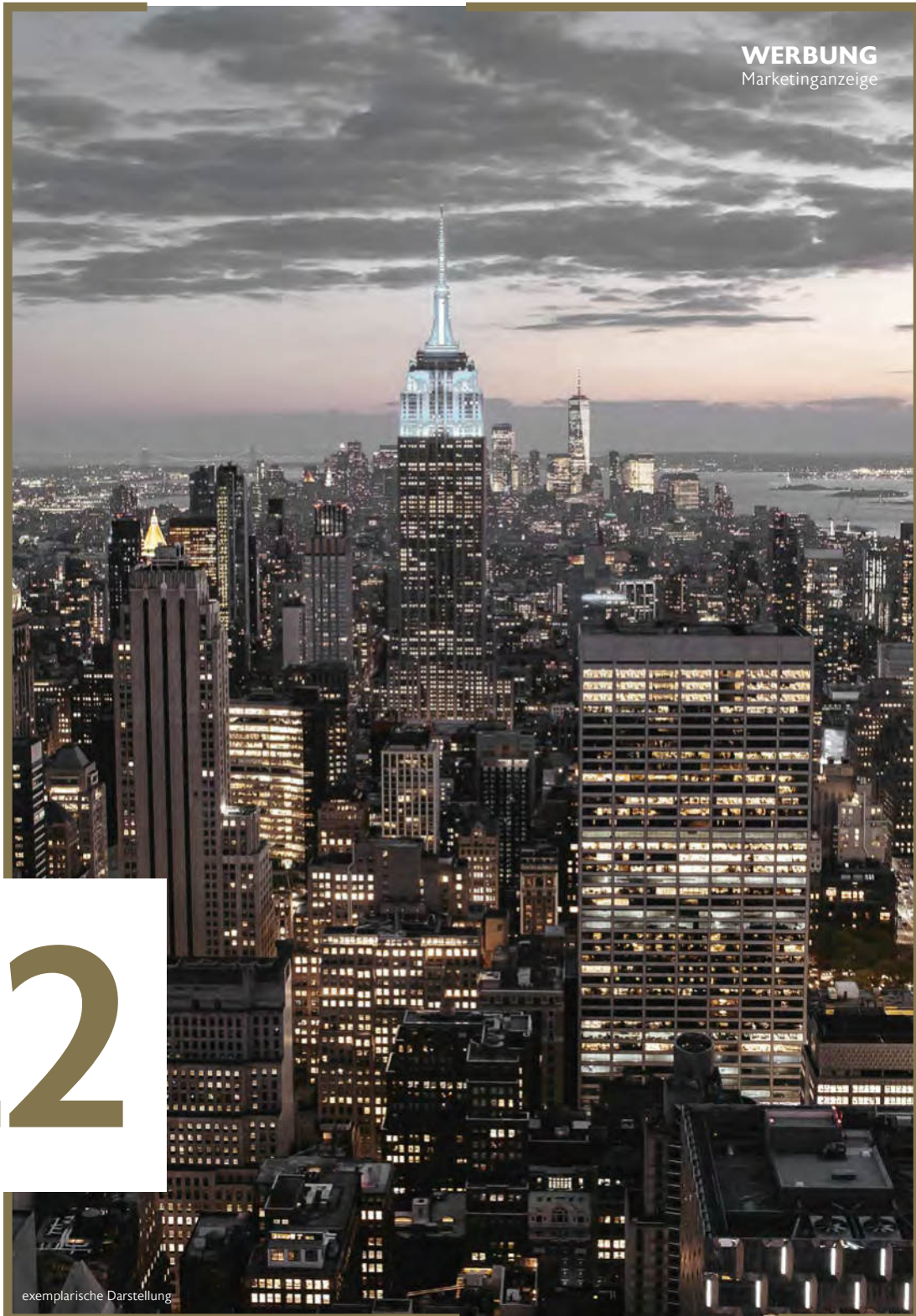




DEUTSCHE FINANCE GROUP

FondsDISCOUNT.de
für Fondsanwender
im Internet

Smartbroker AG
FondsDISCOUNT.de
Ritterstraße 11
10969 Berlin
Telefon 030 2757764-00
Fax: 030 2757764-15



WERBUNG
Marketinganzeige

FUND
22

exemplarische Darstellung

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

PRODUKTINFORMATION

ZUR RICHTIGEN ZEIT,
IM RICHTIGEN MARKT,
MIT DEN RICHTIGEN PARTNERN.

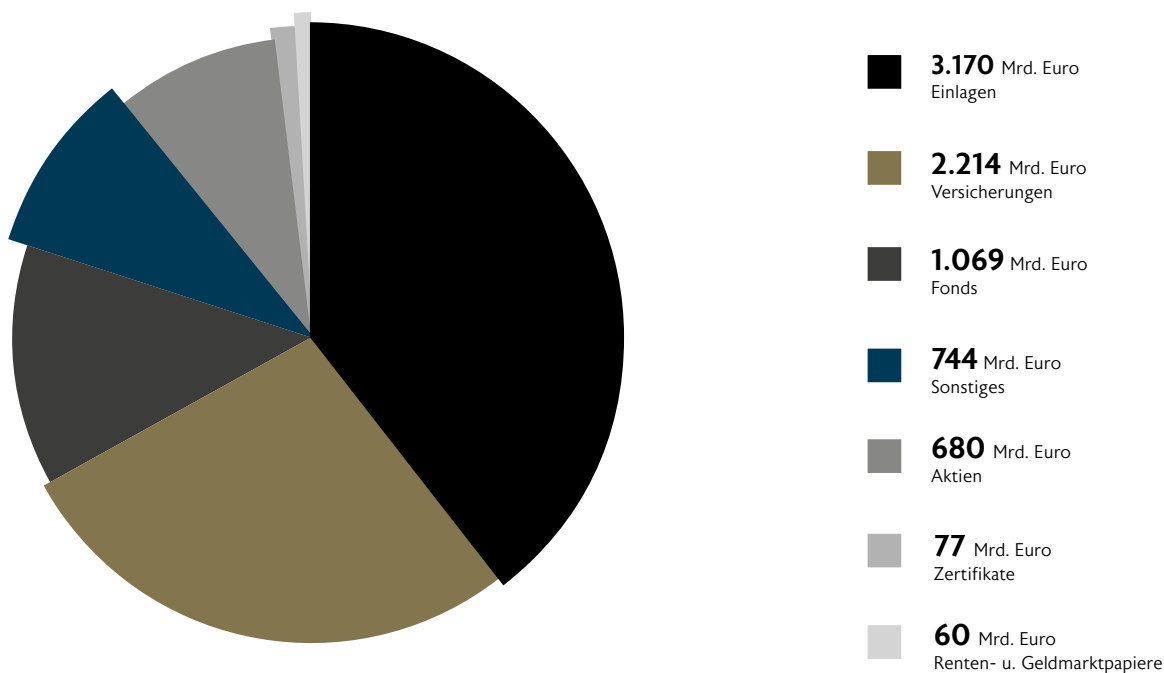


INHALT

- 4**
Geldvermögen, Zinsentwicklung
- 5**
Inflation, Sparquote
- 6**
Anlegergruppen,
Institutionelle Anlagestrategie
- 7**
Renditebeispiele
- 8**
DEUTSCHE FINANCE GROUP
- 10**
Auszug aus dem Gesamtportfolio
- 11**
Track Record Exits
- 12**
Institutionelle Club Deals
- 14**
Direktinvestments, Exitbeispiele
- 16**
Internationale Auszeichnungen (Auszug)
- 19**
Investmentstrategie
- 20**
42.000 Privatanleger
- 22**
DEUTSCHE FINANCE GROUP
- 23**
Konzernfakten
- 24**
Institutionelle Investoren (Beispiele),
Institutionelle Partnerinvestoren (Beispiele)
- 26**
Institutionelle Investmentstrategien
für Privatanleger
- 28**
Investmentstrategien für
institutionelle Investoren
- 36**
Investieren in internationale
Marktchancen
- 39**
Megatrends
- 40**
Börsenunabhängige
Investmentstrategien
- 41**
Immobilien
- 42**
Deutsche Finance Investment Fund 22,
Investitionsstrategie
- 44**
Faktenblatt
- 45**
Risikohinweise (Auszug)
- 46**
Glossar
- 47**
Wichtige Hinweise

