



WESENTLICHE ANLEGERINFORMATIONEN – DEUTSCHE FINANCE PRIVATE FUND 12 | IMMOBILIEN GLOBAL

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 PRIVATE Fund 12 – Immobilien Global – GmbH & Co. ge- schlossene InvKG (im Folgenden „PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global“)

Der PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global wird von der Kapitalverwaltungsgesell- schaft DF Deutsche Finance Investment GmbH, München (im Folgenden „KVG“) verwal- tet, die zur Deutsche Finance Gruppe gehört.

ZIELE UND ANLAGEPOLITIK

Ziel des PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global ist die Erzielung von Erträgen ins- besondere aus dem Erwerb sowie dem Halten und Verwalten von Anteilen an in- und ausländischen Investmentvermögen, Personengesellschaften und Kapitalgesellschaften mit beschränkter Haftung im eigenen Namen und für eigene Rechnung, die direkt oder indirekt bzw. mittelbar oder unmittelbar in die Asset-Klasse Immobilien, Private Equity Real Estate, immobilienähnliche Anlagen sowie sämtliche Anlagen mit Bezug zum Immobiliensektor investieren, um daraus Auszahlungen an die Anleger vorzu- nehmen.

Der PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global soll nach dem Grundsatz der Risikomi- schung gemäß § 262 KAGB investieren. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung steht noch nicht fest, in welche konkreten Anlageobjekte investiert werden soll (sog. „Blind- Pool“). Der PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global ist somit noch nicht in Einklang mit den nachfolgend aufgeführten Anlagegrenzen und damit noch nicht risikoge- mischt investiert; konzeptgemäß wird innerhalb von 18 Monaten nach Vertriebsbe- ginn die Risikomischung des PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global herbeigeführt. Die Auswahl der Vermögensgegenstände obliegt der KVG.

Der PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global muss spätestens nach Abschluss der Investitionsphase, d.h. 36 Monate nach Beginn des Vertriebs sowie während des anschließenden Reinvestitionszeitraums bis zum Beginn der Desinvestitionsphase in Einklang mit den in § 2 Nr. 2 der Anlagebedingungen genannten Anlagegrenzen investiert sein. Die Desinvestitionsphase beginnt mit dem Ende der in den Anlage- bedingungen bestimmten Laufzeit des PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global. Der Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 KAGB bleibt hiervon unberührt.

Die Anlageentscheidung wird auf Basis der in den Anlagebedingungen festgeschrie- benen und nachfolgend dargestellten Investitionskriterien getroffen:

Zur Erreichung des Anlageziels beabsichtigt der PRIVATE Fund 12 | Immobilien Glo- bal durch den Erwerb von mind. fünf Beteiligungen an geschlossenen Alternativen Investmentfonds, an Unternehmen, die nicht zum Handel an einer Börse zugelas- sen oder in einen organisierten Markt einbezogen sind, oder an Zweckgesellschaften gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 3 bis 6 KAGB ein globales, breit diversifiziertes, nach dem Grundsatz der Risikomischung zusammengesetztes Portfolio aufzubauen. Somit soll der PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global weltweit mittelbar an mindestens 20 einzelnen Immobilieninvestments beteiligt sein (im Folgenden „Zielinvestitionen“).

Hinsichtlich der Verteilung der Vermögensgegenstände wird es sich bei mindestens 60 % um geschlossene Spezial AIF gem. § 261 Abs. 1 Nr. 6 KAGB und/oder Unterneh- mensbeteiligungen gem. § 261 Abs. 1 Nr. 4 KAGB mit Sitz in Ländern der Europäi- schen Union, im Vereinigten Königreich (UK), jeweils zugehörigen Staatsgebieten, den „Überseeischen Ländern und Hoheitsgebieten“, den Kanalinseln Jersey und Guernsey, in Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum sowie in den USA handeln.

