



DEUTSCHE FINANCE GROUP



**WERBUNG**  
Marketinganzeige

WITH A VIEW TO A SUCCESSFUL  
AND SUSTAINABLE PARTNERSHIP  
**KOMPENDIUM III**

## A. RECHT UND STEUERN – ALLGEMEINER TEIL

|                                                                                                            |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>A.1. Verschuldensprinzip, allgemeine Beratungsgrundsätze für AIF</b>                                    | <b>5</b>  |
| A.1.1 Verschuldensprinzip und Haftung aus Vertrags- oder Deliktsrecht                                      | 6         |
| A.1.2 Die anleger- und anlagegerechte Beratung I                                                           | 7         |
| A.1.3 Die anleger- und anlagegerechte Beratung II                                                          | 8         |
| A.1.4 Die anleger- und anlagegerechte Beratung III                                                         | 9         |
| <b>A.2. KAGB und MiFID II – Der geschlossene alternative Investmentfonds (AIF)</b>                         | <b>11</b> |
| A.2.1 Universum der börsenabhängigen und börsenunabhängigen Werte                                          | 12        |
| A.2.2 Investmentvermögen nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB)                                           | 13        |
| A.2.3 Der AIF gem. §§ 1, 161 KAGB                                                                          | 14        |
| A.2.4 Die in § 261 (2) KAGB beispielhaft aufgeführten Vermögensgegenstände eines AIF                       | 15        |
| A.2.5 Typenzwang des KAGB für AIF I                                                                        | 16        |
| A.2.6 Typenzwang des KAGB für AIF II                                                                       | 17        |
| A.2.7 Haftung bei der GmbH & Co. geschlossenen InvKG                                                       | 18        |
| A.2.8 AIF als GmbH & Co. geschlossene InvKG II                                                             | 19        |
| A.2.9 Der geschlossene AIF                                                                                 | 20        |
| A.2.10 Anlegerschützende Regulierungsbereiche des KAGB im Überblick                                        | 21        |
| A.2.11 Wesentliche anlegerschützende Regulierungen des KAGB beim AIF I                                     | 22        |
| A.2.12 Wesentliche anlegerschützende Regulierungen des KAGB beim AIF II                                    | 23        |
| A.2.13 KAGB und MiFID II inkl. Nebengesetze Beschreiben u. a. Regeln und Aufsicht                          | 24        |
| A.2.14 Nach dem KAGB und der MiFID II rechtzeitig zu übergebende Unterlagen                                | 25        |
| A.2.15 Einmalige Initialkosten und laufende Kosten                                                         | 26        |
| A.2.16 Die nach der PRIIPs Verordnung für alle verpackten Investmentvermögen gültigen sieben Risikoklassen | 27        |
| <b>A.3. Struktur, Organisation und Beaufsichtigung durch externe Institute beim AIF</b>                    | <b>28</b> |
| A.3.1 Die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) I                                                           | 29        |
| A.3.2 Die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) II                                                          | 30        |
| A.3.3 Der Treuhandkommanditist (THK)                                                                       | 31        |
| A.3.4 Der THK vermittelt als Treuhänder den Investoren die Beteiligung                                     | 32        |
| A.3.5 Externe Aufsicht über den AIF durch die Verwahrstelle                                                | 33        |
| A.3.6 Externe Aufsicht über den AIF durch die BaFin                                                        | 34        |
| <b>A.4. Steuerliche Grundlagen</b>                                                                         | <b>35</b> |
| A.4.1 Einkunftsart, Steuerliche Transparenz                                                                | 36        |
| A.4.2 Feststellungsverfahren für die Einkommensbesteuerung                                                 | 37        |
| A.4.3 Beispiel eines Feststellungsbescheides                                                               | 38        |
| A.4.4 Ausschüttungen                                                                                       | 39        |
| A.4.5 Vielfalt steuerlicher Möglichkeiten mit vorteilhaften steuerlichen Aspekten                          | 40        |
| A.4.6 Teileinkünfteverfahren                                                                               | 41        |
| A.4.7 Doppelbesteuerungsabkommen DBA USA – Deutschland                                                     | 42        |

## B. DER MARKT DER ALTERNATIVEN INVESTMENTS UND DAS KAGB

|                                                                                 |           |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>B.1. Institutionelle Investoren und deren Herangehensweise an den Markt</b>  | <b>43</b> |
| B.1.1 Alternative Investments und ihre Bedeutung für institutionelle Investoren | 44        |
| B.1.2 Institutionelle Investoren und ihre Herangehensweise in Private Market    | 45        |
| B.1.3 Investieren, wo Rendite entsteht                                          | 46        |
| B.1.4 Immobilien-Strategien I                                                   | 48        |
| B.1.5 Immobilien-Strategien II                                                  | 49        |
| B.1.6 Immobilien-Strategien III                                                 | 51        |
| B.1.7 Immobilien, Immobilienarten                                               | 53        |
| B.1.8 10 Fakten zu Immobilien                                                   | 54        |

|                                                                                                   |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>B.2. Die in § 261 (2) KAGB für AIF beispielhaft aufgeführten Assetklassen</b>                  | <b>55</b>  |
| B.2.1 Weitere im KAGB für AIF beispielhaft aufgeführte Assetklassen im Überblick I                | 56         |
| B.2.2 Weitere im KAGB für AIF beispielhaft aufgeführte Assetklassen im Überblick II               | 57         |
| B.2.3 Weitere im KAGB für AIF beispielhaft aufgeführte Assetklassen im Überblick III              | 58         |
| B.2.4 Weitere im KAGB für AIF beispielhaft aufgeführte Assetklassen im Überblick IV               | 59         |
| B.2.5 Nicht nachgefragte Assetklassen                                                             | 60         |
| <b>C. DEUTSCHE FINANCE STRATEGIE</b>                                                              |            |
| <b>C.1. Strategie</b>                                                                             | <b>61</b>  |
| C.1.1 Investorengruppe                                                                            | 62         |
| C.1.2 Anlegergruppen                                                                              | 63         |
| C.1.3 DFG ermöglicht Privatkunden parallel zu institutionellen Investoren weltweit zu investieren | 64         |
| C.1.4 Institutionelle Partnerinvestoren Beispiele                                                 | 65         |
| C.1.5 DFG bringt Privatanleger an den Tisch von Großanlegern                                      | 66         |
| C.1.6 Investitionsstrategie                                                                       | 67         |
| C.1.7 Investmentstrategie                                                                         | 68         |
| C.1.8 Track Record Exits der DEUTSCHE FINANCE GROUP                                               | 69         |
| C.1.9 DEUTSCHE FINANCE GROUP                                                                      | 70         |
| C.1.10 Institutionelle Anlagestrategie                                                            | 72         |
| C.1.11 Internationale Auszeichnungen (Auszug)                                                     | 73         |
| <b>D. PRODUKTWISSEN</b>                                                                           |            |
| <b>D.1. Fondsmerkmale des IF 22</b>                                                               | <b>74</b>  |
| D.1.1 Merkmale des Investment Fund 22 – Überblick I                                               | 75         |
| D.1.2 Merkmale des Investment Fund 22 – Überblick II                                              | 76         |
| D.1.3 Merkmale des Investment Fund 22 – Überblick III                                             | 77         |
| D.1.4 Merkmale des Investment Fund 22 – Zielmarktbestimmung Bereich Privatkunden                  | 78         |
| D.1.5 Merkmale des Investment Fund 22 – KVG und Verwahrstelle                                     | 79         |
| D.1.6 Merkmale des Investment Fund 22 – Funktion des Fonds, Ziele und Nutzen                      | 80         |
| D.1.7 Merkmale des Investment Fund 22 – Direktkommanditisten vs. mittelbare Beteiligung           | 81         |
| D.1.8 Merkmale des Investment Fund 22 – Fondsphasen I – Definition                                | 82         |
| D.1.9 Merkmale des Investment Fund 22 – Fondsphasen II – graphische Darstellung                   | 83         |
| D.1.10 Assetklassen des Investment Fund 22                                                        | 84         |
| D.1.11 Einmalanlage des Investment Fund 22                                                        | 85         |
| D.1.12 Vorabergebnis des Investment Fund 22                                                       | 86         |
| D.1.13 Mittelverwendung des Investment Fund 22                                                    | 87         |
| D.1.14 Gesamthöhe der Initial- und der laufenden Kosten                                           | 88         |
| D.1.15 Erfolgsbeteiligung am Investment Fund 22                                                   | 89         |
| <b>D.2. Fondsmerkmale der Club Deals</b>                                                          | <b>90</b>  |
| D.2.1 Merkmale der Club Deals                                                                     | 91         |
| <b>D.3. Zeichnungsscheine, wichtige Hinweise/Disclaimer</b>                                       | <b>92</b>  |
| D.3.1 Musterzeichnungsschein                                                                      | 93         |
| D.3.2 Basisinformationsblatt                                                                      | 94         |
| D.3.3 Kostendarstellung Ex-ante nach MiFID II                                                     | 95         |
| D.3.4 Zielmarktbestimmung                                                                         | 96         |
| D.3.5 Besonderheiten – Beitritt juristischer Personen                                             | 97         |
| D.3.6 Besonderheiten – Beitritt juristischer Personen – Transparenzregister                       | 98         |
| D.3.7 Besonderheiten – Transparenzverordnung                                                      | 99         |
| D.3.8 Wegweiser zum Investment Fund 22                                                            | 100        |
| D.3.9 Wichtige Hinweise/Disclaimer                                                                | 102        |
| <b>E. SALESPEDIA OPERATIVE DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 22</b>                             | <b>103</b> |



## A. RECHT UND STEUERN – ALLGEMEINER TEIL

### **A.1. Verschuldensprinzip, allgemeine Beratungsgrundsätze für AIF**

# A.1.1 VERSCHULDENS- PRINZIP UND HAFTUNG AUS VERTRAGS- ODER DELIKTSRECHT

- » Natürliche, voll geschäftsfähige Personen, die einem Dritten privat oder in Ausübung ihrer beruflichen Tätigkeit (oder z.B. einem Beratervertrag einen Schaden zufügen, haften bei schuldhaftem Handeln (Vorsatz, Fahrlässigkeit) persönlich und uneingeschränkt mit ihrem gesamten Vermögen (z.B. aus §§ 823 ff. BGB).
- » Ansprüche, die sich aus der Ausübung der beruflichen Tätigkeit, z.B. gegen tätig gewordene Handelsvertreter gem. §§ 34 f. GewO ergeben, werden im Umfang ihrer gesetzlich vorgeschriebenen Vermögensschadenhaftpflichtversicherung von deren Versicherer abgewehrt bzw. übernommen. Dort, wo der Schutz nicht greift oder nicht ausreichend hoch ist, haften die Handelsvertreter unbeschränkt mit ihrem gesamten betrieblichen und privaten Vermögen.

## Ihre Notizen

## A.1.2 DIE ANLEGER- UND ANLAGEGERECHTE BERATUNG I

### Wesentliche Fragen an Kunden

Die anlegergerechte Beratung ist der konkret auf die Person des Kunden und dessen Situation zugeschnittene erste Teil der Beratung, der auf dessen Wünsche und Ziele abstellen muss.

Wesentliche, typische Fragen dabei sind z. B.:

- » Welche Produkte kennen Sie?
- » In welche Produkte haben Sie schon investiert?
- » Wie sind Ihre finanziellen Verhältnisse?
- » Welches Ziel verfolgen Sie mit dieser Anlage?
- » Wie viel Geld und wie lange möchten Sie es anlegen?
- » Was sind Sie für ein Anlagentyp?
- » Welche Renditevorstellungen haben Sie?

Ihre Notizen

Grid of dots for notes.

## A.1.3 DIE ANLEGER- UND ANLAGEGERECHTE BERATUNG II

## Relevante Detailinformationen für Kunden

Die anlagegerechte (objektgerechte) Beratung bedeutet, dass der Berater dem Anleger hinsichtlich der potenziellen Kapitalanlage alle für die Anlageentscheidung relevanten Informationen wahrheitsgemäß wiedergeben muss. Der Anleger kann somit das von ihm übernommene Risiko der zukünftigen Entwicklung der Kapitalanlage erkennen und einschätzen.

Dabei sind z.B. wesentliche Informationen:

- » Chancen und Risiken des Produktes (z. B. Totalverlust),
- » Renditeprognose und Fondslaufzeit,
- » Kosten des Produktes.

## Ihre Notizen

## A.1.4 DIE ANLEGER- UND ANLAGEGERECHTE BERATUNG III

### Generelle Risikoaufklärung beim AIF

- » Jeder Berater muss sich vor seiner ersten Beratung zu einem AIF mit den im Verkaufsprospekt aufgeführten Risiken und Chancen auseinandergesetzt haben.
- » Die im Prospekt abschließend aufgezählten Risikoarten müssen vom Beratenen erkannt und deren Eintrittswahrscheinlichkeit realistisch erfasst worden sein. Die Rechtsprechung weist explizit darauf hin, dass die Risiken im Beratungsgespräch nicht unsachgemäß verharmlost werden dürfen.

Ihre Notizen

Grid of dots for notes.



## A. RECHT UND STEUERN – ALLGEMEINER TEIL

### **A.2. KAGB und MiFID II – Der geschlossene alternative Investmentfonds (AIF)**

## A.2.1

## BÖRSENABHÄNGIGE WERTE

Der Wert z. B. der Aktien, Renten, Anleihen wird an der Börse einerseits durch Nachfrage und Angebot und andererseits auch durch aktuelle Presse und politische Ereignisse gebildet. Dies kann kurzfristig ups und downs bewirken.

## BÖRSENUNABHÄNGIGE WERTE

Dagegen werden Immobilien aufgrund ihrer Eigenschaften nicht an der Börse gehandelt. Ihr Wert wird durch Angebot und Nachfrage am Immobilienmarkt gebildet.

## Ihre Notizen

## A.2.2 INVESTMENTVERMÖGEN NACH DEM KAPITALANLAGE- GESETZBUCH (KAGB)

Das KAGB ist der einheitliche Regelungsrahmen für alle Arten von Investmentvermögen und deren Produktgeber.



Ihre Notizen

### A.2.3 DER AIF GEM. §§ 1, 161 KAGB

Der AIF investiert in börsenunabhängige Vermögensgegenstände wie z.B. Sachwerte und ist im Wesentlichen durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

- » Seine Funktion ist das Einsammeln eines fixierten Kapitals bei einer unbestimmten Vielzahl von Anlegern innerhalb einer festgelegten Platzierungsdauer.
- » Der AIF hat eine festgelegte Laufzeit. Das ordentliche Kündigungsrecht ist ausgeschlossen. Das Recht auf Kündigung aus wichtigem Grund bleibt bestehen.
- » Teil eines jeden AIF sind die von der BaFin genehmigten Anlagebedingungen, die gleichzeitig Inhalt des erst im Anschluss genehmigten Prospektes sind. Die Anlagebedingungen sind zu einem späteren Zeitpunkt nur noch nach einem genau vorgeschriebenen Verfahren mit einer bestimmten Mehrheit und vorbehaltlich einer entsprechenden Genehmigung der BaFin veränderbar.
- » Es gibt keinen geregelten Zweitmarkt wie die Wertpapierbörse. Der freie Verkauf von Beteiligungen ist zwar wie bei einer einzelnen Immobilie möglich, jedoch (erheblich) begrenzt. Erfahrungsgemäß ist ein vorzeitiger Verkauf für den Verkäufer eher nachteilig.

## Ihre Notizen

## A.2.4 DIE IN § 261 (2) KAGB BEISPIELHAFT AUFGEFÜHRTEN VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE EINES AIF

Da AIF auch an Privatkunden adressiert sind, hat der Gesetzgeber für diese besonders hohe Anforderungen aufgestellt. Als Sachwerte sind in § 261 (2) KAGB insbesondere folgende Anlageklassen aufgeführt:

- » Immobilien, einschließlich Wald-, Forst- und Agrarland
- » Infrastruktur
- » Private Equity
- » Flugzeuge
- » Schienenfahrzeuge
- » Schiffe
- » Containerfonds
- » Anlagen in erneuerbare Energien, Umwelt

Ihre Notizen

Grid of dots for notes.

## A.2.5 TYPENZWANG DES KAGB FÜR AIF I

## Die geschlossene InvKG

Nach dem KAGB werden AIF in der Rechtsform der geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft (geschlossene InvKG) betrieben.

Die geschlossene InvKG ist eine Personengesellschaft. Für sie gelten, soweit die spezialgesetzlichen Vorschriften der §§ 149 ff. des KAGB nichts anderes vorsehen, die Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB).

## Ihre Notizen

## A.2.6 TYPENZWANG DES KAGB FÜR AIF II

### Rechtsnatur

- » Eine geschlossene InvKG hat immer zwei Gesellschaftertypen. Den mit seinem gesamten Vermögen haftenden Komplementär und den auf seine Einlage begrenzt haftenden Kommanditisten.
- » Eine GmbH & Co. geschlossene InvKG ist eine KG, bei der die persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) eine juristische Person (GmbH) ist. Die Anleger, die ihre Beteiligung mittelbar halten, werden Treugeber genannt.
- » Die Geschäftsführung des Fonds ist ausschließliche Aufgabe der Komplementärin des Fonds. Die Fonds-Geschäftsführung muss von mindestens zwei Geschäftsleitern wahrgenommen werden.
- » Die Anleger (Kommanditisten) sind grundsätzlich von der Geschäftsführung ausgeschlossen.

Ihre Notizen

Grid of dots for notes.

Nach dem KAGB erlischt der Anspruch der geschlossenen InvKG gegen einen Kommanditisten auf Leistung der Einlage, sobald dieser seine Kommanditeinlage erbracht hat. Eine Nachschusspflicht der Kommanditisten ist ausgeschlossen. Entgegenstehende Vereinbarungen sind unwirksam.

18

A.2.8  
AIF ALS  
GMBH & CO.  
GESCHLOSSENE  
INVKG II

## Wesentliche Rechte der Kommanditisten (Anleger)

## Wesentliche Rechte der Kommanditisten

- » **Recht auf Ergebnisbeteiligung** (am Gewinn und Verlust) des Fonds im Verhältnis der jeweiligen Beteiligung zum Gesamtkapital des Fonds.
- » **Recht auf Auszahlung** von Entnahmen, soweit nicht Reinvestitionen getätigt werden.
- » **Recht auf das Auseinandersetzungsguthaben** (z.B. bei Ausscheiden des Gesellschafters aus dem Investmentfonds). Dieses Guthaben wird auf Basis seiner Kapitalkonten ermittelt.
- » **Recht auf anteiligen Liquidationserlös bei Fondsauflösung.**

## Ihre Notizen

A.2.9  
DER  
GESCHLOSSENE  
AIF

Grundsatz der Risikomischung  
gem. § 262 KAGB

Ein AIF mit einer Einzelzeichnungsgröße unter 20.000 EUR muss entsprechend den Anforderungen des KAGB als risikogemischter Fonds gelten.

Diese Anforderungen gelten als erfüllt, wenn der Fonds in mindestens drei voneinander unabhängigen Assets investiert oder bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Streuung des Ausfallrisikos gewährleistet ist.

Single Asset Funds, die nicht als risikogemischt gelten, werden erst ab einer Beteiligungshöhe von mindestens 20.000 EUR zum Vertrieb zugelassen und bedürfen einer besonderen Aufklärung.

Ihre Notizen

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

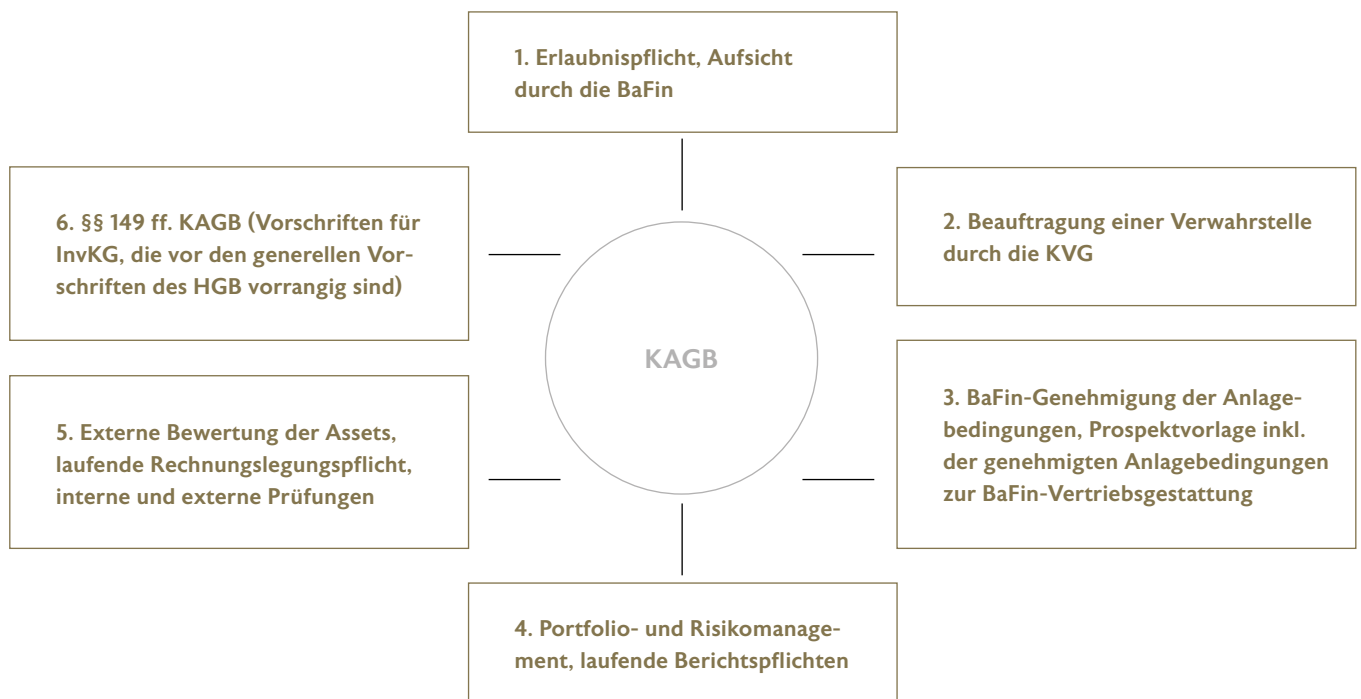
.....

.....

.....

## A.2.10 ANLEGERSCHÜTZENDE REGULIERUNGSBEREICHE DES KAGB IM ÜBERBLICK

## Sechs Meilensteine



## Ihre Notizen

# A.2.11 WESENTLICHE ANLEGERSCHÜTZENDE REGULIERUNGEN DES KAGB BEIM AIF I

## Seit dem Inkrafttreten des KAGB

- » müssen vor Einreichung des Prospektes die Investitionsgrundsätze und Anlagebedingungen, nach denen das Finanzinstrument ausgerichtet sein soll, bei der BaFin eingereicht und von ihr genehmigt worden sein.
- » kann der Verkaufsprospekt erst nach Gestattung der Anlagebedingungen zur Genehmigung bei der BaFin eingereicht werden. Er wird dann von der BaFin formal und auf Kohärenz geprüft. Erst nach erfolgreicher Prüfung des Prospektes kann die Gestattung des öffentlichen Fondsvertriebs erfolgen.
- » gelten für AIF besondere Risikomischvorschriften, wenn Zeichnungen unter 20.000 EUR erfolgen.
- » wird für jeden AIF eine Laufzeit festgelegt.

## Ihre Notizen

# A.2.12 WESENTLICHE ANLEAGERSCHÜTZENDE REGULIERUNGEN DES KAGB BEIM AIF II

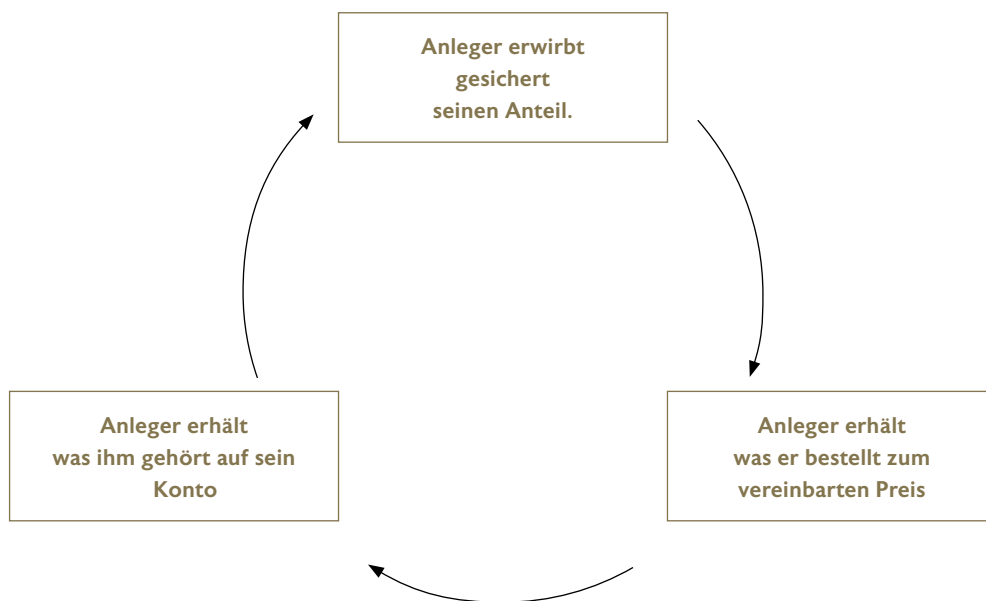
## Seit dem Inkrafttreten des KAGB

- » ist bei allen AIF das Gesamtwährungsrisiko auf max. 30 % begrenzt
- » wird die Fremdkapitalquote eines AIF auf max. 60 % seines Gesamtvolumens begrenzt und
- » ist die Bewertung der Vermögensgegenstände vor Ankauf und die jährliche Regelbewertung Pflicht.
- » gibt es externe Aufsichtsbehörden und -stellen für die Überwachung von AIFs. Auch Verwahrstellen haben einen gesetzlich festgelegten Prüfungsumfang und sind hiervon erfasst.

## Ihre Notizen

## A.2.13 KAGB UND MIFID II INKL. NEBENGESETZE BESCHREIBEN U. A. REGELN UND AUFSICHT ZUR STÄRKEREN SICHER- UNG DES GELDKREISLAUFS

Wichtig ist, dass auch die wirtschaftlichen Planungsinhalte in einem entsprechenden Gutachten plausibilisiert werden. Wenn alle Komponenten die Anlegerschutzregulierungen des KAGB, der MiFID II (laufend interne und externe Prüfungen) und ein positives Plausibilitätsgutachten vorliegen, dann kann der Anleger mit seinem persönlichen Bewertungsprozess und seiner darauf basierenden Entscheidung beginnen.



Ihre Notizen

## A.2.14 NACH DEM KAGB UND DER MIFID II RECHTZEITIG ZU ÜBERGEBENDE UNTERLAGEN

- » Verkaufsprospekt (inkl. aller evtl. Nachträge)
- » Basisinformationsblatt (PRIIP mit drei Seiten Inhalt)
- » Ex-ante Kostentransparenz (Berechnungsbeispiel)
- » Geschäftsbericht, wenn schon vorhanden
- » Beitrittserklärung
- » Konkrete Anforderungen bzw. Zusatzerfordernisse der Kooperationspartner
- » Angaben zum Nettoinventarwert (NIW)

Ihre Notizen

Grid of dots for notes.

# A.2.15

## EINMALIGE INITIAL- KOSTEN UND LAUFENDE KOSTEN

**Initialkosten**

- » Neben dem Agio werden jedem Fonds in der Beitrittsphase einmalige Initialkosten bezogen auf das Kommanditkapital belastet.
- » sind z. B. Kosten für:
  - » Eigenkapitalvermittlung
  - » Konzeption, Prospektierung
  - » Marketing

**Laufende Kosten**

- » Die laufenden Kosten beziehen sich i. d. R. auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert p. a. des jeweiligen Geschäftsjahrs.
- » sind z. B. Kosten für:
  - » Haftungsübernahme und Geschäftsführung
  - » Anlegerbetreuung
  - » Kosten der Verwahrstelle
  - » Verwaltung des Investmentfonds
  - » Vergütung für Treuhandkommanditisten
  - » Kosten auf Ebene von Zweckgesellschaften
- » Transaktionsvergütung bei Ankauf von institutionellen Investmentstrategien (erfolgsabhängige Vergütung)

**Grundsatz der abschließenden Aufzählung der Kostenarten in den Anlagebedingungen**

- » Alle einer Fondsgesellschaft zurechenbaren Kostenarten, sind jeweils abschließend in den vom Amt genehmigten Anlagebedingungen aufgeführt. Weitere Kostenarten können dem Fonds nicht belastet werden.
- » In den Anlagebedingungen aufgeführte Kostenarten, die bis zum Zeitpunkt der Drucklegung des Prospektes nicht der Höhe nach festgeschrieben werden konnten, dürfen nach dem diese Kosten anfallen in der entsprechenden Höhe belastet werden.

Ihre Notizen · · · · ·

· · · · ·

· · · · ·

· · · · ·

· · · · ·

· · · · ·

## A.2.16

# DIE NACH DER PRIIPs VERORDNUNG FÜR ALLE VERPACKTEN INVESTMENTVERMÖGEN GÜLTIGEN SIEBEN RISIKOKLASSEN

- » Durch die Umsetzung der PRIIPs-Verordnung wurden die bisherigen sieben Risikoklassen für alle verpackten Investmentprodukte neu gestaltet.
- » Die Einstufung des jeweiligen Produktes erfolgt durch den Emittenten nach klaren vorgegebenen Berechnungsmethoden für die mögliche zukünftige Volatilität sowie Vorgaben bzgl. Einstufung der Bonität (Kreditrisiko).
- » Die Liste dient der Erleichterung der Orientierung und ist nicht abschließend. Produkte einer Produktkategorie können durch unterschiedliche Inhalte oder Risikoparameter in verschiedenen Risikoklassen eingeordnet werden.

| GRUNDSÄTZLICHES                                                                                                                                      | SRI-KLASSE   | BEISPIELE                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Stark eingeschränkte Handelbarkeit und/oder sehr hohe Volatilitätserwartung und/oder sehr hohes Bonitätsrisiko des Emittenten von Zertifikaten o. ä. | SRI-KLASSE 7 | Fonds mit sehr hoher Volatilitätserwartung (z. B. Kryptowährungen) die meisten Optionsscheine haben diesen SRI, sowie Zertifikate o. ä. mit sehr hohen Bonitäts- oder anderer Risiken (Hebel etc.). |
| Stark eingeschränkte Handelbarkeit und/oder hohe Volatilitätserwartung und/oder hohes Bonitätsrisiko des Emittenten von Zertifikaten o. ä.           | SRI-KLASSE 6 | Geschlossene AIF haben mind. diesen SRI<br>Fonds mit hoher Volatilitätserwartung (z. B. Optionen, Futures) Zertifikate o. ä. mit hohen Bonitäts- oder anderer Risiken (Hebel etc.).                 |
| Höhere Volatilitätserwartung und/oder höheres Bonitätsrisiko des Emittenten von Zertifikaten o. ä.                                                   | SRI-KLASSE 5 | Viele Aktienfonds mit höherer Volatilitätserwartung haben diese SRI (z. B. Emerging Markets, Small Caps).                                                                                           |
| Durchschnittliche Volatilitätserwartung und/oder durchschnittliches Bonitätsrisiko des Emittenten von Zertifikaten o. ä.                             | SRI-KLASSE 4 | Viele Aktienfonds mit Standardwerten und spekulativere Mischfonds haben diesen SRI.                                                                                                                 |
| Unterdurchschn. Volatilitätserwartung und/oder mäßiges Bonitätsrisiko des Emittenten von Zertifikaten o. ä.                                          | SRI-KLASSE 3 | Viele konservative Mischfonds und HighYield-Anleihenfonds haben diesen SRI.                                                                                                                         |
| Niedrige Volatilitätserwartung und/oder geringes Bonitätsrisiko des Emittenten von Zertifikaten o. ä.                                                | SRI-KLASSE 2 | » Viele konservative Anleihenfonds und offene Immobilienfonds haben diesen SRI.                                                                                                                     |
| Sehr niedrige Volatilitätserwartung und/oder sehr geringes Bonitätsrisiko des Emittenten von Zertifikaten o. ä.                                      | SRI-KLASSE 1 | Viele Garantiefonds, Zertifikate, o. ä. mit höchster Bonität ohne Zusatzrisiken haben diese SRI, sowie Geldmarktfonds.                                                                              |

RISIKEN AUS BONITÄT UND/ODER VOLATILITÄT SERWARTUNG  
 ↑  
 EINGESCHRÄNKTE  
 HANDELBARKEIT

Ihre Notizen . . . . .

