

**Schreiben der Geschäftsführung der**  
**DEUTSCHE IMMOBILIEN INVEST „Metropolen Deutschland Fonds“**  
**GmbH & Co. KG**

Sehr geehrte Damen und Herren Gesellschafter,

mit diesem Schreiben informieren wir Sie im Zusammenhang mit der Einführung des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) über die gesetzlich geänderten Rahmenbedingungen des „Metropolen Deutschland Fonds“. Da das KAGB erstmals auch geschlossene Immobilienfonds der Regulierung unterwirft, besteht kurzfristiger Handlungsbedarf, der hinsichtlich der Änderung des Gesellschaftsvertrages der Mitwirkung der Gesellschafter bedarf. Wir möchten daher Ihre Aufmerksamkeit auf den am Ende dieses Schreibens befindlichen Vorschlag der Geschäftsführung zur Beschlussfassung der Gesellschafter lenken.

Zum 22. Juli 2013 trat in Deutschland das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) in Kraft, das die Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter alternativer Investmentfonds, auch AIFM-Richtlinie (engl. AIFMD für Alternative Investment Fund Manager Directive) umsetzt. Die AIFM-Richtlinie wurde als Reaktion auf die Finanzkrise erlassen, um eine einheitliche Regelung für Alternative Investmentfonds (AIF) zu schaffen und den von ihnen ausgehenden Risiken für das Finanzsystem dadurch besser begegnen zu können.

Das KAGB schafft für Deutschland erstmals ein einheitliches, geschlossenes Regelwerk für alle Fondsmanager und alle Typen von Investmentfonds einschließlich bisher noch nicht regulierter Fonds und dient dem Schutz der Anleger, der Stabilisierung des Finanzsystems sowie der Eindämmung des grauen Kapitalmarktes.

Die wesentlichen gesetzlichen Vorgaben und deren Bedeutung für den Metropolen Deutschland Fonds sind im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

**1. Bestellung einer Kapitalverwaltungsgesellschaft**

Nach dem KAGB ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft zu bestellen, die für die kollektive Vermögensverwaltung, insbesondere für die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement, des Metropolen Deutschland Fonds zuständig ist.

Die Deutsche Immobilien Invest GmbH wird die Funktion einer Kapitalverwaltungsgesellschaft übernehmen. Sie ist verpflichtet, ihrer Tätigkeit ehrlich, mit der gebotenen Sachkenntnis, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit und redlich nachzugehen und ausschließlich im Interesse der Anleger zu handeln.

Als Kapitalverwaltungsgesellschaft unterliegt die Deutsche Immobilien Invest GmbH der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Die Deutsche Immobilien Invest GmbH hat bei der BaFin einen Antrag auf Registrierung als Kapitalverwaltungsgesellschaft gestellt, um diese Funktion ausüben zu können. Bei der Registrierung handelt es sich um das vom KAGB vorgesehene Verfahren für Kapitalverwaltungsgesellschaften, deren regulierte Fonds über Vermögensgegenstände

im Wert von bis zu EUR 100 Mio. verfügen. Der entsprechende Antrag wird zurzeit bearbeitet.

Die Deutsche Immobilien Invest GmbH wird für ihre über die bisher in den Geschäftsbesorgungsverträgen hinausgehenden Tätigkeiten keine höhere Vergütung erhalten, dem Metropolen Deutschland Fonds werden somit durch die Bestellung der Deutsche Immobilien Invest GmbH keine zusätzlichen Kosten entstehen.

## **2. Bestellung einer Verwahrstelle**

Nach der Einführung des KAGB muss für jeden AIF eine Verwahrstelle bestellt werden. Aufgabe der Verwahrstelle ist die Überwachung der Zahlungsströme des AIF und der Verfügungen des AIF über seine Vermögensgegenstände zum Schutz der Anleger. Einige besonders bedeutsame Geschäfte und Rechtshandlungen (zum Beispiel die Aufnahme von Krediten) dürfen zukünftig nur noch mit der Zustimmung der Verwahrstelle durchgeführt werden. Darüber hinaus ist es Aufgabe der Verwahrstelle sicherzustellen, dass die Erträge, die der Metropolen Deutschland Fonds erwirtschaftet, nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages verwendet werden. Dabei handelt die Verwahrstelle unabhängig von dem Metropolen Deutschland Fonds und ausschließlich im Interesse der Anleger.

Bei der Verwahrstelle handelt es sich also um ein unabhängiges Kontrollorgan, das die Aktivitäten des Metropolen Deutschland Fonds von der Erstinvestition über die laufende Vermögensanlage bis hin zur Liquidation überwachend begleitet und dessen Ziel es ist, die Interessen der Anleger zu wahren.

Zur Verwahrstelle des Metropolen Deutschland Fonds wird die WGZ Bank AG Westdeutsche Genossenschafts – Zentralbank bestellt werden. Ein entsprechender Antrag bei der BaFin, die der Auswahl der Verwahrstelle zustimmen muss, ist gestellt. Die Verwahrstelle wird für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,04 % des Nettovermögenswertes (Net Asset Value) des AIF, mindestens jedoch EUR 15.000,00, zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer, erhalten. Die Höhe der Vergütung ist marktgerecht.

