

infraVest: Investment, das verbindet.

Neuer
Infrastrukturfonds
JETZT
auch für Privat-
anleger*innen

Investieren mit Zukunft.



Was ist infraVest?

Investment, das verbindet.

Mit dem ELTIF¹ Fonds infraVest investieren Anleger*innen in zentrale Infrastrukturbereiche, die die Zukunftsfähigkeit vor allem in Deutschland, aber auch in Europa sichern: dazu zählen Versorgung, Kommunikation, Transport, Energie und Soziales. Der Fonds baut ein vielfältiges Portfolio im Wachstumsmarkt Infrastruktur auf. Dieser Markt war bislang vorwiegend professionellen Investor*innen vorbehalten und öffnet sich nun auch privaten Investor*innen. Sie erhalten die Chance auf eine attraktive Rendite aus langfristigen stabilen Cashflows und können gleichzeitig ihr Portfolio um eine alternative Anlageklasse erweitern. Langfristig strebt das Fondsmanagement eine Zielrendite im Bereich von 5 bis 6 Prozent p.a.² an.

Hinter infraVest steht ein fachkundiges Unternehmen: die Commerz Real mit über 50 Jahren Erfahrung im Management realer Assets wie z.B. Immobilien. Sie zählt mit einem verwalteten Vermögen von über 35 Milliarden Euro³ zu den führenden Sachwert-Managern Deutschlands. Ein Beleg für diese Expertise: hausInvest⁴ zählt zu den größten offenen Immobilienfonds mit über 150 Premium-Immobilien und positiver Performance seit 1972.⁵ Im Jahr 2020 legte die Commerz Real mit klimaVest⁶ einen Erneuerbare-Energien-Fonds auf – der heute zu den größten ELTIF¹ in Europa zählt⁷ und auch an Privatanleger*innen vertrieben wird. Mit ihrem neuen Fonds infraVest⁶ verstärkt die Commerz Real ihr Ziel, Lebenswelten nachhaltig zu vernetzen und öffnet den Zugang zum Wachstumsmarkt Infrastruktur.

infraVest steht für Kapital mit Zukunft. Für reale Werte. Und für die Chance, mit dem eigenen Investment heute den Grundstein für das Morgen zu legen.

¹ European Long-Term Investment Fund. Der ELTIF öffnet Privatanlegern den Zugang zu institutionellen Infrastruktur-Investments unter EU-Regulierung.

² Bezogen auf den langfristigen (> 5 Jahre) Anlagehorizont des infraVest. Anpassungen der Zielrendite können sich aufgrund von Veränderungen in den einzelnen Märkten oder infolge anderer Einflussfaktoren ergeben. Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt). **Aussagen zur Zielrendite lassen nicht auf zukünftige Renditen schließen.**

³ Stand: 1. Dezember 2025.

⁴ Verwaltungsgesellschaft ist die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH.

⁵ Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt). **Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.**

⁶ Verwaltungsgesellschaft ist die Commerz Real Fund Management S.à r.l.

⁷ Scope Fund Analysis GmbH. Klare Regeln bringen ersehnten Schwung – Überblick über den ELTIF-Markt 2024/2025, Stand: 27.03.2025
Quelle: https://www.scopeexplorer.com/files/get/?name=news.ReportFile/bytes/filename/mimetype/Scope_ELTIF-Studie_2025.pdf



„Als Commerz Real stellen wir uns grundlegend die Frage: Wie sieht eine Zukunft aus, in der wir als Menschen leben wollen und wie können wir diese aktiv mitgestalten? Das Thema Infrastruktur ist in seiner ganzheitlichen Betrachtung dabei einer der zentralen Aspekte, wenn es darum geht, Lebenswelten nachhaltig zu vernetzen und zu gestalten. Sie ist die Basis unseres Zusammenlebens und verbindet die großen Themen unserer Zeit, wie Energieversorgung, Stadtentwicklung und Wohlstandssicherung.“

Henning Koch
Vorstandsvorsitzender, Commerz Real AG

Warum jetzt investieren? Kapital mit Zukunft verbinden.