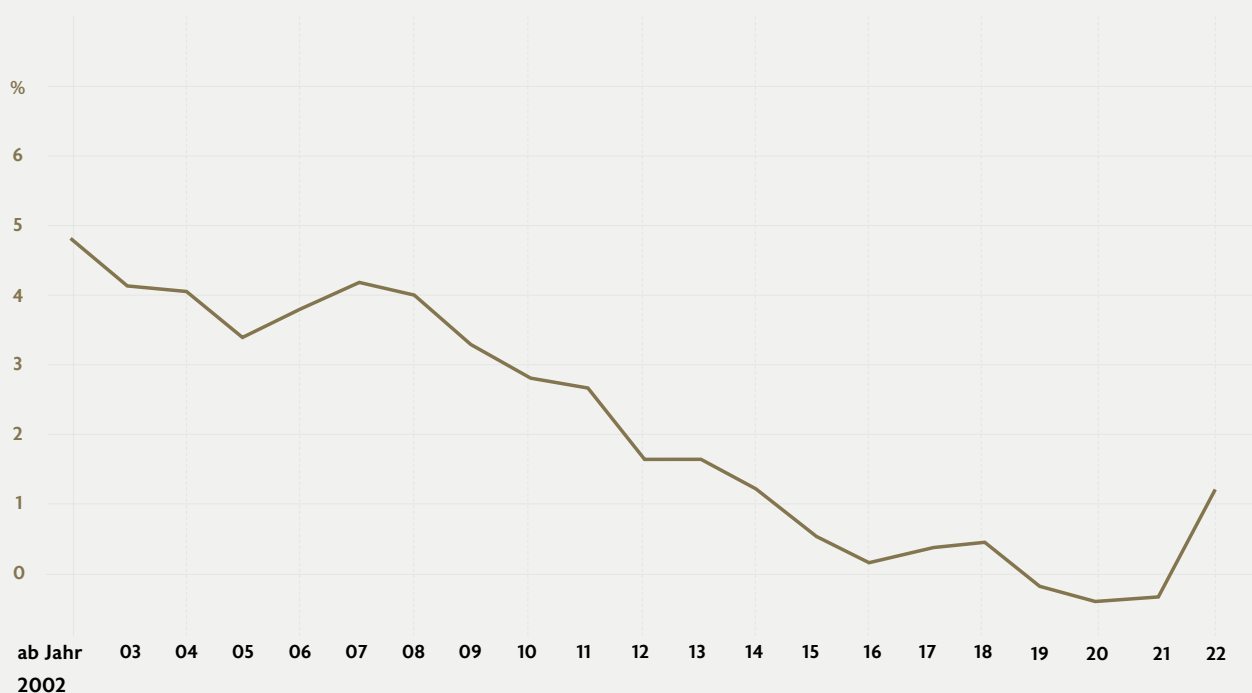
GELDVERMÖGEN

GESAMT 8.014 MRD. EURO



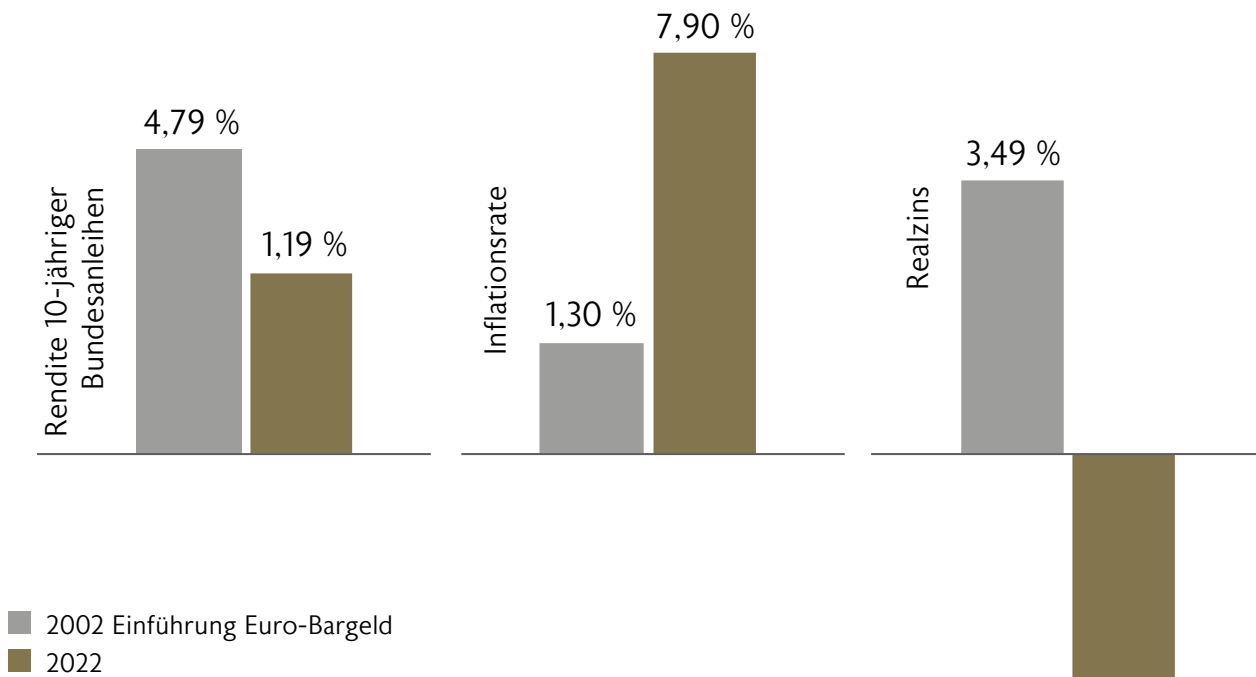
Quelle: Bundesbank, DDV, DZ Bank. Stand 2022.

ZINSENTWICKLUNG



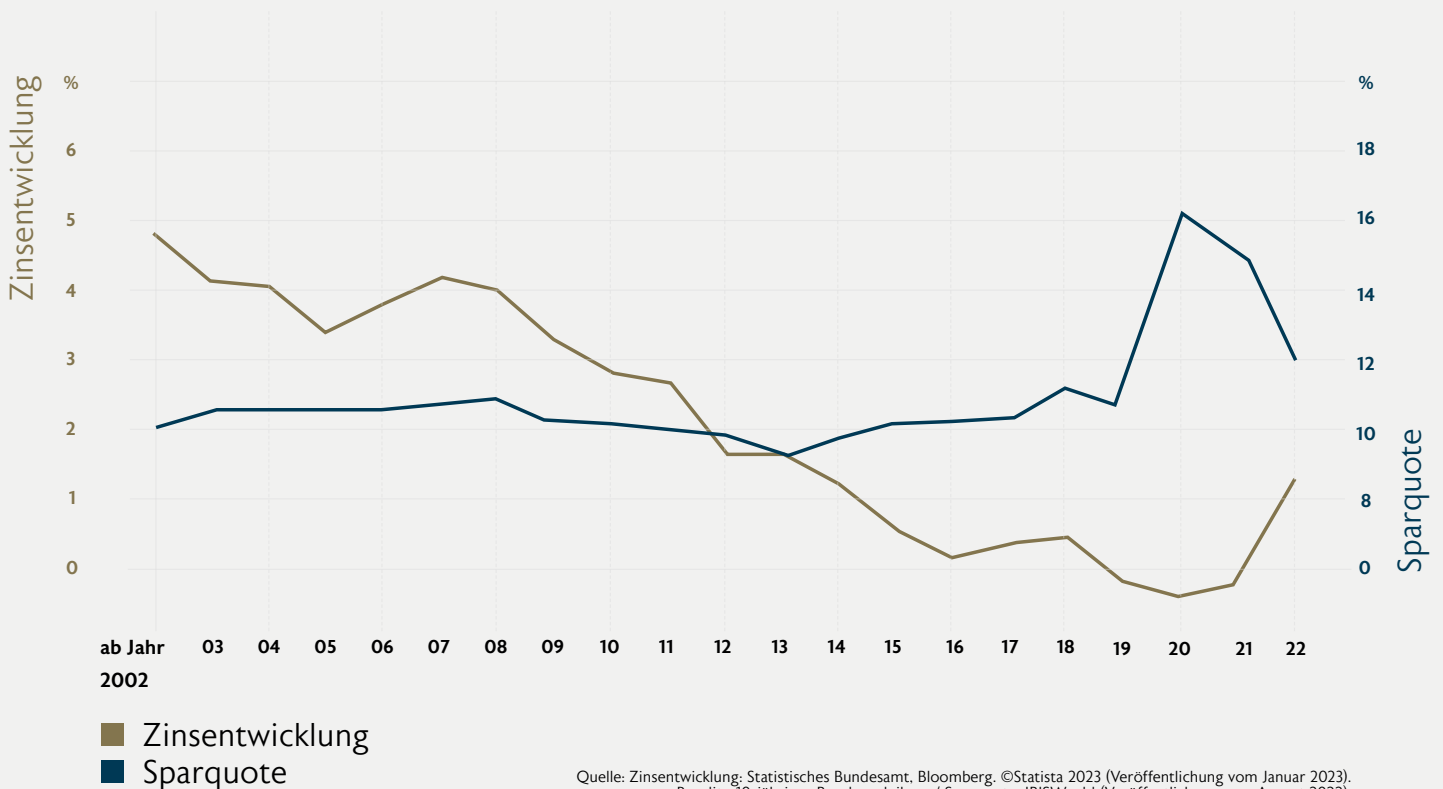
Quelle: Bloomberg, ©Statista 2023 (Veröffentlichung von 2023). Rendite 10-jähriger Bundesanleihen.

INFLATION



Quelle: Eigene Berechnung unter Verwendung von Angaben des Statistischen Bundesamts, Eurostat, Monatsbericht Deutsche Bundesbank, Bloomberg. Stand: 17.01.2023. Hinweis: Die hier verwendeten Werte sind Jahresdurchschnittswerte.

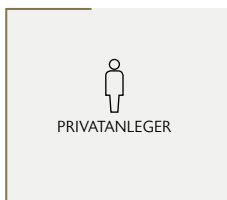
ZINSENTWICKLUNG UND SPARQUOTE



Quelle: Zinsentwicklung: Statistisches Bundesamt, Bloomberg. ©Statista 2023 (Veröffentlichung vom Januar 2023). Rendite 10-jähriger Bundesanleihen. / Sparquote: IBISWorld (Veröffentlichung vom August 2022).

ANLEGERGRUPPEN

RENDITEPOTENZIAL (BEISPIELHAFTE DARSTELLUNG)



Angestellt, Selbstständig
Anlagesumme 50.000 Euro, monatliches Sparen
Festgeld, Lebensversicherung, Bausparen
Standardprodukte

**0,5 %
bis
3 % p. a.***



Family Office, Vermögensverwalter
Anlagesumme 250.000 Euro bis 1.000.000 Euro
Immobilien, Aktien, Fonds
Spezialprodukte

**3 %
bis
7 % p. a.***



Staatsfonds, Pensionskassen, Versicherungen, Universitäten
Anlagesumme ab 10.000.000 Euro
Internationale Immobilien, Infrastruktur, Private Equity Real Estate
Beteiligungen, Produkte nach Maß

**7 %
bis
12 % p. a.***

* auf eingesetztes Kapital (Beispiel)

INSTITUTIONELLE ANLAGESTRATEGIE

INTERNATIONAL | DIVERSIFIZIERT | SACHWERTE | IMMOBILIEN |
INFRASTRUKTUR | WERTSTEIGERUNGSSTRATEGIE



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.

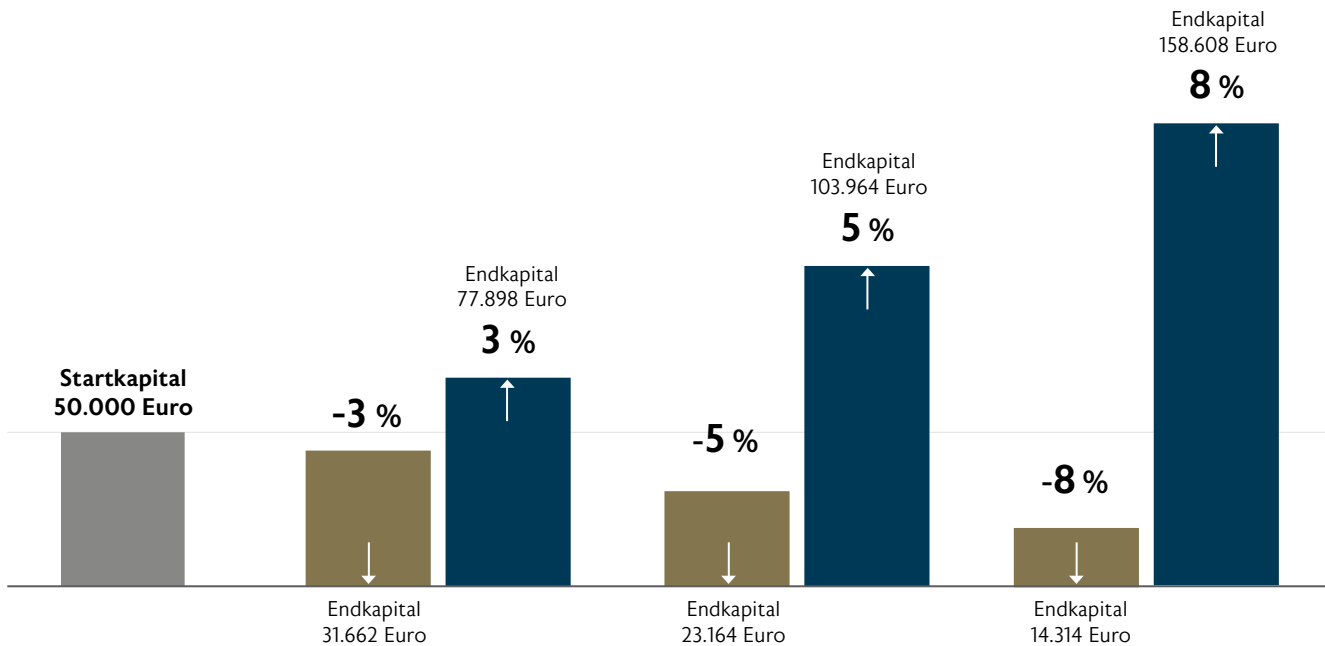


DURCHFÜHRUNG WERTSTEIGERUNGSMASSNAHMEN

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.