. . . . .

. . . . .

. . . . .

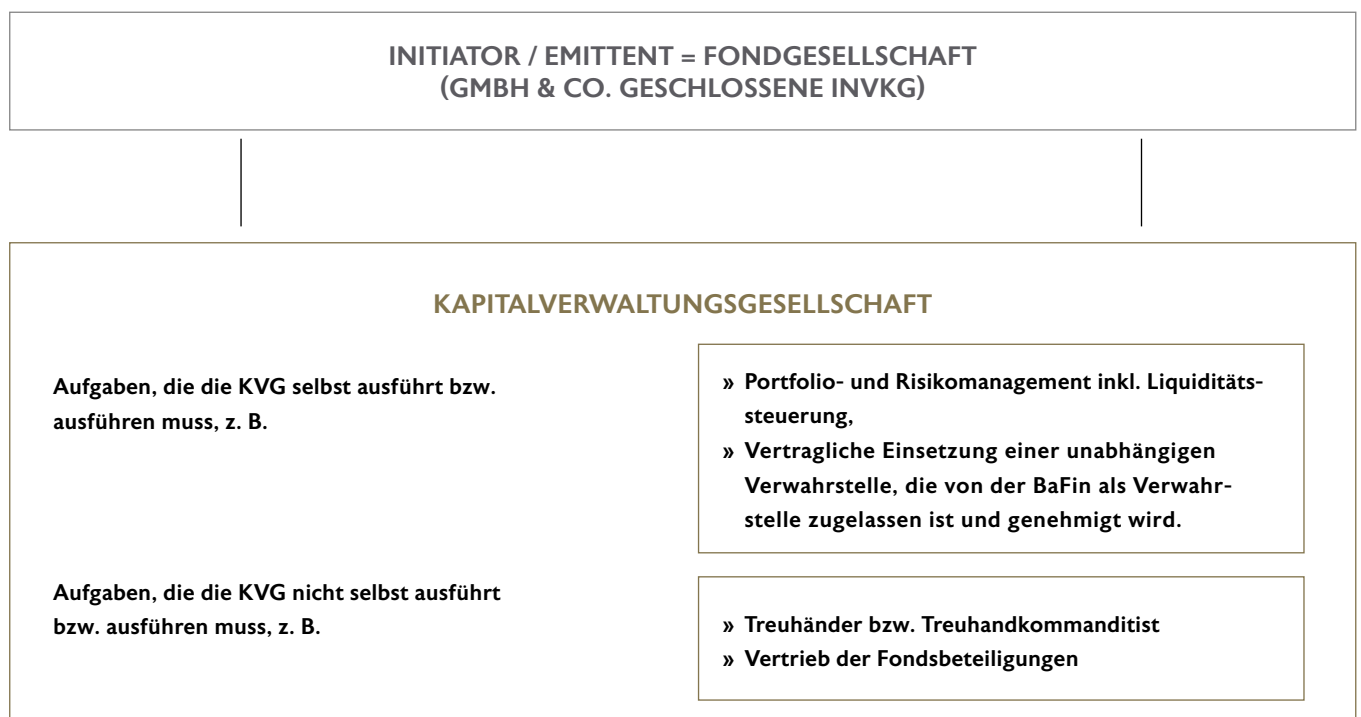
. . . . .

## A. RECHT UND STEUERN – ALLGEMEINER TEIL

### **A.3. Struktur, Organisation und Beaufsichtigung durch externe Institute beim AIF**

## A.3.1 DIE KAPITAL- VERWALTUNGS- GESELLSCHAFT (KVG) I

## Struktur und beispielhafte Vorbehalts- und ausgelagerte Aufgaben



## A.3.2 DIE KAPITAL- VERWALTUNGS- GESELLSCHAFT (KVG) II

## Wesentliche Organisations- und Anlegerschutzvorschriften

- » Seit Inkrafttreten des KAGB ist für die Verwaltung eines AIF eine von der BaFin zugelassene KVG erforderlich.
- » Um die Verwaltung des AIF durch den Betrieb einer externen AIF-KVG zur Erledigung ihrer vielfältigen Aufgaben im Sinne des Anlegers finanziell nachhaltig zu sichern, beträgt das gesetzlich vorgeschriebene Mindestkapital für eine externe KVG 125.000 EUR plus mindestens 25 % der laufenden Fixkosten p.a.
- » Eine KVG muss mit mindestens zwei KVG-Geschäftsleitern, die nach den umfangreichen gesetzlichen Vorschriften des KAGB nachweislich durch Unterlagen belegt, fachlich geeignet und persönlich zuverlässig sind, besetzt sein.
- » Die Vergütungspolitik muss transparent sein. So sind z.B. jegliche Anreize zu vermeiden, wodurch die Entscheidungsträger aus Eigeninteresse möglicherweise gegen Anlegerinteressen handeln könnten.

## Ihre Notizen

### A.3.3 DER TREUHAND- KOMMANDITIST (THK)

## Aufgabenbeispiele

- » Er nimmt alle zum Erwerb der Kommanditbeteiligung notwendigen Handlungen vor.
- » Er übt Gesellschaftsrechte, z. B. Stimmrechte nach Anweisung des Anlegers aus.
- » Er hält als Treuhandkommanditist / Registertreuhänder die mittelbare Beteiligung des Anlegers in eigenem Namen und auf Rechnung des Anlegers. Er führt als Registertreuhänder das Treuhandregister.
- » Er ist stellvertretend für die Treugeber (Anleger) im Handelsregister eingetragen.

## Ihre Notizen

### A.3.4

# DER THK VERMITTELT ALS TREUHÄNDER DEN INVESTOREN DIE BETEILIGUNG

**A**

**DER ANLEGER BETEILIGT SICH ÜBER DEN ALS TREUHANDER FUNGIERENDEN THK MITTELBAR AN DER BETEILIGUNG (MARKTSTANDARD).**

Zeichner / Anleger



Nur der **THK** wird in das Handelsregister eingetragen und vermittelt die treuhänderisch gehaltenen Beteiligungen.



Die Anleger werden in das Treuhandregister (nicht ins Handelsregister) eingetragen.

**B**

**DER ANLEGER BETEILIGT SICH  
ALS DIREKTKOMMANDITIST.**

Zeichner / Anleger



**Jeder Anleger  
wird direkt im Handelsregister  
eingetragen.**

## Ihre Notizen

## A.3.5 EXTERNE AUFSICHT ÜBER DEN AIF DURCH DIE VERWAHRSTELLE

Beispiele zu den Aufgaben der Verwahrstelle

Die Verwahrstelle ist eine von der BaFin zugelassene und vom Fonds und der KVG unabhängige externe Gesellschaft. Sie hat im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- » Überwachung (z.B. Eigentumsprüfung der Vermögensgegenstände des Fonds), Verwahrung (z.B. Führung eines Bestandsverzeichnisses) aller verwahrten Vermögensgegenstände und Prüfung aller Zahlungsströme des Fonds (Zustimmungsrechte bei Verfügung und Belastung der Vermögensgegenstände).
- » Überprüfung der Anteilswertermittlung und Angemessenheit des Kaufpreises bei jeder Investition anhand von externen Bewertungsgutachten.
- » Überprüfung des Jahresergebnisses und der Ergebnisverteilung mit den Auszahlungen an den einzelnen Anleger.

Ihre Notizen

Grid of dots for notes.

### A.3.6 EXTERNE AUFSICHT ÜBER DEN AIF DURCH DIE BAFIN

Die BaFin überwacht die Einhaltung des KAGB und seiner Durchführungsbestimmungen. Der Gesetzgeber stattet die BaFin dafür mit den geeigneten Mitteln zur Durchsetzung ihrer Anordnungen aus.

Auferlegte Meldepflichten sorgen für die volle Transparenz des Geschäftsbetriebes und seiner Ergebnisse.

Jeder AIF muss seinen Anlegern einen von einer unabhängigen Prüfungsgesellschaft testierten Jahresbericht vorlegen.

Die Jahresabschlussprüfung enthält außer dem gesamten Zahlenwerk des AIF auch die Überprüfung der Einhaltung der Anlagebedingungen, des Gesellschafts- und des Treuhandvertrages.

## Ihre Notizen

## A. RECHT UND STEUERN – ALLGEMEINER TEIL

### **A.4. Steuerliche Grundlagen**

## A.4.1 EINKUNFTSART, STEUERLICHE TRANSPARENZ

## Einkunftsart

In aller Regel ist bei Alternativen Investmentfonds (GmbH & Co. InvKG) unter Ausschluss der Kommanditisten (Anleger) ausschließlich die GmbH als die persönlich haftende Gesellschafterin zur Geschäftsführung befugt. Die ausschließliche Geschäftsführung durch eine Kapitalgesellschaft prägt eine KG gem. § 15 (3) 2 EStG gewerblich. Gewerblich geprägte Fonds erzielen Einkünfte aus Gewerbebetrieb und damit eine der sieben Einkunftsarten, die der Einkommensteuer unterliegen.

Alternative Investmentfonds können als vermögensverwaltende Personengesellschaft und somit nicht als gewerbliche Mitunternehmerschaft ausgestaltet werden, wenn weder eine gewerbliche Prägung noch eine gewerbliche Tätigkeit oder eine gewerbliche Infektion vorliegt.

## Was bedeutet „steuerliche Transparenz“?

Personengesellschaften wie z. B. die GmbH & Co. geschlossene InvKG eines AIF sind nicht selbst einkommensteuerpflichtig. Für Zwecke der Einkommenssteuer ist vielmehr auf die Ebene ihrer Gesellschafter abzustellen, denen die Gewinne anteilig zugerechnet werden. Dies ist der viel zitierte Blick durch die „steuerlich transparente“ Gesellschaft hindurch auf ihre Gesellschafter.

## Ihre Notizen

## A.4.2 FESTSTELLUNGS- VERFAHREN FÜR DIE EINKOMMENS- BESTEUERUNG

Das Gesetz sieht ein besonderes Steuerfeststellungsverfahren vor, wenn, wie z.B. wie bei der GmbH & Co. geschlossenen InvKG das steuerliche Fondsergebnis mehreren Personen (Anlegerbeteiligungen nach Quoten) zuzurechnen ist. Amtsdeutsch ist dies die **„Erklärung zur gesonderten und einheitlichen Feststellung der Grundlagen für die Einkommensbesteuerung“**.

Das Betriebsstättenfinanzamt (BStFA) des Fonds erlässt auf Grund dieses Feststellungsverfahrens einen Grundlagenbescheid und weist mit diesem Bescheid jedem Anleger seinen quotale auf ihn entfallenden Ergebnisanteil an der Einkommenssteuer zu.

Die Fondsgesellschaft stellt jedem Anleger sein vom BStFA für ihn persönlich festgestelltes Ergebnis zur Verfügung. Dieses Gesamtergebnis kann der Anleger in seine persönliche Einkommenssteuererklärung aufnehmen. Der Anleger muss dies aber nicht tun, da das Ergebnis des Feststellungsbescheids vom BStFA des Fonds auch direkt dem jeweils zuständigen Wohnsitzfinanzamt des Anlegers amtsintern mitgeteilt und dort durch den Erlass eines entsprechenden ESt-Bescheids ungeprüft von Amts wegen übernommen wird.

## Ihre Notizen

A.4.3  
BEISPIEL EINES FEST-  
STELLUNGSBESCHIDES

Hinweis: Für Ihre steuerlichen Unterlagen dieses Schreiben bitte dringend aufbewahren!

IPP Institutional Property Partners Fund II i.L.

IPP Institutional Property Partners Fund II i.L., Leopoldstraße 156, 80354 München

Frau  
Michaela Musterfrau  
Musterstraße 1  
12345 Musterstadt

Ihr Ansprechpartner: Frau Marion Muster  
Firma: Muster GmbH  
Internetzugang: www.deutsche-finance-group.de  
Kundennummer: K12345  
Vertragsnummer: IPP600001

München, 17.11.2023

IPP Institutional Property Partners Fund II GmbH & Co. geschlossene InvKG i.L.  
Steuerliche Werte 2022  
(Betriebsfinanzamt: Finanzamt München, Steuernummer 914353399145)

Sehr geehrte Frau Musterfrau,

nachfolgend sind die entfallenden steuerlichen Werte aus der Beteiligung IPP600001 an der o. g. Gesellschaft vom 01.01.2022 bis 31.12.2022 aufgeführt.

Hinweise dazu entnehmen Sie bitte auch den Erläuterungen auf der letzten Seite dieses Schreibens.

Ihre Beteiligungsnummer: IPP600001  
Ihr Finanzamt: Musterstadt  
Ihre Steuernummer / ID: 12345678910 / 12 345 678 910  
Beteiligungsart: Treugeber (Kommanditist)  
Treuhandskonditionen: DF Deutsche Finance Trust II GmbH

Gesamtes gezeichnetes Fondskapital<sup>1</sup> 23.085.305,55 € = 100,00000 %  
Persönl. Anteil am ges. gez. Fondskapital<sup>1</sup> 10.000,00 € = 0,04332 %

<sup>1</sup> ohne Agio

**Einkommensteuer:**  
- für Anleger mit Steuerpflicht in Deutschland - siehe Angaben unter a.) Einkommensteuererklärung in DE  
- für Anleger ohne Steuerpflicht in Deutschland - siehe Angaben unter b.) Einkommensteuererklärung im Ausland nach DBA (Doppelbesteuerungsabkommen)

**a.) Einkommensteuererklärung in DE**

| Steuerformular:                                                                                                           |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Anlage                                                                                                                    | Zeile         |
| <b>Laufende Einkünfte</b>                                                                                                 |               |
| Einkünfte aus Gewerbebetrieb (GewB)<br>(in der Einkommensteuererklärung anzusetzende laufende Einkünfte):                 | G 8 20,92 €   |
| In den o. g. Einkünften nicht enthaltener steuerfreier Teil der Einkünfte, für die das Teileinkünfteverfahren (TEV) gilt: | G 14 -15,44 € |
| Sonderbetriebsausgaben (berücksichtigt)<br>(diese sind unter Anwendung des TEV in den Einkünften aus GewB enthalten):     | 0,00 €        |
| Festzusetzender, anteiliger Gewerbesteuer-Messbetrag:                                                                     | G 18 0,00 €   |
| Tatsächlich zu zahlende Gewerbesteuer:                                                                                    | G 19 0,00 €   |

IPP Institutional Property Partners Fund II GmbH & Co. geschlossene InvKG i.L., Leopoldstraße 156, 80354 München, Amtsgericht München (HRB 168881)

Telefon +49 (0) 89 - 649 553 - 150  
Telefax +49 (0) 89 - 649 553 - 112  
Email: info@deutsche-finance.de  
www.deutsche-finance-group.de

Vertreten durch den Liquidator:  
DF Deutsche Finance Managing GmbH  
Geschäftsführung:  
Sabine Pfaff, Cordelia Falk, Dr. Florian Deller  
Leopoldstraße 156, 80354 München  
Amtsgericht München (HRB 168881)

Contibank  
IBAN: DE 15 0203 0006 0006 1712 64  
BIC: GENODE33HAN

Seite 2

Hinweis: Für Ihre steuerlichen Unterlagen dieses Schreiben bitte dringend aufbewahren!

Sollten Sie uns bislang keine Sonderbetriebsausgaben mitgeteilt haben, aber bei Ihnen welche angefallen sein, holen Sie dies bitte sofort nach! Der Termin war der 31. März 2023! Der durch verspätete Meldung von Sonderbetriebsausgaben und -einnahmen verursachte Bearbeitungsaufwand, wird Ihnen entsprechend dem Zeitaufwand mit einem Stundensatz von 160,00 € zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung gestellt. Sollten Sie keine Sonderbetriebsausgaben haben, können Sie diesen Hinweis ignorieren.

**Veräußerungsgewinn:**  
Veräußerungsgewinn bei Veräußerung/Aufgabe G 36 60 % 0,00 €  
(nur steuerpflichtiger Teil):  
In Zeile 36 enthaltener steuerpflichtiger Teil, für den das TEV gilt: G 37 60 % 0,00 €

**Veräußerungsverlust:**  
Veräußerungsverlust nach § 16 EStG: G 42 60 % 0,00 €  
In Zeile 42 enthaltener steuerpflichtiger Teil, für den das TEV gilt: G 43 60 % 0,00 €

Kapitalertragssteuer (25 %): KAP-BET 40 0,07 €  
Solidaritätszuschlag (5,5 %): KAP-BET 41 0,00 €

**Hinzurechnungsbeträge (in Anlage G enthaltene Beträge):**  
Finanzamt München, Steuernummer 914353399145, Staat: AUS 32 0,00 €  
Finanzamt München, Steuernummer 914353399145, Staat: AUS 37 0,00 €

**Ausländische Einkünfte und Steuern (in den laufenden Einkünften enthalten)<sup>2</sup>**

| 1. Staat:                                                                                     | AUS 4  | -                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------|
| Einkünfte/ Einkunftsquelle: <td>AUS 5</td> <td>IPP Fund II KG</td>                            | AUS 5  | IPP Fund II KG     |
| Enthalten in Anlage(n) und Zeile(n) <td>AUS 6</td> <td>Anlage G / Zeile 8</td>                | AUS 6  | Anlage G / Zeile 8 |
| Einkünfte (einschließlich der steuerfreien Teile): <td>AUS 7</td> <td>0,00 €</td>             | AUS 7  | 0,00 €             |
| In Zeile 7 enthaltene Einkünfte für die TEV gilt: <td>AUS 8</td> <td>0,00 €</td>              | AUS 8  | 0,00 €             |
| anzurechnende ausländische Steuern (für alle Einkunftsarten): <td>AUS 12</td> <td>0,00 €</td> | AUS 12 | 0,00 €             |

<sup>2</sup> Bitte prüfen Sie in Ihrer Einkommensteuererklärung, ob für Ihre persönlichen Verhältnisse die Anrechnung oder der Abzug der ausländischen Steuern günstiger ist und deklarieren Sie entsprechend. Dabei muss das Wahlrecht auf Anrechnung nach § 34 Abs. 1 EStG oder Abzug der ausländischen Steuer nach § 34c Abs. 2 EStG für alle Steuern aus einem Staat einheitlich ausgeübt werden. Bei dem mitgeteilten Steuerbetrag handelt es sich um gezahlte und um einen entstandenen Ermäßigungsanspruch gekürzten Betrag.

Das Betriebsfinanzamt der Fondsgesellschaft wird mit einem Feststellungsbescheid die auf Sie entfallenden steuerlichen Werte (voraussichtlich wie oben) feststellen und von Amts wegen an das für Sie zuständige Finanzamt mitteilen. Ihr Finanzamt wird die vom Betriebsfinanzamt mitgeteilten Wertansätze von Amts wegen bei Ihrer Einkommensteuerveranlagung für 2022 berücksichtigen. Ein gesonderter Antrag oder die Abgabe einer geänderten Steuererklärung von Ihnen ist nicht erforderlich.

**b.) Einkommensteuererklärung im Ausland (nach DBA)**

Nach DBA in Deutschland nicht festzusetzender Gewinn / Verlust 5,48 €  
(inkl. Sonderbetriebsausgaben und Ergänzungsbilanzeinkünften):

Gemeldete Sonderbetriebsausgaben: 0,00 €

**darin enthalten**

|                                                 |       |        |
|-------------------------------------------------|-------|--------|
| Veräußerungsgewinne (gemäß Gesamthandsbilanz):  | 100 % | 0,00 € |
| Veräußerungsverluste (gemäß Gesamthandsbilanz): | 100 % | 0,00 € |
| Dividenden (gemäß Gesamthandsbilanz):           | 100 % | 0,00 € |

**darin nicht enthalten**

|                                                                      |       |        |
|----------------------------------------------------------------------|-------|--------|
| Veräußerungsgewinn des eigenen MU-Anteils (inkl. Ergänzungsbilanz):  | 100 % | 0,00 € |
| Veräußerungsverlust des eigenen MU-Anteils (inkl. Ergänzungsbilanz): | 100 % | 0,00 € |

**Enthaltene Steuerbeträge (von den laufenden Einkünften nicht abgezogen)<sup>3</sup>**

|                               |        |
|-------------------------------|--------|
| Kapitalertragssteuer (25 %):  | 0,07 € |
| Solidaritätszuschlag (5,5 %): | 0,00 € |

Deutschland

Ihre Notizen

## A.4.4 AUSSCHÜTTUNGEN

### **Was sind Ausschüttungen an die Gesellschafter?**

Ausschüttungen sind der Überbegriff für den Teil des Gewinns, den ein Unternehmen an seine Anteilseigner zahlt. Bei einer AG werden die Ausschüttungen als Dividende bezeichnet. Bei der Rechtsform eines AIF, der geschlossenen InvKG, heißen Ausschüttungen Entnahmen.

### **Sind Entnahmen steuerpflichtige Einnahmen der Gesellschafter (Anleger)?**

Nein. Die Ausschüttung aus dem Fonds an die Gesellschafter (die Entnahme) in deren Privatvermögen ist ein von der Feststellung der steuerpflichtigen Einkünfte der Anleger aus dem Fonds zu trennender tatsächlicher Vorgang, der keine Steuerpflicht auslöst.

Ihre Notizen

Grid of dots for notes.

## A.4.5 VIELFALT STEUER- LICHER MÖGLICH- KEITEN MIT VORTEILHAFTEN STEUERLICHEN ASPEKTEN

## Die Vielzahl der Anlagemöglichkeiten

- » national und international in
- » direkte und indirekte Beteiligungen mit
- » Einkünften aus Kapitalgesellschaften, Personengesellschaften und/oder Investmentvermögen

**kann für unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen eine Vielfalt vorteilhafter Steuertatbestände ergeben, wie z. B.**

- » Anwendung von Doppelbesteuerungsabkommen (DBA)
- » Steuerbefreiungstatbestände (Körperschafts-, Gewerbe-, Einkommensteuer) bei der GmbH
- » Teileinkünfteverfahren u. a.

## Ihre Notizen

## A.4.6 TEILEINKÜNFTE- VERFAHREN

### Gewinnanteile von Fonds aus Kapitalgesellschaften AIF

können als Gewinne u.a. auch qualifizierende Ausschüttungen von Kapitalgesellschaften, in die sie investiert hatten, enthalten. Auf diese Gewinnanteile findet auf der Anlegerebene das Teileinkünfteverfahren Anwendung. Die aus der Veräußerung eines Anteils an einer Kapitalgesellschaft stammenden Gewinnanteile unterliegen auf Anlegerebene i.d.R. mit 60 % ihres Volumens dem persönlichen vollen Steuersatz des jeweiligen Anlegers. Der verbleibende Teil von 40 % ist von der Einkommensteuer befreit.

**Gewinnanteile von Fonds aus Personengesellschaften,**

die in Personengesellschaften investiert haben, werden den AIF-Anlegern zugerechnet und auf Anlegerebene besteuert. Soweit die Gewinne der Personengesellschaften Einnahmen aus Beteiligungen an Kapitalgesellschaften enthalten, z.B. Ausschüttungen, kann aufgrund des Transparenzprinzips auf Ebene der AIF bzw. der Anleger das Teileinkünfteverfahren zur Anwendung kommen.

### Gewinnanteile von Fonds aus anderen Investmentvermögen

Solche Investmenterträge sind für die Anleger von AIF im Falle deren gewerblicher Prägung als gewerbliche Einkünfte mit dem individuellen Einkommenssteuersatz des jeweiligen Anlegers zu besteuern. Hier findet das Teileinkünfteverfahren nach § 3 Nr. 40 EStG keine Anwendung.

## A.4.7 DOPPELBESTEUER- UNGSABKOMMEN DBA USA – DEUTSCHLAND

## Unbeschränkte Steuerpflicht im Wohnsitzstaat nach dem Grundsatz des Welteinkommensprinzips

Wenn Anleger ihren Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort in Deutschland haben, dann sind sie mit ihrem gesamten Welteinkommen in Deutschland steuerpflichtig.

## Vermeidung von Doppelbesteuerung durch Doppelbesteuerungsabkommen

Staaten können zur Vermeidung einer Doppelbesteuerung in einem Völkerrechtsvertrag mit einem anderen Staat regeln, welchem Staat die Besteuerung für die entstandene Einkunftsart zustehen soll. Hierzu gibt es zwei Verfahrensarten, wovon die Freistellungsmethode in der Regel die interessantere für Anleger ist.

## Freistellungsmethode

Anleger sind z. B. auf Grund des DBA zwischen den USA und Deutschland im Belegenheitsstaat der Immobilie steuerpflichtig. Wenn die Immobilie eines Deutschen in den USA belegen ist, werden diese US-Immobilien-Einkünfte von der deutschen Steuer freigestellt. Bei der Ermittlung des in Deutschland für sein deutsches Einkommen anfallenden persönlichen Steuersatzes werden die US-Einkünfte lediglich in Form des Progressionsvorbehaltes, gem. § 32 b EStG berücksichtigt. Dadurch wird sich der Steuersatz, der auf das deutsche steuerbare Einkommen Anwendung findet, entsprechend dem Einkommenssteuertarif erhöhen.

Der Progressionsvorbehalt wird nur bei Einkünften aus Nicht-EU-Staaten angewendet.

## Ihre Notizen

## B. DER MARKT DER ALTERNATIVEN INVESTMENTS UND DAS KAGB

### **B.1. Institutionelle Investoren und deren Herangehensweise an den Markt**

## B.1.1 ALTERNATIVE INVEST- MENTS UND IHRE BEDEUTUNG FÜR INSTITUTIONELLE INVESTOREN

An den Wertpapierbörsen (Public Market) stehen allen Marktteilnehmern zur selben Zeit die gleichen Informationen zur Verfügung.

Private Market erfordert viel Know-how und intensive Netzwerkarbeit. Private Market ist ein überschaubarer, homogener, hochprofessionell arbeitender aktiver institutioneller Investorenkreis mit nicht unerheblicher Renditeerwartung.

Institutionelle Investoren investieren in Private Market weltweit, unter Einbeziehung von Marktfaktoren und Marktopportunitäten wie z.B.:

- » die Urbanisierung
- » die demografischen Trends oder
- » das Wirtschaftswachstum in den aufstrebenden Märkten

## Ihre Notizen

## B.1.2 INSTITUTIONELLE INVESTOREN UND IHRE HERANGEHENS- WEISE IN PRIVATE MARKET

Institutionelle Investoren suchen für ihre globalen Investitionen in Zielmärkte i.d.R. Partnerschaften mit institutionellen lokalen Managern. Diese bieten ihre Investmentstrategien wie z.B. Club Deals, Joint Ventures, Co-Investments u.a. an. Die Mindestzeichnungssummen, die bei 5 bis 10 Mio. EUR liegen, verwehren in der Regel Privatanlegern den Zugang zu solchen lukrativen Anlageprodukten.

Unterschied zwischen institutionellen Fonds und Publikumsfonds z.B.:

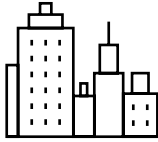
- » Der institutionelle Fonds wird im Gegensatz zum Publikumsfonds nicht für ein breites Publikum, sondern für eine konkrete institutionelle Investorengruppe konzipiert. Dabei werden die Anforderungen der institutionellen Investoren wie Investments, Investmentprofile, Fondsvolumen, Laufzeiten usw. miteinbezogen. Voraussetzung für eine Investition im Rahmen solcher institutionellen Investmentstrategien sind der Interessengleichlauf der Beteiligten (sog. **Alignment of Interest**).

Ihre Notizen

Grid of dots for notes.

Im Jahr 2020 verfügt Afrika über 128 Mio. Haushalte mit einem verfügbaren Einkommen für Konsumausgaben.

### URBANISIERUNG



Im Jahr 2009 lebten erstmals in der Geschichte der Menschheit mehr Menschen in Städten als auf dem Land.

Bis 2050 wird der Anteil der Städter auf ca. 70 % steigen. In den letzten 30 Jahren stieg in China der Anteil der Bevölkerung, der in der Stadt lebt, von 20 % auf 46 %.

Vor 12 Jahren gab es in China 32 Städte mit über 1 Mio. Einwohnern – heute sind es 118 Städte. Allein in China, Indien, Brasilien und Mexiko werden innerhalb der kommenden 20 Jahre weitere 371 Städte mit mehr als 500.000 Einwohnern entstehen.

### DEMOGRAPHIE



Bis zum Jahr 2050 wird die Weltbevölkerung um ca. 50 % wachsen – 9 Mrd. Menschen werden dann auf der Welt leben. Nach UN-Schätzungen leben davon ca. 5,2 Mrd. Menschen in Asien – das entspricht ca. 60 % der Weltbevölkerung.

In Europa leben nur noch 7 % – bis 1950 waren es noch 20 % der Weltbevölkerung.

In Afrika wird sich die Zahl der Menschen von heute 1 Mrd. auf ca. 3,6 Mrd. Menschen zum Ende des Jahrhunderts mehr als verdreifachen.

### BEVÖLKERUNG



Die Industrieländer erleben eine Vergreisung ihrer Bevölkerung.

Im Jahr 2050 liegt der Anteil der 60-Jährigen in Deutschland bei ca. 40 %. Mehr als 40 % der Afrikaner sind jünger als 15 Jahre – nur 4 % sind über 65 Jahre alt. Indien ist eine der schnellst wachsenden Volkswirtschaften der Welt.

Im Jahr 2020 liegt die produktive Altersgruppe zwischen 15 – 60 Jahren bei 65 %. Auf chinesischen Universitäten machen heute jährlich über 1,5 Mio. Ingenieure und Wissenschaftler einen Abschluss.

### Ihre Notizen

Grid of dots for notes.

## B.1.4 IMMOBILIEN- STRATEGIEN I

## „Core Strategien“

Erzielung laufender Erträge und Ausschüttungen

Der Nachfrageüberhang nach Immobilien in sehr guten Lagen teilweise mit bonitätsstarken Mietern und stabilen, langfristigen Verträgen hat in Metropolgebieten bereits zu einem überhöhten Preisniveau geführt. Dieser erfordert bei in etwa gleichbleibendem Eigenkapitalpotential der privaten Anleger eine zunehmend höhere Fremdkapital-Unterlegung der Finanzierung und kann dazu führen, dass das Assetrisiko nicht mehr adäquat zur erwirtschaftenden Assetrendite steht.

In dem durch Schnellebigkeit geprägten Marktumfeld, wird es immer schwieriger, die wirtschaftliche Entwicklung von Standorten oder Mietern über fünf oder mehr Jahre vorherzusagen. Mit den schwieriger werdenden Forecasts nimmt die Sicherheitskomponente des Core-Investment-Ansatzes ab.

## Ihre Notizen

## B.1.5 IMMOBILIEN-STRATEGIEN II

### „Value-Added-Strategien“

Erzielung von Rendite durch Wertsteigerung

Typisch für solche etwas chancen- und risikoreicheren Investitionen sind Immobilien mit z. B.:

- » baulichen,
- » infrastrukturellen,
- » finanziellen oder
- » rechtlichen Problemen.

Value-Added-Strategien können bei vergleichsweise kurzer Kapitalbindung, i. d. R. drei bis vier Jahre, den Cashflow durch wertsteigende Maßnahmen erhöhen.

## Ihre Notizen

Der institutionelle Fondsmanager mit Sitz in New York ist ein Joint Venture zwischen der Deutsche Finance America und einem auf Hotel- und Lifestyle-Investments spezialisierten Private Equity Real Estate Manager. Deutsche Finance America, ist ein Tochterunternehmen der DEUTSCHE FINANCE GROUP und verantwortlich für das Management von direkten Investments und die Auflage und Verwaltung von institutionellen Zielfonds der DEUTSCHE FINANCE GROUP mit Investitionsfokus Amerika.

