

INFORMATIONSBLATT ZUR VERSTÄNDLICHKEITS- ANGEMESSENHEITS- UND GEEIGNETHEITSPRÜFUNG DES:

Deutsche Finance PORTFOLIO Fund I GmbH & Co. Geschlossene Investment KG (DF PFF I)

SCHRITT 1 (von 4): Wie funktioniert das **GESCHÄFTSMODELL** des Fonds?

Anleger zeichnet z. B. EUR 5.000 und zahlt auf das Konto der unabhängigen Verwahrstelle (Depotbank) EUR 1.250 + AGIO EIN (= 25 % Anfangszahlung, den Rest in monatlichen Raten a EUR 25,-):

und zwar zugunsten des Dachfonds DF PORTFOLIO FUND I (PFF I). Dessen Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet und investiert das Geld in **weltweit positionierte Zielfonds** mit örtlicher Anbindung an die lokalen Immobilienmärkte, die unter Verkaufsdruck stehen. Dabei gilt:

Der PFF I investiert das Kapital - zusammen mit institutionellen Investoren - nur nach **BaFin-genehmigten Anlagebedingungen**. Die Zielfondsmanager müssen (Auszug der Investitionskriterien):

- **geprüfte Leistungsnachweise**/Referenzen belegen können
- nennenswertes eigenes Kapital mitinvestieren (**am Risiko partizipieren**)
- verbindlich laufend Bericht erstatten
- **Einkünfte** überwiegend **erfolgsabhängig** erzielen
- bei Versagen abwählbar sein
- zur Risikomischung **quotale Assetstreuungen** einhalten
- **Fremdkapitalquoten von max. 30 %** der Verkehrswerte einhalten

1. Zielfonds
EUROPA
investiert z.B.

in ein Studenten-
wohnheim in Birming-
ham



(Vorgänger-
fondsbeispiel)

2. Zielfonds
ASIEN
investiert z.B.

in ein Hotel in Tokio aus
einer Sondersituation



(Vorgänger-
fondsbeispiel)

3. Zielfonds
NORD-UND SÜDAMERIKA
investiert z.B.

in eine Seniorenanlage in Ka-
nada, ein Parkhaus in den
USA



(Vorgänger-
fondsbeispiel)

4. Zielfonds
ÜBRIGE WELT
investiert z.B.

in Büro- und Einzelhandels-
Projektentwicklung in Australi-
en



(Vorgänger-
fondsbeispiel)

Die Zielfonds **verkaufen** die Immobilien/Infrastrukturprojekte **nach 8 - 12 Jahren**.
DF PORTFOLIO FUND I vereinnahmt Veräußerungserlöse abzüglich Kosten.
Erzielt werden soll mindestens das **1,8-fache des eingesetzten Kapitals**.


Der Dachfonds DF PORTFOLIO FUND I erhält den Zielfondserlös und zahlt an die Anleger (geplant):

- ihr eingesetztes **Kapital zurück**
- eine Zuzahlung in Höhe des 1,7-fachen des eingesetzten Kapitals ("Hurdle", ca. **6 % p.a. für jedes Laufzeitjahr**)
- alle Gewinne, die **5 % des durchschnittlich erwirtschafteten Nettoinventarwerts überschreiten**

Schritt 1 von 4: Geschäftsmodell verstanden

o.k. Datum, Kürzel.
Vermittler/Kunde

SCHRITT 2: Sind GELDFLUSSKONTROLLE und FONDSANTEILSBEWERTUNGEN plausibel?

 = STOPP
erst Kontrolle

 dann
= FREIGABE

Einzahlungskontrolle

Erläuterung: Unabhängige Verwahrstelle (Depotbank, für die DF die Caceis-Bank, EUR 2,3 Billionen Vermögensportfolio unter Verwaltung), hat den **Erstzugriff auf das Anlegergeld**, ohne sie kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft über das Anlagekapital nicht verfügen.



ZIEL: Das Kapital soll erst dann abfließen, wenn festdefinierte **Freigabevoraussetzungen**, die Investitionskriterien, **zwingend erfüllt** sind. Das Kapital soll nur für den vorgesehenen Zweck eingesetzt werden.



Gegenwertkontrolle

Erläuterung: Für das Anlagegut muss ein Preis bezahlt werden, der angemessen ist und der nicht verhindert, dass das Anlageziel erreicht werden kann (Rendite erwirtschaften). Daher muss die Verwahrstelle prüfen, ob für die Anleger ein **angemessener Gegenwert** gekauft wurde.



ZIEL: Es soll sichergestellt werden, dass schon in der Investitionsphase für die Investoren zu einem **angemessen, vorteilhaften Wert erworben** wurde, der den Anlagezielen nicht widerspricht (Investitionsobjekte dürfen nicht zu teuer eingekauft werden!).