RENDITEBEISPIELE

50.000 EURO ANLAGE BEI 15 JAHREN LAUFZEIT



Quelle: DEUTSCHE FINANCE GROUP, eigene Berechnungen. Die Beispiele dienen der exemplarischen Darstellung.



3.

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.



4.

VERKAUFEN

Die stabilisierten Investments werden idealerweise im Rahmen von Bieterverfahren 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.

DEUTSCHE FINANCE GROUP

IMMOBILIEN UND
INFRASTRUKTUR

ÜBER **4.600**
DIREKTINVESTMENTS²

>11 MRD. €
VERWALTETES VERMÖGEN¹

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 45 LÄNDERN²

INTERNATIONALE INVESTMENTSTRATEGIE



INSTITUTIONELLE INVESTMENTSTRATEGIE

WERTSTEIGERUNGS- STRATEGIE

NEUSEELAND
NIEDERLANDE
NORWEGEN
ÖSTERREICH
PANAMA
PERU
POLEN
PORTUGAL

PUERTO RICO
RUMÄNIEN
SCHWEDEN
SINGAPUR
SLOWAKEI
SLOWENIEN
SPANIEN
SÜDKOREA

THAILAND
TÜRKEI
UNGARN
USA
VIETNAM

¹Stand: 30.09.2022.
²Auf Basis der Geschäftsberichte der unterliegenden institutionellen Investmentstrategien zum 31.12.2021.

□ AUSZUG AUS DEM GESAMTPORTFOLIO DER DEUTSCHE FINANCE GROUP

2
KRANKENHÄUSER

7.449
PFLEGE-EINRICHTUNGEN
(BETTENZAHL)

10.948
STUDENTENWOHNUNGEN

2.102
ALTEN- UND PFLEGE-
WOHNUNGEN

29.434.924 QM
SONSTIGE GEWERBE-
ENTWICKLUNGSFLÄCHEN

95.706
WOHNUNGEN

1.884.328 QM
EINZELHANDELSFLÄCHEN

25.250
HOTELZIMMER



□ 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!

3.678
FUNKTÜRME

1
HÄFEN

1.284.698 QM
BÜROFLÄCHEN

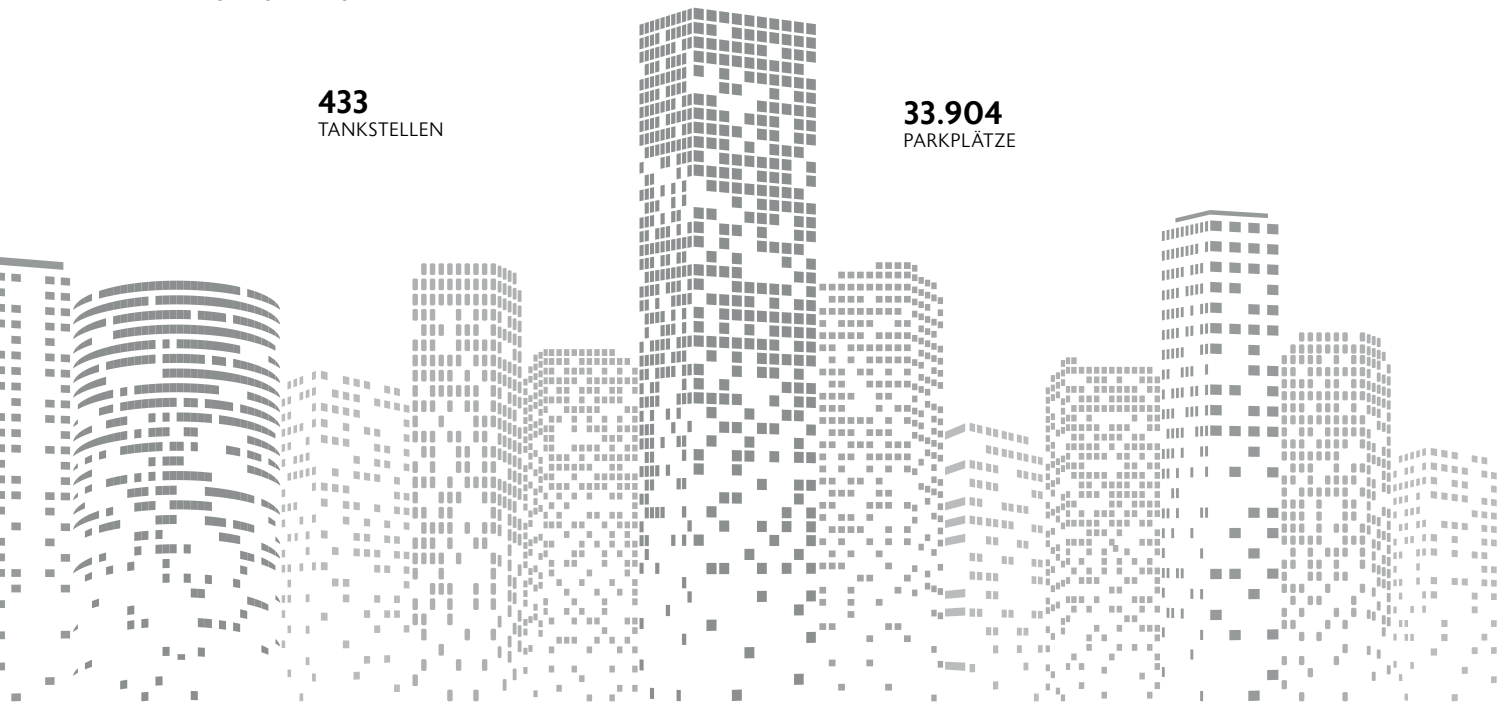
1
NETZBETREIBER
TELEKOMMUNIKATION

17.128.206 QM
LOGISTIKFLÄCHEN

43
KRAFTWERKE

433
TANKSTELLEN

33.904
PARKPLÄTZE



Stand: 31.12.2021 auf Basis der Geschäftsberichte der institutionellen Investmentstrategien zum 31.12.2021.

□ TRACK RECORD EXITS

4.676

Direktinvestments –
historisch

1,61x
Durchschnittlicher
Multiple¹



1.993

Direktinvestments –
aktuell

2.683

Direktinvestments –
Exits

Stand: 31.12.2021 auf Basis der Geschäftsberichte der unterliegenden institutionellen Investmentstrategien zum 31.12.2021.
¹Multiple (siehe Erläuterungen Seite 46): **Frühere Werteentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.**

□ INSTITUTIONELLE CLUB DEALS

THE RALEIGH HOTEL – MIAMI BEACH



MANDARIN ORIENTAL RESIDENCES
685 FIFTH AVENUE – NEW YORK



„BIG RED“ PRIME OFFICE TOWER – CHICAGO

Die Strategie der Deutsche Finance Club Deals umfasst entweder den Aufbau eines Portfolios mit mehreren Investments oder ein vorab definiertes Prime-Investment. Bei institutionellen Club Deals steht das Eigenkapital von institutionellen Investoren vorab zur Verfügung und Privatanleger erhalten nachträglich Zugang zu einer reservierten Eigenkapitaltranche. Bei beiden Strategien tätigen verschiedene Anlegergruppen gemeinsam mehrere oder einzelne, aber in jedem Fall die gleichen Investments.



TRANSAMERICA PYRAMID – SAN FRANCISCO



OLYMPIA EXHIBITION CENTRE – LONDON

DIREKTINVESTMENTS EXITBEISPIELE

BÜROGEBÄUDE, SINGEN



BÜROGEBÄUDE, DORTMUND



WOHNGEBÄUDE, HAMBURG



BÜROGEBÄUDE, BOCHUM



WOHNGEBÄUDE, SCHLEISSHEIM



WOHNEN, TOKIO



BÜROGEBÄUDE, BERLIN



BÜROGEBÄUDE, MÜNCHEN



BÜROGEBÄUDE, MÜNCHEN



EINZELHANDEL, FINNLAND



STUDENTENWOHNEN, CANTERBURY



BÜROOBJEKT, PARIS



Hinweis: Die obengenannten Multiplikatoren (siehe Erläuterungen Seite 46) zeigen die Vervielfachung des eingesetzten Eigenkapitals. Zu den vorstehend angegebenen Multiplikatoren: Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

WOHNEN, CHINA



LOGISTIK, BUSAN



LAB-OFFICEGEBÄUDE, BOSTON



MIXED USE PROJEKTENTWICKLUNG, LONDON



STUDENT HOUSING PORTFOLIO, DÄNEMARK



WOHNEN, AUSTRALIEN



EINZELHANDELSZENTRUM, FINNLAND



LOGISTIK, OSAKA



HAFENPORTFOLIO, UK



WOHNGBÄUDE, SHANGHAI



WOHNEN, SCHWEDEN



BÜROGEBÄUDE, BERLIN



Hinweis: Die obengenannten Multiplikatoren (siehe Erläuterungen Seite 46) zeigen die Vervielfachung des eingesetzten Eigenkapitals. Zu den vorstehend angegebenen Multiplikatoren: Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

INTERNATIONALE AUSZEICHNUNGEN (AUSZUG)



- 2023** **SCOPE INTERNATIONAL INVESTMENT AWARD**
Institutional Real Estate Global - TOP
- SCOPE ALTERNATIVE INVESTMENT AWARD**
Retail Real Estate Specialist - TOP
- 2022** **SCOPE INTERNATIONAL 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