Die Strategie der institutionellen Investmentstrategie besteht aus dem Ankauf von aktuell unvermieteten Büroflächen in Midtown Manhattan in einem 20-stöckigen Gebäude aus dem Jahr 1926 und anschließendem Redewvelopment der 100.900 sqft\* in Wohnfläche, sowie die Errichtung von fünf zusätzlichen Etagen mit Rooftop Pool.

Anschließend sollen die Flächen als Serviced Apartments ausgebaut und die 75 Studios und fünf Penthouses nach Fertigstellung vermietet werden. Durch Branding und Service eines luxuriösen Hotelbetreibers werden die Nutzer alle Annehmlichkeiten eines führen-

Die institutionelle Investmentstrategie ist an institutionelle Investoren gerichtet. Pensionsfonds, Versicherungsgesellschaften und Publikumsfonds der DEUTSCHE FINANCE GROUP gehören zum aktuellen Investorenkreis.

\*sqft – square foot/Quadratfuß  
(im englischsprachigen Raum gängige Flächeneinheit)

## B.1.6 IMMOBILIEN- STRATEGIEN III

### „Opportunistische Strategien“

Nutzung antizyklischer Ansätze zur Hebung von Wertzuwachspotenzialen.

Bei der Bestandsimmobilie steht bei einem opportunistischen Ansatz der Weiterentwicklungsgedanke der Immobilie im Vordergrund, z.B.:

- » Revitalisierung und Neupositionierung, Umwidmung/Umnutzung einer Immobilie,
- » umfassende Steigerung der Betriebseffizienz eines Gebäudes.

Zum Asset-Management-Ansatz opportunistischer Strategien gehören auch:

- » die Bauerwartungs-, Rohbauland- und
- » komplexe Projekt- und Sanierungsentwicklungen,
- » die Grundarealbeplanung und Bebauung.

Ihre Notizen

Grid of dots for notes.

## BEISPIEL: OLYMPIA EXHIBITION CENTRE IN LONDON

Im März 2017 hat die DEUTSCHE FINAN-  
CE GROUP mit dem Erwerb des Olympia  
Exhibition Centre in Kensington/London  
eine attraktive institutionelle Investment-  
strategie mit Fokus auf Standortentwick-  
lung, Redevlopmentpotenzial und Werts-  
teigerung realisiert.

Der institutionelle Fondsmanager mit Sitz in London ist ein Joint Venture zwischen der Deutsche Finance International und einem auf Wohn-, Hotel- und Lifestyle-Investments spezialisierten Projektentwickler. Deutsche Finance International ist ein Tochterunternehmen der DEUTSCHE FINANCE GROUP mit Sitz in London und verantwortlich für das Management von direkten Investments und die Auflage und Verwaltung von institutio-

nellen Investmentstrategien der DEUTSCHE  
FINANCE GROUP mit Investitionsfokus Eu-  
ropa.

Die Gesellschaft hat im März 2017 das „Olympia Exhibition Center London“, ein knapp 6 ha großes Grundstück, bebaut mit dem größten innerstädtischen Messe- und Ausstellungszentrum Londons, für einen Kaufpreis von rund 300 Mio. GBP erworben.

Neben den nahezu voll ausgelasteten Ausstellungs- und Messeflächen verfügt der Standort über enorme Flächen- und Grundstücksreserven und ist Gegenstand eines umfangreichen Standortentwicklungsprogramms im Gegenwert von mehr als 700 Mio. GBP, welches derzeit

durch die DEUTSCHE FINANCE GROUP realisiert wird. Insgesamt sollen dabei neue Ausstellungs-, Hotel-, Büro-, Einzelhandels- und Veranstaltungsflächen von 1 Mio. sqft\* und damit für die Zukunft ein führender Ausstellungs- und Kulturstandort in London geschaffen werden.

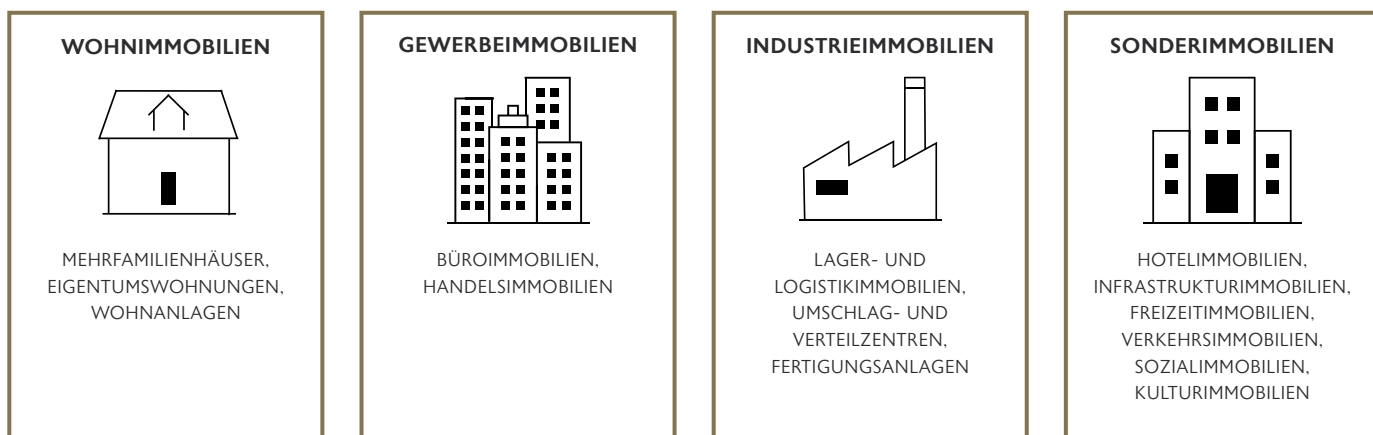
Die institutionelle Investmentsstrategie ist an institutionelle Investoren gerichtet. Pensionsfonds, Versicherungsgesellschaften und Publikumsfonds der DEUTSCHE FINANCE GROUP gehören zum aktuellen Investorenkreis.

\*sqft – square foot/Quadratfuß  
(im englischsprachigen Raum gängige Flächeneinheit)

## Ihre Notizen

## B.1.7 IMMOBILIEN, IMMOBILIENARTEN

### IMMOBILIEN



Ihre Notizen

Grid of dots for notes.

## B.1.8

### 10 FAKTEN ZU IMMOBILIEN

## 01

Immobilien sind existenzielles Gut und Grundlage des Zusammenlebens von Gesellschaften.

## 02

Die typischen Gründe, um Investitionen in Immobilien vorzunehmen, sind langfristiger Werterhalt, geringe Volatilitäten und eine höhere Diversifikation.

## 03

Der professionell gemanagte Immobilienbestand weltweit beträgt Ende 2021 rund 11,4 Billionen USD.

## 04

In 2021 wurden weltweit institutionelle Immobilieninvestitionen mit einem Gegenwert von 1,3 Billionen USD durchgeführt.

## 05

Mehr als die Hälfte aller Immobilieninvestitionen in 2021 fanden in den USA statt, gefolgt von Europa und der Asien-Pazifik-Region.

## 06

Internationale Immobilieninvestitionen erwirtschaften im Durchschnitt eine doppelt so hohe Rendite wie Immobilieninvestitionen in Deutschland.

## 07

Als Sachwert bieten Immobilien weitgehend einen Inflationsschutz sowie hohe Wertstabilität.

## 08

Immobilien bieten sichere und planbare Cashflows.

## 09

Immobilien bieten grundsätzlich ein hohes Potenzial für die weitere Optimierung der Wertentwicklung durch aktive Asset Management-Maßnahmen.

## 10

Immobilieninvestments sind für Wachstum und Wohlstand einer Gesellschaft essentiell.

## B. DER MARKT DER ALTERNATIVEN INVESTMENTS UND DAS KAGB

### **B.2. Die in § 261 (2) KAGB für AIF beispielhaft aufgeführten Assetklassen**

# B.2.1 WEITERE IM KAGB FÜR AIF BEISPIELHAFT AUFGEFÜHRTE ASSETKLASSEN IM ÜBERBLICK I

Private Equity Beteiligungen die durch Fondsgesellschaften gehalten werden verfolgen hauptsächlich folgende Strategien:

## » Venture Capital-Strategy

(Wagniskapital für Unternehmen in frühen Unternehmensstadien)

### » Buy-Out-Strategy

(Kapital zur Übernahme des Zielunternehmens durch das bestehende Management – klassisches Private Equity)

## » Turnaround-Strategy

(Kapital für insolvenzgefährdete Unternehmen oder Unternehmen in Finanznöten)

### » Mezzanine-Strategy

(Finanzierungen, Mezzanine-Kapital ist in der Befriedigung gegenüber Eigenkapital vorrangig, gegenüber Fremdkapital – Insolvenzfall – nachrangig)

## Ihre Notizen

## B.2.2 WEITERE IM KAGB FÜR AIF BEISPIELHAFT AUFGEFÜHRTE ASSETKLASSEN IM ÜBERBLICK II

Handelsschiffe (keine Hochsee-  
und Flusskreuzfahrt)

Der Wirtschaftsboom in Asien in der ersten Dekade des 21. Jahrhunderts beflügelte die Schifffahrt. Damals wurden, wie sich heute zeigt, für fast alle Schiffsgattungen zu viele Schiffe in Verkehr gebracht.

Schiffsbeteiligungen waren durch ihre vorteilhafte fiktive Gewinnermittlungsart, die Tonnagebesteuerung, beliebt. Dieses Verfahren führt unabhängig von der realen Gewinn- oder Verlustsituation zu minimalen fiktiven steuerlichen Gewinnen bei den Anlegern (bis ca. 0,5 % des Zeichnungsbetrags). Das ist heute das steuerliche Anlegerproblem beim Beteiligungsverkauf (Teilwertabschreibung, Unterschiedsbetrag).

Seit der Finanzkrise 2008 liegt der traditionelle Schiffsmarkt darnieder. Seither wurden immer mehr Schiffe insolvent. Viele Anleger beklagen dadurch erhebliche Verluste.

Die mittlerweile leichten Erholungstendenzen führen bislang nicht zu einer wirklichen Nachfrage nach Schiffsbeteiligungen. Es gibt deshalb wohl auch bis auf Weiteres keine nennenswerten Emissionsvolumina seitens der Emissionshäuser.

Ihre Notizen

Grid of dots for notes.

## B.2.3 WEITERE IM KAGB FÜR AIF BEISPIELHAFT AUFGEFÜHRTE ASSETKLASSEN IM ÜBERBLICK III

## Flugzeuge

Flugzeug-AIFs sind üblicherweise langfristige Leasingfonds mit einem großen (z. B. A 380) oder zwei kleinen Flugzeugen (z. B. Regionaljets) und einer etablierten Fluggesellschaft als Leasingnehmer.

Nach Ablauf des Leasingvertrages wird dieser entweder verlängert, ein neuer Leasingnehmer gesucht oder es erfolgt ein Verkauf der Flugzeuge. Es fällt auf, dass in den letzten Jahren gerade Fonds deren Grundleasingdauer sich dem Ende nähert immer höhere Abschläge vom Nominalwert in Kauf nehmen mussten. Waren die durchschnittlichen Verkaufspreise der Flugzeuge viele Jahre bei 80 % des Nominalwertes, so sind diese heute nicht selten auf knapp über 50 % des Nominalwertes gesunken.

Die aktuellen Marktentwicklungen führen bislang nicht zu einer wirklichen Nachfrage nach Flugzeug-AIFs. Es gibt deshalb wohl auch bis auf Weiteres keine nennenswerten Emissionsvolumina.

## Ihre Notizen

## B.2.4 WEITERE IM KAGB FÜR AIF BEISPIELHAFT AUFGEFÜHRTE ASSETKLASSEN IM ÜBERBLICK IV

Anlage in Umwelt, erneuerbare

### Energien

Durch strengere Vorschriften zum Klima- und Umweltschutz sowie die sich daraus resultierenden Maßnahmen zur Umsetzung dieser Vorschriften sind Investitionen in erneuerbare Energien attraktiver geworden.

In der Vergangenheit wurden mehrmals staatlich zugesagte Förderungen für den Investor nachteilig nach unten geändert oder ausgesetzt.

**Mögliche weitere Gesetzesänderungen, die sich für den Anleger negativ auswirken, haben die Zahlen der Platzierungen in diesem Sektor einbrechen lassen.**

**Hinweis: Eine Anlage sollte immer auch unabhängig von staatlichen Förderungen oder steuerlichen Begünstigungen über die gesamte Investitionsdauer wirtschaftlich tragfähig sein.**

Ihre Notizen

Grid of dots for notes.

B.2.5  
NICHT NACH-  
GEFRAGTE  
ASSETKLASSEN

Investitionen in Container-AIFs hat es bis 2016 vereinzelt gegeben. Derzeit ist die Nachfrage von Privatanlegern sehr gering. Emittenten sehen keine Marktakzeptanz in diesem Sektor.

Weitere Beispiele für Assetklassen mit geringer bzw. gar keiner Nachfrage:

- » Filme für Medienfondsbeteiligungen, Spiele für Gamefonds
- » Lebensversicherungen für Lebensversicherungsfonds
- » Patente, Gebrauchsmuster für Patente Fonds

Ein wesentlicher Grund hierfür dürfte die wirtschaftliche Erfolglosigkeit dieser Assets und teilweise auch die Art der dort zur Anwendung gebrachten steuerlichen Konzepte gewesen sein.

Ihre Notizen

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

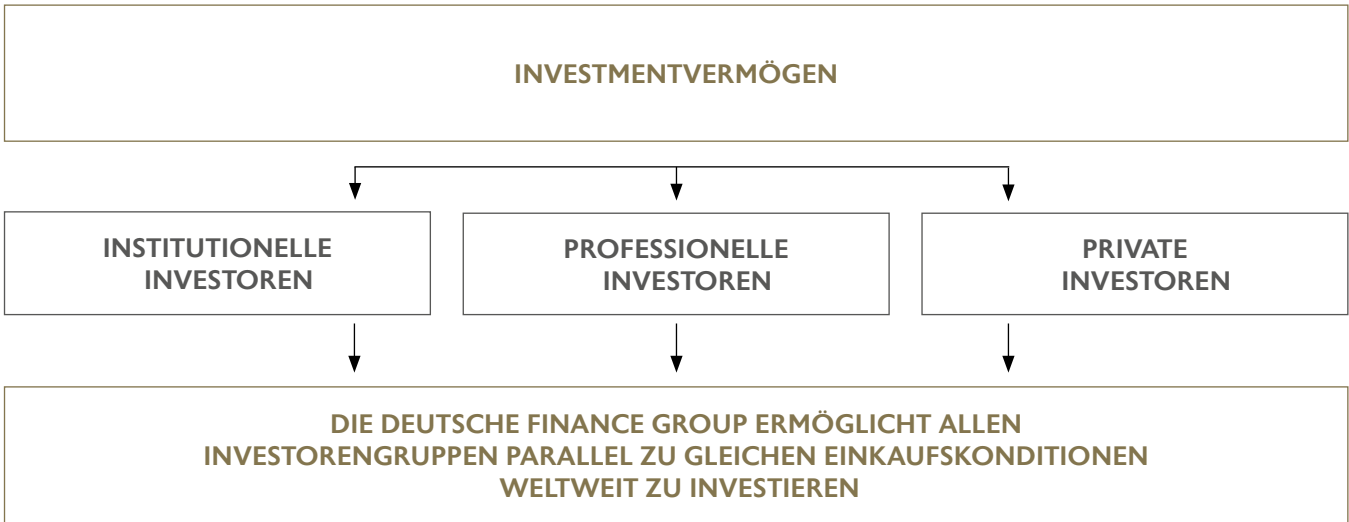
.....

.....

## C. DEUTSCHE FINANCE STRATEGIE

### **C.1. Strategie**

## C.1.1 INVESTORENGRUPPE



## Ihre Notizen

## C.1.2 ANLEGERGRUPPEN

Renditepotenzial (Beispielhafte Darstellung)

|                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                          |                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <br>PRIVATANLEGER                | Angestellt, Selbstständig<br>Anlagesumme 50.000 Euro monatliches Sparen<br>Festgeld, Lebensversicherung, Bausparen<br>Standardprodukte                                                                   | <b>0,5 %<br/>bis<br/>3 % p. a.*</b> |
| <br>PROFESSIONELLE<br>ANLEGER    | Family Office, Vermögensverwalter<br>Anlagesumme 250.000 Euro bis 1.000.000 Euro<br>Immobilien, Aktien, Fonds<br>Spezialprodukte                                                                         | <b>3 %<br/>bis<br/>7 % p. a.*</b>   |
| <br>INSTITUTIONELLE<br>ANLEGER | Staatsfonds, Pensionskassen, Versicherungen, Universitäten<br>Anlagesumme ab 10.000.000 Euro<br>Internationale Immobilien, Infrastruktur, Private Equity Real Estate, Beteiligungen<br>Produkte nach Maß | <b>7 %<br/>bis<br/>12 % p. a.*</b>  |

\* auf eingesetztes Kapital (Beispiel)

## Ihre Notizen

C.1.3  
DFG ERMÖGLICHT PRIVATKUNDEN  
PARALLEL ZU INSTITUTIONELLEN  
INVESTOREN WELTWEIT ZU INVESTIEREN



VERSICHERUNGSGESELLSCHAFTEN    INDUSTRIEUNTERNEHMEN    PENSIONS KASSEN    BANKEN    UNIVERSITÄTEN  
KIRCHLICHE ORGANISATIONEN    VERBÄNDE    STAATSFONDS    STIFTUNGEN    INVESTMENTFONDS

Ihre Notizen

[A large grid of dots for taking notes, consisting of 20 rows and 40 columns of small gray dots.]

## C.1.4 INSTITUTIONELLE PARTNERINVESTOREN BEISPIELE

## NETZWERK ZU INSTITUTIONELLEN PARTNERN

Die DEUTSCHE FINANCE GROUP verfügt über ein einzigartiges globales Netzwerk zu finanzstarken institutionellen Investoren und institutionellen Produktanbietern. Institutionelle Investoren haben einen kontinuierlichen Investitionsbedarf und ihre Kapitalanlagestrategien dienen überwiegend der Abdeckung langfristiger Verpflichtungen. Dabei bestehen im Einzelfall, insbesondere bei der Risikobereitschaft und den Anlagehorizonten, erhebliche Unterschiede. Pensionskassen und Versorgungswerke, für die im Hinblick auf ihre zukünftigen finanziellen Verpflichtungen gegenüber den Pensionären planbare Ausschüttungen und eine geringe Volatilität unabdingbar sind, verfolgen i. d. R. eine andere Investitionsstrategie als beispielsweise Universitäten oder Stiftungen, die oftmals sehr viel opportunistischer vorgehen.



## Ihre Notizen

C.1.5  
DFG BRINGT PRIVAT-  
ANLEGER AN DEN TISCH  
VON GROSSANLEGERN

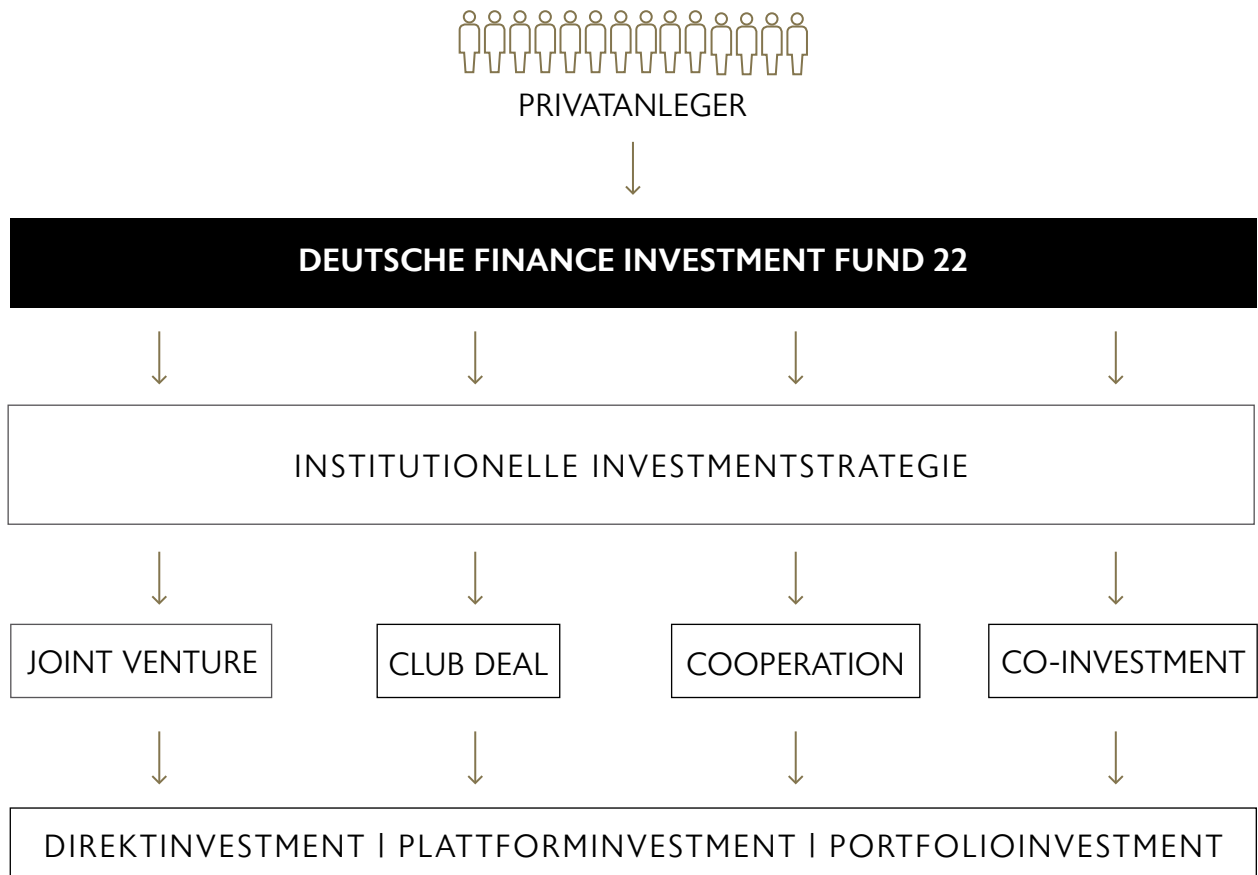


Ihre Notizen

Grid of dots for notes.

## C.1.6 INVESTITIONSSTRATEGIE

## Deutsche Finance Investment Funds

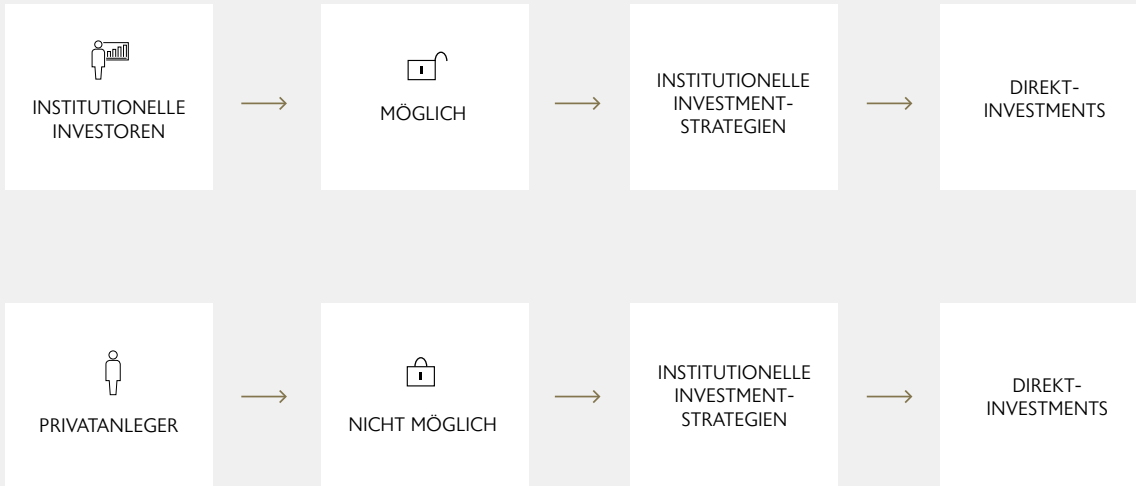


## Ihre Notizen

## C.1.7 INVESTMENTSTRATEGIE

## Zugang zu institutionellen Investmentstrategien

## OHNE DEUTSCHE FINANCE PRIVATANLEGERFONDS

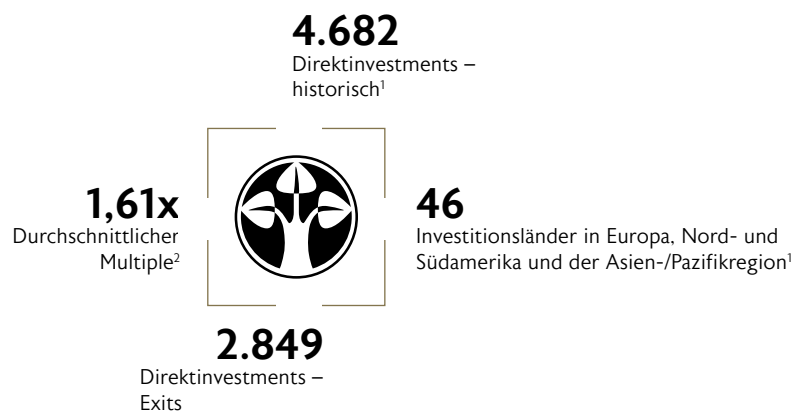
**MIT DEUTSCHE FINANCE PRIVATANLEGERFONDS**

## Ihre Notizen

## C.1.8 TRACK RECORD EXITS DER DEUTSCHE FINANCE GROUP

Die DEUTSCHE FINANCE GROUP ist eine internationale Investmentgesellschaft und bietet Investoren Zugang zu institutionellen Märkten und exklusiven Investments in den Bereichen Private Equity Real Estate, Immobilien und Infrastruktur.

Mit der DEUTSCHE FINANCE GROUP investieren Investoren verantwortungsvoll und erfolgreich in internationale Marktchancen – dort wo sie entstehen!



<sup>1</sup> Auf Basis der von den Managern der institutionellen Investmentstrategien als Investitionsländer gemeldeten Informationen zum Stand 31.12.2022.

<sup>2</sup> Multiple: Der Multiple (Multiplikator oder Koeffizient) beschreibt den Multiplikator zu einer Ausgangssumme. Eine Ausgangssumme von 100 mit einem Multiplikator von 1,8 versehen ergibt 180, unabhängig von Zeiträumen. In der Regel bezieht sich der Netto-Multiplikator auf das der institutionellen Investitionsstrategie zugesagte Kapital bzw. bei einer Transaktion eingesetzte Kapital. Dadurch ist der Netto-Multiplikator zunächst überschlägig besser geeignet, um eine einfache Hochrechnung des rückfließenden Kapitals zu erhalten. Es handelt sich um einen Nominalwert, d. h. zukünftige Rückflüsse werden nicht abgezinst. Die Rentabilität des jeweiligen Investments kann nicht ohne Berücksichtigung der Haltedauer und etwaiger späterer Kosten beurteilt werden. Der Netto-Multiple berücksichtigt regelmäßig die voraussichtlichen Kosten und Gebühren, die auf Ebene des Investments anfallen

Frühere Werteentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

## C.1.9 DEUTSCHE FINANCE GROUP

**IMMOBILIEN UND  
INFRASTRUKTUR**

**ÜBER 4.600  
DIREKTINVESTMENTS<sup>2</sup>**

**>12 Mrd. €  
VERWALTETES VERMÖGEN<sup>1</sup>**

AUSTRALIEN  
BRASILien  
BULGARIEN  
CHILE  
CHINA  
COSTA RICA  
DÄNEMARK  
DEUTSCHLAND

DOMINIKANISCHE REPUBLIK  
FINNLAND  
FRANKREICH  
GROSSBRITANNIEN  
HONG KONG  
INDIEN  
INDONESIEN  
IRLAND

ITALIEN  
JAPAN  
KANADA  
KOLUMBIEN  
KROATIEN  
MALEDIVEN  
MEXIKO  
MYANMAR

## INVESTITIONEN IN 46 LÄNDERN<sup>2</sup>

### INTERNATIONALE INVESTMENTSTRATEGIE

### INSTITUTIONELLE INVESTMENTSTRATEGIE

### WERTSTEIGERUNGS- STRATEGIE

NEUSEELAND  
NIEDERLANDE  
NORWEGEN  
ÖSTERREICH  
PANAMA  
PERU  
POLEN  
PORTUGAL

PUERTO RICO  
RUMÄNIEN  
SCHWEDEN  
SCHWEIZ  
SINGAPUR  
SLOWAKEI  
SLOWENIEN  
SPANIEN

SÜDKOREA  
THAILAND  
TÜRKEI  
UNGARN  
USA  
VIETNAM

<sup>1</sup>Stand: 30.09.2023.  
<sup>2</sup>Auf Basis der von den Managern der institutionellen Investmentstrategien  
als Investitionsländer gemeldeten Informationen zum Stand 31.12.2022.

## C1.10 INSTITUTIONELLE ANLAGESTRATEGIE

International | Diversifiziert | Sachwerte | Immobilien |  
Infrastruktur | Wertsteigerungsstrategie



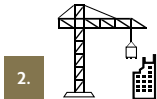
## VERKAUFEN

Die stabilisierten Investments werden idealerweise im Rahmen von Bietverfahren verkauft, um einen größtmöglichen Verkaufspreis zu erzielen. Während der Ankauf aufgrund der Komplexität meist in einem Umfeld geringen Wettbewerbs erfolgt, ist der Verkauf in einem Umfeld mit großem Wettbewerb angestrebt.



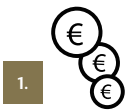
## STABILISIEREN

Nach der Realisierung der Wertsteigerungsmaßnahmen erfolgt die Stabilisierungsphase. Sie dient dazu, die Erträge und den Wert des Investments nachhaltig auf Marktniveau auszurichten und auf einen Verkauf vorzubereiten.



## DURCHFÜHRUNG WERTSTEIGERUNGS-MASSNAHMEN

Durch „Wertsteigerungsmaßnahmen“ soll anschließend der laufende Cashflow und damit der Wert des Investments gehoben werden. Typische Wertsteigerungsmaßnahmen sind dabei Umbauten und Erweiterungen, Projektentwicklungen, Behebung von Leerstand durch Vermietungsmaßnahmen, die Erneuerung und Verlängerung der Mietverträge sowie die Optimierung der Finanzierungsstruktur.



# KAUFEN

Beim Kauf von Investments aus den Bereichen Immobilien und Infrastruktur konzentriert sich die Deutsche Finance auf sog. „Special Opportunities“, also Investments, die aufgrund des Umfelds, der komplexen Eigenschaften des Objektes oder der individuellen Situation des aktuellen Eigentümers eine kreative und lösungsorientierte Herangehensweise zur Wertschöpfung erfordert.

