

# Leitlinien zur Erstellung von Leistungsbilanzen für geschlossene Fonds

Fassung vom 27.06.2007, zuletzt geändert am 01.04.2009

## Präambel

### A. Grundsätze

1. Grundsatz: Pflicht zur Erstellung von Leistungsbilanzen
2. Grundsatz: Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Darstellung
3. Grundsatz: Vollständigkeit der Darstellung
4. Grundsatz: Wahrheit und Richtigkeit der Darstellung
5. Grundsatz: Aktualität der Darstellung und fristgerechte Veröffentlichung der Leistungsbilanz

### B. Formelle Anforderungen

#### I. Teil: Angaben zum Unternehmen bzw. zur Unternehmensgruppe/ Selbstauskunft

1. Firmenname mit Rechtsform
2. Angaben zum Initiator sowie wesentliche Beteiligungsgesellschaften mit operativer Funktion zum Fondsgeschäft (sog. Leitgesellschaften)
3. Registergericht und Handelsregisternummer
4. Gründungsjahr / Unternehmenshistorie
5. Auflistung aller Gesellschafter, die zu mindestens 5% am Unternehmen beteiligt sind
6. Unternehmensgegenstand
7. Namen und Geschäftssitz/Dienstort der Geschäftsführer/Vorstände mit wesentlichen Angaben zum Werdegang und Branchenzugehörigkeit.
8. Höhe des Stammkapitals
9. Anzahl der an den angebotenen Vermögensanlagen insgesamt beteiligten Anleger
10. Angaben über Zweitmarktaktivitäten

## II. Teil: Angaben zu den angebotenen Vermögensanlagen

### 1. Darstellung laufende Fonds

#### 1.1. Angaben zum Fonds

- 1.1.1. Firmenname und Rechtsform (ohne HR-Nummer)
- 1.1.2. Emissionsjahr
- 1.1.3. Komplementär/ Fondsverwalter/ Treuhänder
- 1.1.4. Garantiegeber
- 1.1.5. Investitionsgegenstand und –art
- 1.1.6. Evtl. Rückabwicklung

#### 1.2. Soll-/Ist-Vergleich, d.h. erzielte wirtschaftliche Ergebnisse gegenüber Prospektangaben

##### 1.2.1. Investitionsphase

- Gesamtinvestition
- Agio
- Eigenkapital ohne Agio
- Platzierungsgarantien
- Fremdkapital brutto

##### 1.2.2. Angaben zur Bewirtschaftungs-/ Betriebsphase

- Berichtsjahr Soll / Ist
- Kumulierte Werte Soll / Ist
- Einnahmen / Erlöse
- Tilgung
- Liquiditätsergebnis / Betriebsergebnis
- Auszahlungen absoluter Betrag / in % des Eigenkapitals ohne Agio
- Ausgaben ohne Tilgung
- Liquiditätsreserve
- Stand des Fremdkapitals
- Steuerliches Ergebnis

### 2. Darstellung der innerhalb der letzten zehn Jahre aufgelösten Fonds

- 2.1. Erläuterung/Beschreibung Fonds
- 2.2. Fondsvolumen in Eigen- und Fremdkapital
- 2.3. Ende des Zeichnungszeitraums
- 2.4. Jahr der Auflösung
- 2.5. Auszahlung kumuliert Soll-/Ist-Vergleich
- 2.6. Steuerliches Ergebnis

## Präambel

Die Mitglieder des VGF bieten geschlossene Fonds mit unterschiedlichen Arten von Investitionsgegenständen an. Hierzu gehören beispielsweise Immobilien, Schiffe, erneuerbare Energien, Private Equity, Lebensversicherungen oder Leasingkonzeptionen.

Die Mitglieder des VGF haben die vorliegenden Leitlinien erarbeitet, um übergreifende Vorgaben zur Erstellung von Leistungsbilanzen für unterschiedliche Arten von Investitionsgegenständen zur Verfügung zu stellen.

Ziel der Leistungsbilanz ist es, insbesondere interessierten Anlegern ein zutreffendes und vollständiges Bild der bisher von einem Emissionshaus öffentlich angebotenen geschlossenen Fonds zu vermitteln.

Während die im Teil „A“ dargestellten Grundsätze Verhaltensregeln für die Erstellung von Leistungsbilanzen definieren, sind in den formellen Anforderungen im Teil „B“ detaillierte Arbeitsanweisungen enthalten.