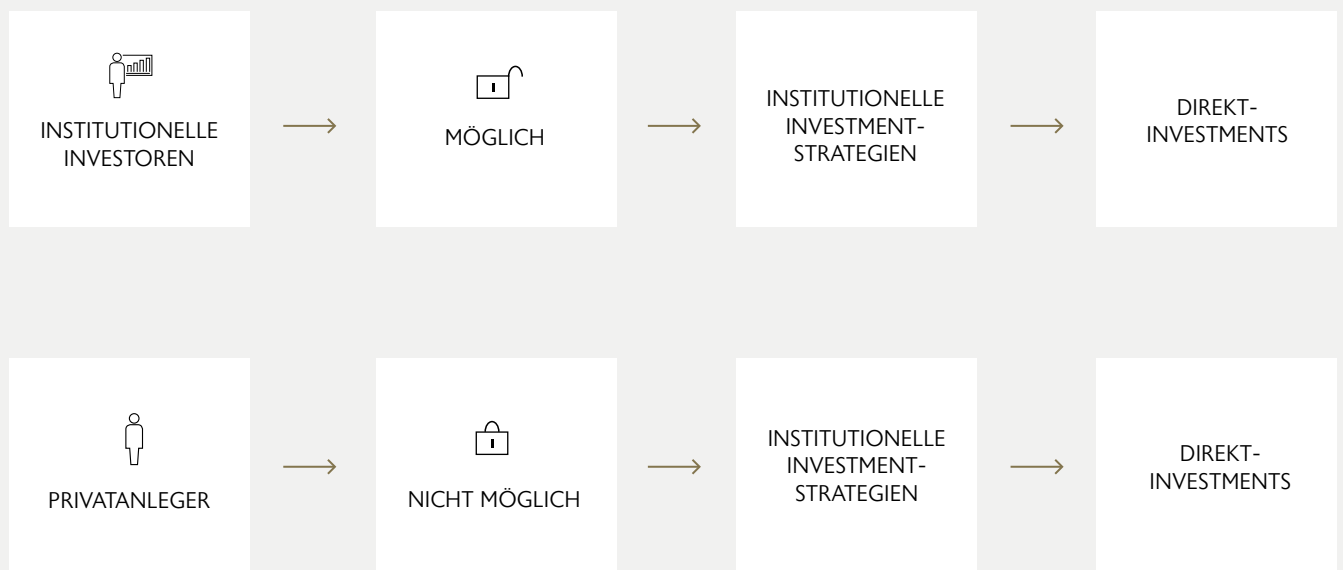
Real Estate & Infrastructure



INVESTMENTSTRATEGIE

ZUGANG ZU INSTITUTIONELLEN INVESTMENTSTRATEGIEN

OHNE DEUTSCHE FINANCE PRIVATANLEGERFONDS



MIT DEUTSCHE FINANCE PRIVATANLEGERFONDS



□ 42.000 PRIVATANLEGER

01

INVESTIEREN MIT DEM MARKTFÜHRER

Die DEUTSCHE FINANCE GROUP ist als internationale Investmentgesellschaft spezialisiert auf institutionelle Private Market Investments in den Bereichen Private Equity Real Estate, Immobilien und Infrastruktur. Durch eine im Markt einzigartige und exklusive Investmentstrategie investieren bereits mehr als 42.000 Privatanleger gemeinsam mit institutionellen Investoren.

Wir freuen uns über das Vertrauen.

02

INSTITUTIONELLE INVESTMENTSTRATEGIEN

Auf den nationalen und internationalen Finanzmärkten nehmen finanzstarke institutionelle Investoren eine exponierte Stellung ein. Sie verfügen über ein erhebliches Kapitalanlagevolumen sowie die notwendigen Zugangswege, um renditestarke Anlageformen zu identifizieren. Darüber hinaus haben sie personelle Ressourcen, um Investmentstrategien im Hinblick auf das Risiko- und Renditepotenzial im Detail zu überprüfen.

Wir schaffen Zugangswege.

03

ALTERNATIVE INVESTMENTS

Alternative Investmentstrategien generieren unter denselben Marktbedingungen in der Regel andere Performancemuster als Aktien und Anleihen. Alternative Investments haben in den letzten Jahren rapide an Bedeutung gewonnen. Ihr Marktvolumen ist seit 2005 doppelt so schnell gewachsen, wie das herkömmlicher Anlagen. Laut dem Forschungs- und Analyseunternehmen Preqin, wird das verwaltete Vermögen im Bereich alternativer Investments auf 23,3 Billionen USD in 2027 gestiegen sein.

Neue Wege bei Investments nutzen.

04

ASSETKLASSE INFRASTRUKTUR

Infrastruktur ist das Rückgrat moderner Volkswirtschaften, sie ist Voraussetzung für Erfolg und Wachstum in einer von Globalisierung geprägten Gesellschaft. Der Bedarf an Infrastrukturinvestitionen wächst kontinuierlich und kann von staatlicher Seite kaum mehr finanziert werden. Laut Schätzungen der OECD wird der weltweit kumulierte Infrastrukturbedarf bis 2030 auf über 65 Billionen USD ansteigen.

Rendite hat ihren Ursprung im Bedarf!

05

ASSETKLASSE IMMOBILIEN

Nur wenige andere Investments bieten eine ähnliche Sicherheit und einen vergleichbaren Vermögens- und Inflationsschutz. Als eigene Anlageklasse mit interessantem Rendite-Risiko-Verhältnis sind Immobilien vergleichsweise unabhängig von den Entwicklungen der Kapitalmärkte und weisen bei langfristiger Betrachtung relativ geringe Wert- und Ertragschwankungen auf.

Vermögens- und Inflationsschutz.

06

RENDITEPROGNOSE

Die typischen Gründe warum institutionelle Investoren in die Assetklassen Immobilien und Infrastruktur investieren sind hauptsächlich stabile Zahlungsströme, langfristiger Werterhalt, geringe Volatilitäten, eine höhere Diversifikation und oftmals auch Inflationsschutz. Dabei liegt bei institutionellen Investments der Fokus auf Wertsteigerungsstrategien.

Rendite durch Wertsteigerungsstrategien.

07

Globale Streuung

Internationale Infrastruktur- und Immobilieninvestments empfehlen sich nicht nur aufgrund der geografischen Diversifikation, sondern sind auch mit dem erweiterten und attraktiveren Rendite-Risiko-Profil verbunden. Internationale Infrastruktur- und Immobilieninvestments sind eine hervorragende Möglichkeit, um von der Urbanisierung, den demografischen Trends und dem wirtschaftlichen Wachstum in den aufstrebenden Märkten zu profitieren.

Interessante Investments sind selten vor der Haustür.

08

FLEXIBILITÄT

Bei Investmentfonds der DEUTSCHE FINANCE GROUP können Privatanleger grundsätzlich zwischen einer reinen Einmaleinlage und einer Kombination aus einer Einmal- und Spareinlage auswählen.

Vermögensaufbau kombiniert mit Ausschüttungen.

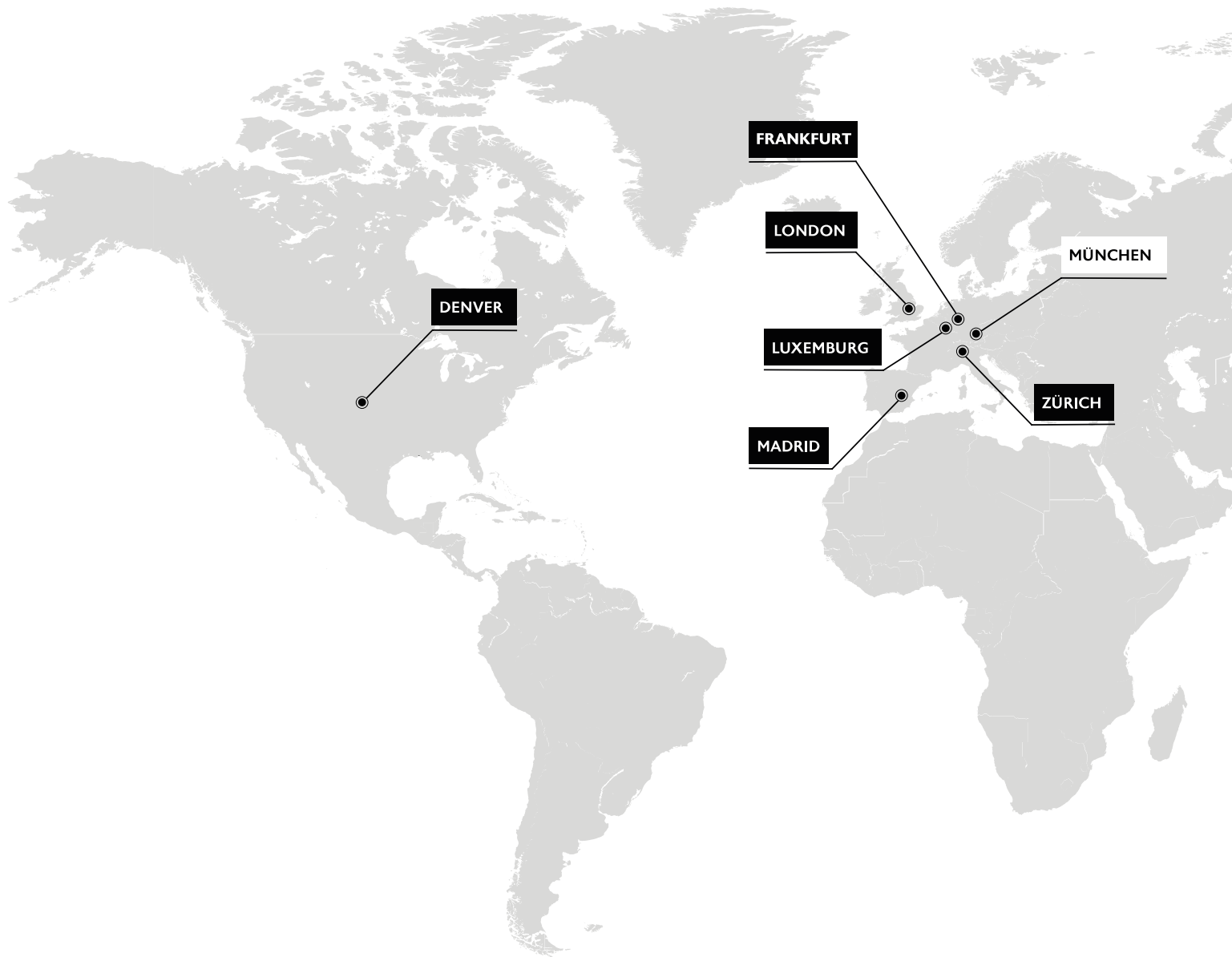
09

KOMPETENZ UND LEISTUNG

Die DEUTSCHE FINANCE GROUP wurde in den letzten Jahren vielfach für Ihre Investmentstrategie ausgezeichnet. SCOPE, eine der größten Ratingagenturen in Europa*, verleiht beispielsweise jährlich die begehrten „SCOPE Alternative Investment Awards“, die die DEUTSCHE FINANCE GROUP bereits mehrfach erhalten hat. Zudem verfügt die DEUTSCHE FINANCE GROUP über ein SCOPE Asset Management Rating und wird als „sehr guter Assetmanager“ mit einem „AA-AMR“ eingestuft.

Wissen, wie Rendite entsteht!

DEUTSCHE FINANCE GROUP



DEUTSCHE FINANCE GROUP

Die DEUTSCHE FINANCE GROUP mit Sitz in München und Präsenzen in London, Zürich, Luxemburg, Madrid, Frankfurt und Denver ist als internationale Investmentgesellschaft in den Geschäftsbereichen Investment Management, Fund Management, Strategieberatung, Anlageberatung und Anlegerverwaltung tätig und spezialisiert auf institutionelle Private Market Investments in den Assetklassen Private

Equity Real Estate, Immobilien und Infrastruktur. Durch innovative Investmentstrategien und fokussierte Investment Management-Beratung bietet die DEUTSCHE FINANCE GROUP privaten, professionellen und institutionellen Investoren exklusiven Zugang zu internationalen Märkten und deren Investment-Opportunitäten.

□ KONZERNFAKTEN

2005
GRÜNDUNG

22
INVESTMENT-
FUNDS*

150
MITARBEITER

25
MANDATE
INSTITUTIONELLE
INVESTOREN

> 11
MILLIARDEN EURO
VERWALTETES
VERMÖGEN

21
INTERNATIONALE
AUSZEICHNUNGEN

SICHERHEIT FÜR INVESTOREN

Die DF Deutsche Finance Investment GmbH ist eine durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zugelassene und beaufsichtigte Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) und verfügt weiterhin über die Erlaubnis zur Finanzportfolioverwaltung.

