DEUTSCHE FINANCE GROUP

WERBUNG



FUND 16

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 16
- CLUB DEAL CHICAGO -
GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG

PRODUKT-INFORMATION

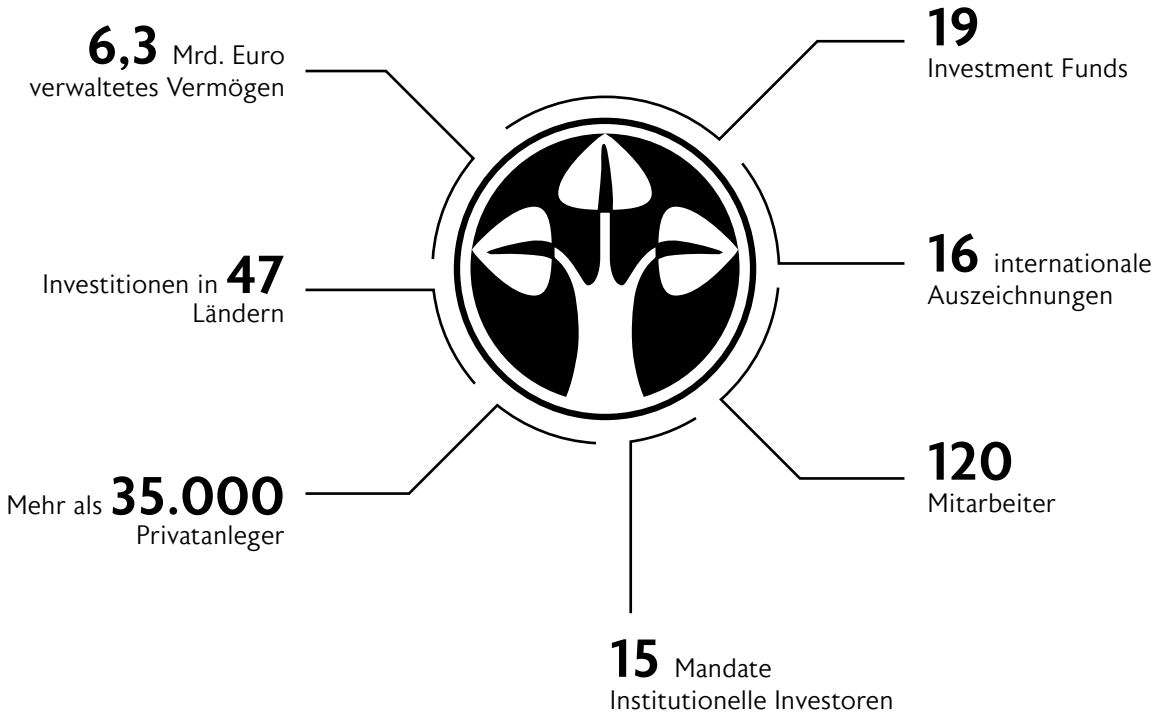
DEUTSCHE FINANCE GROUP



DEUTSCHE FINANCE GROUP

Die DEUTSCHE FINANCE GROUP mit Sitz in München und Präsenzen in London, Zürich, Luxemburg und Denver ist als internationale Investmentgesellschaft in den Geschäftsbereichen Asset 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 Asset Management-Beratung bietet die DEUTSCHE FINANCE GROUP privaten, professionellen und institutionellen Investoren exklusiven Zugang zu internationalen Märkten und deren Investment-Opportunitäten.

