





## WESENTLICHE ANLEGERINFORMATIONEN – DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 13

Gegenstand dieses Dokuments sind wesentliche Informationen für den Anleger über diesen Alternativen Investmentfonds. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen die Wesensart dieses Alternativen Investmentfonds und die Risiken einer Anlage in ihn zu erläutern. Wir raten Ihnen zur Lektüre dieses Dokuments, so dass Sie eine fundierte Anlageentscheidung treffen können.

### NAME DES ALTERNATIVEN INVESTMENTFONDS

DF Deutsche Finance Investment Fund 13 GmbH & Co. geschlossene InvKG (im Folgenden „Investmentfonds“ genannt)

Der Investmentfonds wird von der Kapitalverwaltungsgesellschaft DF Deutsche Finance Investment GmbH, München (im Folgenden „KVG“) verwaltet, die zur Deutsche Finance Gruppe gehört.

### ZIELE UND ANLAGEPOLITIK

Ziel des Investmentfonds ist die Erzielung von Erträgen insbesondere aus dem Erwerb sowie dem Halten und Verwalten von Anteilen an in- und ausländischen Investmentvermögen, Personengesellschaften und Kapitalgesellschaften mit beschränkter Haftung im eigenen Namen und für eigene Rechnung, die direkt oder indirekt bzw. mittelbar oder unmittelbar in Immobilien und/oder Infrastrukturimmobilien, (infrastruktur-)immobilienähnliche, (infrastruktur-)immobilienbezogene bzw. Private Equity Real Estate und/oder Private Equity Infrastructure Strategien oder auf sonstige Weise in die Asset-Klasse Infrastruktur und Immobilien investieren, um daraus Auszahlungen an die Anleger vorzunehmen.

Der Investmentfonds soll nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 KAGB investieren. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung steht noch nicht fest, in welche konkreten Anlageobjekte investiert werden soll (sog. „Blind-Pool“). Der Investmentfonds ist somit noch nicht in Einklang mit den nachfolgend aufgeführten Anlagegrenzen und damit noch nicht risikogemischt investiert; konzeptgemäß wird innerhalb von 18 Monaten nach Vertriebsbeginn die Risikomischung des Investmentfonds herbeigeführt. Die Auswahl der Vermögensgegenstände obliegt der KVG.

Der Investmentfonds muss spätestens nach Abschluss der Investitionsphase, d. h. 36 Monate nach Beginn des Vertriebs sowie während des anschließenden Reinvestitionszeitraums bis zum Beginn der Desinvestitionsphase in Einklang mit den in § 2 der Anlagebedingungen genannten Anlagegrenzen investiert sein. Die Desinvestitionsphase beginnt mit dem Ende der in den Anlagebedingungen bestimmten Laufzeit des Investmentfonds. Der Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 KAGB bleibt hiervon unberührt.

Die Anlageentscheidung wird auf Basis der in den Anlagebedingungen festgeschriebenen und nachfolgend dargestellten Investitionskriterien getroffen.

Zur Erreichung des Anlageziels beabsichtigt der Investmentfonds durch Investitionen in geschlossene Alternative Investmentfonds, in Unternehmen, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen organisierten Markt einbezogen sind, oder an Zweckgesellschaften gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 3 bis 6 KAGB (im Folgenden „institutionelle Investmentstrategien“) ein globales, breit diversifiziertes, nach dem Grundsatz der Risikomischung zusammengesetztes Portfolio aufzubauen. Institutionelle Investmentstrategien umfassen Club Deals, Joint Ventures, Co-Investments und sonstige gesellschaftsrechtliche Kooperationen von institutionellen Investoren zum Erwerb und zur Realisierung von Investments. Investitionen in institutionelle Investmentstrategien können durch Beteiligungen an Vermögensgegenständen nach § 261 Abs. 1 Nr. 3 bis 6 KAGB oder durch den Erwerb solcher Beteiligungen auf dem Zweitmarkt (sog. Secondaries) erfolgen. Die institutionellen Investmentstrategien können aus einem oder mehreren Investments bestehen, wenn auf Ebene des Portfolios die Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung sichergestellt ist.

