhältnisse und des Kapitals der Gesellschaft, Änderung von Firma, Sitz und Zweck der Gesellschaft sowie aller weiteren eintragungsfähigen gesellschaftsvertraglichen Bestimmungen, Auflösung und Liquidation der Gesellschaft sowie Löschung der Firma. Die Kosten der Beglaubigung trägt der Kommanditist. Er ist ferner verpflichtet, ein Treuhandverhältnis mit der Treuhandkommanditistin (Verwaltungstreuhand) nach Maßgabe des Treuhandvertrags zu begründen und für die Dauer der Gesellschaft aufrechtzuerhalten.

(7) Die Kommanditisten haben ihre Kommanditeinlage, soweit nicht anders geregelt zuzüglich 5% Agio, unverzüglich, spätestens aber binnen 14 Kalendertagen nach Annahme der Beitrittserklärung auf das von der Treuhandkommanditistin eingerichtete Konto

Kontoinhaber:	Bouwfonds Treuhand und Verwaltungs GmbH
Bank:	Landesbank Berlin AG
Bankleitzahl:	100 500 00
Kontonummer:	190102861
IBAN:	DE66 1005 0000 0190 1028 61
BIC:	BELADEBEXXX

zu leisten. Die Treuhandkommanditistin hat sicherzustellen, dass über die Guthaben auf diesem Konto nur mit Zustimmung der CT legal Fondstreuhand GmbH, Hamburg, verfügt werden darf, die von der Gesellschaft zur Mittelverwendungskontrolleurin bestellt werden wird.

Die Einlagenverpflichtung der Treuhandkommanditistin wird erst dann und insoweit zur Zahlung fällig, als sie ihrerseits Zahlungen von den Treugebern erhält.

(8) Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, einen Kommanditisten, der die Einlage trotz schriftlicher Fristsetzung mit Androhung des Ausschlusses nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollständig leistet, durch einseitige Erklärung aus der Gesellschaft auszuschließen. Der Ausschluss wird mit Absendung der Ausschließungserklärung an die der Gesellschaft zuletzt genannte Adresse des jeweiligen Gesellschafters zuzüglich einer Postlaufzeit von zwei Tagen wirksam. Ein Abfindungsanspruch des ausscheidenden Kommanditisten entsteht nur bis zur Höhe von ihm eingezahlter Beträge.

Der ausscheidende Kommanditist ist der Gesellschaft zur Zahlung der durch die Ausschließung entstandenen Kosten sowie eines pauschalisierten Schadensersatzes in Höhe von 10% der Einlage verpflichtet. Dem Kommanditisten bleibt der Nachweis eines geringeren Schadens, der Gesellschaft der Nachweis eines höheren Schadens vorbehalten. Unbeschadet der Möglichkeit des Ausschlusses hat ein säumiger Kommanditist der Gesellschaft auf die verspätete Einzahlung Zinsen ab Fälligkeit in Höhe von 5% per annum

über dem jeweiligen Basiszinssatz (§ 247 Abs. 1 BGB) zu zahlen.

Sämtliche Forderungen der Gesellschaft gegen einen Kommanditisten können mit Ansprüchen des Kommanditisten gegen die Gesellschaft verrechnet werden.

Kommt ein Treugeber seiner Einzahlungsverpflichtung nicht, nicht vollständig oder nicht fristgerecht nach, ist die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt, den Treugeber analog einem unmittelbaren Kommanditisten und mit denselben Folgen auszuschließen. Die geschäftsführende Kommanditistin wird hierzu hiermit von allen Kommanditisten unwiderruflich bevollmächtigt. Die Treuhandkommanditistin ist zu Schadensersatz- und Zinszahlungen jedoch nur insoweit verpflichtet, als sie ihrerseits entsprechende Zahlungen von ihren säumigen Treugebern erhält. Sie scheidet mit dem Teil ihrer Kommanditbeteiligung aus der Gesellschaft aus, den sie treuhänderisch für den säumigen Treugeber hält.

(9) Für jeden Kommanditisten werden ein Kapitalkonto I, ein Kapitalkonto II, ein Verrechnungskonto und ggf. ein Verlustsonderkonto und ein Kapitalertragsteuerkonto geführt.

Das Kapitalkonto I wird als Festkonto für die Kommanditeinlage des Kommanditisten geführt. Es ist allein maßgebend für alle Gesellschafterrechte, insbesondere für das Stimmrecht, das Gewinnbeteiligungsrecht, das Recht zur Teilhabe an Auszahlungen und am Liquidationserlös. Änderungen des Kapitalkontos I sind im Jahr der Änderung zeitanteilig bei der Ergebnisverteilung und bei Auszahlungen zu berücksichtigen.

Auf dem Kapitalkonto II wird das Agio gebucht. Die Kapitalkonten I und II sind unveränderlich. Sie werden nicht verzinst.

Auf dem Verrechnungskonto werden sämtliche nicht die Kapitalkonten I und II betreffenden finanziellen Vorfälle zwischen der Gesellschaft und ihren Gesellschaftern gebucht.

Erfolgt in Verlustjahren eine Belastung mit Verlustanteilen, so führt das nicht zur Herabsetzung der Kapitalkonten. Vielmehr sind die Verluste auf einem besonderen Verlustsonderkonto zu buchen.

Entnahmen für Kapitalertragsteuer und ggf. darauf entfallenden Solidaritätszuschlag werden auf einem gesonderten Steuerkonto erfasst, wenn und soweit die Gesellschaft Zinserträge erzielt, die einer beim Kommanditisten anrechenbaren Kapitalertragsteuer unterliegen. Eine Abgeltungsteuer auf Zinserträge gilt nicht als anrechenbare Kapitalertragsteuer.

(10) Für die Treuhandkommanditistin gilt Absatz 10 mit der Maßgabe, dass für jeden Kommanditanteil, den sie treuhänderisch für einen Treugeber hält, eigene Konten geführt werden, und diese Konten den rechnerischen Anteil des Treugebers an der Gesellschaft wiedergeben.

(11) Über die Verpflichtung zur Leistung der in der Beitrittserklärung vereinbarten Pflichteinlage (Zeichnungssumme) zuzüglich Agio hinaus übernehmen die Kommanditisten keine weitere Nachschuss- oder sonstige Zahlungsverpflichtung, auch nicht im Fall der Liquidation. Eine Haftung der Kommanditisten gegenüber den Gesellschaftsgläubigern gemäß §§ 171 ff. HGB sowie das Durchschlagen der Haftung der Treuhandkommanditistin auf die Treugeber bleiben unberührt.

(12) Jeder Kommanditist ist verpflichtet, seine gesetzlichen Pflichten nach dem Geldwäschegesetz („GWG“) zu erfüllen, insbesondere zusammen mit seiner Beitrittserklärung die zur Durchführung der Identitätsprüfung nach § 4 Abs. 3 und 4 GWG erforderlichen Angaben zu machen und Unterlagen beizubringen. Sollte ein Kommanditist seinen geldwäscherechtlichen Pflichten nach dem GWG nicht nachkommen, so kann die geschäftsführende Kommanditistin nach ihrer Wahl nach Mahnung und Nachfristsetzung diesen Kommanditisten aus der Gesellschaft ausschließen. Hierzu wird die geschäftsführende Kommanditistin von den übrigen Gesellschaftern unwiderruflich bevollmächtigt. Diese Regelung gilt für die Treugeber entsprechend.

(13) Die Treuhandkommanditistin, die persönlich haftende Gesellschafterin und die geschäftsführende Kommanditistin sind in diesem Zusammenhang berechtigt, die Durchführung der zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Pflichten nach dem GWG erforderlichen Maßnahmen gemäß § 7 Abs. 2 GWG einander oder auf die Bouwfonds Real Estate Investment Management Deutschland GmbH zu übertragen.

(14) Staatsangehörige der Vereinigten Staaten von Amerika (USA), Personen mit Wohnsitz in den USA, Inha-

ber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitsgenehmigung in den USA (Greencard) und Personen, die aus sonstigen Gründen der unbeschränkten Steuerpflicht gegenüber den US-Bundesbehörden unterliegen (die „nicht zugelassenen Anleger") dürfen eine Beteiligung an der Gesellschaft nicht erwerben. Ferner darf kein Anleger eine Beteiligung für Rechnung einer der Besteuerung der USA unterliegenden Gesellschaft oder einer sonstigen nach US-amerikanischem Recht errichteten Vermögenseinheit, Vermögensmasse oder Trust erwerben (die „nicht zugelassene Beteiligung"). Erwirbt ein nicht zugelassener Anleger eine Beteiligung an der Gesellschaft oder erwirbt ein Anleger eine nicht zugelassene Beteiligung, so hat er der Gesellschaft jeden entstehenden Schaden zu ersetzen.

§ 5 Dauer der Gesellschaft, Geschäftsjahr

(1) Die Gesellschaft wird auf unbestimmte Zeit errichtet. Sie beginnt mit dem heutigen Tage.

(2) Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr und läuft von der Gesellschaftsgründung bis zum Schluss des Gründungsjahres.

(3) Die geschäftsführende Kommanditistin ist für den Fall, dass der Gesellschaft bis zum Ablauf des sechsten Monats ab dem heutigen Tage die Einwerbung des vorgesehenen Kommanditkapitals zuzüglich Agio (§ 4 Absatz 2) nicht gelingt, berechtigt, die weitere Platzierung des vorgesehenen Kapitals einzustellen, die eingezahlten Einlagen einschließlich Agio zurückzuzahlen und sodann die Liquidation der Gesellschaft zu beschließen. In diesem Falle werden eingezahlte Einlagen nicht verzinst. Die Ansprüche der bereits beigetretenen Gesellschafter beschränken sich unter Ausschluss weitergehender Ansprüche gleich aus welchem Rechtsgrund auf die Erstattung der Einlage und des Agios.

(4) Über eine Auflösung der Gesellschaft entscheidet mit Ausnahme der in Absatz 3 geregelten Sachverhalte die Gesellschafterversammlung. Die Auflösung ist frühestens zum 31.12.2023 zulässig.

(5) Eine ordentliche Kündigung der Gesellschaft ist unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Ende eines Kalenderjahres und im Übrigen frühestens zum 31.12.2027 zulässig. Die Kündigung hat nicht die Auflösung der Gesellschaft, sondern nur das Ausscheiden des kündigenden Gesellschafters zur Folge. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen und ist an die Gesellschaft zu richten. Die Kündigung ist beziehungsweise wird jedoch unwirksam und der kündigende Gesellschafter nimmt an der Liquidation der Gesellschaft teil, wenn die Gesellschaft im Jahr des Zugangs der Kündigung ihre Auflösung beschließt oder beschlossen hat.

§ 6 Geschäftsführung, Vertretung, Zustimmungserfordernisse

(1) Die Gesellschaft wird gesetzlich durch die persönlich haftende Gesellschafterin vertreten. Diese und ihre jeweiligen Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

(2) Zur Geschäftsführung der Gesellschaft ist allein die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt und verpflichtet. Sie und ihre jeweiligen Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Der geschäftsführenden Kommanditistin kann nur aus wichtigem Grund die Geschäftsführungsbefugnis entzogen werden. Sie ist berechtigt, von ihr übernommene Aufgaben auf andere Gesellschaften zu übertragen.

Die persönlich haftende Gesellschafterin und nicht geschäftsführende Kommanditisten sind für die Dauer der Gesellschaft von der Geschäftsführung der Gesellschaft ausgeschlossen. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist verpflichtet, der geschäftsführenden Kommanditistin auf deren Verlangen jederzeit eine Vollmachtsurkunde auch in separater Urkunde und in notarieller Form zu erteilen.

(3) Haftungsmaßstab für die Geschäftsführung ist die Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns.

(4) Das Recht der nicht geschäftsführenden Kommanditisten, einer Handlung der geschäftsführenden Kommanditistin zu widersprechen, ist analog § 164 HGB ausgeschlossen.

(5) Im Innenverhältnis bedürfen folgende Rechtsgeschäfte und Handlungen vorbehaltlich des Absatz 6 der Zustimmung der Gesellschafterversammlung:

a) der Erwerb, die Veräußerung und die Belastung von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten;

b) der Erwerb, die Veräußerung oder die Belastung von Beteiligungen sowie der Abschluss von Verträgen, die eine Beteiligung Dritter an den Ergebnissen der Gesellschaft zum Gegenstand haben;

c) die Veräußerung des gesamten oder eines wesentlichen Teils des Gesellschaftsvermögens oder die Einräumung eines Rechts daran;

d) die Darlehensgewährung, die Übernahme von Bürgschaften, Garantien oder ähnlichen Haftungserklärungen von mehr als insgesamt 250.000 EUR;

e) Handlungen und Rechtsgeschäfte, die über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb hinausgehen. Der Abschluss von Verträgen in Höhe von bis zu 1 Mio. EUR gilt nicht als über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb hinausgehend, soweit nicht in diesem Absatz abweichend geregelt;

f) die Aufnahme beziehungsweise die Inanspruchnahme von Darlehen in Höhe von mehr als insgesamt 0,5 Mio. EUR über die im Investitionsplan genannten Darlehen hinaus;

g) die Eingehung von Wechselverbindlichkeiten;

h) die Erteilung von Prokuren und Generalvollmachten (mit Ausnahme von Bevollmächtigungen der geschäftsführenden Kommanditistin) und die Gewährung von Einzelvollmachten über den Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsbetriebs hinaus;

i) der Abschluss von Anstellungsverträgen und die Erteilung von Pensionszusagen.

(6) Die Zustimmung der Gesellschafterversammlung gilt für die zur Durchführung der im Investitionsplan der Gesellschaft vorgesehenen Maßnahmen und Rechtshandlungen einschließlich der Belastungen der Immobilien mit Grundpfandrechten und der zur Realisierung der Investition erforderlichen sonstigen dinglichen Rechte oder die Übernahme entsprechender Verpflichtungen als unwiderruflich erteilt.

Diese Zustimmung umfasst namentlich den Abschluss folgender Verträge durch die Gesellschaft:

a) Vertrag über die Durchführung einer Ankaufsprüfung mit der Bouwfonds Real Estate Investment Management B.V., Hoevelaken, gegen eine Vergütung in Höhe von 272.560 EUR zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer;

b) Erwerb von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten zu Kaufpreisen bis zur Höhe von 54.512.000 EUR zuzüglich Erwerbsnebenkosten und Grunderwerbsteuer oder deren Vergütung;

c) Konzeptionsvertrag mit der Bouwfonds Real Estate Investment Management Deutschland GmbH zwecks Erstellung eines Beteiligungskonzepts und der Prospektierung gegen eine Vergütung in Höhe von 1.930.000 EUR zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer;

d) Vertrag über die Einwerbung von Eigenkapital mit der Bouwfonds Real Estate Investment Management Deutschland GmbH gegen eine Provision in Höhe von 8% des vermittelten Nennkapitals (Nominalkapital exklusive Agio), zuzüglich eventuell anfallender Umsatzsteuer;

e) Verträge betreffend Druck des Verkaufsprospekts und Marketingmaßnahmen sowie Rechts- und Steuerberatung und Gutachten im Zusammenhang mit der Prospekterstellung bis zur Höhe von insgesamt 310.000 EUR zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer und Mittelverwendungskontrollvertrag für die Dauer der Emissionsphase gegen ein Honorar von 10.000 EUR zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer;

f) Vertrag mit der Bouwfonds Real Estate Services B.V. über die Erbringung von Asset-Management-Leistungen für die zu erwerbenden Immobilien; die Asset Managerin erhält 3,5% der jeweiligen aus der Vermietung dieser Immobilien erzielten Nettoistkaltmieten (Zahlbetrag der Mieten exklusive Zahlungen auf Nebenkosten und exklusive Umsatzsteuer) zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer, für die Tätigkeit beim Verkauf der Immobilien eine Vergütung von 1% des Bruttoverkaufspreises zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer und ggf. eine Erfolgsprämie nach Veräußerung der Immobilien, die der Höhe nach vom rechnerischen durchschnittlichen jährlichen Gesamtbetrag der von den Gesellschaftern bezogenen Barauszahlungen vor ertragsabhängigen Steuern bestimmt wird und sich auf 25% der Barauszahlungen beläuft, die über eine Auszahlung von durchschnittlich 7% per annum (ohne Rückzahlung des Eigenkapitals exklusive Agio) hinausgeht;

g) Darlehensverträge und Zinssicherungsgeschäfte zur kurzfristigen und langfristigen Finanzierung des Kaufpreises der Immobilien sowie die damit im Zusammenhang stehenden Sicherheitenverträge.