Verwaltungskontrolle

Erläuterung: Damit die Investoren regelmäßig über den **Wert ihres Anteils** informiert werden können (Bestimmung des Nettoinventarwerts), muss sichergestellt sein, dass die Zielfonds regelmäßig über alle wertrelevanten Geschäftsentscheidungen informieren (Quartalsberichte, testierte Jahresabschlüsse etablierter WPs). Die "Gesellschaften welche die Vermögenswerte halten", so schreibt das Gesetz vor, werden von der **Verwahrstelle laufend beobachtet und kontrolliert**. Es sind regelmäßig Nachweise der Kapitalverwaltungsgesellschaft an die Verwahrstelle zu erbringen, ob die Investition plangemäß verläuft.



ZIEL: Sämtliche Geschäftsprozesse müssen so transparent durchschaubar sein, dass jederzeit der Fonds-Anteilswert bestimmt werden kann.



Risiko-Kontrolle

Erläuterung: Die KVG muss jedes aufkommende **Risiko** nach einem festgelegten, von der BaFin genehmigten Eskalationsschema unter Kontrolle der Verwahrstelle **professionell managen** können.



ZIEL: Gegen eventuell aufkommende Projekt- und Marktrisiken muss ein latent vorzuhaltendes **Krisenmanagement rechtzeitig eingreifen** können.



Reinvestitions-Kontrolle

Erläuterung: Die Reinvestitionen durch den Dachfonds unterliegen ebenfalls der Investitionskontrolle der Verwahrstelle.



Zielf. 1



Zielf. 2



Zielf. 3



Zielf. 4



Rückzahlungskontrolle

Erläuterung: Die Zahlungen der Zielfonds an den Dachfonds und die Auszahlungen an die Anleger erfolgen unter Kontrolle der Verwahrstelle.

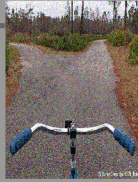


ZIEL: Die **durchgehende Mittelfluss- und Bewertungskontrolle** bietet lückenlose Transparenz durch einen unabhängigen (wirtschaftlich starken) Dritten. Unter zusätzliche Kontrolle durch die BaFin, vor der sich Verwahrstelle und KVG verantworten müssen. Das System der unabhängigen Verwahrstelle - erzeugt gegenüber allen anderen Vorgänger-Verwaltungs- und Kontrollsystemen - **höchstmögliche Sicherheit**. Alle Zahlungen sollten anlegergerecht ihr vorgesehenes Ziel erreichen: vorrangig bei denen, die am meisten am Risiko partizipieren, den Anlegern.



Vorab vor SCHRITT 3: Klärung, ob **BERATUNG** oder **VERMITTLUNG** gewünscht ist: Der Kunde (= "Anleger") sollte zunächst sorgfältig darüber aufgeklärt werden, welche Aufklärungspflichten er bei einer Beratung und welche er bei einer Vermittlung hat. Ist er bereit, seine wirtschaftlichen Verhältnisse und Verbindlichkeiten sowie seine Kenntnisse und Fähigkeiten offen zu legen? Oder will er zwar sein bisheriges Anlageverhalten schildern (Vermittlung), seine wirtschaftlichen Verhältnisse und seine Anlageziele jedoch nicht (Verzichtserklärung)?

VERMITTLUNG
 "Vor einer Anlagevermittlung" hat der Vermittler vom Anleger "Informationen" über dessen "Kenntnisse und Erfahrungen in Bezug auf Geschäfte mit bestimmten Arten von Finanzanlagen", einzuholen. (FinVermV)



BERATUNG
 Welche Produkte entsprechen den wirtschaftlichen Zielen des Anlegers? (Schritt 4). Vorab: Kann der Anleger "mit seinen Kenntnissen und Erfahrungen die Anlagerisiken verstehen"? (FinVermV)

SCHRITT 3: Kann der Anleger "**bestimmte Arten von Finanzanlagen**" angemessen beurteilen? Angemessenheitsprüfung (gem. FinVermV)

Welche Finanzanlagen hat der Kunde bisher getätigt?

Der Kunde **wirkt** bei der Prüfung der Angemessenheit **mit**.

Der Kunde **wirkt** bei der Prüfung der Angemessenheit **nicht mit**

Der Kunde hat folgende **Kapitalanlageerfahrungen** (Kundenangaben, nicht zutreffendes streichen):

- Sparbrief / Festgeld / Darlehen
- Aktie / Wertpapier / Anleihe / Derivat
- Immobilien / Immobilienfonds
- Unternehmensbeteiligungen (Single Asset)
- Rohstoffe / Direktanlagen

Risikostufen:
 (1=niedrig, 5=hoch)

- (1)
- (2)
- (3)
- (4)
- (5)

Der Vermittler/Berater kann in diesem Fall **keine Angemessenheitsprüfung** durchführen

Der Kunde **verzichtet** ausdrücklich auf die Angemessenheitsprüfung

I ausreichende Kundenangaben
 Aufgrund der Angaben des Kunden zu seinen Kenntnissen und Erfahrungen in Bezug auf Finanzanlagen, kommt der Vermittler/Berater zum Schluss, dass der Kunde die Risiken einer Finanzanlage **beurteilen kann**.