Diese Leitlinien werden von den Mitgliedern des VGF anerkannt und gelten darüber hinaus als Empfehlung. Sofern das Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland (IDW) einen eigenen Standard für die Erstellung von Leistungsbilanzen bzw. Leistungsnachweisen veröffentlicht, kann dieser durch Mitgliederentscheid die vorliegenden Leitlinien ablösen.

## A. Grundsätze

### 1. Grundsatz: Pflicht zur Erstellung von Leistungsbilanzen

Unternehmen, die geschlossene Fonds als Vermögensanlage öffentlich anbieten oder in der Vergangenheit angeboten haben, sind verpflichtet, jährlich eine Leistungsbilanz über diese Vermögensanlagen zu erstellen. Soweit Unternehmensbeteiligungen öffentlich angeboten wurden, die nicht als geschlossene Fonds zu qualifizieren sind, können auch diese in der Leistungsbilanz dargestellt werden.

### 2. Grundsatz: Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Darstellung

Sprache, Aufbau und Inhalte der Leistungsbilanz müssen transparent und nachvollziehbar sein. Hierzu sind alle Angaben logisch, strukturiert, verständlich und widerspruchsfrei darzustellen, so dass dem Leser eine zutreffende Beurteilung des Anbieters, Emittenten und der Vermögensanlagen ermöglicht wird.

### 3. Grundsatz: Vollständigkeit der Darstellung

Alle innerhalb der Leistungsbilanz gemachten Angaben, insbesondere Zahlen und Daten sind vollständig darzustellen. Die Leistungsbilanz muss über Charakteristik, Strukturen und bedeutende Eckdaten zum Unternehmen bzw. zur Unternehmensgruppe informieren. Über alle angebotenen Vermögensanlagen, die sich in der Bewirtschaftung befinden oder innerhalb der letzten zehn Jahre aufgelöst wurden, muss im Einzelnen berichtet werden. Neben einer Darstellung verschiedener Informationen zum Investitionsgegenstand muss hierzu die Entwicklung der jeweils angebotenen Vermögensanlage durch vergleichende Gegenüberstellung von Prognose und tatsächlichem Ergebnis zu verschiedenen relevanten Daten und Zahlen dokumentiert werden (sog. Soll-/Ist-Vergleich).

### 4. Grundsatz: Wahrheit und Richtigkeit der Darstellung

Alle innerhalb der Leistungsbilanz gemachten Angaben, insbesondere Zahlen und Daten sind wahr und richtig darzustellen. Die Leistungsbilanz muss die Prüfungsbescheinigung eines Wirtschaftsprüfers/vereidigten Buchprüfers, Steuerberaters oder Rechtsanwaltes enthalten.

### 5. Grundsatz: Aktualität der Darstellung und fristgerechte Veröffentlichung der Leistungsbilanz

Die Leistungsbilanz ist für das vorangegangene Kalenderjahr bzw. Wirtschaftsjahr zu erstellen. Das Datum des Redaktionsschlusses der Leistungsbilanz sowie der Stichtag, bis zu dem die Angaben, insbesondere Zahlen und Daten erhoben wurden, muss in der Leistungsbilanz angegeben werden. Die Leitlinien zur Erstellung von Leistungsbilanzen für geschlossene Fonds sind erstmalig für die

Leistungsbilanz des Berichtsjahres 2007 anzuwenden. Die Leistungsbilanz soll bis zum 30.09. eines jeden Jahres veröffentlicht werden.

## **B. Formelle Anforderungen**

Die Darstellung muss in Sprache und Aufbau logisch, strukturiert, verständlich und übersichtlich sein. Alle nach diesen Leitlinien zu erstellenden Angaben müssen richtig und vollständig sein. Über die in diesen Leitlinien vorgegebenen verpflichtenden Angaben können weitergehende Angaben freiwillig gemacht werden.

Der Leistungsbilanz kann ein Inhaltsverzeichnis vorangestellt werden. In der Leistungsbilanz soll zunächst über das Unternehmen bzw. die Unternehmensgruppe berichtet werden, daran anschließend soll die Darstellung der laufenden Fonds erfolgen. Darüber hinaus ist es nicht erforderlich, dass die Angaben gemäß dieser Leitlinien in der durch diese vorgegebenen Reihenfolge dargestellt werden.