Das Investitionsprogramm für Deutschlands Infrastruktur ist gestartet. Ein über 20 Jahre gewachsener Sanierungsstau bei Brücken, Schienen und Straßen sowie beim Ausbau digitaler Netze und der Energieinfrastruktur erfordert Mittel in immenser Höhe. Die Bundesregierung hat dafür ein Sondervermögen von 500 Milliarden Euro beschlossen, das ab 2025 über zwölf Jahre in Klimaschutz, Digitalisierung, Verkehr und Versorgung fließt.⁸ Doch selbst diese Rekordsumme deckt nur einen Teil des Bedarfs ab – zusätzlich wird privates Kapital benötigt.

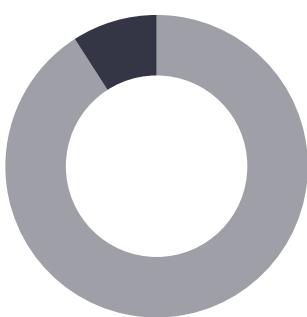
Genau darin liegt die Chance: Die Verbindung öffentlicher und privater Mittel entfaltet eine Hebelwirkung, die Projekte beschleunigt und Innovation freisetzt. Das Interesse institutioneller wie privater Investor*innen wächst, die politischen Rahmenbedingungen sind geschaffen. Die Transformation der deutschen Infrastruktur bietet Anleger*innen die Möglichkeit, von einem langfristigen Wachstumsmarkt zu profitieren und gleichzeitig zur Modernisierung Deutschlands beizutragen.

Jetzt ist der Moment, gemeinsam eine moderne Infrastruktur zu schaffen, die Deutschland wirtschaftlich stärkt und gesellschaftlich verbindet. Packen wir den Aufbruch an.

Geschätzter Bedarf an Investitionen in Infrastruktur bis 2040⁹

in Bio. EUR

■ Deutschland: 1,3
■ Restliches Europa: 11,7



Quelle: G20 Global Infrastructure Outlook, September 2025

⁸ Bundesregierung: Investitionsoffensive für das ganze Land, Quelle: <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/sondervermoegen-2356240> Stand: Oktober 2025.

⁹ G20 Global Infrastructure Outlook, Quelle: <https://outlook.github.org/>, Stand: September 2025. Umrechnung in EUR zum Kurs 1,00 USD = 0,86 EUR. Gerundet auf die erste Nachkommastelle.

Was genau ist Infrastruktur? Viel mehr als Straßen und Leitungen.

Infrastruktur ist weit mehr als Verkehr und Mobilität. Sie verbindet fast alle Bereiche unseres Lebens. In Deutschland, in Europa und auf der ganzen Welt.

Sie umfasst Straßen und Schienen, die Mobilität ermöglichen. Wärme- und Gasnetze, die Haushalte und Industrie beliefern. Glasfasernetze und Rechenzentren, die uns digital vernetzen. Windparks und Solaranlagen, die uns mit erneuerbarer Energie versorgen. Stromnetze und Energiespeicher, die diese Energie verteilen. Aber auch Schulen, Kindergärten und Verwaltungsgebäude, die unser tägliches Zusammenleben gestalten. Jeder dieser Infrastrukturbereiche ist unverzichtbar – und ermöglicht Investoren die Chance auf stabile, langfristige Ertragsströme.

Breites Spektrum über fünf Infrastruktursektoren.



