



DEUTSCHE FINANCE GROUP

WERBUNG



DEUTSCHE FINANCE GROUP

Deutsche Finance Investment Fund 13

PRODUKTINFORMATION



# INHALT

## 04 – 29 DEUTSCHE FINANCE GROUP

| 04

DEUTSCHE FINANCE GROUP

| 05

KONZERNFAKTEN

| 05

SICHERHEIT FÜR INVESTOREN

| 06

ERFAHRUNG UND KOMPETENZ

| 06

TRACK RECORD  
ASSET MANAGEMENT-TEAM

| 07

GEMEINSAMES INVESTIEREN

| 08

INSTITUTIONELLE INVESTOREN

| 09

AUSWAHL INSTITUTIONELLER  
PARTNERINVESTOREN

| 10

NETZWERK ZU  
INSTITUTIONELLEN PARTNERN

| 12

INVESTMENTSTRATEGIEN FÜR  
PRIVATANLEGER

| 14

INVESTMENTSTRATEGIEN FÜR  
INSTITUTIONELLE INVESTOREN

| 16

DIVERSIFIKATION

| 18

GESAMTPORTFOLIO |  
AUSZUG EINZELINVESTMENTS

| 20

INSTITUTIONELLE  
INVESTMENTSTRATEGIEN

| 21

GESAMTPORTFOLIO | HISTORISCH

| 22

EINZELINVESTMENTS |  
EXIT-BEISPIELE

| 24

INTERNATIONALE AWARDS

| 26

INVESTIEREN IN INTERNATIONALE  
MARKTCHANCEN

| 27

MEGATRENDS

| 28

BÖRSENUNABHÄNGIGE  
INVESTITIONSSTRATEGIEN

| 29

ALTERNATIVE INVESTMENTS

| 29

VERWALTETES VERMÖGEN IM BEREICH  
ALTERNATIVE INVESTMENTS



## 30 – 35 INFRASTRUKTUR

| 30  
INFRASTRUKTUR

| 34  
INFRASTRUKTUR | CHANCEN  
FÜR PRIVATANLEGER

| 35  
10 FAKTEN ZU INFRASTRUKTUR

## 36 – 41 IMMOBILIEN

| 36  
IMMOBILIEN

| 38  
IMMOBILIEN | CHANCEN  
FÜR PRIVATANLEGER

| 40  
10 FAKTEN ZU IMMOBILIEN

## 42 – 51 DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 13

| 42  
DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT  
FUND 13

| 43  
ECKDATEN DES  
BEITEILIGUNGSANGEBOTS

| 44  
DIE PHASEN DES  
INVESTMENT FUND 13

| 45  
ZUSAMMENFASSUNG

| 46  
GRÜNDE FÜR DEN  
INVESTMENT FUND 13

| 48  
RISIKOHINWEISE

# DEUTSCHE FINANCE GROUP

Die Deutsche Finance Group mit Sitz in München und Präsenzen in London, Zürich, Luxemburg und Denver ist als Finanzdienstleistungskonzern in den Geschäftsbereichen Asset Management, Fund Management, Strategieberatung, Anlageberatung und Anlegerverwaltung tätig und spezialisiert auf institutionelle Private Market Investments in den Assetklassen Immobilien, Private Equity Real Estate und Infrastruktur.

Durch innovative Finanzstrategien und fokussierte Asset Management-Beratung bietet die Deutsche Finance Group privaten, professionellen und institutionellen Investoren exklusiven Zugang zu internationalen Märkten und deren Investment-Opportunitäten.

 HEADOFFICE MÜNCHEN (1)

 OFFICE ZÜRICH (2)

 OFFICE LUXEMBURG (3)

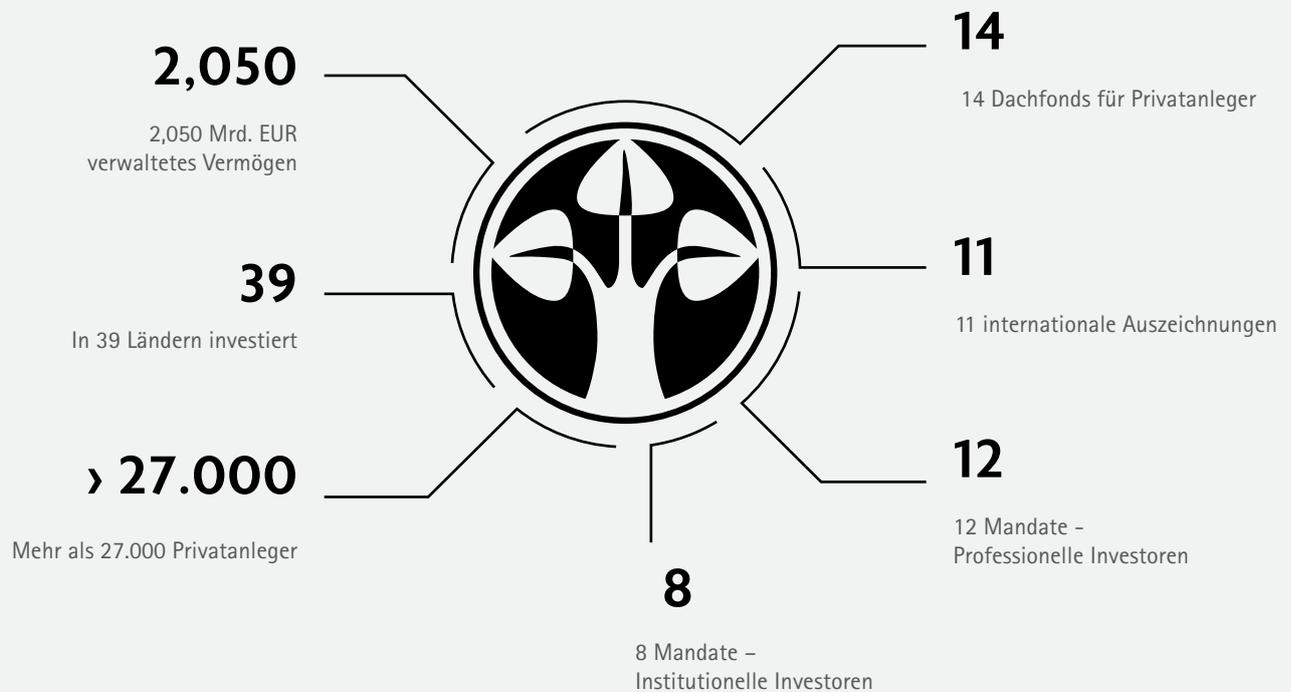
 OFFICE LONDON (4)