§ 7 Gesellschafterversammlung

(1) Die Einberufung von Gesellschafterversammlungen, die stets am Sitz der Gesellschaft stattfinden, erfolgt durch die geschäftsführende Kommanditistin. Gesellschafterversammlungen können auch im schriftlichen Umlaufverfahren abgehalten werden.

Die Einberufung erfolgt unter Bekanntgabe von Ort, Zeit und der Tagesordnung an jeden Gesellschafter an seine zuletzt der Gesellschaft bekannt gegebene Anschrift mit einer Frist von mindestens vier Wochen. Der Tag der Absendung der Einberufung und der Tag der Versammlung werden bei der Fristberechnung nicht mitgerechnet. Soweit Beschlussgegenstände im Sinne des § 6 Abs. 5 dieses Vertrags zur Entscheidung anstehen, sind die wesentlichen Erwägungen der Beschlussempfehlung zu erläutern. Der Beifügung von Vertragsentwürfen bedarf es nicht.

(2) Die ordentliche Gesellschafterversammlung findet, soweit nicht im Umlaufverfahren entschieden wird, jährlich nach Aufstellung des Abschlusses für das vorangegangene Geschäftsjahr statt, spätestens aber bis zum Ablauf des zehnten Monats des laufenden Wirtschaftsjahres. Mit der Einladung sind der Jahresabschluss der Gesellschaft und ein Geschäftsbericht über das abgelaufene Wirtschaftsjahr zu übermitteln. Die Berichterstattung kann gemeinschaftlich mit einem Bericht der Treuhandkommanditistin erfolgen. Der Wirtschaftsprüfer, der den Abschluss der Gesellschaft erstellt oder geprüft hat, soll anwesend sein und die wesentlichen Ergebnisse referieren.

(3) Außerordentliche Gesellschafterversammlungen sind außer in den gesetzlich vorgeschriebenen Fällen einzuberufen, wenn es im Interesse der Gesellschaft erforderlich ist oder dies unter schriftlicher Übersendung einer Tagesordnung und einer Begründung von einem oder mehreren Gesellschaftern verlangt wird, der beziehungsweise die mindestens 10 vom Hundert des stimmberechtigten Kapitals der Gesellschaft auf sich vereinigen, oder wenn die geschäftsführende Kommanditistin oder der Beirat es verlangen. Sie können auch fernschriftlich (Telefax) einberufen werden. Kommt die geschäftsführende Kommanditistin einem ordnungsgemäßen Verlangen auf Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung nicht binnen zwei Wochen nach, sind die Kommanditisten selbst berechtigt, eine Gesellschafterversammlung einzuberufen.

Die Bestimmungen über die Einberufung der ordentlichen Gesellschafterversammlung gelten entsprechend.

(4) Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn an ihr Gesellschafter beteiligt oder vertreten sind, die mindestens 50 vom Hundert des stimmberechtigten Kapitals der Gesellschaft auf sich vereinigen. Die Treugeber sind stets berechtigt, selbst oder durch einen Bevollmächtigten im Sinne des Absatzes 5 an den Gesellschafterversammlungen teilzunehmen; sie haben alle Teilnahme-, Auskunfts-, Informations-, Kontroll- und Stimmrechte wie ein unmittelbar an der Gesellschaft beteiligter Kommanditist und werden hiermit von der Treuhandkommanditistin entsprechend bevollmächtigt.

(5) Jeder Gesellschafter kann sich in der Gesellschafterversammlung durch einen mit schriftlicher Vollmacht versehenen anderen Gesellschafter, die Treuhandkommanditistin, einen Vertreter des Finanzdienstleistungsinstituts, das den Gesellschafter für die Beteiligung geworben hat oder ein von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichtetes Mitglied der steuer- oder rechtsberatenden Berufe vertreten lassen; das Recht auf eigene Teilnahme bleibt davon unberührt. Bevollmächtigte haben auf Verlangen einen Identitätsnachweis zu erbringen. Über die Zulassung anderer Personen entscheidet die Gesellschafterversammlung mit einfacher Mehrheit. Bei der Gesellschafterversammlung nicht anwesende oder nicht anderweitig vertretene Treugeber werden durch die Treuhandkommanditistin vertreten. Diese wird die Gesellschafterrechte nur nach Maßgabe des Treuhand- und Verwaltungsvertrags ausüben.

Die Kosten für die Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung und für eine eventuelle Vertretung trägt jeder Gesellschafter selbst.

(6) Ist eine ordnungsgemäß einberufene Gesellschafterversammlung beschlussunfähig, so hat die geschäftsführende Kommanditistin innerhalb von zwei Wochen die Gesellschafterversammlung mit einer Frist von mindestens einer Woche erneut zur Beschlussfassung über dieselben Tagesordnungspunkte einzuberufen. Die so einberufene Gesellschafterversammlung ist ohne Rücksicht auf die Anzahl der anwesenden oder vertretenen Gesellschafter für alle in der Tagesordnung der beschlussunfähig gewesenen Versammlung angegebenen Punkte beschlussfähig. Darauf ist in der Einberufung ausdrücklich hinzuweisen.

(7) Die Gesellschafterversammlung wird durch ein Mitglied der Geschäftsleitung der geschäftsführenden Kommanditistin als Vorsitzenden geleitet.

(8) Über die Gesellschafterversammlung und die gefassten Beschlüsse ist von einem von der Treuhandkommanditistin bestimmten Schriftführer eine Ergebnisniederschrift zu fertigen, die von dem Leiter der Gesellschafterversammlung und dem Protokollführer zu unterzeichnen und allen Gesellschaftern zuzuleiten ist. Sie gilt als genehmigt, wenn nicht der geschäftsführenden Kommanditistin binnen eines Monats nach Absendung der Niederschrift ein schriftlicher Widerspruch zugeht. Über den Widerspruch entscheidet die nächstfolgende Gesellschafterversammlung. Treugeber können Widersprüche gegen das Protokoll außergerichtlich und gerichtlich in eigener Person verfolgen.

§ 8 Gegenstand der Gesellschafterversammlung

Die Gesellschafterversammlung beschließt über

- die Wahl des Abschlussprüfers;
- die Feststellung des Jahresabschlusses, die Gewinnverwendung und Auszahlungen an die Gesellschafter;
- die Entlastung der persönlich haftenden Gesellschafterin und der geschäftsführenden Kommanditistin für das abgelaufene Geschäftsjahr;
- die Entlastung der Treuhandkommanditistin für das abgelaufene Geschäftsjahr;
- Einrichtung, Wahl, Entlastung und Auflösung des Beirats;
- die Änderung des Gesellschaftsvertrags;
- die Ausschließung der persönlich haftenden Gesellschafterin und Bestellung einer neuen persönlich haftenden Gesellschafterin an ihrer Stelle;
- die in § 6 Abs. 5 aufgeführten Beschlussgegenstände;
- die Auflösung, Umwandlung beziehungsweise Liquidation der Gesellschaft;
- alle sonstigen ihr in diesem Vertrag zur Beschlussfassung zugewiesenen sowie ihr von der geschäftsführenden Kommanditistin zur Beschlussfassung vorgelegten Angelegenheiten.

§ 9 Gesellschafterbeschlüsse

(1) Entscheidungen in Angelegenheiten der Gesellschaft treffen die Gesellschafter durch Beschlüsse. Gesellschafterbeschlüsse werden in Gesellschafterversammlungen oder im Umlaufverfahren gefasst.

(2) Der Abhaltung einer Gesellschafterversammlung bedarf es nicht, wenn die geschäftsführende Kommanditistin nach pflichtgemäßem Ermessen eine Beschlussfassung in schriftlicher Form herbeiführt. Die Aufforderung hierzu ist unter Mitteilung sämtlicher Beschlussgegenstände mit einem Beschlussvorschlag, der Beschreibung des Abstimmverfahrens sowie der Frist zur Stimmabgabe einschließlich des letzten Abstimmungstags an die Gesellschafter zu richten. Die Frist zur Stimmabgabe muss mindestens vier Wochen, bei außerordentlichen Gesellschafterversammlungen mindestens zwei Wochen betragen. Berücksichtigt werden nur Stimmabgaben, die bis zum letzten Abstimmungstag bei der Gesellschaft eingegangen sind. Die Nichtbeantwortung der Aufforderung zur Stimmabgabe gilt ebenso wie verspätet eingegangene Stimmabgaben als Enthaltung; abweichende Vereinbarungen im Treuhandverhältnis sind zulässig. Gesellschafter und Treugeber können der Beschlussfassung im schriftlichen Verfahren durch Mitteilung in Schriftform an die Gesellschaft, die spätestens eine Woche vor Ablauf der für die schriftliche Beschlussfassung bestimmten Frist eingegangen sein muss, widersprechen. Im Falle des form- und fristgerechten Widerspruchs von Gesellschaftern und Treugebern, die mindestens 25 vom Hundert des stimmberechtigten Kapitals der Gesellschaft auf sich vereinigen, ist unverzüglich eine Gesellschafterversammlung als Präsenzversammlung einzuberufen.

Die geschäftsführende Kommanditistin kann auch nachträglich weitere Beschlussgegenstände bekannt geben, solange die Mitteilung spätestens zwei Wochen vor Ablauf der – ggf. von der geschäftsführenden Kommanditistin zuvor oder zeitgleich verlängerten – Frist für die Stimmabgabe abgesandt wird.

Kommanditisten und Treugeber, die mindestens 10 vom Hundert des stimmberechtigten Kapitals der Gesellschaft auf sich vereinigen, können durch Mitteilung in Schriftform an die Gesellschaft, die spätestens eine Woche vor Ablauf der für die schriftliche Beschlussfassung bestimmten Frist eingegangen sein

muss, die Aufnahme weiterer Beschlussgegenstände verlangen. Die geschäftsführende Kommanditistin hat solche weiteren Beschlussgegenstände unverzüglich mitzuteilen und ist hierbei zu eigener Stellungnahme berechtigt.

(3) Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, im Einzelfall und nach eigenem Ermessen im Umlaufverfahren die Frist zur Abgabe der Stimmen einmalig und angemessen, längstens bis zu sechs Wochen nach Ablauf der ersten Frist zur Stimmangabe, zu verlängern, um den fristgerechten Eingang weiterer Stimmabgaben zu ermöglichen. Voraussetzung ist, dass mit der ersten Ladung auf diese Möglichkeit hingewiesen wurde und die Fristverlängerung mit oder innerhalb von 18 Werktagen nach Ablauf der ersten Frist zur ersten Stimmabgabe den Gesellschaftern mitgeteilt wird.

(4) Beschlüsse im Umlaufverfahren sind mit Eingang der erforderlichen Stimmen bei der Gesellschaft mit Ablauf des letzten, ggf. nach Abs. 3 verlängerten Abstimmungstags gefasst. Gesellschafterbeschlüsse im Umlaufverfahren sind nur wirksam, wenn Gesellschafter an der Abstimmung teilnehmen, die insgesamt mindestens 30% des stimmberechtigten Kapitals der Gesellschaft halten (Beteiligungsquorum). Mehrheitserfordernisse nach Abs. 6 und 7 bleiben hiervon unberührt.

(5) Über die im Umlaufverfahren gefassten Beschlüsse hat die geschäftsführende Kommanditistin ein Protokoll zu fertigen und diese den Gesellschaftern zuzuleiten. Das Protokoll gilt als genehmigt, wenn nicht innerhalb eines Monats nach seinem Zugang schriftlich unter Angabe der Gründe Widerspruch bei der Gesellschaft eingelegt wird.

(6) Gesellschafterbeschlüsse werden, soweit das Gesetz oder der Gesellschaftsvertrag nicht eine andere Mehrheit vorsehen, mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst.

(7) Folgende Beschlüsse bedürfen der qualifizierten Mehrheit von 75% der sich an der Abstimmung beteiligenden Stimmen:

a) Änderung des Gesellschaftsvertrags;

b) Ausschluss eines Gesellschafters, der nicht auf Zahlungsverzug gestützt wird;

c) Kündigung oder Ausschluss der persönlich haftenden Gesellschafterin;

d) Entziehung der Geschäftsführungsbefugnis;

e) die Auflösung der Gesellschaft;

f) Umwandlung der Gesellschaft in eine andere Rechtsform;

g) Durchführung einer Sonderprüfung in entsprechender Anwendung der Bestimmungen der §§ 142 ff. und §§ 258 ff. des Aktiengesetzes.

Die Beschlüsse zu a), c) und f) bedürfen zu ihrer Wirksamkeit ferner der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin und der Treuhandkommanditistin. Diese dürfen ihre Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern. Ein wichtiger Grund ist auch, dass die finanzierende Bank dem vorgesehenen Beschluss nicht zustimmt.

(8) Beschlüsse, die eine Nachschusspflicht begründen, bedürfen der Zustimmung aller Gesellschafter.

(9) Je 1.000 EUR Beteiligung am Gesellschaftskapital gewähren eine Stimme. Der persönlich haftenden Gesellschafterin und der geschäftsführenden Kommanditistin steht jeweils eine Stimme zu, soweit nicht das Stimmrecht nach Beteiligung am Gesellschaftskapital zu einer höheren Stimmenzahl führt.

Ein Gesellschafter kann seine Stimmen nur einheitlich abgeben. Soweit Treugeber durch die Treuhandkommanditistin vertreten werden, ist die Treuhandkommanditistin entsprechend den ihr erteilten Weisungen zur unterschiedlichen Stimmabgabe berechtigt.

Stimmenthaltungen zählen stets für die Ermittlung der Beschlussfähigkeit mit, gelten aber als nicht abgegebene Stimmen für die Ermittlung der Mehrheit.

(10) Die Unwirksamkeit von Beschlüssen kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Monat nach Zugang der Niederschrift durch Klage geltend gemacht werden. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt. Treugeber sind berechtigt, Beschlussstreitigkeiten in eigener Person zu führen.

§ 10 Beirat

(1) Für die Gesellschaft kann ein aus drei natürlichen Personen, die Kommanditisten sein müssen, bestehender Beirat bestellt werden, wenn die Gesellschafterversammlung dies mit einfacher Mehrheit be-

schließt. Die Mitglieder des Beirats werden von der Gesellschafterversammlung mit einfacher Mehrheit für eine Amtsdauer von drei Jahren bestellt. Das Beiratsamt beginnt mit der Annahme der Wahl und endet mit Abschluss der dritten Gesellschafterversammlung, die auf die Wahl folgt. Wiederwahl, auch wiederholt, ist zulässig.