C.1.11  
INTERNATIONALE  
AUSZEICHNUNGEN (AUSZUG)

**2023 SCOPE ALTERNATIVE INVESTMENT AWARD**  
Institutional Real Estate Global - TOP

**SCOPE ALTERNATIVE INVESTMENT AWARD**  
Retail Real Estate Specialist - TOP

**2022 SCOPE ALTERNATIVE INVESTMENT AWARD**  
Real Estate Investment Specialist - Retail - TOP

**SCOPE ALTERNATIVE INVESTMENT AWARD**  
Real Estate Investment Specialist - Institutional - TOP

**2021 SCOPE ALTERNATIVE INVESTMENT AWARD**  
Real Estate Investment Specialist - Retail - TOP

**CASH FINANCIAL ADVISORS AWARD**  
1. Platz Sachwertanlagen (AIF)

**2020 CASH FINANCIAL ADVISORS AWARD**  
1. Platz Sachwertanlagen (AIF)

**SCOPE ALTERNATIVE INVESTMENT AWARD**  
Real Estate Investment Specialist - Institutional - TOP

**SCOPE ALTERNATIVE INVESTMENT AWARD**  
Real Estate Investment Specialist - Retail - Winner

**2019 SCOPE ALTERNATIVE INVESTMENT AWARD**  
Real Estate Investment Specialist - Institutional - TOP

**SCOPE ALTERNATIVE INVESTMENT AWARD**  
Real Estate Investment Specialist - Retail - Winner

**2018 INFRASTRUCTURE MANAGER OF THE YEAR**  
Real Estate & Infrastructure

Ihre Notizen

## D. PRODUKTWISSEN

### **D.1. Fondsmerkmale des IF 22**

## D.1.1

# MERKMALE DES INVESTMENT FUND 22

### Überblick I

1. Der IF 22 ist ein AIF. Er wird durch das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) ebenso wie alle anderen Investmentvermögen voll reguliert und in der Gesellschaftsform der geschlossenen InvKG aufgelegt.
2. Das Planvolumen beträgt in schrittweiser Erhöhung entsprechend der Platzierung des Kommanditkapitals zunächst bis zu 35 Mio EUR. Der Fonds erhebt ein Agio in Höhe von bis zu 5 % der Zeichnungssumme.
3. Die Mindestplatzierungssumme beträgt 3 Mio. EUR. Eine Konzerngesellschaft der DFG garantiert die Differenz zwischen der tatsächlichen Platzierung und den 3 Mio. EUR Mindestplatzierungssumme.
4. Der IF 22 ist ein reiner Eigenkapitalfonds, deren Finanzierungspläne den Einsatz von langfristigen Fremdmitteln nicht vorsehen. Eine kurze Zwischenfinanzierung zur Sicherstellung von Kapitalzusagen bzw. Kapitalabrufen ist möglich.
5. Der IF 22 erwirbt, hält und verwaltet im eigenen Namen und auf eigene Rechnung direkt oder indirekt Anteile an in- und ausländischen Investmentvermögen.

### Ihre Notizen

Grid of dots for notes.

## Überblick II

- ## Ihre Notizen

# D.1.3 MERKMALE DES INVESTMENT FUND 22

## Überblick III

11. Der Anleger haftet begrenzt auf seine Einlage (§§ 149 ff KAGB; 161 ff HGB i.V.m. dem jeweiligen Gesellschaftsvertrag). Die Einzahlungsverpflichtung beträgt inkl. Agio 105 % der Einlage. Die Einlage ist als Geldeinlage in EUR zu erbringen.
12. Der Anleger übernimmt gem. § 7 (1) des jeweiligen Gesellschaftsvertrags über seine Einzahlungsverpflichtung hinaus keine weiteren Nachschuss-, Zahlungs-, Kapitalerhöhungs- oder Haftungsverpflichtungen.
13. Die KVG des Fonds ist die DF Deutsche Finance Investment GmbH. Als Verwahrstelle fungiert bei beiden Fonds die CACEIS Bank S.A., Germany Branch.
14. Als Treuhandkommanditistin fungiert die DF Deutsche Finance Trust GmbH.

## Ihre Notizen

## Zielmarktbestimmung Bereich Privatkunden

- » in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen, die als Privatanleger über grundlegende Kenntnisse bezüglich der angebotenen Alternativen Investmentfonds verfügen,
- » bereits über Erfahrungen (z. B. als Anleger) im Bereich von Finanzanlagen und
- » bereit sind, eine langfristige Kapitalbindung einzugehen.

- » ihre Beteiligung im Privatvermögen halten und diese nicht fremdfinanzieren.
- » berücksichtigen, dass die Rückflüsse auf das eingesetzte Kapital hinsichtlich der Höhe des Betrags und des Zeitpunkts nicht zugesichert werden können und die Rückzahlung des Anlagebetrags nicht in einer Summe zu einem bestimmten Zeitpunkt erwarten.

- » eine langfristige unternehmerische Beteiligung
- » an einem AIF zum Zweck der Vermögensbildung und -optimierung sein.
- » bereit und wirtschaftlich in der Lage sein, den Totalverlust der geleisteten Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag ohne wesentliche Folgen für ihre wirtschaftliche Situation hinnehmen zu können.

## D.1.5 MERKMALE DES INVESTMENT FUND 22

## KVG und Verwahrstelle

## Externe KVG

- » Die DF Deutsche Finance Investment GmbH (DFI) ist die externe KVG der DFG.
- » Ihr Mindeststammkapital beträgt 125.000 EUR.
- » Die KVG hat ihre BaFin Erlaubnis am 16.10.2014 als externe KVG erhalten.

## Verwahrstelle

- » Die CACEIS Bank Deutschland, Germany Branch ist die von der DFI vertraglich eingesetzte, unabhängige Verwahrstelle.
- » Sie verwahrt ca. 3,9 Bill. EUR, verwaltet rund 2,1 Bill. EUR Vermögenswerte und die Depotbank hat ca. 1,4 Bill. EUR in Assets. Sie ist weltweit sowohl eine der führenden Depotbanken als auch der Fondsadministratoren.

## Ihre Notizen

## Funktion des Fonds, Ziele und Nutzen

# D.1.7 MERKMALE DES INVESTMENT FUND 22

## Direktkommanditisten vs. mittelbare Beteiligung

- » Die Haftung der Treuhandkommanditistin gegenüber den Fondsgläubigern des IF 22 beträgt pro Fonds max. 1.000 EUR. Die Haftung jedes Treugebers (Anlegers) gegenüber der Treuhandkommanditistin kann deshalb jeweils max. in Höhe seiner Beteiligungsquote grundsätzlich am Fonds (Verhältnis seiner gezeichneten Beteiligung zur Summe der treuhänderisch gehaltenen Fondsbeteiligungen) wiederaufleben.
- » Wenn z.B. bei einem Gesamtkommanditkapital eines Fonds von 100 Mio. EUR alle Anleger als Treugeber beitreten, entspricht eine Beteiligungshöhe von 50.000 EUR 0,05 % des Kommanditkapitals des Fonds. Der Treugeber haftet also gegenüber der Treuhandkommanditistin mit max. 0,05 % aus deren Hafteinlage von 1.000 EUR. Dies sind max. bis zu 50 Cent.
- » Die im Handelsregister eingetragene Haftsumme eines Direktkommanditisten beträgt beim IF 22 ein Prozent der Kommanditeinlage. Bei einer Beteiligungssumme von 50.000 EUR können folglich max. bis zu 500 EUR wiederaufleben.
- » **Die Haftung jedes Anlegers bei beispielsweise 100 Mio. EUR Fondsvolumen ist im Falle, der ausschließlichen Beteiligung aller Anleger über die Treuhandkommanditistin 1.000-mal geringer als deren Haftung gewesen wäre, wenn sie sich alle als Direktkommanditisten beteiligt hätten.**

## Ihre Notizen

## D.1.8 MERKMALE DES INVESTMENT FUND 22

## Fondsphasen I – Definition

Die Gesamtlaufzeit eines AIF kann grundsätzlich in vier Phasen unterteilt werden.

1. Beitrittsphase = Anleger treten bei,
2. Investitionsphase = erstmaliger Erwerb von Vermögensgegenständen und ggf. Reinvestitionen,
3. Auszahlungsphase = Ausschüttung von Erträgen und Rückführung der Einlagen,
4. Liquidationsphase = Auflösung der Gesellschaft, Veräußerung aller Vermögensgegenstände.

Die Laufzeit von AIF endet mit dem Beginn ihrer Liquidation. Bei Fonds mit einer Vielzahl von Vermögensgegenständen ist die Liquidation kein stichtagsbezogenes Ereignis, sondern eine Liquidationsphase. Nach Abwicklung aller Exits und dem Ausgleich aller offenen Forderungen wird das restliche Fondsvermögen, quotal entsprechend der Zeichnungssumme zum Fondsvolumen auf die Anleger verteilt.

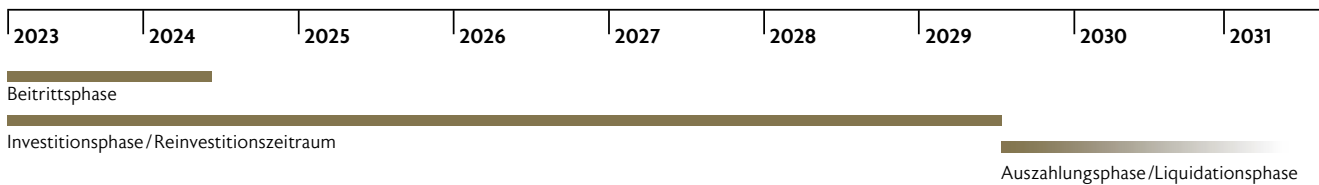
## Ihre Notizen

# D.1.9 MERKMALE DES INVESTMENT FUND 22

Fondsphasen II – graphische Darstellung

## DIE PHASEN DES INVESTMENTFONDS 22

PROGNOSE



## Ihre Notizen

A grid of dots for taking notes, consisting of 20 rows and 30 columns.

## D.1.10 ASSETKLASSEN DES INVESTMENT FUND 22

## IF 22 investiert in Immobilien

- » Immobilien
- » Immobilienähnliche Anlagen
- » Private Equity Real Estate
- » sämtl. Anlagen mit Bezug zu Immobilien

## Ihre Notizen

### D.1.11 EINMALANLAGE DES INVESTMENT FUND 22

## Einmalanlage des INVESTMENT FUND 22

» Mindesteinlage 1.000 EUR zzgl. bis zu 5 % Agio

Die Einmalanlage ist als Soforteinlage inkl. Ausgabeaufschlag zahlbar innerhalb von 14 Tagen nach Erhalt des Begrüßungsschreibens oder zu dem hiervon abweichenden und auf der Beitrittserklärung angegebenen Datum.

» Höhere Beträge müssen durch 100 EUR ohne Rest teilbar sein.

» **Verzicht auf laufende Ausschüttung** zu Gunsten der Reinvestition vorhandener Liquidität.

» Der prognostizierte Gesamtmittelrückfluss beträgt zum Laufzeitende 30.06.2029 plus Liquidationsphase ca. 152 %.

## Ihre Notizen

D.1.12  
VORABERGEBNIS DES  
INVESTMENT FUND 22

» Während der Beitrittsphase (Einmalanlage)

Alle Kommanditisten und Treugeber erhalten ab dem Zeitpunkt ihres wirksamen Beitritts ein Vorabergebnis i. H. v. 2 % p. a. entsprechend ihres jeweiligen Kapitalkontos – berechnet nach der deutschen Zinsmethode (30/360) – zugewiesen. (Gesellschaftsvertrag Verkaufsprospekt, § 12 Abs. 3). Diese Regelung soll den zügigen Beitritt der Anleger fördern.

## Ihre Notizen

## D.1.13

# MITTELVERWENDUNG DES INVESTMENT FUND 22

| INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPLAN                                     | PROGNOSE | ABSOLUT IN EUR*   | IN % DES GESELLSCHAFTS-KAPITALS ZUZGL. AUSGABEAUFSCHLAG* | IN % DES GESELLSCHAFTS-KAPITALS OHNE AUSGABEAUFSCHLAG* |
|-------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>A. MITTELVERWENDUNG</b>                                              |          |                   |                                                          |                                                        |
| <b>I. INVESTITION</b>                                                   |          |                   |                                                          |                                                        |
| 1. Institutionelle Investmentstrategien (inkl. Anschaffungsnebenkosten) |          | 29.575.000        | 80,48 %                                                  | 84,50 %                                                |
| 2. Transaktionsvergütung                                                |          | 721.630           | 1,96 %                                                   | 2,06 %                                                 |
| <b>Zwischensumme Investition</b>                                        |          | <b>30.296.630</b> | <b>82,44 %</b>                                           | <b>86,56 %</b>                                         |
| <b>II. INITIALKOSTEN</b>                                                |          |                   |                                                          |                                                        |
| 1. Eigenkapitalvermittlung (inkl. Ausgabeaufschlag)                     |          | 4.375.000         | 11,90 %                                                  | 12,50 %                                                |
| 2. Konzeption, Prospektierung                                           |          | 1.123.500         | 3,06 %                                                   | 3,21 %                                                 |
| 3. Marketing                                                            |          | 416.500           | 1,13 %                                                   | 1,19 %                                                 |
| 4. Haftung, Geschäftsführung                                            |          | 105.000           | 0,29 %                                                   | 0,30 %                                                 |
| <b>Zwischensumme Initialkosten</b>                                      |          | <b>6.020.000</b>  | <b>16,38 %</b>                                           | <b>17,20 %</b>                                         |
| <b>III. LIQUIDITÄTSRESERVE</b>                                          |          | 433.370           | 1,18 %                                                   | 1,24 %                                                 |
| <b>Summe Mittelverwendung</b>                                           |          | <b>36.750.000</b> | <b>100,00 %</b>                                          | <b>105,00 %</b>                                        |
| <b>B. MITTELHERKUNFT</b>                                                |          |                   |                                                          |                                                        |
| <b>I. KOMMANDITKAPITAL</b>                                              |          | 35.000.000        | 95,24 %                                                  | 100,00 %                                               |
| <b>II. FREMDKAPITAL</b>                                                 |          | 0                 | 0 %                                                      | 0 %                                                    |
| <b>III. AUSGABEAUFSCHLAG</b>                                            |          | 1.750.000         | 4,76 %                                                   | 5,00 %                                                 |
| <b>Summe Mittelherkunft</b>                                             |          | <b>36.750.000</b> | <b>100,00 %</b>                                          | <b>105,00 %</b>                                        |

Ihre Notizen

### D.1.14 GESAMTHÖHE DER INITIAL- UND DER LAUFENDEN KOSTEN

### Initialkosten

einmalig zu Beginn anfallende Kosten

- » Neben dem anfallenden Agio i. H. v. max. bis 5 % werden in der Beitrittsphase einmalige Initialkosten i. H. v. 12,20 % bezogen auf das Kommanditkapital belastet.
- » Die gesamten Initialkosten inkl. Agio betragen demnach bezogen auf 100 % des Kommanditkapitals max. bis zu 17,20 %.

## Laufende Kosten

laufende KVG- und Dienstleistervergütungen

- » Die Gesamtkostenquote beträgt bezogen auf den Nettoinventarwert rund 3,55 % p. a. (Kostenschätzung aus dem Basisinformationsblatt)
- » Bei den hier ausgewiesenen laufenden Kosten (u. a. laufende Verwaltungsvergütung der KVG, Verwahrstelle, Haftungsvergütung der Komplementärin, Dienstleistungsvergütung an Dritte, Kosten für Bewertung, Aufstellung und Prüfung der Jahresberichte) handelt es sich um eine Kostenschätzung. Die laufenden Kosten können von Jahr zu Jahr deutlich schwanken.

## Ihre Notizen

## D.1.15 ERFOLGSBETEILIGUNG AM INVESTMENT FUND 22

Die Erfolgsbeteiligung der KVG ist an die Wertentwicklung des Investmentfonds gebunden.

- » Die KVG kann für die Verwaltung des Investmentfonds je ausgegebenem 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.

## Ihre Notizen

## D. PRODUKTWISSEN

### **D.2. Fondsmerkmale der Club Deals**

## D.2.1 MERKMALE DER CLUB DEALS

1. Über die DEUTSCHE FINANCE GROUP können sich Privatanleger an breit diversifizierten Portfolios institutioneller Investmentstrategien oder an konkreten Direktinvestments über Club Deals aus den Bereichen Private Equity Real Estate, Immobilien und Infrastruktur beteiligen.
2. Bei einem institutionellen Club Deal kooperieren in der Regel mehrere institutionelle Investoren als Partner, um ein Immobilienprojekt gemeinsam erfolgreich zu realisieren. Die Details des Club Deals werden dabei zwischen den beteiligten, institutionellen Investoren vereinbart, wichtige Entscheidungen werden gemeinsam getroffen.
3. Die Vorteile von institutionellen Club Deals liegen dabei auf der Hand: es handelt sich stets um maßgeschneiderte, streng kontrollierte Investments mit flexibler Ausgestaltung und Einbezug in elementare Entscheidungsprozesse. Anlagestrategien lassen sich zielgenau und effektiv realisieren, weil die Partner gleiche Interessen verfolgen.
4. Bei institutionellen Club Deals steht das Eigenkapital von institutionellen Investoren vorab zur Verfügung und Privatanleger erhalten nachträglich Zugang zu einer reservierten Eigenkapitaltranche.
5. Bei institutionellen Club Deals tätigen verschiedene Anlegergruppen gemeinsam mehrere oder einzelne, aber in jedem Fall die gleichen Investments.

## Ihre Notizen

## D. PRODUKTWISSEN

### **D.3. Zeichnungsscheine, wichtige Hinweise/Disclaimer**

## D.3.1

# MUSTERZEICHNUNGSSCHEIN

Vorname Nachname für Bezeichnung

Mustermann GmbH Robert Mayer  
Vertragspartner Berater/in, Vermittler/in  
V00123  
Berater/Vermittler-Nr. Vertrags-Nr. (bitte nicht ausfüllen)

**BETRIITTSERKLÄRUNG** DER DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 22 GMBH & CO. DEUTSCHLISCHE HANDELSBANK

**1) BETRIETENDER** Ich, die/der Betreibende ☒ Herr ☐ Frau ☐ Firma ☒ ledig ☐ verheiratet ☐ geschieden ☐ verwitwet

Name, Vorname **Mustermann Max** Titel **Dipl.-Muster** Geburtsdatum, Geburtsort **11.11.1980 Musterstadt**  
Firma **Musterfirma** Telefon **(0) 89 123 123 123** Mobil **(0) 123 456 789**  
Straße **Musterstraße 11** PLZ **12345** Ort **Musterstadt**  
Musterberuf **Musterberuf** E-Mail **mustermann(at)mustermail.de**  
Beruf/Firma **Musterfirma** DEUT 0123 4567 8901 2345 67  
Bank **SLE124DEL** Konto des Anlegers (IBAN)  
BIC **DEUT3333** Staatangehörigkeit **deutsch**  
Musterstadt **12 312 312 312 und 012/345/67890**  
Deutsches Wohnsitzfinanzamt Deutsche Steuer-ID und deutsche Steuernummer

hiermit der DF Deutsche Finance Trust GmbH den Abschluss des im Verkaufsprospekt abgedruckten Treuhandvertrags über eine Kommanditbeteiligung an der DF Deutsche Finance Investment Fund 22 GmbH & Co. geschlossene InvG (inschließlich „Investmentfonds“) entsprechend der nachfolgenden Angaben und nach Maßgabe des im Verkaufsprospekt abgedruckten Gesellschaftsvertrags des Investmentfonds zu und beauftragt und ermächtigt die DF Deutsche Finance Trust GmbH gleichzeitig für meine Rechnung eine Kommanditeinlage an dem Investmentfonds in nachfolgend genannter Höhe zu erwerben, zu halten und zu verwalten.

Der Treuhandvertrag kommt mit dem im Verkaufsprospekt abgedruckten Inhalt nach Gegenzeichnung der Betrittsklärung durch die DF Deutsche Finance Trust GmbH und Zugang der Betrittsbestätigung, die mir per Post an die von mir, der/dem Betreibenden, angegebene Anschrift übermittelt wird, zustande.

**2) EINLAGE UND EINZAHLUNG** (Bitte Daten eintragen)

Ich beteilige mich mit einer **Kommanditeinlage** in Höhe von **1.000,00 EUR** (mindestens 1.000 EUR; höhere Beträge müssen durch 100 ohne Rest teilbar sein).

Kommanditeinlage in Worten **Eintausend Euro**

+ 5% Ausgabeaufschlag der Kommanditeinlage **50,00 EUR**

= **Ausgabepreis (Kommanditeinlage zzgl. Ausgabeaufschlag)** **1.050,00 EUR**

Ich zahle den Ausgabepreis (Kommanditeinlage zzgl. Ausgabeaufschlag) per Überweisung ☐ innerhalb von 14 Tagen nach Zugang des Börsungeschreibens durch den Investmentfonds, oder ☒ innerhalb von 14 Tagen ab dem **24.04.2023** auf das Treuhandkonto der DF Deutsche Finance Trust GmbH, UniCreditBank AG, IBAN: DE44 2512 0510 0000 0000 0000, BIC: UNICDE33.

Musterstadt, 10.04.2023  
Ort, Datum

MAX Mustermann  
Unterschrift der/des Betreibenden

» Die kompletten Zeichnungsunterlagen erhalten Sie im Download- und Bestellbereich. Hierzu nutzen Sie unter [www.deutsch-finance.de](http://www.deutsch-finance.de) den Login-Button und Ihre persönlichen Zugangsdaten, die Sie von uns erhalten haben.

» Neben den Zeichnungsunterlagen finden Sie die Rubriken:

- Informationsmaterial
- Ratings | Presse
- Formulare für Unternehmen | Auskunftvereinbarung

### Ihre Notizen

D.3.2
BASISINFORMATIONSBLATT

Table with 1 section: BASISINFORMATIONSBLATT. It contains detailed information about the 'Deutsche Finance Investment Fund 22 GmbH & Co. geschlossene InvKG' (the 'Investment Fund'), including its purpose, product details, and key information for investors.

- » Ab dem 1. Januar 2023 müssen Kapitalverwaltungsgesellschaften für ein Investmentvermögen, das an Privatanleger und semiprofessionelle Anleger vertrieben wird, ein PRIIPs-Basisinformationsblatt erstellen, also ein Basisinformationsblatt für Packaged Retail and Insurance-Based Investment Products (verpackte Anlageprodukte für Kleinanleger und von Versicherungsanlageprodukten).
- » Das Basisinformationsblatt ersetzt ab diesen Zeitpunkt die Wesentlichen Anlegerinformationen, welche seit Einführung des KAGB im Jahre 2013 verpflichtend war.
- » Rechtsgrundlage für das Basisinformationsblatt ist PRIIPs-Verordnung (VERORDNUNG (EU) Nr. 1286/2014 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 26. November 2014).
- » Die PRIIPs-Verordnung enthält Vorgaben zur Berechnung und Darstellung von Kosten, sowie eine neue Methodik für die Berechnung und Darstellung von Performance-Szenarien, welche dem Schutz der Kleinanleger vor unangemessenen Erwartungen bezüglich der Rendite dient. Somit sind die Angaben in den WAI und im Basisinformationsblatt auf Grund der unterschiedlichen Rechtsgrundlagen nicht mehr vergleichbar.

Ihre Notizen

## D.3.3

# KOSTENDARSTELLUNG EX-ANTE

## NACH MIFID II

Übergabepflicht an den Anleger rechtzeitig vor dem Abschluss

**DEUTSCHE FINANCE GROUP**

**KOSTENDARSTELLUNG EX-ANTE**

Gegenstand dieses Dokuments ist die Information über die voraussichtlichen Kosten und Nebenkosten im Zusammenhang mit einer Kapitalanlage. Bei den angegebenen Kosten und Nebenkosten handelt es sich um Schätzungen der tatsächlichen Kosten und Nebenkosten können variieren.

**FINANZINSTRUMENT:** DIF Deutsche Finance Investment Fund 22 GmbH & Co. geschlossene iHVG (Investmentfonds)

**ANLEGER:** \_\_\_\_\_

**BETEILIGUNGSBETRAG:** EUR \_\_\_\_\_ **AUSGABEAUFschlag:** EUR \_\_\_\_\_

**AUSGABEPREIS:** EUR \_\_\_\_\_

**1. DARSTELLUNG DER KUMULIERTEN KOSTEN (LANGZEITBETRACHTUNG)**

|                                                       | DURCHSCHNITTLICHE KOSTEN P. A. |        | GESAMTKOSTEN*           |        |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------|--------|-------------------------|--------|
|                                                       | in % des Ausgabepreises        | Betrag | in % des Ausgabepreises | Betrag |
| <b>Dienstleistungskosten</b>                          |                                |        |                         |        |
| Einmalige Kosten                                      |                                |        |                         |        |
| Laufende Kosten                                       |                                |        |                         |        |
| Brockmaklerkosten                                     |                                |        |                         |        |
| Notariatskosten                                       |                                |        |                         |        |
| <b>Kosten im Zusammenhang mit dem Investmentfonds</b> |                                |        |                         |        |
| Einmalige Kosten                                      |                                |        |                         |        |
| Laufende Kosten                                       |                                |        |                         |        |
| Brockmaklerkosten                                     |                                |        |                         |        |
| Nebenkosten                                           |                                |        |                         |        |
| <b>ERHALTENE ZUWENDUNGEN</b>                          |                                |        |                         |        |
| <b>GESAMT</b>                                         |                                |        |                         |        |

\*Die kumulierten Gesamtkosten betragen sich auf den ersten 5 Jahren bei einer gestiegenen Laufzeit des Investmentfonds bis zum 30.06.2029.

**2. DARSTELLUNG DER AUSWIRKUNG DER KOSTEN AUF DIE RENDITE**

|                                     | 1. JAHR | 2. JAHR | 3. JAHR | 4. JAHR | 5. JAHR |
|-------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| <b>GESAMTKOSTEN</b>                 |         |         |         |         |         |
| <b>AUSWIRKUNGEN AUF DIE RENDITE</b> |         |         |         |         |         |

ERKLÄRUNG ZUR DARSTELLUNG DER AUSWIRKUNGEN DER KOSTEN AUF DIE RENDITE

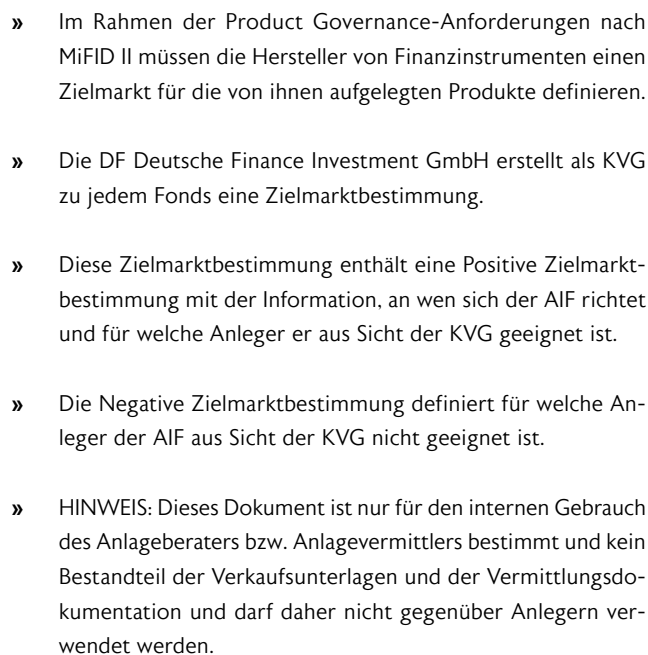
Die Rendite ist die prozentuale Veränderung des Wertes einer Anlage über einen bestimmten Zeitraum. Die Rendite wird in Prozent angegeben. Die Rendite wird auf Basis der durchschnittlichen Rendite der Anlage berechnet. Die Rendite wird auf Basis der durchschnittlichen Rendite der Anlage berechnet. Die Rendite wird auf Basis der durchschnittlichen Rendite der Anlage berechnet.

- » Gemäß § 63 Abs. 7 WpHG hat das jeder Vermittler/Berater den Kunden rechtzeitig über alle Kosten und Nebenkosten der Wertpapierdienstleistungen und Wertpapiernebenleistungen sowie ggf. über Kosten des Finanzinstruments im Rahmen der ex ante Kosteninformationen zu informieren.
- » Die MiFID II Richtlinie (Markets in Financial Instruments Directive II) definiert umfassende Regelungen und Vorgaben zur Kostentransparenz und Zuwendungen. Somit folgt die Kostendarstellung Ex-Ante den den Vorgaben von MiFID II.
- » Die PRIIPs-Verordnung enthält im Vergleich zu MiFID II andere Vorgaben zur Berechnung und Darstellung von Kosten. Somit sind die Angaben in der Kostendarstellung Ex-Ante und im Basisinformationsblatt auf Grund der unterschiedlichen Rechtsgrundlagen nicht vergleichbar.
- » Der Ex-Ante Kostenrechner ist im Download- und Bestellbereich unter Tools zu finden. Der Vermittler trägt den Namen des Anlegers und die Beteiligungssumme, sowie unter "Erhaltene Zuwendungen" seine Vergütung in EUR ein. Über den Button "PDF erstellen" wird die individuelle Berechnung für den Kunden erstellt.
- » Bitte beachten Sie, dass immer die volle Provision einzutragen ist, ein eventueller Agio-Nachlass wird bei dieser Berechnung nicht berücksichtigt. Dies ist eine individuelle Vereinbarung zwischen Anleger und Vermittler. Hier gibt der Vermittler dem Anleger einen Teil der ihm zustehenden Provision, dies hat keinen Einfluss auf die Gesamtkalkulation des Fonds, welcher mit der Kostendarstellung Ex-Ante abgebildet wird.

### Ihre Notizen

Notizenfeld mit gepunkteter Hintergrundstruktur für Notizen.

### D.3.4 ZIELMARKTBESTIMMUNG



## D.3.5

# BESONDERHEITEN - BEITRITT

# JURISTISCHER PERSONEN

  
**DEUTSCHE FINANCE GROUP**

**BEIHLATT ZUR BEITRITTSERKLÄRUNG BEI JURISTISCHEN PERSONEN UND PERSONENGESSELLSCHAFTEN**

|                                                                                                               |            |                                                           |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------|--|
| Firma                                                                                                         |            | Rechtsform                                                |  |
| Sitz der Gesellschaft/juristischen Person                                                                     |            | Registergericht und HR-Nummer                             |  |
| Name/Gesellschafter (Zeichnungsberechtigter)                                                                  |            | Vorname                                                   |  |
| Geburtsdatum                                                                                                  | Geburtsort | Staatsangehörigkeit                                       |  |
| Korrespondenz für Anschreibungen (BAN)                                                                        |            | BIC                                                       |  |
| Telefon                                                                                                       |            | Steuernummer                                              |  |
| Telefax                                                                                                       |            | Finanzamt                                                 |  |
| E-Mail                                                                                                        |            | Webseite                                                  |  |
| Gibt es Gesellschafter mit über 25 % Anteil am Unternehmen?                                                   |            | Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> |  |
| Welcher? (Name, Vorname, Wohnort)                                                                             |            |                                                           |  |
| Verfügt die Firma über eine Vermögensschadenhaftpflicht? (Kopie beifügen)                                     |            | Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> |  |
| Handelsregistrierung nicht älter als 2 Wochen (Kopie beifügen)                                                |            | Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> |  |
| Transparenzregistrierung nicht älter als 2 Wochen (Kopie beifügen)                                            |            | Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> |  |
| Aktuelle Gesellschaftsliste (Kopie beifügen)                                                                  |            | Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> |  |
| Personalausweis/Reisepass (s. Zeichnungsberechtigter) von allen wirtschaftlich Berechtigten (Kopie beifügen)  |            | Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> |  |
| Hat die Firma eine elektronische Versicherungsschein oder erfolgt eine Vorleistung zur Leistung einer Zusage? |            | Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> |  |
| Ist gegen die Firma ein Konkurs- oder Vergleichsverfahren eröffnet bzw. die Eröffnung angedroht worden?       |            | Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> |  |
| Ich versichere hiermit, dass meine obigen Angaben vollständig und wahr sind.                                  |            | Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> |  |
| Ort, Datum:                                                                                                   |            | Unterschrift GfZ/Zeichnungsberechtigter/Chargé:           |  |

Für alle Gesellschaften ist deutscher Hinweis der verpflichtende Selbstauskunft für Rechtsanträge auszufüllen.

DF Deutsche Finance Trust GmbH, Hauptstraße 100 | 10000 Berlin | Telefon: +49 (0) 30 44962-1 | Telefax: +49 (0) 30 44962-10 | E-Mail: df@df-trust.de | Internet: www.df-trust.de

» Grundsätzlich können neben den in der Zielmarktbestimmung angesprochenen natürlichen Personen auch Juristische Personen einem AIF beitreten. Dies können GmbHs, Aktiengesellschaften, Kommanditgesellschaften oder Stiftungen sein, auch wenn diese Auflistung nicht vollständig ist.

» Beim Beitritt von Juristischen Personen muss zwingend das "Beiblatt zur Beitrittsklärung bei Juristischen Personen und Personengesellschaften" beigelegt werden.

» Parallel zu den Angaben im Beiblatt sind die nachfolgenden Dokumente als Kopie einzureichen:

- eventuell vorhandene Vermögensschadenhaftpflicht,
- Handelsregistrauszug und Gesellschafterliste,
- Transparenzregistrauszug,
- Personalausweis/Reisepass aller Zeichnenden und im Transparenzregister eingetragenen Personen.

