DEUTSCHE FINANCE GROUP

WERBUNG

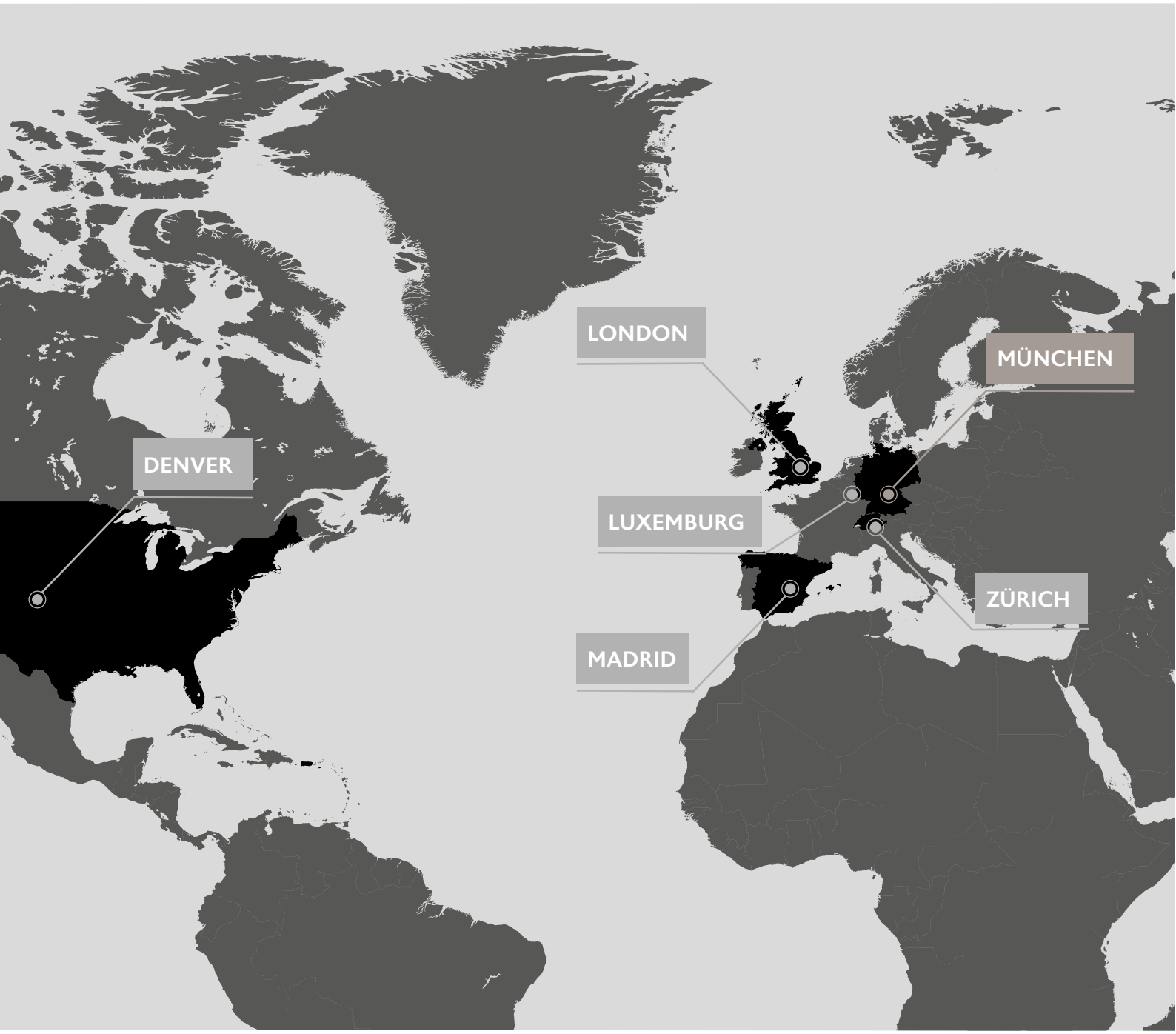


FUND 18

DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 18
GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG

STARTPORTFOLIO

DEUTSCHE FINANCE GROUP



DEUTSCHE FINANCE GROUP

Die DEUTSCHE FINANCE GROUP mit Sitz in München und Präsenzen in London, Zürich, Luxemburg, Madrid 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

2005

GRÜNDUNG

15

MANDATE INSTITUTIONELLE INVESTOREN

19

INVESTMENT-STRATEGIEN*

7,7

MILLIARDEN EURO VERWALTETES VERMÖGEN

120

MITARBEITER

19

INTERNATIONALE AUSZEICHNUNGEN

* inklusive Investment Funds, sonst. Investmentstrategien und Fonds-Advisory
Stand: 31.12.2020 (7,7 Mrd. EUR zum 31.12.2020, veröffentlicht am 14.01.2021)