Hinsichtlich der Verteilung der Vermögensgegenstände wird der Investmentfonds mindestens 60 % in ausländische geschlossene Spezial AIF gem. § 261 Abs. 1 Nr. 6 KAGB und/oder Gesellschaften gem. § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB mit Sitz in Ländern der Europäischen Union, im Vereinigten Königreich (UK), jeweils zugehörigen Staatsgebieten, den „Überseeischen Ländern und Hoheitsgebieten“, den Kanalinseln Jersey und Guernsey, in Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum sowie in den USA allozieren.

Der Investmentfonds wird sich an solchen geschlossenen Spezial-AIF nach Maßgabe des § 261 Abs. 1 Nr. 6 KAGB oder an solchen Gesellschaften im Sinne des § 261 Abs. 1

Nr. 3 KAGB beteiligen oder eine solche Beteiligung erwerben, deren Anlagebedingungen bzw. deren Gesellschaftszweck (neben Instrumenten zur Liquiditätssteuerung) den Erwerb, die Entwicklung, die Bewirtschaftung und Veräußerung von Immobilien und/oder Infrastrukturimmobilien zum Gegenstand haben bzw. sich auf (infrastruktur-)immobilienähnliche, (infrastruktur-)immobilienbezogene bzw. Private Equity Real Estate und/oder Private Equity Infrastructure Strategien beziehen oder die auf sonstige Weise in die Asset-Klasse Infrastruktur und Immobilien investieren.

In regionaler Hinsicht weist der Investmentfonds über die institutionellen Investmentstrategien nach Abschluss der Investmentallokation plangemäß eine Diversifikation in Industrie- und/oder Schwellenländern auf (Europa, Nord- und Südamerika, Asien/Pazifik).

In sektoraler Hinsicht weist der Investmentfonds über die institutionellen Investmentstrategien nach Abschluss der Investmentallokation folgende Diversifikation auf: Investitionen in die Asset-Klasse Immobilien werden plangemäß innerhalb der Nutzungsarten „Gewerbe“ (schwerpunktmäßig Büro-, Einzelhandels-, Hotel-, Industrie- und Logistikkimmobilien) und „Wohnen“, Investitionen in die Asset-Klasse Infrastruktur werden plangemäß innerhalb der Nutzungsarten „Ökonomische Infrastruktur“ und „Soziale Infrastruktur“ vorgenommen.

Maßgebliche Bezugsgröße für die Einhaltung der Anlagegrenzen ist der Zeitpunkt der Beteiligung durch den Investmentfonds („Investmentallokation“). Die Berechnung der Verteilung des zu investierenden Kapitals findet davon unabhängig anhand der Höhe der Kapitalzusagen gegenüber den institutionellen Investmentstrategien am Ende der Investitionsphase sowie während des Reinvestitionszeitraums statt. Als Instrument zur Optimierung der Investitionsstrategie wird der Investmentfonds Kapitalzusagen („Commitments“) abgeben, die den Wert des Investmentfonds übersteigen können.

Der Investmentfonds darf daneben Bankguthaben halten und Geldmarktinstrumente erwerben.

### ANGABEN ZUR FINANZIERUNG

Die KVG darf Kredite bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals des Investmentfonds, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen aufnehmen, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Bei der Berechnung dieser Grenze sind Kredite, welche Gesellschaften im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB aufnehmen, entsprechend der Beteiligungshöhe des Investmentfonds zu berücksichtigen. Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zum Investmentfonds gehören sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle den vorgenannten Maßnahmen zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen die Maßnahmen erfolgen sollen, für marktüblich erachtet. Zudem darf die Belastung insgesamt 150% des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals des Investmentfonds, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht überschreiten. Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs des Investmentfonds, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs. Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen nur zur Absicherung der von dem Investmentfonds gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden.

Für den Investmentfonds werden durch die KVG lediglich die von den Anlegern geleisteten Kapitaleinlagen in die institutionellen Investmentstrategien investiert. Die KVG plant darüber hinaus nicht, langfristig Fremdkapital zu Investitionszwecken aufzunehmen. Es ist jedoch möglich, in Zusammenhang mit Kapitalzusagen bzw. Kapitalabrufen gegenüber institutionellen Investmentstrategien kurzfristig zum Zweck der Zwischenfinanzierung und unter Berücksichtigung der vorgenannten Grenzen Fremdkapital aufzunehmen.