### Ihre Notizen

Notizenfeld mit Gitternetz für Notizen.

D.3.6  
BESONDERHEITEN - BEITRITT  
JURISTISCHER PERSONEN  
- TRANSPARENZREGISTER

**Transparenzregister**  
Das offizielle Portal des Bundespublikums Deutschland  
für Daten zu wirtschaftlichen Berechtigungen

**Bundesanzeiger  
Verlag**

---

|                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Betreff:</b><br>Besondere Rechteinheit aus dem Transparenzregister:<br>Stz der Besondere Rechteinheit:                                                                                                                                      | Mitteilung wirtschaftlich Berechtigter nach §§ 20, 21 GlG<br>Muster GmbH<br>Hannover                                                                                                           |
| <b>Registrierungsdatum:</b><br><b>Gültigkeitsdatum:</b>                                                                                                                                                                                        | Hannover, HSB, 000012<br>Gültig von vor dem 01.10.2017 bis auf Widerruf                                                                                                                        |
| <b>Wirtschaftlich Berechtigter</b>                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                |
| <b>Name (Titel, Nachname, Vorname):</b><br><b>Staatsangehörigkeit von:</b><br><b>Geburtsdatum:</b><br><b>Wohnort:</b><br><b>Wohnsitzland:</b><br><b>Art des wirtschaftlichen Interesses:</b><br><b>Umfang des wirtschaftlichen Interesses:</b> | Mustermann, Max<br>Deutschland<br>11.11.1989<br>Hannover<br>Deutschland<br>Beteiligung an der Verwaltung selbst, insbesondere der Höhe der Kapitalanteile (§ 19 Abs. 3 Nr. 1a<br>GlG)<br>100 % |

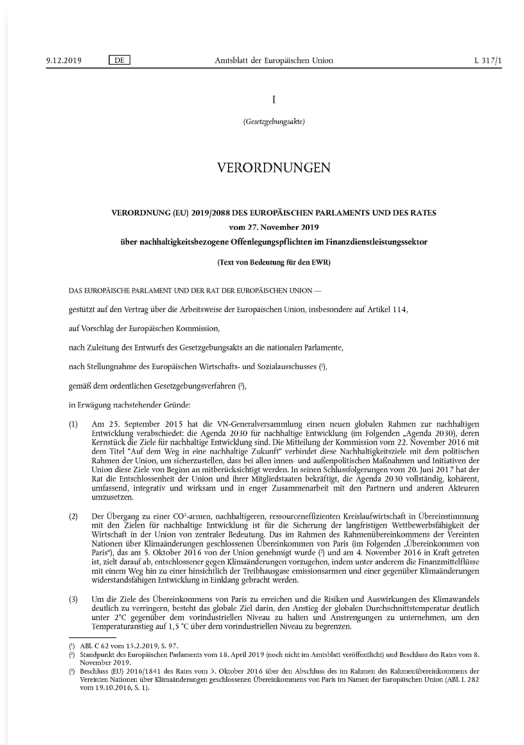
\* Für diese Daten des wirtschaftlich Berechtigten liegt eine Beschränkung gem § 23 Abs. 2 GlG vor. Hinsichtlich dieser Daten kann eine Auskunft aus Rechtsgründen nicht  
erstattet werden.  
\*\* Hinsichtlich dieser Daten kann eine Auskunft gem § 23 Abs. 1 Satz 3 GlG nicht erteilt werden.

Seite 1 von 1  
Tag der Erstellung 29.03.2023 / ERMN: 0010778400000 / Referenznummer: 3871100  
Antrag zur dem Transparenzregister

- » Hinweis: Bei der Einreichung von Beitrittsunterlagen ohne Ko-  
pie eines Transparenzregistrauszuges ist die KVG zwingend  
verpflichtet eine Unstimmigkeitserklärung abzugeben.
- » Weiterhin muss die KVG prüfen, ob die Eintragungen im  
Transparenzregister und im Handelsregister identisch sind,  
inklusive aller Vornamen. Abweichungen müssen zwingend  
über eine Unstimmigkeitserklärung gemeldet werden.
- » Unstimmigkeiten können als Verstoß gegen das Geldwäsche-  
gesetz und die hierin enthaltenden Mitteilungspflichten als  
Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.
- » Das Bundesverwaltungsamt hat mit Datum vom 05. Mai 2023  
das Dokument "Transparenzregister - Fragen und Antworten  
zum Geldwäschegesetz" veröffentlicht, hier werden die wich-  
tigsten Fragen beantwortet.
- » Das Dokument ist auf dem Bundesportal unter: [www.bva.bund.de](http://www.bva.bund.de) als Download veröffentlicht.

Ihre Notizen

## D.3.7 BESONDERHEITEN - TRANSPARENZVERORDNUNG



- » Finanzanlagenberater, die Leistungen der Anlageberatung, nicht aber der Anlagevermittlung, erbringen, müssen in der Anlageberatung auf Nachhaltigkeitspräferenzen des Anlegers eingehen.
- » Der Artikel 54 Abs. 2 lit. a) der MiFID II-VO wurde dahingehend erweitert, dass eine Kapitalanlage, welche einem Anleger empfohlen wird, den Anlagezielen des Anlegers auch hinsichtlich jeglicher Nachhaltigkeitspräferenzen entsprechen muss. Dies setzt eine entsprechende Erhebung der Nachhaltigkeitspräferenzen beim Anleger voraus. Die „Nachhaltigkeitspräferenzen“ gehören damit dogmatisch zu den Anlagezielen des Anlegers und sollten in der Beratungsdokumentation an dieser Stelle behandelt werden.
- » Zunächst ist der Anleger innerhalb der Beratung also danach zu fragen, ob er Nachhaltigkeitspräferenzen hat bzw. ob und inwieweit ein Nachhaltiges Finanzinstrument in seine Anlageentscheidung einbezogen werden soll. Erklärt der Anleger, dass er keine Nachhaltigkeitspräferenzen hat, kann ihm insofern das gesamte Spektrum an Finanzinstrumenten angeboten werden, ohne dass es sich hierbei um ein Nachhaltiges Finanzinstrument handeln muss.
- » Der IF 22 erfüllt die nachhaltigkeitsbezogenen Offenlegungspflichten, im Verkaufsprospekt wird im Abschnitt 7. VERWALTUNG DES ANLAGEGEGENSTANDES unter Punkt 7.10 erklärt: Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

### Ihre Notizen

## D.3.8

# WEGWEISER

## DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 22 – GmbH & Co. geschlossene InvKG

**VERTRIEBSINTERNER WEGWEISER VERKAUFSPROSPEKT** - Stand 01.03.2023

(ist nur zur schnellen Übersicht gedacht und nicht für die Weitergabe an den Kunden freigegeben)

**DATUM PROSPEKTERSTELLUNG:** 26.01.2023

**DATUM ERSTELLUNG BASISINFORMATIONSBLETT (BIB):** 26.01.2023

**ECKDATEN DES BETEILIGUNGSANGEBOTS:** S. 10

**FONDSTYP:** Geschlossener Publikums-AIF/Alternativer Investmentfonds („AIF“)

**MINDESBETEILIGUNG:** 1.000, - EUR höhere Beiträge müssen durch 100 teilbar sein

**AUSGABEAUFSCHLAG (AGIO):** Bis zu 5 % der gezeichneten Kommanditeinlage S. 82 - 11.16. „...Steuerlich handelt es sich um eine Einlage in die Gesellschaft, die das steuerliche Ergebnis nicht erhöht...“

**PROGNOSTIZIERTER GESAMTMITTELRÜCKFLUSS:** 152 % (Prognose Basisszenario)

**LAUFENDE AUSSCHÜTTUNGEN:** Laufende Auszahlungen während der Laufzeit sind (...) nicht vorgesehen. Siehe „Ausschüttungen“ unten.

**BETEILIGUNGSDAUER/LAUFZEIT:** Befristete Laufzeit bis zum 30.06.2029. (Bei Verlängerung der Beitrittsphase bis zum 31.12.2029) Verlängerung der Laufzeit um bis zu drei Jahre durch Gesellschafterbeschluss mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen möglich.

**GEPLANTES KOMMANDITKAPITAL:** wird während der Beitrittsphase schrittweise auf 35 Mio. EUR erhöht.

**BEITRITTSPHASE:** Bis zum 30.06.2024 – die Beitrittsphase kann bis längstens zum 31.12.2024 verlängert werden.

**INVESTITIONSPHASE:** beginnt i. d. R. während der Beitrittsphase mit fließendem Übergang zum REINVESTITIONSZEITRAUM: (S.12) „Rückflüsse aus dem investierten Kapital des Investmentfonds werden bis zum Ende des Reinvestitionszeitraums (...) erneut investiert (...). Regelmäßige Liquiditätsausschüttungen sind während der Laufzeit des Investmentfonds nicht vorgesehen.“

**AUSSCHÜTTUNGS-/LIQUIDATIONSPHASE:** Beginnt spätestens mit dem Ende der Laufzeit des Investmentfonds (siehe Grafik Seite 12).

## WEITERES VON A BIS Z

**ANLAGEBEDINGUNGEN:** S. 112 - 118 inkl. **INVESTITIONSKRITERIEN FÜR DIE AUSWAHL DER INSTITUTIONELLEN INVESTMENTSTRATEGIEN**

**ANLEGERKREIS/ZIELMARKT:** S. 12 – 2.3 (die Zielmarktbestimmung nach MIFID II ist im Vertriebsportal abrufbar)

„...Das Anlageziel der durch dieses Beteiligungsangebot angesprochenen Privatanleger sollte vor dem Hintergrund ihrer Vermögensverhältnisse eine langfristige unternehmerische Beteiligung als mittelbarer Gesellschafter an einem geschlossenen Alternativen Investmentfonds zum Zweck der Vermögensbildung und -optimierung sein, der in ein weltweit diversifiziertes Portfolio in der Asset-Klasse Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial und entsprechenden Rückflüssen an die Privatanleger investiert ...“

**AUSSCHÜTTUNGEN/RÜCKFLÜSSE/REINVESTITIONEN:** S. 12

„Rückflüsse aus dem investierten Kapital des Investmentfonds werden bis zum Ende des Reinvestitionszeitraums von der KVG unter Beachtung der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrundsätze erneut investiert (Reinvestitionszeitraum), sofern sie nicht für die Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve verwendet werden. Regelmäßige Liquiditätsausschüttungen an die Anleger sind während der Laufzeit nicht vorgesehen.“

**BLIND-POOL:** S. 12

„...Die Anlageentscheidungen werden unter Beachtung der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrundsätze von der KVG getroffen.“

**FREMDKAPITAL:** S. 68 - 9.1.2.

„Der Investitions- und Finanzierungsplan sieht keinen Einsatz von Fremdkapital vor. Als Zwischenfinanzierung für Kapitalzusagen an institutionelle Investmentstrategien, ist die kurzfristige Aufnahme von Fremdkapital möglich.“

**HAFTUNG / NACHSCHUSSPFLICHT:** S. 123 §7 (1)

„Über die in der Beitrittserklärung angegebene Einzahlungsverpflichtung gemäß § 3 des Gesellschaftsvertrages hinaus übernehmen die Anleger bzw. Kommanditisten keine weiteren Zahlungs-, Nachschuss-, Kapitalerhöhungs- oder Haftungsverpflichtungen.“

**HAFT EINLAGE HANDELSREGISTER FÜR TREUHANDKOMMANDITISTIN:** S. 120 §3 (2)

„...Die in das Handelsregister einzutragende Hafteinlage der Treuhandkommanditistin beträgt 1.000,- EUR ...“

**HAFTUNG/RÜCKFORDERUNG VON AUSSCHÜTTUNGEN:** S. 121 §3 (7)

„Mit der vollständigen Erbringung der gezeichneten Kommanditeinlage erlischt der Anspruch gegen einen Anleger bzw. Kommanditisten auf Leistung der Einlage. Ein Anleger bzw. Kommanditist ist nicht zum Ausgleich entstandener Verluste verpflichtet. § 707 BGB bleibt somit anwendbar. Für den Fall, dass die Fondsgesellschaft Entnahmebeträge, die über den jeweiligen Gewinnanteil hinausgehen, als Kapitalentnahmen an die Anleger bzw. Kommanditisten auszahlt, kann die Fondsgesellschaft diese Beträge nicht erneut als Einlagen einfordern...“

**INVESTITIONSSTRATEGIE/STREUUNG:** S. 11 sowie S. 34 ff - sowie detaillierte Informationen in der Produktinformation

**JAHRESABSCHLUSSPRÜFER/JAHRESABSCHLUSS/JAHRESBERICHT:** S. 94 - 13.3.

„Mit der Prüfung des Investmentfonds und der Erstellung des Jahresberichts wird für das erste Geschäftsjahr die KPMG AG (...) beauftragt.“

„Der Wirtschaftsprüfer prüft den Jahresabschluss des Investmentfonds, der sodann in testierter Form Eingang in den zu veröffentlichenden Jahresbericht findet. Bei der Prüfung hat er u. a. festzustellen, ob bei der Verwaltung des Investmentfonds die Vorschriften des KAGB sowie die Bestimmungen der Anlagebedingungen beachtet worden sind. Das Ergebnis der Prüfung ist in einem besonderen Vermerk zusammenzufassen ...“

**KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT (KVG):** S. 24 - 28

DF Deutsche Finance Investment GmbH (100%ige Tochter der DF Deutsche Finance Holding AG)

**KOSTEN/INVESTITIONS- & FINANZIERUNGSPLAN:** S. 66 - 71 - Kosten sind auch Teil der Anlagebedingungen (S. 114 – 116)

Agio/Ausgabeaufschlag: bis zu 5 % der Kommanditeinlage

Initialkosten: S. 114 (4) bis zu 12,20 % der Kommanditeinlage

Laufende Kosten der KVG: bis zu 2,49 % des Nettoinventarwertes

„Die Summe aller laufenden Vergütungen an die KVG, an Gesellschafter der KVG oder der Fondsgesellschaft sowie an Dritte gemäß den nachstehenden Ziffern 2 bis 4 kann jährlich insgesamt bis zu 2,49 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen...“ weitere Kosten/Transaktionskosten: Alle unmittelbar zu belastenden Kostenpositionen sind in den Anlagebedingungen aufgeführt. S. 116.

Performance Fee/erfolgsabhängige Vergütung: S. 116 (9) „...bis zu 15 % des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits geleisteter Ausschüttungen die Zeichnungssumme zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 5 % übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), maximal bis zu 10 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes ...“

**KÜNDIGUNG:** S. 129 f. §18 - **AUSSCHLUSS & AUSSCHIEDEN** §19-20 und **FOLGEN/AUSEINANDERSETZUNGSGUTHABEN** §22

„Die ordentliche Kündigung der Beteiligung an dem Investmentfonds durch einen Gesellschafter (ggf. für diesen durch die Treuhandkommanditistin) oder ein sonstiger Austritt sind während der Dauer des Investmentfonds ausgeschlossen. Unberührt bleibt das Recht des Anlegers zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund. ...“

**RISIKEN:** Seite 44 -64

„Die vorliegende Beteiligung an dem Investmentfonds ist auf Grund ihres Charakters einer unternehmerischen Beteiligung mit verschiedenen Risiken, sowohl auf Ebene des Investmentfonds und der institutionellen Investmentstrategien wie auch des Anlegers, verbunden ...“

**STEUER: BEDEUTSAME STEUERVORSCHRIFTEN:** S. 75 - 87

Einkunftsart: Einkünfte aus Gewerbebetrieb S. 77 -11.4.

Teileinkünfteverfahren: S. 79 (Abs.2) „...Aufgrund des sog. Teileinkünfteverfahrens unterliegen im Gewinnanteil des Investmentfonds enthaltene, qualifizierende Ausschüttungen von Kapitalgesellschaften, wie einer deutschen GmbH, nicht in voller Höhe, sondern grundsätzlich nur zu 60 % (§ 3 Nr. 40 EStG) auf Anlegerebene der Einkommensteuer mit dem individuellen Steuersatz von bis zu 45 % (Spitzensteuersatz) zzgl. ggf. Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer; 40 % der Einnahmen sind folglich steuerfrei. Die ESt-Belastung kann daher bis zu 27 % betragen ...“

**TODESFALLREGELUNG:** S. 130 §21

„Beim Tod eines Gesellschafters wird die Investmentfonds nicht aufgelöst, sondern mit dessen Erben fortgesetzt ...“

**VERWAHRSTELLE UND IHRE AUFGABEN:** S. 30 sowie S.118

CACEIS Bank S.A., Germany Branch – Haftung der Verwahrstelle: Anlagebedingungen: S. 118 §11 (4)

**VORABERGEBNIS:** S. 127 §12 (3)

„Die Anleger erhalten in den Geschäftsjahren während der Beitrittsphase ab dem Zeitpunkt des wirksamen Beitritts entsprechend § 3 Abs. 5 dieses Vertrags ein Vorabergebnis in Höhe von 2 % p.a. ihres jeweiligen Kapitalkontos I – berechnet nach der deutschen Zinsmethode (30/360) – zugewiesen. Das Vorabergebnis wird im Verhältnis zu den übrigen Anlegern als Aufwand behandelt.“

**WICHTIGER HINWEIS:**

Dieser Wegweiser bildet nur auszugsweise Textpassagen der jeweiligen Themen des Verkaufsprospektes des Investmentfonds ab - einige Themen sind mehrfach im Prospekt vorhanden, ohne hier aufgelistet zu sein. Es besteht daher kein Anspruch auf Vollständigkeit. Rechtlich bindend ist ausschließlich das jeweils gültige Verkaufsprospekt samt ev. Nachträge und des BIB! Dieser Wegweiser dient daher nur zur Übersicht und ist nur für interne Zwecke bestimmt!

Umschlag / Cover: AdobeStock\_247611151©VladFotoMag, S. 64: AdobeStock\_170710466©mimacz, S. 66: shutterstock\_330901595©Golden Dayz, S. 69: AdobeStock\_303830978©cofficevit, S. 70/71: freepik\_3771157©rawpixel.com.

E. SALESPEDIA OPERATIVE DF DEUTSCHE  
FINANCE INVESTMENT FUND 22



RP Asset Finance Treuhand GmbH | Frauenstraße 30 | 80469 München

DF Deutsche Finance Solution GmbH  
Herrn Volkmarr Müller  
Leopoldstraße 156  
80804 München

RP Asset Finance Treuhand GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Frauenstraße 30  
80469 München

Phone: +49-89-2323999-0  
Fax: +49-89-2323999-99  
Email: [info@rpwpg.de](mailto:info@rpwpg.de)

Sitz der Gesellschaft: München  
Amtsgericht München  
HRB 158708

Geschäftsführer:  
WP/StB Andreas Müthing  
RA Dr. Jürgen Müller

12.12.2023

**DF SALESPEDIA OPERATIVE Broschüre zum „DF Deutsche Finance Investment Fund 22 GmbH & Co. geschlossene InvKG“ (Stand Dezember 2023)**

Sehr geehrter Herr Müller,

Sie haben uns gebeten, die im Anhang beigelegte DF SALESPEDIA OPERATIVE Broschüre zum „DF Deutsche Finance Investment Fund 22 GmbH & Co. geschlossene InvKG“ (Stand Dezember 2023) in entsprechender Anwendung der Vorschriften des § 63 Abs. 6 Wertpapierhandelsgesetzbuch (WpHG) bzw. der Art. 44 und Art. 46 Abs. 5 und Abs. 6 der delegierten Verordnung 2017/565 und des §§ 302 f. KAGB über die formale und inhaltliche Gestaltung von Werbemitteln zu beurteilen. Unser Prüfungsumfang entspricht dabei dem in BT 3 des Rundschreibens 05/2018 zu den „Mindestanforderungen an die Compliance-Funktion und weitere Verhaltens-, Organisations- und Transparenzpflichten (MaComp)“ durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) festgelegten Prüfungsumfang für die Prüfung von Werbemitteln aus Drittquellen durch Wertpapierdienstleistungsinstitute in der Konstellation, dass die Werbemittel dem Wertpapierdienstleistungsinstitut zuzurechnen sind, da der Dritte ein Absatzinteresse hat.

Für die Durchführung des Auftrages und unsere Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, gelten unser Auftragsbestätigungsschreiben vom 17.07.2023 und die Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 01.01.2017 (Anlage 1). Darin sind explizite Regelungen zur Haftungsbegrenzung auch gegenüber Dritten enthalten; danach bedarf die Weitergabe unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung, die wir hiermit bereits ausdrücklich und ausschließlich für alle Gesellschaften der Deutsche Finance Group, für die Kooperationspartner der DF Deutsche Finance Solution GmbH und für die vertraglich gebundenen Vermittler der DF Deutsche Finance Capital GmbH erteilen. Die Weitergabe an sonstige Dritte erfolgt ausschließlich im Wege einer zwischen dem Dritten und uns gesondert abzuschließenden Haftungsvereinbarung.



Die DF SALESPEDIA OPERATIVE Broschüre dient ausschließlich internen vertriebsunterstützenden Zwecken und darf nur von Geschäftsführern der DF Deutsche Solution GmbH, angestellten Consultants der DFS und den Kooperationspartnern der DFS sowie von Geschäftsführern der DF Deutsche Finance Capital GmbH, deren vertraglich gebundenen Vermittlern und den bei der DF Deutsche Finance Capital GmbH angestellten Personen des fachlichen Vertriebsservices verwendet werden.

Im Rahmen der DF SALESPEDIA OPERATIVE Broschüre werden detailliert aufgelistete Fragen zu einer Vielzahl von relevanten Themen, die im Zusammenhang mit einer Beteiligung an dem „DF Deutsche Finance Investment Fund 22 GmbH & Co. geschlossene InvKG“ stehen, ausführlich beantwortet. Folgende Themen werden behandelt: „Überblick IF 22“, „Investitions- und Investmentstrategie des IF 22“, „Der Anlegerschutz (KAGB) für den Publikums-AIF und der Anlegervorteil“, „Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)“, „Verwahrstelle“, „Treuhandvertrag“, „Anteilklassen“, „Betritts-, Kündigungsmöglichkeiten und Rückgaberechte“, „Die Haftung des Anlegers“, „Für den Anleger bedeutsame Steuervorschriften im Überblick“, „Kostenstruktur“, „Anlegerkreis, Zielgruppen“, „Fragen zum operativen Geschäft“, „Faire Anlegerbehandlung“ und „Wichtige Begriffe“.

Auf der Grundlage der Beurteilung in dem dargestellten Prüfungsumfang stellen wir fest, dass die im Anhang beigefügte DF SALESPEDIA OPERATIVE Broschüre zum „DF Deutsche Finance Investment Fund 22 GmbH & Co. geschlossene InvKG“ (Stand Dezember 2023) in seiner inhaltlichen und formalen Gestaltung den Vorschriften des § 63 Abs. 6 WpHG bzw. der Art. 44 und Art. 46 Abs. 5 und Abs. 6 der delegierten Verordnung 2017/565 entspricht, d.h. unseres Erachtens redlich, eindeutig und nicht irreführend ist. Wesentliche Aussagen werden nach unseren Feststellungen nicht unklar ausgedrückt. Darüber hinaus ist die Darstellung verständlich. Wir stellen ebenfalls fest, dass die vorgenannte Broschüre grundsätzlich auch die inhaltlichen und formalen Vorschriften in §§ 302 f. KAGB erfüllt. Es wurde auf eine Zusammenfassung der Anlegerrechte (einschließlich des Hyperlinks) und auf die Möglichkeit der AIF-Verwaltungsgesellschaft, den Vertrieb zu widerrufen, aufgrund des Adressatenkreises „Vermittler und Finanzberater“ verzichtet.

Die Beurteilung erfolgte aus Sicht eines durchschnittlichen Angehörigen der angesprochenen Kundengruppe.

Mit freundlichen Grüßen

**RP Asset Finance Treuhand GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

  
Andreas Müthing  
Wirtschaftsprüfer

  
Dr. Jürgen Müller  
Rechtsanwalt



# ANLAGEN



# DEUTSCHE FINANCE GROUP

## DF SALESPEDIA OPERATIVE

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 22  
GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG  
(IF 22)

#### Präambel

Sehr geehrte Leser,

der Wortteil „SALES“ verweist auf den vertrieblichen Bezug; die Endung „PEDIA“ ist eine Ableitung aus dem altgriechischen Wort „paideia“ und bedeutet Bildung. Mit „SALESPEDIA“ (Vertriebsbildung) beschreiben wir schon mit dem Titel klar unseren hohen vertrieblichen Wissensanspruch, den wir für den Vertrieb unserer Konzepte zu Grunde legen. DF SALESPEDIA OPERATIVE gibt zu ca. 100 Fragen zum IF 22 Antworten.

Die im Anschluss an die Teilantworten stehenden Quellenhinweise geben Ihnen die Möglichkeit, sich inhaltlich ausführlicher mit der jeweiligen Teilfrage zu beschäftigen. Wenn der Quellennachweis am Anfang oder am Ende einer Gesamtfrage steht, ist die Quelle inhaltlich auf die Gesamtfrage abgestellt.

#### WICHTIGE HINWEISE

Wir haben das erarbeitete Format „SALESPEDIA OPERATIVE IF 22“ von einer unabhängigen, renommierten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft aus München freiwillig auf WpHG-Konformität nach § 63 Abs. 6 WpHG und Art. 44 und 46 der Delgegierten Verordnung 2017/565 (DV) prüfen lassen. Diese wurde uns mit Datum vom 12.12.2023 bestätigt. Die WpHG-Konformität garantiert, dass nicht nur die einzelne Antwort inhaltlich richtig, sondern die gesamte SALESPEDIA OPERATIVE IF 22 nach den Vorgaben des Gesetzes redlich eindeutig und nicht irreführend ist.

Das Format dient ausschließlich internen vertriebsunterstützenden Zwecken. Es erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und stellt weder eine Anlageberatung noch Anlageempfehlung dar. Änderungen oder teilweise Änderungen sind nicht zulässig. Für über diese SALESPEDIA hinausgehende oder geänderte Inhalte wird nicht gehaftet.

Die SALESPEDIA OPERATIVE IF 22 darf nur von folgenden Personenkreisen verwendet werden:

- Geschäftsführer der DF Deutsche Solution GmbH, angestellte Vertriebsmanager der DF Solution und die Kooperationspartner der DF SOLUTION.
- Geschäftsführer der DF Deutsche Finance Capital GmbH, und die vertraglich gebundene Vermittler der DF Capital.
- Der Vertriebsservice und die Investorenbetreuung der DEUTSCHE FINANCE GROUP.

Eine wie auch immer gestaltete Wieder- und Weitergabe an eine nicht zu diesen Personenkreisen zählende Einzelperson oder Personenmehrheit (z.B. Anleger) ist nicht zulässig.

Die SALESPEDIA OPERATIVE IF 22 ist exklusiv für die beschriebenen Personenkreise im geschützten LOGIN-Bereich der DF Solution und der DF Capital ausschließlich als PDF abruf- und ausdrückbar.

Informationen zum Beteiligungsangebot und den damit verbundenen Chancen und Risiken enthalten der Verkaufsprospekt sowie die wesentlichen Anlegerinformationen. Für den Beitritt zum IF 22 sind ausschließlich der Verkaufsprospekt, die wesentlichen Anlegerinformationen sowie die Beitrittserklärung maßgeblich. Der Verkaufsprospekt einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag inkl. etwaiger Aktualisierungen, Nachträge und die aktuellen wAI sind als deutschsprachige Dokumente bei der DF Deutsche Finance Investment GmbH, Leopoldstraße 156, 80804 München, auf einem dauerhaften Datenträger, bspw. in Papierform, sowie als Download unter [www.deutsche-finance.de](http://www.deutsche-finance.de) erhältlich.