Transport

Straßen und Schienen, Züge und Busse, Häfen und Flughäfen



Energie

Wind- und Solarparks, Energiespeicher und Stromnetze



Versorgung

Wärme- und Gasnetze, Wasserversorgung und Abfallverwertung



Soziales

Verwaltungsgebäude, Bildungseinrichtungen, Feuerwehren



Kommunikation

Mobilfunkmasten, Datencenter, Glasfasernetze

→ **Investitionen in Infrastruktur sind Investitionen in die Zukunft. Doch was bedeutet das konkret? Diese illustrativen Beispiele¹⁰ verdeutlichen mögliche Investitionen des infraVest aus den Bereichen Kommunikation, Soziales und Versorgung.**

#1

Netzwerke mit Nachfrage verbinden.

Führender europäischer Anbieter von Mobilfunkmasten:
Wertgenerierung durch Abschluss inflationsgesicherter¹¹
Mietverträge mit Mobilfunkanbietern



#2

Gesellschaft mit Nutzen verbinden.

Projektentwicklung für eine Immobilie einer Landesbehörde: Wertgenerierung durch Abschluss langfristiger (25+ Jahre), inflationsgesicherter¹¹ Mietverträge bereits vor Baubeginn



#3

Wärme mit Wachstum verbinden.

Projektentwicklung einer Fluss-Wärmepumpe.
Wertgenerierung durch Veräußerung von Wärme über lokale Fernwärmennetze mit langfristigen Abnahmeverträgen



¹⁰ Die hier dargestellten möglichen Investitionen zeigen Beispiele und werden nicht notwendigerweise Teil des infraVest Portfolios.

¹¹ Die Mieteinnahmen können in unterschiedlicher Weise einen Inflationsschutz bieten, z.B. über Staffelmieten, Inflationsindexierung oder Punkteverfahren.

Unsere Lösung: infraVest

Das bietet Ihnen der Fonds:

- 1. Zugang für Privatanleger*innen**
zu zukunftsweisenden Infrastrukturprojekten

- 2. Attraktive langfristige Zielrendite von 5-6 % p.a.¹²**
basierend auf langfristigen, stabilen Cashflows

- 3. Stärkung der Portfolio-Diversifikation**
durch börsenunabhängige Investitionen

- 4. Gezielter diversifizierter Portfolioaufbau**
mit Fokus auf Infrastrukturinvestments in Deutschland

- 5. Aktiver Beitrag: Investitionsstau lösen**
für ein wettbewerbsfähiges Deutschland und Europa

„Wenn Straßen, Schienen, Wasserwege, die Stromversorgung und Telekommunikationsstränge zuverlässig ausgebaut sind, dann profitieren alle: der Staat, die Menschen und die Unternehmen.“

Sandro Berweiler
Fondsmanager, infraVest

¹² Bezogen auf den langfristigen (> 5 Jahre) Anlagehorizont des infraVest. Anpassungen der Zielrendite können sich aufgrund von Veränderungen in den einzelnen Märkten oder infolge anderer Einflussfaktoren ergeben. Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt). **Aussagen zur Zielrendite lassen nicht auf zukünftige Renditen schließen.**

infraVest in besten Händen.

Wir verbinden Expertise mit Visionen: Der Infrastrukturwandel erfordert nicht nur Innovationskraft, sondern vor allem verlässliche, langfristige Partnerschaften. Die Commerz Real bringt beides mit: Als Teil der Commerzbank-Gruppe ermöglicht sie frühzeitigen Zugang zu erstklassigen Infrastrukturprojekten. Mit jahrzehntelanger Erfahrung hat die Commerz Real nahezu die komplette Bandbreite an Infrastrukturinvestitionen umgesetzt – vom Heizkraftwerk über Projektentwicklungen für den sozialen und gesellschaftlichen Bereich bis hin zum Offshore-Windpark. Dabei liegt der Fokus auf etablierten Technologien mit nachweisbarer Performance.

Unsere Experten bei infraVest



Sandro Berweiler
Fondsmanager



Yves Brulet
Fondsadvisor

infraVest: Beispielhafte Portfoliostruktur nach 3 bis 5 Jahren, bei einem angenommenen Fondsvolume von ca. 1 Mrd. Euro.

