

●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●●

'k-mi'-Prospekt-Checks stellen eine Bewertung der angebotenen Objekte durch das 'k-mi'-Experten-Team ausschließlich aufgrund der allgemein zugänglichen Prospektunterlagen dar. Dabei stehen **Konzeption und Wirtschaftlichkeit** im Vordergrund, also die **Wahrscheinlichkeit des angenommenen Erfolgs der Investition bei Annahme der prospektierten Daten. Entscheidend für Anleger wie für Vertrieb ist nämlich, ob das Objekt auf der Grundlage der Prospektangaben langfristig den versprochenen wirtschaftlichen Erfolg erwarten lässt. – Heute im Check:**

DF Deutsche Finance PRIVATE Fund I. Beteiligung an einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft mit dem Gegenstand "Erwerb, das 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 Assetklassen Immobilien, Private Equity Real Estate und immobilienähnliche Anlagen sowie sämtliche Anlagen mit Bezug zum Immobiliensektor investieren". Das Investitionsvolumen (Eigenkapital) der Beteiligungsgesellschaft ist mit 35 Mio. € geplant und kann maximal 100 Mio. € betragen. Eine Fremdfinanzierung auf Ebene der Fondsgesellschaft ist nicht vorgesehen. Die Mindestbeteiligung beträgt 5.000 € zzgl. 5 % Agio. Die Laufzeit beträgt 6 Jahre nach Platzierungsende zzgl. einer Verlängerungsoption um bis zu drei Jahre.



DEUTSCHE FINANCE GROUP
INSTITUTIONAL INVESTMENTS

Beteiligungsgesellschaft: DF Deutsche Finance PRIVATE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG (Ridlerstraße 33, 80339 München). **KVG:** DF Deutsche Finance Investment GmbH (gleiche Anschrift). **Verwahrstelle:** Caceis Bank Deutschland, Lilienthalallee 34-36, 80939 München

Unsere Meinung: ● Die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die zur **Deutschen Finance Group** gehört, verwaltet aktuell neben der Fondsgesellschaft insgesamt 10 Investmentvermögen (geschlossene AIF), bestandsgeschützte, nicht auf Grundlage des **KAGB** zu verwaltende geschlossene Fonds sowie institutionelle Mandate außerhalb des Geltungsbereichs des KAGB. Das Emissionsvolumen der bereits platzierten Publikumsfonds der Deutschen Finance Group beträgt 311 Mio. € und das Haus verfolgt seit zehn Jahren eine konsequente Fortführung ihrer Investitionsstrategie, so dass das notwendige Know-how vorhanden ist. Die Deutsche Finance Group/München operiert als institutioneller Investment-Manager für Investitionen in institutionelle Zielfonds aus den Bereichen Immobilien und Infrastruktur. Bestandteil der Unternehmensstrategie ist es ebenfalls, privaten und institutionellen Anlegern einen risikodiversifizierten Zugang zu institutionellen Anlagestrategien und Produkten zu ermöglichen, die dem breiten Markt nicht zur Verfügung stehen. Zur Umsetzung dieser Strategie haben sich die Vorgängerfonds an über 75 institutionellen Zielfonds beteiligt, die wiederum risikodiversifiziert in

34 Ländern investiert haben. Das Portfolio umfasst somit mehr als 1.500 global und sektoral diversifizierte Einzelinvestments im Bereich Immobilien und Infrastrukturanlagen. Bei den 5 Vorgängerfonds, bei denen der Kapitalabruf der jeweiligen Zielfonds bereits über 60 % beträgt und somit entsprechende Aussagen zur Performance möglich sind, liegt die Netto-Wertschöpfung auf Ebene der Zielfondsinvestments (TVPI) gemäß aktuellem **WpHG**-konformen Portfoliobericht der KVG zum 30.06.2015 bei Werten zwischen 137 und 150 %. D. h. durch die Zielfonds wurden bislang Wertzuwächse von bis zu 50 % erwirtschaftet und teilweise bereits ausgeschüttet. Dies entspricht bislang Zielfonds-Renditen (IRR, vor Dachfonds-Kosten) von jeweils 8 % p. a. bis zu 18 % p. a. ● Die Anlagepolitik und Investitionsstrategie des PRIVATE Fund I besteht im wesentlichen darin, vor allem Privatanlegern Zugangswege zu exklusiven, immobilienbezogenen Investitionen zu ermöglichen, die in der Regel nur institutionellen Investoren mit einem permanenten Kapitalanlegebedarf in Millionenhöhe zugänglich und vorbehalten sind. Der PRIVATE Fund I investiert das Kommanditkapital in der Funktion eines Dachfonds glo-

