

- wAI -

WESENTLICHE ANLEGERINFORMATIONEN

Schmidtner

FINANCE

hanseatisch & kompetent

IHR VERMITTLER

SCHMIDTNER GMBH

POSTFACH 62 04 40

22404 HAMBURG

TEL.: +49 (0) 40 - 325 07 14 - 0

FAX: +49 (0) 40 - 325 07 14 - 50

E-MAIL: INFO@SCHMIDTNER-GMBH.DE

WESENTLICHE ANLEGERINFORMATIONEN – DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 21

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

Name des Alternativen Investmentfonds

DF Deutsche Finance Investment Fund 21 – Club Deal Boston IV – GmbH & Co. geschlossene InvKG (im Folgenden „Investmentfonds“ genannt)

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

Ziele und Anlagepolitik

Ziel des Investmentfonds ist, durch die mittelbare Investition in zwei neu zu errichtende Labor- und Büroimmobilien sowie in mehrere Grundstücke Auszahlungen (inklusive Kapitalrückzahlung) aus den laufenden Ergebnissen aus der Vermietung sowie aus den Erlösen aus der Veräußerung der Labor- und Büroimmobilien sowie der Grundstücke an die Anleger vorzunehmen.

Der Investmentfonds investiert nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 KAGB in die nachfolgend dargestellten Anlageobjekte.

Der Investmentfonds investiert als Co-Investor mittelbar in zwei neu zu errichtende Labor- und Büroimmobilien an der Ecke South Street und Earle Street sowie am Windsor Place, Somerville, Massachusetts, USA, deren Flächen überwiegend zu Labor- und Bürozwecken genutzt werden sollen und an mehrere Mieter vermietet werden sollen, sowie in mehrere mittelbar und unmittelbar angrenzende Grundstücke, die an der Windsor Street und/oder der South Street, Somerville, Massachusetts, USA, belegen sind, die an diese Grundstücke angrenzen oder in unmittelbarer Nähe zu diesen Grundstücken belegen sind. Die Grundstücke sollen baurechtlich beplant bzw. fortentwickelt werden („Anlageobjekte“).

Die Labor- und Büroimmobilie an der Ecke South Street und Earle Street („Anlageobjekt 99 South Street“) soll auf einem voraussichtlich ca. 3.400 m² großen Grundstück neu errichtet werden und nach Fertigstellung zwölf oberirdische und fünf unterirdische Geschosse umfassen. Die elf oberirdischen Geschosse, die als Labor- und Büroflächen ausgebaut werden sollen, verfügen über eine Nettomietfläche von ca. 34.400 m² und sind auf maximale Flexibilität der Anforderungen durch die Mieter ausgelegt. Im Erdgeschoss stehen insgesamt ca. 900 m² flexibel nutz- und vermietbare Flächen zur Verfügung, die gesamte Nettomietfläche beträgt somit ca. 35.300 m². Die fünf unterirdischen Geschosse dienen als Parkgarage für ca. 270 Pkw sowie als Fahrradgarage für die Mieter. Der Baubeginn ist für das vierte Quartal 2022 geplant und die Fertigstellung soll im dritten Quartal 2025 erfolgen.

Die Labor- und Büroimmobilie am Windsor Place („Anlageobjekt 0 Windsor“) soll auf einem voraussichtlich ca. 3.000 m² großen Grundstück neu errichtet werden und nach Fertigstellung neun oberirdische und vier unterirdische Geschosse umfassen. Die acht oberirdischen Geschosse, die als Labor- und Büroflächen ausgebaut werden sollen, verfügen über eine Nettomietfläche von ca. 27.000 m² und sind auf maximale Flexibilität der Anforderungen durch die Mieter ausgelegt. Im Erdgeschoss stehen insgesamt ca. 900 m² flexibel nutz- und vermietbare Flächen zur Verfügung, die gesamte Nettomietfläche beträgt somit ca. 27.900 m². Die vier unterirdischen Geschosse dienen als Parkgarage für ca. 250 Pkw sowie als Fahrradgarage für die Mieter. Der Baubeginn ist für das vierte Quartal 2023 geplant und die Fertigstellung soll im ersten Quartal 2026 erfolgen.