 OFFICE DENVER (5)





## KONZERNFAKTEN



Stand: 30.11.2018

## 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.

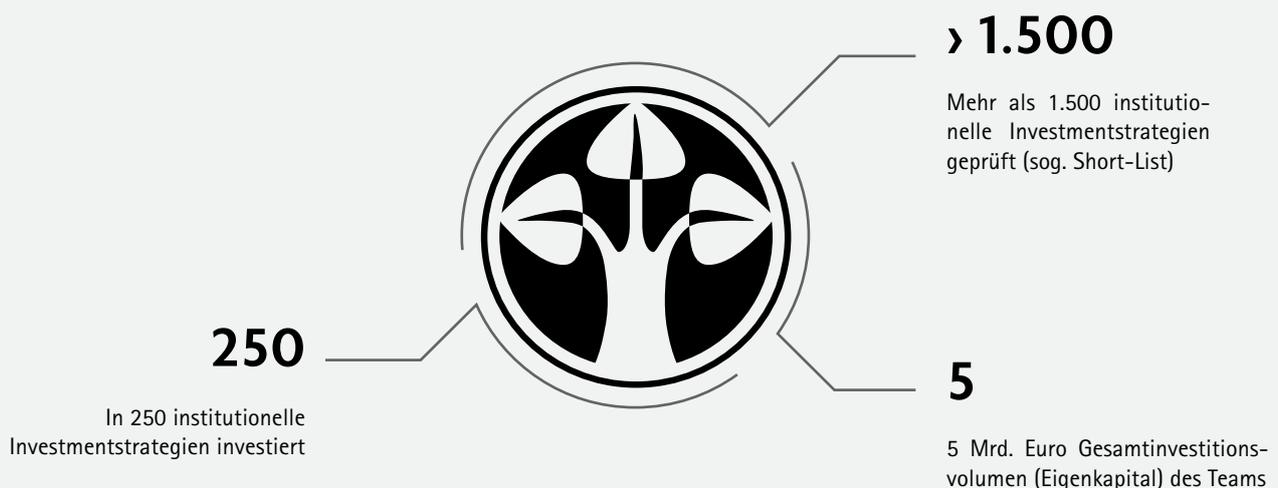
Die DF Deutsche Finance Advisors GmbH ist ein durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) für die Anlagevermittlung zugelassenes und beaufsichtigtes Finanzdienstleistungsinstitut.

# ERFAHRUNG UND KOMPETENZ

Die Deutsche Finance Group nutzt ihre hervorragende internationale Vernetzung zu institutionellen Investoren und Produkthanbietern und sichert somit den Zugang zu Investitionsstrategien, die dem breiten Markt nicht zur Verfügung stehen. Das Asset Management-Team der Deutsche Finance Group zeichnete unter Anderem für den Aufbau eines Immobilien- und Infrastrukturportfolios eines internationalen Energiekonzerns verantwortlich.

Die Erfahrung des institutionellen Investierens wird durch einen in Deutschland herausragenden Track Record des Asset Management-Teams bestätigt.

## TRACK RECORD ASSET MANAGEMENT-TEAM



Stand: 30.11.2018



# GEMEINSAMES INVESTIEREN

Innovative Finanzstrategien ermöglichen Privatanlegern Zugang zu Investments, die institutionellen Investoren vorbehalten sind.

Durch innovative Investitionsstrategien berücksichtigt die Deutsche Finance Group die einzelnen Faktoren unterschiedlicher Investorengruppen und ermöglicht gleichzeitig ein gemeinsames Investieren in globale institutionelle Immobilien- und Infrastrukturinvestments.

Die Deutsche Finance Group ermöglicht Privatinvestoren den Zugang zu Strategien und Produkten, die speziell für institutionelle Investoren wie Staatsfonds, Versicherungskonzerne, Pensionskassen, Industrieunternehmen und Stiftungen konzipiert worden sind und die dem breiten Markt nicht zur Verfügung stehen. Anlagestrategien für solche Investoren werden auch als „institutionelle Anlagestrategien“ bezeichnet und unterscheiden sich signifikant von Anlagestrategien für Privatpersonen.