Zahlen und Kennziffern, die Relationen oder Vergleiche abbilden, können sowohl im Fließtext als auch in grafischer Form dargestellt werden. Insbesondere der Soll-/Ist-Vergleich ist auch in tabellarischer Form darzustellen. Den Darstellungen zu den Soll-Ist-Vergleichen kann ein zusammenfassendes Gesamtergebnis vorangestellt werden, in dem dargelegt wird, wie viele der in die Leistungsbilanz eingehenden Fonds die nach dem jeweiligen Verkaufsprospekt prognostizierten Auszahlungen kumuliert betrachtet eingehalten bzw. über- oder unterschritten haben. Bei der Feststellung, ob ein Fonds die nach dem jeweiligen Verkaufsprospekt prognostizierten Auszahlungen kumuliert betrachtet eingehalten hat oder nicht, sind positive wie negative Abweichungen des Ist-Wertes vom Soll-Wert bezüglich der absoluten Werte von bis zu 5% tolerabel.

Die zu der jeweils dargestellten Vermögensanlage angegebene Währung muss mit derjenigen Währung übereinstimmen, die im entsprechenden Verkaufsprospekt bzw. in der Vertriebsunterlage angegeben wird. Ist hiernach eine Fremdwährung anzugeben, kann darüber hinaus auch eine Darstellung in Euro erfolgen, in diesem Fall ist der Währungsumrechnungskurs zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sowie zum Stichtag der Leistungsbilanz anzugeben.

Das Datum des Redaktionsschlusses der Leistungsbilanz sowie der Stichtag, bis zu dem Daten erhoben worden sind und in der Leistungsbilanz verwendet werden, sind anzugeben.

Die Leistungsbilanz muss eine Prüfungsbescheinigung eines Wirtschaftsprüfers/vereidigten Buchprüfers, Steuerberaters oder Rechtsanwaltes enthalten. Die Prüfungsbescheinigung hat Auskunft über Art, Inhalt und Umfang der ihr zu Grunde liegenden Prüfung zu geben. Dies gilt insbesondere für die Prüfung der Zahlen und Daten im Rahmen des Soll-Ist-Vergleichs zu den einzelnen Vermögensanlagen. Die Einschränkung des Umfangs einer Prüfungsbescheinigung ist zu erläutern.

Die Leistungsbilanz soll in digitaler Form bereitgehalten werden.

Darstellungen, in denen wesentliche Elemente der nach diesen Leitlinien erstellten Leistungsbilanz abgebildet werden, ist insbesondere für den Fall, dass diese als Leistungsbilanz bezeichnet werden, ein Hinweis voranzustellen, aus dem hervorgeht, dass es sich nicht um die Leistungsbilanz nach den Vorgaben dieser Leitlinien handle und diese in einer gesonderten Darstellung vorliege. Anzugeben ist, wo die Leistungsbilanz bezogen werden kann.

Leistungsbilanzen, die mindestens nach diesen Leitlinien erstellt sind, dürfen im Fließtext die Bezeichnung „nach VGF-Leitlinien in der Fassung vom 27. Juni 2007, zuletzt geändert am 1.4.2009“ führen.

## I. Teil: Angaben zum Unternehmen bzw. zur Unternehmensgruppe/ Selbstauskunft

1. **Firmenname mit Rechtsform**
2. **Angaben zum Initiator sowie wesentliche Beteiligungsgesellschaften mit operativer Funktion zum Fondsgeschäft (sog. Leitgesellschaften)**  
Anzugeben sind jeweils die Postanschrift des Gesellschaftssitzes sowie des Verwaltungssitzes falls abweichend von Gesellschaftssitz.

Analog § 5 AktG bzw. § 4a GmbHG ist Sitz der Gesellschaft der in der Satzung angegebene. In der Regel ist dies der Ort, an dem die Gesellschaft einen Betrieb hat, oder an dem sich die Geschäftsleitung befindet oder die Verwaltung geführt wird.

