

# UST XXIV Las Vegas GmbH & Co. geschlossene Investment KG

München

## Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 22.05.2018 bis zum 31.12.2018

### 1. Rahmenbedingungen

Die Investmentgesellschaft führt die Firma UST XXIV Las Vegas GmbH & Co. geschlossene Investment KG. Sie wurde in der Rechtsform der geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft nach den Vorschriften des KAGB am 2. Mai 2018 gegründet und am 22. Mai 2018 in das Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 108949 eingetragen. Sitz der Investmentgesellschaft ist München. Die Geschäftsanschrift der Investmentgesellschaft ist Fürstenrieder Straße 61, 80686 München.

Die Investmentgesellschaft ist eine vermögensverwaltende geschlossene Investmentkommanditgesellschaft. Er ist ein durch die ServiceInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, München, fremdverwalteter geschlossener Publikums-AIF für private Investoren nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB).

Die Einreichung der Anlagebedingungen und der Antrag auf deren Genehmigung bei der BaFin erfolgten mit Schreiben vom 14. Dezember 2017.

Die Investmentgesellschaft ist für die Zeit bis zum 31. Dezember 2027 errichtet. Die Gesellschafter können eine Verlängerung der Laufzeit bis längstens 31. Dezember 2031 beschließen, sofern die Investmentgesellschaft die Vermögensgegenstände noch nicht veräußern konnte.

### 2. Lagebericht

#### a. Unternehmen

Gegenstand der Investmentgesellschaft ist die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach der durch den Gesellschaftsvertrag und die Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 des KAGB in die nach § 1 der Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft festgelegten Vermögensgegenstände zum Nutzen der Anleger unter Wahrung der gesetzlichen Vorgaben des KAGB.

Persönlich haftender Gesellschafter der Investmentgesellschaft (nachfolgend „Komplementär“) ist die CT Komplementär GmbH, eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts München (HRB 228901), mit Sitz in München und Geschäftsanschrift Fürstenrieder Straße 61, 80686 München. Der Komplementär erbringt keine Kapitaleinlage und ist nicht am Kapital der Investmentgesellschaft beteiligt. Der Komplementär vertritt die Investmentgesellschaft allein.

Zur Geschäftsführung und Vertretung der Investmentgesellschaft ist allein der Komplementär berufen. Der Komplementär hat die Verwaltung der Investmentgesellschaft jedoch im Sinne von § 18 KAGB im Namen und für Rechnung der Investmentgesellschaft auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen und sie mit der externen Verwaltung der Investmentgesellschaft beauftragt.

Die UST Treuhand- und Verwaltungsgesellschaft mbH, eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts München (HRB 239645), mit Sitz in München und Geschäftsanschrift Frauenplatz 2, 80331 München, ist als Gründungskommanditist zunächst für eigene Rechnung mit einer Einlage in Höhe von 100 USD an der Investmentgesellschaft beteiligt und hat eine Haftsumme in Höhe von anfänglich 1 EUR übernommen. Der Treuhandkommanditist hält seine vorgenannte Eigenbeteiligung mit Abschluss des ersten Treuhandvertrags nicht mehr eigennützig, sondern fremdnützig.

Zum Zeitpunkt der Auflegung der Investmentgesellschaft betrug die Höhe des gezeichneten und eingezahlten Kapitals der Investmentgesellschaft 100 USD. Dabei handelt es sich ausschließlich um das Kommanditkapital des Treuhandkommanditisten.

Das Kapital der Investmentgesellschaft soll durch die Erhöhung der Einlage des Treuhandkommanditisten für Rechnung von Anlegern erhöht werden.

Der Komplementär bestimmt auf Vorschlag der von der Investmentgesellschaft bestellten externen Kapitalverwaltungsgesellschaft (§ 8) den Zeitpunkt, bis zu dem Einlagen gezeichnet werden können. Die Zeichnungsfrist endet gemäß § 3 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages am 30. Juni 2019 („Platzierungsphase“) und soll durch Gesellschafterbeschluss bis zum 31. Dezember 2019 verlängert werden. Die Summe der von den Anlegern indirekt über den Treuhandkommanditisten übernommenen Einlagen und der - nach einer Umwandlung der Treugeberbeteiligung in eine Direktbeteiligung - von den Direktkommanditisten direkt gehaltenen Beteiligungen wird als „Kommanditkapital“ bezeichnet. Das Kommanditkapital soll auf bis zu 28.000.000 USD erhöht werden („geplantes Kommanditkapital“). Das eingeworbene Kommanditkapital dient der Finanzierung des angestrebten Immobilienerwerbs.

Die Investmentgesellschaft investiert mittelbar über die Portfoliogesellschaft und die Objektgesellschaft (welche noch nicht erworben wurde) in nur einen Vermögensgegenstand (eine Immobilie). Dadurch weicht sie vom Grundsatz der Risikomischung nach § 262 Abs. 1 KAGB ab. Aufgrund dessen beteiligen sich an der Investmentgesellschaft ausschließlich Anleger i.S.d. § 262 Abs. 2 KAGB.

#### b. Tätigkeitsbericht

##### i) Anlagestrategie/Anlageziele

Anlageziel der Investmentgesellschaft ist die Erwirtschaftung einer positiven Rendite für die Anleger in Form von jährlichen Ausschüttungen und Wertzuwächsen bei möglichst geringen Wert- und Ausschüttungsschwankungen.

Die Investmentgesellschaft investiert mittelbar in eine Büroimmobilie am Standort Las Vegas, Nevada, USA. Die Investmentgesellschaft betreibt diese Immobilieninvestition nicht direkt, sondern beteiligt sich an einer US-Gesellschaft, der Portfoliogesellschaft, die sich wiederum an einer weiteren US-Gesellschaft, der Objektgesellschaft (welche noch nicht erworben wurde) beteiligt, in deren Vermögen sich die Immobilie befindet, und die diese betreibt. Der Unternehmenszweck der Objektgesellschaft besteht ausschließlich im Erwerb, dem Halten, der Vermietung, der Entwicklung, der Errichtung, dem Betrieb, der Finanzierung, der Verwaltung und/oder dem Verkauf (oder sonstiger Veräußerung) der Immobilie, einem rund 187.010 Quadratfuß großen gemischt genutzten Büro- und Einzelhandelsobjekt sowie der in der Immobilie und zu dem Grundstück gehörenden Tiefgarage, Parkplätzen und anderen Verbesserungen, die auf dem Grundstück der Immobilie errichtet worden sind im Einklang mit den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags der Objektgesellschaft sowie die Vornahme derjenigen Handlungen, die mit vorgenannten Tätigkeiten verwandt oder verbunden sind oder diese begleiten können.

Im Rahmen der Vermietung des Anlageobjekts wird eine jährliche Ausschüttung ab dem Jahr 2019 i.H.v. 5 % (bezogen auf die Kommanditeinlage des Anlegers ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) vor Steuern an die Anleger angestrebt. Im Rahmen der Veräußerung des Anlageobjekts sollen neben den Ausschüttungen während der Vermietungsphase zusätzliche Erträge für die Anleger erwirtschaftet werden, so dass neben der Kapitalrückzahlung an die Anleger eine Kapitalvermehrung durch aktives Management der Vermögensgegenstände angestrebt wird. Hinsichtlich der Erreichung des Anlageziels kann keine Zusage gegeben werden. Die Anlagepolitik und -strategie der Investmentgesellschaft ist das Einwerben und Investieren von Kommanditkapital, um es für den Erwerb einer bis zu 90%igen Beteiligung an der Portfoliogesellschaft zu verwenden, die durch eine 99,9%ige direkte Beteiligung an einer Objektgesellschaft sowie die 0,1%ige indirekte Beteiligung an der Objektgesellschaft über eine 100%ige Beteiligung am General Partner der Objektgesellschaft, mittelbar Eigentümerin des Anlageobjekts ist. Das Anlageobjekt ist an eine Vielzahl von Mietern unterschiedlicher Nutzung vermietet und soll nach der Vermietungsphase verwertet werden.

Ferner gehört zur Anlagestrategie der Investmentgesellschaft die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe des § 261 Abs. 1 Nr. 7 KAGB. Die Anlagepolitik der Investmentgesellschaft sieht vor, dass sämtliche Maßnahmen zu treffen sind, die der Anlagestrategie dienen. Hierzu zählt insbesondere der Erwerb der Gesellschaftsanteile der Portfoliogesellschaft. Die Anlagestrategie sieht vor, dass das Anlageobjekt bis zum Ende des Jahres 2026 gehalten werden soll und bei entsprechend günstiger Marktsituation eine mittelbare Veräußerung des Anlageobjekts und eine anschließende Liquidation der Investmentgesellschaft angestrebt wird. Inwieweit die Umsetzung des Anlageziels im Jahr 2026 mit der angestrebten Rentabilität für die Anleger erreicht werden kann, ist aus heutiger Sicht nicht mit hinreichender Sicherheit zu beurteilen. Daher sieht die Anlagestrategie vorsorglich vor, dass das Anlageobjekt zu einem späteren Zeitpunkt veräußert werden kann. Insofern ist die Laufzeit der Investmentgesellschaft bis zum 31. Dezember 2027 ausgelegt und sieht darüber hinaus gemäß dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft eine Verlängerungsoption durch entsprechenden Beschluss der Gesellschaft der Investmentgesellschaft bis längstens 31. Dezember 2031 vor. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erwirbt für die Investmentgesellschaft keine Anteile an anderen Investmentvermögen. Die Anlagepolitik und -strategie unterliegen keinen weiteren Beschränkungen.