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 Solution Service GmbH ist ein durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) für die Anlageberatung und die Anlagevermittlung zugelassenes und beaufsichtigtes Finanzdienstleistungsinstitut nach dem Kreditwesengesetz (KWG)



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

STRATEGIE

DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 18

Der Deutsche Finance Investment Fund 18 konzentriert sich auf die Assetklasse Immobilien

Die Investitionsstrategie des Deutsche Finance Investment Fund 18 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. Investitionen können auch durch den Erwerb solcher Beteiligungen auf dem Zweitmarkt (sog. Secondaries) erfolgen. Kapitalbündelung und überdurchschnittlich hohe Qualitätsstandards in allen Phasen des Investitionsprozesses versetzen den Investmentfonds in die Lage, einen weitaus effizienteren Wirkungsgrad zu erzielen, als Investitionen in konventionelle Anlageprodukte aus dem Privatkundenumfeld.

NETZWERK ZU INSTITUTIONELLEN PARTNERN

Die DEUTSCHE FINANCE GROUP verfügt über ein einzigartiges globales Netzwerk zu finanzstarken Institutionellen 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.

GEPLANTES STARTPORTFOLIO

Im Rahmen der Prüfung von geeigneten institutionellen Investmentstrategien für den Deutsche Finance Investment Fund 18 wurden zunächst drei Investmentstrategien identifiziert, die diversifiziert in Immobilien in Westeuropa und den USA investieren. Bei erfolgreichem Abschluss der Due Diligence Maßnahmen werden die institutionellen Investmentstrategien das Startportfolio des Investmentfonds bilden. Im Zuge des Portfolioaufbaus sowie während der Reinvestitionsphase werden weitere Investmentstrategien gezeichnet, die das Portfolio während der Laufzeit des Fonds entsprechend diversifizieren.

VALUE ADD IMMOBILIEN IN WESTEUROPA

Die erste institutionelle Investmentstrategie ist auf den Erwerb und die Optimierung eines Portfolios von Immobilien aus dem Bereich Value Add schwerpunktmäßig in UK/Irland, Deutschland, Spanien, Portugal, Holland und den nordischen Ländern fokussiert.

STRATEGIE

Die institutionelle Investmentstrategie besteht darin, in westeuropäischen Großstädten mit Schwerpunkt auf UK/Irland, Deutschland, Spanien, Portugal, Holland und Dänemark, Immobilien mit signifikantem Wertsteigerungspotenzial zu erwerben. Aufgrund der teilweise komplexen rechtlichen und wirtschaftlichen Herausforderungen zum Zeitpunkt des Ankaufs können die Zielinvestments mit teilweise signifikanten Abschlägen zum Verkehrswert erworben werden. Nach der Umsetzung von umfangreichen Asset Management Maßnahmen sowie von Repositionierungskonzepten werden die Einkommensströme der Projekte durch Neu- und Nachvermietung erhöht und stabilisiert und anschließend wieder an institutionelle Anleger veräußert oder an den Kapitalmärkten gelistet.

Diese Strategie verbindet sämtliche Aspekte einer klassischen Wertsteigerungsstrategie bei gleichzeitiger Erzielung nachhaltiger Cashflows. Die institutionelle Investmentstrategie ist der zweite Fonds des institutionellen Investmentmanagers. Der Vorläuferfonds wurde im Juni 2019 erfolgreich geschlossen und hat ein hochattraktives Portfolio von Immobilien in europäischen Städten aufgebaut. Zudem konnten mit dem Vorläuferfonds bereits Direktinvestments sehr erfolgreich wieder veräußert werden, wie beispielsweise die Beteiligung am Olympia Exhibition Center in London oder ein Studentenwohnheim im Südosten des Vereinigten Königreichs.



VALUE ADD WOHNIMMOBILIEN IN IRLAND

Die zweite institutionelle Investmentstrategie ist auf den Erwerb und die Optimierung eines Portfolios von Wohnimmobilien aus dem Bereich Value Add in Irland fokussiert.

STRATEGIE

Die institutionelle Investmentstrategie besteht darin, in wirtschaftsstarken Regionen Irlands mit Schwerpunkt in Dublin ein Portfolio von Wohnimmobilien/Mehrfamilienhäusern im Bereich Affordable Housing aufzubauen. Da die Investments teilweise aus Sondersituationen erworben werden, können häufig Abschläge zum Verkehrswert verhandelt werden. Durch eine Zusammenfassung einer Vielzahl von Einzelinvestments können attraktive Zugangsmöglichkeiten für institutionelle Investoren in den Sektor Wohnen geschaffen werden. Bei der Veräußerung der Portfolios kann regelmäßig aufgrund der Zusammenfassung dieser Einzelinvestments mit einem Premium gerechnet werden.