3. **Registergericht und Handelsregisternummer**  
Die Vorlage eines Handelsregisterauszuges ist nicht erforderlich. Über die HR-Nummer besteht die Möglichkeit, einen Registerauszug zu beziehen. Insbesondere nach Umstellung der Handelsregister auf elektronische Verwaltung wird der Zugriff auf Registerinformation leichter.
4. **Gründungsjahr / Unternehmenshistorie**  
Wesentliche Veränderungen oder Umstrukturierungen innerhalb des Unternehmens sind zu dokumentieren. Dies gilt auch für verbundene Unternehmen (Unternehmensgruppe), soweit diese ebenfalls geschlossene Fonds als Vermögensanlagen anbieten. Zu den wesentlichen Änderungen oder Umstrukturierungen gehört insbesondere der Wechsel des Managements, die Umbenennung des Unternehmens bzw. der Unternehmensgruppe sowie der Erwerb oder die Veräußerung von bzw. die Fusion mit anderen Emissionshäusern.

Über Emissionshäuser, die durch das Unternehmen erworben wurden bzw. mit diesem fusioniert sind, sind auch die Informationen nach den Punkten 1. bis 3. sowie 5. bis 10. anzugeben. Auf die Angabe dieser Informationen kann verzichtet werden, sofern diese jeweils Gegenstand einer gesonderten, nach diesen Leitlinien erstellten Leistungsbilanz sind und auf diese und deren Bezugsmöglichkeit an hervorgehobener Stelle hingewiesen wird.

- 5. Auflistung aller Gesellschafter, die zu mindestens mit 5% am Unternehmen beteiligt sind**  
Zu nennen sind die Gesellschafter, die analog §§ 21 Abs. 1, 22 WpHG mehr als 5% der Stimmrechte innehaben. Stille Beteiligungen sind nicht aufzuführen.
- 6. Unternehmensgegenstand**  
Der Unternehmensgegenstand kann so angegeben werden, wie er im Handelsregister eingetragen ist.
- 7. Namen und – falls abweichend vom Initiator – Geschäftssitz/Dienstort der Geschäftsführer/Vorstände mit wesentlichen Angaben zum Werdegang und Branchenzugehörigkeit**  
Angaben zu Werdegang und Branchenzugehörigkeit, soweit dies für die jetzige Funktion von Relevanz und/oder für die zu treffende Einschätzung ihrer fachlichen und/oder persönlichen Qualifikation von Bedeutung ist. Auf die Angabe von Vertretungsbefugnissen kann analog §§ 10, 282 AktG, § 8 GmbHG verzichtet werden.
- 8. Höhe des Stammkapitals**
- 9. Anzahl der an den angebotenen Vermögensanlagen insgesamt beteiligten Anleger**  
Zu nennen ist die ungefähre Gesamtanzahl der an allen angebotenen Vermögensanlagen beteiligten Anleger.
- 10. Angaben über Zweitmarktaktivitäten**  
Sofern das Unternehmen Zweitmarktumsätze erzielt, sollen in der Leistungsbilanz über Ablauf, Verortung und Art des Zweitmarkthandels sowie die Umsatzhöhe informiert werden. Erzielte Preise und Anzahl der veräußerten Anteile können angegeben werden.

## II. Teil: Angaben zu den angebotenen Vermögensanlagen

### 1. Darstellung laufende Fonds

Es sind die auf dem freien Kapitalmarkt in der Vergangenheit öffentlich angebotenen Emissionen (Fonds sowie ggf. andere Vermögensanlagen) seit Aufnahme der Geschäftstätigkeit durch das Unternehmen bzw. mit diesem verbundene Unternehmen (Unternehmensgruppe) nach den nachfolgenden Maßgaben aufzuführen. Zu den in der Vergangenheit öffentlich angebotenen Vermögensanlagen gehören auch die Vermögensanlagen von Emissionshäusern, die durch das Unternehmen (nach Umbenennung) weitergeführt werden bzw. die das Unternehmen erworben hat oder mit denen das Unternehmen fusioniert ist. Dies gilt nicht, sofern diese in einer gesonderten nach diesen Leitlinien erstellten Leistungsbilanz dargestellt werden und auf diese und deren Bezugsmöglichkeit an hervorgehobener Stelle hingewiesen wird.

Angebote, die unter die Ausnahmetatbestände des § 8f Abs. 2 VerkProspG fallen, müssen nicht dargestellt werden. Werden diese jedoch dargestellt, so sind sämtliche dieser Angebote vollständig darzustellen, es sei denn, dass die beteiligten Investoren der Darstellung widersprechen. Im letzteren Fall muss zumindest die Anzahl der nicht dargestellten Angebote genannt werden.