Stand Dezember 2023

**DF SALESPEDIA OPERATIVE**  
**DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 22**  
**GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG**

[Inhaltsverzeichnis](#)

|      |                                                                                                                                                               |    |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| I.   | Überblick IF 22.....                                                                                                                                          | 7  |
| 1.   | Was ist der IF 22 für ein Fondstyp? .....                                                                                                                     | 7  |
| 2.   | Was ist ein geschlossener Publikums-AIF? .....                                                                                                                | 7  |
| 3.   | Welche Kompetenz haben die Investmentmanager der DEUTSCHE FINANCE GROUP? .....                                                                                | 7  |
| 4.   | Was ist die konzeptionelle Leistung der DFI, die sie mit dem IF 22 bewirkt?.....                                                                              | 7  |
| 5.   | Welche Aufgabe hat und welche Vorteile bietet der IF 22? .....                                                                                                | 8  |
| 6.   | Welches Volumen hat das geplante Kommanditkapital? .....                                                                                                      | 8  |
| 7.   | Gibt es beim IF 22 eine Mindestplatzierungssumme?.....                                                                                                        | 8  |
| 8.   | Gibt es eine Mindestplatzierungsgarantie? .....                                                                                                               | 8  |
| 9.   | Welche Phasen durchläuft der IF 22 auf der Zeitachse? .....                                                                                                   | 9  |
| 10.  | Wie lange dauert die Beitrittsphase; kann sie verlängert werden? .....                                                                                        | 9  |
| 11.  | Bis wann dauert die geplante Fondslaufzeit des IF 22?.....                                                                                                    | 9  |
| 12.  | Investitions- und Finanzierungsplan des IF 22.....                                                                                                            | 10 |
| II.  | Investitions- und Investmentstrategie des IF 22 .....                                                                                                         | 11 |
| 1.   | Was ist die Investitionsstrategie des IF 22?.....                                                                                                             | 11 |
| 2.   | Wer zählt im Wesentlichen zu den klassischen institutionellen Investoren?.....                                                                                | 11 |
| 3.   | Was ist die Besonderheit einer nach den KAGB-Vorschriften risikogemischten Investitionsstrategie des IF 22? .                                                 | 11 |
| 4.   | Wie erfüllt der IF 22 den für Publikums-AIF vom KAGB vorgeschriebenen Grundsatz der Risikomischung? .....                                                     | 11 |
| 5.   | Was sind beispielhafte Investmentstrategien des IF 22 und nach welchen Kriterien wählt der IF 22 diese aus? .                                                 | 11 |
| 6.   | Wie dokumentiert die DFG bei ihren Investments die Einhaltung von Umwelts- und Sozialstandards? .....                                                         | 12 |
| 7.   | Sind die Zeichner des IF 22 zugleich Gesellschafter auf der Ebene der institutionellen Investmentstrategien? ...                                              | 12 |
| 8.   | Was ist ein Blind Pool und was mildert den Blindpoolcharakter des IF 22 ab? .....                                                                             | 13 |
| 9.   | Was ist unter dem J-Curve-Effekt zu verstehen?.....                                                                                                           | 13 |
| III. | Der Anlegerschutz (KAGB) für den Publikums-AIF und der Anlegervorteil .....                                                                                   | 14 |
| 1.   | Wer ist die Zielgruppe für geschlossene Publikums-AIF? .....                                                                                                  | 14 |
| 2.   | Durch welches Gesetz werden die geschlossenen AIF reguliert?.....                                                                                             | 14 |
| 3.   | In welche der vom Gesetzgeber zugelassenen Anlageklassen investiert der IF 22? .....                                                                          | 14 |
| 4.   | Welchen Nutzen haben die Anleger davon, dass die Anlagebedingungen vor der Prospektierung bei der BaFin eingereicht und von ihr genehmigt werden müssen?..... | 14 |
| 5.   | Wie begrenzt das KAGB das Fremdwährungsrisiko? .....                                                                                                          | 14 |
| 6.   | Wer kontrolliert die ordnungsgemäße Durchführung der Bewertung der Vermögensgegenstände?.....                                                                 | 14 |
| 7.   | Was bedeutet die Haftung der KVG für deren Geschäftsführung? .....                                                                                            | 14 |
| 8.   | Wie schützen das KAGB und der IF 22 seine Anleger vor den Risiken einer Fremdfinanzierung? .....                                                              | 14 |
| 9.   | Welchen Vorteil bringt die Risikomischung beim Publikums-AIF für die Anleger des IF 22? .....                                                                 | 14 |
| 10.  | Wie hoch ist die Mindestbeteiligungssumme beim IF 22? .....                                                                                                   | 15 |
| IV.  | Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG).....                                                                                                                     | 16 |
| 1.   | Wer trägt die Prospektverantwortung? .....                                                                                                                    | 16 |

**DF SALESPEDIA OPERATIVE**  
**DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 22**  
**GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG**

|       |                                                                                                                |    |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2.    | Eckdaten und Struktur der KVG (DF Deutsche Finance Investment GmbH abgekürzt DFI).....                         | 16 |
| 3.    | Wie hoch ist die Kapitalausstattung der KVG des IF 22? .....                                                   | 16 |
| 4.    | Welches sind die wesentlichen Aufgaben einer KVG? .....                                                        | 16 |
| 5.    | Wofür haftet die KVG?.....                                                                                     | 16 |
| 6.    | Wie hoch ist die Vergütung der KVG? .....                                                                      | 16 |
| V.    | Verwahrstelle.....                                                                                             | 17 |
| 1.    | Wer ist die Verwahrstelle für den IF 22? .....                                                                 | 17 |
| 2.    | Eckdaten zur Verwahrstelle des IF 22, die CACEIS Bank S.A., Germany Branch per 31.12.2022.....                 | 17 |
| 3.    | Welche sind die wesentlichen Aufgaben einer Verwahrstelle? .....                                               | 17 |
| 4.    | Wofür haftet die Verwahrstelle? .....                                                                          | 17 |
| 5.    | Wie hoch ist die Vergütung der Verwahrstelle? .....                                                            | 17 |
| VI.   | Treuhandvertrag.....                                                                                           | 18 |
| 1.    | Wer ist die Treuhänderin und was bewirkt sie für die Anleger des IF 22? .....                                  | 18 |
| 2.    | Kann der Treugeber (Anleger) seine indirekte Beteiligung in die eines Kommanditisten umwandeln? .....          | 18 |
| 3.    | Welche Vergütung erhält der Treuhänder?.....                                                                   | 18 |
| VII.  | Einlage .....                                                                                                  | 19 |
| 1.    | Gibt es beim IF 22 verschiedene Anteilklassen? .....                                                           | 19 |
| 2.    | Wie hoch ist die zu leistende Mindesteinmalanlage? .....                                                       | 19 |
| 3.    | In welchen Schritten kann die Mindesteinlage erhöht werden?.....                                               | 19 |
| 4.    | Wie viel muss der Anleger zur Erfüllung seiner Einzahlungsverpflichtung bis wann und wohin bezahlen? .....     | 19 |
| 5.    | Wie hoch ist der prognostizierte Gesamtmittelrückfluss? .....                                                  | 19 |
| 6.    | Ist der Gesamtmittelrückfluss der Zeit oder der Höhe nach garantiert?.....                                     | 19 |
| 7.    | Gibt es laufende Auszahlungen? .....                                                                           | 19 |
| VIII. | Beitritts-, Kündigungsmöglichkeiten und Rückgaberechte .....                                                   | 20 |
| 1.    | Wie können potenzielle Anleger dem IF 22 beitreten? .....                                                      | 20 |
| 2.    | Gibt es wirtschaftliche Unterschiede zwischen der Stellung des Treugebers und der des Kommanditisten? .....    | 20 |
| 3.    | Ist für den Anleger im Standardfall die mittelbare Beteiligung oder die Direktbeteiligung vorteilhafter? ..... | 20 |
| 4.    | Welche Unterlagen erhält ein Anleger nach Einreichung seiner kompletten Beitrittsunterlagen? .....             | 20 |
| 5.    | Was erhält der Anleger nach Annahme seiner Beitrittserklärung zum IF 22?.....                                  | 20 |
| 6.    | Wie oft und in welcher Form (Extranet, DFG Newsblog) wird der Anleger mindestens informiert? .....             | 20 |
| 7.    | Gibt es für Zeichner, die dem IF 22 früher als andere beitreten ein zeitanteiliges Vorabergebnis? .....        | 20 |
| 8.    | Welche Kündigungs-, Rückgabe- und Rücknahmerechte gibt es beim IF 22? .....                                    | 20 |
| IX.   | Die Haftung des Anlegers .....                                                                                 | 21 |
| 1.    | Ist die persönliche Haftung des Anlegers begrenzt? .....                                                       | 21 |
| 2.    | Beispiel für die Haftung eines Treugebers?.....                                                                | 21 |
| 3.    | Wie hoch ist die Haftsumme des Direktkommanditisten beim IF 22 und was bedeutet das für ihn? .....             | 21 |
| 4.    | Besteht für den Anleger über die Leistung seiner Einlage hinaus noch eine weitere Verpflichtung?.....          | 21 |

**DF SALESPEDIA OPERATIVE**  
**DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 22**  
**GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG**

|       |                                                                                                                                                               |    |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| X.    | Für den Anleger bedeutsame Steuervorschriften im Überblick .....                                                                                              | 22 |
| 1.    | Allgemeiner Hinweis .....                                                                                                                                     | 22 |
| 2.    | Welche Einkunftsart erzielt der Anleger mit den Erträgen aus dem IF 22? .....                                                                                 | 22 |
| 3.    | Wie erfolgt die Besteuerung der individuellen Anteile der Anleger des IF 22? .....                                                                            | 22 |
| 4.    | Kann der Zeichner einen Freistellungsauftrag erteilen? .....                                                                                                  | 22 |
| 5.    | Was passiert mit der Beteiligung bei Versterben des Anlegers? .....                                                                                           | 22 |
| 6.    | Wie ist die steuerliche Behandlung von Anteilen am IF 22 im Falle von Erbschaft oder Schenkung? .....                                                         | 22 |
| XI.   | Kostenstruktur .....                                                                                                                                          | 23 |
| 1.    | Wie hoch sind die Initialkosten inkl. Agio bezogen auf das gezeichnete Kommanditkapital? .....                                                                | 23 |
| 2.    | Was ist die Bemessungsgrundlage für die laufenden jährlichen Kosten beim IF 22? .....                                                                         | 23 |
| 3.    | Wie hoch sind die laufenden Kosten? .....                                                                                                                     | 23 |
| 4.    | An die Wertentwicklung gebundene Erfolgsvergütung der KVG .....                                                                                               | 23 |
| XII.  | Anlegerkreis, Zielgruppen .....                                                                                                                               | 24 |
| 1.    | Für welche Kunden könnte der IF 22 interessant sein? .....                                                                                                    | 24 |
| 2.    | Anleger sollten ... ..                                                                                                                                        | 24 |
| 3.    | Die Vermögensplanung sollte nicht ... ..                                                                                                                      | 24 |
| 4.    | Für welche Anlegerkreise ist der IF 22 nicht geeignet? .....                                                                                                  | 24 |
| 5.    | Sind geschlossene alternative Publikums-AIFs von der Rechtsprechung standardisiert anerkannte Teile der privaten Altersvorsorge im Privatkundensegment? ..... | 24 |
| XIII. | Fragen zum operativen Geschäft .....                                                                                                                          | 25 |
| 1.    | Welche Informationen und Pflichtunterlagen gibt es für den Interessenten vor Vertragsschluss? .....                                                           | 25 |
| 2.    | Können sich Kapital-/Personengesellschaften oder Stiftungen mit Sitz in Deutschland am IF 22 beteiligen? .....                                                | 25 |
| 3.    | Können sich nat./jur. Personen mit Wohnsitz/Betriebsstätte im außer- und europäischen Ausland am IF 22 beteiligen? .....                                      | 25 |
| 4.    | Ist die Erfassung Minderjähriger auf dem Zeichnungsschein möglich? .....                                                                                      | 26 |
| 5.    | Ist eine zweite beitretende Person / ein Mit Antragsteller möglich? .....                                                                                     | 26 |
| 6.    | Was ist zu beachten, wenn der Antragsteller nicht der Beitragszahler ist (Achtung bei Firmenkonten)? .....                                                    | 26 |
| 7.    | Welche Konsequenz hat die ausschließliche Vertriebszulassung des IF 22 in Deutschland? .....                                                                  | 26 |
| 8.    | Können Anleger nach dem Beitritt während der Laufzeit Entnahmen getätigt werden? .....                                                                        | 26 |
| 9.    | Kann der Anleger auf seine Ausschüttung verzichten, so dass diese im Fonds verbleibt? .....                                                                   | 26 |
| 10.   | Kann der Anleger seine Beteiligung übertragen/verkaufen? .....                                                                                                | 27 |
| 11.   | Welches Procedere ist für den Zweitmarkt seit dem 01.01.2017 zwingend vorgeschrieben? .....                                                                   | 27 |
| 12.   | Wann erhalten Vertriebspartner ihre Provisionsabrechnung? .....                                                                                               | 27 |
| XIV.  | Faire Anlegerbehandlung .....                                                                                                                                 | 28 |
| 1.    | Wozu ist die DFI als externe KVG nach dem KAGB verpflichtet? .....                                                                                            | 28 |
| XV.   | Wichtige Begriffe .....                                                                                                                                       | 29 |
| 1.    | AIF / Alternativer Investmentfonds .....                                                                                                                      | 29 |
| 2.    | AIFMD oder AIFM-Richtlinie .....                                                                                                                              | 29 |

**DF SALESPEDIA OPERATIVE**  
**DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 22**  
**GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG**

|     |                                                                                   |    |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|----|
| 3.  | Anlageobjekt.....                                                                 | 29 |
| 4.  | Anleger.....                                                                      | 29 |
| 5.  | Asset-Klassen .....                                                               | 29 |
| 6.  | Asset-Klasse Immobilien .....                                                     | 29 |
| 7.  | Ausgabeaufschlag .....                                                            | 29 |
| 8.  | Auslagerung .....                                                                 | 29 |
| 9.  | Ausschüttung / Auszahlung / Entnahme / Rückflüsse .....                           | 29 |
| 10. | BaFin .....                                                                       | 30 |
| 11. | Beitrittserklärung.....                                                           | 30 |
| 12. | Beitrittsphase.....                                                               | 30 |
| 13. | Beleihungsauslauf.....                                                            | 30 |
| 14. | Bemessungsgrundlage .....                                                         | 30 |
| 15. | Bewirtschaftungsphase .....                                                       | 30 |
| 16. | Blind-Pool-Konzept .....                                                          | 30 |
| 17. | BMF.....                                                                          | 30 |
| 18. | Cashflow .....                                                                    | 30 |
| 19. | Club Deal.....                                                                    | 30 |
| 20. | Co-Investment .....                                                               | 30 |
| 21. | DBA .....                                                                         | 31 |
| 22. | Due Diligence .....                                                               | 31 |
| 23. | Eigenkapital .....                                                                | 31 |
| 24. | Emerging Markets.....                                                             | 31 |
| 25. | Frontier Markets.....                                                             | 31 |
| 26. | Geschäftsführende Gesellschafter(in), persönlich haftende Gesellschafter(in)..... | 31 |
| 27. | Institutioneller Investor .....                                                   | 31 |
| 28. | Investitionsphase.....                                                            | 31 |
| 29. | Investmentfonds.....                                                              | 31 |
| 30. | Investmentvermögen .....                                                          | 31 |
| 31. | J-Curve-Effekt .....                                                              | 31 |
| 32. | Joint Venture .....                                                               | 32 |
| 33. | KAGB.....                                                                         | 32 |
| 34. | Kapitalgesellschaft .....                                                         | 32 |
| 35. | Kapitalkonto.....                                                                 | 32 |
| 36. | Kapitalverwaltungsgesellschaft/KVG.....                                           | 32 |
| 37. | Kommanditeinlage (gezeichnete).....                                               | 32 |
| 38. | Kommanditeinlage (geleistete).....                                                | 32 |
| 39. | Kommanditist .....                                                                | 32 |

**DF SALESPEDIA OPERATIVE**  
**DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 22**  
**GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG**

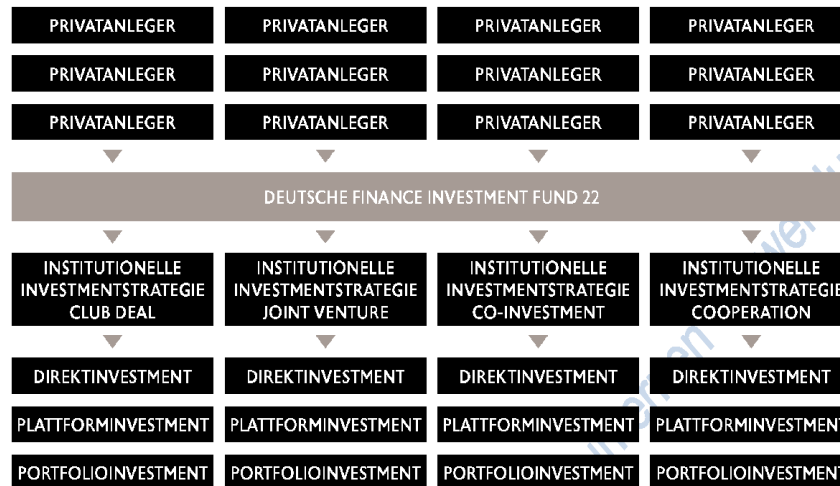
|                                                                                              |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 40. Kommanditkapital .....                                                                   | 32 |
| 41. Komplementär(in) .....                                                                   | 32 |
| 42. Leverage Effekt .....                                                                    | 33 |
| 43. Liquidation .....                                                                        | 33 |
| 44. Liquidationserlös .....                                                                  | 33 |
| 45. Nachhaltigkeitsfaktoren .....                                                            | 33 |
| 46. Nettoinventarwert (NIW) oder Net Asset Value (NAV) .....                                 | 33 |
| 47. Offenlegungs-Verordnung oder auch SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) ..... | 33 |
| 48. Performance .....                                                                        | 33 |
| 49. Personengesellschaft .....                                                               | 33 |
| 50. Portfolio-Management .....                                                               | 33 |
| 51. Rendite .....                                                                            | 33 |
| 52. Secondaries .....                                                                        | 33 |
| 53. Spezial-AIF .....                                                                        | 34 |
| 54. Totalgewinn .....                                                                        | 34 |
| 55. Treugeber .....                                                                          | 34 |
| 56. Verwahrstelle .....                                                                      | 34 |
| 57. Volatilität .....                                                                        | 34 |

**DF SALESPEDIA OPERATIVE**  
**DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 22**  
**GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG**

**I. Überblick IF 22**

1. Was ist der IF 22 für ein Fondstyp?
  - Der IF 22 ist ein Geschlossener Publikums-AIF / Alternativer Investmentfonds („AIF“)  
*VP S. 10 Ziff. 2. 1.*
2. Was ist ein geschlossener Publikums-AIF?
  - Ein geschlossener Publikums-AIF ist ein gemeinsames Anlagekonzept für eine unbestimmte Anzahl von Anlegern mit einer vorher festgelegten Laufzeit. Eine Rückgabe während der Laufzeit ist ausgeschlossen. Es besteht insoweit lediglich ein außerordentliches Kündigungsrecht aus wichtigem Grund.  
*VP S. 10 Ziff. 2.1., S. 39 Ziff. 7.7. linke Spalte erster Absatz*
  - Der geschlossene Publikums-AIF gehört zu dem durch das Kapitalanlagegesetz (KAGB) voll regulierten „weißen“ Kapitalmarkt. Zahlreiche gesetzliche Regeln des KAGB, deren Einhaltung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) überwacht wird, beinhalten anlegerschützende Inhalte. Das KAGB schreibt z.B. für die Publikums-AIF ausführlich den Grundsatz der Risikomischung vor. Dieser gilt als erfüllt, wenn der Fonds in mindestens drei Sachwerte investiert.  
*§ 262 (1) Ziff. 1 KAGB;*
  - 60 % Schranke für Fremdkapitalaufnahme: Der geschlossene AIF darf Kredite zu marktgerechten Konditionen bis zur Höhe von 150 % des schon eingesammelten und zusätzlich des noch nicht eingeforderten aber schon zugesagten Kapitals aufnehmen.  
*VP S. 40 Ziff. 7.9.; § 263 (1) S. 1 KAGB*
  - 30 % Schranke für Fremdwährungen: Der geschlossene AIF kann Vermögensgegenstände erwerben, die einem Währungsrisiko unterliegen. Diese Vermögensgegenstände dürfen 30 % des schon eingesammelten Kapitals und zusätzlich dem noch nicht eingeforderten aber schon zugesagten Kapital des Investmentfonds nicht übersteigen  
*VP S. 37 Ziff. 7.5.2.; § 261 (4) KAGB*
3. Welche Kompetenz haben die Investmentmanager der DEUTSCHE FINANCE GROUP?
  - Das Management-Team verfügt im Immobilien-, Private Equity und Infrastrukturbereich über mehr als 15 Jahre Erfahrung. Es hat über 11 Milliarden EUR Anlagevolumen in institutionelle Investmentfonds, Co-Investments und Club Deals investiert.  
*Marketingbroschüre*
  - Die DFI wurde in den letzten Jahren mehrfach für ihre Managementqualität und Fachkompetenz ausgezeichnet.  
*www.deutsche-finance-blog.de z. B. vom 07.02.2019 (Fondspreis 2019), vom 05.12.2019 (Scope Alternativer Investment Award 2020)*
4. Was ist die konzeptionelle Leistung der DFI, die sie mit dem IF 22 bewirkt?
  - Die DFI schafft für Privatanleger über den IF 22 einen mittelbaren Zugang zu institutionellen Investitionsstrategien.
  - Die Investitionsstrategie des Investmentfonds umfasst dabei mittelbare Investments in Immobilien, immobilienähnliche und immobilienbezogene Investments sowie Investments in Private Equity Real Estate Strategien.  
*VP S. 11 Ziff. 2.2.*

**DF SALESPEDIA OPERATIVE**  
**DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 22**  
**GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG**

**INVESTITIONSTRATEGIE**

VP S.11 Ziff. 2.2., Chart

5. Welche Aufgabe hat und welche Vorteile bietet der IF 22?
  - Der IF 22 ermöglicht als institutioneller Investor seinen Gesellschaftern parallel zu finanzstarken Investoren die mittelbare Teilhabe an allen weltweiten institutionellen Investitionen, die er im Rahmen seiner institutionellen Investitionsstrategien realisiert, ohne zugleich Gesellschafter der einzelnen Investments zu werden.
  - Dies ist den einzelnen Privatanlegern alleine nicht möglich, da institutionelle Fonds nur institutionelle Investoren mit entsprechendem regelmäßigem Anlagepotential in Millionenhöhe beitreten lassen.

VP S. 11 Ziff. 2. 2.
6. Welches Volumen hat das geplante Kommanditkapital?
  - Es ist beabsichtigt, das Kommanditkapital des Investmentfonds während der Beitrittsphase schrittweise auf 35 Mio. EUR zu erhöhen.

VP S. 10 Ziff. 2.1., geplantes Kommanditkapital und Beitrittsphase
7. Gibt es beim IF 22 eine Mindestplatzierungssumme?
  - Ja, die Mindestplatzierungssumme beträgt 3 Mio. EUR zzgl. Ausgabeaufschlag. Damit ist eine wirtschaftlich sinnvolle Diversifikation des Anlageportfolios des IF 22 möglich.

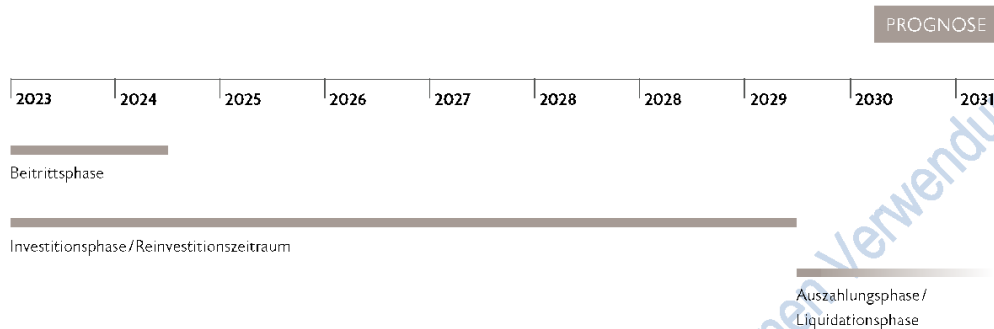
VP S. 18 Ziff. 3. 3. 2. Abs. 3
8. Gibt es eine Mindestplatzierungsgarantie?
  - Ja, eine Konzerngesellschaft der Deutsche Finance Group (DFG) hat eine Platzierungsgarantie in Höhe der Differenz zu der festgelegten Mindestplatzierung von 3 Mio. EUR abgegeben.

VP S. 18 Ziff. 3. 3. 2. Abs. 2

**DF SALESPEDIA OPERATIVE**  
**DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 22**  
**GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG**

9. Welche Phasen durchläuft der IF 22 auf der Zeitachse?

**DIE PHASEN DES INVESTMENTFONDS**



**VP S. 12 Ziff. 2.2., Chart**

10. Wie lange dauert die Beitrittsphase; kann sie verlängert werden?
- Die Beitrittsphase ist bis 30.06.2024 geplant. Die Komplementärin ist berechtigt diese bis längstens 31.12.2024 zu verlängern.  
**VP S. 10 Ziff. 2. 1.**
11. Bis wann dauert die geplante Fondslaufzeit des IF 22?
- Die Grundlaufzeit ist bis 30.06.2029 befristet. Bei Verlängerung der Beitrittsphase des Investmentfonds verlängert sich die Laufzeit bis zum 31.12.2029. Sie kann ausschließlich durch Gesellschafterbeschluss mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen um bis zu drei Jahre verlängert werden. Danach wird der Fonds liquidiert.  
**VP S. 10 Ziff. 2. 1.**

**DF SALESPEDIA OPERATIVE**  
**DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 22**  
**GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG**

## 12. Investitions-und Finanzierungsplan des IF 22

| INVESTITIONS- UND<br>FINANZIERUNGSPLAN                                      | PROGNOSE | ABSOLUT<br>IN EUR* | IN % DES GESELLSCHAFTS-<br>KAPITALS ZZGL.<br>AUSGABEAUFSCHLAG* | IN % DES GESELLSCHAFTS-<br>KAPITALS OHNE<br>AUSGABEAUFSCHLAG* |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| <b>A. MITTELVERWENDUNG</b>                                                  |          |                    |                                                                |                                                               |
| <b>I. INVESTITION</b>                                                       |          |                    |                                                                |                                                               |
| 1. Institutionelle Investmentsstrategien<br>(inkl. Anschaffungsnebenkosten) |          | 29.575.000         | 80,48 %                                                        | 84,50 %                                                       |
| 2. Transaktionsvergütung                                                    |          | 721.630            | 1,96 %                                                         | 2,06 %                                                        |
| <b>Zwischensumme Investition</b>                                            |          | <b>30.296.630</b>  | <b>82,44 %</b>                                                 | <b>86,56 %</b>                                                |
| <b>II. INITIALKOSTEN</b>                                                    |          |                    |                                                                |                                                               |
| 1. Eigenkapitalvermittlung<br>(inkl. Ausgabeaufschlag)                      |          | 4.375.000          | 11,90 %                                                        | 12,50 %                                                       |
| 2. Konzeption, Prospektierung                                               |          | 1.123.500          | 3,06 %                                                         | 3,21 %                                                        |
| 3. Marketing                                                                |          | 416.500            | 1,13 %                                                         | 1,19 %                                                        |
| 4. Haftung, Geschäftsführung                                                |          | 105.000            | 0,29 %                                                         | 0,30 %                                                        |
| <b>Zwischensumme Initialkosten</b>                                          |          | <b>6.020.000</b>   | <b>16,38 %</b>                                                 | <b>17,20 %</b>                                                |
| <b>III. LIQUIDITÄTSRESERVE</b>                                              |          | 433.370            | 1,18 %                                                         | 1,24 %                                                        |
| <b>Summe Mittelverwendung</b>                                               |          | <b>36.750.000</b>  | <b>100,00 %</b>                                                | <b>105,00 %</b>                                               |
| <b>B. MITTELHERKUNFT</b>                                                    |          |                    |                                                                |                                                               |
| <b>I. KOMMANDITKAPITAL</b>                                                  |          | 35.000.000         | 95,24 %                                                        | 100,00 %                                                      |
| <b>II. FREMDKAPITAL</b>                                                     |          | 0                  | 0 %                                                            | 0 %                                                           |
| <b>III. AUSGABEAUFSCHLAG</b>                                                |          | 1.750.000          | 4,76 %                                                         | 5,00 %                                                        |
| <b>Summe Mittelherkunft</b>                                                 |          | <b>36.750.000</b>  | <b>100,00 %</b>                                                | <b>105,00 %</b>                                               |

\*Alle Werte sind gerundet und jeweils inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer ausgewiesen.

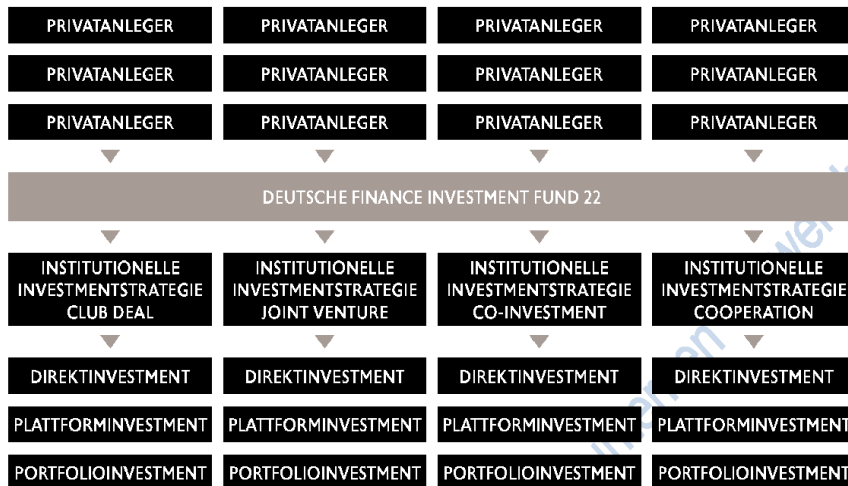
VP S. 13 Ziff. 2.4.

**DF SALESPEDIA OPERATIVE**  
**DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 22**  
**GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG**

## II. Investitions- und Investmentstrategie des IF 22

1. Was ist die Investitionsstrategie des IF 22?
  - Die Investitionsstrategie des Investmentfonds besteht im Wesentlichen darin, Privatanlegern Zugangswege zu exklusiven Immobilieninvestitionen zu ermöglichen, die in der Regel nur institutionellen Investoren mit einem permanenten Kapitalanlagebedarf in Millionenhöhe zugänglich und vorbehalten sind.  
*VP S. 11 Ziff. 2. 2.*
2. Wer zählt im Wesentlichen zu den klassischen institutionellen Investoren?
  - Ein institutioneller Investor ist ein Anleger, dessen Kapitalanlagen so hoch sind und/oder so häufig vorkommen, dass dafür ein in kaufmännischer Weise eingerichteter Geschäftsbetrieb erforderlich ist.
    - Pensionsfonds, Investmentfonds, Staatsfonds
    - Universitäten, Stiftungen, Verbände
    - Banken, Versicherungen, Industrieunternehmen
    - Kirchliche Organisationen
3. Was ist die Besonderheit einer nach den KAGB-Vorschriften risikogemischten Investitionsstrategie des IF 22?
  - Der IF 22 wird über seine unterschiedlichen Investmentstrategien regelmäßig ein breit diversifiziertes Portfolio aus unterschiedlichen Investments der beschriebenen Assetklassen aufbauen.  
*VP S. 11/12 Ziff. 2. 2.*
4. Wie erfüllt der IF 22 den für Publikums-AIF vom KAGB vorgeschriebenen Grundsatz der Risikomischung?
  - Der IF 22 wird in mindestens drei Sachwerte im Sinne des § 261 Absatz 2 KAGB investieren, sodass bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Streuung des Ausfallrisikos gewährleistet sein wird. Damit gilt der Grundsatz der Risikomischung im Sinne § 262 KAGB als erfüllt.  
*VP S. 35 Ziff. 7. 3 rechte Spalte – letzter Punkt*
  - Hinsichtlich der Verteilung der Vermögensgegenstände soll es sich bei mindestens 60 % der institutionellen Investmentstrategien um geschlossene, Spezial-AIF oder Unternehmensbeteiligungen mit Sitz in den Ländern der EU, im Vereinigten Königreich und den jeweils zugehörigen Staatsgebieten, den Vertragsstaaten der EWG sowie in den USA handeln.  
*VP S. 35 Ziff. 7. 3 mittlere Spalte*
  - Der IF 22 beteiligt sich oder erwirbt nur solche Investments, die den Anlagebedingungen entsprechen (z.B. Erwerb, Entwicklung, Bewirtschaftung und Veräußerung von Immobilien, Private Equity Real Estate)  
*VP S. 35 Ziff. 7. 3 mittlere Spalte unten und rechte Spalte oben*
  - Nach Abschluss der Investitionsphase werden die institutionellen Investmentstrategien eine planmäßige Diversifikation in Industrie- und Schwellenländern aufweisen.  
*VP S. 35 Ziff. 7. 3 rechte Spalte*
5. Was sind beispielhafte Investmentstrategien des IF 22 und nach welchen Kriterien wählt der IF 22 diese aus?
  - Die institutionellen Investmentstrategien umfassen z. B. 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 in Beteiligungen an sowohl inländischen als auch ausländischen (Investment-)Gesellschaften jeder Rechtsform bestehen oder durch den Erwerb solcher Beteiligungen auf dem Zweitmarkt (sog. Secondaries) erfolgen. Unabdingbar ist, dass bei allen Investmentstrategien die Haftung des IF 22 jeweils auf seine Zeichnungssumme beschränkt ist.  
*VP S. 11 Ziff. 2. 2.*

**DF SALESPEDIA OPERATIVE**  
**DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 22**  
**GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG**

**INVESTITIONSSTRATEGIE**

VP S. 11 Ziff. 2.2.

- Wie bei den Vorgängerfonds besteht auch für diesen die Möglichkeit durch sehr breite Streuung in eine Vielzahl von Einzelinvestments investiert zu sein.

Performamcebericht 2021 S. 38 & 39 am Beispiel Investment Fund 14

- Die institutionellen Investmentstrategien müssen auf Interessengleichlauf der Beteiligten angelegt sein (sog. Alignment of Interest).

VP S. 35 Ziff. 7. 3. Linke Spalte

- Die Investitionsstrategien müssen ein laufendes Berichtswesen nach anerkannten Bilanzierungsrichtlinien vorweisen. Jahresabschlüsse müssen von anerkannten und renommierten Wirtschaftsprüfungsgesellschaften testiert sein.

VP S. 35 Ziff. 7. 3. Linke Spalte

- Die Investitionsstrategien müssen erfolgsabhängige Gebührenkomponenten aufweisen.

VP S. 35 Ziff. 7. 3. Linke Spalte

6. Wie dokumentiert die DFG bei ihren Investments die Einhaltung von Umwelts- und Sozialstandards?

- Die DFG hat die „Principles of Responsibles Investments“ unterzeichnet und in ihren Prüfungs- und Berichtsstandard übernommen. Der DFG ist wichtig, dass ihre globalen Partner wissen, dass sie bei ihren Investments neben anderen wichtigen Punkten auch auf die Einhaltung von Umwelts- und Sozialstandards achtet.

[www.deutsche-finance-blog.de](http://www.deutsche-finance-blog.de) vom 23.11.2017

7. Sind die Zeichner des IF 22 zugleich Gesellschafter auf der Ebene der institutionellen Investmentstrategien?

- Nein. Die Anleger des IF 22 sind ausschließlich Gesellschafter des IF 22.

VP S. 11 Ziff. 2. 2.