Der Beirat kann sich eine Geschäftsordnung geben.

(2) Der Beirat berät die geschäftsführende Kommanditistin in Angelegenheiten der Gesellschaft und überwacht die Durchführung von Gesellschafterbeschlüssen. Der Beirat kann jederzeit Auskünfte verlangen und die Bücher und Schriften der Gesellschaft einsehen.

(3) Auf den Beirat sind die Vorschriften über den Aufsichtsrat nicht analog anwendbar. Ein Beiratsmitglied haftet nur für diejenige Sorgfalt, welche es in eigenen Angelegenheiten anzuwenden pflegt. Haftungsansprüche der Gesellschaft gegen Mitglieder des Beirats sind auf höchstens 100.000 EUR pro Haftungsfall beschränkt. Schadensersatzansprüche gegen Mitglieder des Beirats verjähren drei Jahre nach Kenntniserlangung über den die Ersatzpflicht begründenden Sachverhalt, soweit sie nicht kraft Gesetzes einer kürzeren Verjährung unterliegen.

(4) Ist ein Beiratsmitglied während laufender Amtsdauer an der Ausübung seines Beiratsamts dauerhaft verhindert oder legt er sein Amt nieder, so ist eine Ersatzwahl im schriftlichen Abstimmungsverfahren unverzüglich vorzubereiten und durchzuführen oder eine außerordentliche Gesellschafterversammlung einzuberufen. Die Amtszeit eines Ersatzmitglieds endet mit der Gesellschafterversammlung, die turnusmäßig die Neuwahl des Beirats durchzuführen hat.

Scheidet ein Beiratsmitglied vor Nachwahl eines anderen Beiratsmitglieds aus, ist der Beirat auch ohne das ausscheidende Mitglied ordnungsgemäß besetzt.

(5) Für seine Tätigkeit erhält jedes Beiratsmitglied eine von der Gesellschafterversammlung mit einfacher Mehrheit festzusetzende jährliche Vergütung, die so lange maßgeblich bleibt, wie die Gesellschafterversammlung nicht mit Wirkung für Folgejahre anderes beschließt. Daneben werden den Beiräten die Auslagen für die Teilnahme an Beiratssitzungen ersetzt.

§ 11 Auskunfts- und Einsichtsrechte

(1) Jeder Gesellschafter kann in Angelegenheiten der Gesellschaft Auskunft von der Treuhandkommanditistin und dem Beirat verlangen. Die geschäftsführende Kommanditistin ist der Treuhänderin und dem Beirat auskunftspflichtig. Kommen die Treuhandkommanditistin, der Beirat oder die geschäftsführende Kommanditistin einem zulässigen Auskunftsverlangen nicht binnen angemessener Frist nach, kann der Gesellschafter auf eigene Kosten selbst oder durch einen von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichteten Sachverständigen (Rechtsanwalt, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater) Einsichtnahme in die Bücher und Schriften der Gesellschaft nehmen. Die Rechte der Kommanditisten nach den Vorschriften der §§ 164 und 166 HGB bleiben unberührt.

(2) Die geschäftsführende Kommanditistin darf dann gegenüber einem Gesellschafter die Erteilung von Auskünften und die Einsichtnahme in die Bücher und Schriften der Gesellschaft verweigern, wenn zu befürchten ist, dass der Gesellschafter diese Rechte zu gesellschaftsfremden Zwecken ausübt und dadurch der Gesellschaft ein nicht unerheblicher Nachteil droht.

(3) Alle Gesellschafter haben über vertrauliche Angaben und Geheimnisse der Gesellschaft namentlich Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse Dritten gegenüber Stillschweigen zu bewahren.

(4) Treugeber stehen unmittelbar an der Gesellschaft beteiligten Kommanditisten auch hinsichtlich der Regelungen dieses Abschnitts gleich. Die Treuhandkommanditistin bevollmächtigt hiermit jeden Treugeber, die ihr zustehenden Auskunfts- und Einsichtsrechte selbst geltend zu machen.

§ 12 Jahresabschluss

(1) Der Jahresabschluss ist von der geschäftsführenden Kommanditistin innerhalb von sechs Monaten nach Schluss des Geschäftsjahres, spätestens aber binnen kürzerer gesetzlicher Frist, aufzustellen und von der persönlich haftenden Gesellschafterin zu unterzeichnen. Für die Aufstellung des Jahresabschlusses gelten die gesetzlichen Bestimmungen und die Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung. Der Jahresabschluss ist ungeachtet der gesetzlichen Bestimmungen, namentlich rechtsform- und größenabhängiger Vorschriften, nach den Grundsätzen aufzustellen, die

eine mittelgroße Kapitalgesellschaft bei der Aufstellung zu beachten hat, soweit nicht die Gesellschaft verpflichtet ist, weitergehende Anforderungen zu erfüllen. Eine Verpflichtung zur Aufstellung eines Lageberichts wird hierdurch nicht begründet. Der Jahresabschluss hat neben den handelsrechtlichen auch die steuerrechtlichen Bestimmungen zu beachten, soweit dies nach Handelsrecht zulässig und möglich ist.

(2) Die geschäftsführende Kommanditistin hat den Jahresabschluss einem Wirtschaftsprüfer oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zur Prüfung vorzulegen. Die Prüfung soll nach Art, Umfang und Berichterstattung der handelsrechtlichen Pflichtprüfung für Kapitalgesellschaften mittlerer Größe entsprechen, unabhängig von der Frage, ob die Gesellschaft die entsprechenden Merkmale erfüllt. Weitergehende gesetzliche Anforderungen bleiben unberührt.

(3) Eine Abschrift der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung nebst Wiedergabe des Bestätigungsvermerks des Abschlussprüfers ist allen Gesellschaftern zuzuleiten. Dem Beirat ist der Prüfungsbericht zu übermitteln.

(4) Soweit steuerlich zulässig, wird das steuerliche Ergebnis der Gesellschaft im Wege der Einnahmeüberschussrechnung ermittelt.

(5) Wird der Jahresabschluss nachträglich geändert oder berichtigt, so ist auch für das Verhältnis der Gesellschafter untereinander der geänderte Jahresabschluss maßgebend.

§ 13 Ermittlung des Jahresergebnisses

(1) Maßgeblich für die Gewinn- und Verlustverteilung beziehungsweise die Verteilung des Ergebnisses der handelsrechtlichen Gewinn- und Verlustrechnung ist der geprüfte und von der Gesellschafterversammlung festgestellte Jahresabschluss.

(2) Die persönlich haftende Gesellschafterin erhält eine pauschale und ergebnisunabhängige Haftungsvergütung von 1.000 EUR (in Worten: eintausend Euro) per annum zuzüglich etwa entstehender Umsatzsteuer in jeweiliger gesetzlicher Höhe, erstmals für das Wirtschaftsjahr 2012, fällig jeweils zum 30.6. eines Jahres. Die Haftungsvergütung ist indexiert und erhöht sich jeweils um 2% per annum bezogen auf den Vorjahreswert.

Scheidet die persönlich haftende Gesellschafterin aus der Gesellschaft aus, erhält sie den vorgenannten Betrag zeitanteilig.

(3) Für die Geschäftsführung der Gesellschaft erhält die geschäftsführende Kommanditistin ab dem Wirtschaftsjahr 2012 eine Vergütung in Höhe von 2% der von der Gesellschaft aus Vermietung erzielten Nettoistkaltmieten per annum. Die Vergütung versteht sich zuzüglich etwa entstehender Umsatzsteuer in jeweiliger gesetzlicher Höhe und ist monatlich nachschüssig zu je 1/12 des Jahresbetrages fällig.

(4) Die Treuhandkommanditistin erhält ab dem 1.12.2012 (unabhängig von der Zahl der von ihr als Beteiligungstreuhänderin oder als Verwaltungstreuhänderin betreuten Beteiligungen) eine Vergütung in Höhe von 0,15% der Summe der Pflichteinlagen der im Zuge der Kapitalerhöhung neu beitretenden Gesellschafter (exklusive Agio) per annum (für 2012 zeitanteilig), zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer. Sie ist monatlich nachschüssig zu je 1/12 des Jahresbetrags fällig. Die Vergütung ist indexiert und erhöht sich jeweils um 2% per annum bezogen auf den Vorjahreswert.

(5) Die in den vorstehenden Absätzen genannten Vergütungen werden im Innenverhältnis der Gesellschafter stets als Aufwand der Gesellschaft behandelt und von dieser gezahlt. Sie setzen kein positives Jahresergebnis der Gesellschaft voraus.

(6) Die Gewinn- und Verlustbeteiligung gilt auch für die Beteiligung am Liquidationserlös mit der Maßgabe, dass die Treuhänderin für den Liquidationszeitraum eine einmalige Liquidationsgebühr in Höhe von 0,5% der Summe der Pflichteinlagen (180.000 EUR zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer) der im Zuge der Kapitalerhöhung neu beitretenden Gesellschafter (exklusive Agio) erhält.

§ 14 Verteilung des Jahresergebnisses, Auszahlungen

(1) Die persönlich haftende Gesellschafterin ist an Gewinn und Verlust der Gesellschaft nicht beteiligt.

(2) An Gewinn und Verlust der Gesellschaft sind die Kommanditisten nach dem Verhältnis der Anzahl ihrer Kommanditanteile exklusive Agio zum Gesamtbetrag der Kommanditanteile aller Kommanditisten (exklusive Agio) beteiligt. Verluste werden auch dann zugewiesen, wenn sie die Kapitalkonten übersteigen.

(3) Die Bestimmungen dieses Abschnitts gelten für die Treugeber der Treuhandkommanditistin entsprechend, mit der Maßgabe, dass sie über die Treuhandkommanditistin am Vermögen und am Ergebnis der Gesellschaft beteiligt sind.

(4) Die Gewinn- und Verlustbeteiligung gilt auch für die Beteiligung am Liquidationserlös.

(5) Abweichend vom allgemeinen Verteilungsschlüssel wird das handelsrechtliche Ergebnis des Wirtschaftsjahres 2012 von Beginn der Gesellschaft bis zu dem Tag, der der Zahlung des Kaufpreises für den im Investitionsplan der Gesellschaft vorgesehenen Erwerb von Immobilien vorausgeht, der Gründungsgesellschafterin Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH allein zugewiesen. Es ist durch Zwischenabschluss zu ermitteln. In diesem Zwischenabschluss sind die im Investitionsplan der Gesellschaft vorgesehenen Aufwendungen für Eigenkapitalvermittlung, Strukturierung, Marketing und Prospekt, Rechts- und Steuerberatung, Mittelverwendungskontrolle und Finanzierungsnebenkosten unabhängig von ihrem zeitlichen Anfall nicht als Aufwand zu berücksichtigen. Das auf die Zeit vom Tag nach dem Stichtag des Zwischenabschlusses bis zum Ende des Wirtschaftsjahres 2012 entfallende Ergebnis ist unter Ansatz der nach Satz 1 nicht im Zwischenabschluss zu berücksichtigenden Aufwendungen zu ermitteln. Aus dem so ermittelten Ergebnis wird nach Vorabzuweisungen nach § 13 zunächst denjenigen Anlegern, die vor dem 30.9.2012 der Gesellschaft beigetreten sind und ihre Pflichteinlage in vollem Umfang geleistet haben, für die Zeit von der vollständigen Einzahlung bis zum 30.11.2012 einschließlich ein Ergebnisanteil in der Höhe zugewiesen, wie es dem rechnerisch anteilig auf die Beteiligung entfallenden Betrag der Zinserträge entspricht, die die Treuhandkommanditistin auf dem Eigenkapitaleinzahlungskonto durchschnittlich in dieser Periode erwirtschaftet hat. Sodann wird es allen Kommanditisten nach Maßgabe des Gewinn- und Verlustverteilungsschlüssels gemäß Absatz 2 unabhängig vom Zeitpunkt ihres (unmittelbaren oder mittelbaren) Beitritts zur Gesellschaft zugewiesen (Gleichverteilungsabrede), so dass die Verrechnungskonten beziehungsweise Verlustvortragskonten zum Ende des Geschäftsjahres gleichmäßig belastet sind. Soweit dies nicht möglich ist, wird vom Jahresergebnis des Folgejahres vorab so viel an Gewinn beziehungsweise Verlust zugewiesen, dass sich auf den Schluss dieses Geschäftsjahres eine gleichmäßige Belastung der Verrechnungskonten beziehungsweise Verlustvortragskonten aller Kommanditisten ergibt.

(6) Die Beteiligung an Liquiditätsauszahlungen entspricht Absatz 2 Satz 1. Abweichend vom allgemeinen Verteilungsschlüssel wird das Liquiditätsergebnis des Wirtschaftsjahres 2012 von Beginn der Gesellschaft bis zu dem Tag, der der Zahlung des Kaufpreises für den im Investitionsplan der Gesellschaft vorgesehenen Erwerb von Immobilien vorausgeht, der Gründungsgesellschafterin Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH allein zugewiesen und darf von ihr entnommen werden. Für dessen Ermittlung gelten Absatz 5 Sätze 2 und 3 entsprechend mit der Maßgabe, dass es auch ohne Berücksichtigung der Liquidität aus Eigenkapitaleinzahlungen ermittelt wird. Das Liquiditätsergebnis des Wirtschaftsjahres 2012 im Übrigen wird analog Absatz 5 Sätze 4 bis 7 ermittelt und verteilt. Die Gründungsgesellschafter Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH und die Bouwfonds Fondsverwaltungs GmbH stunden der Gesellschaft die auf sie entfallenden Liquiditätsauszahlungen mit Ausnahme der Liquiditätsauszahlung nach Satz 2 bis zur Liquidation der Gesellschaft mit der Maßgabe, dass beide Gründungsgesellschafter die Stundung mit Wirkung frühestens ab dem 1.1.2024 auch dann widerrufen können, wenn es bis zu diesem Zeitpunkt zu einer Liquidation der Gesellschaft nicht gekommen ist. Die gestundeten Auszahlungen sind als Verbindlichkeit der Gesellschaft zu erfassen und vorab auszuzahlen, wenn die Stundung endet.

(7) Soweit an Gesellschafter Liquiditätsüberschüsse ausgezahlt werden, die die kumulierten handelsrechtlichen Jahresergebnisse übersteigen, werden diese in dem Verhältnis ausgekehrt, wie es der Gewinnverteilung entspricht. Solche Auszahlungen erfolgen zunächst aus dem die Haftsumme übersteigenden Kapital, erst nach dessen Verbrauch aus der Haftsumme. Die Auszahlung erfolgt unabhängig von der steuerlichen Behandlung der Auszahlungen auf Ebene des Kommanditisten, namentlich ungeachtet des steuerlichen Kapitalkontos im Sinne des § 15a EStG. Auszahlungen dieser Art leitet die Treuhandkommanditistin vor Ende der Gesellschaft nicht an Treugeber weiter, soweit mit der Auszahlung die eingetragene Hafteinlage unterschritten würde, es sei denn, der betroffene Treugeber wandelt seine Treugeberstellung in eine unmittelbare Beteiligung an der Gesellschaft um. Die Weiterleitung erfolgt in diesem Fall, sobald die Eintragung des bisherigen Treugebers in das Handelsregister erfolgt ist. Ob die eingetragene Hafteinlage unterschritten würde, ist auf der Ebene des einzelnen Treugebers zu ermitteln, indem seine gedachte anteilige Hafteinlage der anteiligen Pflichteinlage, dem an-

teiligen zugerechneten Jahresergebnis und den anteilig bezogenen Auszahlungen gegenübergestellt wird. Als regelmäßige Auszahlungstermine gelten der 15.6. und 15.12. eines jeden Jahres.

