

## **Ergänzende Erklärung zu Finanzanalysen**

Sehr geehrter Interessent,

die nachfolgende Finanzanalyse wurde nicht von der wallstreet:online capital AG erstellt. Ebenso wenig wurde von der wallstreet:online capital AG überprüft, ob die Finanzanalyse allen gesetzlichen Vorgaben, insbesondere den Anforderungen zur Gewährleistung der Unvoreingenommenheit von Finanzanalysen, genügt. Dementsprechend machen wir uns den Inhalt auch nicht zu Eigen. Die Bereitstellung erfolgt lediglich zu Informationszwecken und beinhaltet keine Kauf- oder Verkaufsempfehlung der wallstreet:online capital AG.

Mit ihrem Angebot wendet sich die wallstreet:online capital AG nur an gut informierte oder erfahrene Anleger und leitet lediglich Aufträge des Kunden an den Fondsanbieter weiter. Es handelt sich um eine beratungsfreie Dienstleistung. Die wallstreet:online capital AG erbringt keine individuelle Anlageberatung und gibt insbesondere keine an den persönlichen Verhältnissen des Kunden ausgerichtete Anlageempfehlung ab.

Für Rückfragen ist Ihr persönlicher Ansprechpartner gern für Sie unter den bekannten Kontaktdaten erreichbar.

Ihr Team von FondsDISCOUNT.de

Telefon: 030 2757764-00

Telefax: 030 2757764-15

E-Mail: [service@fondsdiscout.de](mailto:service@fondsdiscout.de)







## KENNZAHLEN

		Erläuterung/Anmerkung
<b>Eigenkapital</b>	100,0 %	
<b>Investition und Reserve</b>	79,5 %	Verhältnis zum prognostizierten Gesamtaufwand (inkl. Agio) auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft
<b>Transaktionskosten</b>	3,8 %	
<b>Initialkosten inkl. Agio</b>	16,7 %	
<b>Geplante Fremdkapitalquote</b>	max. 150 %	Bezogen auf das Netto-Eigenkapital des Fonds <sup>1</sup> ; Fremdkapitalaufnahme auf Ebene der Objektgesellschaften
<b>KVG-Vergütung p.a.</b>	bis zu 0,6 %	Bemessungsgrundlage: durchschnittlicher Netto-Inventarwert (maximal gezeichnetes KG-Kapital) <sup>1</sup> ; zzgl. bestimmte laufende Aufwendungen/Drittkosten
<b>Komplementär p.a.</b>	0,02 %	
<b>Treuhänder p.a.</b>	bis zu 0,2 %	
<b>General Partner (USA)</b>	2,0 %	
<b>Verwahrstelle</b>	0,04 %	
<b>Vergütungen gesamt p.a.</b>	bis zu 2,86 %	
<b>Gesamtrückfluss (Prognose)</b>	160,8 %	

<sup>1</sup> Verkürzte Darstellung; genaue Definition siehe Verkaufsprospekt

## KONZEPTION

		Erläuterung/Anmerkung
<b>Gesetzlicher Rahmen</b>	KAGB	
<b>Rechtsform</b>	Investment-KG	
<b>Art der Beteiligung</b>	Treugeber	Wechsel zum Kommanditisten möglich
<b>Hafteinlage</b>	< 1 %	Ein Euro pro 1.000 USD Zeichnungssumme
<b>Realisierungsgrad</b>	Blind Pool	
<b>Risikomischung</b>	Ja	Geplant
<b>Platzierungsgarantie</b>	Nein	
<b>Realisierungsschwelle</b>	Nein	
<b>Absicherung Kostenrisiko in der Investitionsphase</b>	Teilweise	Gebühren/Vergütungen im Wesentlichen prozentual; keine Kapitalgarantie im Fall der Rückabwicklung
<b>Konkrete Prospektprognose</b>	Teilweise	Nur Gesamtrückfluss
<b>Sensitivitätsanalyse</b>	Teilweise	Drei Szenarien für Gesamtrückfluss
<b>Treuhänder</b>	Verflochten	Schwester-gesellschaft der KVG
<b>Abstimmung Treuhänder ohne Weisung</b>	Ja	Nach pflichtgemäßem Ermessen
<b>Beirat vorgesehen</b>	Nein	
<b>Präsenz-Gesellschafter-versammlungen</b>	Nicht zwingend	
<b>Quorum für a.o. Beschlüsse/ Versammlungen</b>	25 %	
<b>Spezielle Übertragungsbeschränkungen</b>	Ja	Widerspruch u.a. gegen Verkauf an Wettbewerber möglich. Fungibilität von AIFs generell eingeschränkt
<b>Steuerliches Konzept</b>	DBA	Jährliche Steuererklärung in den USA erforderlich