#### 1.1. Angaben zum Fonds

##### 1.1.1. Firmenname und Rechtsform (ohne HR-Nummer)

Anzugeben ist sowohl die Bezeichnung, unter der der Fonds am freien Kapitalmarkt angeboten wurde, als auch die Firma, unter der die Fondsgesellschaft im Handelsregister eingetragen ist. Wiederholen sich Firmenname oder Teile des Firmennamens (z.B. die Rechtsform), genügt die einmalige Nennung des Firmennamens oder der Teile des Firmennamens, sofern auf die Wiederholung entsprechend hingewiesen wird (z.B. „Alle im Folgenden genannten Fondsgesellschaften sind in der Rechtsform der GmbH & Co.KG ausgestaltet. Dort wo eine andere Rechtsform gewählt wurde, wird gesondert darauf hingewiesen.“)

##### 1.1.2. Emissionsjahr

Jahr, in dem der Fonds erstmals am freien Kapitalmarkt öffentlich zur Beteiligung angeboten wurde, in der Regel das Jahr des ersten öffentlichen Angebots gemäß dem VerkProspG.

#### **1.1.3. Komplementär/ Fondsverwalter/ Treuhänder**

Anzugeben ist jeweils die Firma und der Sitz des Komplementärs, Fondsverwalters und Treuhänders. Fondsverwalter ist diejenige Firma, welche die kaufmännische Leitung des Fonds innehat (z.B. bei Immobilien der Komplementär, bei Schiffen der Reeder). Die Anzahl der an dem Fonds beteiligten Anleger kann angegeben werden.

#### **1.1.4. Garantiegeber**

Es sind die prospektierten Garantien sowie die Garantiegeber anzugeben, sofern der Garantiefall eingetreten ist. Zu unterscheiden sind Platzierungsgarantien (1.2.1) sowie Erlöse, die aus Garantien (z.B. Mietgarantien, 1.2.2) stammen.

#### **1.1.5. Investitionsgegenstand und -art**

Die Darstellung der Investitionsgegenstände muss alle Angaben enthalten, die für die Fondsentwicklung von wesentlicher Bedeutung sind. Dies sind grundsätzlich nur solche Angaben, die dem Investitionsgegenstand dauerhaft anhaften. Der notwendige Detaillierungsgrad bestimmt sich im Übrigen nach der anzunehmenden, plausiblen Relevanz und Sensitivität der jeweiligen Angabe für die wirtschaftliche Entwicklung des Gesamtfonds.

#### **1.1.6. Evtl. Rückabwicklung**

Sofern Anleger zu einem öffentlich angebotenen geschlossenen Fonds wirksam beigetreten sind, ihre Einlage geleistet haben und der Fonds hiernach rückabgewickelt wurde, so ist zu dokumentieren, zu welchen Konditionen die Rückabwicklung durchgeführt wurde (z.B. Umfang der Rückzahlung, Ausgleich von Zinsverlusten oder etwaige andere Ausgleichszahlungen). Sonstige Angaben zu Rückabwicklungen, insbesondere die Gründe hierfür, können auch dargestellt werden, wenn die Anleger ihre Einlage noch nicht geleistet haben.

#### **1.2. Soll-/Ist-Vergleich, d.h. erzielte wirtschaftliche Ergebnisse gegenüber Prospektangaben**

Umfang und Art der Darstellung des Soll-/Ist-Vergleichs bestimmt sich danach, welche Phase der Kapitalanlage abgebildet wird. Als Phasen sind zu unterscheiden:

- Investitionsphase
- Bewirtschaftungs-/ Betriebsphase

Die Unterteilung in eine Investitions- bzw. Bewirtschaftungsphase dient der Gliederung der Leistungsbilanz und legt fest, welche Parameter des Soll-Ist-Vergleichs in welcher Phase jeweils mindestens darzustellen sind. Die Phasen können sich zeitlich überschneiden, d.h. einzelne Parameter müssen nicht für beide Phasen getrennt ausgewiesen werden. Es ist z.B. nicht notwendig, einzelne Parameter aus der Bewirtschaftungsphase auch in der Investitionsphase darzustellen, selbst wenn sie zeitlich in der Investitionsphase angefallen bzw. wirksam geworden sind.