(8) Sonderwerbungskosten muss jeder Kommanditist und Treugeber spätestens am 31.3. des auf ein Geschäftsjahr folgenden Jahres der geschäftsführenden Kommanditistin schriftlich unter Beifügung von Belegen bekannt geben. Die geschäftsführende Kommanditistin bedient sich zur Erfüllung der steuerlichen Verpflichtungen der Gesellschaft eines Steuerberaters oder Wirtschaftsprüfers. Der entsprechende Dienstleistungsvertrag sieht vor, dass später gemeldete Sonderwerbungskosten nur gegen Zusatzhonorar von 200 EUR zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer bearbeitet werden. Die Mehrkosten treffen den Gesellschafter. Zur Berücksichtigung nachträglich gemeldeter Sonderwerbungskosten ist die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt, aber nicht verpflichtet. Die Zulassung nachträglich gemeldeter Sonderwerbungskosten kann die geschäftsführende Kommanditistin von der vorschussweisen Zahlung dieser Kosten abhängig machen oder entstandene Kosten von der nächstfolgenden Auszahlung absetzen.

(9) Die steuerliche Ergebnisverteilung folgt, soweit nicht zwingende gesetzliche Regelungen entgegenstehen, der handelsrechtlichen Ergebnisverteilung.

§ 15 Verfügungen über Gesellschaftsanteile

(1) Die Verfügung über oder Belastung eines Geschäftsanteils ist nur jeweils zum 31.12. eines jeden Jahres möglich. Jeder Kommanditist kann seinen Gesellschaftsanteil nur einheitlich hinsichtlich aller Kapitalkonten übertragen oder belasten oder in sonstiger Weise darüber verfügen. Die Übertragung, die Belastung oder sonstige Verfügung über den Gesellschaftsanteil einschließlich der Verpfändung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der vorherigen Zustimmung aller Gesellschafter und Treugeber. Die Genehmigungspflicht erstreckt sich auf alle Rechtsgeschäfte, die den rechtlichen oder wirtschaftlichen Übergang eines Geschäftsanteils 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.

Eine Übertragung oder sonstige Verfügung oder Belastung ist nur möglich, wenn die verbleibende und die entstehende Beteiligung jeweils mindestens fünf Anteile umfasst, also nominal 5.000 EUR beträgt. Jede Beteiligung muss durch 1.000 ohne Rest teilbar sein.

(2) Im Falle der Übertragung oder des sonstigen Übergangs des Gesellschaftsanteils auf einen Dritten werden die Gesellschafterkonten (ggf. anteilig) unverändert und einheitlich fortgeführt.

(3) Alle Kosten einer Übertragung (oder sonstigen Verfügung) über Gesellschaftsanteile, insbesondere die Kosten der Handelsregistereintragungen, tragen im Verhältnis zur Gesellschaft der übertragende Gesellschafter und der Erwerber als Gesamtschuldner. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, eine

Verwaltungsgebühr in Höhe von 0,5% (in Worten: ein halbes Prozent) der betroffenen Kommanditeinlage, höchstens aber 250 EUR, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer, zu erheben, die ebenfalls von dem übertragenden Gesellschafter und von dem Erwerber als Gesamtschuldner zu ersetzen sind. Im Falle der Umwandlung eines Treuhandverhältnisses in eine Direktbeteiligung an der Fondsgesellschaft trägt der Treugeber die Kosten der Handelsregistereintragung. Eine Verwaltungsgebühr nach Satz 2 fällt hierfür nicht an.

(4) Der Verfügende und dessen Rechtsnachfolger haben die Gesellschaft und deren Gesellschafter von jedem aus der Übertragung resultierenden direkten oder indirekten Nachteil und von jedem durch die Übertragung jetzt oder in Zukunft entstehendem Steueraufwand für alle Folgeperioden bis zur Vollbeendigung der Gesellschaft freizustellen. Maßgeblich sind der Gesamtbetrag der eintretenden Nachteile und Steuerbelastungen ohne Diskontierung.

(5) Die Übertragung von Kommanditanteilen ist nur zusammen mit der gleichzeitigen Übertragung der Rechte und Pflichten aus dem zwischen dem jeweiligen Kommanditisten und der Treuhandkommanditistin abgeschlossenen Treuhand- und Verwaltungsvertrag möglich.

(6) Die Regelungen dieses Paragraphen gelten für die Übertragung mittelbarer Beteiligungen entsprechend.

§ 16 Erbfolge, Schenkung

(1) Im Falle des Todes eines Kommanditisten wird die Gesellschaft von den verbleibenden Gesellschaftern mit den nachrückenden Erben des verstorbenen Kommanditisten fortgesetzt. Die Erben haben sich durch Vorlage eines Erbscheins zu legitimieren. Kann ein Erbschein zur Legitimation nicht vorgelegt werden, ist die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt, aber nicht verpflichtet, andere geeignete Erbnachweise zu akzeptieren.

(2) Rücken mehrere Erben gemeinschaftlich in die Gesellschafterstellung des Erblassers ein, so können sie die aus der Beteiligung des Erblassers resultierenden Stimm- und sonstigen Gesellschafterrechte nur einheitlich durch einen gemeinsamen Vertreter ausüben. Die Erben sind verpflichtet, unverzüglich einen solchen gemeinsamen Vertreter gegenüber der Gesellschaft zu benennen. Gemeinsamer Vertreter kann nur ein Gesellschafter oder ein kraft Gesetzes zur Verschwiegenheit verpflichtetes Mitglied der rechts-, wirtschafts- oder steuerberatenden Berufe sein. Solange ein gemeinsamer Vertreter nicht bestellt ist, ruhen die Gesellschafterrechte der Erben mit Ausnahme des Rechts auf Gewinn- und Verlustbeteiligung, auf Teilnahme an Liquiditätsauszahlungen und auf Ausübung des Stimmrechts, soweit Beschlussfassungen die Änderung oder Ergänzung des Gesellschaftsvertrags zum Gegenstand haben. Die Durchführung von Liquiditätsauszahlungen setzt einheitliche Weisungen der Erben über den oder die Zahlungsempfänger voraus.

(3) Soll eine Auseinandersetzung unter den Erben folgen, müssen die sich nach Auseinandersetzung ergebenden einzelnen Beteiligungen (Nominaleinlage) mindestens fünf Anteile, also einen Betrag von 5.000 EUR aufweisen und durch 1.000 ohne Rest teilbar sein. Die erstmalige Auseinandersetzung zwischen Erben – auch eine Übertragung der Beteiligung im Ganzen an einen Erben allein – erfordert nicht die Zustimmung aller Gesellschafter nach den Vorschriften des § 15 Abs. 1.

(4) Jeder Anleger hat sicherzustellen, dass ein Erwerb von Todes wegen nicht durch nicht zugelassene Anleger (§ 4 Absatz 14) erfolgt.

(5) Auf Schenkungen sind die Vorschriften dieses Absatzes entsprechend anzuwenden.

§ 17 Kündigung und Ausscheiden aus der Gesellschaft aus wichtigem Grund

(1) Durch die Kündigung oder das Ausscheiden eines Gesellschafters aus wichtigem Grund wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, vielmehr scheidet der kündigende Gesellschafter aus der Gesellschaft aus.

(2) Wird über das Vermögen eines Gesellschafters ein Insolvenzverfahren eröffnet oder dessen Eröffnung mangels Masse abgelehnt, so scheidet der betreffende Gesellschafter mit sofortiger Wirkung aus der Gesellschaft – auch wenn diese bereits ihre Auflösung beschlossen hat – aus, ohne dass es eines Gesellschafterbeschlusses oder der gerichtlichen Klage bedarf.

(3) Wird gegen einen Gesellschafter oder sein Vermögen eine Maßnahme der Zwangsvollstreckung aus einem nicht nur vorläufig vollstreckbaren Titel in seinen Gesellschaftsanteil eingeleitet, so scheidet der betreffende

Gesellschafter nach Ablauf von acht Wochen, gerechnet vom Zeitpunkt der Zustellung der Vollstreckungsmaßnahme bei der Gesellschaft an, aus der Gesellschaft – auch wenn diese bereits ihre Auflösung beschlossen hat – aus, wenn nicht die Zwangsvollstreckungsmaßnahme innerhalb dieser Frist aufgehoben wird.

Der Gesellschafter scheidet auch dann aus der Gesellschaft aus, wenn sein Anteil aufgrund Pfändung von einem Dritten gekündigt wird.

(4) Ein Gesellschafter, der Klage auf Auflösung der Gesellschaft erhebt, scheidet mit Rechtshängigkeit der Klage aus der Gesellschaft aus.

(5) Ein Gesellschafter kann aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden, wenn in seiner Person ein wichtiger Grund gemäß § 133 Abs. 1 und 2 HGB gegeben ist. Der ausscheidende Gesellschafter hat bei der Beschlussfassung kein Stimmrecht.

(6) Die Absätze 1 bis 5 gelten entsprechend für die Treugeber mit der Maßgabe, dass in den dort genannten Fällen die Treuhandkommanditistin anteilig mit dem Teil ihrer Kommanditbeteiligung aus der Gesellschaft ausscheidet, den sie treuhänderisch für den jeweils betroffenen Treugeber hält.

(7) Ist oder wird ein Gesellschafter nicht zugelassener Anleger (§ 4 Absatz 14) oder ist oder wird seine Beteiligung zu einer nicht zugelassenen Beteiligung, so ist im Falle einer Beteiligung als Kommanditist die geschäftsführende Kommanditistin und im Falle der Beteiligung als Treugeber die Treuhandkommanditistin berechtigt, dem Anleger mit sofortiger Wirkung zu kündigen. Eines Gesellschafterbeschlusses bedarf es dafür nicht.

(8) Scheidet die persönlich haftende Gesellschafterin aus, so ist durch die geschäftsführende Kommanditistin unverzüglich eine Gesellschafterversammlung einzuberufen, die eine neue persönlich haftende Gesellschafterin wählt. Für alle Fälle ihres Ausscheidens gibt die persönlich haftende Gesellschafterin schon jetzt ihre Einwilligung zur Fortführung der Firma.

§ 18 Abfindung, Anteilsbewertung, Auszahlung

(1) Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft aus, erhält er für seine Beteiligung am Gesellschaftsvermögen eine Abfindung in Geld. § 4 Absatz 8 bleibt unberührt.

(2) a) Das Auseinandersetzungsguthaben des ausscheidenden Gesellschafters entspricht außer in den unter b) und c) geregelten Fällen dem Wert seiner Beteiligung am Vermögen der Gesellschaft. Zum Zweck der Anteilsbewertung ist von der geschäftsführenden Kommanditistin unverzüglich eine Auseinandersetzungsbilanz aufzustellen. In der Auseinandersetzungsbilanz sind alle Vermögenswerte mit ihrem Verkehrswert zum Auseinandersetzungszeitpunkt anzusetzen, wobei die durch das Ausscheiden des Gesellschafters bedingten Kosten und Abgaben in Abzug zu bringen sind. Ein Geschäftswert wird nicht angesetzt. Das Ergebnis schwebender Geschäfte wird nicht berücksichtigt. Die Höhe des Abfindungsanspruchs wird von dem für das betreffende Geschäftsjahr ordentlich bestellten Abschlussprüfer der Gesellschaft als Schiedsgutachter verbindlich festgestellt.

b) Scheidet ein Kommanditist aus den in § 17 Abs. 2, 3, 5 oder 7 geregelten Gründen aus, beschränkt sich sein Auseinandersetzungsanspruch auf den Buchwert des Gesellschaftsanteils (i) zum 31.12. des vor dem Ausscheidenstermin liegenden Jahres abzüglich zwischenzeitlich bezogener Auszahlungen oder (ii) des Ausscheidensjahres, wenn das Ausscheiden zum 31.12. des Jahres erfolgt. Buchwert ist die Summe aller Kapitalkonten.

c) Ist das Auseinandersetzungsguthaben bei Auflösung der Gesellschaft ohne Rechtsverstoß der Gesellschaft noch nicht oder nicht vollständig an den ausgeschiedenen Gesellschafters ausgezahlt worden, so wandelt sich der Abfindungsanspruch des ausgeschiedenen Gesellschafter auf den noch nicht ausgezahlten Teil seines Auseinandersetzungsguthabens in einen Anspruch auf Teilnahme am Liquidationserlös. In diesem Falle wird der Gesellschafter so behandelt, als sei er nicht aus der Gesellschaft ausgeschieden. Der vor der Auflösung erhaltene Anteil des Auseinandersetzungsguthabens wird auf den anteiligen Anspruch auf den Liquidationserlös angerechnet. Ergibt sich dabei, dass der vor der Auflösung ausgezahlte Anteil des Auseinandersetzungsguthabens den Betrag übersteigt, der dem Gesellschafter nun anteilig am Liquidationserlös zustehen würde, so muss er der Gesellschaft beziehungsweise der Liquidationsmasse den Mehrbetrag zurückerstatten.

(3) Das Abfindungsguthaben ist in vier gleichen Halbjahresraten fällig, die erste Rate zum nächsten Jahresabschlussstichtag der Gesellschaft, der dem Zeitpunkt des Ausscheidens folgt. Der jeweils ausstehende Betrag des Abfindungsguthabens ist ab Fälligkeit mit 5 vom Hundert per annum über dem jeweiligen Basiszinssatz zu verzinsen. Die Gesellschaft ist zur vorzeitigen Ablösung – ganz oder in Teilen – ohne Ausgleich für entgehende Zinsen berechtigt. 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.

(4) Sicherheitsleistung für die Zahlung des Abfindungsguthabens kann der ausscheidende Gesellschafter nicht verlangen.

(5) Die Vorschriften der § 17 und § 18 sind auf Treugeber entsprechend anzuwenden.

§ 19 Liquidation und Kapitalherabsetzung

(1) Die Liquidation erfolgt durch die geschäftsführende Kommanditistin nach einem entsprechenden Auflösungsbeschluss der Gesellschafterversammlung.

(2) Das nach Befriedigung der Gläubiger und nach Berücksichtigung der in diesem Vertrag geregelten Gesellschaftervergütungen verbleibende Vermögen der Gesellschaft ist im Verhältnis der Kapitalkonten I unter die Kommanditisten zu verteilen. Die persönlich haftende Gesellschafterin nimmt an Liquidationsgewinn oder -verlust nicht teil. Zu den Verbindlichkeiten der Gesellschaft zählen auch die beschlossenen und nicht entnommenen Auszahlungen an die Kommanditisten.

Es steht im Ermessen der geschäftsführenden Kommanditistin, eine zur Befriedigung von Kosten und Ansprüchen bis zur Vollbeendigung der Gesellschaft angemessene Liquiditätsreserve zu bilden und die verbleibende Liquidität abschlagsweise an die Kommanditisten entsprechend dem Verhältnis ihrer Pflichteinlagen auszukehren.

(3) Erfolgt vor Liquidation der Verkauf von Grundbesitz, kann die Gesellschafterversammlung mit einer Mehrheit von 75% der abgegebenen Stimmen eine Kapitalherabsetzung beschließen.

§ 20 Wettbewerbsverbot

Die Gesellschafter, auch die persönlich haftende Gesellschafterin und die geschäftsführende Kommanditistin, unterliegen keinem Wettbewerbsverbot.