Die DF Deutsche Finance Capital GmbH ist ein durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) für die Anlageberatung und die Anlagevermittlung zugelassenes und beaufsichtigtes Wertpapierinstitut nach dem Wertpapierinstitutsgesetz (WpIG).

□ INSTITUTIONELLE INVESTOREN (BEISPIELE)



Auf den nationalen und internationalen Finanzmärkten nehmen finanzstarke institutionelle Investoren eine exponierte Stellung ein. Sie verfügen über ein erhebliches Kapitalanlagevolumen sowie die notwendigen Zugangswege, um renditestarke Anlageformen zu identifizieren. Darüber hinaus haben sie personelle Ressourcen, um Investmentstrategien im Hinblick das Risiko- und Renditepotential im Detail zu überprüfen.

□ INSTITUTIONELLE PARTNERINVESTOREN (BEISPIELE)



VERSICHERUNGSGESELLSCHAFTEN

INDUSTRIEUNTERNEHMEN

PENSIONSKASSEN

BANKEN

UNIVERSITÄTEN

KIRCHLICHE ORGANISATIONEN

VERBÄNDE

STAATSFONDS

STIFTUNGEN

INVESTMENTFONDS

NETZWERK ZU INSTITUTIONELLEN PARTNERN

Die DEUTSCHE FINANCE GROUP verfügt über ein einzigartiges globales Netzwerk zu finanzstarken institutionellen Investoren und institutionellen Produkthanbietern. 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.

INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIEN FÜR PRIVATANLEGER

Die Strategie der DEUTSCHE FINANCE GROUP besteht darin, alle wesentlichen Geschäftsbereiche wie Produktkonzeption, Portfoliomanagement, Risikomanagement, Vertriebskoordination und Anlegerverwaltung in einem Konzern zu vereinen. Diese „all-in-one“ Strategie schafft die Basis für Kompetenz, schnelle strategische Entscheidungen und notwendige Anpassungen an Marktveränderungen. Durch diese fokussierte Unternehmensstrategie konnte die DEUTSCHE FINANCE GROUP auch im Geschäftsjahr 2021 die Assets under Management kontinuierlich steigern. Somit hat das mehrfach ausgezeichnete Asset-Management-Team der DEUTSCHE FINANCE GROUP zum 31.12.2021 im Privatanlegergeschäft insgesamt 20¹ Fonds mit über 1,0 Mrd. EUR Eigenkapital konzipiert. Im institutionellen Geschäft verwaltet die DEUTSCHE FINANCE GROUP zum 31.12.2021 institutionelle Investmentfonds, Co-Investments und Club Deals mit einem Volumen von 8,6 Mrd. EUR. Bisher wurden Investmentfonds mit einem Volumen von rund 904 Mio. EUR und rund 382 Mio. USD mit mehr als 100 institutionellen Investmentstrategien für Privatanleger platziert.

INSTITUTIONELLE INVESTMENTSTRATEGIEN FÜR PRIVATANLEGER (IN EUR)

BEREITS PLATZIERTE INVESTMENTFONDS	SCHLIESSUNGS- JAHR	GEPLANTES FONDSVOLUME IN EUR	TATSÄCHLICH PLATZIERTES KAPITAL IN EURO (STAND OKTOBER 2022) ²
PPP Privilege Private Partners Fund ³	30.06.2008	30.000.000	7.144.500
AGP Advisor Global Partners Fund I	31.12.2009	50.000.000	33.278.894
AGP Advisor Global Partners Fund II	30.06.2011	50.000.000	48.954.496
AGP Advisor Global Partners Fund III	30.06.2013	50.000.000	55.030.241
IPP Institutional Property Partners Fund I ⁴	31.12.2013	25.000.000	74.736.370
IPP Institutional Property Partners Fund II ⁴	30.06.2014	20.000.000	23.085.306
AGP Advisor Global Partners Fund IV	30.06.2014	20.000.000	17.165.087
Deutsche Finance PERE Fund I	31.12.2015	35.000.000	58.822.676
Deutsche Finance PORTFOLIO Fund I	31.12.2016	35.000.000	29.657.000
Deutsche Finance PRIVATE Fund I	31.12.2017	35.000.000	100.000.000
Deutsche Finance PRIVATE Fund 11 – Infrastruktur Global	31.12.2018	35.000.000	93.056.400
Deutsche Finance PRIVATE Fund 12 – Immobilien Global	30.06.2019	35.000.000	100.000.000
Deutsche Finance INVESTMENT Fund 13	31.12.2020	35.000.000	83.298.700
Deutsche Finance INVESTMENT Fund 14	30.06.2021	35.000.000	100.000.000
Deutsche Finance INVESTMENT Fund 15 – Club Deal Boston I ^{4, 5}	31.12.2019	36.237.636	36.237.636
Deutsche Finance INVESTMENT Fund 16 – Club Deal Chicago ⁶	30.06.2021	42.102.688	66.387.609
Deutsche Finance INVESTMENT Fund 17 – Club Deal Boston II ⁷	30.06.2021	49.199.966	49.199.966
Deutsche Finance INVESTMENT Fund 18	31.12.2022	35.000.000	59.943.100
Deutsche Finance INVESTMENT Fund 19	31.12.2022	35.000.000	19.976.500
Deutsche Finance INVESTMENT Fund 20 – Club Deal Boston III ⁸	31.12.2022	100.867.460	135.247.125
Deutsche Finance INVESTMENT Fund 21 – Club Deal Boston IV ⁹	30.06.2023	201.734.920	95.143.736
Summe		990.142.670	1.286.365.342

TATSÄCHLICH PLATZIERTES KAPITAL BEREITS
GESCHLOSSENER INVESTMENTFONDS¹⁰ 154,69 %

¹ Davon erfolgte bei einer Fondsgesellschaft die Gründung bereits in 2021, die Platzierungsphase beginnt jedoch erst in 2022.

² Bei Ansparfonds kann das tatsächlich eingezahlte Kapital ab weichen.

³ Die Liquidationsphase des Investmentfonds wurde im Dezember 2020 abgeschlossen.

⁴ Es befinden sich drei Investmentfonds in der Liquidationsphase.

⁵ Der Fonds wurde als USD Fonds konzipiert und mit einem geplanten und tatsächlich platziertem Kapital von 40 Mio. USD geschlossen. Der angegebene EUR Betrag entspricht dem Wert im Geschäftsbericht.

⁶ Der Fonds wurde als USD Fonds mit einem geplanten Fondsvolumen von 50 Mio. USD konzipiert und mit über 78.8 Mio. USD geschlossen. Der angegebene EUR Betrag entspricht dem Wert im Geschäftsbericht.

⁷ Der Fonds wurde als USD Fonds konzipiert und mit einem geplanten und tatsächlich platziertem Kapital von 58 Mio. USD geschlossen. Der angegebene EUR Betrag entspricht dem Wert im Geschäftsbericht.

⁸ Der Fonds wurde als USD Fonds mit einem geplanten Fondsvolumen von 100 Mio. USD konzipiert. Für Darstellungszwecke erfolgte die Umrechnung zu 0,9914 USD je EUR (EZB Referenzkurs zum 31.10.2022).

⁹ Der Fonds wurde als USD Fonds mit einem geplanten Kapital von 200 Mio. USD konzipiert. Für Darstellungszwecke erfolgte die Umrechnung zu 0,9914 USD je EUR (EZB Referenzkurs zum 31.10.2022).

¹⁰ Bei den bis zum Oktober 2022 ausplatzierten, institutionellen Investmentsstrategien konnte gegenüber dem geplanten Fondsvolumen 54,69 % mehr Kapital platziert werden.

Stand November 2022, vorläufig und vor Ablauf der Widerrufsfrist.



□ GUCCI BUILDING 5TH AVENUE NEW YORK

Im Juli 2018 hat die DEUTSCHE FINANCE GROUP mit dem Erwerb einer attraktiven Value Add Immobilie an der Fifth Avenue in Manhattan/New York City eine institutionelle Investmentstrategie mit Fokus auf Redevlopmentpotenzial und Wertsteigerung realisiert.

Dabei handelt es sich um ein Joint Venture zwischen der Deutsche Finance America und einem auf Hotel- und Lifestyle-Investments spezialisierten Projektentwickler. 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 Gesellschaft hat im Juli 2018 „685 Fifth Avenue“, ein renommiertes Gebäude an der New Yorker Fifth Avenue, erworben.

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

Anschließend sollen die Flächen als Serviced Apartments ausgebaut und die Studios und Penthouses nach Fertigstellung vermietet werden. Durch Branding und Service eines luxuriösen Hotelbetreibers werden die Nutzer alle Annehmlichkeiten eines führenden Fünf-Sterne-Hauses erleben. Alternativ können die Flächen im Rahmen eines sog. pied-à-terre-Konzeptes auch einzeln an High Net Worth Individuals verkauft werden. 685 Fifth Avenue ist ein einzigartiges Redevlopment-Projekt, das hochwertig möblierte Apartments mit den Services einer luxuriösen Hotelmarke verbindet und aufgrund der strategisch kleineren Flächen und damit attraktiven Einstiegspreise, im Markt einzigartig ist.

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)



MANDARIN ORIENTAL RESIDENCES 685 FIFTH AVENUE –
NEW YORK





OLYMPIA EXHIBITION CENTRE –
LONDON

□ OLYMPIA EXHIBITION CENTRE LONDON

Im März 2017 hat die DEUTSCHE FINANCE GROUP mit dem Erwerb des Olympia Exhibition Centre in Kensington/London eine attraktive institutionelle Investmentstrategie mit Fokus auf Standortentwicklung, Redevlopmentpotenzial und Wertsteigerung 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 institutionellen Investmentstrategien der DEUTSCHE FINANCE GROUP mit Investitionsfokus Europa.

Die Gesellschaft hat im März 2017 das „Olympia Exhibition Centre 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 1,6 Mrd. 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 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)

□ „BIG RED“ PRIME OFFICE TOWER CHICAGO

Im Sommer 2020 hat die DEUTSCHE FINANCE GROUP mit dem Erwerb eines attraktiven Prime-Investments im Finanzzentrum von Chicago eine lukrative institutionelle Investmentstrategie mit Fokus auf langfristig stabile Cashflows und Wertsteigerung realisiert.

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 Projektentwickler. Deutsche Finance America, ist ein Tochterunternehmen der DEUTSCHE FINANCE GROUP mit Sitz in Denver und als Teil der internationalen Investment-Plattform verantwortlich für das Management von direkten Investments und die Auflage und Verwaltung von institutionellen Investmentstrategien der DEUTSCHE FINANCE GROUP mit Investitionsfokus USA.

Die Gesellschaft hat im Sommer 2020 (Closing) die als „BIG RED“ an der Adresse 333 South Wabash belegene Immobilie erworben und wird insgesamt rund 400 Millionen USD in das Projekt investieren. Beim Prime-Investment „BIG RED“ handelt es sich um einen Office Tower in bester Lage des Finanzdistrikts von Chicago. Der Office Tower mit 183 Metern Höhe und 45 Stockwerken wur-

de 1972 erbaut. Das Besondere an der Immobilie ist der stabile Cashflow, basierend auf langfristigen Mietverträgen mit erstklassigen Mietern. Die Mietverträge weisen eine jährliche Mietsteigerungsvereinbarung auf, mehr als 75 % der vermieteten Flächen des Towers entfallen auf Mieter, die über ein Investment-Grade-Rating verfügen. Die Vermietungsquote der vermietbaren Fläche liegt bei 89 %.