## ECKDATEN

<b>Emittent</b>	DNL Prime Invest I. GmbH & Co. geschlossene Investment KG
<b>Initiator</b>	DNL Exclusive Opportunity GmbH & Co. KG
<b>KVG</b>	HTB Hanseatische Fondshaus GmbH
<b>Verwahrstelle</b>	Caceis Bank S.A., Germany Branch
<b>Branche</b>	Immobilien Ausland
<b>Segment</b>	USA
<b>Anlageobjekte</b>	Gewerbeimmobilien im Südosten der USA, vornehmlich mit Aufwertungspotenzial <sup>1</sup>
<b>Mindestbeteiligung</b>	10.000 USD
<b>Agio</b>	5 %
<b>Gesamtvolumen<sup>2</sup></b>	52.500.000 USD (inkl. Agio)
<b>Eigenkapital<sup>2</sup></b>	52.500.000 USD (inkl. Agio)
<b>Laufzeit</b>	Bis 31. Dezember 2026 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> Mittelbar über eine Portfolio- und einzelne Objektgesellschaften; vollständige Anlagegrundsätze und -grenzen siehe Verkaufsprospekt

<sup>2</sup> Angestrebtes Volumen auf Ebene des Fonds; Erhöhung auf bis zu 100 Millionen USD plus Agio möglich; zusätzlich Fremdkapitalaufnahme auf Ebene der Objektgesellschaften

<sup>3</sup> „Grundlaufzeit“; Verkürzung um bis zu zwei Jahre, Verlängerung um bis zu drei Jahre mit Gesellschafterbeschluss möglich; anschließend Liquidationsphase, die sich über mehrere Jahre erstrecken kann

## INITIATOR

### DNL Exclusive Opportunity GmbH & Co. KG

Burggrafenstraße 5

40545 Düsseldorf

Telefon: 0211 / 52 92 22 - 0

Telefax: 0211 / 52 92 22 - 20

E-Mail: [info@dnl-exclusive.de](mailto:info@dnl-exclusive.de)

Internet: [www.dnl-exclusive.de](http://www.dnl-exclusive.de)

## KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

### HTB Hanseatische Fondshaus GmbH

An der Reeperbahn 4a

28217 Bremen

Telefon: 0421 / 79 28 39 - 0

Telefax: 0421 / 79 28 39 - 29

E-Mail: [info@htb-fondshaus.de](mailto:info@htb-fondshaus.de)

Internet: [www.htb-fondshaus.de](http://www.htb-fondshaus.de)

## G.U.B.-BEWERTUNGSSKALA

Stufe	Bewertung	Symbol	Punkte
<b>A</b>	ausgezeichnet	<b>A+++ A++</b>	85 - 100
	sehr gut	<b>A+ A A-</b>	76 - 84
<b>B</b>	gut	<b>B+++ B++ B+</b>	61 - 75
	durchschnittlich	<b>B B-</b>	51 - 60
<b>C</b>	akzeptabel	<b>C+ C C-</b>	36 - 50
<b>D</b>	schwach	<b>D+ D D-</b>	bis 35*

## DIE G.U.B.-NORMALGEWICHTUNG

20 %	Management und Projektpartner
30 %	Investition und Finanzierung
20 %	Wirtschaftliches Konzept
10 %	Rechtliches Konzept
10 %	Interessenkonstellation
10 %	Prospekt und Dokumentation

\* Das Urteil "schwach" (D-) wird auch dann vergeben, wenn bestimmte k.o.-Kriterien von G.U.B. Analyse erfüllt sind. Eine Bepunktung erfolgt in diesem Fall nicht.