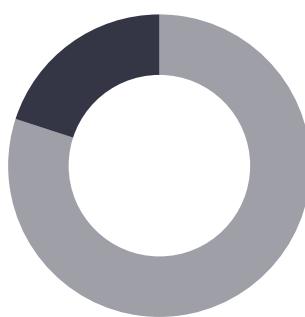
Sektoren

in %



Anlageformen

in %



Regionen

in %



- Versorgung: 30-50
- Soziales: 10-30
- Transport: bis zu 20
- Energie: bis zu 20
- Kommunikation: bis zu 20

- Direktinvestitionen: 80-100
- Infrastukturfonds: 0-20

- Deutschland: 50-70
- Sonstiges Europa: 30-50
- Sonstige OECD-Länder: 0-5

infraVest im Überblick

Zahlen und Fakten

Anteilklasse A - WKN: NFV100	ab 1 EUR
Anteilklasse P - WKN: NFV200	Mindestanlagesumme: ab 100.000 EUR
Fondsauflegung	2. Dezember 2025
Geschäftsjahr	1. Oktober – 30. September
Fondstyp	ELTIF 2.0
Zielfonds volumen	2 Mrd. EUR (Ziel bis zum Jahr 2030) ¹³
Ertragsverwendung	Es wird angestrebt 30–50% der ausschüttungsfähigen Erträge des Fonds an die Anleger*innen auszuschütten; In der 5-jährigen Anlaufphase ggf. reduzierte Ausschüttung.
Managementvergütung	Anteilklasse A: bis zu 1,8 % p.a., Anteilklasse P: bis zu 1,5 % p.a.
Verwahrstellenvergütung ¹⁴	bis zu 0,025 % p.a. auf Nettoinventarwert
Ausgabeaufschlag	bis zu 5 %
Gesamtkostenquote	Anteilklasse A: 2,42 %, Anteilklasse P: 2,12 %
Performancevergütung	Bis zu 20 % des Betrags, den die Anteilwertentwicklung gemäß BVI-Methode den 3-Monats-Euribor zuzüglich 4 % p.a. übersteigt.
Mindestanlagesumme	Anteilklasse P: ab 100.000 EUR
Anteilrücknahme	Monatliche Rückgaben unter Einhaltung einer 12-monatigen Rückgabefrist ¹⁵

Stand: 1. Dezember 2025

Erwerb und Rückgabe

	Schritte	Zeitpunkt
Erwerb bankarbeitstäglich	1. Kauf durch Kunde vor Cut-Off-Zeit 2. Kauf wird zu diesem Anteilpreis ausgeführt 3. Kunde erhält Anteile ins Depot	T - 10 Bankarbeitstage T T + 2 Bankarbeitstage
Rückgabe unter Einhaltung einer 12-monatigen Kündigungsfrist ¹⁶	1. Unwiderrufliche Rückgabeerklärung zum Monatsultimo 2. Rückgabeausführung 3. Gutschrift beim Kunden	T2 -12 Monate Zeitpunkt: T2 T2 + 2 Bankarbeitstage

Stand: 1. Dezember 2025

¹³ Es kann nicht garantiert werden, dass dieses Fonds volumen erreicht wird.

¹⁴ Verwahrstelle ist die BNP Paribas S.A., Luxemburg Branch, Großherzogtum Luxemburg.

¹⁵ Weitere Einschränkungen der Rücknahme von Anteilen ergeben sich aus dem Verkaufsprospekt. Im ersten Jahr nach Gründungsdatum des Fonds sind keine Rückgaben möglich, sofern nicht eine frühere Rückgabemöglichkeit von der Verwaltungsgesellschaft bekannt gegeben wird. Es gilt eine Rückgabefrist von 12 Monaten. Rücknahmen sind begrenzt auf 50 % der Liquidität des Fonds am entsprechenden Rücknahmetag.