Der PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global wird sich an solchen geschlossenen Alternativen Investmentfonds oder an solchen Unternehmen beteiligen oder eine sol- che Beteiligung erwerben, deren Anlagebedingungen bzw. deren Gesellschaftszweck (neben Instrumenten zur Liquiditätssteuerung) den Erwerb, die Entwicklung, die Be- wirtschaftung und Veräußerung von Immobilien zum Gegenstand haben bzw. sich auf immobilienähnliche, immobilienbezogene bzw. Private Equity Real Estate Strategien beziehen oder die auf sonstige Weise in die Asset-Klasse Immobilien investieren.

In regionaler Hinsicht weisen die Investitionsstrategien der Zielinvestitionen nach Abschluss der Investmentallokation plangemäß eine Diversifikation in Industrie- und Schwellenländern auf (Europa, Nord- und Südamerika, Asien/Pazifik).

In sektoraler Hinsicht weisen die Investitionsstrategien der Zielinvestitionen nach Abschluss der Investmentallokation folgende Diversifikation auf: Investitionen in die Asset-Klasse Immobilien werden plangemäß innerhalb der Nutzungsarten „Gewerb- liche Immobilien“ (schwerpunktmäßig Büro-, Einzelhandels-, Hotel-, Industrie- und Logistikkimmobilien) und „Wohnimmobilien“ vorgenommen.

Maßgebliche Bezugsgröße für die Einhaltung der Anlagegrenzen sind die jeweiligen Investitionsstrategien der Zielinvestitionen zum Zeitpunkt der Zeichnung durch den PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global. Die Berechnung der Verteilung des zu in- vestierenden Kapitals findet davon unabhängig anhand der Höhe der Kapitalzusagen gegenüber den Zielinvestitionen am Ende der Investitionsphase sowie während des Reinvestitionszeitraums statt. Als Instrument zur Optimierung der Investitionsstra- tegie werden Kapitalzusagen („Commitments“) abgeben, die den Wert des PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global übersteigen können.

Der PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global darf daneben Bankguthaben halten und Geldmarktinstrumente erwerben.

ANGABEN ZUR FINANZIERUNG

Die KVG darf Kredite bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals des PRIVATE Fund 12 | Immobili- en Global, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen aufnehmen, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Bei der Berechnung dieser Grenze sind Kredite, welche Gesellschaften im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB aufnehmen, entsprechend der Beteiligungshöhe des PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global zu berücksichtigen. Die Belastung von Ver- mögensgegenständen, die zum PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global 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 ein- gebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals des PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Auf- wendungen 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 PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs. Geschäfte, die Derivate zum Ge- genstand haben, dürfen nur zur Absicherung der von dem PRIVATE Fund 12 | Immobili- en Global gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden.

Die Nebenkosten beim Kauf und Verkauf von Zielinvestitionen („Transaktionskosten“) trägt der PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global. Sie entstehen zusätzlich zu den un- ter „Kosten“ aufgeführten Positionen und mindern die Rendite des PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global.

IM RAHMEN DER AUSWAHL DER ZIELINVESTITIONEN FINDEN NACHFOLGENDE INVESTITIONSKRITERIEN ANWENDUNG:

- » Die Zielinvestitionen investieren in die Asset-Klasse Immobilien sowie in Geld- marktinstrumente gemäß § 194 KAGB und Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.
- » Die Zielinvestitionen können sowohl Investmentstrategien verfolgen, die nur mit einem Immobilieninvestment unterlegt sind als auch Portfolios mehrerer Immobilieninvestments umfassen. Zielinvestitionen können dabei sowohl durch Beteiligungen an Vermögensgegenständen nach § 1 Nr. 1 bis Nr. 4 der Anlage- bedingungen erfolgen als auch durch den Erwerb solcher Beteiligungen auf dem Zweitmarkt (sog. Secondaries). Zielinvestitionen, die den Erwerb von nur einem Immobilieninvestment vorsehen (Single-Asset-Strategien), sind insoweit möglich, wenn auf Ebene des Portfolios die Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung sichergestellt ist.
- » Die Zielinvestitionen müssen ein laufendes Berichtswesen nach anerkannten Bi- lanzierungsrichtlinien, bspw. HGB, IFRS oder US-GAAP, vorweisen. Jahresabschlüs- se müssen von anerkannten und renommierten Wirtschaftsprüfungsgesellschaf- ten testiert sein.
- » Die Manager der Zielinvestitionen müssen eigenes Kapital in die Zielinvestitionen investieren.
- » Die Manager der Zielinvestitionen müssen positive Anlageerfolge im Bereich der Asset-Klasse Immobilien vorweisen können.
- » Die Zielinvestitionen weisen erfolgsabhängige Gebührenkomponenten auf.
- » Die KVG hat den Prüfungs-Prozess für die Zielinvestitionen erfolgreich abge- schlossen.