Bei den Grundstücken handelt es sich um mehrere Einzelgrundstücke mit einer Gesamtfläche von rd. 23.800 m² („Anlageobjekt Grundstücke“). Die Grundstücke liegen mittelbar oder unmittelbar angrenzend an den neu entstehenden Boynton Yards Campus, wo derzeit ein großer Wissenschafts- und Innovationscampus entsteht, der Labor- und Bürogebäude, Wohnungen und öffentliche Grünflächen umfasst. Die erste Phase der Boynton Yards-Campusentwicklung, ein Labor- und Bürogebäude in der 101 South Street, wurde Ende 2021 fertiggestellt und ein zweites Labor- und Bürogebäude befindet sich derzeit im Bau.

Die Anlagestrategie des Investmentfonds besteht hinsichtlich der beiden neu zu errichtenden Labor- und Büroimmobilien darin, sich als Co-Investor an diesen beiden Anlageobjekten zu beteiligen und das Co-Investment jeweils bis zur Veräußerung der Anlageobjekte zu halten. Bis zum Ende der Laufzeit des Investmentfonds ist vorgesehen, die beiden Anlageobjekte zu veräußern und den prognostizierten Veräußerungsgewinn (nach Abzug der anfallenden Kosten und Steuern) an die Anleger des Investmentfonds auszuschütten. Die Anlagestrategie hinsichtlich der Grundstücke besteht darin, die Grundstücke in eine für Immobilienprojektentwicklungen sinnvolle Größe zusammenzulegen bzw. aufzuteilen, die Grundstückseinheiten baurechtlich neu zu beplanen, die erforderlichen Maßnahmen für eine künftige Immobilienprojektentwicklung durchzuführen (u. a. Abriss bestehender Gebäude, Genehmigungsverfahren, etc.) um den wachsenden Bedürfnissen der Bostoner Biowissenschaftsbranche gerecht zu werden, indem potenziell zusätzliche Laborbüroflächen, traditionelle Büroflächen, Wohnungen und Einzelhandelsflächen errichtet werden können. Im Rahmen der durch den Investmentfonds getätigten Investition in die Grundstücke werden jedoch unmittelbar keine eigenen Immobilienprojektentwicklungen bzw. die Bebauung der Grundstücke mit Immobilien durchgeführt. Die Grundstückseinheiten sind für zusätzliche Labor-, Büro-, Mehrfamilien- oder andere Zwecke vorgesehen. Im Rahmen der Anlagestrategie soll jede Grundstückseinheit je nach Zweckbestimmung im Rahmen der Planung separat fortentwickelt und sukzessive veräußert werden. Die diesbezüglich erzielten Veräußerungsgewinne (nach Abzug der anfallenden Kosten und Steuern) sollen an die Anleger des Investmentfonds ausgeschüttet werden.

Der Investmentfonds wird darüber hinaus in keine weiteren Anlageobjekte investieren.

Der Investmentfonds darf daneben Bankguthaben halten, Geldmarktinstrumente erwerben und Darlehen gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 8 KAGB gewähren.

Angaben zur Finanzierung

Es ist beabsichtigt, das Kommanditkapital des Investmentfonds während der Beitrittsphase schrittweise auf plangemäß 200 Mio. US-Dollar („USD“) zu erhöhen.

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

Für den Investmentfonds werden durch die KVG lediglich die von den Anlegern geleisteten Kapitaleinlagen in die Anlageobjekte investiert. Die KVG plant darüber hinaus nicht, durch den Investmentfonds langfristig Fremdkapital zu Investitionszwecken aufzunehmen. Es ist jedoch möglich, in Zusammenhang mit Kapitalzusagen bzw. Kapitalabrufen durch die in den jeweiligen Investitionsstrukturen beteiligten Gesellschaften kurzfristig zum Zweck der Zwischenfinanzierung und unter Berücksichtigung der vorgenannten Grenzen Fremdkapital aufzunehmen. Eine Fremdfinanzierung soll jedoch durch die das jeweilige Anlageobjekt unmittelbar haltende Objektgesellschaft aufgenommen werden.