---

## INVESTORENGRUPPEN

---

### INSTITUTIONELLE INVESTOREN

Institutionellen Investoren bietet die Deutsche Finance Group über eine Asset Management-Beratung bedarfsgerechte und exklusive Investitionsstrategien für Private Market-Investments in den Bereichen Immobilien, Private Equity Real Estate und Infrastruktur.

### PROFESSIONELLE INVESTOREN

Professionellen Investoren bietet die Deutsche Finance Group die Analyse von Investitionsanforderungen und die damit verbundene Strukturierung von maßgeschneiderten Produktkonzeptionen mit Zugang zu institutionellen Immobilien- und Infrastrukturinvestments.

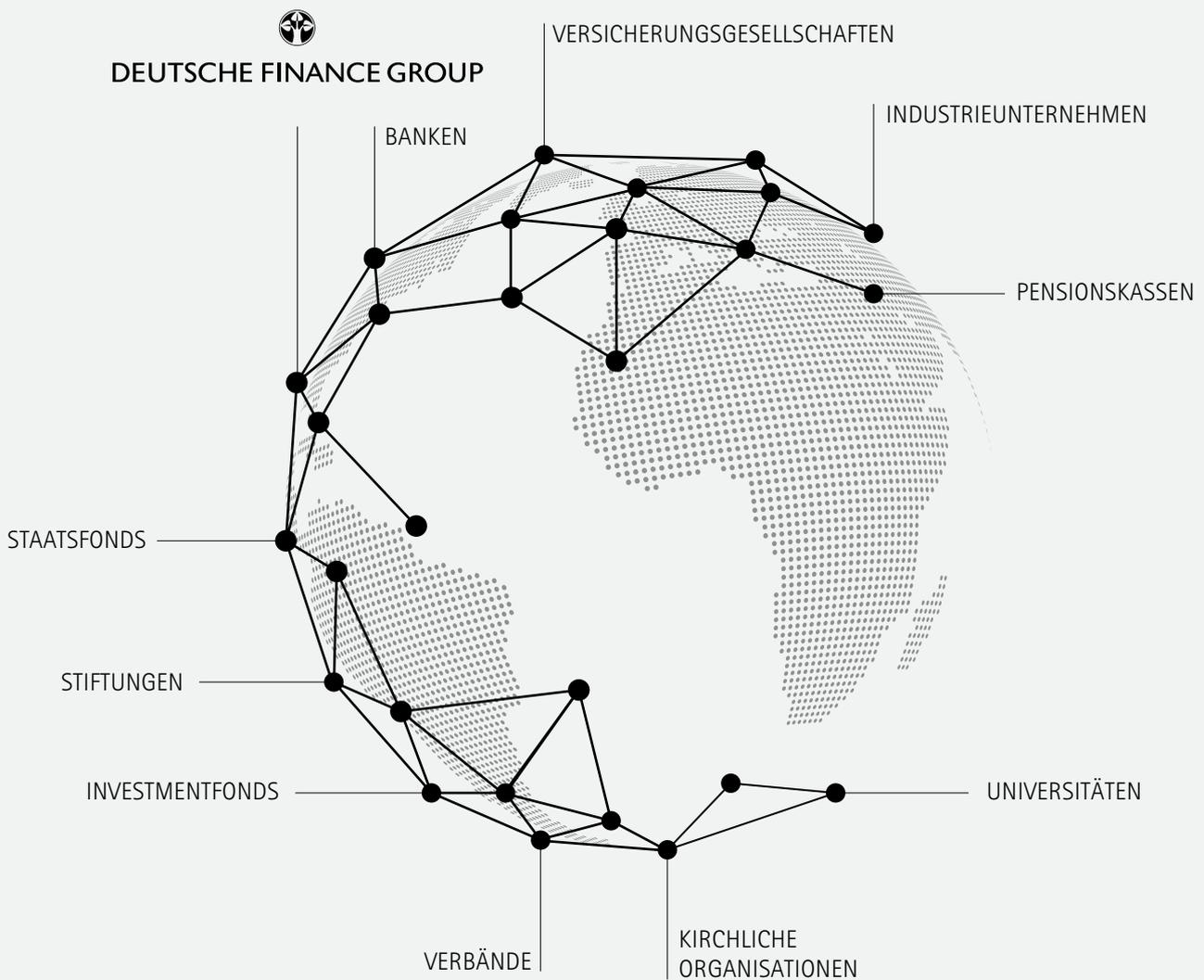
### PRIVATE INVESTOREN

Privatanlegern wird die Möglichkeit geboten, über innovative Investitionsstrategien breit diversifiziert und parallel zu finanzstarken institutionellen Investoren wie Pensionskassen, Industrieunternehmen, Staatsfonds und Universitäten auf den internationalen Immobilien- und Infrastrukturmärkten zu investieren.