II ausreichende Kundenangaben
 Aufgrund der Angaben des Kunden zu seinen Kenntnissen und Erfahrungen in Bezug auf Finanzanlagen, kommt der Vermittler/Berater zum Schluss, dass der Kunde die Risiken einer Finanzanlage **nicht beurteilen** kann.
 Auf das Risiko möglicher negativer Folgen seines Anlageverhaltens ist er ausdrücklich hingewiesen worden.

III keine Kundenangaben
 obwohl der Kunde darauf hingewiesen wurden, dass der Vermittler/Berater die Angemessenheit einer Finanzanlage für den Kunden nicht beurteilen kann, möchte der Kunde dennoch **keine Angaben** zu seinen Kenntnissen und Erfahrungen in Bezug auf Finanzanlagen machen.

positive
 Angemessenheitsprüfung

negative
 Angemessenheitsprüfung

nicht abgeschlossene
 Angemessenheitsprüfung

I Kunde beauftragt den Vermittler, ihm eine bestimmte Finanzanlage **zu vermitteln** (zum Beispiel den PFF I).
 II Eine Beratung kann ohne die positive Angemessenheitsprüfung **nicht vorgenommen** werden.

Schritt 3 von 4: Angemessenheitsprüfung erfolgt (oder abgebrochen)

o.k, Datum, Kürzel.
 Vermittler/Kunde

SCHRITT 4:

Nach **positiver** Angemessenheitsprüfung: Klärung der Anlageziele, der Anlagedauer, der Risikobereitschaft des Kunden und des Zwecks der Anlage - **Geeignetheitsprüfung** (gem. Fin-VermV)



Entspricht die Finanzanlage den **ANLAGEZIELEN** des Kunden?

Der Kunde **wirkt** bei der Klärung seiner Vermögensverhältnisse zwecks Prüfung der Eignung für bestimmte Produkte für seine Anlageziele **mit**.

Der Kunde wirkt bei der Klärung seiner Vermögensverhältnisse **nicht mit**.

Angaben zu den **Vermögensverhältnissen** des Kunden (Kundenangaben):

Liquiditätsstufen:
(1=hoch, 5=niedrig)

- Einkommen langfristig (1)
- Schulden kurzfristig (2)
- Nebeneinkünfte Kapitalanlagen (3)
- Anlagen langfristig (4)
- Schulden langfristig (5)

Der Berater kann in diesem Fall **keine Geeignetheitsprüfung** durchführen. Er kann nicht beurteilen, ob der Kunde die Risiken einer Vermögensanlage und deren möglichen Folgen einschätzen kann.

Angaben zu den **Anlagezielen** des Kunden (Kundenangaben):

Risikostufen:
(1=niedrig, 3=hoch)

- kurzfristige Verfügbarkeit (1)
- mittelfristige Verfügbarkeit (2)
- langfristige Verfügbarkeit (3)

Der Kunde **verzichtet** ausdrücklich auf eine Geeignetheitsprüfung

sicherheitsorientierte Vermögensmehrung

ausgewogen orientierte Vermögensmehrung

risikoorientierte Vermögensmehrung

Auswahl eines geeigneten Produkts

keine Auswahl eines geeigneten Produkts möglich

I ausreichende Kundenangaben

Aufgrund der Angaben des Kunden zu seinen Vermögensverhältnissen und seinen Anlagezielen kommt der Berater zum Schluss, dass die **Geeignetheit** einer (konkreten) Finanzanlage **bestätigt** werden kann.

II ausreichende Kundenangaben

Aufgrund der Angaben des Kunden zu seinen Vermögensverhältnissen und seinen Anlagezielen kommt der Berater zum Schluss, dass die (konkrete) **Finanzanlage nicht geeignet** ist.

III keine Kundenangaben

Der Kunde ist darauf hingewiesen worden, dass der Berater die **Eignung einer Finanzanlage** für ihn **nicht beurteilen** kann. Der Kunde möchte ausdrücklich keine Angaben zu seinen Vermögensverhältnissen und Anlagezielen machen (schriftliche Bestätigung).

positive
Geeignetheitsprüfung mit Empfehlung des Beraters

negative
Geeignetheitsprüfung keine Empfehlung

nicht abgeschlossene
Geeignetheitsprüfung

entweder Ablehnung der Vermittlung oder Vermittlung unter ausdrücklichem Hinweis auf fehlende Geeignetheit

Der Kunde entscheidet sich **für oder gegen eine bestimmte Finanzanlage** (zum Beispiel den PFF I).

Schritt 4 von 4: Geeignetheitsprüfung erfolgt (oder abgebrochen)

o.k, Datum, Kürzel.
Vermittler/Kunde