#### **ii) Kapitalverwaltungsgesellschaft**

Als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Investmentgesellschaft wurde mit Vertrag vom 12. Juni 2018 die Servinvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Fürstenrieder Straße 61, 80686 München bestellt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung und wurde am 13. Mai 2011 gegründet. Sie wurde im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 193208 am 20. Juli 2011 eingetragen. Der Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde am 7. April 2016 die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß §§ 20, 22 KAGB durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) erteilt.

Als externer Verwalter alternativer Investmentfonds verwaltet die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Investmentgesellschaft und ist für das Tagesgeschäft der Investmentgesellschaft verantwortlich, soweit sie die entsprechenden Aufgaben nicht an Dritte delegiert hat. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft übernimmt alle Pflichten und Aufgaben nach dem KAGB und erfüllt dabei die Verpflichtungen und Anforderungen, denen sie nach dem KAGB, der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 der Europäischen Kommission vom 19. Dezember 2012 zur Ergänzung der Richtlinie 2011/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 8. Juni 2011 über die Verwalter alternativer Investmentfonds (AIFM-Richtlinie), und den sonstigen geltenden Gesetzen als Folge ihrer Bestellung zum Verwalter alternativer Investmentfonds unterliegt, soweit sie sie nicht an Dritte nach Maßgabe der Vorschriften des KAGB delegiert.

Für die Dauer ihrer Amtszeit wurde die Kapitalverwaltungsgesellschaft von der Investmentgesellschaft mit der kollektiven Vermögensverwaltung (Portfolioverwaltung, Risikomanagement, administrative Tätigkeiten, Tätigkeiten im Zusammenhang mit den Vermögensgegenständen der Investmentgesellschaft nach § 1 Abs. 19 Nr. 24 KAGB) und weiteren Aufgaben betraut.

Das Eigenkapital der Kapitalverwaltungsgesellschaft beträgt zum Stichtag 31. Dezember 2018 insgesamt 2.025.085,84 EUR.

#### **Verwahrstelle:**

Als Verwahrstelle wurde die Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG, Frankfurt am Main, benannt.

Die vertraglichen Pflichten der Verwahrstelle umfassen insbesondere:

Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände; Eigentumsüberprüfung und Führung eines Bestandsverzeichnisses bei nichtverwahrfähigen Vermögensgegenständen; Sicherstellung, dass die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen oder Aktien der Investmentvermögen und die Ermittlung des Wertes der Investmentvermögen den Vorschriften des KAGB und den jeweiligen Anlagebedingungen, der Satzung oder dem Gesellschaftsvertrag entsprechen; Unterzeichnung der Anteilscheine oder Globalurkunden; Sicherstellung, dass bei den für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger getätigten Geschäften der Gegenwart innerhalb der üblichen Fristen an die Investmentvermögen oder für Rechnung der Investmentvermögen überwiesen wird; Sicherstellung, dass die Erträge der Investmentvermögen nach den Vorschriften des KAGB und den Anlagebedingungen, der Satzung bzw. des Gesellschaftsvertrags verwendet werden; Ausführung der Weisungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft sofern diese nicht gegen gesetzliche Vorschriften oder die Anlagebedingungen verstoßen; Überwachung der Einhaltung der für die Investmentvermögen geltenden gesetzlichen und die den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrenzen; Sicherstellung der Überwachung der Zahlungsströme; Erteilung der Zustimmung zu zustimmungspflichtigen Geschäften, soweit diese den Vorschriften des KAGB entsprechen und mit den Anlagebedingungen der Investmentvermögen übereinstimmen; Kontinuierliche Prüfung, ob seitens der Kapitalverwaltungsgesellschaft geeignete Prozesse zur Bewertung der Vermögensgegenstände der Investmentvermögen eingerichtet und angewendet werden; Sicherstellung, dass die Bewertungsgrundsätze und -verfahren der Kapitalverwaltungsgesellschaft wirksam umgesetzt und regelmäßig überprüft werden.

#### **c. Wirtschaftsbericht**

##### **i) Gesamtwirtschaftliche Lind branchenbezogene Rahmenbedingungen**

Die Weltwirtschaft erlebte 2018 erneut ein Wachstumjahr. Weltweit stieg das Bruttoinlandsprodukt um voraussichtlich etwa 3,7 % und lag damit ungefähr auf dem Niveau des Vorjahres. In China fiel das Wachstum allerdings im Vergleich zu den Vorjahren erneut etwas schwächer aus, und die insbesondere von den USA unter der Präsidentschaft von Donald Trump ausgelösten oder verstärkten Handelskonflikte haben nach Einschätzung der OECD etwa 0,2 % Wachstum gekostet.

Vor diesem Hintergrund besteht nach wie vor Interesse von Investoren an Immobilienanlagen, auch wenn sich mittlerweile klare Anzeichen für eine Verlangsamung der Investitionstätigkeit feststellen lassen. Die Immobilienmärkte sind weltweit durch ein weiter gestiegenes Preisniveau gekennzeichnet. Dies führte zunehmend zu alternativen Investitionsstrategien wie beispielsweise Investments in Projektentwicklungen, risikoreichere Lagen oder Immobilien mit Restrukturierungsbedarf. Trotz der genannten Anzeichen für ein leichtes Ansteigen des Zinsniveaus in Europa sowie des bereits vollzogenen Zinsanstiegs in Ländern wie beispielsweise den USA sind die Refinanzierungsbedingungen und damit auch Immobilieninvestments nach wie vor attraktiv.

Das wirtschaftliche Umfeld für die Geschäftstätigkeit des Investmentvermögens kann daher insgesamt als positiv, allerdings mit ersten Anzeichen einer Eintrübung bezeichnet werden.

#### ii) Geschäftsverlauf und Lage

Wert des Investmentvermögens bei Gründung:	0,00 EUR
Wert des Investmentvermögens am 31. Dezember 2018:	2.025.085,84 EUR
Veränderung:	+ 2.025.085,84 EUR

Seit der Gründung sind Mittelzuflüsse aus Anlegerbeitritten in Höhe von insgesamt 2.173 TEUR zu verzeichnen, denen ein negatives realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres von 144 TEUR gegenübersteht.

Die bisherige Wertentwicklung stellt keinen Indikator für zukünftige Wertentwicklungen dar.

#### iii) Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

##### Ertragslage

Das negative realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres 2018 von 144 TEUR enthält die an die Kapitalverwaltungsgesellschaft (10 TEUR), an die Verwahrstelle (4 TEUR) sowie an die US Treuhand (1 TEUR) abgeführten Gebühren. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten sind in Höhe von 20 TEUR angefallen.

Die sonstigen Aufwendungen umfassen im Wesentlichen die Vermittlungsprovision für die US Treuhand (109 TEUR), Prüfungs- und Genehmigungsgebühren seitens der BaFin (3 TEUR), den Mitgliedsbeitrag beim BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. (1 TEUR), die Komplementärvergütung (1 TEUR) sowie Kapitalertragsteuer inkl. des Solidaritätszuschlages (insgesamt 1 TEUR). An positiven Bankzinsen sind 2 TEUR sowie an realisierten Währungskursveränderungen 4 TEUR angefallen. Das negative nicht realisierte Ergebnis resultiert aus der Tatsache, dass die Investmentgesellschaft zwar Anlaufkosten zu verzeichnen hat, aber noch keine nennenswerten Erträge erzielt.

##### Finanzlage

##### Kapitalstruktur

Zum Abschlussstichtag bestehen Kapitaleinlagen (ohne Ausgabeaufschlag) in Höhe von 2.173 TEUR. Diese setzen sich aus den Einlagen Treuhandkommanditisten zusammen. Der Komplementär ist nicht am Kapital der Gesellschaft beteiligt.

Eine Fremdfinanzierung auf Ebene der Investmentgesellschaft ist möglich, wurde bisher jedoch nicht aufgenommen. Näheres ergibt sich aus den Anlagebedingungen. Die Objektgesellschaft ist zwar teilweise fremdfinanziert; dies wirkt sich auf die Investmentgesellschaft jedoch erst dann aus, wenn das Investment nach Erreichen des dafür erforderlichen Mindestkapitals durch die Investmentgesellschaft tatsächlich getätigt wird.

##### Investitionen

Die Investmentgesellschaft hat zum Bilanzstichtag die geplante Investition noch nicht getätigt, da die Platzierungsphase noch andauert.

##### Liquidität

Die Liquiditätslage des AIF war im Geschäftsjahr 2018 stets gut. Die Investmentgesellschaft ist sämtlichen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachgekommen. Zum Abschlussstichtag hält die Gesellschaft Liquidität in Höhe von 2.245 TEUR in Form von täglich verfügbaren Bankguthaben bei der Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG, Frankfurt am Main.

##### Vermögenslage

Die Bilanzsumme beträgt zum Abschlussstichtag 2.245 TEUR. Der bisher einzige Posten auf der Aktivseite sind Bankguthaben.

Die Passiva beinhalten neben dem Eigenkapital in Höhe von 2.025 TEUR insbesondere Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen mit 127 TEUR, Sonstige Verbindlichkeiten mit 73 TEUR sowie Rückstellungen mit 20 TEUR.

Der bisherige Geschäftsverlauf der Investmentgesellschaft entspricht den Erwartungen und ist primär gründungsbedingt durch ein negatives Ergebnis des Geschäftsjahres gekennzeichnet.

##### Wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren



Die Eigenkapitalquote (Eigenkapital geteilt durch Bilanzsumme) war mit 90,2 % sehr hoch, was darauf zurückzuführen ist, dass sich die Investmentgesellschaft noch in der Vertriebsphase befindet. Die Rendite war mit -7,3 % (Ergebnis geteilt durch das Eigenkapital zum Bilanzstichtag) noch negativ, was sich ebenfalls durch die Startphase und das dadurch bedingte Fehlen von Erträgen erklärt.