**DF SALESPEDIA OPERATIVE**  
**DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 22**  
**GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG**

8. Was ist ein Blind Pool und was mildert den Blindpoolcharakter des IF 22 ab?
- Ein Blind Pool ist ein Fonds, der bei Vertriebsstart noch nicht investiert ist. Der IF 22 ist ein „Blind-Pool-Konzept“ im Bereich der Assetklasse Infrastruktur und Immobilien. Dieses Konzept ist definiert (begrenzt)
  - durch seine von der BaFin genehmigte Anlagestrategie, -kriterien und –grenzen.  
*VP S. 12 Ziff. 2. 2. mittlere Spalte; S. 44-45 Ziff. 8. 2. 1; S. 106 Glossar: Blindpool-Konzept*
  - Durch die von der BaFin für den IF 22 genehmigten, konkreten und ohne Gesellschafterbeschluss grundsätzlich nicht mehr veränderbaren Anlagebedingungen, wird der Blindpoolcharakter entsprechend dem gesetzgeberischen Willen durch (Festschreibung und Transparentmachung der konkrete Anlagestrategie des Fonds vor Vertriebsstart in den Anlagebedingungen und im Verkaufsprospekt, die beide dem Anleger für seine Entscheidung vor dem Beginn des Entscheidungsprozesses vorliegen), abgemildert.  
*§§ 266, 267 ff, 316 Abs. 1 Ziff. 2, Abs. 2 Ziff. 2*
9. Was ist unter dem J-Curve-Effekt zu verstehen?
- Die Vorlaufkosten der institutionellen Investmentstrategien verursachen mangels anfänglicher Einnahmen aus den noch nicht oder noch nicht komplett fertiggestellten und nutzbaren Investitionen einen anfänglich einzuplanenden negativen Rendite- und Liquiditätsverlauf. Der J-Curve-Effekt spiegelt den typischen Verlauf eines Immobilieninvestments wider.  
*VP S. 70 Ziff. 9. 6. rechte Spalte; S. 107 Glossar: J-Curve Effekt*

**DF SALESPEDIA OPERATIVE**  
**DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 22**  
**GMBH & CO. GESCHLOSSENE INKVG**

### III. Der Anlegerschutz (KAGB) für den Publikums-AIF und der Anlegervorteil

1. Wer ist die Zielgruppe für geschlossene Publikums-AIF?
  - Geschlossene Publikums-AIF sind vom Gesetzgeber auch an Privatanleger adressiert.  
*§§ 1, 262, 295 KAGB; VP S. 12 Ziff. 2, 3*
2. Durch welches Gesetz werden die geschlossenen AIF reguliert?
  - Die geschlossenen Publikums-AIF sind im KAGB vollständig (Produkt, Produktgeber AIF-Manager) reguliert.  
*§ 1 KAGB*
3. In welche der vom Gesetzgeber zugelassenen Anlageklassen investiert der IF 22?
  - Der IF 22 investiert in Immobilien sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften.  
*VP S. 112; Anlagebedingungen § 1 Ziff. 1 - 6*
4. Welchen Nutzen haben die Anleger davon, dass die Anlagebedingungen vor der Prospektierung bei der BaFin eingereicht und von ihr genehmigt werden müssen?
  - Die vom Amt vor Prospektierung genehmigten Anlagebedingungen sind Inhalt des danach dem Amt zur Gestattung vorzulegenden Verkaufsprospektes. Die BaFin überprüft, ob die Mindestanforderungen an die Anlagebedingungen formal eingehalten worden sind. Damit hat der Anleger die volle Transparenz über die Anlagestrategie und deren Kosten als Entscheidungsgrundlage. Anlagebedingungen können nach der Genehmigung später nur sehr schwer im Rahmen der Grenzen des KAGB geändert werden.  
*§§ 267, 316 KAGB*
5. Wie begrenzt das KAGB das Fremdwährungsrisiko?
  - Das KAGB etabliert für die Summe aus eingesammeltem und zusätzlich dem noch nicht eingeforderten aber schon zugesagten Kapital eine 30 % Schranke für Fremdwährungen.  
*VP S. 37 Ziff. 7. 5. 2.; § 263 KAGB*
6. Wer kontrolliert die ordnungsgemäße Durchführung der Bewertung der Vermögensgegenstände?
  - Das KAGB schreibt für den Publikums-AIF umfassende Bewertungspflichten vor und stellt die ordnungsgemäße Durchführung der Bewertung unter die Kontrolle der KVG.  
*VP S. 37-38 Ziff. 7.6.1., 7.6.2.*
7. Was bedeutet die Haftung der KVG für deren Geschäftsführung?
  - Schon der Verstoß gegen bestimmte aufsichtsrechtliche Vorschriften ist ohne, dass ein Verstoß gegen das Strafgesetzbuch vorliegen muß, unter Strafe gestellt.  
*KAGB Straf- und Bußgeldvorschriften §§ 339 ff KAGB*
8. Wie schützen das KAGB und der IF 22 seine Anleger vor den Risiken einer Fremdfinanzierung?
  - Der IF 22 legt die Messlatte noch höher als der Gesetzgeber. Er nutzt die 60 %-Schranke nicht, sondern sieht gar keine langfristige Finanzierung vor.  
*VP S. 40 Ziff. 7. 9. Abs. 3 Satz 2*
  - Beim IF 22 ist lediglich eine kurzfristige Zwischenfinanzierung (z.B. als Brückenfinanzierung für die Zeit zwischen einer Kapitalzusage an einen institutionellen Zielfonds und der erfolgreichen Platzierung des dafür einzuwerbenden Geldes) erlaubt.  
*VP S. 40 Ziff. 7. 9.*
9. Welchen Vorteil bringt die Risikomischung beim Publikums-AIF für die Anleger des IF 22?
  - Der Gesetzgeber bewertet bei einer Mischung in mindestens drei voneinander unabhängige für einen Publikums-AIF zugelassene Sachwerte das Risiko für geringer als bei einem Single-Assetfonds. Er ermöglicht damit Privatkunden sich an Publikums-AIF auch mit Summen unter 20.000 EUR zu beteiligen.  
*VP S. 34-35 Ziff. 7. 3. grau hinterlegte Felder; § 262 KAGB*

**DF SALESPEDIA OPERATIVE**  
**DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 22**  
**GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG**

10. Wie hoch ist die Mindestbeteiligungssumme beim IF 22?

- 1.000 EUR zzgl. bis zu max. 5 % Ausgabeaufschlag, höhere Beträge müssen durch 100 teilbar sein.

**VP S. 10 Ziff. 2. 1**

ausschließlich zur DF Solution - und DF Capital -internen Verwendung!!

**DF SALESPEDIA OPERATIVE**  
**DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 22**  
**GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG**

#### IV. Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)

1. Wer trägt die Prospektverantwortung?
  - Die DF Deutsche Finance Investment GmbH (DFI) übernimmt als KVG die Prospektverantwortung für den Inhalt des Verkaufsprospektes.  
*VP S. 8 Ziff. 1. 1.*
2. Eckdaten und Struktur der KVG (DF Deutsche Finance Investment GmbH abgekürzt DFI)
  - Die KVG firmiert seit ihrer BaFin-Erlaubnis vom 16.10.2014 unter DF Deutsche Finance Investment GmbH.
  - Sie wird von drei Geschäftsleitern geführt.  
*VP S. 24-27 Ziff. 4, 4. 1., 4. 2.*
  - Die KVG wird von einem von der DFG unabhängigen externen Unternehmen, der Verwahrstelle, kontrolliert.  
*VP S. 99 Ziff. 15. 1.; S. 30 Ziff. 5. 1.*
3. Wie hoch ist die Kapitalausstattung der KVG des IF 22?
  - Die Kapitalausstattung ist auf Grund der gesetzlich geregelten dynamischen Anforderung Schwankungen unterworfen. Sie beträgt derzeit ein Vielfaches der gesetzlichen Mindestanforderung des voll eingezahlten Stammkapitals von 125.000 EUR.  
*VP S. 24 Ziff. 4. 1.; § 25 Abs. 1 1. b, 2 KAGB; VP S. 99 Ziff. 15.1.*
  - Die jeweilige Kapitalausstattung muss zur Sicherheit als separater Einzelbetrag immer auf einem Sperrkonto mit entsprechendem Verwendungszweck einbezahlt sein.
4. Welches sind die wesentlichen Aufgaben einer KVG?
  - Die KVG gestaltet die Inhalte des Fonds. Die Gestaltung geht von der Konzeption über die Platzierung bis hin zur Liquidation, die Administration und die Personalverwaltung.  
*VP S. 27 Ziff. 4. 3.*
  - Die KVG hat drei nicht auslagerbare Vorbehaltsaufgaben: Portfolio-, Risiko- und Liquiditätsmanagement.
5. Wofür haftet die KVG?
  - Die KVG haftet für die korrekte Ausführung der ihr per Gesetz zugewiesenen und von ihr vertraglich übernommenen Aufgaben.  
*VP S. 27 Ziff. 4. 3.*
6. Wie hoch ist die Vergütung der KVG?
  - Die KVG erhält in der Beitrittsphase eine einmalige Konzeptionsgebühr iHv 3,21 % des zum Ende der Beitrittsphase gezeichneten Kommanditkapitals.  
*VP S. 28 Ziff. 4. 4.*
  - Die KVG erhält eine laufende Vergütung iHv 1,43 % p.a. des durchschnittlichen Nettoinventarwerts (NIW) des IF 22 des jeweiligen Geschäftsjahres; von der Fondsaufgabe bis Ende 2022 insgesamt mindestens jedoch 300.000 EUR.  
*VP S. 28 Ziff. 4. 4.*
  - Neben diesen Kosten erhält die KVG je nach Anfall eine Transaktionsgebühr bei Ankauf iHv. 2,44 % des Transaktionsgegenwertes.  
*VP S. 116 Ziff. 8*
  - Zudem entsteht im Erfolgsfalle eine Performance-Fee pro Anteil wie sie in der am Ende der Frage aufgeführten Quelle beschrieben ist.  
*VP S. 28 Ziff. 4. 4.*
  - Für die Besorgung der EK-Vermittlung des IF 22 erhält die KVG insgesamt eine Vergütung in Höhe von 12,5 % der von den Anlegern gezeichneten Kommanditeinlagen.  
*VP S. 13 Ziff. 2.4.*

**DF SALESPEDIA OPERATIVE**  
**DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 22**  
**GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG**

**V. Verwahrstelle**

1. Wer ist die Verwahrstelle für den IF 22?
  - Die KVG hat im Sinne von § 80 Abs.1 KAGB als Verwahrstelle die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, ein von der DFG unabhängiges und von der BaFin als Verwahrstelle zugelassenes Institut, beauftragt.  
*VP S. 30 Ziff. 5.1.*
2. Eckdaten zur Verwahrstelle des IF 22, die CACEIS Bank S.A., Germany Branch per 31.12.2022
  - Das voll eingezahlte Stammkapital beträgt 1,273 Milliarden EUR.  
*VP S. 99 Ziff. 15.1.*

**€4,6Bio.**  
ASSETS UNDER  
CUSTODY

**€2,2Bio.**  
ASSETS UNDER  
ADMINISTRATION

**€2,2Bio.**  
ASSETS UNDER  
DEPOSITARY/TRUSTEE

Zum 31. Juli 2023

Damit hat CACEIS im Bereich Investor services eine führende Position in Europa.

[www.caceis.com/de/ueber-uns/kennzahlen-ratings](http://www.caceis.com/de/ueber-uns/kennzahlen-ratings)

3. Welche sind die wesentlichen Aufgaben einer Verwahrstelle?
  - Laufende Überwachung und Verwahrung der zum Fonds gehörenden Vermögensgegenstände.
  - Eigentumsprüfung und Errichtung eines entsprechenden Bestandsverzeichnisses.
  - Ein- und Austrittskontrolle der Anleger.
  - Ermittlung des Anteilswertes und Bestellung des Bewerter
  - Kontrolle der Jahresergebnisse sowie die Ergebnisverteilung der Auszahlungen an die Anleger
  - Kontrolle der Vermögensaufstellungen
  - Zustimmung z.B. zu Verfügungen über bzw. Belastungen von Vermögenswerten
  - Die Verwahrstelle kontrolliert die Rechtmäßigkeit des Handelns der KVG  
*VP S. 30 Ziff. 5. 1. linke und mittlere Spalte 3. Absatz*
4. Wofür haftet die Verwahrstelle?
  - Die Verwahrstelle haftet für die korrekte Ausführung der ihr per Gesetz zugewiesenen und von ihr vertraglich übernommenen Aufgaben als Kontrollinstanz für die Rechtmäßigkeit des Handelns der KVG.  
*§ 88 KAGB*
5. Wie hoch ist die Vergütung der Verwahrstelle?
  - Die Verwahrstelle erhält ab Vertriebsbeginn eine laufende Vergütung in Höhe von 0,0536 % p.a. des durchschnittlichen Nettoinventarwerts (NIW) des IF 22 des jeweiligen Geschäftsjahres, mindestens aber 10.710 EUR p. a.  
*VP S. 30 Ziff. 5. 2.*

**DF SALESPEDIA OPERATIVE**  
**DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 22**  
**GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG**

**VI. Treuhandvertrag**

1. Wer ist die Treuhänderin und was bewirkt sie für die Anleger des IF 22?
  - Die Treuhänderin ist die DF Deutsche Finance Trust GmbH.  
*VP S. 99 Ziff. 15.1. oben*
  - Sie hält in ihrem eigenen Namen eine nach außen einheitliche Beteiligung in Höhe von 1.000 EUR, die alle Anleger umfasst. Die konkreten einzelnen Beteiligungssummen der Anleger werden in dem nicht öffentlichen Treugeberregister gelistet. Der Anleger steht nicht im Handelsregister.  
*VP S. 120 GesVertrag § 3 (2) iVm dem Treuhandvertrag S. 133 ff.*
2. Kann der Treugeber (Anleger) seine indirekte Beteiligung in die eines Kommanditisten umwandeln?
  - Ja, jeder Treugeber kann nach seiner freien Entscheidung nach dem Ende der Beitrittsphase jederzeit die Umwandlung in eine Direktbeteiligung verlangen. Die dafür erforderlichen Kosten (Notargebühr) trägt der Anleger selbst.  
*VP S. 128-129 GesVertrag § 17 (4)*
3. Welche Vergütung erhält der Treuhänder?
  - Er erhält eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,18 % p.a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes.  
*VP S. 70 Ziff. 9. 5. Abs. 1*

**DF SALESPEDIA OPERATIVE**  
**DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 22**  
**GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG**

**VII. Einlage**

1. Gibt es beim IF 22 verschiedene Anteilklassen?
  - Nein. Es gibt nur die Einmalanlage per Soforteinlage.  
*VP S. 10 Ziff. 2.1.*
2. Wie hoch ist die zu leistende Mindesteinmalanlage?
  - Die Mindesteinlage beträgt 1.000 EUR zzgl.  
*VP S. 10 Ziff. 2.1.*
3. In welchen Schritten kann die Mindesteinlage erhöht werden?
  - Höhere Einlagen müssen durch 100 EUR teilbar sein.  
*VP S. 10 Ziff. 2.1.*
4. Wie viel muss der Anleger zur Erfüllung seiner Einzahlungsverpflichtung bis wann und wohin bezahlen?
  - Er muss den Gesamtbetrag seiner gezeichneten Kommanditeinlage zzgl. des Ausgabeaufschlags innerhalb von 14 Tagen nach Zugang des Begrüßungsschreibens auf das Einzahlungskonto (Treuhandkonto) oder zu dem hiervon abweichenden und auf der Beitrittserklärung genannten Datum bezahlen.  
*VP S. 10 Ziff. 2.1. „Einzahlung der gezeichneten Kommanditeinlage“*
5. Wie hoch ist der prognostizierte Gesamtmittelrückfluss?
  - 152 %  
*VP S. 10 Ziff. 2.1. „prognostizierter Gesamtmittelrückfluss“*
6. Ist der Gesamtmittelrückfluss der Zeit oder der Höhe nach garantiert?
  - Nein. Der Gesamtmittelrückfluss ist abhängig von dem im Fonds erwirtschafteten Ergebnis der Immobilien und der Wertentwicklung der Immobilien.  
*VP S. 44 Ziff. 8.1. mittlere Spalte oben (abgeleitet aus keine Garantie)*
7. Gibt es laufende Auszahlungen?
  - Laufende Auszahlungen während der Fondslaufzeit sind frühestens nach dem Ende der Beitrittsphasemöglich, jedoch nicht vorgesehen. Die verfügbare Liquidität des Fonds soll während der Laufzeit vorwiegend für Reinvestitionen verwendet werden.  
*VP S. 10 Ziff. 2.1. „Laufzeit des Investmentfonds“*

**DF SALESPEDIA OPERATIVE**  
**DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 22**  
**GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG**

## IX. Die Haftung des Anlegers

1. Ist die persönliche Haftung des Anlegers begrenzt?
  - Die Haftung des Kommanditisten (auch des Treuhandkommanditisten) ist nach § 152 KAGB und dem Handelsgesetzbuch (§§ 171 ff HGB) und nach Erbringung seiner Pflichteinlage insgesamt auf die für ihn ins Handelsregister eingetragene Hafteinlage begrenzt.  
*VP S. 17 Ziff. 3.2.2.*
  - Der Anleger tritt dem Fonds über die Treuhandkommanditistin mittelbar bei. Der Treugeber wird nicht Kommanditist, wird nicht im Handelsregister eingetragen und haftet nicht gegenüber Gläubigern des Fonds. Der Treugeber ist wirtschaftlich (Rechte, Pflichten) einem Kommanditisten gleichgestellt und haftet der Treuhandkommanditistin anteilig entsprechend der für diese im Handelsregister eingetragenen Hafteinlage. Diese beträgt für alle Treugeber zusammen unveränderbar 1.000 EUR. Die Quote des einzelnen Treugebers errechnet sich im Verhältnis seiner Beteiligung zur Gesamtsumme der Treugeberbeteiligungen.  
*VP S. 17 Ziff. 3.2.2.*
2. Beispiel für die Haftung eines Treugebers?
  - Die Haftung der Treuhandkommanditistin gegenüber den Gläubigern des Fonds kann nach Erbringung der Pflichteinlage maximal in Höhe von 1.000 EUR wiederaufleben (§ 152 KAGB). Die Haftung des einzelnen Treugebers gegenüber der Treuhandkommanditistin kann maximal in Höhe seiner Beteiligungsquote (Verhältnis seiner gezeichneten Beteiligung zur Summe aller treuhänderisch gehaltenen Beteiligungen) wiederaufleben.
  - Wenn z.B. bei einem Gesamtvolumen des IF 22 von 100 Mio. EUR alle Anleger als Treugeber beigetreten sind, dann entspricht z.B. eine Beteiligungshöhe von 50.000 EUR nur 0,05 % des gesamten Kommanditkapitals. Der Treugeber haftet also gegenüber der Treuhandkommanditistin mit max. 0,05 % aus der Hafteinlage von 1.000 EUR. Dies sind in diesem Beispiel maximal bis zu 50 Cent.
3. Wie hoch ist die Haftsumme des Direktkommanditisten beim IF 22 und was bedeutet das für ihn?
  - Die im Handelsregister eingetragene Haftsumme eines Direktkommanditisten beim IF 22 beträgt 1 % bezogen auf seine gezeichnete Kommanditeinlage.
  - Bei einem Direktkommanditisten des IF 22 mit einer gezeichneten Kommanditeinlage von z. B. 50.000 EUR kann nach Leistung seiner gezeichneten Einlage, seine Haftung folglich maximal bis zu 1 % aus 50.000 EUR = 500 EUR wiederaufleben.
  - Hieraus ergibt sich, dass das Wiederauflebendspotenzial auch für den Direktkommanditisten gering ist. Beim Treugeber ist es allerdings, wie oben beispielhaft dargestellt, noch wesentlich geringer.  
*VP S. 17 Ziff. 3.2.2.*
4. Besteht für den Anleger über die Leistung seiner Einlage hinaus noch eine weitere Verpflichtung?
  - Nein, dies ist nicht der Fall (Nachschusspflicht, Kapitalerhöhung, Nachhaftung nach Beendigung sind für alle Kommanditisten ausgeschlossen).  
*VP S. 123-124 § 7 Gesellschaftsvertrag; § 152 (3) KAGB*

**DF SALESPEDIA OPERATIVE**  
**DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 22**  
**GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG**

**IX. Die Haftung des Anlegers**

1. Ist die persönliche Haftung des Anlegers begrenzt?
  - Die Haftung des Kommanditisten (auch des Treuhandkommanditisten) ist nach nach § 152 KAGB und dem Handelsgesetzbuch (§§ 171 ff HGB) und nach Erbringung seiner Pflichteinlage insgesamt auf die für ihn ins Handelsregister eingetragene Hafteinlage begrenzt.  
*VP S. 17 Ziff. 3.2.2.*
  - Der Anleger tritt dem Fonds über die Treuhandkommanditistin mittelbar bei. Der Treugeber wird nicht Kommanditist, wird nicht im Handelsregister eingetragen und haftet nicht gegenüber Gläubigern des Fonds. Der Treugeber ist wirtschaftlich (Rechte, Pflichten) einem Kommanditisten gleichgestellt und haftet der Treuhandkommanditistin anteilig entsprechend der für diese im Handelsregister eingetragenen Hafteinlage. Diese beträgt für alle Treugeber zusammen unveränderbar 1.000 EUR. Die Quote des einzelnen Treugebers errechnet sich im Verhältnis seiner Beteiligung zur Gesamtsumme der Treugeberbeteiligungen.  
*VP S. 17 Ziff. 3.2.2.*
2. Beispiel für die Haftung eines Treugebers?
  - Die Haftung der Treuhandkommanditistin gegenüber den Gläubigern des Fonds kann nach Erbringung der Pflichteinlage maximal in Höhe von 1.000 EUR wiederaufleben (§ 152 KAGB). Die Haftung des einzelnen Treugebers gegenüber der Treuhandkommanditistin kann maximal in Höhe seiner Beteiligungsquote (Verhältnis seiner gezeichneten Beteiligung zur Summe aller treuhänderisch gehaltenen Beteiligungen) wiederaufleben.
  - Wenn z.B. bei einem Gesamtvolumen des IF 22 von 100 Mio. EUR alle Anleger als Treugeber beigetreten sind, dann entspricht z.B. eine Beteiligungshöhe von 50.000 EUR nur 0,05 % des gesamten Kommanditkapitals. Der Treugeber haftet also gegenüber der Treuhandkommanditistin mit max. 0.05 % aus der Hafteinlage von 1.000 EUR. Dies sind in diesem Beispiel maximal bis zu 50 Cent.
3. Wie hoch ist die Haftsumme des Direktkommanditisten beim IF 22 und was bedeutet das für ihn?
  - Die im Handelsregister eingetragene Haftsumme eines Direktkommanditisten beim IF 22 beträgt 1 % bezogen auf seine gezeichnete Kommanditeinlage.
  - Bei einem Direktkommanditisten des IF 22 mit einer gezeichneten Kommanditeinlage von z. B. 50.000 EUR kann nach Leistung seiner gezeichneten Einlage, seine Haftung folglich maximal bis zu 1 % aus 50.000 EUR = 500 EUR wiederaufleben.
  - Hieraus ergibt sich, dass das Wiederauflebenspotenzial auch für den Direktkommanditisten gering ist. Beim Treugeber ist es allerdings, wie oben beispielhaft dargestellt, noch wesentlich geringer.  
*VP S. 17 Ziff. 3. 2. 2.*
4. Besteht für den Anleger über die Leistung seiner Einlage hinaus noch eine weitere Verpflichtung?
  - Nein, dies ist nicht der Fall (Nachschusspflicht, Kapitalerhöhung, Nachhaftung nach Beendigung sind für alle Kommanditisten ausgeschlossen).  
*VP S. 123-124 § 7 Gesellschaftsvertrag; § 152 (3) KAGB*

**DF SALESPEDIA OPERATIVE**  
**DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 22**  
**GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG**

## X. Für den Anleger bedeutsame Steuervorschriften im Überblick

1. Allgemeiner Hinweis
  - Die nachfolgenden Ausführungen der Ziffern 2 bis 6 binhalten für den Anleger einige bedeutsame Vorschriften. Es erfolgt dadurch keine individuelle steuerliche Beratung oder Beschreibung der Auswirkung beim einzelnen Anleger.
  - Insoweit bleibt es bei der dringenden Empfehlung für den Anleger, sich von einem Steuerberater zu den sich für ihn individuell ergebenden und ihn interessierenden steuerlichen Folgen beraten zu lassen.  
*VP S. 76 Ziff. 11. 1*
2. Welche Einkunftsart erzielt der Anleger mit den Erträgen aus dem IF 22?
  - Mit dem IF 22 erzielt der Anleger Einkünfte aus Gewerbebetrieb.  
*VP S. 77 Ziff. 11. 4*
3. Wie erfolgt die Besteuerung der individuellen Anteile der Anleger des IF 22?
  - Die dem Anleger anteilig zugerechneten gewerblichen Einkünfte werden vom Betriebsstätten-Finanzamt des Fonds dem Wohnsitzfinanzamt des Anlegers von Amts wegen mitgeteilt und werden, ohne dass Anträge oder Erklärungen hierzu vom Zeichner abzugeben sind, wiederum von Amts wegen in dessen Steuererklärung berücksichtigt. Sie unterliegen damit der persönlichen Besteuerung des Anlegers.  
*VP S. 84 Ziff. 11.20.*
  - Soweit für die gewerblich zugerechneten Einkünfte das Teileinkünfteverfahren Anwendung findet, sind 60 % für den Anleger steuerbar und 40 % steuerfrei. Es bestehen gfl. auch im Rahmen von bilateralen DBAs Steuerbefreiungstatbestände, die zur Anwendung kommen.  
*VP S. 78-79 Ziff. 11.10.1.*
4. Kann der Zeichner einen Freistellungsauftrag erteilen?
  - Nein, zum einen gibt es den Freistellungsauftrag nur bei Einkünften aus Kapitalvermögen. Voliegend sind es weit überwiegend Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Soweit ganz geringe Einkünfte aus Kapitalvermögen im Fonds vorhanden sind, unterliegen diese bei AIFs im Veranlagungsverfahren der Abgeltungsteuer.  
*§ 44 a, b EStG*
5. Was passiert mit der Beteiligung bei Versterben des Anlegers?
  - Die Beteiligung fällt in die Erbmasse. Die Beteiligung wird unter Berücksichtigung der Regeln des Gesellschaftsvertrags von den (m) Erben fortgeführt.  
*VP S. 21 f. Ziff. 3. 3. 8 rechte Spalte; S. 130 § 21 Gesellschaftsvertrag*
6. Wie ist die steuerliche Behandlung von Anteilen am IF 22 im Falle von Erbschaft oder Schenkung?
  - In diesen Fällen kann Erbschaft- bzw. Schenkungssteuer anfallen. Da eine anfallende Steuer von vielen verschiedenen Faktoren abhängig ist (Erwerbshöhe, Güterstand, Verwandtschaftsgrad, zuzuordnende Freibeträge u.a.m.) benötigt ein Anleger hierzu die individuelle Beratung seines Steuerberaters.

**DF SALESPEDIA OPERATIVE**  
**DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 22**  
**GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG**

**XI. Kostenstruktur**

1. Wie hoch sind die Initialkosten inkl. Agio bezogen auf das gezeichnete Kommanditkapital?
  - Die Initialkosten des IF 22 betragen inkl. 5 % Agio bezogen auf das Kommanditkapital insgesamt 17,2 %.

| INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPLAN                                     | PROGNOSE | ABSOLUT IN EUR*   | IN % DES GESELLSCHAFTS-KAPITALS Zzgl. AUSGABEAUFSCHLAG* | IN % DES GESELLSCHAFTS-KAPITALS OHNE AUSGABEAUFSCHLAG* |
|-------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>A. MITTELVERWENDUNG</b>                                              |          |                   |                                                         |                                                        |
| <b>I. INVESTITION</b>                                                   |          |                   |                                                         |                                                        |
| 1. Institutionelle Investmentstrategien (inkl. Anschaffungsnebenkosten) |          | 29.575.000        | 80,48 %                                                 | 84,50 %                                                |
| 2. Transaktionsvergütung                                                |          | 721.630           | 1,96 %                                                  | 2,06 %                                                 |
| <b>Zwischensumme Investition</b>                                        |          | <b>30.296.630</b> | <b>82,44 %</b>                                          | <b>86,56 %</b>                                         |
| <b>II. INITIALKOSTEN</b>                                                |          |                   |                                                         |                                                        |
| 1. Eigenkapitalvermittlung (inkl. Ausgabeaufschlag)                     |          | 4.375.000         | 11,90 %                                                 | 12,50 %                                                |
| 2. Konzeption, Prospektierung                                           |          | 1.123.500         | 3,06 %                                                  | 3,21 %                                                 |
| 3. Marketing                                                            |          | 416.500           | 1,13 %                                                  | 1,19 %                                                 |
| 4. Haftung, Geschäftsführung                                            |          | 105.000           | 0,29 %                                                  | 0,30 %                                                 |
| <b>Zwischensumme Initialkosten</b>                                      |          | <b>6.020.000</b>  | <b>16,38 %</b>                                          | <b>17,20 %</b>                                         |

*VP S. 13 II. Zwischensumme Initialkosten, rechte Spalte, S. 68 Ziff. 9. 3.*

2. Was ist die Bemessungsgrundlage für die laufenden jährlichen Kosten beim IF 22?
  - Die Bemessungsgrundlage ist der zum Ende eines Geschäftsjahres anzusetzende durchschnittliche Nettoinventarwert (NIW).

*VP S. 108 Glossar Bemessungsgrundlage: Nettoinventarwert (auch Net Asset Value NAV)*

3. Wie hoch sind die laufenden Kosten?
  - Die laufenden Kosten beaufen sich auf rund 3,55 % p. a. des Nettoinventarwerts. Bei den hier ausgewiesenen Kosten (u.a. laufende Verwaltungsvergütung der KVG, Verwahrstelle, Haftungsvergütung der Komplementärin, Dienstleistungsvergütung an Dritte, Kosten für Bewertung, Aufstellung und Prüfung der Jahresberichte) handelt es sich um eine Kostenschätzung. Die laufenden Kosten können von Jahr zu Jahr schwanken. Die jeweiligen Jahresberichte enthalten die Einzelheiten zu den tatsächlich berechneten Kosten im Berichtsjahr.

*VP S. 70 Ziff. 9.6.*

4. An die Wertentwicklung gebundene Erfolgsvergütung der KVG
  - Die KVG kann eine Erfolgsvergütung bis zu einem Höchstbetrag von 15 % des Betrages erhalten, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 5 % übersteigt (absolut positive Anteilswertentwicklung).
  - Die Abrechnungsperiode des IF 22 beginnt mit seiner Auflage und endet mit seiner Liquidation.
  - Die Erfolgsvergütung ist jedoch auf insgesamt höchstens bis zu 10 % des durchschnittlichen NIW des IF in dieser Abrechnungsperiode begrenzt.