KONZERNFAKTEN



Stand: Juni 2020

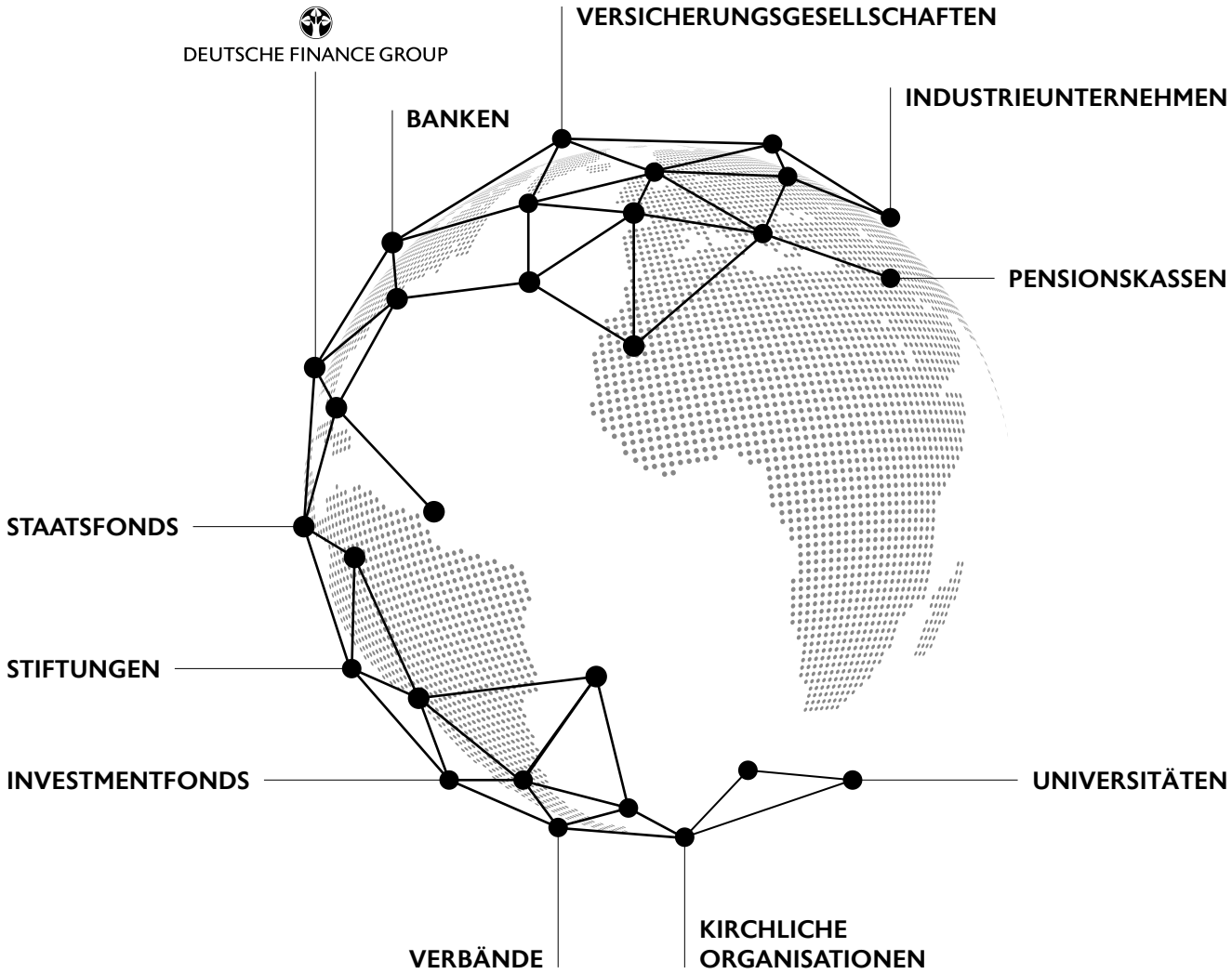
SICHERHEIT FÜR INVESTOREN

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

Die DF Deutsche Finance Solution Service GmbH ist ein durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) für die Anlageberatung und Anlagevermittlung zugelassenes und beaufsichtigtes Finanzdienstleistungsinstitut.

INSTITUTIONELLE INVESTOREN

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 Investitionsstrategien im Hinblick auf das Risiko- und Renditepotenzial im Detail zu überprüfen.



NETWERK ZU INSTITUTIONELLEN PARTNERN

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

BÖRSENUNABHÄNGIGE INVESTMENTSTRATEGIEN

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

Daher werden oft börsenabhängige Investitionen in einem institutionellen Portfolio deutlich untergewichtet und teilweise sogar als Bestandteil der Aktienquote betrachtet. Börsenunabhängige Investitionen in die Assetklassen Immobilien und Infrastruktur weisen üblicherweise eine geringe Volatilität auf und korrelieren i. d. R. nicht mit den Aktienmärkten. Im Unterschied zu börsenabhängigen Investments, bei denen allen Marktteilnehmern typischerweise die gleichen Informationen zum gleichen Zeitpunkt zur Verfügung stehen und somit regelmäßig kein individueller Informationsvorsprung gegeben ist, liegt der Schwerpunkt bei börsenunabhängigen Investments auf persönlichen Kontakten und Netzwerken sowie individuellem Wissen der Marktteilnehmer.



DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 16

INVESTITIONSSTRATEGIE



Die Investitionsstrategie der DEUTSCHE FINANCE GROUP besteht darin, Privatanlegern Zugangswege zu exklusiven Investments in der Assetklasse Immobilien zu ermöglichen, die in der Regel nur institutionellen Investoren mit einem permanenten Kapitalanlagebedarf in Millionenhöhe zugänglich und vorbehalten sind. Dabei umfassen die institutionellen Investmentstrategien Club Deals, Joint Ventures, Co-Investments und sonstige gesellschaftsrechtliche Kooperationen von institutionellen Investoren zum Erwerb und zur Realisierung von Investments.

Mit dem Deutsche Finance Investment Fund 16 („Investmentfonds“) wird Privatanlegern ein Zugangsweg zu einem exklusiven Club Deal hinsichtlich einer Büroimmobilie in Chicago, Illinois, USA, ermöglicht, der nur institutionellen Investoren zugänglich und vorbehalten ist.

Dabei wird sich der Investmentfonds als Co-Investor gemeinsam mit weiteren institutionellen Investoren am Club Deal beteiligen und sein Co-Investment bis zum Ende der Laufzeit des Investmentfonds halten um daraus laufende Mieterträge zu generieren, die für laufende Ausschüttungen an die Anleger des Investmentfonds verwendet werden sollen. Zum Ende der Laufzeit des Investmentfonds ist vorgesehen, den Club Deal zu veräußern und den prognostizierten Veräußerungsgewinn (nach Abzug der anfallenden Kosten und Steuern) an die Anleger des Investmentfonds auszuschütten.

Der Investmentfonds wird im Rahmen der Investitionsstruktur als Co-Investor als Minderheitsgesellschafter gemeinsam mit den institutionellen Investoren an dem Club Deal beteiligt sein. Der Investmentfonds wird darüber hinaus in keine weiteren Anlageobjekte investieren.

PRIME-INVESTMENT CLUB DEAL CHICAGO

Weltmetropole Chicago, pulsierendes Handelszentrum und eine der wirtschaftsstärksten Städte der USA. Chicago gilt als Geburtsort der Wolkenkratzer, atemberaubende Architektur direkt am Wasser gebaut. Eine Stadt mit einer aufregenden lebendigen Vergangenheit und einer einzigartigen Skyline – besonders bei Nacht.

Chicago ist fast wie ein kleines New York City! Als Wiege der vertikalen Architektur sind ihre Wolkenkratzer genauso berühmt wie die von Manhattan. Chicago ist der Schauplatz der ersten amerikanischen Wolkenkratzer, die nach dem großen Brand von 1871 gebaut wurden. Chicago ist eine der weltweit attraktivsten Städte, gelegen im Norden von Illinois, direkt am Lake Michigan, dem fünftgrößten Süßwasser See der Welt. Der Chicago River ist ein 251 km langer Fluss und fließt mitten durch die City und wird von insgesamt 38 beweglichen Brücken verschiedener Art überspannt.

Mit einer Einwohnerzahl von 2,7 Millionen ist sie die drittgrößte Stadt der Vereinigten Staaten. Im Ballungsgebiet leben 8,7 Millionen, in der Metropolregion Chicago 9,7 Millionen Menschen*. Chicago verzeichnete im Jahr 2018 knapp 58 Mio. in- und ausländische Besucher. Damit ist Chicago eine der meistbesuchten Städte der USA. Jährlich finden in Chicago rund 1.500 Messen und Tagungen statt. Im weltweiten Vergleich hat Chicago den größten Eisenbahnknotenpunkt, den größten Flughafen nach Anzahl der Flugbewegungen und belegt Platz 9 bei der Wirtschaftsleistung**.