Für das folgende Geschäftsjahr 2019 sowie gegebenenfalls für die nachfolgenden Geschäftsjahre 2020 und 2021 wird derzeit mit einer weiterhin hohen Eigenkapitalquote gerechnet, da auf der Ebene der Investmentgesellschaft kein Zugang wesentlicher Verbindlichkeiten oder Rückstellungen erwartet wird. Lediglich indirekt - d.h. auf der Ebene der Objektgesellschaft, wenn das Immobilieninvestment nach Erreichen des Mindestkapitals getätigt wird - ist die Aufnahme von Fremdkapital beabsichtigt. Die Prognose für die Rendite ist grundsätzlich positiv, sofern das Immobilieninvestment wie oben beschrieben getätigt wird. Soweit dies der Fall ist, wird für die Jahre 2020 und 2021 nach wie vor mit einer Rendite von 5 % p.a. gerechnet, während die Rendite für das Jahr 2019 wegen der noch andauernden Vertriebsphase zwar positiv, aber geringer ausfallen dürfte. Wird das Mindesteigenkapital für das Investment nicht erreicht, wird naturgemäß keine positive Rendite erwartet. Da es sich bei den zuvor getätigten Angaben lediglich um Prognosen handelt, können sie sich später als fehlerhaft oder nicht vollständig erweisen. Zukünftige Ereignisse lassen sich nur sehr schwer voraussagen und unterliegen vielfach nicht der Kontrolle der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder anderer Beteiligter, so dass in der Zukunft die Annahmen nicht in der angenommenen Art oder den angenommenen Umständen eintreten werden. Dies gilt insbesondere für solche, die sich weit in der Zukunft befinden, Die finanziellen Leistungsindikatoren können hierdurch gänzlich anders ausfallen als prognostiziert.

Im September 2018 waren 96,6% der Gesamtmiethfläche der Immobilie belegt Gemäß den bereits abgeschlossenen Mietverträgen beträgt die kumulierte monatliche Basismiete ab Januar 2018 USD 415.332,70. Es handelt sich in der Regel um langfristig orientierte Mieter, Die Mietverträge sind jeweils indexiert (für die größten vier Mieter zwischen 2-3% jährlich). Des Weiteren sind die Mieter für den Fall, dass die Nebenkosten den Betrag eines festgelegten Basisjahres übersteigen zu einer Nachzahlung verpflichtet, so dass nicht davon auszugehen ist, dass es auf der Ertrags- oder der Aufwandsseite zeitnah zu größeren Veränderungen kommt.

**d. Gesamtaussage**

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist geordnet.

**e. Risiko- und Liquiditätsmanagement**

**i) Risikobericht**

Mit einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft können neben den Chancen auf Auszahlungen (Ausschüttungen/Entnahmen) während der Laufzeit der Investmentgesellschaft und auf Wertsteigerungen aus der Veräußerung der mittelbar gehaltenen Immobilie, der unmittelbar gehaltenen Anteile an der Portfoliogesellschaft oder der mittelbar gehaltenen Anteile an der Objektgesellschaft am Ende der Laufzeit der Investmentgesellschaft auch Risiken für den Anleger, insbesondere Verlustrisiken, verbunden sein. Die mit der Beteiligung an der Investmentgesellschaft verbundenen wesentlichen Risiken sind im nachfolgenden Abschnitt wie folgt beschrieben:

Eine Beteiligung an der Investmentgesellschaft stellt für den Anleger eine mittel- bis langfristige unternehmerische Investition dar, die signifikante Risiken beinhaltet. Die Investmentgesellschaft investiert mittelbar in eine Büroimmobilie am Standort Las Vegas, Nevada, USA. Die Investmentgesellschaft betreibt diese Immobilieninvestition nicht direkt, sondern beteiligt sich an einer US-Gesellschaft, der Portfoliogesellschaft, die sich wiederum an einer weiteren US-Gesellschaft, der Objektgesellschaft beteiligt, in deren Vermögen sich die Immobilie befindet, und die diese betreibt. Aufgrund dieser Struktur ist der wirtschaftliche Erfolg der Investmentgesellschaft mittelbar von dem wirtschaftlichen Erfolg der Immobilie abhängig. Entsprechend treffen die Risiken, die sich für die Objektgesellschaft ergeben, aus wirtschaftlicher Sicht mittelbar auch stets auf die Portfolio- und Investmentgesellschaft zu.

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

**Anlage-, Insolvenz- und Liquiditätsrisiken:**

Die wesentliche Geschäftstätigkeit der Investmentgesellschaft besteht in der mittelbaren Investition in eine Immobilie. Da der Anleger nicht direkt in die Objektgesellschaft investiert, hat er keinen unmittelbaren Einfluss auf diese und keinen direkten Anspruch gegenüber dieser. Das wirtschaftliche Ergebnis der Investmentgesellschaft hängt wesentlich von der Leistungsqualität, der Vertragstreue und der Bonität der unmittelbaren und mittelbaren Vertragspartner ab. Diese Vertragspartner können insolvent sein/werden und so die Ansprüche der Investmentgesellschaft nicht oder nicht vollständig durchgesetzt werden. Die Einnahmen aus der Vermietung oder die Wertentwicklung der Immobilie werden von weiteren Faktoren beeinflusst. Auch können die Kosten der Investmentgesellschaft die Rückflüsse aus der Objekt- bzw. Portfoliogesellschaft übersteigen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann daher nicht garantieren oder nicht mit Sicherheit vorhersagen, dass die Investmentgesellschaft aus der mittelbaren Beteiligung an der Objektgesellschaft und aus ihren Liquiditätsanlagen Gewinne erzielen bzw. Verluste vermeiden wird. Daher kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass die Investmentgesellschaft zahlungsunfähig oder überschuldet wird und in der Folge Auszahlungen an den Anleger geringer oder vollständig ausfallen bis hin zum Totalverlust seiner Einlage zzgl. Ausgabebauschlag führen kann. Weiterhin können die Kosten der Objektgesellschaft die Mieteinnahmen übersteigen. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Objektgesellschaft zahlungsunfähig oder überschuldet wird. Durch die Beteiligung der Portfoliogesellschaft an dem Komplementär der Objektgesellschaft können Forderungen der Gläubiger der Objektgesellschaft auf die Portfoliogesellschaft durchgreifen. Es besteht daher das Risiko, dass auch die Portfoliogesellschaft zahlungsunfähig oder überschuldet wird und in der Folge Auszahlungen an den Anleger geringer oder vollständig ausfallen bis hin zum Totalverlust seiner Einlage zzgl. Ausgabebauschlag führen kann.

Der Anleger muss zudem beachten, dass eine Beteiligung der Investmentgesellschaft an der Portfoliogesellschaft erst dann zustande kommt, wenn die Investmentgesellschaft in der Lage sein wird, eine Einlage in die Portfoliogesellschaft in Höhe von 13,76 Mio. USD leisten zu können. Sollte der Investmentgesellschaft dies nicht bis zum Stichtag 30. Juni 2019 gelingen, wird die Investmentgesellschaft nicht Gesellschafterin an der Portfoliogesellschaft, und es kommt zur Rückabwicklung der Investmentgesellschaft. In der Folge besteht das Risiko, dass die Einlage des Anlegers durch anfängliche Kosten nicht oder nicht vollständig zurückgezahlt werden kann.

In diesem Zusammenhang ist ebenso zu beachten, dass nicht nur das Ob, sondern auch der konkrete Zeitpunkt des Erwerbs der Anteile an der Portfoliogesellschaft durch die Investmentgesellschaft vom Zeitpunkt der Einwerbung des entsprechenden Betrags durch die Investmentgesellschaft abhängt. Es besteht dabei das Risiko, dass sich die Einwerbung verzögert und es der Investmentgesellschaft gegebenenfalls erst kurz vor dem Stichtag 30. Juni 2019 gelingt, den für den Erwerb erforderlichen Betrag einzuwerben. Da die Investmentgesellschaft erst ab ihrer Beteiligung an der Portfoliogesellschaft an dem Ergebnis der Portfoliogesellschaft partizipiert, besteht das Risiko, dass Auszahlungen an den Anleger geringer als erwartet ausfallen.

**ii) Liquiditätsrisikomanagement**

Liquiditätsrisiko ist das Risiko, dass eine Position im Portfolio des Fonds nicht innerhalb hinreichend kurzer Zeit mit begrenzten Kosten veräußert, liquidiert oder geschlossen werden kann, und dass dies die Fähigkeit des Fonds beeinträchtigt, den Anforderungen zur Erfüllung des Rückgabeverlangens nach dem KAGB oder sonstiger Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Bei einem direkten oder indirekten Investment in Immobilien oder in Investmentfonds handelt es sich stets um eine langfristig orientierte Vermögensanlage. Immobilieninvestments bringen daher eine auf gewisse Dauer angelegte Bindung des Eigenkapitals der Anleger mit sich, derer sich die Anleger bewusst sein sollten. Soweit die im Fonds vorhandenen Mittel in Immobilieninvestments angelegt werden, wird ein Rückfluss der Mittel in den Fonds in der Regel nur insoweit in Betracht kommen, als diese Investments entweder liquidiert oder verringert werden oder einen laufenden Ertrag erbringen.

Bei der Liquidation oder Reduzierung von Investments beabsichtigt die Gesellschaft wesentlich die Interessen der bestehenden Anleger an einer ausgewogenen und erfolgversprechender Anlagestrategie zu berücksichtigen, die bei einer vorzeitigen Liquidierung oder Reduzierung von Investments in der Regel leiden würde. Daher kann es dazu kommen, dass die Anteilsrücknahme erst nach einiger Zeit - die unter Umständen, insbesondere bei einer Liquidation, Jahre in Anspruch nehmen kann - vorgenommen wird. Die Gesellschaft wird daher Anteilsrücknahmen in größerem Umfang nur dann vornehmen können, wenn sie Investments veräußert bzw. zurückgibt und hinreichend Liquidität vorhanden ist, um eine Rücknahme durchzuführen.