*VP S. 116 f. Anlagebedingungen § 7 Ziff. 9 a, b*

**DF SALESPEDIA OPERATIVE**  
**DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 22**  
**GMBH & CO. GESCHLOSSENE INKVG**

## XII. Anlegerkreis, Zielgruppen.

1. Für welche Kunden könnte der IF 22 interessant sein?
  - Für Kunden, die eine Alternative zu klassischen Geldanlagen (Wertpapiere, kapitalbildende Lebens- und Rentenversicherungen, Rürup, Riester, jegliche Art der Rentenversicherung, Bausparverträge, Investmentfonds, Sparguthaben, Sichteinlagen bei der Bank, usw.) suchen und die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen sind. Sie sollten darüber hinaus als Privatanleger über grundlegende Kenntnisse bezüglich des angebotenen Alternativen Investmentfonds und der damit einhergehenden Rechte und Pflichten verfügen.
  - Der IF 22 könnte insbesondere auch für Kunden, die eine teilweise inflationsgeschützte Investition in einen börsenunabhängigen Sachwert suchen, die die Chance auf regelmäßige Einkünfte bei Infrastruktur- und Immobilieninvestitionen erkennen und Interesse an diesen Anlageklassen haben, in Frage kommen.
  - Interessant könnte der IF 22 auch für Kunden sein, die eine gfs. stärkere Diversifikation ihres Vermögens wünschen, weil sie z. B. zu einseitig in einer anderen Anlageklasse investiert sind.
  - Für Kunden, die erkennen, dass sie mit institutionellen Infrastruktur- und Immobilieninvestition über IF 22 eine Chance auf plausibel erklärbare höhere Ausschüttungsprognose als bei den üblichen Standardgeldanlageprodukten des Privatkundensegments haben.
  - Kunden, müssen nach der Beratung über das Totalverlustrisiko des IF 22 informiert und entsprechend ihrer persönlichen Bewertung bereit und wirtschaftlich in der Lage sind, dieses Risiko zu tragen.  
*u.a. VP S. 12 Ziff. 2. 3.; S. 64 Ziff. 8. 3.*
2. Anleger sollten ...
  - ihre Beteiligung nicht finanzieren.  
*VP S. 12 Ziff. 2. 3. mittlere Spalte*
3. Die Vermögensplanung sollte nicht ...
  - einseitig in hohem Maße oder ausschließlich mit AIFs der Assetklassen Immobilien und Infrastruktur oder anderen börsenunabhängigen Anlageklassen erfolgen.  
*Allgemeiner Hinweis, wenn es keine konkrete Vorgabe des Anlegers gibt*
4. Für welche Anlegerkreise ist der IF 22 nicht geeignet?
  - Für Anleger, die nicht bereit sind, die im Prospekt aufgeführten infrastruktur- und immobilispezifischen Risiken des IF 22 inkl. des Totalverlustrisikos zu erkennen und zu akzeptieren.
  - Für Kunden, die Wert auf kurz- oder mittelfristige Verfügbarkeit ihrer Investition legen.
  - Für Kunden, die der Zeit und/oder Höhe nach garantierte Ausschüttungen wünschen und/oder ihre Investition in voller Höhe garantiert zurückerwarten.
  - Für Anleger von mittleren und geringeren Einkommen, die ihre Beteiligung nur mit Hilfe einer Fremdfinanzierung erbringen können.
5. Sind geschlossene alternative Publikums-AIFs von der Rechtsprechung standardisiert anerkannte Teile der privaten Altersvorsorge im Privatkundensegment?
  - Zu unserer Kenntnis gibt es zum Zeitpunkt der Erstellung dieser DF SALESPEDIA kein obergerichtliches rechtskräftiges Urteil, das ein in Immobilien und/oder Infrastruktur investierendes alternatives Investment als Teil der privaten Altersvorsorge bestätigt. Deshalb muss der Anleger, der in den IF 22 investieren möchte, vom Gedanken des Vermögensauf- oder -ausbaus getragen sein.  
*VP S. 12 Ziff. 2.3.; S. 64 Ziff. 8. 3. Die in den XII. Ziff. 1 - 5 dieser SALESPEDIA aufgeführten Punkte sind beispielhaft und nicht als festgelegte Fallgruppen zu verstehen. Die Entscheidung des Anlegers oder die Empfehlung des Beraters kann ausschließlich aus dem Verlauf des konkreten Beratungsgesprächs erfolgen.*

**DF SALESPEDIA OPERATIVE**  
**DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 22**  
**GMBH & CO. GESCHLOSSENE INKVG**

**XIII. Fragen zum operativen Geschäft**

1. Welche Informationen und Pflichtunterlagen gibt es für den Interessenten vor Vertragsschluss?
  - Der Interessent erhält folgende Unterlagen zur Kenntnisnahme rechtzeitig vor Vertragsschluss.
    - das aktuellen Basisinformationsblatt,
    - den aktuellen Verkaufsprospekt zzgl. aller Nachträge und
    - alle für den Beitritt erforderlichen Formulare
    - plus, falls schon veröffentlicht, den aktuellen Geschäftsbericht und
    - die ex ante Kostendarstellung des IF 22

*Die Rechtsprechung beschreibt bis dato für „rechtzeitig“ keine klare, eindeutige oder strikt festgelegte Definition. Sie macht die Rechtzeitigkeit vom konkreten Einzelfall abhängig. Das viel zitierte BGH-Urteil aus dem Jahr 2007 beschreibt 14 Tage als „jedenfalls ausreichend“. Das OLG DUS hält bei einem nicht berufstätigen Anleger vier Tage für ausreichend (16 U 227/13) – das LG Hamburg hält nach einer anlage- und anlegergerechten Beratung, die nicht vom Prospekt abweicht, „am Tag der Unterzeichnung“ für rechtzeitig. Hieraus bleibt, um auf der sicheren Seite zu sein, dass 14 Tage vor Unterzeichnung „jedenfalls rechtzeitig“ ist. Es ist vorstellbar, dass auch sieben Tage vor Unterzeichnung rechtzeitig sein können. Entsprechend des konkreten Sachverhalts ist dies jedoch im Einzelfall vor Ort vom Berater, der auch dafür haftet, zu entscheiden. Da Haftungsrisiken immer für die Beratung ihrer vertraglich gebundenen Vertreter haften, empfiehlt sich dort die generelle Regelung von 14 Tagen einheitlich festzulegen.*
2. Können sich Kapital-/Personengesellschaften oder Stiftungen mit Sitz in Deutschland am IF 22 beteiligen?
  - Ja, dies ist gemäß den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags mit ausdrücklicher Zustimmung der Komplementärin möglich.  
*VP S. 122 GesVertrag § 4 (5)*
  - Aussagen, ob und ggf. wie hoch eine Rentabilität für diese oder andere zulässigen Szenarien gegeben ist, kann keine der am Beteiligungskonzept involvierten Träger geben. Um die individuelle Wirkung ihrer jeweiligen Beteiligung zu erfahren, müssen die jeweiligen Beteiligten solcher Zeichnerszenarien ihre steuerlichen Berater konsultieren.  
*VP S. 76 Ziff 11. 1*
3. Können sich nat./jur. Personen mit Wohnsitz/Betriebsstätte im außer- und europäischen Ausland am IF 22 beteiligen?
  - Grundsätzlich sind die Beitritte natürlicher und juristischer Personen im Ausland ausgeschlossen, es sei denn die Komplementärin lässt im Einvernehmen mit der Treuhandkommanditistin den Beitritt nach eigenem Ermessen zu. Nach derzeitiger Ermessensausübung werden Beitritte in EU-Länder mit Ausnahme von Zypern und Irland angenommen. Hinzu kommen noch die Schweiz, Türkei, Bosnien und Serbien. Die Ermessensentscheidung nach dem Brexit ist noch offen.  
*VP S. 122 GesVertrag § 4 (6)*
  - Grundsätzlich sollten Sie bei ausländischen Staatsbürgerschaften vor der Zeichnung bei der DFG die aktuelle Ermessensausübung der Komplementärin und der Treuhandkommanditistin erfragen.

**DF SALESPEDIA OPERATIVE**  
**DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 22**  
**GMBH & CO. GESCHLOSSENE INKVG**

4. Ist die Erfassung Minderjähriger auf dem Zeichnungsschein möglich?
- Ja, der minderjährige Anleger wird dann als Beitretender / Antragsteller mit allen in der Beitrittserklärung aufgeführten Daten erfasst. Da jede Person mit deutschem Wohnsitz auf Anforderung - auch gleich nach der Geburt – eine Steuer ID durch das jeweils zuständige FA zugeteilt und zugestellt erhält oder schon hat, ist auch diese in der Beitrittserklärung zwingend zu erfassen.
  - Bitte lassen Sie alle Erziehungsberechtigten auf der Beitrittserklärung unterschreiben.
  - Wegen des Geldwäschegesetzes sollte idealerweise die Überweisung des Betrages der gezeichneten Kommanditeinlage vom Konto des Minderjährigen auf das Treuhandkonto erfolgen. Sollte das Kind über kein Konto verfügen, dann kann die Überweisung auf das Treuhandkonto von einem Konto eines Erziehungsberechtigten erfolgen. Konten anderer Personen auch Verwandter sind nicht zulässig.
  - Folgende Unterlagen sind jeder Beitrittserklärung beizulegen:
    - Kopie der Geburtsurkunde und, falls vorhanden auch eine Ausweiskopie des Minderjährigen.
    - Nachweis über das elterliche Sorgerecht des oder der Erziehungsberechtigten und die Ausweiskopie aller Erziehungsberechtigten. **Zur Klarstellung:** verheiratete, unter einer Adresse zusammenlebende, leibliche Elternteile müssen keinen Sorgerechtsnachweis erbringen.
    - Bei verheirateten Eltern eine Kopie der Heiratsurkunde, bei Geschiedenen eine Kopie der Scheidungsurkunde.
    - Bei unverheirateten Vätern legen Sie bitte einen aktuellen Auszug aus dem Sorgerechtsregister des zuständigen Jugendamts bei.
- derzeitige Usancen
5. Ist eine zweite beitretende Person / ein Mitantragsteller möglich?
- Dies ist nicht möglich.
- interne Regelung
6. Was ist zu beachten, wenn der Antragsteller nicht der Beitragszahler ist (Achtung bei Firmenkonten)?
- Aus Gründen der Geldwäsche ist es weder zulässig, dass die Anlagesumme von dem Konto einer anderen Person noch einer anderen Firma (weder dem eigenen Unternehmen noch einer Versicherung) überwiesen wird und / oder Ratenbeiträge eingezogen werden.
7. Welche Konsequenz hat die ausschließliche Vertriebszulassung des IF 22 in Deutschland?
- Die Folge ist, dass die der gesamte Vorgang der Beratung/Vermittlung inkl. der Unterschrift nur in Deutschland erfolgen darf.
  - Fernabsatzgeschäfte (telefonische Beratung, Beratung über das Internet) von Deutschland ins Ausland sind damit unzulässig.
  - Der Vertrieb ist nur dann zulässig, falls der Anleger seinen Hauptsitz im Ausland aber zusätzlich auch einen Nebenwohnsitz oder eine Filiale in Deutschland besitzt und die Beratung/Vermittlung inkl. Unterschriftsleistung an dieser deutschen Adresse erfolgt. Bei dieser Fallkonstellation ist zwingend zu berücksichtigen, dass in der Regel der Anleger mit Hauptwohn- oder -Firmensitz im Ausland auch in diesem Ausland steuerpflichtig ist und der Beitretende alleine und gfl. auf seine Kosten die entsprechenden ausländischen Steuerformalien zu berücksichtigen hat. Die steuerlichen Aussagen im Vertriebsprospekt finden bezogen auf den Fonds und den Beitretenden nur auf Szenarien, für die deutsches Steuerrecht gilt, Anwendung.
- Regelungen beruhen auf entsprechenden gesetzlichen Vorgaben
8. Können Anleger nach dem Beitritt während der Laufzeit Entnahmen getätigt werden?
- Die Komplementärin schlägt im Einvernehmen mit der KVG vor, in welcher Höhe Gewinnausschüttungen oder Entnahmen zugelassen werden. Individualentnahmen der einzelnen Anleger sind nicht zulässig.
- VP S. 127 GesVertrag § 13 (1)
9. Kann der Anleger auf seine Ausschüttung verzichten, so dass diese im Fonds verbleibt?
- Nein, dies sieht das Geschäftsmodell des IF 22 nicht vor.

**DF SALESPEDIA OPERATIVE**  
**DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 22**  
**GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG**

10. Kann der Anleger seine Beteiligung übertragen/verkaufen?
- Jeder Anleger hat das Recht in Eigeninitiative und Verantwortung seine Beteiligung grundsätzlich auf eigene Rechnung zum Ende eines jeden Geschäftsjahres zum 31.12. zu übertragen oder zu verkaufen.  
*VP S. 128 GesVertrag § 17 (1)*
  - Für geschlossene AIF besteht kein mit der Wertpapierbörse vergleichbarer geregelter Markt.  
*VP S. 55-56 Ziff. 8. 2. 2. Handelbarkeit der Anteile, kein Zweitmarkt - alle Vor- und Nachteile gehen zu Gunsten bzw. zu Lasten des übertragenden Anlegers.*
  - Der Gesellschaftsvertrag zwischen dem Fonds, seinen Anteilseignern und Dritten sieht nicht den Ankauf eines Gesellschaftsanteils durch den Fonds vor.
11. Welches Procedere ist für den Zweitmarkt seit dem 01.01.2017 zwingend vorgeschrieben?
- Seit dem 01.01.2017 kann der nach § 34 f GewO zugelassenen Handelsvertreter keine Zweitmarktanteile mehr vermitteln. Hierzu ist die Zulassung nach § 32 KWG erforderlich.
  - Wenden Sie sich deshalb bitte an Ihren Berater. Er erläutert Ihnen wie wir mit der entsprechenden Zulassung eines Konzernunternehmens diesen Sachverhalt kompetent abwickeln. Dieses Unternehmen hat die Zulassung für Zweitmarktgeschäfte und wickelt diese komplett unter Berücksichtigung aller gesetzlichen Vorschriften und Formalien ab.
12. Wann erhalten Vertriebspartner ihre Provisionsabrechnung?
- Der Provisionslauf erfolgt zweimal pro Monat, jeweils zum 10. und 25. eines jeden Monats.
  - Berücksichtigung finden Verträge, bei denen 8 Arbeitstage vor dem Provisionslauf folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
    - Die Zeichnungsunterlagen sind vollständig eingereicht, korrekt ausgefüllt und unterschrieben
    - Der Geldeingang liegt bei der Treuhänderin vor.
    - Die Widerrufsfrist ist abgelaufen.
    - Der Vertriebsvertrag des Vermittlers liegt mit allen Anlagen unterschrieben vor und ist elektronisch erfasst.

*Inhalt der Vertriebsverträge*

**DF SALESPEDIA OPERATIVE**  
**DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 22**  
**GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG**

**XIV. Faire Anlegerbehandlung**

1. Wozu ist die DFI als externe KVG nach dem KAGB verpflichtet?
  - Zu ausschließlichem Handeln im Interesse des IF 22 und dessen Anlegern.
  - Zur Vermeidung von Interessenskonflikten werden Verhaltensmaßregeln niedergelegt, die u.a. insbesondere von dem gesetzlich vorgeschriebenen Compliance-Beauftragten überprüft werden müssen.
  - Es gilt der Gleichbehandlungsgrundsatz der Anleger. Dies bedeutet, dass jede Beteiligung am IF 22 wirtschaftlich und rechtlich von der Höhe des gezeichneten und eingezahlten Kapitals abhängig ist.

*VP S. 32 Ziff. 6.*

ausschließlich zur DF Solution - und DF Capital -internen Verwendung!!

**DF SALESPEDIA OPERATIVE**  
**DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 22**  
**GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG**

**XV. Wichtige Begriffe**

1. AIF / Alternativer Investmentfonds
  - Als Alternativer Investmentfonds werden nach dem KAGB alle Investmentvermögen qualifiziert, die nicht die Anforderungen der Richtlinie 2009 / 65 / EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13. Juli 2009 zur Koordinierung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften betreffend bestimmte Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapieren (OGAW) erfüllen (siehe auch nachfolgend „Investmentvermögen“).
2. AIFMD oder AIFM-Richtlinie
  - Die Richtlinie 2011 / 61 / EU über die Verwalter alternativer Investmentfonds, auch AIFMD oder AIFM-Richtlinie genannt, ist eine EU-Richtlinie, die am 11.11.2010 vom Europäischen Parlament angenommen wurde. In dieser Richtlinie werden die Verwalter alternativer Investmentfonds reguliert. Betroffen sind sowohl Verwalter mit Sitz in der EU als auch Verwalter aus Drittländern, die ihre Fonds in der EU vertreiben möchten. Die Richtlinie wurde mit Inkrafttreten des Kapitalanlagegesetzbuches am 22. Juli 2013 im deutschen Recht implementiert (siehe auch nachfolgend „KAGB“).
3. Anlageobjekt
  - Vermögensgegenstände, zu deren voller oder teilweiser Finanzierung die von den Anlegern einbezahlten Mittel unmittelbar bestimmt sind. Im Falle von mittelbaren Investitionen über andere Investmentvermögen, Unternehmen oder Zweckgesellschaften stellen diese Gesellschaften jeweils das Anlageobjekt dar.
4. Anleger
  - Jede natürliche und juristische Person, die mittelbar als Treugeber über den Treuhandkommanditisten oder als ins Handelsregister eingetragener Direktkommanditist am Investmentfonds beteiligt ist.
5. Asset-Klassen
  - In Asset-Klassen werden Anlagegegenstände zusammengefasst, die u.a. ähnliche Merkmale hinsichtlich der rechtlichen Struktur, des Risikos und der Rendite aufweisen.
6. Asset-Klasse Immobilien
  - Investitionen (mittelbar) in Immobilien, immobilienähnliche bzw. immobilienbezogene Investitionen sowie Private Equity Real Estate Investments
7. Ausgabeaufschlag
  - Der Ausgabeaufschlag ist ein Aufgeld bzw. eine Gebühr, die auf Ebene des Investmentfonds in Höhe von bis zu 5 % auf die gezeichnete Kommanditeinlage zu leisten ist. Mit diesem Aufgeld wird ein Teil der Kosten für die Vermittlung der Anteile des Investmentfonds abgedeckt.
8. Auslagerung
  - Eine Kapitalverwaltungsgesellschaft darf sich zur Erfüllung der ihr im Rahmen der kollektiven Vermögensverwaltung obliegenden Aufgaben unter den in § 36 KAGB genannten Bedingungen Dritter bedienen und diese Aufgaben auf ein anderes Unternehmen (Auslagerungsunternehmen) übertragen (auslagern).
9. Ausschüttung / Auszahlung / Entnahme / Rückflüsse
  - Die vorhandenen Liquiditätsüberschüsse sollen nach den diesbezüglichen Regelungen des Gesellschaftsvertrags und der Anlagebedingungen an die Anleger im Verhältnis ihrer eingezahlten Kommanditeinlagen ausgezahlt werden, soweit sie von der KVG nicht für Reinvestitionen verwendet werden bzw. vorgesehen sind oder nach deren Auffassung als angemessene Liquiditätsreserve benötigt werden.

**DF SALESPEDIA OPERATIVE**  
**DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 22**  
**GMBH & CO. GESCHLOSSENE INKVG**

10. BaFin
  - Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Zuständige Aufsichtsbehörde für die KVG sowie den Investmentfonds.
11. Beitrittserklärung
  - Willenserklärung, mit welcher der Anleger dem Investmentfonds das Angebot auf Beitritt erklärt.
12. Beitrittsphase
  - Zeitraum, in welchem Kapital von den Anlegern des Investmentfonds eingeworben wird; er endet mit dem Zeichnungsschluss.
13. Beleihungsauslauf
  - Verhältnis eines Darlehens zu den gestellten Sicherheiten.
14. Bemessungsgrundlage
  - Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt gemäß der diesbezüglichen Regelungen der Anlagebedingungen der durchschnittliche Nettoinventarwert des Investmentfonds im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.
15. Bewirtschaftungsphase
  - Dabei handelt es sich um den Zeitraum, in welchem der Investmentfonds die angekauften Vermögensgegenstände bewirtschaftet und damit Erträge generiert.
16. Blind-Pool-Konzept
  - Bei einem Blind-Pool-Konzept steht zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospekts und in der Regel auch noch zum Zeitpunkt der Anlageentscheidung durch die Anleger noch nicht fest, in welche konkreten Projekte das Kapital des Investmentvermögens investiert wird. Das heißt, dass die Anlageobjekte noch nicht, beziehungsweise erst zum Teil erworben wurden, so dass der tatsächliche Gegenstand der Investitionen noch nicht oder nicht vollständig feststeht.
17. BMF
  - Bundesministerium der Finanzen
18. Cashflow
  - Bezeichnet als wirtschaftlich Messgröße den Neuzufluss liquider Mittel aus Umsatz- und sonstigen laufenden Tätigkeiten während einer Periode. Sie ermöglicht eine Beurteilung zur finanziellen Stärke eines Unternehmens.
19. Club Deal
  - Im Rahmen eines Club Deals bündeln i. d. R. wenige Investoren ihr Kapital um gemeinsam eine Investition zu tätigen. Ein Club Deal ermöglicht es den beteiligten Investoren größere Investitionen zu realisieren, die einem Investor i. d. R. alleine nicht möglich wären.
20. Co-Investment
  - Co-Investments erfolgen typischerweise außerhalb bereits bestehender Beteiligungen, i.d.R. durch eine Minderheitsbeteiligung an einer für das Co-Investment errichteten Zweckgesellschaft, die von einem Asset-Manager verwaltet wird.

**DF SALESPEDIA OPERATIVE**  
**DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 22**  
**GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG**

21. DBA
  - Doppelbesteuerungsabkommen. Ein DBA ist ein völkerrechtlicher Vertrag zwischen zwei Staaten, in dem geregelt wird, in welchem Umfang das Besteuerungsrecht einem Staat für die in einem der beiden Vertragsstaaten erzielten Einkünfte oder für das in einem der beiden Vertragsstaaten belegene Vermögen zusteht. Ein DBA soll vermeiden, dass natürliche oder juristische Personen, die in beiden Staaten Einkünfte erzielen, in beiden Staaten, d. h. doppelt besteuert werden.
22. Due Diligence
  - Due Diligence bezeichnet eine detaillierte mit „gebotener Sorgfalt“ durchgeführte Risikoprüfung, die z.B. grundsätzlich durch den Käufer beim Kauf von Unternehmensbeteiligungen, Infrastrukturanlagen oder Immobilien erfolgt. Sie beinhaltet insbesondere eine systematische Stärken-Schwächen-Analyse und eine Kaufpreisbewertung des Vermögensgegenstandes.
23. Eigenkapital
  - Summe des von allen Gesellschaftern einer Gesellschaft erbrachten Kapitals. Bei dem Investmentfonds ist der Begriff Eigenkapital mit dem Kommanditkapital (s. u.) gleichzusetzen.
24. Emerging Markets
  - sind aufkommende neue Wachstumsmärkte sogenannter Schwellenländer (z.B. Indien, China, Mexiko).
25. Frontier Markets
  - sind Länder, die ein hohes Wirtschaftswachstum in Verbindung mit überdurchschnittlich attraktiven Renditechancen ausweisen. Diese Staaten liegen rund 20 Jahre hinter den Standards (liquide Märkte, Unternehmenstransparenz, und Regulierungsbehörden) der Emerging Markets zurück.
26. Geschäftsführende Gesellschafter(in), persönlich haftende Gesellschafter(in)
  - siehe Komplementärin.
27. Institutioneller Investor
  - Als institutionelle Investoren werden Kapitalsammelstellen mit hohen Anlagemengen bezeichnet, wie z. B. Banken, Versicherungen, Pensionskassen, Investmentfonds, Staatsfonds, Stiftungen und Family-Offices.
28. Investitionsphase
  - Dabei handelt es sich um den Zeitraum, in dem der Investmentfonds erstmals Investitionen tätigt, also mittelbar über die Beteiligung an Investmentvermögen, Unternehmen oder Zweckgesellschaften investiert. Die Investitionsphase endet spätestens nach Ablauf der in den Anlagebedingungen festgeschriebenen Zeitschiene. Nach der Investitionsphase erfolgen weitere Investitionen während des in den Anlagebedingungen festgelegten Reinvestitionszeitraums.
29. Investmentfonds
  - DF Deutsche Finance Investment Fund 18 GmbH & Co. geschlossene InvKG; die Gesellschaft, an der die Anleger mit ihrer jeweiligen Kommanditeinlage oder über die Treuhandkommanditistin als Treugeber beteiligt sind.
30. Investmentvermögen
  - Investmentvermögen ist jeder Organismus für gemeinsame Anlagen, der von einer Anzahl von Anlegern Kapital einsammelt, um es gemäß einer festgelegten Anlagestrategie zum Nutzen dieser Anleger zu investieren und der kein operativ tätiges Unternehmen außerhalb des Finanzsektors ist.
31. J-Curve-Effekt
  - Der J-Curve-Effekt beschreibt den phasentypischen Verlauf der Rendite, hier eines geschlossenen Fonds, bei dem aufgrund der zu Beginn der Laufzeit überproportionalen Kostenbelastung (Initialkosten) und der daraus resultierenden Anlaufverluste in den ersten Jahren zunächst ein negatives Ergebnis erzielt wird, bevor in späteren Jahren die Erträge die anfallenden Kosten übersteigen.

**DF SALESPEDIA OPERATIVE**  
**DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 22**  
**GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG**

32. Joint Venture
- Bei einem Joint Venture handelt es sich um eine rechtlich selbstständige Gesellschaft mit zwei oder mehreren Investoren mit Kapitalbeteiligung. Die Investoren sind jeweils mit Kapital am Joint Venture beteiligt, tragen gemeinsam das finanzielle Risiko der Investition und nehmen i.d.R. Führungsfunktionen in der Gesellschaft wahr.
33. KAGB
- Das Kapitalanlagegesetzbuch implementiert die Vorgaben der AIFM-Richtlinie (Richtlinie 2011 / 61 / EU über die Verwalter Alternativer Investmentfonds vom 30. 10. 2012). Durch das Kapitalanlagegesetzbuch wurde das deutsche Investmentrecht umfassend neu ausgestaltet. Es trat zum 22. Juli 2013 in der Bundesrepublik in Kraft und brachte eine umfassende Neuordnung des vormals grauen Kapitalmarktes mit sich, der sich in Folge einer Vielzahl komplexer regulatorischer Anforderungen stellen musste.
34. Kapitalgesellschaft
- Kapitalgesellschaften wie z. B. GmbH oder AG sind juristische Personen und sind kraft Rechtsform gewerblich tätig. Ihre Einkünfte unterliegen grundsätzlich der Gewerbesteuer, der Körperschaftsteuer sowie dem Solidaritätszuschlag.
35. Kapitalkonto
- Für jeden Anleger werden auf Ebene des Investmentfonds zur Erfassung seiner Anteile an den Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten handelsrechtliche Kapitalkonten geführt. Sie sind maßgebend für die Gewinnverteilung, die Ermittlung des Auseinandersetzungs Guthabens und das Entnahmerecht. Die für Zwecke der Besteuerung des Anlegers zu führenden steuerlichen Kapitalkonten können von den handelsrechtlichen Kapitalkonten abweichen.
36. Kapitalverwaltungsgesellschaft/KVG
- Bezeichnung einer Gesellschaft, der die Verwaltung Alternativer Investmentvermögen und / oder OGAW obliegt. Sie verantwortet u.a. deren Risiko- und Portfoliomanagement und benötigt zur Wahrnehmung ihrer Tätigkeit eine Zulassung der BaFin.
37. Kommanditeinlage (gezeichnete)
- Betrag, zu dessen Einzahlung sich der Anleger gegenüber dem Investmentfonds verpflichtet hat.
38. Kommanditeinlage (geleistete)
- Betrag, den der Anleger nach Maßgabe seiner Beitrittserklärung an den Investmentfonds tatsächlich eingezahlt hat.
39. Kommanditist
- Der Kommanditist ist ein beschränkt haftender Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft. Seine Haftung ist grundsätzlich auf die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage begrenzt. Die persönliche Haftung des Kommanditisten erlischt, wenn er seine Kommanditeinlage geleistet hat und diese nicht durch Auszahlungen unter die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage gesunken ist.
40. Kommanditkapital
- Summe der Kommanditeinlagen (Pflichteinlagen), die das Gesellschaftskapital des Investmentfonds darstellt.
41. Komplementär(in)
- Unbeschränkt haftender Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft, der i. d. R. zugleich geschäftsführungs- und vertretungsbefugt ist.

**DF SALESPEDIA OPERATIVE**  
**DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 22**  
**GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG**

42. Leverage Effekt
- Unter Leverage-Effekt wird die Hebelung der Finanzierungskosten des Fremdkapitals auf die Eigenkapitalverzinsung verstanden. So kann durch den Einsatz von Fremdkapital die Eigenkapitalrendite einer Investition gesteigert werden, was jedoch nur möglich ist, wenn das Fremdkapital zu günstigeren Konditionen aufgenommen wird, als die Investition an Gesamtkapitalrentabilität erzielt.
43. Liquidation
- Verkauf aller Vermögensgegenstände eines Unternehmens und Begleichung bestehender Verbindlichkeiten mit dem Ziel, die Gesellschaft aufzulösen.
44. Liquidationserlös
- Verkaufserlös aller Vermögensgegenstände abzüglich aller Transaktionskosten, eventueller Steuerzahlungen sowie bestehender Kredite.
45. Nachhaltigkeitsfaktoren
- Unter Nachhaltigkeitsfaktoren werden Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung verstanden (Art. 2 Nr. 24 Offenlegungsverordnung).
46. Nettoinventarwert (NIW) oder Net Asset Value (NAV)
- Errechnet sich aus der Summe sämtlicher bewerteter Vermögensgegenstände abzüglich aller Verbindlichkeiten. Er wird beim IF 22 mindestens einmal jährlich berechnet und auf die Fondsanteile umgelegt (Anteilswert) im Jahresbericht veröffentlicht.
47. Offenlegungs-Verordnung oder auch SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation)
- Bezeichnet die Verordnung (EU) 2019 / 2088 vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor.
48. Performance
- Die Performance misst die Wertentwicklung eines Investments oder eines Portfolios. Meist wird zum Vergleich eine sog. Benchmark als Referenz genommen, um die Performance im Vergleich zum Gesamtmarkt oder zu Branchen darzustellen.
49. Personengesellschaft
- Darunter sind Gesellschaften mit natürlichen und juristischen Personen in der Rechtsform der Kommanditgesellschaft (KG), offenen Handelsgesellschaft (OHG) und Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR) zu verstehen. Dabei können auch juristische Personen Gesellschafter der Personengesellschaft sein, z. B. bei einer GmbH & Co. KG.
50. Portfolio-Management
- Unter Portfolio-Management versteht man die Zusammenstellung und Verwaltung eines Portfolios, d. h. eines Bestandes an Investitionen, gemäß den geltenden Anlagekriterien (wie in den Anlagebedingungen in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag festgelegt), insbesondere durch Käufe und Verkäufe mit Blick auf die erwarteten Marktentwicklungen.
51. Rendite
- Erfolg einer Investition, bestehend aus Zins- / Dividendenerträgen sowie Kursveränderungen, in Relation gesetzt zum investierten Kapital.
52. Secondaries
- Erwerb von Beteiligungen bestehender institutioneller Investmentstrategien auf dem Zweitmarkt

**DF SALESPEDIA OPERATIVE**  
**DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 22**  
**GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG**

53. Spezial-AIF
- Spezial-Alternativer-Investmentfonds. Gemäß § 1 Abs. 6 KAGB sind Spezial- AIF solche AIF, die nur von professionellen Anlegern (siehe Definition in § 1 Abs. 19 Nr. 32 KAGB) oder semiprofessionellen Anlegern (siehe Definition in § 1 Abs. 19 Nr. 33 KAGB) erworben werden können.
54. Totalgewinn
- Unter Totalgewinn versteht man den über die gesamte Beteiligungsdauer akkumuliert erzielten Gewinn.
55. Treugeber
- Beteiligt sich der Anleger mittelbar an dem Investmentfonds, so hält die Treuhandkommanditistin die Beteiligung formell im eigenen Namen aber für Rechnung und auf Risiko des Treugebers. D. h. nicht der Treugeber, sondern die Treuhandkommanditistin ist im Handelsregister eingetragen. Es ist nicht öffentlich erkennbar, wer der Treugeber ist. Im Innenverhältnis der Gesellschaft ist der Treugeber mittelbar über die Treuhandkommanditistin an der Gesellschaft beteiligt mit allen Rechten und Pflichten wie ein eingetragener Kommanditist.
56. Verwahrstelle
- Bei einer Verwahrstelle handelt es sich um eine behördlich beaufsichtigte Einrichtung, welche von der KVG zu beauftragen ist. Aufgabe der Verwahrstelle ist es, unabhängig von dem separaten Portfolio- und Risikomanagement der KVG die Interessen der Anleger zu wahren. Ihr obliegt u.a. die Überprüfung der Eigentumsverhältnisse bezüglich der Vermögensgegenstände des Investmentfonds und eines stets aktuellen Bestandsverzeichnisses. Daneben überwacht sie die Zahlungsströme des Investmentfonds.
57. Volatilität
- Das durch die Volatilität gemessene erwartete Gesamtrisiko eines Investitionsobjekts besteht hierbei in der möglichen zukünftigen Schwankungsbreite (Streuung) seines Kurses (Preis, Wert) um einen erwarteten Kurs.
- VP Glossar S. 105 ff gilt für alle unter XV. aufgeführten Begriffe*

**DF DEUTSCHE FINANCE SOLUTION GMBH**

Leopoldstraße 156  
80804 München

Telefon +49 89 649563-0  
Telefax +49 89 649563-10

[info@deutsche-finance.de](mailto:info@deutsche-finance.de)  
[www.deutsche-finance.de/investment](http://www.deutsche-finance.de/investment)