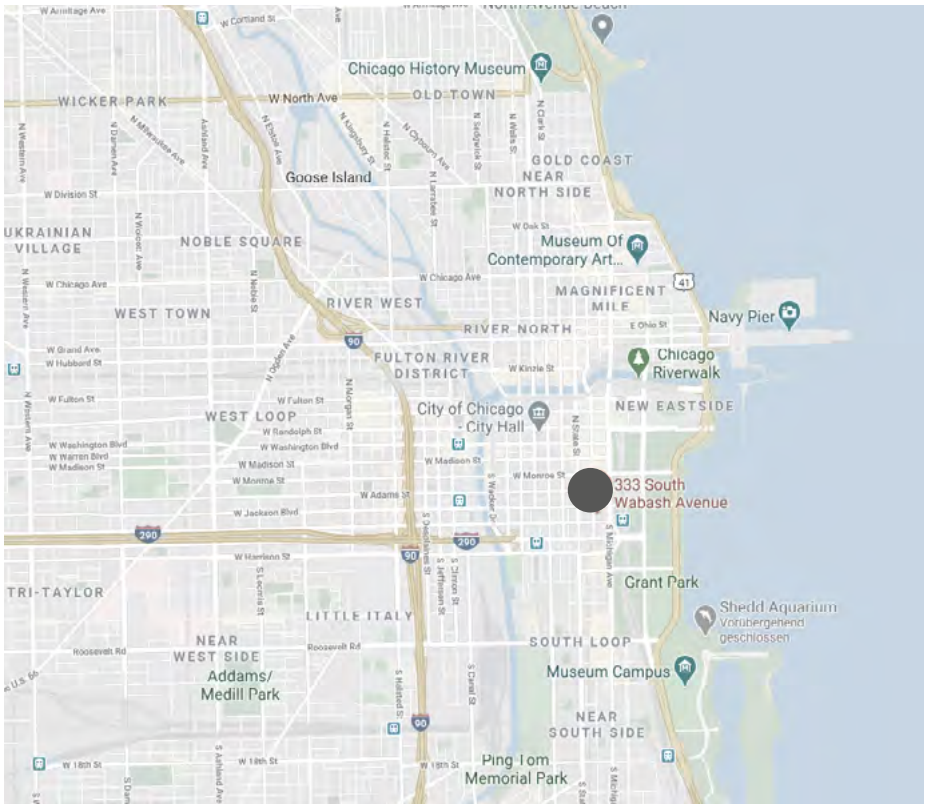
Chicago gehört heute zu den innovativsten Städten der Vereinigten Staaten von Amerika und ist das wichtigste Finanzzentrum des Mittleren Westens. In dem zentralen Geschäfts- und Finanzdistrikt schlängelt sich die bekannte Hochbahn durch Gebäude unterschiedlicher Architektur. Die ältesten Abschnitte der Hoch- und U-Bahn sind seit 1892 in Betrieb. Es ist das zweitgrößte öffentliche Verkehrssystem der USA, nach der New Yorker Subway.

Die drittgrößte US-Stadt ist auch als Sitz der größten Rohstoffbörse und als weltweit führendes Zentrum für Warentermingeschäfte bekannt. Die Chicago Stock Exchange wurde 1882 gegründet und ist heute die größte regionale Börse in den Vereinigten Staaten. Über 400 verschiedene Banken, darunter vier deutsche Großbanken, sind im Großraum Chicago vertreten. Zwei Großbörsen, die den größten Terminmarkt der Welt bilden, sind in der Metropole ansässig. Es gibt zudem schätzungsweise mehr als 200 deutsche Unternehmen im Großraum Chicago, darunter Siemens, Deutsche Telekom, DHL, Fresenius, K+S AG (Morton Salt), Aldi, Continental und Lufthansa. Chicago ist eine der innovativsten Städte der USA, keine andere ökonomische Fakultät hat so viele Nobelpreisträger hervorgebracht, wie die University of Chicago.

Der Club Deal verfügt über einen langfristigen Cashflow und ein interessantes Wertsteigerungspotential. Dabei bietet er Investoren den Zugang zu einem stabilen Prime-Investment in hervorragender Lage.

*Zensus 2014

**Stand 2014





PRIME-INVESTMENT „BIG RED“

Beim Prime-Investment „BIG RED“ handelt es sich um einen Office Tower in bester Lage des Finanzdistrikts von Chicago (333 South Wabash Avenue). Der Office Tower mit 183 Metern Höhe und 45 Stockwerken wurde 1972 erbaut. Das Besondere am „Big Red“ 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 88 %. Der Chicago Office Tower wurde über die INVESTMENT-PLATTFORM der DEUTSCHE FINANCE GROUP erworben und wird in ein institutionelles Mandat überführt. Der Office Tower als Investment verfügt über einen langfristigen Cashflow und ein interessantes Wertsteigerungspotential.