WESENTLICHE MERKMALE DER INVESTITION

Anleger beteiligen sich an dem **PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global**, einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft, mittelbar als Treugeber über die DF Deutsche Finance Trust GmbH („Treuhandskommanditistin“). Aus dieser unternehmerischen Beteiligung erwachsen Rechte (insb. Informations-, Kontroll- und Mitspracherechte wie z.B. bei Änderungen der Anlagebedingungen) und Pflichten (insb. Einzahlung der Einlage, Haftung). Anleger können nach dem Ende der Beitrittsphase als Treugeber in die Stellung eines Direktkommanditisten wechseln. Die Mindestkommanditeinlage eines Anlegers beträgt 5.000 EUR (zzgl. bis zu 5 % Ausgabeaufschlag), höhere Anlagebeträge müssen durch 100 EUR ohne Rest teilbar sein.

Verfügbare Liquidität des **PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global**, bestehend aus laufenden Erträgen, Veräußerungsgewinnen und Kapitalrückzahlungen, die von der KVG nicht für Reinvestitionen verwendet werden bzw. vorgesehen sind, soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der KVG als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte bzw. zur Substanzerhaltung bei dem **PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global** benötigt wird. Laufende Auszahlungen während der Laufzeit sind frühestens nach dem Ende der Beitrittsphase möglich, jedoch nicht vorgesehen. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

Die Laufzeit des **PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global** ist bis zum 30.06.2024 befristet. Bei Verlängerung der Beitrittsphase des **PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global** ist die Laufzeit bis zum 31.12.2024 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 um bis zu 3 weitere Jahre verlängert werden. Der **PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global** wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert).

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

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

WESENTLICHE RISIKEN UND CHANCEN

Die Anleger nehmen am Vermögen und Geschäftsergebnis (Gewinn und Verlust) des **PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global** gemäß ihrer Beteiligungsquote im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen teil. Die Anlage in den **PRIVATE Fund 12 Immobilien Global** birgt neben der Chance auf Erträge auch Verlustrisiken.

Folgende Risiken können die Wertentwicklung des **PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global** und damit das Ergebnis des Anlegers beeinträchtigen. Die beschriebenen Risiken können einzeln oder kumulativ auftreten. Bei negativer Entwicklung besteht daher das Risiko, dass der Anleger einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals sowie eine Verminderung seines sonstigen Vermögens erleidet. Die Beteiligung an dieser Anlage ist nur im Rahmen einer geeigneten Beimischung in ein Anlageportfolio geeignet.

Geschäftsrisiko / spezifische Risiken der Vermögensgegenstände / Blind Pool Risiko / Schlüsselpersonenrisiko:

Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Investitionen des **PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global** und damit auch der Erfolg der Kapitalanlage des Anlegers in den **PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global** kann nicht vorhergesehen werden. Weder die KVG noch der **PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global** können Höhe und Zeitpunkte von Rückflüssen prognostizieren oder gar zusichern oder garantieren. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von mehreren Einflussgrößen ab, insbesondere von der Entwicklung der jeweiligen Immobilienmärkte, der wirtschaftlichen und politischen Bedingungen in den jeweiligen Auslandsmärkten sowie der Währungsentwicklung, welche nicht vorhersehbar ist.