§ 21 Haftung der Gesellschaft / Gesellschafter

(1) Die persönlich haftende Gesellschafterin haftet gegenüber den Kommanditisten und / oder Treugebern und / oder der Gesellschaft – soweit rechtlich zulässig – nur für vorsätzliches und grob fahrlässiges Handeln oder Unterlassen. Diese Regelung gilt nicht für die Verletzung von Pflichten, die für die Durchführung dieses Gesellschaftsvertrags wesentlich sind und nicht für die Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit der Kommanditisten und / oder Treugeber.

(2) Die persönlich haftende Gesellschafterin haftet für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft im Außenverhältnis nach den Bestimmungen des Handelsgesetzbuchs unbeschränkt.

(3) Die Haftung der Kommanditisten ist im Außenverhältnis auf die Summe ihrer Hafteinlagen und im Innenverhältnis auf die Summe ihrer Pflichteinlagen und des Agios begrenzt. Die Haftung im Außenverhältnis kann in Höhe der Haftsumme wieder aufleben, wenn durch Auszahlung das Kapitalkonto unter die Haftsumme sinkt. Die Haftung lebt auch im Falle des Ausscheidens bei Zahlung des Auseinandersetzungsguthabens wieder auf.

(4) Die Grundsätze der Haftung nach Abs. 3 gelten wirtschaftlich entsprechend für die Treugeber.

(5) Alle Gesellschafter haben im Rahmen des Gesellschaftsverhältnisses untereinander sowie im Verhältnis zu der Gesellschaft nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten. Dies gilt auch für ein Verhalten vor Abschluss des vorliegenden Gesellschaftsvertrags. Die Regelungen des § 6 Abs. 1 bis 3 dieses Vertrags bleiben unberührt.

(6) Ansprüche der Gesellschafter untereinander auf Schadensersatz verjähren in einem Jahr ab dem Zeitpunkt der Entstehung des Anspruchs, soweit sie nicht kraft Gesetzes eine kürzere Verjährungsfrist einschlägig ist. Die Schadensersatzansprüche sind innerhalb einer Ausschlussfrist von sechs Monaten nach

Kenntnisnahme von dem Schaden gegenüber dem Verpflichteten schriftlich geltend zu machen. Die Schriftform ist Wirksamkeitsvoraussetzung.

§ 22 Kommunikation zwischen Gesellschaft und Gesellschaftern

(1) Schriftliche Mitteilungen gelten als am dritten Werktag nach Aufgabe zur Post als zugegangen, wenn die Übersendung an die zuletzt schriftlich mitgeteilte Anschrift des Gesellschafters beziehungsweise der Gesellschaft erfolgt ist.

(2) Mitteilungen an die Gesellschafter können schriftlich oder per Telefax erfolgen. Sie können per E-Mail oder durch Online-Hinterlegung mit Benachrichtigung per E-Mail erfolgen, wenn der Gesellschafter diese Kommunikationsform gewählt hat. Die Wahl ist jederzeit widerruflich.

(3) Die Teilnahme an Abstimmungen kann schriftlich oder per Telefax erfolgen. Sie kann per E-Mail oder durch Online-Abstimmung erfolgen, wenn der Gesellschafter diese Kommunikationsform – jederzeit widerruflich – gewählt hat und die geschäftsführende Kommanditistin oder die Treuhandkommanditistin sie bereitstellt.

(4) Des Abschlusses von elektronischen Erklärungen durch Nachbildung der Namensunterschrift oder anders im Sinne des § 126b BGB bedarf es für Mitteilungen und Abstimmungserklärungen nicht.

§ 23 Schlussbestimmungen

(1) Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags sowie alle das Gesellschaftsverhältnis betreffenden Vereinbarungen der Gesellschafter untereinander und mit der Gesellschaft bedürfen der Schriftform, soweit nicht kraft zwingenden Gesetzes eine strengere Form vorgeschrieben ist. Auf das Schriftformerfordernis kann nur schriftlich verzichtet werden.

(2) Sollten Bestimmungen dieses Vertrags oder eine künftig in ihm aufgenommene Bestimmung ganz oder teilweise nicht rechtswirksam oder nicht durchführbar sein oder ihre Rechtswirksamkeit oder Durchführbarkeit später verlieren, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrags nicht berührt.

Das Gleiche gilt, soweit sich herausstellen sollte, dass der Vertrag eine Regelungslücke enthält. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Gesellschafter gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck des Vertrags gewollt haben würden, sofern sie bei Abschluss dieses Vertrags oder bei der späteren Aufnahme einer Bestimmung den Punkt bedacht hätten.

(3) Der vorliegende Vertrag unterliegt ausschließlich dem deutschen Recht. Erfüllungsort und Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag sowie über das Zustandekommen dieses Vertrags ist – soweit gesetzlich zulässig – Berlin.

(4) Soweit in diesem Vertrag auf den Verbraucherpreisindex für Deutschland Bezug genommen ist, gilt das Basisjahr des Indexes im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. Im Falle von Umbasierungen ist ab der amtlichen Umbasierung das neue Basisjahr anzuwenden. Wird der Index durch einen anderen Index ersetzt, ist durch geeignete Umrechnung auf den neuen Index umzustellen. Im Zweifel gelten hierbei die Empfehlungen des Bundesamts für Statistik.

(5) Die Kosten dieses Vertrags und der notwendigen Registereintragungen trägt die Gesellschaft.

Berlin, den 25. Juni 2012

Bouwfonds Private Dutch Parking Fund I Verwaltungs GmbH

gez. André Barthels *gez. Bart Pierik*

Berlin, den 25. Juni 2012

Bouwfonds Fondsverwaltungs GmbH

gez. Roman Menzel *gez. Martin Eberhardt*

Berlin, den 25. Juni 2012

Bouwfonds Treuhand und Verwaltungs GmbH

gez. Ellen Sommerfeld *gez. Nicholas Okech*

Berlin, den 25. Juni 2012

Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH

gez. André Barthels *gez. Martin Eberhardt*

MITTELVERWENDUNGS-KONTROLLVERTRAG

zwischen der

Bouwfonds Private Dutch Parking Fund I GmbH & Co. KG,
Potsdamer Straße 58, 10785 Berlin,

– nachfolgend die **„Auftraggeberin"** genannt –

und der

CT legal Fondstreuhand GmbH
Neuer Wall 46, 20354 Hamburg,

– nachfolgend die **„Mittelverwendungskontrolleurin"** genannt –

Inhaltsverzeichnis

§ 1 Vertragsgegenstand, Leistungsumfang
§ 2 Mittelverwendungskonto
§ 3 Mittelverwendungsvoraussetzungen, Mittelverwendungsnachweise
§ 4 Umfang der Mittelverwendungskontrolle, Mittelfreigabe
§ 5 Vergütung
§ 6 Laufzeit, Beendigung
§ 7 Haftung
§ 8 Verschwiegenheitspflicht
§ 9 Haftungsbegrenzung
§ 10 Schlussbestimmungen

§ 1 Vertragsgegenstand, Leistungsumfang

1.1

Die Auftraggeberin ist oder wird Eigentümerin eines Portfolios von Parkhäusern in den Niederlanden (das „Investitionsvorhaben"). Hierzu ist es erforderlich, das Eigenkapital der Auftraggeberin im Wege eines öffentlichen Angebots im Sinne des Gesetzes über Vermögensanlagen zu erhöhen (das „Beteiligungsangebot"). Der vorliegende Vertrag regelt die Kontrolle der vertragsgerechten Verwendung des Eigenkapitals der Auftraggeberin.

1.2

Die Mittelverwendungskontrolleurin sichert zu:

1.2.1

Sie verfügt über sämtliche für ihre derzeitige Geschäfts- und hier gegenständliche Tätigkeit erforderliche Genehmigungen.

1.2.2

Sie ist zum Abschluss und zur Erfüllung dieses Vertrags befugt und hat sämtliche zur Genehmigung des Abschlusses und der Erfüllung dieser Vereinbarung erforderliche Maßnahmen getroffen.

1.2.3

Dieser Vertrag begründet rechtsverbindliche, rechtmäßige und durchsetzbare Verpflichtungen der Mittelverwendungskontrolleurin.

1.2.4

Der Abschluss und die Erfüllung dieses Vertrags stehen nicht im Widerspruch zu den Bestimmungen eines Gesellschaftsvertrags der Mittelverwendungskontrolleurin oder sonstiger für sie verbindlicher Statuten, Regularien, Rechtsnormen und vertraglichen Regelungen und stellen keine Verletzung oder Nichterfüllung anwendbarer gesetzlicher Bestimmungen oder Verordnungen oder vertraglicher Regelungen dar.

1.2.5

Die Mittelverwendungskontrolleurin verfügt über die angemessene Sachkenntnis, die Erfahrungen und Ressourcen, die zum Zwecke der Ausführung der in diesem Vertrag vereinbarten Leistungen erforderlich sind.

§ 2 Mittelverwendungskonto

2.1

Entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Auftraggeberin haben die Anleger die von ihnen übernommenen Zeichnungssummen sowie das Agio in Höhe von 5% der Zeichnungssumme auf folgendes von der Treuhänderin einzurichtendes Konto einzuzahlen:

Kontoinhaber:	Bouwfonds Treuhand und Verwaltungs GmbH
Bank:	Landesbank Berlin AG
Bankleitzahl:	100 500 00
Kontonummer:	190102861
IBAN:	DE66 1005 0000 0190 1028 61
BIC:	BELADEBEXXX

(das „Mittelverwendungskonto").
Andere Einzahlungen dürfen auf dieses Konto nicht vorgenommen werden.

2.2
Zum Zwecke der Mittelverwendungskontrolle ist die Verfügungsberechtigung über das Mittelverwendungskonto so herzurichten, dass die Treuhänderin nur gemeinsam mit der Mittelverwendungskontrolleurin zeichnungs- und damit verfügungsberechtigt ist.

§ 3 Mittelverwendungsvoraussetzungen, Mittelverwendungsnachweise

3.1
Die Mittelverwendungskontrolleurin wird Verfügungen über das Kontoguthaben auf dem Mittelverwendungskonto erst dann zustimmen, wenn sie sich in dem nachstehend und unter § 4 dieses Vertrags genannten Umfang davon überzeugt hat, dass die nachfolgend definierten allgemeinen und besonderen Mittelverwendungsvoraussetzungen erfüllt sind.

3.2 Allgemeine Auszahlungsvoraussetzungen
Verfügungen sind ausnahmslos erst dann zulässig, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

3.2.1
Unterzeichnung des Gesellschaftsvertrags der Auftraggeberin;

3.2.2
Eintragung der Auftraggeberin in das Handelsregister;

3.2.3
Billigung des Verkaufsprospekts durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gemäß § 8 Abs. 1 Vermögensanlagengesetz durch Schreiben der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, nach welcher der Verkaufsprospekt gemäß § 8 Abs. 1 Vermögensanlagengesetz gebilligt wird;

3.2.4
Einzahlung des im mit Billigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht versehenen Verkaufsprospekt der Auftraggeberin abgedruckten Investitionsplan der Auftraggeberin vorgesehenen einzuwerbenden Eigenkapitals der Auftraggeberin (voraussichtlich: 36.000.000 EUR zuzüglich 5% Agio) auf das Mittelverwendungskonto;

3.2.5
Einzahlung des im Gesellschaftsvertrag der Auftraggeberin vorgesehenen Eigenkapitals der Gründungsgesellschafter Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH und Bouwfonds Fondsverwaltungs GmbH von 2.000.000 EUR auf das Mittelverwendungskonto.

Diese allgemeinen Auszahlungsvoraussetzungen sind nachzuweisen durch Vorlage des unterzeichneten Gesellschaftsvertrags, eines die Eintragung ausweisenden Handelsregisterauszugs und durch Schreiben der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, nach welcher die Veröffentlichung des Verkaufsprospekts gemäß § 8 Abs. 1 Vermögensanlagengesetz gestattet ist.

3.3 Besondere Auszahlungsvoraussetzungen
Nach Eintritt der allgemeinen Auszahlungsvoraussetzungen ist die jeweilige einzelne Verfügung unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

3.3.1
Der Verwendungszweck der angeforderten Mittel entspricht dem Finanz- und Investitionsplan des Gesellschaftsvertrags der Auftraggeberin; hierzu sind die der beabsichtigten Verfügung über das Kontoguthaben auf dem Mittelverwendungskonto zugrunde liegenden Verträge, Rechnungen beziehungsweise Zahlungsaufforderungen vorzulegen, denen der Verwendungszweck, die Höhe des zu zahlenden Geldbetrags und die Kontoverbindung des Zahlungsempfängers zu entnehmen sind.

3.3.2
Die Zahlung führt zu keiner Überschreitung des hierfür im Investitions- und Finanzplan angesetzten Betrags um mehr als 15%, unabhängig davon, ob dadurch die Gesamtfinanzierung des Investitionsvorhabens gefährdet ist; hierzu ist ein Budgetplan vorzulegen, aus dem sich ergibt, welcher Position des Finanz- und Investitionsplans die Zahlung zuzuordnen ist und welche Mittel aus dieser Position bereits freigegeben wurden. In den vorgesehenen Zahlungen enthaltene Umsatzsteuerbeträge, die laut Investitionsplan der Auftraggeberin vorsteuerabzugsfähig sind, bleiben bei der Prüfung unberücksichtigt.

3.3.3
Übereinstimmung der Kontoverbindung des Empfängers der beabsichtigten Verfügung (insbesondere Überweisung) mit der entsprechenden Kontoverbindung gemäß dem betreffenden Nachweis im Sinne des Unterabsatzes 3.3.1.

3.4
Verauslagen die Treuhänderin, die Auftraggeberin oder für eine von beiden ein Dritter Gelder und sollen insoweit Erstattungen erfolgen, so sind über die in Absatz 3.3 erwähnten Unterlagen hinaus geeignete Nachweise vorzu-

legen, die die Verauslagung dokumentieren und aus denen die Kontoverbindung des Verauslagenden ersichtlich ist, auf welche die Erstattung erfolgen soll.

3.5
Abweichend von den vorstehenden Absätzen gibt die Mittelverwendungskontrolleurin auf Verlangen der Treuhänderin Zahlungen an Anleger in den Fällen frei, in denen Anleger ein Widerrufsrecht ausüben oder die Treuhänderin von dem Treuhandauftrag zurücktritt, oder wenn Anleger mehr als ihre Zeichnungssumme zzgl. Agio auf das Mittelverwendungskonto einzahlen (Überzahlung) und die nachstehenden Voraussetzungen erfüllt sind:

3.5.1
Vorliegen eines Widerrufs, eines Rücktritts oder einer Überzahlung;

3.5.2
Übereinstimmung der Kontoverbindung des Empfängers der beabsichtigten Verfügung (insbesondere Überweisung) mit der entsprechenden Kontoverbindung des jeweiligen Anlegers laut Zeichnungsschein oder schriftliche Erklärung des Zahlungsempfängers, aus der sich die Kontoverbindung des Zahlungsempfängers ergibt, wenn diese nicht der im Zeichnungsschein genannten Kontoverbindung entspricht;

3.5.3
Fälligkeit des Rückzahlungsanspruchs.

Die Mittelverwendungskontrolleurin hat keine rechtliche Prüfung des Widerrufs beziehungsweise des Rücktritts oder der Überzahlung durchzuführen.

3.6
Übernimmt die Treuhänderin – gleich aus welchen Gründen – keine Beteiligung an der Auftraggeberin für einen Anleger, der laut Zeichnungsschein einen mittelbaren Beitritt zur Auftraggeberin gewählt hat, so dürfen die von diesem Anleger auf das Mittelverwendungskonto eingezahlten Mittel unter Berücksichtigung eventuell bestehender Sicherungsrechte Dritter an den Anleger zurückgezahlt werden.