## WICHTIGE HINWEISE/DISCLAIMER

### Verantwortung

- **Verantwortlich für den Inhalt dieser G.U.B.-Analyse ist die G.U.B. Analyse Finanzresearch GmbH (im Folgenden: G.U.B.), Hamburg.**

- G.U.B.-Analysen unterliegen nicht der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

### Bewertungsgrundlagen und Methoden

- Die Bewertung erfolgt nach der selbst entwickelten G.U.B.-Analysesystematik. Das G.U.B.-Urteil ist kein Bonitätsurteil im Sinne der EU-Ratingverordnung (Verordnung (EG) Nr. 1060/2009) und stellt keine Aufforderung zum Eingehen einer Beteiligung dar, sondern sie ist eine Einschätzung und Meinung insbesondere zu den Chancen und Risiken des Beteiligungsangebotes.
- Die G.U.B. bewertet das jeweilige Anlageangebot nach sechs unterschiedlich gewichteten Qualitätskriterien mit bis zu 100 Punkten. Daraus resultiert die Einstufung gemäß der o.a. G.U.B.-Bewertungsskala. Das Beurteilungstableau und verbale Bewertungen sind Bestandteil jeder G.U.B.-Analyse. **Weitergehende Erläuterungen der Bewertungsmethodik finden Sie auf [www.gub-analyse.de](http://www.gub-analyse.de) unter dem Menüpunkt G.U.B./Analyse-Systematik.**
- Die Zuverlässigkeit der von G.U.B. verwendeten Informationen wird so weit wie mit vertretbarem Aufwand möglich sichergestellt. Eine Überprüfung der in Unterlagen von Anbietern enthaltenen Angaben auf Richtigkeit und Vollständigkeit erfolgt hierbei nicht in jedem Fall. Soweit nicht anderweitig ausdrücklich vermerkt, erfolgt eine Einsichtnahme in Originalunterlagen oder öffentliche Register sowie eine Vor-Ort-Besichtigung von Anlageobjekten nicht. Nach dem Zeitpunkt der G.U.B.-Analyse eintretende bzw. sich auswirkende Ereignisse sind nicht berücksichtigt. Sofern im Analysetext Angaben ohne Quelle erfolgen, handelt es sich um eigene Auslegungen, Schätzungen oder Stellungnahmen von G.U.B. basierend auf den unten aufgeführten Informationsquellen.

### Weitere Angaben

- Diese G.U.B.-Analyse basiert ausschließlich auf den folgenden wesentlichen Informationsquellen sowie allgemeinen, öffentlich zugänglichen Marktinformationen, die den mit der Erstellung der Analyse betrauten Personen zum Analysezeitpunkt vorlagen, darunter Tatsachen: Verkaufsprospekt (12. November 2019), Vermögensanlagen-Informationsblatt (12. November 2019), Antworten auf Fragen von G.U.B. Analyse, darunter Werturteile Dritter: Keine.
- Dem Emittenten/Anbieter wurde der Entwurf der G.U.B.-Analyse (ohne Punktwerte und G.U.B.-Urteil) vor ihrer Veröffentlichung zur Stellungnahme übermittelt. Änderungen nach der Stellungnahme erfolgen mit Ausnahme von etwaigen Änderungen rein redaktioneller Art nur aufgrund von bewertungsrelevanten Tatsachen, die der G.U.B. zusätzlich zur Verfügung gestellt werden. Entwürfe der G.U.B.-Analyse, die bereits Punktwerte und ein G.U.B.-Urteil enthielten, wurden dem Emittenten, dem Anbieter oder Dritten vor dessen Veröffentlichung nicht zugänglich gemacht.
- Geschlossene alternative Investmentfonds (AIF) sind grundsätzlich langfristige Kapitalanlagen und setzen einen entsprechend langfristigen geplanten Anlagezeitraum voraus. Ein verlässlicher Zweitmarkt für die Fondsanteile besteht nicht, so dass ein Verkauf des Anteils unter Umständen nicht oder nur mit erheblichen Abschlägen möglich ist. Die ordentliche Kündigung der Beteiligung an dem Fonds, der Gegenstand dieser G.U.B.-Analyse ist, ist grundsätzlich nicht möglich.
- Geschlossene AIF bergen für Anleger grundsätzlich das Risiko eines Totalverlustes der Einlage. Insbesondere durch eventuelle steuerliche Implikationen sind im Einzelfall auch Vermögensschäden über den Verlust der Einlage hinaus möglich. Eine Garantie für das Erreichen bestimmter

Ergebnisse sowie ein Einlagensicherungsfonds existieren nicht. Die Darstellung der Risiken dieses Fonds enthält der Verkaufsprospekt ab Seite 12.