Konzeptionsgemäß ist der **PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global** zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospektes nicht investiert (sog. Blind Pool) und somit noch nicht nach dem Grundsatz der Risikomischung investiert, insofern besteht ein erhöhtes Ausfallrisiko mangels Risikomischung. Die Investition und Auswahl geeigneter Investitionsprojekte erfolgt unter Beachtung der vorstehend aufgeführten Investitionskriterien. Es ist nicht auszuschließen, dass Zielinvestitionen, die den qualitativen und wirtschaftlichen Anforderungen des **PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global** entsprechen, nicht in ausreichender Anzahl oder nicht im geplanten zeitlichen Rahmen verfügbar sind. Dies hätte zur Folge, dass die Investitionen nicht wie geplant, insbesondere nicht mit der geplanten Wirtschaftlichkeit durchgeführt werden können. Änderungen (auch möglicherweise rückwirkende) von Rechtsvorschriften, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis der Aufsichtsbehörden können sich zum Nachteil des **PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global** auswirken und die Erträge aus der Beteiligung oder ihre Werthaltigkeit vermindern.

Der Erfolg hängt auch von den Fähigkeiten der KVG und der Qualität der Dienstleistungen der Vertragspartner sowie entsprechender Schlüsselpersonen der jeweiligen Zielinvestitionen ab. Der Verlust von diesen Schlüsselpersonen kann sich negativ auf die Entwicklung der Beteiligung auswirken. Ebenso können Fehlentscheidungen bei

der Portfolioverwaltung zu Mindereinnahmen oder Mehrkosten mit der Folge einer Verschlechterung der Liquiditätssituation führen. Auch rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen können sich verändern und/oder negative Auswirkungen auf den Ertrag des **PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global** und der Anleger haben.

Insolvenzrisiko / Fehlende Einlagensicherung:

Der **PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global**, 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 **PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global** keinem Einlagensicherungssystem angehört.

Fremdfinanzierung:

Die Investitionen des **PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global** bzw. die Zielinvestitionen, an denen sich der **PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global** beteiligt, werden teilweise mit Fremdkapital finanziert. Diese Fremdkapitalverbindlichkeiten sind unabhängig von der wirtschaftlichen Situation des **PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global** zu bedienen. Durch den Einsatz von Fremdkapital kann sich die Rentabilität des **PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global** erhöhen; bei negativem Verlauf führt der im Rahmen der Darlehensaufnahme zu leistende Kapaldienst dazu, dass das Eigenkapital des **PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global** 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 **PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global** beteiligt sind, haften direkt gegenüber Gläubigern des **PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global**, maximal in Höhe ihrer im Handelsregister eingetragenen Hafteinlage von 1 % der Pflichteinlage. Die Hafteinlage der Treuhandskommanditistin 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 Treuhandskommanditistin 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 **PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global** („Innenhaftung“) zu berücksichtigen, soweit der Anleger Auszahlungen erhalten hat, die nicht durch entsprechende Gewinne des **PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global** gedeckt sind und somit zu einer materiellen Unterkapitalisierung der Komplementärin des **PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global** 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 **PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global** 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 **PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global** existiert kein einer Wertpapierbörse vergleichbarer Handelsplatz. Eine Veräußerung ist grundsätzlich rechtlich möglich, insbesondere über so genannte Zweitmarktplattformen. Aufgrund deren geringer Handelsvolumina und der Zustimmungspflichtigkeit der Komplementärin zum Verkauf, ist ein Verkauf jedoch stark eingeschränkt und in keiner Weise sichergestellt. Der Anleger hat kein Recht, seine Beteiligung zurückzugeben oder ordentlich zu kündigen. Davon unberührt bleibt das ihm zustehende Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund.

Totalverlustrisiko / Maximalrisiko:

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

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

KOSTEN

Die ausführliche und vollständige Darstellung und Erläuterung der mit der Kapitalanlage verbundenen Kosten und der vom **PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global** gezahlten Provisionen ist dem Verkaufsprospekt, Kapitel 9 „Investition und Finanzierung, Kosten“ zu entnehmen.

Einmalige Kosten vor und nach der Anlage

» Ausgabeaufschlag: Bis zu 5 % der vom Anleger gezeichneten Kommanditeinlage. Dabei handelt es sich um den Höchstbetrag, der von Ihrer Anlage vor der Anlage abgezogen wird.