Die Gesellschaft verfügt sowohl auf Ebene der Kapitalverwaltungsgesellschaft als auch auf Ebene des Spezial-AIF über ein entsprechendes Liquiditätsmanagementsystem.

Das Liquiditätsmanagementsystem entspricht dabei insbesondere den Anforderungen des § 30 KAGB, ergänzenden Anforderungen der europäischen Level II-Verordnung (Delegierte Verordnung (EU) Nr. 231/2013) und etwaiger hierunter erlassener Verordnungen sowie Verlautbarungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.

Die Gesellschaft legt für den Fonds im Risikomanagementsystem adäquate Limits für die Liquidität und Illiquidität fest. Vorübergehende Schwankungen sind möglich, Die Gesellschaft trifft Liquiditätsvorkehrungen und hat ein Liquiditätsverfahren umgesetzt, um quantitative und qualitative Risiken von Positionen und beabsichtigten Investitionen zu bewerten, die wesentliche Auswirkungen auf das Liquiditätsprofil des Vermögenswertportfolios des Fonds haben.

Die Gesellschaft führt regelmäßig, mindestens vierteljährlich, Stresstests durch, mit denen sie die Liquiditätsrisiken des Fonds bewerten kann. Die Gesellschaft führt die Stresstests auf der Grundlage zuverlässiger und aktueller quantitativer oder, falls dies nicht angemessen ist, qualitativer Informationen durch. Hierbei werden Anlagestrategie und Zahlungsverpflichtungen sowie Informationen in Bezug auf die Entwicklungen der Immobilienmärkte und der einzelnen Immobilien einbezogen. Die Stresstests simulieren gegebenenfalls Marktrisiken und deren Auswirkungen, einschließlich auf Nachschussforderungen, Besicherungsanforderungen oder Kreditlinien. Sie tragen Bewertungssensitivitäten unter Stressbedingungen Rechnung. Sie werden unter Berücksichtigung der Anlagestrategie und des Liquiditätsprofils in einer der Art des Fonds angemessenen Häufigkeit durchgeführt.

### **iii) Zusammenfassung der Risikolage**

Die Risiken erscheinen zum Bilanzstichtag begrenzt, da das Investment in die Immobilie noch nicht getätigt wurde und sich folgerichtig aus der Immobilie keine Risiken ergeben.

Der Bestand der Investmentgesellschaft ist allerdings naturgemäß insoweit gefährdet, als für den Fortbestand und das Investment ein Mindesteigenkapital erforderlich ist, das zum Bilanzstichtag noch nicht erreicht war. Sollte die Investmentgesellschaft nicht fortbestehen, wird dies nach gegenwärtigem Stand allerdings nur begrenzte Risiken für das von den Anlegern eingezahlte Kapital mit sich bringen.

### **f Wesentliche Änderungen im Geschäftsjahr**

#### **Angaben gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 erfolgten keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen. Der von einem externen Bewerter festgestellte Verkehrswert der für den (indirekten) Erwerb vorgesehenen Immobilie hat sich erhöht.

Die Investmentgesellschaft befindet sich zum Abschlussstichtag in der Platzierung.

#### **Angaben gemäß Artikel 105 Abs. 1c Level II-Verordnung**

Es ergeben sich keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der Angaben gemäß § 158 Satz 1 i.V.m. § 135 Abs. 7 Satz 2 KAGB Artikel 105 Abs. 1c Level-II-Verordnung. Der Umfang der Hebelfinanzierung (Leverage) wurde nicht geändert.

München, den 23. Mai 2019

*Persönlich haftender Gesellschafter*

*CT Komplementär GmbH*

*Johannes Zahn*

*Jörg Homann*

### 3. Bilanz zum 31. Dezember 2018

**A. Aktiva**

<b>I. Investmentvermögen</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>22.05.2018</b>
<b>A. Aktiva</b>	2.244.640,67 €	0,00 €
1. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	2.244.640,67 €	0,00 €
<b>B. Passiva</b>	2.244.640,67 €	0,00 €
<b>B. Passiva</b>	2.244.640,67 €	0,00 €
1. Rückstellungen	20.000,00 €	0,00 €
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	127.043,60 €	0,00 €
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) Andere	72.511,23 €	0,00 €
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile (bzw. gezeichnetes Kapital)	2.172.925,76 €	0,00 €
b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-3.558,87 €	0,00 €
c) Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	-144.281,05 €	0,00 €

### 4. Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 22. Mai 2018 bis 31. Dezember 2018

<b>I. Investmenttätigkeit</b>	<b>Rumpfgeschäftsjahr</b>
1. Erträge	6.006,64 €
a) Zinsen und ähnliche Erträge	2.399,95 €
b) Sonstige betriebliche Erträge	3.606,64 €
Summe der Erträge	6.006,64 €
2. Aufwendungen	-150.287,69 €
a) Verwaltungsvergütung	-11.602,10 €
b) Verwahrstellenvergütung	3.966,68 €
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	20.000,00 €
d) Sonstige Aufwendungen	-114.718,91 €
Summe der Aufwendungen	-150.287,69 €

<b>I. Investmenttätigkeit</b>	<b>Rumpfgeschäftsjahr</b>
3. Ordentlicher Nettoertrag	-144.281,05 €
4. Veräußerungsgeschäfte	0,00 €
5. Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	-144.281,05 €
6. Zeitwertänderung	-3.558,87 €
a) Erträge aus der Neubewertung	-3.558,87 €
7. Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	-147.839,92 €

## 5. Anhang

### a. Allgemeine Hinweise

Die UST XXIV Las Vegas GmbH & Co. geschlossene Investment KG (Gesellschaft, Investmentgesellschaft oder AIF), ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des § 149 des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und gilt als kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB. Der Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2017 wurde nach den Vorschriften des § 158 i.V.m. § 135 KAGB sowie den Bestimmungen der Kapitalanlagerechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) aufgestellt. Somit sind für den Jahresabschluss die Bestimmungen des Ersten Unterabschnitts des Zweiten Abschnitts des Dritten Buches des HGB und für den Lagebericht § 289 HGB anzuwenden, soweit sich aus den Vorschriften des KAGB nichts anderes ergibt. Größenabhängige Erleichterungen wurden teilweise in Anspruch genommen.

### b. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Kapitalein- und -auszahlungen sowie Investitionen erfolgen grundsätzlich in US-Dollar. Infolgedessen erfolgt die Buchhaltung ebenfalls in USD. Der Abschluss wurde entsprechend § 256a HGB in Euro umgerechnet und gemäß § 244 HGB in Euro aufgestellt. Hierfür wurden sämtliche Bilanzposten mit dem Devisenkassamittelkurs am Abschlussstichtag in Euro umgerechnet. Dieser beträgt 1,145 USD zu 1,00 EUR.

Die Gliederung der Bilanz erfolgt gemäß § 21 Absatz 4 KARBV in Staffelform.

Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt gemäß § 22 Absatz 3 KARBV in Staffelform.

Die Sachanlagen werden grundsätzlich gemäß § 168 Absatz 3 KAG9 mit ihren Verkehrswerten bilanziert. Hiervon ausgenommen sind alle innerhalb der letzten 12 Monate erworbenen Vermögensgegenstände, welche gemäß § 271 Absatz 1 Nr. 1 KAGB mit ihren Kaufpreisen bilanziert werden. Der Verkehrswert einer Immobilie wird bestimmt durch den Preis, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilien ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Im Regelfall wird für Immobilien in den USA der Verkehrswert anhand eines Ertragswertverfahrens im Einklang mit der deutschen Wertverordnung ermittelt. Hierbei werden die nachhaltig erzielbaren Mieterträge als Basis herangezogen und unter Anwendung eines Liegenschaftszinses kapitalisiert.

Anschaffungsnebenkosten werden gemäß § 271 Absatz 1 Nr. 2 KAGB aktiviert, gesondert angesetzt und über die Dauer ihrer Zugehörigkeit, jedoch nicht länger als 10 Jahre, in gleichbleibenden Beträgen abgeschrieben.

Barmittel und Barmitteläquivalente, in Form von Bankguthaben, werden gemäß § 29 Absatz 2 Satz 1 KARBV mit ihren Nennwerten zuzüglich zugeflossener Zinsen angesetzt.

Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und aktive Rechnungsabgrenzungen werden mit ihren Nennwerten angesetzt.

Rückstellungen sind mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen, der unter Beachtung des Vorsichtsprinzips bei vernünftiger kaufmännischer Beurteilung anzusetzen ist. Sie berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Soweit Rückstellungen für Verpflichtungen gebildet wurden, die erst in mehr als zwölf Monaten relevant werden, wurden die Rückstellungen mit dem entsprechenden Referenzzinssatz der Deutschen Bundesbank abgezinst.

Kredite und Verbindlichkeiten werden mit ihren Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Passive Rechnungsabgrenzungen werden mit ihren Nennwerten angesetzt.

Das gezeichnete Kapital und die Kapitalrücklagen sind zum Nennwert passiviert.

### c. Erläuterungen zur Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

Die Barmittel- und Barmitteläquivalente beinhalten ausschließlich täglich verfügbare Bankguthaben bei der Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG.

Für die steuer- und kapitalanlagerechtliche Jahresabschlussprüfung wurden Rückstellungen in Höhe von 20 TEUR gebildet.

Die gebildeten Rückstellungen haben eine Laufzeit von bis zu einem Jahr.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten die Vermittlungsprovision für die US Treuhand (109 TEUR), Fondsverwaltungsgebühr (10 TEUR), noch zu entrichtende Rechnungen an Kreditoren (4 TEUR) sowie die Verwahrstellengebühr (4 TEUR).