Maßgebend für die Soll-Werte sind die Angaben aus dem Prospekt in seiner jüngsten Fassung, d.h. ggf. ergänzt um Nachträge im Sinne des § 11 VerkProspG. Für die Bestimmung der Ist-Werte ist der tatsächlich benötigte Zeitraum bzw. der Zeitpunkt der getätigten Investition maßgeblich.

Ist für einen Investitionsgegenstand - über die bloße Nachtragspflicht im Sinne des § 11 VerkProspG hinaus – mehr als ein Prospekt erstellt und gestattet worden, ist in Bezug auf die Angaben jedes solchen Prospektes ein Soll-/Ist-Vergleich vorzunehmen.

Sofern Soll-Werte nicht ausgewiesen werden können, insbesondere weil sie nicht prospektiert wurden (z.B. bei „Blind-Pool“-Konstruktionen), so sind jedenfalls mindestens die folgenden Ist-Werte in der Betriebsphase zu nennen: Tilgung, steuerliches Ergebnis, Stand Fremdkapital, Auszahlungen. Die Parameter der Investitionsphase sollen, sofern sie vorliegen, vollständig dargestellt werden. Der wesentliche Verlauf der Fondsentwicklung soll bei fehlenden Soll-Werten durch konkrete Erläuterungen im Fließtext beschrieben werden, insbesondere soll dargestellt werden, in welchem Maß die Ziele des Investments erreicht oder noch nicht erreicht wurden.

### **1.2.1. Investitionsphase**

Zeitraum oder Zeitpunkt, in dem prospektgemäß das Eigenkapital der Fondsgesellschaft eingeworben und die Investitionen gemäß Investitionsplan getätigt wurden.

#### **→ Gesamtinvestition**

Summe aller im Investitionsplan vorgesehenen Investitionsbeträge inklusive eines etwaigen Agios. Sofern im Investitionsplan des Prospektes die Verwendung eines Kreditdamnums oder von Zinsvorauszahlungen enthalten sein sollten, sind diese in die Gesamtinvestitionssumme

einzu beziehen. Ein Hinweis darauf kann in den Erläuterungen vorgenommen werden.

→ **Agio**

Anzugeben ist der Gesamtbetrag des anfallenden Agios.

→ **Eigenkapital ohne Agio**

Betrag, der im Finanzierungsplan des Prospektes als von Anlegern einzuwerbendes Kapital ausgewiesen ist. Sofern planmäßig eine Refinanzierung aller oder fast aller Einlagen der Anleger erfolgte, ist der Gesamtbetrag ohne das refinanzierte Eigenkapital auszuweisen. Die Höhe des Refinanzierungsbetrags ist in den Erläuterungen zu nennen. Hiervon betroffen sind i. d. R. ältere Fondskonstruktionen, bei denen eine planmäßige Einlagenfremdfinanzierung durchgeführt wurde. Nachträgliche Änderungen des Eigenkapitals (z.B. Kapitalerhöhungen oder Kapitalherabsetzungen) sind in den Ist-Werten anzugeben und zu erläutern.

→ **Platzierungsgarantien**

Soweit Platzierungsgarantien in Anspruch genommen wurden, sind der Garantiegeber und die Höhe der Garantieleistung zu nennen.

→ **Fremdkapital brutto**

Anzugeben ist die Gesamtsumme aller im Finanzierungsplan des Prospektes ausgewiesenen Fremdmittel der Fondsgesellschaft ohne evtl. Refinanzierungsdarlehen für Einlagen der Anleger in der im Prospekt ausgewiesenen Währung des Fonds. Bei der Berechnung der Gesamtsumme sind Fremdwährungsdarlehen mit dem Wechselkurs zum Zeitpunkt der Darlehensvaluierung zu bewerten.

Sofern Fremdmittel in mehreren Währungen aufgenommen wurden, sind diese mit ihren jeweiligen Fremdwährungs-Bruttobeträgen auszuweisen. In den Erläuterungen soll sowohl der jeweilige Wechselkurs zum Zeitpunkt der Darlehensvaluierungen als auch der Wechselkurs zum Stichtag der Leistungsbilanz angegeben werden. Soweit Kreditdamna vereinbart wurden, sind die Fremdmittel mit ihrem Brutto-Wert, d.h. ggf. einschließlich der Kreditdamna auszuweisen.