**DIE DEUTSCHE FINANCE GROUP ERMÖGLICHT ES DEN  
INVESTORENGRUPPEN GEMEINSAM WELTWEIT ZU INVESTIEREN.**

# 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.





# INSTITUTIONELLE INVESTOREN BEISPIELE



PENSIONS-FONDS DER VEREINTE NATIONEN,  
WASHINGTON, D.C. (USA)  
1945 GEGRÜNDET

**64,1**  
MRD. US\$  
ASSETS UNDER MANAGEMENT



HARVARD UNIVERSITÄT, BOSTON (USA)  
1974 GEGRÜNDET

**37,6**  
MRD. US\$  
ASSETS UNDER MANAGEMENT



WASHINGTON STATE INVESTMENT BOARD (USA)  
2005 GEGRÜNDET

**132,3**  
MRD. US\$  
ASSETS UNDER MANAGEMENT



KATHOLISCHE KIRCHE USA, NEW YORK (USA)  
1917 GEGRÜNDET

**11,5**  
MRD. US\$  
ASSETS UNDER MANAGEMENT

# 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.





## NORDAMERIKA



- > Kirchliche Pensionsfonds
- > Pensionsfonds
- > Family Offices
- > Investmentgesellschaften
- > Banken
- > Staatliche Pensionsfonds
- > Universitäten
- > Stiftungen
- > Versicherungen

## LATEINAMERIKA



- > Family Offices
- > Investmentgesellschaften
- > Banken
- > Staatliche Pensionsfonds
- > Entwicklungsbank für Lateinamerika

## EUROPA



- > Pensionsfonds
- > Family Offices
- > Investmentgesellschaften
- > Banken
- > Staatliche Pensionsfonds
- > Stiftungen
- > Versicherungen

## AFRIKA



- > Investmentgesellschaften
- > Family Offices

## GOLFREREGION



- > Investmentgesellschaften
- > Family Offices
- > Versicherungen
- > Staatsfonds

## ASIEN



- > Family Offices
- > Investmentgesellschaften
- > Versicherungen
- > Staatsfonds Singapur
- > Staatsfonds China
- > Universitäten

## AUSTRALIEN & NEUSEELAND



- > Pensionsfonds
- > Family Offices
- > Investmentgesellschaften
- > Staatliche Pensionsfonds
- > Kirchlicher Pensionsfonds

## GLOBAL

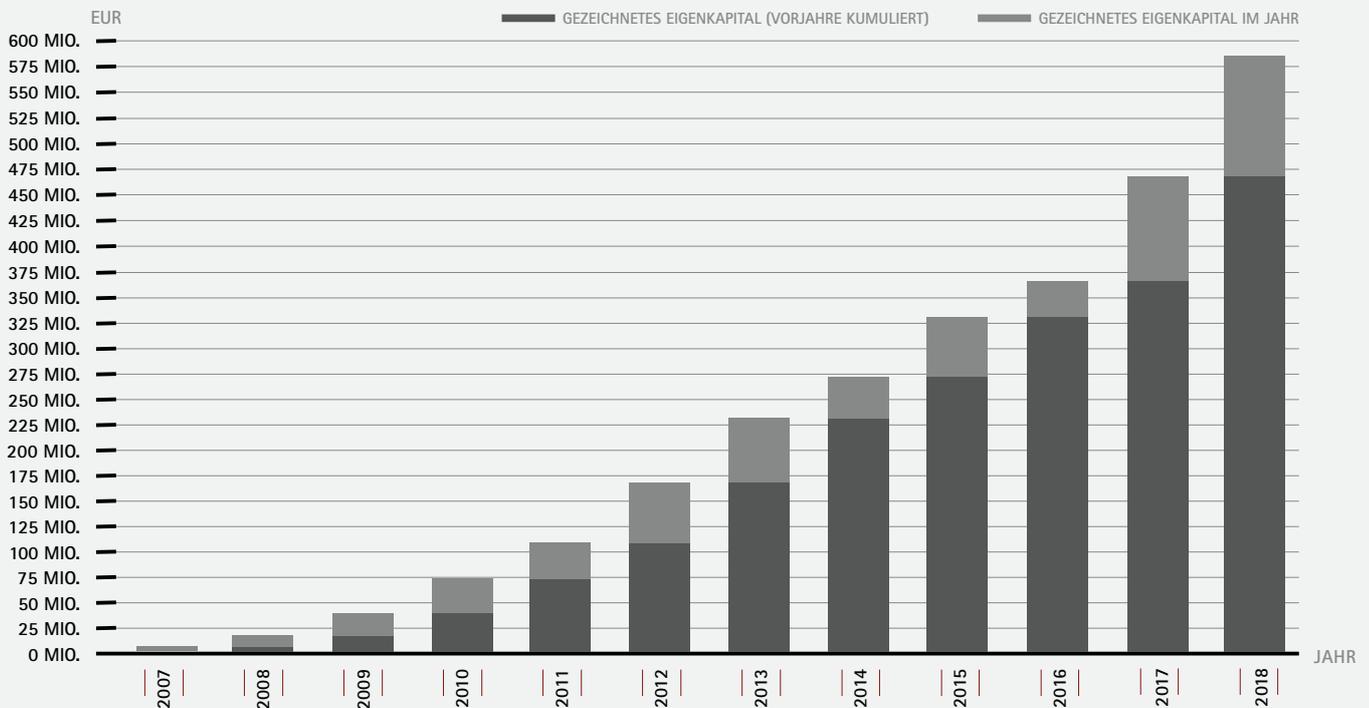


- > Globale Investmentgesellschaften
- > Globale Industrieunternehmen
- > Internationale Entwicklungsbank
- > IFC (Weltbank)
- > Pensionsfonds der Vereinten Nationen