Weitere einmalige Kosten, die dem PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global abgezogen werden

» 12,20 % der gezeichneten Kommanditeinlage. Dabei handelt es sich um den Höchstbetrag der Kosten, die vom PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global einmalig während der Beitrittsphase für Marketing, Konzeption, Vertrieb und Haftungsübernahme („Initialkosten“) zu leisten sind.

Kosten, die der PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global im Laufe des Jahres zu leisten hat

» Laufende Kosten: rund 3,43 % p. a. des Nettoinventarwerts. Die hier angegebenen laufenden Kosten beruhen auf einer vorläufigen Ermittlung für das Geschäftsjahr 2018. Der Jahresbericht für das Geschäftsjahr enthält Einzelheiten zu den genau berechneten Kosten („Gesamtkostenquote“).

Kosten, die der PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global unter bestimmten Umständen zu tragen hat

Transaktions- und Investitionskosten:

Die KVG kann für die Eingehung einer Kapitalzusage bzw. den Erwerb eines Vermögensgegenstandes (ausgenommen sind Geldmarktinstrumente und Bankguthaben) jeweils eine Transaktionsvergütung in Höhe von bis zu 2,44 % des Transaktionsgegenwertes (Nettokaufpreis bei Ankäufen bzw. Zeichnungsbetrag bei Neuzeichnungen) erhalten. Werden Vermögensgegenstände des PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global veräußert, so erhält die KVG eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 1,5 % des Transaktionsgegenwertes (Nettoverkaufspreis). Die Transaktionsgebühr fällt auch an, wenn die KVG die Kapitalzusage, die Zeichnung, den Erwerb oder die Veräußerung für Rechnung einer Zweckgesellschaft eingetätigt bzw. tätigt, an der der PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global beteiligt ist. Im Falle der Eingehung einer Kapitalzusage, des Erwerbs oder der Veräußerung eines Vermögensgegenstandes durch die KVG für Rechnung einer Zweckgesellschaft, an der der PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global beteiligt ist, ist ein Anteil des Verkehrswertes der von der Zweckgesellschaft gehaltenen Vermögenswerte in Höhe des an der Zweckgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen.

An die Wertentwicklung des PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global gebundene Gebühren:

Die KVG kann für die Verwaltung des PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global 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 5 % p. a. übersteigt (absolut positive Anteilswertentwicklung). Die erfolgsabhängige Vergütung der KVG beträgt jedoch insgesamt höchstens bis zu 10 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und endet mit der Liquidation des PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global.

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. Von den Gebühren und sonstigen Kosten werden die laufende Verwaltung des PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global sowie der Vertrieb seiner Anteile finanziert. Die anfallenden Kosten verringern die Erträge und weitergehend die Ertragschancen des Anlegers. Alle genannten Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze, -gesetze und die Steuerrechtsprechung. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes oder einer abweichenden Anwendung der Steuergesetze werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

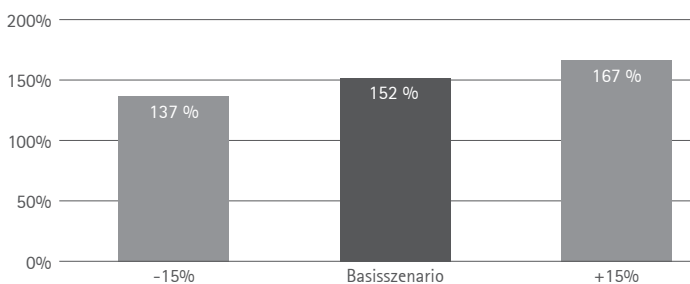
WERTENTWICKLUNG IN DER VERGANGENHEIT UND AUSSICHTEN FÜR DIE KAPITALRÜCKZAHLUNG UND ERTRÄGE (PROGNOSE)