Der Office Tower verfügt neben dem langfristigen Cashflow über ein interessantes Wertsteigerungspotential und bietet institutionellen Investoren den Zugang zu einem stabilen Prime Asset in hervorragender Lage.

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





TRANSAMERICA PYRAMID –
SAN FRANCISCO

□ TRANSAMERICA PYRAMID CENTRE SAN FRANCISCO

Im Herbst 2020 hat die DEUTSCHE FINANCE GROUP mit dem Erwerb des Transamerica Pyramid Centre in San Francisco/USA eine weitere attraktive institutionelle Investmentstrategie mit Fokus auf Redevlopmentpotenzial und Wertsteigerung realisiert.

Der institutionelle Fondsmanager mit Sitz in New York ist ebenfalls ein Joint Venture zwischen der Deutsche Finance America und einem auf Wohn-, Hotel- und Lifestyle-Investments spezialisierten Projektentwickler in den USA. Deutsche Finance America ist ein Tochterunternehmen der DEUTSCHE FINANCE GROUP mit Sitz in Denver und als Teil der internationalen Investment-Plattform verantwortlich für das Management von direkten Investments und die Auflage und Verwaltung von institutionellen Investmentstrategien der DEUTSCHE FINANCE GROUP mit Investitionsfokus USA.

Die Gesellschaft hat im Oktober 2020 das „Transamerica Pyramid Centre“ erworben und wird rund 850 Mio. USD in das Projekt investieren. Bei der Transamerica Pyramid handelt es sich um eines der ikonischsten Gebäudeensemble Amerikas im Herzen von San Franciscos Finanzviertel, welches aus insgesamt drei Gebäuden mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt über 700.000 sqft* besteht und einen gesamten Straßenblock in bester Lage darstellt.

Die vom Architekten William Pereira entworfene Pyramide wurde 1971 erbaut sowie 2002 renoviert und verfügt über 48 Stockwerke. Bis 2018 galt das Hochhaus als das höchste Gebäude der Stadt und wird seit Errichtung als eines der Symbole der Stadt San Francisco wahrgenommen, welche die Skyline seit jeher prägt. Ein weiteres Gebäude des Gebäudeensembles verfügt über 20 Stockwerke, befindet sich ebenfalls auf

dem Grundstück und wurde 2019 teilweise umfassend renoviert. Die dritte Immobilie auf dem Areal umfasst ein neunstöckiges Gebäude sowie ein einstöckiges Objekt, welches abgerissen wird. Im Rahmen eines umfangreichen Redevlopments soll das Transamerica Pyramid Centre umfassend renoviert und neu im Markt positioniert werden. Bestehende Baurechte werden realisiert und anschließend veräußert.

Der Bürokomplex liegt gut positioniert im Zentrum des nördlichen Financial Districts von San Francisco, und profitiert vom anhaltenden Mietwachstum und niedrigen Leerstandsquoten, bedingt durch den angebotsbeschränkten Büromarkt. Durch die Respositionierung wird der Transamerica Campus weiter an Attraktivität gewinnen aufgrund des wachsenden Ungleichgewichts aus Angebot und Nachfrage von Büroräumen in der Stadt.

Das Prime Investment verfügt über einen diversifizierten Cashflow und ein signifikantes Wertsteigerungspotential. Dabei bietet er institutionellen Investoren den Zugang zu einem attraktiven Prime Asset in hervorragender Lage.

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)

□ INVESTIEREN IN INTERNATIONALE MARKTCHANCEN

Institutionelle Investoren investieren grundsätzlich auch außerhalb ihres Heimatmarktes, um alle wesentlichen Marktfaktoren und Investment-Opportunitäten für eine ausgewogene Portfolioallokation nutzen zu können.

Verschiedenste Analysen und Studien zum Thema institutionelles Investieren kommen immer wieder zum Ergebnis, dass zum Beispiel für Immobilieninvestitionen eine ausgewogene Streuung über Europa, Amerika und Asien positive Diversifikationseffekte erzeugt.

Internationale Immobilien- und Infrastrukturinvestments empfehlen sich nicht nur aufgrund der geographischen Diversifikation, sondern sind auch mit dem erweiterten und attraktiveren Rendite-Risiko-Profil verbunden.

Internationale Immobilien- und Infrastrukturinvestments sind eine hervorragende Möglichkeit, um von globalen Megatrends wie z. B. der fortschreitenden Globalisierung, der wachsenden Mittelschicht und Weltbevölkerung, der Urbanisierung oder den demografischen Trends zu profitieren.



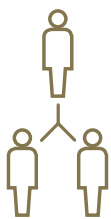


MEGATRENDS



GLOBALISIERUNG

Seit 1970 nahm die jährliche Zahl der Fluggäste von etwa 300 Mio. auf heute deutlich über 3 Milliarden zu. Die Zahl der Internetnutzer stieg weltweit von 400 Mio. im Jahr 2000 auf 3,2 Mrd. im Jahr 2015 an. Bis 2020 werden über 900 Mio. Menschen in aller Welt online im Ausland einkaufen. Der weltweite Markt im grenzüberschreitenden E-Commerce wird bis 2020 voraussichtlich auf etwa eine Billion USD jährlich anwachsen.



MITTELSCHICHT

Die Globalisierung hat in den Schwellenländern eine neue Mittelschicht entstehen lassen: ein Sechstel der Weltbevölkerung steigt aus der Armut auf und nähert sich westlichen Konsumgewohnheiten an. Die indische Mittelschicht liegt derzeit bei 50 Mio. Menschen und es kommen jährlich ca. 3 Mio. Menschen dazu. In Brasilien wuchs die Mittelschicht auf über 30 Mio. Menschen an und es wurden in den letzten Jahren 13 Mio. neue Arbeitsplätze geschaffen. 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.



BEVÖLKERUNG

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.



DEMOGRAPHIE

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.

□ BÖRSENUNABHÄNGIGE INVESTMENTSTRATEGIEN

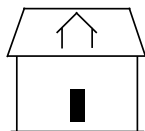
Die niedrige Volatilität und eine geringe Korrelation mit den Aktienmärkten sind für institutionelle Investoren ein Grund für Investitionen in Immobilieninvestments.

Daher werden oft börsenabhängige Investitionen in einem institutionellen Portfolio deutlich untergewichtet und teilweise sogar als Bestandteil der Aktienquote betrachtet. Die DEUTSCHE FINANCE GROUP investiert börsenunabhängig in die Assetklassen Immobilien und Infrastruktur, die eine geringe Volatilität aufweisen und i.d.R. nicht mit den Aktienmärkten korrelieren. Im Unterschied

zu börsenabhängigen Investments, bei denen allen Marktteilnehmern die gleichen Informationen zum gleichen Zeitpunkt zur Verfügung stehen und somit kein individueller Informationsvorsprung gegeben ist, liegt der Schwerpunkt bei börsenunabhängigen Investments auf persönlichen Kontakten und Netzwerken sowie individuellem Wissen der Marktteilnehmer.

IMMOBILIEN

WOHNIMMOBILIEN



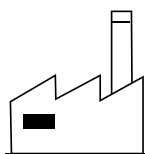
MEHRFAMILIENHÄUSER,
EIGENTUMSWOHNUNGEN,
WOHNANLAGEN

GEWERBEIMMOBILIEN



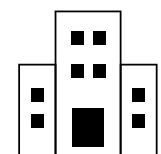
BÜROIMMOBILIEN,
HANDELSIMMOBILIEN

INDUSTRIEIMMOBILIEN



LAGER- UND
LOGISTIKIMMOBILIEN,
UMSCHLAG- UND
VERTEILZENTREN,
FERTIGUNGSANLAGEN

SONDERIMMOBILIEN



HOTELIMMOBILIEN,
INFRASTRUKTURIMMOBILIEN,
FREIZEITIMMOBILIEN,
VERKEHRSIMMOBILIEN,
SOZIALIMMOBILIEN,
KULTURIMMOBILIEN

IMMOBILIEN

Immobilien sind – historisch gesehen – attraktive Kapitalanlagen, die dem langfristigen, konservativen Vermögensaufbau dienen.

Als wertstabile Anlageobjekte sind Immobilien seit jeher ein zentraler Bestandteil in Anlageportfolios Institutioneller Investoren. Nur wenige andere Anlageformen bieten eine ähnliche Sicherheit und einen vergleichbaren Vermögens- und Inflationsschutz. Als eigene Anlageklasse mit interes-

santem Rendite-Risiko-Verhältnis sind Immobilien vergleichsweise unabhängig von den Entwicklungen der Kapitalmärkte und weisen bei langfristiger Betrachtung relativ geringe Wert- und Ertragsschwankungen auf.

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 essenziell.

□ DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 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.

Die Investitionsstrategie des Investmentfonds umfasst dabei mittelbare Investments in Immobilien, immobilienähnliche und immobilienbezogene Investments sowie Investments in Private Equity Real Estate Strategien.

Die DF Deutsche Finance Investment GmbH investiert als beauftragte Kapitalverwaltungsgesellschaft („KVG“)

für den Investmentfonds das Kapital weltweit und parallel zu finanzstarken institutionellen Investoren. Die Vermögensgegenstände, in die für den Investmentfonds nach Maßgabe der Anlagebedingungen und nach dem Grundsatz der Risikomischung im Sinne des § 262 des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) zum Aufbau seines Portfolios unmittelbar oder mittelbar (auch über zwischengeschaltete Gesellschaften) investiert wird, sind Anteile an geschlossenen Alternativen Investmentfonds, Kommanditgesellschaften oder Gesellschaften mit beschränkter Haftung oder an vergleichbaren Gesellschaften in- und ausländischer Rechtsordnung aus dem Bereich der Asset-Klasse Immobilien, (nachfolgend gemeinsam auch als „**institutionelle Investmentstrategien**“ bezeichnet) bei denen die mit der Gesell-