Wesentliche Merkmale der Investition

Anleger beteiligen sich an dem Investmentfonds, einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft, mittelbar als Treugeber über die DF Deutsche Finance Trust GmbH („Treuhanderkommanditistin“). Aus dieser unternehmerischen Beteiligung erwachsen Rechte (insb. auf Ergebnisbeteiligung und Auszahlung von Entnahmen, eines Auseinandersetzungsguthabens und eines Liquidationserlöses, Informations-, Kontroll- und Mitspracherechte wie z. B. bei Änderungen der Anlagebedingungen) und Pflichten (insb. Einzahlung der Einlage, Haftung). Anleger können nach dem Ende der Beitrittsphase als Treugeber in die Stellung eines Direktkommanditisten wechseln.

Der Investmentfonds wird in der Währung USD aufgelegt. Die Mindestkommanditeinlage eines Anlegers beträgt 25.000 USD (zzgl. bis zu 5 % Ausgabeaufschlag), höhere Anlagebeträge müssen durch 1.000 USD ohne Rest teilbar sein.

Verfügbare Liquidität des Investmentfonds, bestehend aus laufenden Erträgen, Veräußerungsgewinnen und Kapitalrückzahlungen, soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der KVG als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte bzw. zur Substanzerhaltung bei dem Investmentfonds benötigt wird. Auszahlungen an die Anleger sind während der Laufzeit des Investmentfonds nicht vorgesehen, sondern sollen nach dem Ende der Laufzeit im Rahmen der Liquidation des Investmentfonds an die Anleger ausgezahlt werden.

Die Laufzeit des Investmentfonds ist bis zum 31.12.2026 befristet. Die Laufzeit kann bei entsprechend ungünstiger Marktlage, die eine im wirtschaftlichen Interesse der Anleger liegende Liquidation erschwert, mit einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen durch die Gesellschafterversammlung insgesamt um bis zu zwei Jahre verlängert werden. Der Investmentfonds wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert).

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

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

Risiko- und Ertragsprofil, Wesentliche Risiken und Chancen

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

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

Geschäftsrisiko/spezifische Risiken der Vermögensgegenstände: Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Investitionen des Investmentfonds und damit auch der Erfolg der Kapitalanlage des Anlegers in den Investmentfonds kann nicht vorhergesehen werden. Weder die KVG noch der Investmentfonds können Höhe und Zeitpunkte von Rückflüssen prognostizieren oder gar zusichern oder garantieren. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von mehreren Einflussgrößen ab, insbesondere von der Entwicklung des Immobilienmarktes am Standort der Anlageobjekte, der mangelfreien und fristgemäßen Fertigstellung, dem Vermietungserfolg sowie der Wertentwicklung der Anlageobjekte.

Änderungen (auch möglicherweise rückwirkende) von Rechtsvorschriften, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis der Aufsichtsbehörden können sich zum Nachteil des Investmentfonds auswirken und die Erträge aus der Beteiligung und/oder ihre Werthaltigkeit vermindern. Auch rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen können sich verändern und / oder negative Auswirkungen auf den Ertrag des Investmentfonds und der Anleger haben.

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

Fremdfinanzierung: Die Anlageobjekte werden jeweils neben dem Eigenkapital der Co-Investoren teilweise durch Fremdkapital finanziert. Diese Fremdkapitalverbindlichkeiten sind unabhängig von der wirtschaftlichen Situation der das jeweilige Anlageobjekt unmittelbar haltenden Objektgesellschaft zu bedienen. Durch den Einsatz von Fremdkapital kann sich die Rentabilität der Investitionen bzw. der Anlageobjekte erhöhen; bei negativem Verlauf führt der im Rahmen der Darlehensaufnahme zu leistende Kapitaldienst dazu, dass das Eigenkapital schneller aufgezehrt wird. Auch wirken sich Wertschwankungen, d. h. Wertsteigerungen ebenso wie Wertminderungen, stärker auf den Wert der Beteiligung aus (sog. Hebeleffekt oder Leverage).