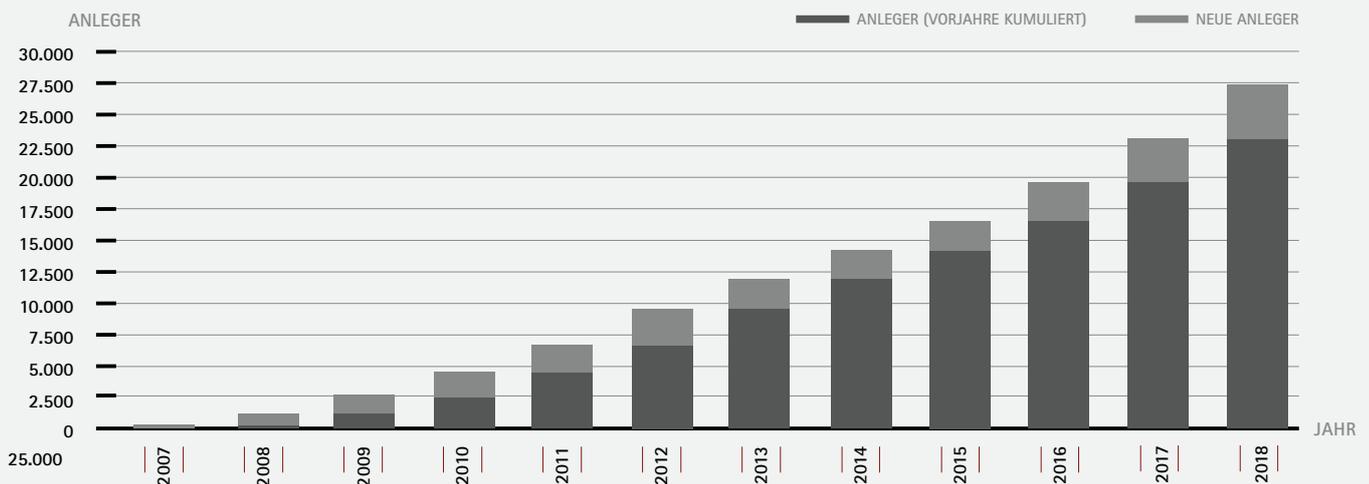
# INVESTMENTSTRATEGIEN FÜR PRIVATANLEGER

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 2018 die Assets under Management kontinuierlich steigern. Somit verwaltet das mehrfach ausgezeichnete Asset-Management-Team der Deutsche Finance Group zum 31.12.2018 im Privatanlegergeschäft insgesamt 14 Fonds mit mehr als 110 institutionellen Zielinvestitionen sowie mit rd. 580 Mio. EUR Volumen und über 27.000 Anlegern. Im institutionellen Geschäft verwaltet die Deutsche Finance Group zum 31.12.2018 8 Investmentvehikel mit über 50 Zielinvestitionen.

## ENTWICKLUNG DES GEZEICHNETEN EIGENKAPITALS IM PRIVATANLEGERGESCHÄFT



## ENTWICKLUNG DER ANZAHL DER PRIVATANLEGER





## INSTITUTIONELLE INVESTMENTSTRATEGIEN FÜR PRIVATANLEGER (IN EUR)

BISHERIGE FONDS	FONDSVOLUMEN	TATSÄCHLICH PLATZIERTES KAPITAL***
AGP Advisor Global Partners Fund I	50.000.000	33.278.954
AGP Advisor Global Partners Fund II	50.000.000	48.954.496
AGP Advisor Global Partners Fund III	50.000.000	55.030.241
AGP Advisor Global Partners Fund IV	20.000.000	17.165.087
PPP Privilege Private Partners Fundc	30.000.000	7.144.500
IPP Institutional Property Partners Fund I	25.000.000	74.736.370
IPP Institutional Property Partners Fund II	20.000.000	23.085.306
Deutsche Finance PERE Fund I	35.000.000	58.822.676
Deutsche Finance PORTFOLIO Fund I	35.000.000	29.657.000
Deutsche Finance PRIVATE Fund I	35.000.000	100.000.000
Deutsche Finance PRIVATE Fund 11 – Infrastruktur Global*	35.000.000	90.967.450
Deutsche Finance PRIVATE Fund 12 – Immobilien Global**	35.000.000	55.572.050

\* VORLÄUFIGES ERGEBNIS DEZEMBER 2018

\*\* PLATZIERUNGSSTAND 31.12.2018; PLATZIERUNGSPHASE BIS 30.06.2019

\*\*\* BEI ANSPARFONDS KANN DAS TATSÄCHLICH EINGEZAHLTE KAPITAL ABWEICHEN



# INVESTMENTSTRATEGIEN FÜR INSTITUTIONELLE INVESTOREN

## BEISPIEL: Olympia Exhibition Centre in 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 Center 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 700 Mio. GBP, welches derzeit durch die Deutsche Finance Group umgesetzt wird. Insgesamt sollen dabei neue Ausstellungs-, Hotel-, Büro-, Einzelhandels- und Veranstaltungsflächen von 1 Mio. sf 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.





# INVESTMENTSTRATEGIEN FÜR INSTITUTIONELLE INVESTOREN

## BEISPIEL: 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 weitere lukrative institutionelle Investmentstrategie mit Fokus auf Redevlopmentpotenzial 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 Private Equity Real Estate Manager. 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 und wird insgesamt rund eine Viertel-Milliarde USD in das Projekt investieren.

Die Strategie der institutionellen Investmentstrategie besteht aus dem Ankauf von aktuell 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 fünf zusätzlichen Etagen mit Rooftop Pool.