Ihr direkter Draht ... (Mo.-Do. 15-18 Uhr, Fr. 9-12 Uhr)



02 11 / 66 98 - 164

Fax: 02 11 / 69 12 - 440

e-mail: kmi@kmi-verlag.de

... für den vertraulichen Kontakt

Impressum

markt intern Verlagsgruppe – **kapital-markt intern** Verlag GmbH, Grafenberger Allee 30, D-40237 Düsseldorf. Tel.: +49 (0)211 6698 199, Fax: +49 (0)211 6912 440. www.kmi-verlag.de. Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Dipl.-Ing. Günter Weber. Gerichtsstand Düsseldorf. Handelsregister HRB 71651. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verlages.

kapital-markt intern Herausgeber: Dipl.-Ing. Günter Weber. Chefredakteur: Redaktionsdirektor Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Redaktionsdirektor Rechtsanwalt Gerrit Weber. Redaktionsbeirat: Dipl.-Ing. Dipl.-Oen. Erwin Hausen, Christoph Morisse M.A., Rechtsanwalt Dr. Axel J. Prümmer, Christian Prüßing M.A. Druck: Theodor Gruda, www.gruda.de. ISSN 0173-3516

bal und parallel zu finanzstarken institutionellen Investoren wie bspw. Versicherungen, Pensionskassen und Staatsfonds. Im Gegensatz zu einer sog. 'Single-Asset'-Strategie, also einer Investition in eine einzige Immobilie (Direktinvestment), wird in dem PRIVATE Fund I ein Portfolio von verschiedenen Investments der Assetklasse Immobilien aufgebaut, das in mehrfacher Hinsicht als diversifiziert bezeichnet werden kann. Die Strategie des diversifizierten Investierens in verschiedene Länder, Regionen, Sektoren und Investmentstile, kombiniert mit unterschiedlichen Laufzeiten, Jahrgängen (Vintages) und individuellen Kernkompetenzen des jeweiligen lokalen institutionellen Fondsmanagements, ist dabei das Kernelement der Anlagepolitik. Der PRIVATE Fund I plant dementsprechend, sich über mind. 5 Investitionen in institutionelle Zielfonds weltweit mittelbar an mindestens 20 einzelnen Investments der institutionellen Zielfonds in der Assetklasse Immobilien zu beteiligen. Dabei ist vorgesehen, bei den mittelbar zu erwerbenden Immobilieninvestments ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Industrieländern und Schwellenländern sowie zwischen den einzelnen gewerblichen Nutzungsarten und Wohnimmobilien zu erreichen ● Die Investitionsphase besteht aus einer ersten Investitionsphase, die 24 Monate nach Beginn des Vertriebs endet und durch einen Beschluss der Gesellschafter um weitere zwölf Monate verlängert werden kann, sowie weiteren Reinvestitionsphasen, spätestens bis zum Erreichen des regulären Laufzeitendes am 30.06.2023. Die Zeichnung der institutionellen Zielfonds beginnt plangemäß mit Erreichen des Mindestkommanditkapitals von 3 Mio. €. Die DF Deutsche Finance Consulting GmbH und die DF Deutsche Finance Advisors GmbH haben eine Platzierungsgarantie in Höhe der Differenz bis zur Mindestplatzierung von 3 Mio. € abgegeben, so dass die Realisierung des Fonds u. E. gesichert sein dürfte. Die Auszahlungsphase soll plangemäß ab 2019 beginnen, d. h. die verfügbare Liquidität der Fondsgesellschaft, bestehend aus laufenden Erträgen, Veräußerungsgewinnen und Kapitalrückzahlungen, die von der KVG nicht für Reinvestitionen nach Maßgabe der Anlagebedingungen verwendet werden bzw. vorgesehen sind, soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht als angemessene Liquiditätsreserve benötigt wird ● Die grundsätzlich bestehenden Blind-pool-Risiken werden u. a. durch folgende kumulativ zu erfüllende Investitionskriterien bzw. Anlagegrenzen gemäß Anlagebedingungen sinnvoll reduziert (Auswahl): Zielfonds müssen ++ eine diversifizierte Investmentstrategie mit Fokus auf die Asset-Klasse 'Immobilien' vorweisen, d. h. 'Single-Asset-Strategien' sind ausgeschlossen ++ eine erfolgsabhängige