Zwei voneinander unabhängige Gutachten bestätigen einen aktuellen Wert, der deutlich über dem Ankaufsaufpreis liegt, wodurch das Wertsteigerungspotential des Office Towers eindrucksvoll bestätigt wird.





DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 16 – CLUB DEAL CHICAGO

Geschlossener Publikums-AIF Alternativer Investmentfonds („AIF“)	DF Deutsche Finance Investment Fund 16 - Club Deal Chicago - GmbH & Co. geschlossene InvKG („**Investmentfonds**“)
Kapitalverwaltungsgesellschaft („KVG“)	DF Deutsche Finance Investment GmbH
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.
Mindestbeteiligung	25.000 USD, höhere Beträge müssen durch 1.000 USD ohne Rest teilbar sein.
Ausgabeaufschlag (Agio)	Bis zu 5 % der gezeichneten Kommanditeinlage
Beitrittsphase	Bis zum 31.12.2020. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt die Beitrittsphase bis längstens zum 30.06.2021 zu verlängern.
Laufzeit	Befristete Laufzeit bis zum 31.12.2028. Verlängerung der Laufzeit um insgesamt bis zu zwei 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.
Geplantes Kommanditkapital	Es ist beabsichtigt, das Kommanditkapital des Investmentfonds während der Beitrittsphase schrittweise auf plangemäß 50 Mio. US-Dollar („USD“) zu erhöhen.
Steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Kapitalvermögen, die derzeit dem besonderen Steuersatz in Höhe von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % (sowie ggfs. der Kirchensteuer) unterliegen, sofern der Anleger als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und die Beteiligung an dem Investmentfonds im Privatvermögen hält.
Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss[1, 2]	180 % der Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) **PROGNOSE** Die verfügbare Liquidität des Investmentfonds, die nicht für Investitionen verwendet wird bzw. als Liquiditätsreserve vorgesehen ist, soll an die Anleger ausgeschüttet werden. Auszahlungen an die Anleger sollen in Höhe von 5 % p. a. ab dem Jahr 2021 bis zum Jahr 2028 bezogen auf die jeweils eingezahlte Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) jeweils zu Beginn des folgenden Geschäftsjahres erfolgen. Alle Auszahlungen erfolgen in US-Dollar. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Im Falle einer negativen bzw. positiven Abweichung der im Basisszenario angenommenen Erträge aus der Veräußerung des Anlageobjekts in Höhe von 10 % ergibt sich ein prognostizierter Gesamtmittelrückfluss von 159 % bzw. 198 % der Einlage (ohne Ausgabeaufschlag) vor Steuern.

[1] **Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen**
[2] **vor Steuern**

RISIKOHINWEISE

Die vorliegende Beteiligung an dem Investmentfonds ist auf Grund ihres Charakters einer unternehmerischen Beteiligung mit verschiedenen Risiken, sowohl auf Ebene des Investmentfonds sowie der Beteiligungs- und Projektgesellschaften im Rahmen der Investitionsstruktur des Anlageobjekts wie auch des Anlegers, verbunden. 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 54 bis 71) zu entnehmen.

RISIKEN DER BETEILIGUNG (AUSZUG)

MEHRSTÖCKIGE BETEILIGUNGS STRUKTUR

Bestandteil der Anlagestrategie des Investmentfonds ist es, die Investition in das Anlageobjekt als Co-Investor über die Beteiligung an einer Beteiligungsgesellschaft zu tätigen, die ihrerseits – ggfs. als Co-Investor – über nachgeschaltete Projektgesellschaften mittelbar in die in Chicago, USA, belegene Büroimmobilie (Anlageobjekt) investieren.

Der Investmentfonds wird als Co-Investor im Rahmen der Investitionsstruktur an dem Anlageobjekt mittelbar als Minderheitsgesellschafter beteiligt sein. Daher sind die Mitspracherechte und Einflussnahmemöglichkeiten des Investmentfonds auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft und den Projektgesellschaften begrenzt. Diesbezüglich besteht das Risiko, dass der Investmentfonds aufgrund seiner Minderheitenposition Geschäftsführungsentscheidungen und Gesellschafterbeschlüsse auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft und den Projektgesellschaften nicht maßgeblich beeinflussen kann und diese anders ausfallen als von dem Investmentfonds erwartet oder gewünscht. Dies kann nachteilige Auswirkungen auf die Rückflüsse an die Anleger haben und gegebenenfalls zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen.