Wertentwicklung in der Vergangenheit: Der AIF wurde im Jahr 2017 gegründet und im Jahr 2018 ingelegt (Anlegerbeitritt). Die Wertentwicklung wurde in Euro berechnet. Bei der Berechnung der Wertentwicklung wurden sämtliche vom AIF zu tragenden Kosten und Gebühren mitberücksichtigt, nicht jedoch die Ausgabeaufschläge. Die angegebene Wertentwicklung bezieht sich auf das in dem jeweiligen Kalenderjahr durchschnittlich gebundene Kapital der Anleger (ohne Ausgabeaufschläge). Die Höhe des gebundenen Kapitals im Kalenderjahr 2018 betrug rund 42 Mio. Euro. Die angegebene Wertentwicklung wurde mit der internen Zinsfußmethode bezogen auf das volle Kalenderjahr berechnet. Der AIF hat bis zum Ende des Kalenderjahres 2018 keine Erträge ausgeschüttet. Die angegebene Wertentwicklung entspricht nicht der Verzinsung des anfänglich investierten Kapitals.

Die bisherige Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.



Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge: Ergänzend wird eine Schätzung für die Aussichten für die Kapitalrückzahlung und die angestrebten Erträge im Rahmen von drei zweckmäßigen Szenarien der potenziellen Wertentwicklung dargelegt. Das Basisszenario basiert auf der Grundlage bisheriger Erfahrungswerte im Rahmen bereits getätigter Investitionen auf einem Portfolio typischer Zielinvestitionen in der Asset-Klasse Immobilien (Mittelwerte). Dieses Szenario unterstellt anhand der prognostizierten laufenden Erträge aus den Zielinvestitionen sowie der angenommenen Wertentwicklung der Zielinvestitionen bis zum Ende der Laufzeit eine Gesamtauszahlung (einschließlich der Rückzahlung der Einlage) von ca. 152 % der Einlage (jeweils ohne Ausgabeaufschlag) vor Steuern. Das Szenario 1 geht davon aus, dass gegenüber dem Basisszenario eine negative Abweichung bei den möglichen laufenden Erträgen sowie Wertentwicklungen der Zielinvestitionen in Höhe von -15 % eintritt. Das Szenario 2 unterstellt, dass gegenüber dem Basisszenario eine positive Abweichung bei den möglichen laufenden Erträgen sowie Wertentwicklungen der Zielinvestitionen in Höhe von +15 % eintritt. Mit Abweichungen von den angestrebten Anlagezielen ist zu rechnen. Die vorstehende Abweichungsanalyse stellt im Fall der dargestellten negativen und positiven Abweichungen nicht den ungünstigsten oder besten anzunehmenden Fall dar. Das bedeutet, dass es auch zu anderen, darüber hinausgehenden negativen oder positiven Abweichungen kommen kann (siehe hierzu diesen und vorstehenden Abschnitt „Wesentliche Risiken und Chancen“). Aussagen über die Eintrittswahrscheinlichkeit einzelner Szenarien sind nicht möglich. Die Darstellung lässt keinen Rückschluss auf die tatsächliche Wertentwicklung der Anlage zu. Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Erfahrungsgemäß nimmt die Prognosesicherheit ab, je weiter sie in die Zukunft gerichtet ist.



PRAKTISCHE INFORMATIONEN

- » Verwahrstelle des PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global 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 Beitrittsphase auf der Internetseite der KVG bzw. im jeweils letzten veröffentlichten Jahresbericht des PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global zur Verfügung gestellt.
- » Der Anleger erzielt Einkünfte aus Gewerbebetrieb gemäß § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG. 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 PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global die persönliche Steuerlage des Anlegers beeinflussen.
- » Die DF Deutsche Finance Investment GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft des PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global kann lediglich auf der Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Verkaufsprospektes vereinbar ist.
- » Dieser Alternative Investmentfonds ist in der Bundesrepublik Deutschland zugelassen und wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert. Die DF Deutsche Finance Investment GmbH ist in Deutschland als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft zugelassen und wird ebenfalls durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert.

Diese wesentlichen Informationen für den Anleger sind zutreffend und entsprechen dem Stand vom 05.02.2019.