¹⁶ Rückgaben sind begrenzt auf 50 % der Liquidität des Fonds am Tag der Rückgabeausführung. Sollte diese Grenze überschritten werden, werden die Rückgaben anteilig vorgenommen. Die restlichen Rückgaben werden auf den nächsten Monatsultimo verschoben. Weitere Informationen können dem Verkaufsprospekt entnommen werden.

Chancen und Risiken

Chancen von infraVest

- Bequem und einfach in Infrastrukturvorhaben investieren
- Möglichkeit, über die Investition in essenzielle Infrastrukturvorhaben langfristig an strukturellem Ausbau- und Modernisierungsbedarf zu partizipieren
- Breite Risikostreuung über unterschiedliche Länder, Standorte und Infrastruktursektoren (z. B. Transport, Ver- und Entsorgung, Kommunikation, Energie oder soziale Infrastruktur) sowie innerhalb der Infrastruktursektoren (z. B. Datencenter, Mobilfunkmasten und Glasfasernetze im Sektor Kommunikation) angestrebt
- Chance auf Erzielung stabiler Erträge auf Basis langfristiger Verträge
- Unabhängigkeit von kurzfristigen Schwankungen am Aktienmarkt
- Professionelles Asset- und Fondsmanagement

Risiken von infraVest

- Die Werte von Infrastrukturinvestments und Liquiditätsanlagen können schwanken
- Trotz weitgehender Währungssicherung verbleibt ein Restwährungsrisiko
- Ausschüttungen können ausbleiben
- Für die Rückgabe der Anteile gelten bestimmte Voraussetzungen¹⁷
- Die eingeschränkte Handelbarkeit illiquider Investitionsziele birgt bei Liquiditätsengpässen das Risiko einer vorübergehenden Aussetzung der Anteilscheinrücknahme bis hin zu einer geordneten Auflösung des Fonds
- Bau- und Entwicklungsrisiken bei Infrastrukturprojekten wie beispielsweise Preisschwankungen der Baumaterialien

→ Ausführliche Informationen zu den Risiken finden Sie im Verkaufsprospekt und im Basisinformationsblatt des infraVest.

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt und das Basisinformationsblatt des infraVest, bevor Sie eine Anlageentscheidung treffen. Diese und weitere Unterlagen (bspw. den jeweils aktuellen Jahres- und Halbjahresbericht) erhalten Sie kostenlos in deutscher Sprache in Schrift- bzw. Dateiform bei Ihrem Berater oder direkt bei der Commerz Real Fund Management S.à r.l. Zusätzlich können Sie die Unterlagen im Internet unter infravest.com/downloads/ herunterladen. Nähere Informationen über nachhaltigkeitsrelevante Aspekte (gemäß Offenlegungsverordnung) finden Sie unter crfm.commerzreal.com/. Eine Zusammenfassung Ihrer Anlegerrechte finden Sie im Internet in deutscher Sprache unter infravest.com/rechtliche-hinweise/. Die Commerz Real Fund Management S.à r.l. hat das Recht jederzeit zu beschließen, den grenzüberschreitenden Vertrieb von infraVest zu widerrufen. Diese Broschüre dient ausschließlich Informationszwecken und stellt weder eine individuelle Anlageempfehlung noch ein Angebot zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren oder sonstigen Finanzinstrumenten dar.

¹⁷ Im ersten Jahr nach Gründungsdatum des Fonds sind keine Rückgaben möglich, sofern nicht eine frühere Rückgabemöglichkeit von der Verwaltungsgesellschaft bekannt gegeben wird. Es gilt eine Rückgabefrist von 12 Monaten. Rücknahmen sind begrenzt auf 50 % der Liquidität des Fonds am entsprechenden Rücknahmetag.

Bleiben Sie in Verbindung!
Mit dem infraVest Newsletter.



Commerz Real
Fund Management S.à r.l.
8, Rue Albert Borschette
L-1246 Luxemburg

+352 691 922 128
info@infravest.com

infravest.com