Die Sonstigen Verbindlichkeiten Andere beinhalten im Wesentlichen das vertraglich vereinbarte Agio (Ausgabeaufschlag).

Das Eigenkapital beinhaltet die Kapitalanteile der Kommanditisten (2.025 TEUR), nicht realisierte Verluste aus der Fremdwährungsbewertung (4 TEUR) sowie das negative realisierte Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres (144 TEUR).

Bei den Zinsen und ähnlichen Erträgen handelt es sich um die erhaltenen Zinsgutschriften aus Bankguthaben (2 TEUR) sowie realisierte Währungskursveränderungen (4 TEUR).

Die Verwaltungsvergütung sowie die Verwahrstellenvergütung enthalten die an die Kapitalverwaltungsgesellschaft (10 TEUR), an die Verwahrstelle (4 TEUR) sowie an die US Treuhand (1 TEUR) abgeführten Gebühren.

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten beinhalten Aufwendungen für die steuer- und kapitalanlagerechtliche Prüfung des Jahresabschlusses.

Die sonstigen Aufwendungen umfassen im Wesentlichen die Vermittlungsprovision für die US Treuhand (109 TEUR), Prüfungs- und Genehmigungsgebühren seitens der BaFin (3 TEUR), den Mitgliedsbeitrag beim BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. (1 TEUR), die Komplementärvergütung (1 TEUR) sowie Kapitalertragsteuer inkl. des Solidaritätszuschlages (insgesamt 1 TEUR).

#### d. Verwendungsrechnung nach § 24 Abs. 1 KARBV

1. Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	-144.281,05 €
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonto	0,00 €
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-144.281,05 €
4. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00 €

#### e. Entwicklungsrechnung nach § 24 Abs. 2 KARBV

I. Wert des Eigenkapital am Beginn des Rumpfgeschäftsjahres	0,00 €
1. Entnahme für das Vorjahr	0,00 €
2. Zwischenentnahmen	0,00 €
3. Mittelzufluss (netto)	2.172.925,76 €
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	2.172.925,76 €
b) Mittelabflüsse aus Gesellschafteraustritten	0,00 €
4. Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	
nach Verwendungsrechnung	-144.281,05 €
5. Nettoveränderung der nicht realisierten Erträge aus Währungskursveränderungen	-3.358,87 €
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Rumpfgeschäftsjahres	2.025.085,84 €

Der Komplementär erbringt keine Kapitaleinlage und ist nicht am Kapital der Investmentgesellschaft beteiligt.

#### f. Gliederung der Kapitalkonten

1. Kapitalkonto I	2.172.925,76 €
2. Kapitalkonto IV	-144.281,05 €

Eigenkapital

2.025.085,84 €

Für jeden Gesellschafter werden die folgenden Gesellschafter-Konten geführt:

**Kapitalkonto I:**

Auf dem Kapitalkonto I werden die eingezahlten Einlagen der Gesellschafter geführt. Das Kapitalkonto I ist insbesondere maßgebend für die Beteiligung am Gesellschaftsvermögen, den Anspruch auf ein Auseinandersetzungsguthaben und die Ergebnisverteilung. Das Kapitalkonto I ist unveränderlich.

**Kapitalkonto II:**

Auf dem Kapitalkonto II wird der vom Anleger geleistete Ausgabeaufschlag als Kapitalrücklage gebucht.

**Kapitalkonto III:**

Auf dem Kapitalkonto III werden Ausschüttungen und sonstige Entnahmen sowie sonstige Einlagen.

**Kapitalkonto IV:**

Auf dem Kapitalkonto IV werden Gewinne und Verluste (mit Ausnahme des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres nach § 22 Abs. 3 II Nr. 6 KARBV) gebucht.

**Kapitalkonto V:**

Auf dem Kapitalkonto V wird das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres nach § 22 Abs. 311 Nr. 6 KARBV gebucht. Die auf Ebene der Investmentgesellschaft vorgesehene teilweise abweichende Gewinnverteilung, wonach jeder Anleger unabhängig von dem Zeitpunkt seines Beitritts am jährlichen Ergebnis gleichgestellt sein soll, ist grundsätzlich steuerrechtlich anzuerkennen. Es besteht das Risiko, dass die US-amerikanische und/oder deutsche Finanzverwaltung der disquotalen Ergebniszuteilung für steuerliche Zwecke im Rahmen der Veranlagung oder einer späteren Betriebsprüfung nicht folgt. In diesen Fällen kann es für die einzelnen Anleger zur Zurechnung steuerlicher Ergebnisanteile kommen, die von der gesellschaftsvertraglich vorgesehenen Regelung abweichen und zu unterschiedlichen steuerlichen Belastungen und zu unterschiedlichen Renditen

**g. Vergleichende Übersicht**

	<b>31.12.2018</b>
Nettoinventarwert	2.025.085,84 €
Anzahl umlaufender Anteile	2.488
Anteilwert zum Stichtag	813,94 €
BVI-Rendite im Rumpfgeschäftsjahr	6,80%

**h. Sonstige Pflichtangaben****Gesamtkostenquote gem. § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB**

Die Gesamtkostenquote umfasst gemäß § 166 Absatz 5 KAGB sämtliche vom Investmentvermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert. Die Gesamtkostenquote (auf US-Dollar Basis ermittelt) beträgt zum 31. Dezember 2018 insgesamt 12,46 % und die transaktionsabhängige Vergütung 0,0 %.

Die Gesamtkostenquote beinhaltet die laufenden Aufwendungen des Geschäftsjahres bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen.

**Angaben zu den vereinbarten Pauschalgebühren gem. § 101 Abs. 2 Nr. 2 KAGB sowie weitere vereinbarte Vergütungen**

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft und die Gesellschafter der Investmentgesellschaft kann jährlich insgesamt bis zu 1,9 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Die Summe der laufenden Vergütungen beinhaltet unter anderem eine jährliche Vergütung des General Partners der Portfoliogesellschaft zahlbar durch die Portfoliogesellschaft 0,25 % des Nettoinventarwertes der Portfoliogesellschaft (davon entfällt plangemäß ein Anteil von 90 % auf die Investmentgesellschaft; dies entspricht ca. 0,25 % der Bemessungsgrundlage) sowie eine jährliche Vergütung eines Dienstleisters der Objektgesellschaft i.H.v. 84.000 USD (monatlich 7.000 USD) (davon entfällt plangemäß ein Anteil von 90 % auf die Investmentgesellschaft; dies entspricht plangemäß ca. 0,31 % der Bemessungsgrundlage) für Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Immobilie zahlbar durch die Portfoliogesellschaft, jedoch für die Objektgesellschaft. Daneben können Transaktionsvergütungen berechnet werden. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr.

Die wichtigsten jährlichen laufenden Kosten, welche der Gesellschaft im Wesentlichen ab dem Geschäftsjahr 2018 entstehen, setzen sich wie folgt zusammen:



**Vergütungen, die an die Kapitalverwaltungsgesellschaft und die Gesellschafter der Investmentgesellschaft zu zahlen sind:**

a) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Investmentgesellschaft eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,96 % der Bemessungsgrundlage. Ab Liquidationseröffnung durch Laufzeitende, Gesellschafterbeschluss oder sonstige Gründe gemäß § 131 HGB beträgt die jährliche Vergütung bis zu 0,5 % der Bemessungsgrundlage, höchstens jedoch 120.000 USD.

b) Der Komplementär der Investmentgesellschaft, die CT Komplementär GmbH erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung und der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft eine jährliche Vergütung bis zu 0,1 % der Bemessungsgrundlage. Ab Liquidationseröffnung durch Laufzeitende, Gesellschafterbeschluss oder sonstige Gründe gemäß § 131 HGB beträgt die jährliche Vergütung bis zu 0,1 % der Bemessungsgrundlage, höchstens jedoch 20.000 USD.

c) Der Treuhandkommanditist, die UST Treuhand und Verwaltungsgesellschaft mbH, erhält für seine Tätigkeit, die er gegenüber allen Anlegern der Investmentgesellschaft einschließlich den Direktkommanditisten erbringt, eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,1 % der Bemessungsgrundlage. Ab Liquidationseröffnung durch Laufzeitende, Gesellschafterbeschluss oder sonstige Gründe gemäß § 131 HGB beträgt die jährliche Vergütung bis zu 0,1 % der Bemessungsgrundlage, höchstens jedoch 30.000 USD.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, auf die jährliche Verwaltungsvergütung quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen. Sofern die Kapitalverwaltungsgesellschaft Tätigkeiten mit Ausnahme des Fondsrechnungswesens an Beauftragte delegiert, werden eine an die Beauftragten und/oder Dienstleister zu zahlende Vergütung und sonstige Beträge in entsprechenden Vereinbarungen zwischen der Kapitalverwaltungsgesellschaft handelnd im Namen und für Rechnung der Investmentgesellschaft und dem/den Beauftragten und/oder Dienstleister (n) festgelegt. Die Zahlungen durch die Investmentgesellschaft erfolgen wie in den jeweiligen Vereinbarungen geregelt. Sofern die Kapitalverwaltungsgesellschaft von ihrem Recht Gebrauch macht das Fondsrechnungswesen auf Dritte auszulagern bzw. diese Aufgaben auf Dritte zu übertragen, wird sie hierfür dem Dritten ein anteiliges Entgelt zahlen. Dieses Entgelt wird durch die Verwaltungsvergütung abgedeckt.