### 1.2.2. Angaben zur Bewirtschaftungs-/ Betriebsphase

Zeitraum, der sich unmittelbar an die Investition anschließt bis zur Liquidation der Fondsgesellschaft.

Hinsichtlich der Bewirtschaftungs-/Betriebsphase ist der Soll-/Ist-Vergleich für diejenigen Parameter vorzunehmen, die für die Darstellung der Entwicklung des Fonds von wesentlicher Bedeutung sind. Welche Parameter dies im Einzelnen sind, bestimmt sich nach der anzunehmenden, plausiblen Relevanz und Sensitivität des jeweiligen Parameters für die wirtschaftliche Entwicklung des Gesamtfonds. Der Soll-/Ist-Vergleich ist mindestens für die Parameter Erlöse/Einnahmen, Tilgung, Liquiditätsergebnis/Betriebsergebnis, Auszahlungen, Ausgaben, Liquiditätsreserve, Stand des Fremdkapitals und steuerliches Ergebnis darzustellen (Siehe im Einzelnen unten). Für Blind-Pool-Fonds gelten die unter 1.2. genannten Ausnahmen.

#### → **Berichtsjahr Soll / Ist**

Es sind - soweit vorhanden - die Soll-Werte gemäß Prospekt den tatsächlich erzielten Ist-Werten jeweils für das aktuelle Berichtsjahr gegenüberzustellen. Dies gilt für den Soll-Wert nicht, sofern der Prognosezeitraum gemäß Prospekt bereits abgelaufen ist.

#### → **Kumulierte Werte Soll/Ist**

Anzugeben sind die kumulierten Soll-Werte gem. Prospekt sowie die kumulierten Ist-Werte jeweils seit Emission bis zum 31.12. des Berichtsjahres der Leistungsbilanz, soweit diese nicht planmäßig im Investitionsplan enthalten waren bzw. diesem zugerechnet und dort ausgewiesen werden. Der Soll-Wert für das Berichtsjahr ist auch in dem kumulierten Soll-Wert enthalten.

Sofern der im jeweiligen Berichtsjahr betrachtete Zeitraum über denjenigen Zeitraum hinausgeht, für den in der Prospektprognose Soll-Werte ausgewiesen werden, ist in einer Fußnote zum Soll-/Ist-Vergleich hierauf entsprechend hinzuweisen.

#### → **Einnahmen / Erlöse**

Darzustellen in der Soll-Ist-Gegenüberstellung sind die Einnahmen / Erlöse. Sofern für die Soll-Ist-Gegenüberstellung jeweils die Erlöse einschließlich eventuell in Anspruch genommener Garantien ausgewiesen werden, sind die tatsächlich erwirtschafteten Erlöse, d.h. ohne Garantiezahlungen, zumindest außerhalb der Soll-Ist-Gegenüberstellung gesondert zu erläutern.

Verstößt die Angabe der Erlöse gegen geltendes Recht wie Datenschutzbestimmungen oder gegen vertragliche Vereinbarungen (z.B. die Erlöse generieren sich aus den Mietzahlungen nur eines Mieters, die aber nicht bekannt gegeben werden dürfen), so darf auf die Angabe der Erlöse verzichtet werden. Die Gründe des Verzichtes sind anzugeben.

→ **Tilgung**

Anzugeben ist die Summe aller Tilgungsleistungen auf die Fremdmittel der Fondsgesellschaft. Sofern Revalutierungen oder zusätzliche Fremdmittel aufgenommen wurden, sind diese als negative Tilgung einzubeziehen.

→ **Liquiditätsergebnis / Betriebsergebnis**

Anzugeben ist wahlweise das Liquiditätsergebnis oder das Betriebsergebnis, aus dem sich ergibt, ob die Auszahlungen erwirtschaftet wurden.

Das Liquiditätsergebnis ist die Summe sämtlicher Erlöse / Einnahmen einschließlich etwaiger Garantiezahlungen abzüglich aller Ausgaben, wobei auch die Tilgung in Abzug zu bringen ist. Alternativ kann auch das Betriebsergebnis, also ohne Abzug der Tilgungen, angegeben werden.