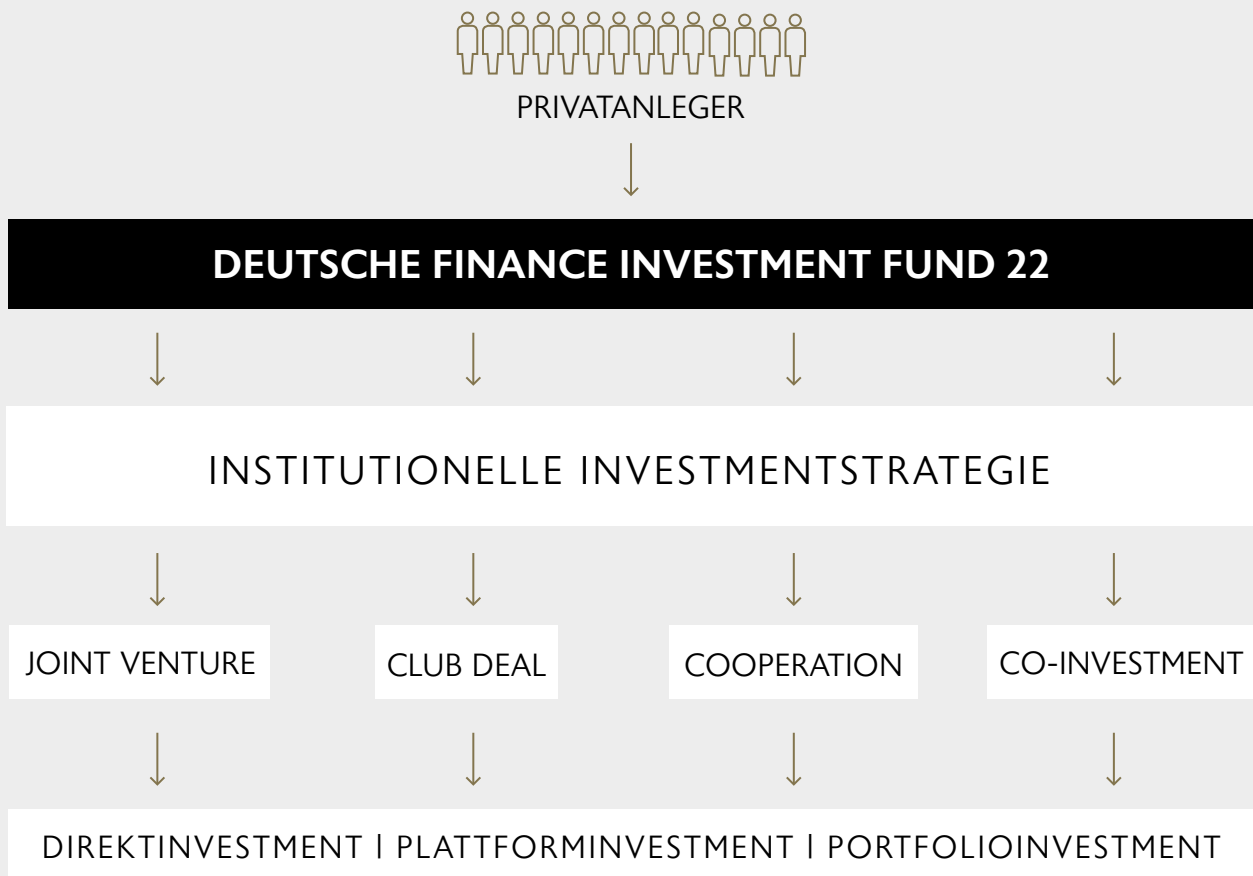
INVESTITIONS- STRATEGIE

schafterstellung verbundene Haftung des Investmentfonds auf seine Zeichnungssumme beschränkt ist.

Institutionelle Investmentstrategien umfassen Club Deals, Joint Ventures, Co-Investments und sonstige gesellschaftsrechtliche Kooperationen von institutionellen Investoren zum Erwerb und zur Realisierung von Investments. Investitionen in institutionelle Investmentstrategien können 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. Daneben können institutionellen Investmentstrategien auch Gesellschafterdarlehen nach Maßgabe der Anlagebedingungen gewährt wer-

den. Die institutionellen Investmentstrategien können aus einem oder mehreren Investments bestehen, wenn auf Ebene des Portfolios des Investmentfonds die Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung sichergestellt ist. Anleger beteiligen sich im Rahmen dieses Beteiligungsangebots ausschließlich an dem Investmentfonds, sie werden nicht (zugleich) Gesellschafter auf Ebene der institutionellen Investmentstrategien.

Investitionen in die Asset-Klasse Immobilien sollen dabei innerhalb der Nutzungsarten „Gewerbe“ (schwerpunktmäßig Büro-, Einzelhandels-, Hotel-, Industrie- und Logistikimmobilien) und „Wohnimmobilien“ realisiert werden.





DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 22

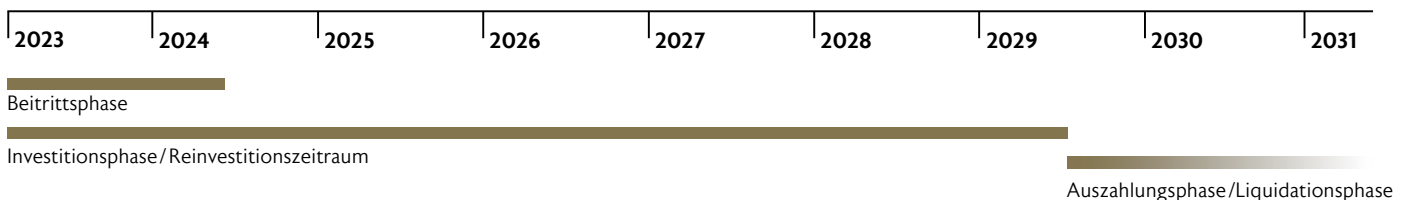
WERBUNG
Marketinganzeige

GESCHLOSSENER PUBLIKUMS-AIF (ALTERNATIVER INVESTMENTFONDS)	DF Deutsche Finance Investment Fund 22 GmbH & Co. geschlossene InvKG („Investmentfonds“)
KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT (KVG)	DF Deutsche Finance Investment GmbH
INVESTITIONSSTRATEGIE	Immobilien
GEPLANTES KOMMANDITKAPITAL	Es ist beabsichtigt, das Kommanditkapital des Investmentfonds während der Beitrittsphase schrittweise auf 35 Mio. EUR zu erhöhen.
BETEILIGUNGSART	Mittelbare Beteiligung an dem Investmentfonds als Treugeber über die Treuhandkommanditistin. Jederzeitige Möglichkeit des Wechsels in die Stellung eines (Direkt-) Kommanditisten nach dem Ende der Beitrittsphase.
MINDESBETEILIGUNG	1.000 EUR, höhere Beträge müssen durch 100 EUR ohne Rest teilbar sein.
AUSGABEAUFSCHLAG (AGIO)	Bis zu 5 % der gezeichneten Kommanditeinlage
BEITRITTSPHASE	Bis zum 30.06.2024. Die Komplementärin ist berechtigt die Beitrittsphase bis längstens zum 31.12.2024 zu verlängern.
EINZAHLUNG DER GEZEICHNETEN KOMMANDITEINLAGE	Der Gesamtbetrag der Kommanditeinlage zzgl. Ausgabeaufschlag ist innerhalb von 14 Tagen nach Zugang des Begrüßungsschreibens des Investmentfonds zu zahlen.
LAUFZEIT	Befristete Laufzeit bis zum 30.06.2029. Bei Verlängerung der Beitrittsphase des Investmentfonds verlängert sich die Laufzeit bis zum 31.12.2029. Verlängerung der Laufzeit um bis zu drei Jahre durch Gesellschafterbeschluss mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen möglich. Eine ordentliche Kündigung der Beteiligung an dem Investmentfonds ist während der Laufzeit ausgeschlossen, eine außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund ist hingegen möglich. Es bestehen hinsichtlich der Beteiligung keine sonstigen Rückgaberechte für die Anleger.
STEUERLICHE EINKUNFTSART	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
PROGNOSTIZIERTER GESAMTMITTELRÜCKFLUSS*	152 % der Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) vor Steuern.* PROGNOSE Die verfügbare Liquidität des Investmentfonds soll während der Laufzeit vorwiegend für Reinvestitionen verwendet werden. Laufende Auszahlungen während der Laufzeit sind frühestens nach dem Ende der Beitrittsphase möglich, jedoch nicht vorgesehen. Durch Veränderungen der laufenden Erträge und der Wertentwicklung der institutionellen Investmentstrategien gegenüber dem mittleren (Basis)Szenario ergibt sich im pessimistischen Szenario ein um rd. 10 % niedrigerer prognostizierter Gesamtrückfluss von 137 % der Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) und im optimistischen Szenario ein um rd. 10 % höherer Gesamtrückfluss von 167 % der Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) jeweils vor Steuern.* Die Höhe der Auszahlungen kann variieren; es kann zur Aussetzung von Auszahlungen kommen. Es besteht das Risiko, dass Auszahlungen und Rückzahlungen an die Anleger gemindert werden oder völlig ausbleiben oder dass die Rückzahlungen später erfolgen, als von der KVG prognostiziert wurde und von den Anlegern erwartet wird.
VERWAHRSTELLE	CACEIS Bank S.A., Germany Branch

*Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

DIE PHASEN DES INVESTMENTFONDS

PROGNOSE



RISIKOHINWEISE (AUSZUG)

Der Anleger nimmt am Vermögen und am Ergebnis des Investmentfonds gemäß seiner Beteiligungsquote im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen teil. Die Beteiligung an dem Investmentfonds birgt neben der Chance auf Wertsteigerungen bzw. Erträge in Form von Auszahlungen auch (Verlust-) Risiken. Für die Anlageentscheidung des Anlegers sollten alle in Betracht kommenden Risiken einbezogen werden, die an dieser Stelle nicht vollständig und abschließend erläutert werden können. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt in Kapitel 8 „Risiken“ (Seiten 43 bis 64) zu entnehmen.

Risiken der Beteiligung (Auszug)

Blind-Pool-Risiko

Die der Beteiligung zugrunde liegenden Investitionen stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest, so dass das Beteiligungsangebot ein sogenanntes Blind-Pool-Konzept darstellt. Die endgültige Investitionsentscheidung trifft die KVG nach Maßgabe der in den Anlagebedingungen festgelegten Kriterien und Grenzen. Die ersten Investitionsentscheidungen erfolgen plangemäß bereits während der Beitrittsphase. Da mit einem niedrigeren Kommanditkapital als 3 Mio. EUR zuzüglich Ausgabeaufschlag eine wirtschaftlich sinnvolle Diversifikation des Anlageportfolios des Investmentfonds nicht möglich erscheint, hat eine Konzerngesellschaft der Deutsche Finance Group gegenüber dem Investmentfonds eine Platzierungsgarantie in Höhe der Differenz zur Mindestplatzierung von 3 Mio. EUR abgegeben. Das Risiko eines Blind-Pool-Konzepts besteht darin, dass zu dem Zeitpunkt, in dem das Investitionskapital zur Verfügung steht, möglicherweise keine attraktiven Angebote von institutionellen Investitionsstrategien vorhanden sind und deshalb das Kapital in andere institutionelle Investitionsstrategien mit u. U. höherem Risikoprofil, schlechterer Performance oder allgemein erst zu einem späteren Zeitpunkt oder gar nicht investiert werden kann.

Mehrstöckige Beteiligungsstruktur

Die Anlagestrategie des Investmentfonds sieht Investitionen in institutionelle Investmentstrategien auch (mittelbar) über zwischengeschaltete Gesellschaften vor. Im Rahmen institutioneller Investmentstrategien können ebenfalls Zweckgesellschaften zu Investitionszwecken genutzt werden. Durch eine mehrstöckige Beteiligungsstruktur können die beschriebenen Risiken insoweit auf verschiedenen Beteiligungsebenen auftreten. Da zwischengeschaltete Gesellschaften gegebenenfalls im Ausland ihren Sitz haben, können auch Auslandsrisiken einschlägig sein (vgl. auch „Rechtsrisiken im Ausland“).