## **3. Begrenzung der Laufzeit des Metropolen Deutschland Fonds**

Nach neuem Recht handelt es sich nur bei solchen Fonds, bei denen eine Rückgabe der Anteile vor der Liquidation nicht möglich ist, um geschlossene Fonds. Die Definition dessen, was ein geschlossener Fonds ist, ist also enger als bisher. Daher sieht der neu zu fassende Gesellschaftsvertrag für den Metropolen Deutschland Fonds vor, dass dieser nicht mehr unbefristet, sondern befristet errichtet und nach Ablauf der Befristung liquidiert werden soll. Allerdings ist auch die Möglichkeit vorgesehen, die Laufzeit des Metropolen Deutschland Fonds zu verlängern, wenn dies der Wille der Anleger ist. Ohne diese Regelung besteht die Gefahr, dass der Metropolen Deutschland Fonds von der BaFin nicht mehr wie bisher als geschlossener, sondern als offener Fonds eingestuft wird.

## **4. Regelmäßige Bewertung/ Berechnung des Nettoinventarwertes**

Nach den Regelungen des KAGB sind die Anteile an dem Metropolen Deutschland Fonds regelmäßig nach einem zuvor schriftlich niedergelegten Verfahren, das regelmäßig überprüft wird, zu bewerten. Außerdem ist der Nettoinventarwert je Anteil zu berechnen. Die Bewertungen der Vermögensgegenstände und die Berechnungen des Nettoinventarwertes sind den Anlegern gegenüber offenzulegen. Diese Verpflichtung schafft ein erhöhtes Maß an Transparenz für die Anleger.

Die Deutsche Immobilien Invest GmbH wird die Bewertung durchführen und dabei von der Verwahrstelle kontrolliert. Dem Metropolen Deutschland Fonds entstehen hierdurch keine zusätzlichen Kosten.

Da das KAGB erstmals auch geschlossene Immobilienfonds der Regulierung unterwirft, besteht kurzfristiger Handlungsbedarf, der hinsichtlich der Änderung des Gesellschaftsvertrages der Mitwirkung der Gesellschafter bedarf. Die notwendige Beschlussfassung der Gesellschafter soll auf einer Gesellschafterversammlung am 3. Juli 2014 in Hamburg erfolgen. Wir stellen folgenden Beschlussvorschlag zur Abstimmung:

### **Beschlussvorschläge der Fondsgeschäftsführung**

Die Fondsgeschäftsführung empfiehlt, folgende Beschlüsse zu fassen:

#### **Tagesordnungspunkt 4:**

**"Die persönlich haftende Gesellschafterin wird ermächtigt den Metropolen Deutschland Fonds an die Regelungen des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) anzupassen und den Gesellschaftsvertrag wie in der zukünftigen Fassung (vom 3. Juli 2014) vorgesehen zu ändern."**

#### **Tagesordnungspunkt 5:**

Der Metropolen Deutschland Fonds ("AIF") ist gemäß §§ 353 Abs. 6, 351 Abs. 1 bis 4 KAGB an die Regelungen des KAGB anzupassen.

Gemäß § 351 Abs. 1 KAGB müssen spätestens bis zum 21. Juli 2014 Anlagebedingungen für den AIF in Kraft treten. Der Antrag auf Genehmigung der diesem Beschluss als **Anlage** beigefügten Anlagebedingungen wurde bereits bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht ("BaFin") gestellt.

a)

**"Die Gesellschafter stimmen den als Anlage beigefügten Anlagebedingungen zu. Die Anlagebedingungen treten am 21. Juli 2014 in Kraft."**

b)

**Die Gesellschafter beauftragen die Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF, die Deutsche Immobilien Invest GmbH, damit, etwaige auf Grund von Anforderungen der BaFin erforderlichen Änderungen der Anlagebedingungen umzusetzen, es sei denn, die Änderung der Anlagebedingungen ist mit den bisherigen Anlagegrundsätzen nicht vereinbar oder führt zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte. Die Gesellschafter werden schriftlich über die Änderung der Anlagebedingungen informiert. Wenn eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, erforderlich wird, wird ein entsprechender Gesellschafterbeschluss eingeholt."**

Wir bitten Sie zur Sicherung des Fortbestands der Fondsgesellschaft um Zustimmung zu den gesetzlich vorgeschriebenen Anpassungen des Fonds. Sollte die dafür lt. Gesellschaftsvertrag notwendige ¾-Mehrheit der abgegebenen Stimmen nicht zustande

kommen, hätte dies die Auflösung des Fonds mit anschließender Liquidation zur Folge. Neben der persönlichen Abgabe Ihrer Stimme auf der Gesellschafterversammlung haben Sie die Möglichkeit durch Verwendung des Formulars "Weisungserteilung/Vollmacht" der EHIT Erste Hamburger Immobilien Treuhand GmbH oder einer Person ihres Vertrauens eine entsprechende Weisung zu erteilen und somit an der Beschlussfassung teilzunehmen.

Wir würden uns freuen Sie persönlich auf der Gesellschafterversammlung in Hamburg am 3. Juli 2014 begrüßen zu dürfen.

Mit freundlichen Grüßen

Hamburg, den 16. Juni 2014



Bert Manke  
(Geschäftsführung)



Markus Teich  
(Geschäftsführung)

#### **Anlagen**

- Gesellschaftsvertrag Deutsche Immobilien Invest Metropolen Deutschland Fonds GmbH & Co. geschlossene Investments KG in der zukünftigen Fassung (vom 3. Juli 2014)
- Anlagebedingungen für Deutsche Immobilien Invest Metropolen Deutschland Fonds GmbH & Co. geschlossene Investments KG