Die Mittelverwendungskontrolleurin hat in diesem Fall auf Verlangen der Treuhänderin

3.6.1
Zahlungen an Dritte, soweit diesen Sicherungsrechte an dem Guthaben zustehen, gegen Nachweis des jeweiligen Sicherungsrechts und

3.6.2
Zahlungen an Anleger in Höhe des auf den jeweiligen Zeichner entfallenden Teilbetrags der Auszahlung freizugeben. Absatz 3.5 Unterabsätze 3.5.2 und 3.5.3 gelten entsprechend.

3.7
Abweichend von den vorstehenden Absätzen gibt die Mittelverwendungskontrolleurin Zahlungen an Anleger frei, wenn die Eigenkapitaleinwerbung nicht binnen der in § 4 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags der Auftraggeberin vorgesehenen Frist von sechs Monaten ab der Gründung der Auftraggeberin abgeschlossen ist und die geschäftsführende Kommanditistin deshalb die Auflösung der Auftraggeberin beschließt.

§ 4 Umfang der Mittelverwendungskontrolle, Mittelfreigabe

4.1
Die Prüfung der Mittelverwendungskontrolleurin beschränkt sich ausschließlich darauf, ob hinsichtlich der angeforderten Mittel die in § 3 genannten Voraussetzungen formal vorliegen. Die in § 3 genannten Voraussetzungen gelten als formal erfüllt, wenn die genannten Nachweise für die Mittelverwendungsvoraussetzungen in der Form des Abs. 4.3 vorliegen.

4.2
Über die formale Prüfung gemäß Abs. 4.1 hinaus hat die Mittelverwendungskontrolleurin keine Kontrolltätigkeiten auszuüben, insbesondere nicht die Bonität von beteiligten Personen, Unternehmen und Vertragspartnern oder die Werthaltigkeit von Garantien oder Forderungen zu prüfen. Ferner hat sie nicht zu prüfen, ob die vorgesehenen Zahlungen und vorgelegten Unterlagen rechtmäßig oder unter wirtschaftlichen, rechtlichen oder steuerlichen Gesichtspunkten wirksam, notwendig, zweckdienlich oder sinnvoll sind. Sie hat auch nicht zu prüfen, ob die Auftraggeberin in der Lage ist, künftige Verpflichtungen vollständig zu erfüllen.

4.3
Soweit nach § 3 Nachweise zu erbringen sind, ist die Vorlage von Kopien oder PDF-Dateien ausreichend. Die Mittelverwendungskontrolleurin ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, sich vor Mittelfreigabe Originale vorlegen zu lassen. Die Prüfung, ob die Unterschriften auf Originalurkunden, Ko-

pien oder Scans von zeichnungsberechtigten Personen stammen, ist nicht Gegenstand der Mittelverwendungskontrolle.

4.4
Die Mittelverwendungskontrolleurin ist zur Mittelfreigabe jeweils innerhalb von vier Arbeitstagen verpflichtet, wenn die Erfüllung der Mittelverwendungsvoraussetzungen nachgewiesen wurde.

4.5
Mit Mittelfreigabe endet die Mittelverwendungskontrolle der Mittelverwendungskontrolleurin bezüglich der freigegebenen Mittel. Die Mittelverwendungskontrolleurin ist insbesondere nicht verpflichtet, die weitere Verwendung der Mittel zu überprüfen.

§ 5 Vergütung

Für die Mittelverwendungskontrolle erhält die Mittelverwendungskontrolleurin eine einmalige Tätigkeitsvergütung in Höhe von 10.000 EUR (in Worten: zehntausend Euro) zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer. Sie ist fällig, sobald auf dem Treuhandkonto Einzahlungen mindestens in Höhe des in § 3 Abs. 3.2 Nr. 3.2.4 genannten Betrags vorliegen.

§ 6 Laufzeit, Beendigung

6.1
Dieser Vertrag beginnt mit der Einrichtung des Mittelverwendungskontos und endet mit der Freigabe der letzten auf dem Mittelverwendungskonto verfügbaren Mittel. Er ist bis zu diesem Zeitpunkt nicht ordentlich kündbar.

6.2
Die außerordentliche Kündigung bleibt unberührt. Sie ist zulässig, wenn der Mittelverwendungskontrolleurin ein Verhalten zur Last fällt, das die außerordentliche Abberufung eines Vertretungsorgans rechtfertigen würde, wenn diesem das Verhalten zur Last fiele. Ergänzende oder weitergehende gesetzliche Voraussetzungen und Gründe bleiben unberührt.

§ 7 Haftung

Für die Durchführung der Mittelverwendungskontrolle und die Haftung der Mittelverwendungskontrolleurin gelten auch gegenüber Dritten die vom IDW herausgegebenen und diesem Mittelverwendungsvertrag als wesentlicher Bestandteil als Anlage beigefügten „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1.1.2012“. Die Haftung der Mittelverwendungskontrolleurin für fahrlässig verursachte Schäden ist hiervon abweichend auf 1 Mio. EUR beschränkt. Dies gilt auch für Serienschäden. Als Serienschäden gelten mehrere Schäden, die auf der gleichen Pflichtverletzung im Rahmen mehrerer gleichartiger Beratungen beziehungsweise Leistungen beruhen. Dies gilt nicht für Pflichtverletzungen, die eine Haftung wegen der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit begründen oder für Schäden aus der Verletzung von Kardinalpflichten.

§ 8 Verschwiegenheitspflicht

8.1
Der Geheimhaltungsverpflichtung unterliegen die der Mittelverwendungskontrolleurin im Rahmen der Auftragsausführung mitgeteilten beziehungsweise zur Kenntnis gelangenden Informationen über betriebliche und geschäftliche Verhältnisse der Auftraggeberin, gleich in welchem Zustand beziehungsweise auf welchem Datenträger sich diese befinden (nachfolgend „Informationen“ genannt).

8.2
Die Mittelverwendungskontrolleurin verpflichtet sich, die Informationen streng geheim zu halten und keinem Dritten zugänglich zu machen. Nicht Dritte sind die künftigen Gesellschafter der Auftraggeberin. Von der Verpflichtung ausgenommen ist die Weitergabe von Informationen an berufsrechtlicher Schweigepflicht unterliegende Dritte und deren Mitarbeiter, soweit solche von der Mittelverwendungskontrolleurin im Rahmen der Erfüllung dieses Vertrags eingeschaltet werden. Zur Erfüllung dieser Geheimhaltungsverpflichtung hat die Mittelverwendungskontrolleurin alle notwendigen und zumutbaren Maßnahmen zu ergreifen.

8.3
Die Geheimhaltungsverpflichtung entfällt, soweit die Informationen der Öffentlichkeit bereits bekannt oder allgemein zugänglich waren oder im Nachhinein ohne Verstoß der Mittelverwendungskontrolleurin gegen die hier geregelte Verschwiegenheitspflicht der Öffentlichkeit bekannt oder zugänglich gemacht werden.

8.4
Für jeden Fall eines schuldhaften Verstoßes gegen die Geheimhaltungsverpflichtung verwirkt die Mittelverwendungskontrolleurin eine Vertragsstrafe in Höhe von mindestens 1.000 EUR und höchstens 20.000 EUR, die der Höhe nach durch die Auftraggeberin nach billigem Ermessen festgesetzt und im Streitfall vom Landgericht Hamburg überprüft wird. Die Geltendmachung weitergehender Schadensersatzansprüche bleibt unberührt.

8.5
Die Mittelverwendungskontrolleurin hat die in körperlicher Form oder in elektronischer Form erhaltenen oder von ihr hergestellten Informationen und Fotos (das „Informationsmaterial") und ihre Arbeitsergebnisse einschließlich der Aufzeichnungen, Notizen und Berechnungen aus der Auftragsbearbeitung (das „Arbeitsmaterial") geordnet aufzubewahren. Das Informationsmaterial hat sie unverzüglich auf erstes Anfordern in Kopie herauszugeben, wenn die Auftraggeberin dies in Textform verlangt. Die Geltendmachung von Zurückbehaltungsrechten ist insoweit ausgeschlossen.

§ 9 Haftungsbegrenzung

Der Auftragnehmerin ist bekannt, dass die Auftraggeberin noch nicht im Handelsregister eingetragen ist. Sie wird die Kommanditisten der Auftraggeberin so stellen, als wäre die Eintragung vor Abschluss dieses Vertrags erfolgt.

§ 10 Schlussbestimmungen

10.1
Der Vergütungsanspruch der Auftragnehmerin darf nur mit Zustimmung der Auftraggeberin abgetreten werden.

10.2
Diese Vereinbarung ersetzt alle vorhergehenden Vereinbarungen, die von den Parteien im gegenständlichen Leistungsbereich dieses Vertrags vorher mündlich oder schriftlich etwa getroffen wurden; vorhergehende Vereinbarungen werden mit der Unterzeichnung dieses Vertrags unwirksam.

10.3
Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrags rechtsunwirksam sein, so soll dadurch die Wirksamkeit des übrigen Vertrags nicht berührt werden. Dieser soll dann vielmehr so durchgeführt werden, dass er seinen wirtschaftlichen Zweck bestmöglich erfüllt.

10.4
Soweit Bestimmungen unwirksam oder unvollständig sind, kann der durch die Unwirksamkeit oder Unvollständigkeit der Bestimmungen benachteiligte Vertragspartner verlangen, dass diese durch diejenigen zulässigen Bestimmungen ersetzt beziehungsweise ergänzt werden, die den Zweck der unwirksamen oder unvollständigen Bestimmungen wirtschaftlich am weitestgehenden erreichen.

10.5
Änderungen, Zusätze und Nebenabreden zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform. Auf die Schriftform kann nur schriftlich verzichtet werden.

10.6
Es gilt ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

10.7
Ausschließlicher Gerichtsstand für Streitigkeiten aus diesem Vertrag, seiner Anbahnung, Durchführung und Beendigung ist Berlin, wenn die Auftragnehmerin Kaufmann ist oder im Inland keinen Gerichtsstand unterhält oder ihren einzigen inländischen Gerichtsstand nach Abschluss dieses Vertrags aufgibt. Die Auftraggeberin ist auch berechtigt, am allgemeinen Gerichtsstand der Auftragnehmerin zu klagen.

Berlin, den 19. Juni 2012

Bouwfonds Fondsverwaltungs GmbH

gez. Martin Eberhardt *gez. Roman Menzel*

Hamburg, den 19. Juni 2012

CT legal Fondstreuhand GmbH

gez. Ivy Stein

TREUHAND- UND VERWALTUNGSVERTRAG

betreffend die Tätigkeit der Bouwfonds Treuhand und Verwaltungs GmbH als Beteiligungstreuhänderin oder Verwaltungstreuhänderin

Bouwfonds Private Dutch Parking Fund I GmbH & Co. KG

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung
§ 1 Gegenstand des Treuhandvertrags
§ 2 Abschluss des Treuhandvertrags
§ 3 Rechte und Pflichten der Treugeber
§ 4 Rechte und Pflichten der Treuhänderin
§ 5 Einzahlung der Einlagen
§ 6 Vergütung der Treuhänderin
§ 7 Haftung der Treuhänderin
§ 8 Übertragung der Beteiligung, Rechtsnachfolge
§ 9 Umwandlung des Treuhandverhältnisses
§ 10 Beendigung des Treuhandverhältnisses
§ 11 Treugeberregister
§ 12 Personengemeinschaften
§ 13 Kommunikation zwischen Treuhänderin und Treugeber
§ 14 Steuerliches Veranlagungsverfahren
§ 15 Schlussbestimmungen

Vorbemerkung

Die Bouwfonds Treuhand und Verwaltungs GmbH mit Sitz in Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg in Berlin unter HRB 97206, geschäftsansässig Potsdamer Straße 58, 10785 Berlin,

– nachstehend „Treuhänderin" genannt –

ist Treuhandkommanditistin der Bouwfonds Private Dutch Parking Fund I GmbH & Co. KG, Sitz Berlin (die „Fondsgesellschaft").

Die geschäftsführende Kommanditistin Bouwfonds Fondsverwaltungs GmbH ist zeitlich beschränkt berechtigt und bevollmächtigt, zur Durchführung des Investitionsvorhabens der Fondsgesellschaft das Gesellschaftskapital durch Aufnahme weiterer Kommanditisten und/oder Aufstockung der Beteiligung der Treuhandkommanditistin ohne Zustimmung der Mitgesellschafter und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zu erhöhen.

Die Beteiligung von Gesellschaftern soll in der Regel dadurch erfolgen, dass sich Anleger über die Treuhänderin in der Weise beteiligen, dass die Treuhänderin im eigenen Namen, jedoch für Rechnung und im Treuhandauftrag der Anleger Kommanditbeteiligungen im Außenverhältnis als einheitliche Kommanditbeteiligung übernimmt und hält. Als Kommanditistin der treuhänderisch gehaltenen Beteiligungen wird allein die Treuhänderin im Handelsregister eingetragen. Im Verhältnis der Gesellschafter zueinander und zur Fondsgesellschaft werden die Treugebergesellschafter entsprechend ihrer Anteile an der von der Treuhänderin gehaltenen Kommanditbeteiligung unmittelbar berechtigt und verpflichtet. Die Annahme der auf Beitritt zur Fondsgesellschaft als Treugeber gerichteten Erklärung bedarf der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin.

Mit dem Beitritt zur Gesellschaft kommt zwischen der Treuhänderin einerseits und dem unmittelbar beteiligten Anleger („Kommanditisten") ein Verwaltungstreuhandverhältnis und zwischen der Treuhänderin einerseits und dem mittelbar über die Treuhänderin beteiligten Anleger („Treugebergesellschafter") andererseits ein Beteiligungstreuhandverhältnis nach Maßgabe dieses Treuhandvertrags zustande. Der Treuhandvertrag, in dem Kommanditisten und Treugebergesellschafter zusammenfassend als „Treugeber" bezeichnet sind, soweit es einer Unterscheidung nicht bedarf, hat nachfolgende Bedingungen.

§ 1 Gegenstand des Treuhandvertrags

(1) Die Treuhänderin wird sich im Außenverhältnis im eigenen Namen, im Innenverhältnis aber im Auftrag und für Rechnung des Treugebergesellschafters nach Maßgabe dieses Vertrags und des Gesellschaftsvertrags an der Fondsgesellschaft in Höhe des in der Beitrittserklärung angegebenen Betrags beteiligen oder eine bisher von ihr für eigene Rechnung gehaltene Beteiligung künftig für den Treugeber halten.

(2) Der Gesellschaft direkt als Kommanditisten beitretende Gesellschafter wird die Treuhänderin als Verwaltungstreuhänderin hinsichtlich ihrer Beteiligung betreuen.

§ 2 Abschluss des Treuhandvertrags

Das Treuhandverhältnis wird dadurch begründet, dass die Treuhänderin die vom Treugeber unterzeichnete Beitrittserklärung nebst Angebot auf Abschluss des Treuhandver-

trags annimmt. Der Treugeber hält sich an das Angebot auf Abschluss des Treuhandvertrags für drei Monate ab dem Tage der Unterzeichnung der Beitrittserklärung gebunden, soweit er nicht fristgerecht von gesetzlichen Widerrufsrechten bezüglich seines Beteiligungsangebots Gebrauch macht. Der fristgerechte Widerruf der auf den Beitritt zur Gesellschaft als Treugeber oder als Kommanditist gerichteten Willenserklärung durch den Treugeber gilt als Widerruf auch des Angebots auf Abschluss des Treuhandvertrags. Auf den Zugang der Annahmeerklärung verzichtet der Treugeber. Die Treuhänderin wird den Treugeber gleichwohl unverzüglich über die Annahme der Beitrittserklärung informieren.