PROGNOSERISIKO

Es bestehen Prognoserisiken, die sich ergeben, weil sich die Annahmen der KVG und der Manager auf Ebene der Projektgesellschaften bzw. der Objektgesellschaft auf Gutachten, Aussagen und Auskünfte Dritter stützen. So liegen der Prognoserechnung eine Vielzahl von Annahmen, Schätzungen, Prognosen und Aussagen Dritter bzgl. der künftigen wirtschaftlichen Entwicklung des Investmentfonds bzw. des Anlageobjekts zugrunde, so dass die prognostizierten Rückflüsse nicht garantiert werden können; vielmehr ist mit Abweichungen zu rechnen. In diesem Zusammenhang ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass die Prognosesicherheit mit zunehmender Zeitdauer abnimmt.

FREMDFINANZIERUNGSRISIKEN (AUSZUG)

Für den Erwerb des Anlageobjekts soll durch die das Anlageobjekt unmittelbar haltende Objektgesellschaft ein langfristiges Darlehen zum Zeitpunkt des Erwerbs aufgenommen werden. Der Objektgesellschaft liegt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung eine schriftliche Konditionenvereinbarung (sog. Term Sheet) mit einem Darlehensgeber vor. Der Objektgesellschaft liegt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung jedoch noch keine verbindliche Finanzierungszusage dieses Darlehensgebers vor. Folglich wurde zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung durch die Objektgesellschaft auch noch kein verbindlicher Darlehensvertrag abgeschlossen. Diesbezüglich besteht das Risiko, dass der Darlehensgeber, insbesondere vor dem Hintergrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Kapitalmärkte, den Darlehensvertrag dennoch nicht oder nur zu ungünstigeren Konditionen als gemäß der Konditionenvereinbarung abschließt. Eine ausbleibende, eine unzureichende oder nur zu ungünstigeren Konditionen verfügbare Fremdfinanzierung kann einen höheren Eigenkapitaleinsatz der Co-Investoren und somit auch des Investmentfonds zur Folge haben. Daneben ist denkbar, dass eine nicht ausreichende Fremdfinanzierung, verbunden mit einem höheren Eigenkapitaleinsatz auf Ebene des Anlageobjekts eine verringerte Ertragskraft zur Folge hat, da die durch die Fremdfinanzierung ermöglichte Hebelung des Ertrags ausbleibt. Sofern eine alternative Fremdfinanzierung gänzlich nicht erlangt werden kann und die Co-Investoren den erforderlichen Kaufpreis für das Anlageobjekt nicht durch entsprechende Eigenmittel aufbringen können, wäre der Erwerb des Anlageobjekts nicht mehr möglich. Diesbezüglich besteht das Risiko, dass etwaig getragene Kosten im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Erwerb des Anlageobjekts (z. B. Due Diligence Kosten, Rechtsberatungskosten, etc.) nicht erstattet werden können oder der Verkäufer vor dem Hintergrund des gescheiterten Erwerbs des Anlageobjekts Schadensersatzansprüche geltend macht.

MARKT- UND STANDORTENTWICKLUNG

Regionale Einflussgrößen sowie allgemeine wirtschaftliche Entwicklungen können die mittelbare Immobilieninvestition des Investmentfonds maßgeblich beeinflussen. So kann eine negative Marktentwicklung die Vermietungssituation und die Werthaltigkeit des Anlageobjekts unabhängig von dessen Eigenschaften verschlechtern, da beispielsweise die Nachfrage nach Büroflächen am Standort der Büroimmobilie zurückgeht. Hierdurch kann auch die langfristig erzielbare Marktmiete für das Anlageobjekt sinken. Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld und der Arbeitsgewohnheiten können Umbauten und zusätzliche Investitionen erforderlich machen und insoweit die Attraktivität des Anlageobjekts nachteilig beeinflussen. Die angestrebte wirtschaftliche Entwicklung des Investmentfonds ist unter anderem auch davon abhängig, wie sich am Standort des Anlageobjekts die Nachfrage nach vergleichbaren Büroimmobilien entwickelt. Es ist nicht vorhersehbar, welchen Einfluss geplante Bauprojekte auf den Markt haben bzw. ob und in welchem Umfang heute noch nicht bekannte Büroimmobilien im Umfeld des Anlageobjekts auf den Markt gelangen. Es ist auch nicht vorhersehbar, ob und in welchem Umfang durch Modernisierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen gleichwertige oder höherwertige bzw. wettbewerbsfähige Büroimmobilien in der Umgebung des Anlageobjekts geschaffen werden. Die Wertentwicklung und langfristige Vermietbarkeit bzw. Nutzbarkeit sowie ein späterer Verkaufspreis des Anlageobjekts bzw. der Beteiligung am Anlageobjekt sind damit auch von den Veränderungen des Marktumfelds, den Arbeitsbedingungen sowie der Veränderung der Konkurrenzsituation abhängig. Derartige Risiken können sich nachteilig auf die Rückflüsse aus dem Anlageobjekt an den Investmentfonds und somit auf die Rückflüsse der Anleger auswirken oder sogar zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals der Anleger führen.