Allgemeines Haftungsrisiko: Anleger, die als Direktkommanditisten an dem Investmentfonds beteiligt sind, haften direkt gegenüber Gläubigern des Investmentfonds, maximal in Höhe ihrer im Handelsregister eingetragenen Hafteinlage von 1 % der Pflichteinlage (mit dem entsprechenden Gegenwert in EUR). Die Hafteinlage der Treuhandkommanditistin beträgt 1.000 EUR, ist unveränderlich und wird durch die Erhöhung oder Herabsetzung der Pflichteinlage nicht verändert. Anleger, die als Treugeber beteiligt sind, haften nicht unmittelbar. Sie sind durch ihre Ausgleichsverpflichtung gegenüber der Treuhandkommanditistin den Direktkommanditisten jedoch wirtschaftlich gleichgestellt und haften somit indirekt. Sofern die Hafteinlage geleistet ist, ist darüber hinaus eine persönliche Haftung des Anlegers ausgeschlossen. Daneben ist eine Haftung des Anlegers gegenüber dem Investmentfonds („Innenhaftung“) zu berücksichtigen, soweit der Anleger Auszahlungen erhalten hat, die nicht durch entsprechende Gewinne des Investmentfonds gedeckt sind und somit zu einer materiellen Unterkapitalisierung der Komplementärin des Investmentfonds führen. Diese Haftung im Innenverhältnis ist nicht auf die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage begrenzt. Die persönliche Haftung des Anlegers kann dann wieder auflieben, wenn der Investmentfonds Auszahlungen an den Anleger vornimmt, die nicht durch entsprechende Gewinne gedeckt sind und damit Teile der Einlage des Anlegers an diesen zurückzahlt werden. Soweit dadurch die Einlage unter die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage sinkt, haftet der Anleger bis maximal in der Höhe der Hafteinlage.

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

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

Totalverlustrisiko/Maximalrisiko: Risiken der Haftung des Anlegers, der Haftung nach §§ 30, 31 GmbHG analog, der Fremdfinanzierung der Beteiligung durch den Anleger und der Steuernachzahlungen können über die Beteiligung (Kommanditeinlage inkl. Ausgabeaufschlag) hinaus zu Vermögensverlusten des Anlegers bis hin zu einer Privatinsolvenz des Anlegers als maximales Risiko führen.

Der Anleger geht mit dieser unternehmerischen Beteiligung eine mittelfristige Investition ein. Er sollte daher bei seiner Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbeziehen. Diese können an dieser Stelle nicht vollständig und abschließend erläutert werden. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt, Kapitel 8 „Risiken“ zu entnehmen.

Kosten

Die ausführliche und vollständige Darstellung und Erläuterung der mit der Kapitalanlage verbundenen Kosten und der vom Investmentfonds gezahlten Provisionen ist dem Verkaufsprospekt, Kapitel 9 „Investition und Finanzierung, Kosten“ und Kapitel 10 „Ermittlung und Verwendung der Erträge“ zu entnehmen.

Einmalige Kosten vor und nach der Anlage

Ausgabeaufschlag:	Bis zu 5 % der Kommanditeinlage
Rücknahmeaufschlag:	Eine Rücknahme von Anteilen ist nicht möglich Dabei handelt es sich um den Höchstbetrag, der auf die Kommanditeinlage erhoben wird. Der Anleger erhält Informationen über den aktuellen von ihm zu leistenden Ausgabeaufschlag im Verkaufsprospekt (Kapitel 9) bzw. von seinem Finanzberater oder einem sonstigen Vertriebspartner sowie im Rahmen der Beitrittserklärung.
Weitere einmalige Kosten, die dem Investmentfonds abgezogen werden:	12,20 % der gezeichneten Kommanditeinlage Dabei handelt es sich um den Höchstbetrag der Kosten, die vom Investmentfonds einmalig während der Beitrittsphase für Marketing, Konzeption, Vertrieb, Geschäftsführung und Haftungsübernahme („Initialkosten“) zu leisten sind.

