

8. RISIKEN

8.1. RISIKOPROFIL DES INVESTMENTFONDS

Die vorliegende Beteiligung an dem Investmentfonds ist auf Grund ihres Charakters einer unternehmerischen Beteiligung mit verschiedenen Risiken, sowohl auf Ebene des Investmentfonds und der institutionellen Investmentstrategien wie auch des Anlegers, verbunden.

Die wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Risiken in Zusammenhang mit der Beteiligung werden nachfolgend im Abschnitt 8.2 („Risiken der Beteiligung“) dargestellt. Diese resultieren insbesondere daraus, dass es sich bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot um ein sogenanntes Blind-Pool-Konzept im Bereich der Asset-Klasse Immobilien handelt welches sich durch Anlagestrategie, -kriterien und -grenzen in einem vorgegebenen Rahmen definiert. Dazu zählen im vorliegenden Kontext insbesondere Immobilien sowie immobilienähnliche, immobilienbezogene und Private Equity Real Estate Strategien. Investitionen sollen gemäß der in den Anlagebedingungen des Investmentfonds (vgl. Anlage I, Seiten 111 ff.) festgeschriebenen Anlagestrategie in die dort unter § 1 aufgeführten Vermögensgegenstände erfolgen.

Die KVG plant im Rahmen der Fondsverwaltung des Investmentfonds Investitionen in der Asset-Klasse Immobilien insbesondere in börsenunabhängige institutionelle Investmentstrategien und börsenunabhängige Unternehmen bzw. Gesellschaften zu tätigen, welche ihrerseits wiederum grundsätzlich durch Immobilieninvestments, immobilienähnliche Investments oder Investments mit Bezug zum Sektor Immobilien diversifiziert sind. Investitionen können durch Beteiligungen an institutionellen Investmentstrategien oder durch den Erwerb solcher Beteiligungen auf dem Zweitmarkt (sog. Secondaries) erfolgen. Daneben können institutionellen Investmentstrategien auch Gesellschafterdarlehen nach Maßgabe der Anlagebedingungen gewährt werden. Die institutionellen Investmentstrategien können aus einem oder meh-

ren Investments bestehen, wenn auf Ebene des Portfolios die Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung sichergestellt ist.

Zukünftige nachteilige Änderungen und Entwicklungen der wirtschaftlichen, politischen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen können die Ertragslage und damit die Werthaltigkeit der Beteiligung an dem Investmentfonds negativ beeinflussen. Diese Risiken können in der vorliegenden Fondskonzeption nicht ausgeschlossen werden. Es kann insofern keine Garantie übernommen werden, dass die Anlageziele des Investmentfonds erreicht werden.

8.2. RISIKEN DER BETEILIGUNG

Der besseren Übersichtlichkeit halber wird nachfolgend eine Risikokategorisierung dahingehend vorgenommen, ob es sich um Risiken aus der Investitionstätigkeit des Investmentfonds, Risiken aus der Beteiligung als Anleger oder um steuerliche Risiken handelt.

Es ist zu beachten, dass die im vorliegenden Kapitel dargestellten Risiken nicht nur singular, sondern auch kumuliert auftreten können. Dieser Effekt wird insbesondere durch die mehrstöckige Beteiligungsstruktur verstärkt, da eine Vielzahl der beschriebenen Risiken sich auf mehreren Beteiligungsebenen realisieren und sich dergestalt gegenseitig verstärken können. Manche Risiken können allein, gegebenenfalls auch kumuliert die Insolvenz des Investmentfonds verursachen, was zu einem Totalausfall der Zahlungen an die Anleger führen kann, verbunden mit dem Risiko des Verlustes des gesamten eingesetzten Kapitals (geleistete Kommanditeinlage zuzüglich Ausgabeaufschlag).

Das maximale Risiko eines Anlegers besteht, insbesondere im Falle einer Fremdfinanzierung seiner Beteiligung, aus dem Totalverlust seiner geleisteten Kommanditeinlage nebst Ausgabeaufschlag zuzüglich vergeblicher Aufwendungen für Nebenkosten und etwaiger Steuerzahlungen

nebst Zinsen. Dies kann in letzter Konsequenz auch zur Privatinsolvenz des Anlegers führen und somit bis hin zum Verlust seines sonstigen Privatvermögens.

8.2.1. RISIKEN AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT DES INVESTMENTFONDS

SOG. BLIND-POOL-RISIKO

Die der Beteiligung zugrunde liegenden Investitionen stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest, so dass das Beteiligungsangebot ein sogenanntes Blind-Pool-Konzept darstellt. Die endgültige Investitionsentscheidung trifft die KVG nach Maßgabe der in den Anlagebedingungen festgelegten Kriterien und Grenzen. Die ersten Investitionsentscheidungen erfolgen plangemäß bereits während der Beitrittsphase. Da mit einem niedrigeren Kommanditkapital als 3 Mio. EUR zuzüglich Ausgabeaufschlag eine wirtschaftlich sinnvolle Diversifikation des Anlageportfolios des Investmentfonds nicht möglich erscheint, hat eine Konzerngesellschaft der Deutsche Finance Group gegenüber dem Investmentfonds eine Platzierungsgarantie in Höhe der Differenz zur Mindestplatzierung von 3 Mio. EUR abgegeben.

Dieses Vorgehen kann gleichermaßen die Investitionstätigkeit der jeweiligen institutionellen Investmentstrategien betreffen. Diese haben im Zeitpunkt der Erteilung der Kapitalzusage durch den Investmentfonds regelmäßig ihrerseits noch keine final zu benennenden Investments angebonden. Insofern ist der Anleger auch auf der nachgeordneten Ebene der institutionellen Investmentstrategien darauf angewiesen, sich alleine anhand der in den Anlagebedingungen aufgestellten Anlagekriterien ein Bild über den Rahmen der zu tätigen Investments zu verschaffen.

Das Risiko dieses sogenannten Blind-Pool-Konzepts besteht darin, dass zu dem Zeitpunkt, in dem das Investitionskapital zur Verfügung steht, möglicherweise keine attraktiven