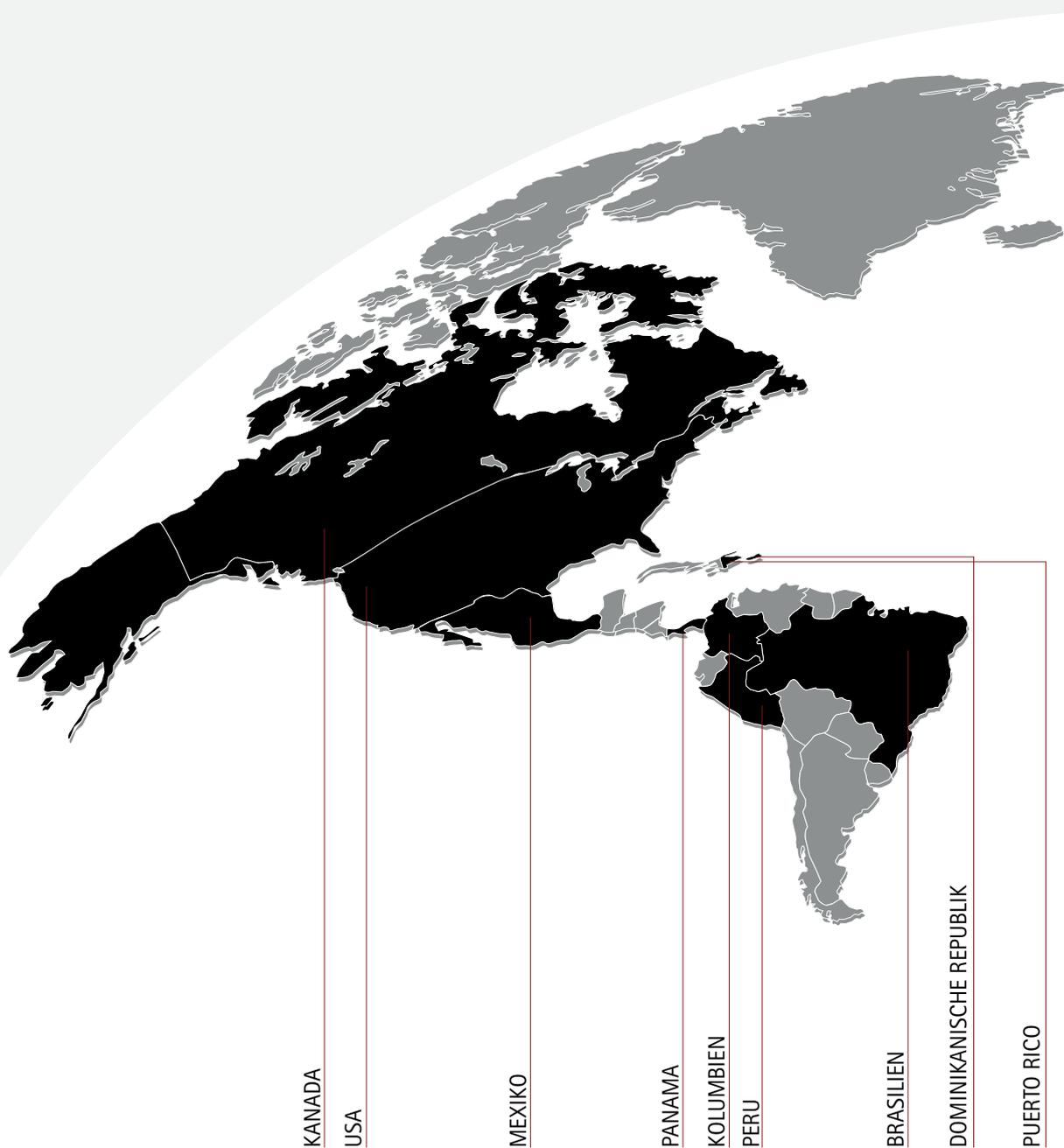
Anschließend sollen die Flächen als Serviced Apartments ausgebaut und die 75 Studios und fünf Penthouses nach Fertigstellung vermietet werden. Durch Branding und Service eines luxuriösen Hotelbetreibers werden die Nutzer alle Annehmlichkeiten eines führenden Fünf-Sterne-Hauses erleben. Alternativ können 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.



# DIVERSIFIKATION

Gemeinsam mit über 1.600 weltweit agierenden institutionellen Partnerinvestoren in 39 Ländern investiert.