Diese Strategie verbindet ebenfalls die Aspekte einer potenziellen Wertsteigerungsstrategie bei gleichzeitiger Erzielung nachhaltiger Cashflows aus der Vermietung der bestehenden Wohnungen. Das Portfolio ist bereits im Aufbau befindlich und es besteht eine umfangreiche Pipeline an attraktiven Investmentopportunitäten.



GRUNDSTÜCKSENTWICKLUNG FÜR LAB-OFFICES IN DEN USA

Die dritte institutionelle Investmentstrategie ist auf die Entwicklung von Grundstücken und das Schaffen von Baurecht für die Erstellung sog. Lab-Offices, der Kombination von Labor- und Verwaltungsflächen in den USA fokussiert.

STRATEGIE

Die institutionelle Investmentstrategie besteht darin, in den USA Grundstücke für die Errichtung moderner Gebäude für Labor- und Verwaltungsflächen zu entwickeln und Baurecht für die Projektentwicklung zu schaffen. Der Fokus liegt dabei auf sogenannten Clustern, also Regionen, in denen sich besonders viele Unternehmen angesiedelt haben, die im Bereich der Pharma- und Bioscience-Forschung tätig sind. Zumeist geht eine solche Ansiedelung mit der Präsenz renommierter Universitäten und anderer Bildungseinrichtungen einher, die in diesen Bereichen führend sind. Einer der wesentlichen Standorte in den USA ist hier beispielsweise Boston. Die institutionelle Investmentstrategie beinhaltet dabei die Sicherung eines entsprechenden Baugrundstückes, die Baureifmachung sowie die anschließende Veräußerung an einen Projektentwickler. Durch Baureifmachung der Flächen in einem Umfeld hoher Nachfrage nach entsprechenden Grundstücken wird der Grundstückswert auf einem höheren Niveau stabilisiert. Aufgrund der seit Jahren stetig steigenden Forschungsbudgets bei besteht ein großes Potenzial für die Umsetzung der Strategie. Dieses Potenzial hat sich durch die Aktivitäten im Rahmen der Corona-Pandemie weiter verstärkt und sorgt für hohe Nachfrage nach entsprechenden Flächen.





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 42 bis 63) 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 Risiken insoweit auf verschiedenen Beteiligungsebenen auftreten. Da zwischengeschaltete Gesellschaften gegebenenfalls im Ausland ihren Sitz haben, können auch Auslandsrisiken einschlägig sein.

Management- und Schlüsselpersonenrisiko
Die Auswahl und der wirtschaftliche Erfolg der zu tätigenden Investitionen sind maßgeblich vom Asset Management-Team der Kapitalverwaltungsgesellschaft des Investmentfonds sowie dem Management der institutionellen Investmentstrategien abhängig. Ein Wechsel des Managements oder Fehlentscheidungen 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, der Treuhandkommanditistin und der externen Kapitalverwaltungsgesellschaft des Investmentfonds. 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.

Risiken im Zusammenhang mit Immobilieninvestitionen
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 immobilienspezifische Risiken ergeben, zu denen insbesondere Standortgegebenheiten gehören, d. h. die Umgebung der Immobilie, Konjunktureinflüsse, die regionale und überregionale Wettbewerbssituation, der oder die Mieter, Veränderungen des Mietniveaus und der Kosten sowie Insolvenzen von Vertragsparteien. Zudem beeinflussen Veränderungen der Finanzmärkte und der Finanzierungsmöglichkeiten sowie Änderungen von Gesetzgebung, Rechtsprechung bzw. Verwaltungspraxis die maßgeblichen äußeren Rahmenbedingungen. Investitionen im Bereich Immobilien können u. a. Projektentwicklungsrisiken im Rahmen der Planung und Errichtung von Immobilien, Wettbewerbsrisiken, Mängelrisiken, behördlichen Einschränkungen bspw. bei der Genehmigung von Immobilien unterliegen und sich damit nachteilig auf die Wertentwicklung einer Investition auswirken.

Kein Rückgaberecht von Anteilen, eingeschränkte Fungibilität
Für geschlossene Alternative Investmentfonds wie den Investmentfonds besteht kein geregelter Markt, der mit dem Markt bei börslichen Wertpapieren vergleichbar wäre; dem Anleger steht auch kein Rückgaberecht gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft 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 Vereinbarun-

gen 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.

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: April 2021

Bildquellen
Titel: ©AdobeStock_257930112 S. 2: ©AdobeStock_91841558 , S. 6-7: ©AdobeStock_141082311, S. 8-9: ©AdobeStock_328523611

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