**Vergütungen an Dritte:**

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft zahlt an die US Treuhand Verwaltungsgesellschaft für US-Immobilienfonds mbH (nachfolgend: „US Treuhand Verwaltungsgesellschaft“) aus dem Vermögen der Investmentgesellschaft eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,2 % der Bemessungsgrundlage für Beratungsleistungen in den Bereichen des Asset Managements und des Propertymanagements der Kapitalverwaltungsgesellschaft betreffend die Immobilieninvestition sowie in dem Bereich der Fondsdokumentation. Die jährliche Vergütung bezieht sich auf das Geschäftsjahr der Investmentgesellschaft und ist jeweils zum 30. Juni des Folgejahres zur Zahlung fällig.

Die US Treuhand Verwaltungsgesellschaft ist berechtigt, auf die jährliche Verwaltungsvergütung quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen. Ab Liquidationseröffnung durch Laufzeitende, Gesellschafterbeschluss oder sonstige Gründe gemäß § 131 HGB beträgt die jährliche Vergütung 0,2 % der Bemessungsgrundlage, höchstens jedoch 30.000 USD.

**Vergütungen und Kosten auf Ebene der Portfoliogesellschaft und der Objektgesellschaft:**

Auf Ebene der von der Investmentgesellschaft gehaltenen Portfoliogesellschaft und auf Ebene der von der Portfoliogesellschaft gehaltenen Objektgesellschaft fallen Vergütungen, etwa für die Organe und Geschäftsleiter und weitere Kosten an. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um eine jährliche Vergütung des General Partners der Portfoliogesellschaft zahlbar durch die Portfoliogesellschaft i.H.v. 0,25 % des Nettoinventarwertes der Portfoliogesellschaft (davon entfällt plangemäß ein Anteil von 90 % auf die Investmentgesellschaft) sowie um eine jährliche Vergütung eines Dienstleisters der Objektgesellschaft 84.000 USD (monatlich 7.000 USD)(davon entfällt plangemäß ein Anteil von 90 % auf die Investmentgesellschaft) für Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Immobilie zahlbar durch die Portfoliogesellschaft, jedoch für die Objektgesellschaft. Diese werden nicht unmittelbar der Investmentgesellschaft in Rechnung gestellt, wirken sich mittelbar aber über den Wert der Portfoliogesellschaft bzw. der Objektgesellschaft auf den Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft aus. Der Verkaufsprospekt enthält dazu konkrete Erläuterungen.

**Verwahrstellenvergütung:**

Für ihre Tätigkeit erhält die Verwahrstelle eine jährliche Vergütung i.H.v. 0,0375 % der Bemessungsgrundlage, mindestens jedoch 20.000 EUR pro Jahr.

**Weitere Aufwendungen zulasten der Investmentgesellschaft:**

aa) Kosten für externe Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gem. §§ 261, 271 KAGB;

bb) bankübliche Verwahrstellengebühren und Kontoführunggebühren außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;

cc) Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;

dd) Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;

ce) für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten), die von Dritten in Rechnung gestellt werden;

ff) Kosten für die Prüfung der Investmentgesellschaft durch deren Abschlussprüfer;

gg) von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Gelendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Investmentgesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Investmentgesellschaft erhobenen Ansprüchen;

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



ii) ab Zulassung der Investmentgesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Investmentgesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;

jj) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;

kk) Steuern und Abgaben, die die Investmentgesellschaft schuldet;

ll) angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen.

Auf Ebene der von der Investmentgesellschaft gehaltenen Anteile an der Portfoliogesellschaft und auf Ebene der von der Portfoliogesellschaft gehaltenen Anteile an der Objektgesellschaft können ebenfalls die vorstehenden Kosten nach Maßgabe von Buchstabe aa) bis lh) und jj) bis ll) anfallen. Sie werden nicht unmittelbar der Investmentgesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Portfoliogesellschaft bzw. Objektgesellschaft ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft aus.

Aufwendungen, die bei der Portfolio-, Objektgesellschaft oder sonstigen Beteiligungsgesellschaften aufgrund besonderer Anforderungen des KAG9 entstehen, sind von den daran beteiligten Gesellschaften, die diesen Anforderungen unterliegen, im Verhältnis ihres Anteils zu tragen.

**Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten:**

a) Bei Erwerb der Immobilie durch die Objektgesellschaft hat der General Partner der Portfoliogesellschaft als Kostenersatz für die Auswahl und den Ankauf der Immobilie, einschließlich der Abwicklung des Ankaufsprozesses sowie der Strukturierung und Gründung der Objekt- und der Portfoliogesellschaft, eine Vergütung i.H.v. 2 % des Kaufpreises der Immobilie erhalten. Diese Vergütung wurde in den Kaufpreis, den die Portfoliogesellschaft für die Anteile an der Objektgesellschaft geleistet hat, einkalkuliert.

b) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für die Veräußerung eines Vermögensgegenstandes nach § 1 Abs. 1 jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von 0,8 % des Verkaufspreises. Die Transaktionsgebühr fällt auch an, wenn die Veräußerung für Rechnung der Portfolio- oder Objektgesellschaft erfolgt, an der die Investmentgesellschaft bzw. die Portfoliogesellschaft beteiligt ist. Der Investmentgesellschaft bzw. der Portfoliogesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet. 50 % dieser Transaktionsgebühr wird von der Kapitalverwaltungsgesellschaft an die US Treuhand Verwaltungsgesellschaft für Beratungsleistungen im Zusammenhang mit der Veräußerung des Vermögensgegenstandes weitergereicht. Im Fall der Veräußerung eines Vermögensgegenstandes für Rechnung der Portfolio- oder der Objektgesellschaft, an der die Investmentgesellschaft bzw. die Portfoliogesellschaft beteiligt ist, ist ein Anteil des Verkaufspreises in Höhe des an der Portfolio- oder Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Falle der Veräußerung einer Beteiligung an der Portfolio- oder Objektgesellschaft ist ein Anteil des Verkehrswerts der von der Portfolio- oder Objektgesellschaft gehaltenen Vermögenswerte in Höhe des an der Portfolio- oder Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen.

c) Bei Veräußerung der Immobilie durch die Objektgesellschaft erhält der General Partner der Portfoliogesellschaft für die Umsetzung des von der Kapitalverwaltungsgesellschaft angestoßenen Verkaufsprozesses eine Vergütung i.H.v. 1,5 % des Verkaufspreises der Immobilie.

d) Der Investmentgesellschaft können die im Zusammenhang mit diesen Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten, einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern, unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

Eine noch detailliertere Übersicht über Vergütungen und Kosten ist dem Verkaufsprospekt zu entnehmen.

**Ausgabeaufschläge und Rücknahmeaufschläge**

Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 5 % der Kommanditeinlage. Es steht der Kapitalverwaltungsgesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat im Geschäftsjahr keine gesonderten Kosten in Rechnung gestellt und keine Rückvergütungen der aus dem AIF an die Verwahrstelle und an Dritte geleistete Vergütungen und Aufwendungserstattungen erhalten. Des Weiteren hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft keinen wesentlichen Teil der von dem AIF an die Kapitalverwaltungsgesellschaft geleisteten Vergütungen für Zahlungen an Vermittler von Anteilen des AIF auf den Bestand von vermittelten Anteilen verwendet. Weiterhin sind keine Vergütungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft selbst oder einer anderen KVG oder einer Gesellschaft, mit der die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine wesentliche mittelbare/unmittelbare Beteiligung eingegangen ist, für die gehaltenen Anteile berechnet worden.

**Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Soweit die Investmentgesellschaft bis zum Ende des Vertriebszeitraums genügend Kapital aufweist, um die geplante Immobilieninvestition zu tätigen, ergeben sich daraus für die Zukunft unmittelbar verschiedene finanzielle Verpflichtungen. Soweit dies nicht der Fall ist, bestanden zum Bilanzstichtag die üblichen und auch im Prospekt genannten Verpflichtungen für die bisher im Zusammenhang mit der Fondsaufgabe erbrachten Leistungen Dritter.

**Schwer liquidierbare Vermögensgegenstände**

Der prozentuale Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände am Fondsvermögen beläuft sich auf 0 %.

**Derivative Finanzinstrumente**

Im Rumpfgeschäftsjahr wurden keine derivativen Finanzinstrumente abgeschlossen. Zum Bilanzstichtag sind keine derivativen Finanzinstrumente im Bestand.

**Berechnung des Leverage gem. § 1 Abs. 19 Nr. 25 KAGB zum Stichtag**

Leverage bezeichnet das Verhältnis zwischen dem Risiko des Fonds und seinem Nettoinventarwert. Jede Methode, mit der die Gesellschaft den Investitionsgrad eines von ihr verwalteten Fonds erhöht, wirkt sich auf den Leverage aus. Solche Methoden sind Kreditaufnahme, Wertpapierdarlehen, in Derivate eingebettete Hebelfinanzierung oder andere Methoden zur Erhöhung des Investitionsgrades (vgl. § 1 Absatz 19 Nummer 25 KAGB).

Das Risiko des Fonds wird sowohl nach der sogenannten Bruttomethode als auch nach der sogenannten Commitmentmethode berechnet. In beiden Fällen ist das Risiko die Summe der absoluten Werte aller Positionen des Fonds, die entsprechend den gesetzlichen Vorgaben bewertet werden.) In Unterschied zur Bruttomethode sind bei der Commitmentmethode einzelne Derivatgeschäfte oder Vermögenspositionen miteinander zu verrechnen (Berücksichtigung sogenannter Netting- und Hedging-Vereinbarungen).

Für die Investmentgesellschaft dürfen Kredite bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Investmentgesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze sind Kredite, welche Gesellschaften im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB aufgenommen haben, entsprechend der Beteiligungshöhe der Investmentgesellschaft zu berücksichtigen.