VERMIETUNG, LEERSTAND

Es besteht das Risiko, dass die Büroimmobilie nicht den angenommenen Zuspruch erfährt und ein geplanter Vermietungsstand nicht erreicht werden kann (Leerstandsrisiko) und in diesem Zusammenhang zusätzliche Leerstandskosten anfallen (Nebenkosten) oder dass die tatsächliche Entwicklung der Mieteinnahmen geringer ausfällt als die prognostizierten Mietsteigerungen. Darüber hinaus trägt der Investmentfonds mittelbar das Bonitätsrisiko hinsichtlich der Mieter des Anlageobjekts. Sollten Mieter ihren mietvertraglichen Verpflichtungen, nicht fristgemäß bzw. nicht in voller Höhe nachkommen oder sollten Mieter zahlungsunfähig werden, was insbesondere auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie oder vergleichbarer Ereignisse auf die Wirtschaft nicht ausgeschlossen werden kann, würde dies ggfs. zu erheblichen Einnahmenausfällen bei dem Anlageobjekt und bei wirtschaftlicher Betrachtung mittelbar bei dem Investmentfonds führen. Ein mit Insolvenz zusammenhängender Mieterwechsel und eine Verschlechterung der Konditionen bei der Anschlussvermietung oder ein (auch teilweiser) Leerstand können zu einer unter Umständen erheblichen Verringerung der Mieteinnahmen führen. Die Mietverträge sehen unterschiedliche Laufzeiten und Verlängerungsoptionen vor. Sowohl nach regulärer als auch nach außerordentlicher Beendigung der Mietverträge besteht das Risiko, dass Anschlussvermietungen nicht oder nur zu schlechteren als den zuletzt geltenden Konditionen gelingen. Es ist auch möglich, dass bei einem Mieterwechsel die Laufzeit eines neu abgeschlossenen Mietvertrags kürzer ist als die Laufzeit des ursprünglichen Mietvertrags. Ausbleibende oder verringerte Mieteinnahmen, Leerstandszeiten, sowie die im Zusammenhang mit etwaigen Mieterwechseln oder Anschlussvermietungen etwaig notwendigen Umbau- oder Renovierungsmaßnahmen und sonstige damit verbundene Kosten (z. B. Maklergebühren) können das wirtschaftliche Ergebnis des Anlageobjekts schmälern. Auch können geringere Mieteinnahmen unter Umständen im Rahmen der Veräußerung des Anlageobjekts bzw. der Beteiligung an dem Anlageobjekt zu einem geringeren Veräußerungserlös führen, da die erzielbaren Mieteinnahmen ein wichtiger Faktor bei der Bestimmung des Verkaufspreises sind. Derartige Risiken können sich nachteilig auf die Rückflüsse aus dem Anlageobjekt an den Investmentfonds und somit auf die Rückflüsse der Anleger auswirken.

INSTANDHALTUNG, INSTANDSETZUNG

Es besteht das Risiko, dass die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung nicht in ausreichender Höhe kalkuliert bzw. zurückgestellt wurden, dass die Mieter ihren Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten nicht in dem vertraglich vereinbarten Umfang nachkommen oder die Mietfläche nicht vertrags- bzw. unsachgemäß nutzen. Des Weiteren können zukünftige gesetzliche Regelungen (z. B. zu Brandschutzbestimmungen, technischer Fortschritt oder Marktveränderungen) Modernisierungsmaßnahmen notwendig machen, deren Kosten nicht auf die Mieter umlegbar sind. Falls die berücksichtigten Ansätze für selbst zu tragende Instandsetzungs- und Reparaturmaßnahmen oder Umbaumaßnahmen nicht ausreichend sind, müssen etwaige Mehraufwendungen, die gegebenenfalls auch in erheblichem Umfang anfallen könnten, aus der Liquiditätsreserve der die Büroimmobilie haltenden Objektgesellschaft entnommen oder über Aufnahme von Fremdkapital finanziert werden. Dies kann zu einer erhöhten Kostenbelastung führen und sich somit nachteilig auf die Rückflüsse aus dem Anlageobjekt an den Investmentfonds und somit auf die Rückflüsse der Anleger auswirken.