- **Diese G.U.B.-Analyse gibt den Stand vom 23. Januar 2020 wieder. Das Datum der ersten Veröffentlichung ist der 24. Januar 2020. G.U.B.-Analysen enthalten grundsätzlich keine Kurse von Finanzinstrumenten, im Einzelfall sind entsprechende Angaben im Analysetext enthalten. Aktualisierungen dieser G.U.B.-Analyse nach der ersten Veröffentlichung sind nicht vorgesehen. In den vergangenen zwölf Monaten vor der Veröffentlichung dieser G.U.B.-Analyse wurden keine G.U.B.-Analysen erstellt, die sich auf die selben Finanzinstrumente oder den selben Emittenten beziehen.**

### Interessen und Interessenkonflikte

- **G.U.B.-Analysen werden ohne vorherigen Auftrag des Anbieters oder Emittenten erstellt, um alle Ergebnisse ohne rechtliche Restriktionen veröffentlichen zu können. Nach Abschluss der Analyse bietet die G.U.B. dem Anbieter und dem Emittenten Nutzungsrechte und Nachdrucke der G.U.B.-Analyse an. Der Anbieter hat Nutzungsrechte an dieser G.U.B.-Analyse erworben und dies im Vorfeld avisiert. Die G.U.B. bietet außer der G.U.B.-Analyse weitere entgeltliche Dienstleistungen an, auch gegenüber Anbietern geschlossener Fonds und den Emittenten selbst. Sie ist eine Tochtergesellschaft der Cash.Medien AG, deren Unternehmensgruppe unter anderem Anzeigen in dem Magazin „Cash.“ offeriert.**
- **Die Ersteller der vorliegenden G.U.B.-Analyse sind, mit Ausnahme von eventuell in kollektiven Kapitalanlagen (Investmentfonds) enthaltenen Aktien, weder direkt noch indirekt an der Anbieterin oder mit ihr verbundenen Unternehmen beteiligt und besitzen keine Anteile der Emittentin.**
- **Direkte oder indirekte Beteiligungen der G.U.B., der Cash.Medien AG oder weiterer Gesellschaften der Unternehmensgruppe an der Emittentin, der Anbieterin oder an mit ihnen verbundenen Unternehmen bestehen nicht. Ebenso bestehen keine Beteiligungen der Emittentin, der Anbieterin oder mit ihr verbundenen Unternehmen an der G.U.B.. Es besteht die grundsätzliche Möglichkeit des Besizes von Aktien der börsennotierten Cash.Medien AG. Informationen hierüber liegen der G.U.B. nicht vor.**

### Haftungsausschluss

- Jede Beteiligung enthält auch ein Verlustrisiko. Die G.U.B. übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in dieser Analyse enthaltenen Tatsachen, Schlussfolgerungen und Werturteile. Die G.U.B.-Analyse bietet keine Garantie vor Verlusten und keine Gewähr für den Eintritt der prognostizierten oder angestrebten steuerlichen und wirtschaftlichen Ergebnisse. Grundlage für die Beteiligung an dem Fonds ist allein der vollständige Verkaufsprospekt inklusive der darin enthaltenen Risikohinweise, deren Beachtung ausdrücklich empfohlen wird. Die Beurteilung durch die G.U.B. entbindet den Anleger nicht von einer eigenen Beurteilung der Chancen und Risiken des Beteiligungsangebotes, auch vor dem Hintergrund seiner individuellen Gegebenheiten und Kenntnisse. Es ist deshalb zweckmäßig, vor einer Anlageentscheidung die individuelle Beratung eines Fachmanns in Anspruch zu nehmen.

### Urheberrecht

- **Sämtliche Urheberrechte dieser G.U.B.-Analyse liegen bei der G.U.B.. Die G.U.B.-Analyse darf nicht ohne vorherige schriftliche Erlaubnis der G.U.B. im Ganzen oder in Auszügen kopiert, versendet oder auf einer für Dritte zugänglichen Website zum Download zur Verfügung gestellt werden.**