Management- und Schlüsselpersonenrisiko

Der Investmentfonds ist im Hinblick auf die Auswahl und den wirtschaftlichen Erfolg der zu tätigen

Investitionen auf die Tätigkeiten der DF Deutsche Finance Investment GmbH als KVG sowie das Management der institutionellen Investmentstrategien angewiesen. Ein Wechsel des Managements oder Fehler des Managements können mit nachteiligen Folgen für die Wertentwicklung der institutionellen Investmentstrategien und damit auch für den Wert der Beteiligung des Anlegers an dem Investmentfonds verbunden sein.

Risiko aus möglichen Interessenkonflikten

Die DF Deutsche Finance Holding AG ist 100%-ige Gesellschafterin der Komplementärin. DF Deutsche Finance Managing II GmbH, der externen Kapitalverwaltungsgesellschaft DF Deutsche Finance Investment GmbH, der Treuhandkommanditistin DF Deutsche Finance Trust GmbH, den im Rahmen der Beitrittsphase zur Eigenkapitaleinwerbung angebotenen Unternehmen, der DF Deutsche Finance Solution GmbH und der DF Deutsche Finance Capital GmbH sowie der DF Deutsche Finance Marketing GmbH. Das Risiko eines Interessenkonfliktes ist insofern gegeben, als dass der Vorstand der DF Deutsche Finance Holding AG über die gesellschaftsrechtliche Stellung Einfluss auf diese Gesellschaften ausüben kann, was für den Anleger mit nachteiligen Folgen verbunden sein kann.

Fremdfinanzierungsrisiken

Es besteht das Risiko, dass eine gewünschte Aufnahme von Fremdkapital nicht zustande kommt oder nur zu ungünstigen Konditionen erlangt werden kann. Eine unzureichende oder nur zu ungünstigen Konditionen verfügbare Zwischenfinanzierung von Kapitalzusagen an institutionelle Investmentstrategien kann einen höheren Eigenkapitaleinsatz des Investmentfonds zur Folge haben und einer Investition in eine institutionelle Investmentstrategie in dem geplanten Umfang entgegenstehen. Daneben ist denkbar, dass eine nicht ausreichende Fremdfinanzierung, verbunden mit einem höheren Eigenkapitaleinsatz auf Ebene der institutionellen Investmentstrategien eine verringerte Ertragskraft der jeweiligen Gesellschaft zur Folge hat, da die durch die Fremdfinanzierung ermöglichte Hebelung des Ertrags ausbleibt.

Besondere Risiken aus Investitionen im Bereich Immobilien

Die KVG plant, für den Investmentfonds indirekte oder direkte Investitionen in mehrere in- oder ausländische Investmentvermögen, Personen- oder Kapitalgesellschaften vorzunehmen, die Investitionen in der Asset-Klasse Immobilien vornehmen. Hieraus können sich immobilienpezifische Risiken ergeben, zu denen insbesondere Standortgegebenheiten gehören, d. h. die Umgebung der Immobilie, Konjunkturfaktoren, die regionale und überregionale Wettbewerbssituation, der oder die Mieter, Veränderungen des Mietniveaus und der Kosten sowie Insolvenzen von Vertragspartnern. Zudem beein-

flussen Veränderungen der Finanzmärkte und der Finanzierungsmöglichkeiten sowie Änderungen von Gesetzgebung, Rechtsprechung bzw. Verwaltungspraxis die maßgeblichen äußeren Rahmenbedingungen. Nachfolgend werden deshalb wesentliche Risiken aus Investitionen in der Asset-Klasse Immobilien dargestellt. Diese können das Ergebnis des Investmentfonds und damit die möglichen Kapitalrückflüsse in Form von Ausschüttungen oder Entnahmen an die Anleger negativ beeinflussen oder bei einer Kumulation von Risiken auch zum Totalausfall der Rückflüsse an die Anleger oder sogar zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals der Anleger führen.

Handelbarkeit der Anteile, kein Zweitmarkt

Für geschlossene Investmentvermögen wie dem Investmentfonds besteht kein geregelter Markt, der mit dem Markt bei börslichen Wertpapieren vergleichbar wäre; dem Anleger steht auch kein Rückgaberecht gegenüber der KVG oder dem Investmentfonds zu (mangelnde Fungibilität). Die Anteile der Anleger an dem Investmentfonds sind an Dritte nur bei entsprechender Nachfrage zu veräußern, so dass sich ein Verkauf tatsächlich schwierig gestalten kann. Es besteht die Möglichkeit, dass eine Beteiligung gar nicht oder nur zu einem geringeren als dem gewünschten Preis oder sogar nur unter dem tatsächlichen Wert veräußert werden kann.

Haftung der Anleger

Es besteht das Risiko der Inanspruchnahme von Kommanditisten durch Gläubiger des Investmentfonds für bestehende Verbindlichkeiten des Investmentfonds für den Fall, dass die Kommanditeinlage in Höhe der im Handelsregister eingetragenen Hafteinlage noch nicht eingezahlt ist oder durch Entnahmen wieder unter die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage gemindert wurde. In diesem Fall lebt die Außenhaftung bis zur Höhe der im Handelsregister eingetragenen Hafteinlage wieder auf. Mittelbar über die Treuhandkommanditistin beteiligte Anleger tragen im Ergebnis das gleiche Haftungsrisiko, da diese gemäß den Vereinbarungen des Treuhandvertrages verpflichtet sind, die Treuhänderin von allen Verbindlichkeiten, die mit dem treuhänderisch übernommenen Anteil zusammenhängen, freizustellen.

Maximales Risiko

Das maximale Risiko eines Anlegers besteht, insbesondere im Falle einer Fremdfinanzierung seiner Beteiligung, aus dem Totalverlust seiner geleisteten Kommanditeinlage nebst Ausgabeaufschlag zuzüglich vergeblicher Aufwendungen für Nebenkosten und etwaiger Steuerzahlungen nebst Zinsen. Dies kann in letzter Konsequenz auch zur Privatinsolvenz des Anlegers führen und somit bis hin zum Verlust seines sonstigen Privatvermögens.

GLOSSAR ZUR PRODUKTINFORMATION IF 22

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“).

Asset-Klasse Immobilien

Investitionen (mittelbar) in Immobilien, immobilienähnliche bzw. immobilienbezogene Investitionen sowie Private Equity Real Estate Investments.

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 Investmentfonds 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.

Cashflow

(engl.: Geldfluss, Kassenzufluss) ist eine (betriebs-) wirtschaftliche Messgröße, die den aus der Umsatztätigkeit und sonstigen laufenden Tätigkeiten erzielten Nettozufluss liquider Mittel während einer Periode darstellt. Die Messgröße ermöglicht eine Beurteilung der finanziellen Gesundheit eines Unternehmens inwiefern ein Unternehmen im Rahmen des Umsatzprozesses die erforderlichen Mittel für die Substanzerhaltung des in der Bilanz abgebildeten Vermögens und für Erweiterungsinvestitionen selbst erwirtschaften kann.

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.

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 dem Asset-Manager verwaltet wird.

Institutioneller Investor

Als institutionelle Investoren werden Kapitalsammelstellen mit hohen Anlagemengen bezeichnet,

wie z. B. Banken, Versicherungen, Pensionskassen, Investmentfonds, Staatsfonds Stiftungen und Family-Offices.

IRR (Internal Rate of Return)

(IRR, engl.: Interner Zinsfuß) drückt die rechnerische Verzinsung des jeweils in der Beteiligung kalkulatorisch gebundenen Kapitals unter Berücksichtigung der zeitlichen Komponente aus. Das kalkulatorisch gebundene Kapital ändert sich im Verlauf der Beteiligung (durch Ausschüttungen/Entnahmen). Die IRR-Rendite beziffert daher nicht die Verzinsung der tatsächlich gezeichneten Kapitaleinlage, sondern des jeweils kalkulatorisch gebundenen Kapitals. Eine Vergleichbarkeit der IRR-Renditen verschiedener Vermögensanlagen ist nur bei gleicher Laufzeit und vergleichbarem Kapitalbindungsverlauf möglich. Der Netto-IRR berücksichtigt regelmäßig die voraussichtlichen Kosten und Gebühren, die auf Ebene des Investments anfallen.

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.

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.

Rendite

Erfolg einer Investition, bestehend aus Zins-/Dividendenerträgen sowie Kursveränderungen, in Relation gesetzt zum investierten Kapital.

Secondaries

Erwerb von Beteiligungen bestehender institutio-

ner Investmentstrategien auf dem Zweitmarkt.

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.

Track Record

(engl.: Leistungsbilanz) Ein Track-Record ist eine individuelle Referenzliste über Erfolge von Investitionen.

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.

Wichtige Hinweise

Diese Produktinformation ist eine Marketinganzeige, die ausschließlich Werbezwecken dient. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt und das Basisinformationsblatt, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen.

Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben sind verkürzt dargestellt und stellen keine Anlageberatung, Anlagevermittlung oder Anlageempfehlung dar, sondern dienen ausschließlich als Marketinginformation. Die Aussagen in diesem Dokument geben die aktuelle Einschätzung der den Investmentfonds verwaltenden Kapitalverwaltungsgesellschaft, der DF Deutsche Finance Investment GmbH, wieder, die zukünftig Änderungen unterliegen können. Soweit in diesem Dokument enthaltene Daten erkennbar von Dritten stammen (z. B. bei Quellenangaben), wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Daten keine Gewähr übernommen.

Die steuerliche Behandlung beim Anleger ist von seinen persönlichen Verhältnissen abhängig und kann künftigen Änderungen unterworfen sein. Weitere Informationen zum Beteiligungsangebot und den damit verbundenen Chancen und Risiken enthalten der Verkaufsprospekt sowie das Basisinformationsblatt.

Für den Beitritt zum Investmentfonds sind ausschließlich der Verkaufsprospekt, das Basisinformationsblatt sowie die Beitrittserklärung maßgeblich. Der Verkaufsprospekt einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag inkl. etwaiger Aktualisierungen und Nachträge und das aktuelle Basisinformationsblatt sind als deutschsprachige Dokumente bei der

**DF Deutsche Finance Investment GmbH,
Leopoldstraße 156, 80804 München,**

auf einem dauerhaften Datenträger, bspw. in Papierform. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache ist als Download unter

www.deutsche-finance.de/investment

erhältlich. Die DF Deutsche Finance Investment GmbH kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen.

Stand: Februar 2023

Bildquellen

Titel: ©pexels-charles-parker-5847370 (Exemplarische Darstellung)
S. 2-3: ©pexels-josh-hild-4270292
S. 8-9: ©freepik 76827
S. 10-11: ©AdobeStock_303830978
S. 12-17: ©DEUTSCHE FINANCE GROUP
S. 18-19: ©pexels-benjamin-suter-3617458 (Exemplarische Darstellung)
S. 22-23: ©shutterstock_732332770
S. 24-25: ©AdobeStock_170710466
S. 27: ©AdobeStock_555554842
S. 28-33: ©DEUTSCHE FINANCE GROUP
S. 34-35: ©AdobeStock_81912393
S. 36-37: ©AdobeStock_246426936
S. 38-39: ©AdobeStock_555554219
S. 40-41: ©AdobeStock_247611151
S. 44: ©pexels-charles-parker-5847370

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT GMBH

Leopoldstraße 156
80804 München

Telefon +49(0)89 64 95 63-0
Telefax +49(0)89 64 95 63-10

funds@deutsche-finance.de
www.deutsche-finance.de/investment