	<b>Bruttomethode</b>	<b>Commitmentmethode</b>
Fondsvermögen	2.025.085,84 €	2.025.085,84 €
Rohvermögen	2.244.640,67 €	2.244.640,67 €
Sichteinlagen	0,00 €	2.244.640,57 €
Derivate	0,00 €	0,00 €
Leverage	110,84%	0,00%

#### Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer

Es wurden im Berichtszeitraum keine Arbeitnehmer beschäftigt.

#### Organe

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die CT Komplementär GmbH mit Sitz in München (Komplementärin). Das gezeichnete Kapital der Komplementärin beträgt 25.000,00 EUR. Die CT Komplementär GmbH erbringt gemäß § 3 Absatz 1 des Gesellschaftsvertrages keine Kapitaleinlage und ist nicht am Gesellschaftskapital beteiligt.

#### Angaben zur Mitarbeitervergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die nachfolgenden Informationen - insbesondere die Vergütung und deren Aufteilung, sowie die Bestimmung der Anzahl der Mitarbeiter - basieren auf dem Jahresabschluss der ServiceInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, München, vom 31. Dezember 2018 betreffend das Geschäftsjahr 2018. Die Angabe der Vergütung versteht sich exklusive Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung.

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung	490.130,35 EUR
davon feste Vergütung	457.630,35 EUR
davon variable Vergütung	32.500,00 EUR
Zahl der Mitarbeiter der KVG	6 + 2 Geschäftsführer
Höhe des gezahlten Carried Interest	-
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker	266.095,93 EUR
davon Führungskräfte	167.935,93 EUR
davon andere Risktaker	98.160,00 EUR

Entsprechend den aufsichtsrechtlichen Vorgaben sind vorstehend lediglich die Zahlen für die rechtlich unmittelbar bei der KVG angestellten Personen angegeben. Die Höhe der Mitarbeitervergütung bezieht sich darüber hinaus auf den gebuchten Personalaufwand und lässt aufgrund bilanzieller Effekte keine Rückschlüsse auf die tatsächlichen Vergütungen pro Mitarbeiter zu. Die Gesellschaft bezieht daneben Leistungen von anderen Unternehmen aus der Unternehmensgruppe, für die Ende 2018 insgesamt über 300 Mitarbeiter tätig waren. Die verbundenen Unternehmen erhalten dafür auf der Basis von Dienstleistungsverträgen Vergütungen, die in der Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft in der Position der Anderen Verwaltungsaufwendungen enthalten sind. Zur Beurteilung der nachstehend dargestellten, an Risktaker gezahlten Vergütungen werden auch Vergütungen für nicht rechtlich bei der KVG angestellte Personen aus der Unternehmensgruppe miteinbezogen.

#### i. Risikomanagement/Risikofaktoren

Der AIFM hat eine permanente Risikomanagement-Funktion etabliert sowie entsprechende Risikomanagement-Prozeduren und -Abläufe eingeführt, durch welche mit den Anlagen des Fonds verbundene Risiken effizient identifiziert, gemessen, gesteuert und auf einer laufenden Basis überwacht werden können. Die durch die Anlagen des Fonds denkbaren Risiken werden in diesem Abschnitt näher beschrieben. Der beim A) FM eingerichtete Risikomanagement-Prozess gewährleistet eine unabhängige Durchsicht der anwendbaren Bewertungsgrundsätze und damit verbundenen Prozeduren im Sinne von Artikel 70 (3) der Delegierten Verordnung der Kommission (EU) Nr. 231/2013 vom 19. Dezember 2012.

Mit einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft können neben den Chancen auf Auszahlungen (Ausschüttungen/Entnahmen) während der Laufzeit der Investmentgesellschaft und auf Wertsteigerungen aus der Veräußerung der mittelbar gehaltenen Immobilie, der unmittelbar gehaltenen Anteile an der Portfoliogesellschaft oder der mittelbar gehaltenen Anteile an der Objektgesellschaft am Ende der Laufzeit der Investmentgesellschaft auch Risiken für den Anleger, insbesondere Verlustrisiken, verbunden sein.

Der Erfolg einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist von einer Vielzahl von Faktoren abhängig, deren künftige Entwicklungen nicht vorhergesagt werden können. Es besteht daher das Risiko, dass der Anleger die mit der Investition verfolgten wirtschaftlichen, steuerlichen und sonstigen Ziele nicht erreichen wird.

#### **1. Generelle Risiken bei Anlagen in Immobilien**

In Bezug auf Anlagen in der Immobilienbranche können folgende Risiken bestehen: Die zyklische Natur von Immobilienwerten, mit der allgemeinen und der örtlichen Wirtschaftslage verbundene Risiken, Flächenüberhang und verstärkter Wettbewerb, Steigerungen bei Grundsteuern und Betriebskosten, demografische Trends und Veränderungen bei Mieterträgen, Änderungen der baurechtlichen Vorschriften, Verluste aus Schäden und Enteignung, Umweltrisiken, Währungsschwankungen, Mietbegrenzungen durch Verwaltungsvorschriften, Änderungen im Wert von Wohngebieten, Risiken verbundener Parteien, Veränderungen der Attraktivität von Immobilien für Mieter, Zinssteigerungen und andere Einflüsse des Immobilienkapitalmarkts.

#### **2. Risiken im Zusammenhang mit Anteilen an Objektgesellschaften**

Objektgesellschaften sind Gesellschaften, welche Immobilien zum Zwecke der direkten oder indirekten Teilhabe der Gesellschafter an der Wertentwicklung des Immobilienmarktes erwerben.

Immobilieninvestitionen unterliegen Risiken durch Veränderungen bei den Erträgen, den Aufwendungen und dem Verkehrswert der Immobilien, die sich auf den Gewinn der Immobiliengesellschaft auswirken können. Bei Beteiligungen an Immobiliengesellschaften können sich Risiken aus der Gesellschaftsform ergeben sowie im Zusammenhang mit dem möglichen Ausfall von Gesellschaftern oder aus Änderungen der steuerrechtlichen und gesellschaftsrechtlichen Rahmenbedingungen. Zum Beispiel bestehen insbesondere folgende Risiken:

- Leerstände, Mietrückstände und Mietausfälle sowie unvorhersehbare Instand ha Instandhaltungsaufwendungen,
- Risiken aus Feuer- und Sturmschäden, Elementarschäden sowie Kriegs- und Terrorrisiken und
- unvorhergesehene Baukostenerhöhungen, Altlastenrisiken und Baumängel sowie das Risiko von Gewährleistungsansprüchen Dritter bei der Veräußerung von Immobilien.

Bei Veränderung steuerlicher Rahmenbedingungen, des baulichen Zustands oder der Lage der Immobilie, besteht das Risiko, dass sich die bei der Objektgesellschaft geplanten Investitionskosten erhöhen. Die erhöhten Investitionskosten müssten von der Objektgesellschaft und in der Folge von der Investmentgesellschaft anteilig in Höhe ihrer Beteiligungsquote getragen werden, was sich negativ auf die Auszahlungen an den Anleger auswirkt und zum Totalverlust seiner Einlage zzgl. Ausgabeaufschlag führen kann.

#### **3. Verlustrisiko**

Das Investment richtet sich an den Anleger, der gezielt in eine unternehmerische Beteiligung investieren möchte, der darüber hinaus die Risiken eines mittelbaren Investments in ausländische Grundstücke und Immobilien tragen kann, und bei dem die Beteiligung an der Investmentgesellschaft nur einen hierfür angemessenen Teil seines Vermögens ausmacht. Demgegenüber eignet sich die Beteiligung nicht für den Anleger, der eine Kapitalanlage mit fester Verzinsung und einer heute schon feststehenden Rückzahlung des eingesetzten Kapitals zu einem bestimmten Zeitpunkt anstrebt sowie für einen solchen, der auf eine gegebenenfalls kurzfristige Veräußerbarkeit der Beteiligung angewiesen ist.

#### **4. Marktrisiko**

Es besteht das Risiko, dass ein Konjunkturabschwung oder eine Deflation zu einer reduzierten Mieternachfrage und damit zu geringeren Mieten führt. Zudem besteht das Risiko, dass die derzeitigen Mieter oder etwaige Anschlussmieter den Mietvertrag nicht erfüllen können. Daneben besteht das Risiko, dass ein Verkauf der Immobilie hierdurch nicht zu wirtschaftlich sinnvollen Konditionen möglich wird. In der Folge kann sich die Realisierung eines dieser Risiken bzw. mehrerer dieser Risiken so negativ auf das Investmentvermögen auswirken, dass der Anleger hieraus Verluste bis hin zum Totalverlust seiner Einlage zzgl. Ausgabeaufschlag erleidet.

#### **5. Länder- oder Transferrisiko**

Vom Länderrisiko spricht man, wenn ein ausländischer Schuldner trotz Zahlungsfähigkeit aufgrund fehlender Transferfähigkeit oder -bereitschaft seines Sitzlandes Leistungen nicht fristgerecht oder überhaupt nicht erbringen kann. So können z.B. Zahlungen, auf die der Fonds Anspruch hat, ausbleiben oder in einer Währung erfolgen, die aufgrund von Devisenbeschränkungen nicht mehr konvertierbar ist.

Für Immobilienanlagen, die im Ausland getätigt werden, geht das mögliche Risiko nachteiliger politischer Entwicklungen, Änderungen der Regierungspolitik, der Besteuerung und anderer rechtlicher Entwicklungen einher.