Die Nebenkosten die im Zusammenhang mit der Investition in institutionelle Investmentstrategien anfallen („Transaktionskosten“) trägt der Investmentfonds. Sie entstehen zusätzlich zu den unter „Kosten“ aufgeführten Positionen und können die Rendite des Investmentfonds mindern.

### IM RAHMEN DER AUSWAHL DER INSTITUTIONELLEN INVESTMENTSTRATEGIEN FINDEN NACHFOLGENDE INVESTITIONSKRITERIEN ANWENDUNG:

- » Institutionelle Investmentstrategien investieren nach Maßgabe der in § 2 Nr. 2 der Anlagebedingungen aufgeführten Anlagegrenzen in die Asset-Klasse Infrastruktur und Immobilien sowie in Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.
- » Die institutionellen Investmentstrategien müssen ein laufendes Berichtswesen nach anerkannten Bilanzierungsrichtlinien, bspw. HGB, IFRS oder US-GAAP, vorweisen.

Jahresabschlüsse müssen von Wirtschaftsprüfungsgesellschaften testiert sein.  
» Im Rahmen der institutionellen Investmentstrategien muss ein Interessengleichlauf der Beteiligten angelegt sein (sog. Alignment of Interest).  
» Die institutionellen Investmentstrategien weisen erfolgsabhängige Gebührenkomponenten auf.

## WESENTLICHE MERKMALE DER INVESTITION

Anleger beteiligen sich an dem Investmentfonds, einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft, mittelbar als Treugeber über die DF Deutsche Finance Trust GmbH („**Treuhandkommanditistin**“). Die Anleger können im Rahmen des Beitritts entscheiden, sich in Gestalt der **Anteilklasse A (Strategie Ausschüttung)** bzw. der **Anteilklasse B (Strategie Zuwachs)** an dem Investmentfonds zu beteiligen. Die Anteilklassen unterscheiden sich ausschließlich in der Höhe des Mindestbetrages und der Einzahlungsart der gezeichneten Kommanditeinlage sowie der Auszahlung der Ausschüttungen.

Aus dieser unternehmerischen Beteiligung erwachsen Rechte (insb. Informations-, Kontroll- und Mitspracherechte wie z.B. bei Änderungen der Anlagebedingungen) und Pflichten (insb. Einzahlung der Einlage, Haftung). Anleger können nach dem Ende der Beitrittsphase als Treugeber in die Stellung eines Direktkommanditisten wechseln.

Die Mindestkommanditeinlage eines Anlegers der Anteilklasse A beträgt 5.000 EUR (zzgl. bis zu 5 % Ausgabeaufschlag), höhere Anlagebeträge müssen durch 500 EUR ohne Rest teilbar sein. Bei der Anteilklasse A hat der Anleger eine vollständige Einzahlung der gezeichneten Kommanditeinlage durch Einmalzahlung zzgl. des darauf entfallenden Ausgabeaufschlags zu leisten. Die Mindestkommanditeinlage eines Anlegers der Anteilklasse B besteht aus insgesamt 180 monatlichen Sparraten in Höhe von jeweils mindestens 25 EUR und beträgt daher mindestens 4.500 EUR (zzgl. bis zu 5 % Ausgabeaufschlag); höhere Anlagebeträge müssen durch 900 EUR ohne Rest teilbar sein. Bei der Anteilklasse B hat der Anleger die gezeichnete Kommanditeinlage durch eine Einzahlung in Höhe von mindestens 20 % der gezeichneten Kommanditeinlage (höhere Einzahlungsbeträge sind nur in 10 %-Schritten der gezeichneten Kommanditeinlage möglich) zzgl. des auf die gesamte gezeichnete Kommanditeinlage entfallenden Ausgabeaufschlags sowie sukzessive durch monatliche Sparraten in Höhe von mindestens 25 EUR zu erbringen.