§ 3 Rechte und Pflichten der Treugeber

(1) Das Rechtsverhältnis zwischen der Treuhänderin und dem Treugeber regelt sich nach den Vorschriften dieses Treuhandvertrags sowie dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft. Die Regelungen des Gesellschaftsvertrags sind auch insoweit analog anwendbar, als ein besonderer Verweis auf die Rechte und Pflichten der Treugeber und der Treuhänderin in dem Gesellschaftsvertrag nicht erfolgt. Der Gesellschaftsvertrag ist so auszulegen, dass die Regelungen dem Treugebergesellschafter Rechte und Pflichten einräumen, die denen eines unmittelbar beteiligten Kommanditisten möglichst nahekommen.

Die Treugeber stehen nicht in Rechtsbeziehung zueinander. Insbesondere bilden sie keine Innengesellschaft und sind im Verhältnis zueinander nicht verpflichtet, einen gemeinsamen Zweck zu fördern oder Beitragsleistungen im weitesten Sinne zu erbringen.

(2) Der Treugebergesellschafter trägt in Höhe seiner Beteiligung das anteilige wirtschaftliche Risiko wie ein im Handelsregister eingetragener Kommanditist und nimmt am Gewinn und Verlust der Fondsgesellschaft teil.

Die sich aus der Beteiligung ergebenden steuerlichen Wirkungen treffen ausschließlich den Treugebergesellschafter.

(3) Die nach dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft einem Kommanditisten zustehenden Mitwirkungsrechte, insbesondere sein Recht zur Teilnahme an Gesellschafterversammlungen und sein Stimmrecht, kann der Treugebergesellschafter selbst oder durch nach Gesellschaftsvertrag taugliche von ihm bestimmte Bevollmächtigte wahrnehmen. Ein als Treugebergesellschafter beitretender Treugeber wird insoweit von der Treuhänderin hiermit unwiderruflich im Umfang seiner Beteiligung zur Vertretung der Treuhänderin gegenüber der Fondsgesellschaft bei Gesellschafterversammlungen und bei der Teilnahme an Abstimmungen bevollmächtigt. Dies gilt auch für alle Rechte im Zusammenhang mit der Teilnahme an schriftlichen Abstimmungen gemäß § 9 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags und die Rechte aus § 7 Abs. 8 Satz 4 und § 9 Abs. 10 Satz 3 des Gesellschaftsvertrags.

Der als Kommanditist beitretende Treugeber bevollmächtigt die Treuhänderin hiermit unwiderruflich und über den Tod hinaus mit seiner Vertretung gegenüber der Fondsgesellschaft. Die Treuhänderin wird von dieser Vollmacht keinen Gebrauch machen, wenn der Kommanditist selbst an Abstimmungen teilnimmt.

Soweit der Treugeber vom Recht zur Teilnahme an Abstimmungen keinen Gebrauch macht, wird dieses Recht von der Treuhänderin nach vom Treugeber erteilten Weisungen ausgeübt. Erteilt der Treugeber keine Weisung, wird die Treuhänderin an Abstimmungen teilnehmen, sich mit den anteilig auf den Treugeber entfallenden Stimmen aber stets der Stimme enthalten.

(4) Der Treugeber wird der Treuhänderin keine Weisungen erteilen, durch deren Befolgung die Treuhänderin gegen ihre gesellschaftsrechtlichen Verpflichtungen verstoßen würde.

Erhält die Treuhänderin von ihren Treugebern unterschiedliche Weisungen, ist sie verpflichtet und nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft berechtigt, ihre Rechte entsprechend den unterschiedlichen Weisungen unterschiedlich auszuüben (gesplittete Stimmabgabe nach dem Verhältnis der Treuhandbeteiligungen).

(5) Der Treugeber hat die Treuhänderin nach Kräften umfassend und ohne Verzögerung zu unterstützen, damit diese ihren Auftrag gemäß dem Treuhandvertrag erfüllen kann.

§ 4 Rechte und Pflichten der Treuhänderin

(1) Die Treuhänderin ist berechtigt, gleichlautende Treuhandverträge mit Treugebern bis zur Höhe des im Gesellschaftsvertrag genannten Kommanditkapitals zuzüglich etwaiger vertraglich zulässiger Überzeichnung abzuschließen. Die Treuhänderin wird die

Beteiligung des Treugebergesellschafters zusammen mit weiteren Beteiligungen anderer Treugebergesellschafter aufgrund gleichlautender Verträge nach außen als einheitliche Beteiligung halten.

(2) Die Treuhänderin ist für Treugebergesellschafter als fremdnützige Beteiligungstreuhänderin und für Kommanditisten als fremdnützige Verwaltungstreuhänderin tätig.

(3) Der Treugebergesellschafter wird die Treuhänderin von allen Verbindlichkeiten freistellen, die ihr im Zusammenhang mit dem Erwerb und der pflichtgemäßen treuhänderischen Verwaltung der Beteiligung des Treugebergesellschafters entstehen. Eine gesamtschuldnerische Haftung der Treugebergesellschafter ist ausgeschlossen.

(4) Die Treuhänderin wird den Treugeber angemessen über die Verhältnisse der Gesellschaft und der Beteiligung informieren. Mindestens einmal jährlich wird sie einen Treuhänderbericht erstellen, in dem auch alle wesentlichen Ereignisse betreffend die Fondsgesellschaft dargestellt werden.

(5) Die Treuhänderin ist verpflichtet, das im Rahmen ihrer Treuhandaufgaben erworbene Vermögen von ihrem eigenen getrennt zu halten und zu verwalten.

Sie wird alles, was sie aufgrund dieses Treuhandverhältnisses und aufgrund ihrer Rechtsstellung als Beteiligungstreuhänderin erlangt, entsprechend dessen Beteiligungsquote an den Treugebergesellschafter herausgeben, soweit dieser Vertrag nichts anderes vorsieht. Von der Fondsgesellschaft beschlossene Auszahlungen wird sie nur dann vor Beendigung der Gesellschaft an den Treugebergesellschafter weiterleiten, wenn entweder das rechnerische handelsrechtliche Kapitalkonto des Treugebergesellschafters im Zeitpunkt der Auszahlung die anteilige handelsregisterlich eingetragene Hafteinlage mindestens um den Betrag der vorgesehenen Auszahlung übersteigt oder der Treugebergesellschafter zuvor unmittelbar als Kommanditist in das Handelsregister eingetragen worden ist. Nicht weitergeleitete Auszahlungen sind zugunsten der Treugebergesellschafter zinsbringend anzulegen. Der Treuhänderin steht hierfür ein Verwaltungshonorar von 2% per annum der nicht weitergeleiteten Auszahlungsbeträge einschließlich der Umsatzsteuer zu.

(6) Zu den weiteren Aufgaben der Treuhänderin gehört es, die Beitrittserklärung entgegenzunehmen, die Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin zur Annahme der Beitrittserklärung einzuholen, die Einzahlung des Beteiligungsbetrags zu überwachen und Zahlungen nach Zustimmung der Mittelverwendungstreuhänderin an die Fondsgesellschaft oder auf deren Weisung an Dritte weiterzuleiten. Sie übernimmt im Rahmen der Gesellschafterversammlungen die Vertretung der Treugeber nach Maßgabe dieses Vertrags, veranlasst die Anmeldung zum Handelsregister und führt ein Treugeberregister.

(7) Die Treuhänderin ist befreit von den Beschränkungen des § 181 BGB (Selbstkontrahieren) bezüglich sämtlicher rechtsgeschäftlicher Erklärungen und Handlungen.

(8) Die Treuhänderin kann sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben, sofern sie nicht höchstpersönlicher Natur sind, Dritter als Erfüllungsgehilfen bedienen.

§ 5 Einzahlung der Einlagen

(1) Der Treugeber ist verpflichtet, die gezeichnete Einlage zuzüglich 5% Agio auf das Treuhandkonto

Kontoinhaber:	Bouwfonds Treuhand und Verwaltungs GmbH
Bank:	Landesbank Berlin AG
Bankleitzahl:	100 500 00
Kontonummer:	190102861
IBAN:	DE66 1005 0000 0190 1028 61
BIC:	BELADEBEXXX

unverzüglich nach Annahme der Beitrittserklärung einzuzahlen (§ 4 Abs. 8 des Gesellschaftsvertrags).

(2) Die Eintragung in das Handelsregister erfolgt gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen mit einer Hafteinlage in Höhe von 0,1% des gezeichneten Beteiligungsbetrags. Die (gesamte) Hafteinlage der Treuhänderin entfällt im Innenverhältnis anteilig in Höhe von 0,1% des von ihm gezeichneten Beteiligungsbetrags auf den Treugebergesellschafter.

(3) Die Treuhänderin ist vor Volleinwerbung des vorgesehenen Gesellschaftskapitals nicht verpflichtet, die Erhöhung ihrer Haftsumme, die auf den Beitritt des Treugebergesellschafters entfällt, unverzüglich zum Handelsregister anzumelden. Sie führt die Handelsregisteranmeldungen periodisch unter Zusammenfassung von Beitritten von Treugebergesellschaftern nach pflichtgemäßem Ermessen durch.

(4) Kommt der Treugebergesellschafter seiner Verpflichtung gemäß Abs. 1 nicht, nur teilweise oder nicht fristgemäß nach, so hat er Verzugszinsen in Höhe von 5% über dem jeweiligen Basiszinssatz per annum an die Treuhänderin zu zahlen. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens bleibt unberührt.

Die Treuhänderin ist im Verzugsfall zur gerichtlichen Geltendmachung des Einzahlungsanspruchs berechtigt.

(5) Kommt ein Treugebergesellschafter seiner Verpflichtung gemäß Abs. 1 trotz Mahnung und Nachfristsetzung nicht oder nicht in voller Höhe nach, so ist die Treuhänderin auch berechtigt, von der Beitrittsvereinbarung und dem Treuhandvertrag zurückzutreten. Die geschäftsführende Kommanditistin ist entsprechend den Regelungen des Gesellschaftsvertrags berechtigt, einen säumigen Kommanditisten aus der Fondsgesellschaft auszuschließen. Der Ausschluss gilt als Rücktritt der Treuhänderin vom Treuhandvertrag.

(6) Bei Rücktritt ist dem betroffenen Treugebergesellschafter eine geleistete Einzahlung erst dann zurückzuzahlen, wenn ein anderer Treugeber die Beteiligung übernommen hat oder zusätzlich in der entsprechenden Höhe der Fondsgesellschaft beigetreten ist und seine vertraglichen Einzahlungen in voller Höhe geleistet hat.

Etwaige Rückzahlungsansprüche werden nicht verzinst. Der ausscheidende Treugebergesellschafter trägt neben den Verzugszinsen die im Zusammenhang mit dem Ausscheiden entstehenden Kosten einschließlich im Gesellschaftsvertrag vorgesehener Vertragsstrafen und/oder pauschalierter Schadensbeträge.

Die Treuhänderin ist zur Aufrechnung mit Rückzahlungsansprüchen befugt. Weitere Ansprüche hat der ausscheidende Treugeber nicht.

(7) Macht die geschäftsführende Kommanditistin von ihrem Recht Gebrauch, die Einstellung des Beteiligungsangebots zu beschließen, weil das vorgesehene Eigenkapital der Fondsgesellschaft nicht binnen der dafür vorgesehenen Frist eingeworben ist (§ 5 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrags), wird dem Treugebergesellschafter die geleistete Einlage einschließlich Agio unverzinst zurückgezahlt. Der Treuhand- und Verwaltungsvertrag gilt mit der Rückzahlung als aufgehoben. Weitergehende Ansprüche gegen die Treuhänderin, gleich aus welchem Rechtsgrund, sind für diesen Fall ausgeschlossen.

§ 6 Vergütung der Treuhänderin

Für die Betreuung der Treugeber und die Tätigkeit in der Liquidationsphase erhält die Treuhänderin von der Fondsgesellschaft die im Gesellschaftsvertrag vorgesehene Vergütung. Die Vergütung wird unmittelbar von der Fondsgesellschaft entrichtet. Die besonderen Vergütungen nach §§ 4 Abs. 5 und 8 Abs. 1 dieses Treuhandvertrags bleiben unberührt.

§ 7 Haftung der Treuhänderin

(1) Die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag sind von der Treuhänderin mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes wahrzunehmen.

(2) Die Treuhänderin haftet nicht für die Durchführung der Investition, den Eintritt des vom Treugeber beabsichtigten steuerlichen oder wirtschaftlichen Erfolges der Beteiligung, für die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Fondsgesellschaft oder den Inhalt des Verkaufsprospekts. Ihr obliegt nicht die Überwachung der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft.

(3) Die Ausführung von Weisungen des Treugebers stellt die Treuhänderin von jeder Verantwortlichkeit frei, soweit dem nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen.

(4) Bei Verletzung wesentlicher Verpflichtungen aus diesem Vertrag oder bei einer Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit haftet die Treuhänderin auch bei fahrlässiger Schadensverursachung. Im Übrigen haften die Treuhänderin und ihre Organe auch für ein vor dem Vertragsabschluss liegendes Verhalten nur, soweit ihnen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last gelegt werden kann, und nur für den typischen und vorhersehbaren Schaden. Die Haftung der Treuhänderin ist dann auf die Höhe des Beteiligungsbetrags des Treugebers (inkl. Agio) begrenzt.

(5) Ansprüche gegen die Treuhänderin aus Schäden infolge Verletzungen ihrer Sorgfaltspflicht verjähren drei Jahre nach Eintritt des schadenstiftenden Ereignisses, soweit nicht kürzere gesetzliche Fristen anwendbar sind.

(6) Soweit nicht der Treuhänderin Vorsatz zur Last fällt, sind Ansprüche binnen einer Ausschlussfrist von zwölf Monaten nach Kenntnis des Treugebers schriftlich geltend zu machen.

Für eine Kenntnis des Treugebers genügt die Möglichkeit der Kenntnisnahme der tatsächlichen Umstände, die eine Haftung der Treuhänderin begründen. Die Möglichkeit wird unwiderleglich vermutet, wenn die Umstände sich aus dem Geschäftsbericht der Fondsgesellschaft oder einem schriftlichen Bericht der Treuhänderin ergeben. Die Frist beginnt mit Ende des siebten Tages nach der Absendung des jeweiligen Berichts an die zuletzt bekannt gegebene Adresse des Treugebers.

§ 8 Übertragung der Beteiligung, Rechtsnachfolge

(1) Der Treugebergesellschafter kann seine von der Treuhänderin für ihn gehaltene Beteiligung mit Zustimmung aller Gesellschafter ganz oder teilweise zum 31.12. eines jeden Jahres auf einen Dritten übertragen oder diese verpfänden, soweit der Dritte nicht eine Personengesellschaft oder ein anderer Zusammenschluss von Personen ist, die/der nach niederländischem Steuerrecht als transparente Gesellschaft angesehen wird. Die Genehmigungspflicht erstreckt sich auf alle Rechtsgeschäfte, die den rechtlichen oder wirtschaftlichen Übergang eines Treugeberanteils auf einen Dritten bewirken, namentlich auf alle Arten der Umwandlung im Sinne des § 1 des Umwandlungsgesetzes. Für die Durchführung des Genehmigungsverfahrens gelten die Vorschriften des § 15 des Gesellschaftsvertrags entsprechend. Der Übernehmer tritt mit allen Rechten und Pflichten an die Stelle des bisherigen Treugebergesellschafters.