#### **6. Fehlende Risikomischung**

Die Investmentgesellschaft beteiligt sich mittelbar über die Portfoliogesellschaft und die Objektgesellschaft an nur einer Immobilie, so dass von dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 KAGB abgewichen wird (§ 262 Abs. 2 KAGB) und keine Diversifikation der standort- und anlagebedingten Risiken stattfindet. Nachteilige Entwicklungen können somit nicht durch Investitionen in andere Anlagensegmente oder in einen anderen Markt ausgeglichen werden. Die Entwicklung der von der Investmentgesellschaft gehaltenen Beteiligung an der Immobilie ist hierdurch ungleich stärker, als dies bei der nach § 262 Abs. 1 KAGB entsprechenden Risikodiversifikation wäre. Das Risiko der Investmentgesellschaft und damit des Anlegers ist entsprechend erhöht und es besteht mangels Risikodiversifikation ein besonderes Ausfallrisiko. Das kann zur Folge haben, dass das prognostizierte Ergebnis verfehlt wird und verminderte Auszahlungen an den Anleger bis hin zum Totalverlust seiner Einlage zzgl. Ausgabeaufschlag die Folge sind.



#### 7. Steuerrisiken

Die in diesem Verkaufsprospekt gemachten Ausführungen zu den steuerlichen Rahmenbedingungen beruhen auf der zum Zeitpunkt der Vertriebsanzeige bei der BaFin geltenden Rechtslage nach amerikanischem bzw. deutschem Steuerrecht. Es besteht das Risiko, dass sich die steuerlichen Rahmenbedingungen durch Gesetzgebung, Rechtsprechung und durch Erlasse der Finanzverwaltung in Deutschland oder in den USA bis zum Ende der Laufzeit der Investmentgesellschaft ggf. mit rückwirkenden Auswirkungen ändern. Ferner besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung oder Rechtsprechung in den USA und/oder Deutschland eine andere Auffassung als die Kapitalverwaltungsgesellschaft vertreten. Es besteht die Möglichkeit, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Verwaltung und Rechtsprechung ändert, bzw. dass bereits zum jetzigen Zeitpunkt verschiedene in dem Verkaufsprospekt dargestellte steuerliche Aspekte von diesen Institutionen abweichend beurteilt werden. Ebenso können zwischenstaatliche Entwicklungen zu einer Veränderung der steuerlichen Rahmenbedingungen führen, insbesondere Änderungen oder die Kündigung des Doppelbesteuerungsabkommens zwischen den USA und Deutschland. Ferner kann es zu abweichenden Beurteilungen/Auslegungen dieses Abkommens, zur Überlagerung oder Verdrängung des Abkommens durch nationale Gesetze bzw. zu dessen Verletzung durch die handelnden Behörden der beiden Staaten kommen, was zu einer Doppelbesteuerung führen kann. Eine Änderung von Steuergesetzen oder ihrer Auslegung durch die Finanzverwaltung oder Gerichte kann zu einer nachteiligen Besteuerung des Anlegers in Deutschland oder in den USA führen.) nsofern kann die Wirtschaftlichkeit der Beteiligung an der Investmentgesellschaft für den Anleger erheblich negativ beeinflusst werden.

#### 8. Fremdkapitalrisiko und Leverage-Risiko

Die Objektgesellschaft hat bei der Goldman Sachs Mortgage Company, L.P. ein Darlehen in Höhe von 37 Mio. USD mit einer 10-jährigen Laufzeit bis Mai 2027 aufgenommen. Das Darlehen weist einen Zinssatz in Höhe von 4,167 % aus und ist zunächst bis Anfang Juni 2022 tilgungsfrei gestellt.) m Anschluss daran erfolgt auf Basis einer 30-jährigen Amortisation die Tilgung des Darlehens bis zum Ende der Zinsfestschreibung. Bis zum Ende der Zinsfestschreibung wird das Darlehen jedoch nicht vollständig getilgt sein, so dass im Falle der nicht vorzeitigen Liquidation der Investmentgesellschaft, eine Anschlussfinanzierung über den Restbetrag notwendig sein wird. Eine solche Anschlussfinanzierung richtet sich dann u.a. nach den Kapitalmarktkonditionen zum Zeitpunkt der Anschlussfinanzierung. Es besteht das Risiko, dass das Anschlussfinanzierungsdarlehen nur zu wirtschaftlich ungünstigen Konditionen beschafft werden kann. Dieses Risiko wird allerdings erst einschlägig, wenn das Investment auch tatsächlich eingegangen wird.

#### 9. Liquiditätsrisiko

Der Erwerb von Vermögensgegenständen, die nicht zum amtlichen Markt an einer Börse zugelassen oder in einem organisierten Markt einbezogen sind, ist mit der Gefahr verbunden, dass es insbesondere zu Problemen bei der Weiterveräußerung der Vermögensgegenstände an Dritte kommen kann.

Da Immobilienanlagen illiquide sind, etwa im Unterschied zu anderen Arten von Anlagen, kann die Rücknahme der Anteile an dem Fonds ggf. nur unter Beachtung einer erheblichen Rücknahmefrist erfolgen, oder die Rücknahme kann ggf. auch über einen erheblichen Zeitraum ausgesetzt werden, z.B. wenn bei umfangreichen Rücknahmeverlangen die liquiden Mittel des Fonds zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung nicht mehr ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen. Nach Wiederaufnahme der Rücknahme wird den Anlegern der dann gültige Rückgabepreis ausgezahlt, der unter Umständen niedriger sein kann als vor der Rücknahmeaussetzung.

#### 10. Risiken aufgrund des Ausscheidens des Komplementärs

Scheidet der Komplementär aus der Investmentgesellschaft gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages aus und kann kein neuer Komplementär bestellt werden, kann dies zu einer Liquidation der Investmentgesellschaft und zu einer unbeschränkten Haftung aller übrigen Gesellschafter der Investmentgesellschaft führen, was wiederum bis zum Totalverlust der Einlage zzgl. Ausgabeaufschlag des Anlegers bzw. zu einer Gefährdung seines sonstigen Vermögens führen kann. Entsprechende Risiken gelten für die Investmentgesellschaft in ihrer Eigenschaft als künftiger Kommanditist der Portfoliogesellschaft im Falle des Ausscheidens des General Partners der Portfoliogesellschaft (vergleichbar mit einem Komplementär nach deutschem Recht) bzw. der Portfoliogesellschaft in ihrer Eigenschaft als Kommanditist der Objektgesellschaft im Falle des Ausscheidens des General Partners der Objektgesellschaft.

#### 11. Währungsrisiko

Die Einlage des Anlegers in die Investmentgesellschaft sowie alle laufenden Liquiditätsausschüttungen und Kapitalrückflüsse von der Investmentgesellschaft an den Anleger erfolgen in US-Dollar. Innerhalb der Investmentgesellschaft besteht ein Währungsrisiko, da gewisse Aufwendungen in Euro anfallen, während die Einnahmen der Investmentgesellschaft von der Portfoliogesellschaft in US-Dollar anfallen. Auf Ebene des Anlegers besteht ein Währungsrisiko, da der Anleger zum Zweck der Investition in die Investmentgesellschaft zunächst US-Dollar erwerben wird, und spätere Ausschüttungen und Kapitalrückflüsse in US-Dollar gegebenenfalls zu einem „schlechteren“ Wechselkurs (bei Abschwächung des US-Dollar gegenüber dem Euro) umgetauscht werden können. Eine Prognose über die künftige Entwicklung des Wechselkurses ist nicht möglich. Deshalb kann sich die Wechselkursentwicklung negativ auf die Rückflüsse an den Anleger auswirken und zum teilweisen Verlust seiner Einlage führen.

#### 12. Durchleitungsrisiko

Die Investmentgesellschaft ist mittelbar über die Portfolio- und Objektgesellschaft an der Immobilie beteiligt. Bei einer solchen mittelbaren Beteiligung besteht das Risiko, dass Zahlungen aus der Objektgesellschaft somit nicht direkt an die Investmentgesellschaft fließen, sondern über zwischengeschaltete Gesellschaften. Aufgrund von Liquiditätsmängeln, Missmanagement oder Insolvenz von zwischengeschalteter, Gesellschaften kann dies dazu führen, dass Zahlungen an den Anleger gemindert werden und zum Totalverlust der Einlage zzgl. Ausgabeaufschlag führen.

#### 13. FATCA

Die Bestimmungen des US-amerikanischen „Foreign Account Tax Compliance Act“ („FATCA“), enthalten Meldepflichten und eine potenzielle 30%ige Quellensteuer auf bestimmte Einkünfte aus US-Quellen. Es besteht das Risiko, dass es zur Anwendung der FATCA-Regelungen über eine 30%ige US-Quellensteuer kommen und zu einer Reduzierung der von dem Anleger erzielten Rückflüsse aus der Beteiligung führen kann.

#### j. Nachtragsbericht



Es haben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Rumpfgeschäftsjahresende ereignet.

München, den 23. Mai 2019

*Persönlich haftender Gesellschafter*

*CT Komplementär GmbH*

*Johannes Zahn*

*Jörg Homann*

**Anlage I zum Anhang:**

**Vermögensübersicht zum 31. Dezember 2018**

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>			
<b>I. Liquiditätsanlagen</b>			
I. Bankguthaben	2.244.640,67		
Zwischensumme		2.244.640,67	110,84%
<b>Summe Vermögensgegenstände</b>		2.244.640,67	110,83%
<b>B. Schulden</b>			
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>			
I. anderen Gründen	-199.554,83		
Zwischensumme		-199.554,83	-9,85%
<b>II. Rückstellungen</b>		-20.000,00	-0,99%
<b>Summe Schulden</b>		-219.554,83	-10,83%
<b>C. Fondsvermögen</b>		2.025.085,84	100,00%
Umlaufende Anteile (Stück)*		2.488	
Anteilwert (EUR)*		813,94	

\* Da es bei dieser Gesellschaft keine Anteilscheine gibt, ist diese Angabe nur kalkulatorisch. Als umlaufende Anteile werden die Einzahlungen in das Kapital angegeben.