Verfügbare Liquidität des Investmentfonds, bestehend aus laufenden Erträgen, Veräußerungsgewinnen und Kapitalrückzahlungen, die von der KVG nicht für Reinvestitionen verwendet werden bzw. vorgesehen sind, soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der KVG als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte bzw. zur Substanzerhaltung bei dem Investmentfonds benötigt wird. Auszahlungen erfolgen zunächst nur an die Anleger der Anteilklasse A. An einen Anleger der Anteilklasse B erfolgen Auszahlungen erst, wenn dieser die gezeichnete Kommanditeinlage vollständig eingezahlt hat; zuvor werden entsprechende Ansprüche mit künftigen Ratenzahlungen verrechnet. Auszahlungen an die Anleger sollen in Höhe von 3 % p.a. ab dem Jahr 2021 bis zum Jahr 2023, in Höhe von 5 % p.a. ab dem Jahr 2024 bis zum Jahr 2027 und in Höhe von 6 % p.a. ab dem Jahr 2028 bis zum Jahr 2033, bezogen auf die jeweils von ihnen zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres (Bilanzstichtag) eingezahlte Kommanditeinlage jeweils anteilig zum 30.06. und zum 31.12. des folgenden Geschäftsjahres erfolgen (Prognose). Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

Die Laufzeit des Investmentfonds ist bis zum 31.12.2033 befristet. Die Laufzeit kann bei entsprechend ungünstiger Marktlage, die eine im wirtschaftlichen Interesse der Anleger liegende Liquidation erschwert, mit einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen durch die Gesellschafterbeschlüsse um bis zu 3 weitere Jahre verlängert werden. Der Investmentfonds wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert).

Der Anleger hat kein Recht, seine Beteiligung zurückzugeben oder ordentlich zu kündigen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt.

**Empfehlung: Dieser Alternative Investmentfonds ist nicht für Anleger geeignet, die ihr Geld vor Ende der Laufzeit wieder zurückziehen wollen.**

## WESENTLICHE RISIKEN UND CHANCEN

Die Anleger nehmen am Vermögen und Geschäftsergebnis (Gewinn und Verlust) des Investmentfonds gemäß ihrer Beteiligungsquote im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen teil. Die Anlage in den Investmentfonds birgt neben der Chance auf Erträge auch Verlustrisiken.

Folgende Risiken können die Wertentwicklung des Investmentfonds und damit das Ergebnis des Anlegers beeinträchtigen. Die beschriebenen Risiken können einzeln oder kumulativ auftreten. Bei negativer Entwicklung besteht daher das Risiko, dass der Anleger einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals sowie eine Verminderung seines sonstigen Vermögens erleidet. Die Beteiligung an dieser Anlage ist nur im Rahmen einer geeigneten Beimischung in ein Anlageportfolio geeignet.

**Geschäftsrisiko / spezifische Risiken der Vermögensgegenstände / Blind Pool Risiko / Schlüsselpersonenrisiko:** Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Investitionen des Investmentfonds und damit auch der Erfolg der Kapitalanlage des Anlegers in den Investmentfonds kann nicht vorhergesehen werden. Weder die KVG noch der Investmentfonds können Höhe und Zeitpunkte von Rückflüssen prognostizieren oder gar zusichern oder garantieren. Der

wirtschaftliche Erfolg hängt von mehreren Einflussgrößen ab, insbesondere von der Entwicklung der jeweiligen Immobilien- bzw. Infrastrukturmärkte, der wirtschaftlichen und politischen Bedingungen in den jeweiligen Auslandsmärkten sowie der Währungsentwicklung, welche nicht vorhersehbar ist.

Konzeptionsgemäß ist der Investmentfonds zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospektes nicht investiert (sog. Blind Pool) und somit noch nicht nach dem Grundsatz der Risikomischung investiert, insofern besteht ein erhöhtes Ausfallrisiko mangels Risikomischung. Die Investition und Auswahl geeigneter Investitionsprojekte erfolgt unter Beachtung der vorstehend aufgeführten Investitionskriterien. Es ist nicht auszuschließen, dass institutionelle Investmentstrategien, die den qualitativen und wirtschaftlichen Anforderungen des Investmentfonds entsprechen, nicht in ausreichender Anzahl oder nicht im geplanten zeitlichen Rahmen verfügbar sind. Dies hätte zur Folge, dass die Investitionen nicht wie geplant, insbesondere nicht mit der geplanten Wirtschaftlichkeit durchgeführt werden können. Änderungen (auch möglicherweise rückwirkende) von Rechtsvorschriften, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis der Aufsichtsbehörden können sich zum Nachteil des Investmentfonds auswirken und die Erträge aus der Beteiligung und/oder ihre Werthaltigkeit vermindern.