WERTENTWICKLUNG

Die nachhaltige Ertragskraft und Wertentwicklung des Anlageobjekts sind nicht vorhersehbar. Sie werden von zahlreichen Faktoren, wie Standort und Standortentwicklung, demografische Entwicklung, Zustand und Ausstattung des Anlageobjekts, alternative Nutzungsmöglichkeiten, technischer Fortschritt, Mietentwicklung und Vermietungsstand sowie den wirtschaftlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen, beeinflusst. Zudem wirkt sich eine etwaige Wertsteigerung des Anlageobjekts erst zugunsten der Anleger aus, wenn insbesondere die in der Investitionsphase angefallenen Initialkosten, die nicht zur Wertbildung des Anlageobjekts beitragen, in vollem Umfang durch eine Wertsteigerung aufgeholt wurden. Auch niedrigere als die angestrebten Mieteinnahmen sowie die Restlaufzeit von Mietverträgen zum Zeitpunkt der Veräußerung des Anlageobjekts oder der Beteiligung an dem Anlageobjekt können sich negativ auf die Höhe des angestrebten Verkaufspreises auswirken. Es besteht das Risiko, dass das Anlageobjekt bzw. die Beteiligung an dem Anlageobjekt vorübergehend oder überhaupt nicht veräußert werden kann, der angestrebte Verkaufspreis nicht erzielt werden kann oder die Veräußerung des Anlageobjekts erst zu einem späteren Zeitpunkt als angenommen durchgeführt werden kann. Die Rückflüsse an die Anleger können dadurch später als geplant erfolgen.

BESONDERE LIQUIDATIONS- BZW. VERÄUSSERUNGSRISIKEN

Der Erfolg eines Verkaufsprozesses ist wesentlich von verschiedenen Faktoren abhängig. Er kann durch die Bonität des Käufers und seine Abhängigkeit von einer Fremdfinanzierung beeinflusst werden. Die bloße Verkaufsabsicht kann sich unter Umständen nachteilig auf das Anlageobjekt auswirken. Eine aufgrund von langen Verhandlungen gegebenenfalls andauernde Unsicherheit hinsichtlich der Eigentümersituation kann negativ auf vorhandene oder potenzielle Nutzer ausstrahlen. Sofern mangels Nachfrage ein alternativer Käufer nicht gefunden werden kann, besteht das Risiko, dass das Anlageobjekt länger als geplant gehalten werden muss und die das Anlageobjekt haltende Objektgesellschaft die Kosten der Instandhaltung (Instandhaltungsrisiko), das Risiko der Nutzung oder geringeren als prognostizierten Einnahmen (Einnahmerisiko) sowie das Risiko des Untergangs, der Beschädigung und der Verschlechterung des Anlageobjekts (allgemeines Objektrisiko) für diesen Zeitraum tragen muss. Hierdurch können sich die Laufzeit oder die Liquidation des Investmentfonds verlängern und geplante Auszahlungen an die Anleger verzögern bzw. in geringerer Höhe als erwartet anfallen oder im äußersten Fall entfallen.

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.

WICHTIGE HINWEISE

Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben 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 die wesentlichen Anlegerinformationen.

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

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

auf einem dauerhaften Datenträger,
bspw. in Papierform, sowie als Download unter

www.deutsche-finance.de/investment

erhältlich.

Stand: Juni 2020

BILDQUELLEN
Cover: Adobe Stock/Dan Marker-Moore/Datei-Nr.: 137355403
Seite 5: Adobe Stock/otman/Datei-Nr.: 274997158
Seite 7,8,9: DEUTSCHE FINANCE GROUP
Seite 7: © mapz.com – Map Data: OpenStreetMap ODbL


ROOSEVELT
UNIVERSITY

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT GMBH

Leopoldstraße 156
80804 München

Telefon +49 89 649563-0
Telefax +49 89 649563-10

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