Kosten, die der Investmentfonds im Laufe des Jahres zu leisten hat

rund 2,65 % p. a. des durchschnittlichen Nettoinventarwerts (Prognose)

Laufende Kosten:

Bei den hier ausgewiesenen laufenden Kosten (u. a. laufende Verwaltungsvergütung der KVG, Verwahrstelle, Haftungsvergütung und Geschäftsführungsvergütung 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. Der Jahresbericht für jedes Geschäftsjahr enthält Einzelheiten zu den tatsächlich berechneten Kosten. Bei den dargestellten laufenden Kosten handelt es sich um die in dem relevanten Geschäftsjahr bei dem Investmentfonds angefallenen Kosten und sonstigen Zahlungen, die als Prozentwert im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Investmentfonds ermittelt werden, wobei die Initial-, Bewirtschaftungs- sowie Finanzierungskosten sowie eine erfolgsabhängige Vergütung der KVG nicht berücksichtigt werden („Gesamtkostenquote“).

Kosten, die der Investmentfonds unter bestimmten Umständen zu tragen hat

An die Wertentwicklung des Investmentfonds gebundene Gebühren:

Die KVG kann für die Verwaltung des Investmentfonds je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 15 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 10 % übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung). 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 ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

Vom Anleger unmittelbar zu tragende Kosten:

Die Treuhandkommanditistin erhält von den mittelbar beteiligten Anlegern eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,18 % des durchschnittlichen Anteilwertes im jeweiligen Geschäftsjahr. Einzelfallbedingt können dem Anleger individuelle Kosten entstehen, wie z. B. bei einer Eintragung ins Handelsregister als Direktkommanditist, bei Erwerb oder Veräußerung des Anteils (z. B. Vermittlungskosten, Makler, Verwaltungskosten oder Steuerzahlungen) oder bei der Ausübung von Mitbestimmungs- und Kontrollrechten.

Aus den Gebühren und sonstigen Kosten werden die laufende Verwaltung des Investmentfonds sowie der Vertrieb seiner Anteile finanziert. Die anfallenden Kosten verringern die Erträge und weitergehend die Ertragschancen des Anlegers. Alle genannten Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze, -gesetze und die Steuerrechtsprechung. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes oder einer abweichenden Anwendung der Steuergesetze werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge (Prognose)

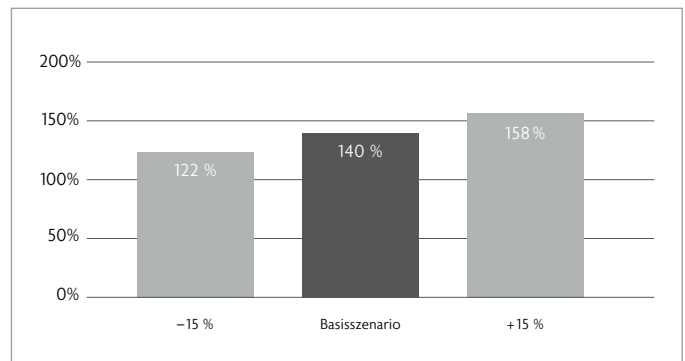
Da der Investmentfonds sich derzeit noch nicht an den Anlageobjekten beteiligt hat, kann über die frühere Wertentwicklung noch keine Aussage getroffen werden. Insofern wird nachstehend eine Schätzung für die Aussichten für die Kapitalrückzahlung und die angestrebten Erträge im Rahmen von drei zweckmäßigen Szenarien der potenziellen Wertentwicklung dargelegt.

Das Basisszenario basiert auf der Grundlage der prognostizierten Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie Nebenkosten der Anlageobjekte, der prognostizierten laufenden Verwaltungskosten für im Rahmen der jeweiligen Investitionsstrukturen der Anlageobjekte beteiligten Gesellschaften, der prognostizierten Mieterlöse sowie der prognostizierten Veräußerungserlöse für die Anlageobjekte. Im Rahmen dieses Szenarios wird ein Gesamtmittelrückfluss (einschließlich der Rückzahlung der Kommanditeinlage) an die Anleger in Höhe von 140 % der von den Anlegern geleisteten Kommanditeinlage (ohne Ausgabebauschlag) nach US-Steuern (in Deutschland Freistellung der Einkünfte von der Besteuerung unter Progressionsvorbehalt) prognostiziert.