Der Erfolg hängt auch von den Fähigkeiten der KVG und der Qualität der Dienstleistungen der Vertragspartner sowie entsprechender Schlüsselpersonen der jeweiligen institutionellen Investmentstrategien ab. Der Verlust von diesen Schlüsselpersonen kann sich negativ auf die Entwicklung der Beteiligung auswirken. Ebenso können Fehlentscheidungen bei der Portfolioverwaltung zu Mindereinnahmen oder Mehrkosten mit der Folge einer Verschlechterung der Liquiditätssituation führen. Auch rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen können sich verändern und/oder negative Auswirkungen auf den Ertrag des Investmentfonds und der Anleger haben.

**Insolvenzrisiko / Fehlende Einlagensicherung:** Der Investmentfonds, kann bei geringeren oder keinen Einnahmen und/oder höheren Ausgaben als erwartet, zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Es besteht dadurch für den Anleger das Risiko des Totalverlustes der Kommanditeinlage und des Ausgabeaufschlags, da der Investmentfonds keinem Einlagensicherungssystem angehört.

**Fremdfinanzierung:** Die Investitionen des Investmentfonds bzw. die institutionellen Investmentstrategien, in die der Investmentfonds investiert, können teilweise mit Fremdkapital finanziert werden. Diese Fremdkapitalverbindlichkeiten sind unabhängig von der wirtschaftlichen Situation des Investmentfonds zu bedienen. Durch den Einsatz von Fremdkapital kann sich die Rentabilität der Investition bzw. der Zielinvestition erhöhen; bei negativem Verlauf führt der im Rahmen der Darlehensaufnahme zu leistende Kapitaldienst dazu, dass das Eigenkapital schneller aufgezehrt wird. Auch wirken sich Wertschwankungen, d. h. Wertsteigerungen ebenso wie Wertminderungen, stärker auf den Wert der Beteiligung aus (sog. Hebeleffekt oder Leverage).

**Allgemeines Haftungsrisiko:** Anleger, die als Direktkommanditisten an dem Investmentfonds beteiligt sind, haften direkt gegenüber Gläubigern des Investmentfonds, maximal in Höhe ihrer im Handelsregister eingetragenen Hafteinlage von 1 % der Pflichteinlage. Die Hafteinlage der Treuhandkommanditistin beträgt 1.000 EUR, ist unveränderlich und wird durch die Erhöhung oder Herabsetzung der Pflichteinlage nicht verändert. Anleger, die als Treugeber beteiligt sind, haften nicht unmittelbar. Sie sind durch ihre Ausgleichspflicht gegenüber der Treuhandkommanditistin den Direktkommanditisten jedoch wirtschaftlich gleichgestellt und haften somit indirekt. Sofern die Hafteinlage geleistet ist, ist darüber hinaus eine persönliche Haftung des Anlegers ausgeschlossen.

Daneben ist eine Haftung des Anlegers gegenüber dem Investmentfonds („Innenhaftung“) zu berücksichtigen, soweit der Anleger Auszahlungen erhalten hat, die nicht durch entsprechende Gewinne des Investmentfonds gedeckt sind und somit zu einer materiellen Unterkapitalisierung der Komplementärin des Investmentfonds führen. Diese Haftung im Innenverhältnis ist nicht auf die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage begrenzt. Die persönliche Haftung des Anlegers kann dann wieder aufleben, wenn der Investmentfonds Auszahlungen an den Anleger vornimmt, die nicht durch entsprechende Gewinne gedeckt sind und damit Teile der Einlage des Anlegers an diesen zurückzahlt werden. Soweit dadurch die Einlage unter die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage sinkt, haftet der Anleger bis maximal in der Höhe der Hafteinlage.

Eine Nachschusspflicht der Anleger ist ausgeschlossen und kann auch nicht durch Gesellschafterbeschlüsse begründet werden.