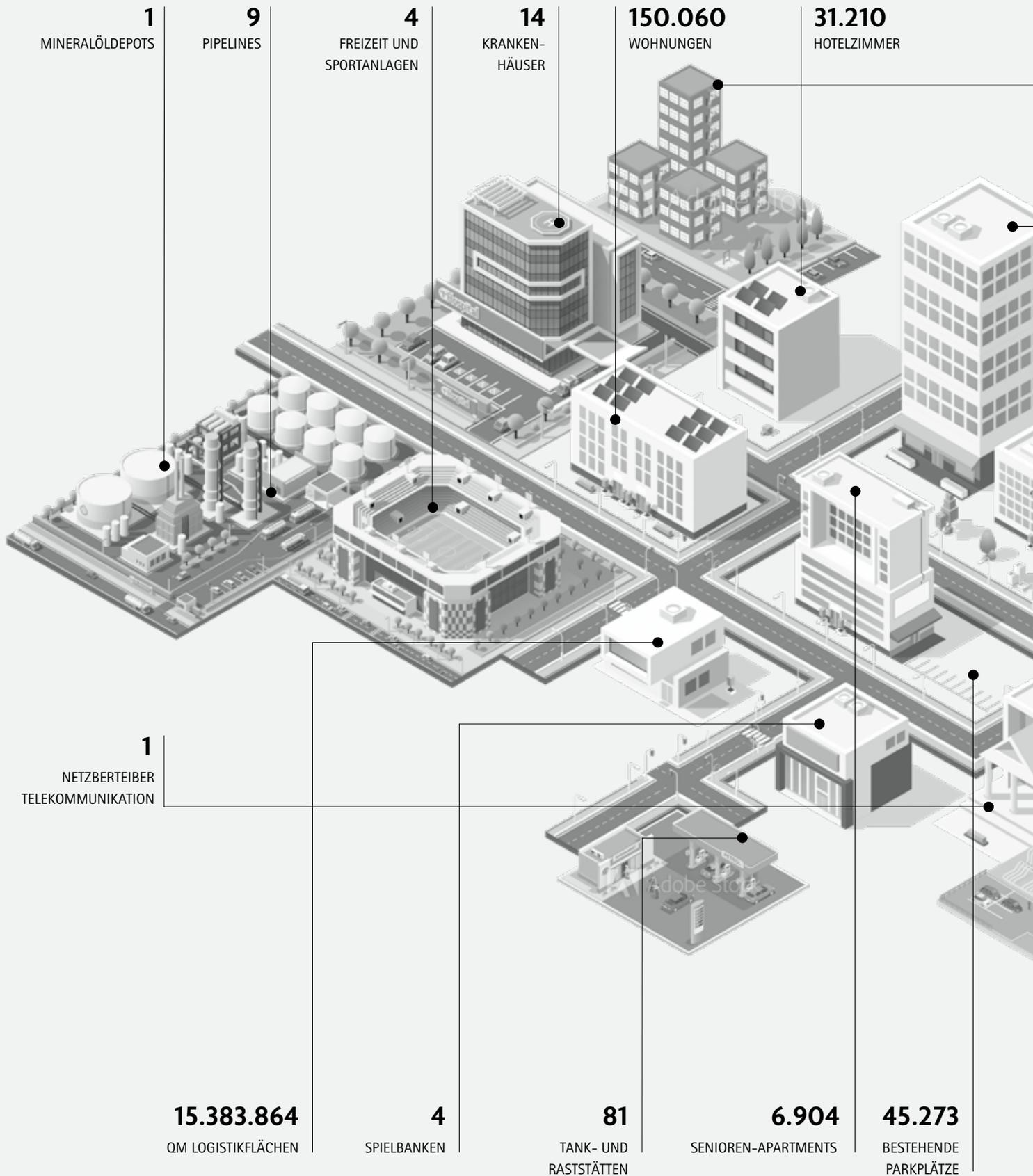




Stand: 31.12.2017

# GESAMTPORTFOLIO |

## AUSZUG EINZELINVESTMENTS





**1.716.314**  
QM BÜROFLÄCHEN

**9.898**  
STUDENTEN-APARTMENTS

**1.090**  
PFLEGEINRICHTUNGEN  
(BETTENZAHL)

**3.934.286**  
QM EINZELHANDELSFLÄCHEN

**35.304.204**  
QM GEWERBEPARK-  
ENTWICKLUNGSFLÄCHEN

**9**  
HÄFEN

**86.894**  
GRUNDSTÜCKE UND  
FERTIGHÄUSER

**1**  
NETZBERTEIBER  
STROMNETZE

**1**  
BIOGAS-  
ANLAGEN

**57**  
KRAFTWERKE

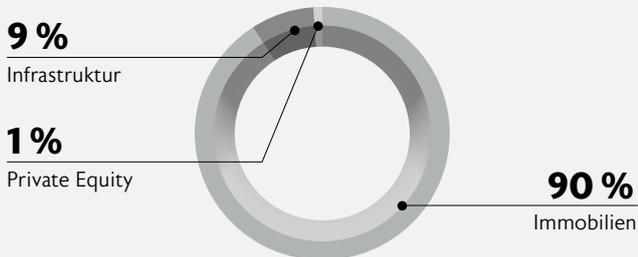
**1**  
WASSERVERSORGER

Stand: 31.12.2017  
Aktualisiert 30.11.2018

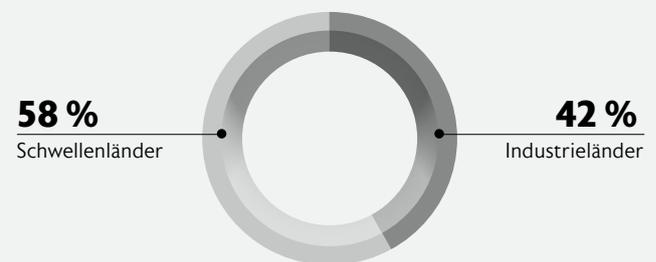
# INSTITUTIONELLE INVESTMENTSTRATEGIEN

Institutionelle Investitionsstrategien der Deutsche Finance Group sind sowohl horizontal als auch vertikal breit diversifiziert investiert.