Das Szenario 1 geht davon aus, dass gegenüber dem Basisszenario eine negative Abweichung bei den prognostizierten Veräußerungserlösen der Anlageobjekte in Höhe von -15 % eintritt.

Das Szenario 2 unterstellt, dass gegenüber dem Basisszenario eine positive Abweichung bei den prognostizierten Veräußerungserlösen der Anlageobjekte in Höhe von +15 % eintritt.

Mit Abweichungen von den angestrebten Anlagezielen ist zu rechnen. Die Abweichungsanalyse stellt im Fall der dargestellten negativen und positiven Abweichungen nicht den ungünstigsten oder besten anzunehmenden Fall dar. Das bedeutet, dass es auch zu anderen, darüber hinausgehenden negativen oder positiven Abweichungen kommen kann (siehe hierzu diesen und vorstehenden Abschnitt „Risiko- und Ertragsprofil, Wesentliche Risiken und Chancen“). Aussagen über die Eintrittswahrscheinlichkeit einzelner Szenarien sind nicht möglich. Die Darstellung lässt keinen Rückschluss auf die tatsächliche Wertentwicklung der Anlage zu. Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Erfahrungsgemäß nimmt die Prognosesicherheit ab, je weiter sie in die Zukunft gerichtet ist.



Praktische Informationen

» Verwahrstelle des Investmentfonds ist die CACEIS Bank S.A., Germany Branch.

» Der Anleger kann den Verkaufsprospekt (nebst Anlagebedingungen, Gesellschafts- und Treuhandvertrag) sowie etwaige Aktualisierungen und Nachträge hierzu, die vorliegenden wesentlichen Anlegerinformationen und den Jahresbericht in deutscher Sprache kostenlos bei der **DF Deutsche Finance Investment GmbH (KVG), Leopoldstraße 156, 80804 München** anfordern. Zusätzlich können diese Unterlagen auch im Internet unter www.deutsche-finance.de/investment heruntergeladen werden. Dort sind auch weitere praktische Informationen, insbesondere der aktuelle Anteilpreis, verfügbar.

» Die Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik der KVG können im Internet unter www.deutsche-finance.de/investment abgerufen werden. Die Darstellung umfasst auch eine Beschreibung der Berechnung der Vergütung und der sonstigen Zuwendungen sowie die Identität der für die Zuteilung der Vergütung und der sonstigen Zuwendungen zuständigen Personen, einschließlich der Zusammensetzung des Vergütungsausschusses, falls ein solcher eingerichtet wird. Auf Anfrage kann eine Papierform dieser Angaben kostenlos zur Verfügung gestellt werden.

» Angaben zum jeweils jüngsten Nettoinventarwert gemäß § 297 Abs. 2 KAGB werden dem Anleger während der Platzierungsphase auf der Internetseite der KVG bzw. im jeweils letzten veröffentlichten Jahresbericht des Investmentfonds zur Verfügung gestellt.

» Der Anleger erzielt Einkünfte aus Gewerbebetrieb gemäß § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG, sofern er als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist. Die steuerlichen Rahmenbedingungen der Beteiligung werden im Verkaufsprospekt im Kapitel 11 „Kurzangaben zu den für den Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“ aufgezeigt. Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen wird die Beratung durch einen Steuerberater dringend empfohlen. Im Übrigen kann die steuerliche Behandlung des Investmentfonds die persönliche Steuerlage des Anlegers beeinflussen.

» Die DF Deutsche Finance Investment GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft des Investmentfonds kann lediglich auf der Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Verkaufsprospekts vereinbar ist.

» Dieser Alternative Investmentfonds ist in der Bundesrepublik Deutschland zugelassen und wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert. Die DF Deutsche Finance Investment GmbH ist in Deutschland als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft zugelassen und wird ebenfalls durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert.

Diese wesentlichen Informationen für den Anleger sind zutreffend und entsprechen dem Stand vom 01.06.2022.