**Eingeschränkte Fungibilität und Übertragbarkeit:** Für die Anteile des Investmentfonds existiert kein einer Wertpapierbörse vergleichbarer Handelsplatz. Eine Veräußerung ist grundsätzlich rechtlich möglich, insbesondere über so genannte Zweitmarktplattformen. Aufgrund deren geringer Handelsvolumina und der Zustimmungspflichtigkeit der Komplementärin zum Verkauf, ist ein Verkauf jedoch stark eingeschränkt und in keiner Weise sichergestellt. Der Anleger hat kein Recht, seine Beteiligung zurückzugeben oder ordentlich zu kündigen. Davon unberührt bleibt das ihm zustehende Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund.

**Totalverlustrisiko / Maximalrisiko:** Risiken der Haftung des Anlegers, der Haftung nach §§ 30, 31 GmbHG analog, der Fremdfinanzierung und der Steuernachzahlungen können über die Beteiligung (Kommanditeinlage inkl. Ausgabeaufschlag) hinaus zu Vermögensverlusten des Anlegers bis hin zu einer Privatinsolvenz des Anlegers als maximales Risiko führen. Der Anleger geht mit dieser unternehmerischen Beteiligung eine langfristige Investition ein. Er sollte daher bei seiner Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbeziehen. Diese können an dieser Stelle nicht vollständig und abschließend erläutert werden. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt, Kapitel 8 „Risiken“ zu entnehmen

## KOSTEN

Die ausführliche und vollständige Darstellung und Erläuterung der mit der Kapitalanlage verbundenen Kosten und der vom Investmentfonds gezahlten Provisionen ist dem Verkaufsprospekt, Kapitel 9 „Investition und Finanzierung, Kosten“ zu entnehmen.

**Einmalige Kosten vor und nach der Anlage:** Ausgabeaufschlag: Bis zu 5% der Kommanditeinlage. Dabei handelt es sich um den Höchstbetrag, der auf die Kommanditeinlage erhoben wird. Der Anleger erhält Informationen über den aktuellen von ihm zu leistenden Ausgabeaufschlag im Verkaufsprospekt (Kapitel 9) bzw. von seinem Finanzberater oder einem sonstigen Vertriebspartner sowie im Rahmen der Beitrittserklärung.

**Weitere einmalige Kosten, die dem Investmentfonds abgezogen werden:** 12,20% der gezeichneten Kommanditeinlage. Dabei handelt es sich um den Höchstbetrag der Kosten, die vom Investmentfonds einmalig während der Beitrittsphase für Marketing, Konzeption, Vertrieb und Haftungsübernahme („Initialkosten“) zu leisten sind.

**Kosten, die der Investmentfonds im Laufe des Jahres zu leisten hat:** Laufende Kosten: rund 6,94% p. a. des Nettoinventarwerts. Die hier angegebenen laufenden Kosten beruhen auf einer vorläufigen Ermittlung für das Geschäftsjahr 2019. Der Jahresbericht für das Geschäftsjahr enthält Einzelheiten zu den genau berechneten Kosten („Gesamtkostenquote“).

**Kosten, die der Investmentfonds unter bestimmten Umständen zu tragen hat**

**Transaktions- und Investitionskosten:** Die KVG kann für die Eingehung einer Kapitalzusage bzw. den Erwerb eines Vermögensgegenstandes (ausgenommen sind Geldmarktinstrumente und Bankguthaben) jeweils eine Transaktionsvergütung in Höhe von bis zu 2,44% des Transaktionsgegenwertes (Nettokaufpreis bei Ankäufen bzw. Zeichnungsbetrag bei Neuzeichnungen) erhalten. Die Transaktionsgebühr fällt auch an, wenn die KVG die Kapitalzusage, die Zeichnung, den Erwerb oder die Veräußerung für Rechnung einer Zweckgesellschaft eingetragt bzw. tätigt, an der der Investmentfonds beteiligt ist. Im Falle der Eingehung einer Kapitalzusage, des Erwerbs oder der Veräußerung eines Vermögensgegenstandes durch die KVG für Rechnung einer Zweckgesellschaft, an der der Investmentfonds beteiligt ist, ist ein Anteil des Verkehrswertes der von der Zweckgesellschaft gehaltenen Vermögenswerte in Höhe des an der Zweckgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen.

**An die Wertentwicklung des Investmentfonds gebundene Gebühren:** Die KVG kann für die Verwaltung des Investmentfonds je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 15% (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen den Ausgabepreis zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 5% p. a. übersteigt (absolut positive Anteilswertentwicklung). Die erfolgsabhängige Vergütung der KVG beträgt jedoch insgesamt höchstens bis zu 10% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Investmentfonds in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentfonds und endet mit dessen Liquidation.