Gebührenkomponente und ++ adäquate Regelungen für den Verlust von Schlüsselpersonen sowie ++ ein laufendes Berichtswesen nach anerkannten Bilanzierungsrichtlinien, bspw. HGB, IFRS oder US-GAAP, vorweisen. Jahresabschlüsse müssen von anerkannten und renommierten Wirtschaftsprüfungsgesellschaften testiert sein ++ Zielfondsmanager müssen eigenes Kapital in die Zielfonds investieren ++ und positive Anlageerfolge im Bereich der Assetklasse 'Immobilien' vorweisen können. Der Auswahlprozess bzw. der Investmentprozess (Due Diligence) für institutionelle Zielfonds seitens der Deutsche Finance Group umfasst u. a. die folgenden Punkte: ++ Mittels eines umfangreichen Questionnaire-Verfahrens werden alle wesentlichen Fakten hinsichtlich des Fonds, der Anlagestrategie, des Managementteams sowie weiterer fondsrelevanter Informationen erfasst. Management-Interviews mit dem Zielfondsmanager haben den Zweck, alle bislang erhaltenen Informationen und Fakten zu verifizieren und wesentliche Themen weiter zu vertiefen. Diese werden ergänzt durch Vor-Ort-Termine am Sitz der Management-Gesellschaft und durch die Besichtigung von Projekten, um diese vor dem Hintergrund der Investmentstrategie des Zielfonds zu analysieren. Es wird ein rechtliches und steuerliches Gutachten erstellt, eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erstellt zudem jeweils eine Ankaufsbewertung. Durch die Einholung renommierter institutioneller Referenzen erfolgt eine weitere Absicherung der gesammelten Informationen. Alle Fakten werden in einem Factbook zusammengefasst und nach eingehender Analyse in einer Investitionsempfehlung ausgewertet, welche die abschließende Investitionsentscheidungsgrundlage bildet ● Die geplante Gesamtauszahlung der Fondsgesellschaft liegt bei 150 %. Ab einer Rendite von 6 % p. a. zugunsten der Anleger erhält die KVG eine erfolgsabhängige Vergütung von 15 % der übersteigenden Rückflüsse, insgesamt jedoch höchstens bis zu 5 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Fondsgesellschaft innerhalb der Gesamtlaufzeit, so dass eine ausgewogene Interessenidentität mit den Investoren gewährleistet ist.

'k-mi'-Fazit: Das vorliegende Angebot ermöglicht Privatanlegern lukrative Zugangswege zu exklusiven und sonst nicht unmittelbar verfügbaren institutionellen Immobilien-Investments. Die Deutsche Finance als erfahrener Investment-Manager verfügt im Rahmen der Investitionsstrategie über eine anerkannte Leistungsbilanz und Spezial-Know-how. Mit dem Fokus auf börsenunabhängige und institutionelle Immobilieninvestments ist eine Überrendite gegenüber sonstigen Anlageformen möglich, wobei die Verlustrisiken durch die mehrfache Diversifikation so weit wie möglich begrenzt werden.

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

steuerberater intern
immobilien intern
umsatzsteuer intern
Ihr Steuerberater
steuer@gmbh intern
EXCLUSIV (Schweiz)



Bank intern
kapital-markt intern
finanztip
versicherungstip
investment intern
inside track (USA)