→ **Auszahlungen absoluter Betrag / in % des Eigenkapitals ohne Agio**

Anzugeben sind Auszahlungen, die an die Anleger vorgenommen wurden. Der Ausweis soll sowohl als absoluter Zahlbetrag in der prospektierten Währung als auch in Prozent bezogen auf das Eigenkapital ohne Agio erfolgen. Sofern Nachschüsse von Anlegern geleistet werden mussten, sind diese als negative Auszahlungen einzubeziehen. Im Falle einer planmäßigen Refinanzierung der Einlagen der Anleger müssen die Auszahlungen auf das Eigenkapital abzgl. der Refinanzierungssumme (vgl. Eigenkapital ohne Agio) bezogen werden.

→ **Ausgaben ohne Tilgung**

Summe aller Ausgaben ohne Tilgungsleistungen für Fremdmittel. Auszahlungen sind nicht einzubeziehen. In den Erläuterungen kann angegeben werden, wie hoch Zinszahlungen für das Fremdkapital waren.

→ **Liquiditätsreserve**

Stand der Liquidität der Fondsgesellschaft zum Leistungsbilanzstichtag. Einzubeziehen sind alle frei verfügbaren Guthaben und leicht liquidierbaren Kapitalanlagen, soweit diese nicht eigenständige langfristige Investitionsgegenstände gemäß Investitionsplan im Prospekt sind (wie z.B. Wertpapierdepots als Investitionsgegenstand). Instandhaltungsrücklagen und kurzfristige Forderungen bis zu einem Jahr sind ebenfalls einzubeziehen. In Anspruch genommene Kontokorrentkredite u.ä. kurzfristige Fremdmittel sind als negative Liquidität einzubeziehen. Auszahlungen, die abweichend von der Prospektierung nicht ausgezahlt wurden oder die für das Jahr, das dem Jahr der Darstellung folgt, vorgesehen sind, dürfen nicht in die Liquiditätsreserve mit eingerechnet werden. Der sich daraus ergebene Betrag ist entsprechend von dem Betrag der Liquiditätsreserve abzuziehen.

→ **Stand des Fremdkapitals**

Gesamtsumme aller langfristigen Fremdmittel zum Rückzahlungsbetrag zum Stichtag der Leistungsbilanz in der Währung des Fonds. Soweit Fremdmittel in verschiedenen Währungen aufgenommen worden sind, sind diese auch mit ihren jeweiligen Fremdwährungsbeträgen auszuweisen. Die Wechselkurse und Euro-Äquivalente zum Leistungsbilanzstichtag können in den Erläuterungen angegeben werden.

→ **Steuerliches Ergebnis**

Anzugeben ist das den Anlegern zugewiesene einkommensteuerliche Ergebnis der Fondsgesellschaft. Der Wert ist in Prozent bezogen auf das angegebene Eigenkapital ohne Agio auszuweisen.

- 2. Darstellung der innerhalb der letzten zehn Jahre aufgelösten Fonds**  
Darzustellen sind die in den vergangenen zehn Jahren aufgelösten Fonds. Für die Berechnung des Zehn-Jahres-Zeitraumes ist von dem in der Leistungsbilanz dargestellten Jahr auszugehen.
- 2.1 Erläuterung/Beschreibung Fonds**
- 2.2. Fondsvolumen in Eigen- und Fremdkapital**
- 2.3. Ende des Zeichnungszeitraums**  
Anzugeben ist das Jahr, in dem das öffentliche Angebot und die Zeichnung beendet wurden.
- 2.4. Jahr der Auflösung**  
Weicht das Jahr der Auflösung des Fonds vom Jahr des Objektverkaufs ab, so ist das Jahr des Objektverkaufs gesondert anzugeben.
- 2.5. Auszahlungen kumuliert Soll-/Ist-Vergleich**  
Anzugeben ist die Summe aller insgesamt vorgesehenen bzw. erfolgten Auszahlungen einschließlich der Auszahlungen für den Verkauf des Objekts bzw. der Objekte. Die Auszahlungen nur für den Verkauf des bzw. der Objekte können darüber hinaus gesondert dargestellt werden.
- 2.6. Steuerliches Ergebnis**  
Anzugeben ist das den Anlegern zugewiesene einkommenssteuerliche Ergebnis der Fondsgesellschaft. Der Wert ist in Prozent bezogen auf das angegebene Eigenkapital ohne Agio auszuweisen.