Die Treuhandkommanditistin erhält von den mittelbar beteiligten Anlegern eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,18% des durchschnittlichen Anteilwertes im jeweiligen Geschäftsjahr. Einzelfallbedingt können dem Anleger individuelle Kosten entstehen, wie z. B. bei einer Eintragung ins Handelsregister als Direktkommanditist, bei Erwerb oder Veräußerung des Anteils (z. B. Vermittlungskosten, Makler, Verwaltungskosten oder Steuerzahlungen) oder bei der Ausübung von Mitbestimmungs- und Kontrollrechten. Aus den Gebühren und sonstigen Kosten werden die laufende Verwaltung des Investmentfonds sowie der Vertrieb seiner Anteile finanziert. Die anfallenden Kosten verringern die Erträge und weitergehend die Ertragschancen des Anlegers. Alle genannten Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze, -gesetze und die Steuerrechtsprechung. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes oder einer abweichenden Anwendung der Steuergesetze werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

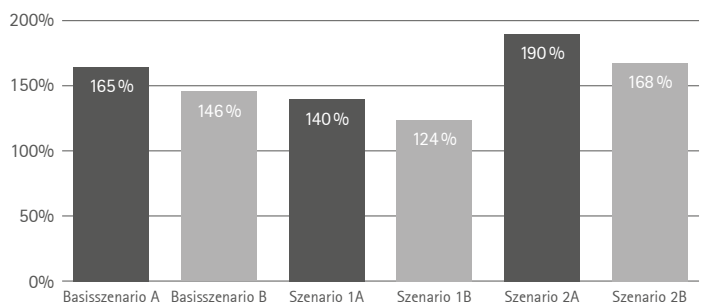
## WERTENTWICKLUNG IN DER VERGANGENHEIT UND AUSSICHTEN FÜR DIE KAPITALRÜCKZAHLUNG UND ERTRÄGE (PROGNOSE)

**Wertentwicklung in der Vergangenheit:** Der AIF wurde im Jahr 2018 gegründet und im Jahr 2019 aufgelegt (Anlegerbeitritt). Die Wertentwicklung wurde in Euro berechnet. Bei der Berechnung der Wertentwicklung wurden sämtliche vom AIF zu tragenden Kosten und Gebühren mitberücksichtigt, nicht jedoch die Ausgabeaufschläge. Die angegebene Wertentwicklung bezieht sich auf das in dem jeweiligen Kalenderjahr durchschnittlich gebundene Kapital der Anleger (ohne Ausgabeaufschläge). Die Höhe des gebundenen Kapitals im Kalenderjahr 2019 betrug rund 16,2 Mio. Euro. Die angegebene Wertentwicklung wurde mit der internen Zinsfußmethode bezogen auf das volle Kalenderjahr berechnet. Der AIF hat bis zum Ende des Kalenderjahres 2019 keine Erträge ausgeschüttet. Die angegebene Wertentwicklung entspricht nicht der Verzinsung des anfänglich investierten Kapitals. Die bisherige Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.



**Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge:** Ergänzend wird eine Schätzung für die Aussichten für die Kapitalrückzahlung und die angestrebten Erträge im Rahmen von drei zweckmäßigen Szenarien der potenziellen Wertentwicklung dargestellt.