Für die Mitwirkung bei der Übertragung oder Verpfändung hat die Treuhänderin Anspruch auf eine Vergütung in Höhe von 0,5% (in Worten: null Komma fünf Prozent) des Beteiligungsbetrags, höchstens aber 250 EUR (in Worten: zweihundertfünfzig Euro) zuzüglich Umsatzsteuer. Schuldner sind der übertragende oder verpfändende Treugebergesellschafter und der Übernehmer beziehungsweise Pfändungsgläubiger als Gesamtschuldner. Für eine erstmalige Verpfändung an ein inländisches Kreditinstitut gilt die Zustimmung als erteilt; sie löst keine Vergütungspflicht aus.

(2) Eine Übertragung oder sonstige Verfügung oder Belastung ist nur möglich, wenn die verbleibende und die entstehende Treugeberbeteiligung mindestens fünf Anteile umfasst, also mindestens 5.000 EUR beträgt. Jede Treugeberbeteiligung muss durch 1.000 ohne Rest teilbar sein.

(3) Stirbt der Treugeber, so gehen alle Rechte aus diesem Vertrag auf seine Rechtsnachfolger über. Die Erbfolge ist durch Vorlage eines Erbscheins nachzuweisen. Sind mehrere Rechtsnachfolger vorhanden, so haben diese ohne Aufforderung einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestellen, der gegenüber der Treuhänderin und der Gesellschaft für alle Rechtsnachfolger nur einheitlich handeln kann. Bis zu dessen Bestellung kann die Treuhänderin Zustellungen an jeden Rechtsnachfolger vornehmen mit der Wirkung für und gegen jeden anderen Rechtsnachfolger. Weisungen der Rechtsnachfolger braucht die Treuhänderin bis zur Bestellung des gemeinsamen Bevollmächtigten nur zu berücksichtigen, wenn diese von allen Rechtsnachfolgern einheitlich und schriftlich ergehen. Absatz 1 Satz 5 gilt entsprechend.

(4) Der Treugeber verpflichtet sich, durch Nachfolgeregelung sicherzustellen, dass im Falle seines Todes eine Aufspaltung seiner Beteiligung in weniger als fünf Anteile, also in Beträge unter 5.000 EUR oder Beträge, die nicht ganzzahlig durch 1.000 teilbar sind, nicht erfolgt. Hat der Treugeber für seinen Todesfall keine derartige Regelung getroffen, sind die Erben beziehungsweise Vermächtnisnehmer verpflichtet, sich durch einen gemeinsamen Bevollmächtigten vertreten zu lassen, der das Stimmrecht nur gemeinsam und einheitlich für seine Vollmachtgeber ausüben kann. Solange kein gemeinsamer Bevollmächtigter bestellt ist, ruhen das Stimmrecht und das Recht zur Teilnahme an den Gesellschafterversammlungen mit Ausnahme der Teilnahme an Abstimmungen, die eine Änderung des Gesellschaftsvertrags betreffen. Auszahlungen werden bis zur Bestellung eines gemeinsamen Bevollmächtigten unverzinslich einbehalten.

(5) Die Zulässigkeit der Übertragung oder sonstigen Verfügung über die Beteiligung eines Kommanditisten richtet sich ausschließlich nach den diesbezüglichen Regelungen des Gesellschaftsvertrags. Das gemäß § 4 Abs. 7 des Gesellschaftsvertrags zu begründende Verwaltungstreuhandverhältnis richtet sich nach den Regelungen dieses Vertrags.

§ 9 Umwandlung des Treuhandverhältnisses

(1) Der Treugebergesellschafter ist entsprechend den Regelungen des Gesellschaftsvertrags, vorbehaltlich gesellschaftsvertraglicher Auflagen, insbesondere der Erteilung gehöriger Vollmacht an die geschäftsführende Kommanditistin, jederzeit berechtigt, die Eintragung seiner selbst anstelle der Treuhänderin mit der von dieser bisher für ihn gehaltenen Kommanditeinlage in das Handelsregister zu verlangen und die auf ihn entfallende Kommanditeinlage damit auch im Außenverhältnis zu übernehmen. Macht der Treugebergesellschafter von diesem Recht Gebrauch, nimmt die Treuhänderin die Rechte des bisherigen Treugebers fortan als Verwaltungstreuhänderin wahr. Die Regelungen dieses Vertrags gelten dann mit der Maßgabe fort, dass ab der Eintragung des bisherigen Treugebergesellschafters als Kommanditist im Handelsregister die Regelungen für die Verwaltungstreuhandtätigkeit der Treuhänderin nach diesem Vertrag Anwendung finden.

(2) Die Treuhänderin tritt hiermit eine der Beteiligung des Treugebergesellschafters entsprechende Kommanditeinlage unter der aufschiebenden Bedingung der Umwandlung der bisher mittelbaren Beteiligung des bisherigen Treugebergesellschafters in eine Kommanditbeteiligung auf Verlangen des Treugebergesellschafters und der Eintragung des Treugebergesellschafters in das Handelsregister an den Treugebergesellschafter ab, dieser nimmt die Abtretung an.

§ 10 Beendigung des Treuhandverhältnisses

(1) Das Treuhandverhältnis unter Einschluss begebener Vollmachten wird auf die Dauer der Gesellschaft geschlossen.

(2) Das Treuhandverhältnis kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Wichtige Gründe für die Treuhänderin sind insbesondere:

a) Verstoß des Treugebers gegen seine Einzahlungsverpflichtungen;

b) Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Treugebers oder Ablehnung desselben;

c) Zwangsvollstreckung in das Vermögen des Treugebers;

d) Kündigung des Gesellschaftsverhältnisses mit der Fondsgesellschaft oder Ausschluss des Treugebers;

e) dass der Treugeber ein „nicht zugelassener Anleger" im Sinne des § 4 Abs. 15 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft ist oder wird (auch bei Erwerb der Beteiligung im Wege der Gesamtrechtsnachfolge) oder dass er eine „nicht zugelassene Beteiligung" im Sinne dieser Regelung des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft hält.

(3) Das Treuhandverhältnis endet

a) bei Ausscheiden des Treugebers aus der Gesellschaft mit Vollzug des Ausscheidens;

b) ohne dass es einer Kündigung bedarf, mit Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Treuhänderin oder dessen Ablehnung mangels Masse oder der Vollstreckung in die Beteiligung der Treuhänderin;

c) in allen anderen Fällen mit Beendigung der Liquidation der Gesellschaft und Schlussrechnung der Treuhänderin.

Unter der aufschiebenden Bedingung des Eintritts der Voraussetzungen der Teilziffern b) tritt die Treuhänderin hiermit eine der Beteiligung des Treugebergesellschafters im Zeitpunkt des Eintritts der Bedingung entsprechende Kommanditeinlage unter der weiteren aufschiebenden Bedingung der Eintragung des Treugebergesellschafters in das Handelsregister an den bisherigen Treugebergesellschafter ab, dieser nimmt die Abtretung an.

(4) In jedem Falle der Beendigung des Treuhandvertrags vor Abschluss der Liquidation der Gesellschaft ist die Treuhänderin stets berechtigt, die Umwandlung der Beteiligung des Treugebergesellschafters in eine unmittelbare Beteiligung zu verlangen, wenn nicht der Treugeber einen anderen Treuhänder bestellt und dieser eine der Beteiligung des Treugebergesellschafters entsprechende Kommanditeinlage übernimmt und die Übernahme im Handelsregister eingetragen wird.

(5) Endet das Treuhandverhältnis durch Kündigung nach Abs. 2 oder gemäß Abs. 3 Teilziffer a) und ist die Treuhänderin als Beteiligungstreuhänderin für den Treugebergesellschafter tätig, hat sie nach ihrer Wahl eine der Beteiligung des Treugebergesellschafters

entsprechende Kommanditbeteiligung an den Treugebergesellschafter aufschiebend bedingt auf die Eintragung des Treugebers als Kommanditist im Handelsregister abzutreten oder das an den Treugebergesellschafter weiterzuleiten, was aufgrund der Auseinandersetzungsregelung des Gesellschaftsvertrags auf die der Beteiligung des Treugebergesellschafters entsprechende Kommanditbeteiligung entfällt. Weitergehende Ansprüche des Treugebergesellschafters sind ausgeschlossen.

§ 11 Treugeberregister

(1) Die Treuhänderin führt für alle Treugeber ein Register mit ihren persönlichen und beteiligungsbezogenen Daten.

(2) Der Treugeber ist verpflichtet, etwaige Änderungen seiner in der Beitrittserklärung getätigten Angaben der Treuhänderin unverzüglich mitzuteilen.

(3) Der Treugeber hat keinen Anspruch auf Einsicht in das Register oder auf Angaben über die übrigen Treugeber. Auskünfte über die Beteiligung und die Eintragung des Treugebers in das Register darf die Treuhänderin nur den Organen und geschäftsführenden Gesellschafterinnen der Fondsgesellschaft, der Besitzgesellschaft und der Beteiligungsgesellschaft und den zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Prüfern und Beratern dieser Gesellschaften erteilen, es sei denn, die Auskünfte seien gesetzlich vorgeschrieben, der Treugeber habe der Auskunftserteilung ausdrücklich zugestimmt oder die Beteiligung des Treugebers sei dem Auskunftsempfänger bereits bekannt.

(4) Der Treugeber ist nach § 4 Abs. 13 des Gesellschaftsvertrags verpflichtet, seine gesetzlichen Pflichten nach dem Geldwäschegesetz („GWG") zu erfüllen. Insbesondere hat er zusammen mit seiner Beitrittserklärung die zur Durchführung der Identitätsprüfung gemäß § 4 Abs. 3 und 4 GWG erforderlichen Angaben zu machen und Unterlagen beizubringen. Kommt der Treugeber diesen Pflichten nicht nach, kann die Treuhänderin nach ihrer Wahl nach Mahnung und Nachfristsetzung von diesem Treuhandvertrag zurücktreten.

(5) Die Treuhänderin ist in diesem Zusammenhang berechtigt, die Durchführung der zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Sorgfaltspflichten nach § 3 GWG erforderlichen Maßnahmen gemäß § 7 Abs. 2 GWG auf die Bouwfonds Fondsverwaltungs GmbH und/oder die Bouwfonds Real Estate Investment Management Deutschland GmbH zu übertragen.

(6) Der Treugeber hat davon Kenntnis und ist damit einverstanden, dass im Rahmen dieses Vertrags personenbezogene Daten auf EDV-Anlagen gespeichert und genutzt werden.

§ 12 Personengemeinschaften

(1) Mehrere Personen, die gemeinschaftlich Treugeber sind, übernehmen alle Verpflichtungen aus dem Treuhandvertrag als Gesamtschuldner.

(2) Sie können ihre Rechte nur durch einen gemeinsamen, schriftlich bevollmächtigten Vertreter, der zur Entgegennahme von Auszahlungen, Erklärungen und Schriftstücken ermächtigt sein muss, ausüben. Die Rechte der Personen, die gemeinschaftlich Treugeber sind, können nur gemeinschaftlich und einheitlich von dem Vertreter ausgeübt werden. Bis zur Benennung eines Bevollmächtigten gegenüber der Treuhänderin ruhen sämtliche Rechte aus der treuhänderisch gehaltenen Beteiligung, soweit nicht alle gemeinschaftlichen Treugeber übereinstimmende schriftliche Weisung an die Treuhänderin erteilen.

§ 13 Kommunikation zwischen Treuhänderin und Treugeber

(1) Mitteilungen in Text- oder Schriftform gelten als am dritten Werktag nach Aufgabe zur Post als zugegangen, wenn die Übersendung an die zuletzt schriftlich mitgeteilte Anschrift des Treugebers erfolgt ist.

(2) Mitteilungen an den Treugeber können schriftlich, in Textform oder per Telefax erfolgen. Sie können per E-Mail oder durch Online-Hinterlegung mit Benachrichtigung per E-Mail erfolgen, wenn der Treugeber diese Kommunikationsform gewählt hat. Die Wahl ist jederzeit widerruflich.

(3) Die Teilnahme an Abstimmungen im Umlaufverfahren kann schriftlich oder per Telefax erfolgen. Sie kann per E-Mail oder durch Online-Abstimmung erfolgen, wenn der Treugeber diese Kommunikationsform gewählt hat und die geschäftsführende Kommanditistin oder die Treuhänderin sie bereitstellt.

(4) Des Abschlusses von elektronischen Erklärungen durch Nachbildung der Namensunterschrift oder an-

ders im Sinne des § 126b BGB bedarf es für Mitteilungen und Abstimmungserklärungen nicht.

§ 14 Steuerliches Veranlagungsverfahren

Der Treugeber wird darauf hingewiesen, dass eine steuerliche Berücksichtigung seiner Sonderwerbungskosten nur im Rahmen der einheitlichen und gesonderten Feststellungserklärung der Fondsgesellschaft oder einer ggf. daraus abzuleitenden gesonderten und einheitlichen Feststellungserklärung der Treuhänderin möglich ist. Die Verpflichtungen gemäß § 14 Abs. 7 des Gesellschaftsvertrags (Übermittlung von Nachweisen über Sonderwerbungskosten spätestens am 31.3. des auf ein Geschäftsjahr folgenden Jahres an die geschäftsführende Kommanditistin) gelten für Treugebergesellschafter entsprechend. Soweit der Treuhänderin Aufwendungen wegen verspäteten Nachweises von Sonderwerbungskosten im Sinne des § 14 Abs. 7 des Gesellschaftsvertrags treffen, ist der Treugebergesellschafter zu deren Ersatz verpflichtet und ist die Treuhänderin wahlweise berechtigt, diese Aufwendungen von der nächstfolgenden Auszahlung abzusetzen.

§ 15 Schlussbestimmungen

(1) Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags sowie alle das Treuhandverhältnis betreffenden Vereinbarungen der Treugeber untereinander, mit der Treuhänderin und mit der Fondsgesellschaft bedürfen der Schriftform, soweit nicht kraft zwingenden Rechts eine strengere Form vorgeschrieben ist. Auf das Schriftformerfordernis kann nur schriftlich verzichtet werden.

(2) Sollten Bestimmungen dieses Vertrags oder eine künftig in ihm aufgenommene Bestimmung ganz oder teilweise nicht rechtswirksam oder nicht durchführbar sein oder ihre Rechtswirksamkeit oder Durchführbarkeit später verlieren, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrags nicht berührt.

Das Gleiche gilt, soweit sich herausstellen sollte, dass der Vertrag eine Regelungslücke enthält. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Gesellschafter gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck des Vertrags gewollt haben würden, sofern sie bei Abschluss dieses Vertrags oder bei der späteren Aufnahme einer Bestimmung den Punkt bedacht hätten.

(3) Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Sitz der Treuhänderin, soweit nicht zwingende gesetzliche Regelungen entgegenstehen.

(4) Der vorliegende Vertrag unterliegt ausschließlich dem deutschen Recht.

Berlin, den 19. Juni 2012

Bouwfonds Treuhand und Verwaltungs GmbH

gez. Ellen Sommerfeld *gez. Nicholas Okech*

EXIT

Bouwfonds Real Estate Investment Management
Deutschland GmbH

Potsdamer Straße 58
10785 Berlin
Telefon: 030 – 59 00 97 - 777
Fax: 030 – 59 00 97 - 778
www.bouwfondsreim.de

bouwfonds
REIM