Das Basisszenario basiert auf der Grundlage bisheriger Erfahrungswerte im Rahmen bereits getätigter Investitionen auf einem Portfolio typischer institutioneller Investmentstrategien in der Asset-Klasse Infrastruktur und Immobilien (Mittelwerte). Dieses Basisszenario unterstellt anhand der prognostizierten laufenden Erträge aus den institutionellen Investmentstrategien sowie der angenommenen Wertentwicklung der institutionellen Investmentstrategien eine Gesamtauszahlung (einschließlich der Rückzahlung der Einlage) für Anleger der Anteilklasse A (Strategie Ausschüttung) von 165% der Einlage und für Anleger der Anteilklasse B (Strategie Zuwachs) von 146% der Einlage (jeweils ohne Ausgabeaufschlag) vor Steuern. Das Szenario 1 geht jeweils davon aus, dass gegenüber dem jeweils entsprechendem Basisszenario eine negative Abweichung bei den möglichen laufenden Erträgen sowie Wertentwicklungen der institutionellen Investmentstrategien in Höhe von -15% eintritt. Das Szenario 2 unterstellt jeweils, dass gegenüber dem jeweils entsprechendem Basisszenario eine positive Abweichung bei den möglichen laufenden Erträgen sowie Wertentwicklungen der institutionellen Investmentstrategien in Höhe von +15% eintritt. Mit Abweichungen von den angestrebten Anlagezielen ist zu rechnen. Die vorstehende Abweichungsanalyse stellt im Fall der dargestellten negativen und positiven Abweichungen nicht den ungünstigsten oder besten anzunehmenden Fall dar. Das bedeutet, dass es auch zu anderen, darüber hinausgehenden negativen oder positiven Abweichungen kommen kann (siehe hierzu diesen und vorstehenden Abschnitt „Wesentliche Risiken und Chancen“). Aussagen über die Eintrittswahrscheinlichkeit einzelner Szenarien sind nicht möglich. Die Darstellung lässt keinen Rückschluss auf die tatsächliche Wertentwicklung der Anlage zu. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Erfahrungsgemäß nimmt die Prognosesicherheit ab, je weiter sie in die Zukunft gerichtet ist.



## PRAKTISCHE INFORMATIONEN

- » Verwahrstelle des Investmentfonds ist die CACEIS Bank S.A., Germany Branch.
- » Der Anleger kann den Verkaufsprospekt (nebst Anlagebedingungen, Gesellschafts- und Treuhandvertrag) sowie etwaige Aktualisierungen und Nachträge hierzu, die vorliegenden wesentlichen Anlegerinformationen und den Jahresbericht in deutscher Sprache kostenlos bei der **DF Deutsche Finance Investment GmbH (KVG), Leopoldstraße 156, 80804 München** anfordern. Zusätzlich können diese Unterlagen auch im Internet unter [www.deutsche-finance.de/investment](http://www.deutsche-finance.de/investment) heruntergeladen werden. Dort sind auch weitere praktische Informationen, insbesondere der aktuelle Anteilpreis, verfügbar.
- » Die Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik der KVG können im Internet unter [www.deutsche-finance.de/investment](http://www.deutsche-finance.de/investment) abgerufen werden. Die Darstellung umfasst auch eine Beschreibung der Berechnung der Vergütung und der sonstigen Zuwendungen sowie die Identität der für die Zuteilung der Vergütung und der sonstigen Zuwendungen zuständigen Personen, einschließlich der Zusammensetzung des Vergütungsausschusses, falls ein solcher eingerichtet wird. Auf Anfrage kann eine Papierform dieser Angaben kostenlos zur Verfügung gestellt werden.
- » Angaben zum jeweils jüngsten Nettoinventarwert gemäß § 297 Abs. 2 KAGB werden dem Anleger während der Platzierungsphase auf der Internetseite der KVG bzw. im jeweils letzten veröffentlichten Jahresbericht des Investmentfonds zur Verfügung gestellt.
- » Der Anleger erzielt Einkünfte aus Gewerbebetrieb gemäß § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG, sofern er als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und seine Beteiligung am Investmentfonds im Privatvermögen hält. Die steuerlichen Rahmenbedingungen der Beteiligung werden im Verkaufsprospekt im Kapitel 11 „Kurzangaben zu den für den Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“ aufgezeigt. Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen wird die Beratung durch einen Steuerberater dringend empfohlen. Im Übrigen kann die steuerliche Behandlung des Investmentfonds die persönliche Steuerlage des Anlegers beeinflussen.
- » Die DF Deutsche Finance Investment GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft des Investmentfonds kann lediglich auf der Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Verkaufsprospektes vereinbar ist.
- » Dieser Alternative Investmentfonds ist in der Bundesrepublik Deutschland zugelassen und wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert. Die DF Deutsche Finance Investment GmbH ist in Deutschland als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft zugelassen und wird ebenfalls durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert.

Diese wesentlichen Informationen für den Anleger sind zutreffend und entsprechen dem Stand vom 05.02.2020.