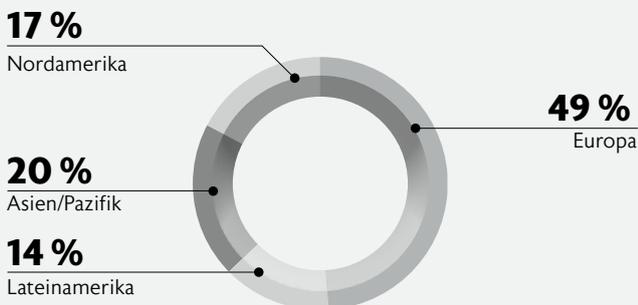
## ALLOKATION ASSETKLASSEN



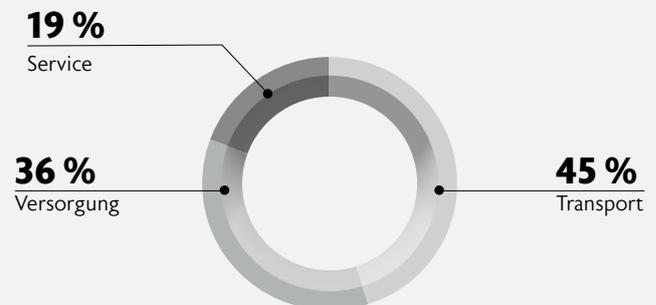
## ALLOKATION INDUSTRIE- VS. SCHWELLENLÄNDER



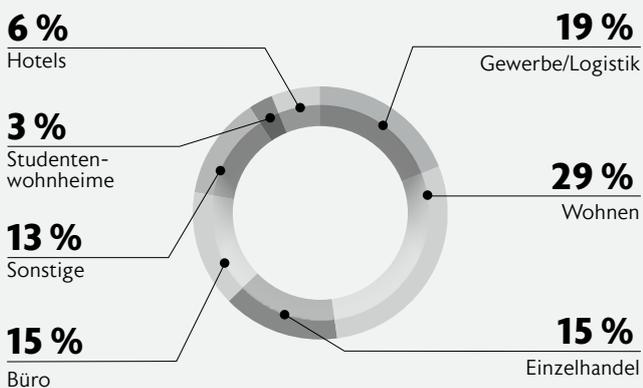
## ALLOKATION REGIONEN



## ALLOKATION SEKTOREN INFRASTRUKTUR



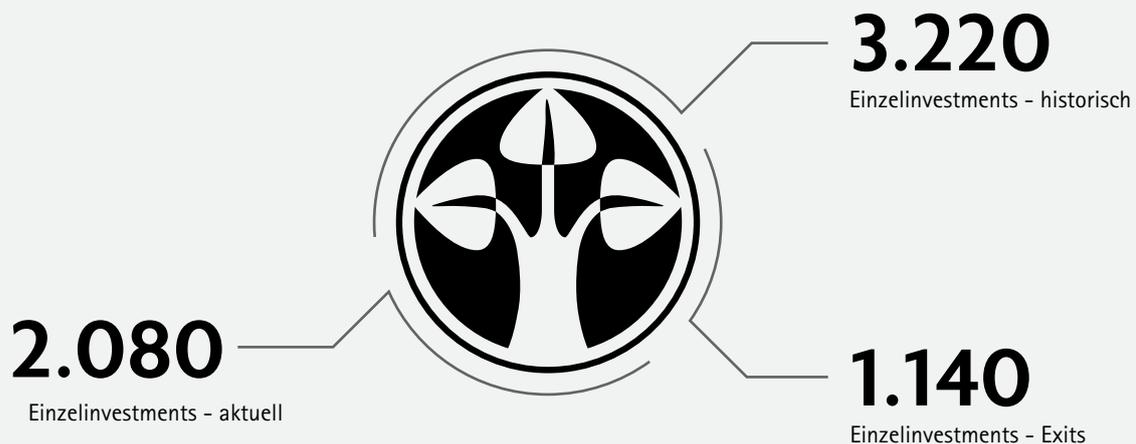
## ALLOKATION SEKTOREN IMMOBILIEN



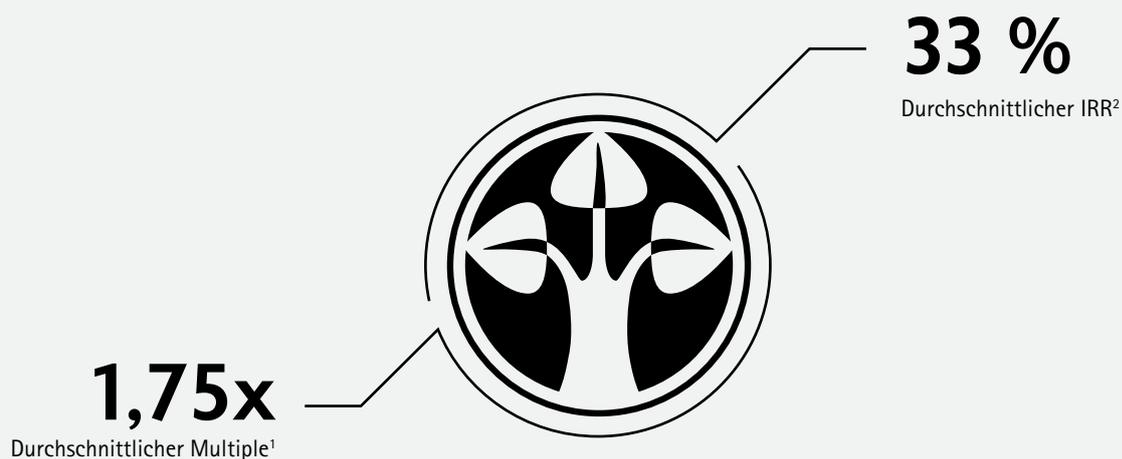
Stand: 31.12.2017



## GESAMTPORTFOLIO | HISTORISCH



## GESAMTPORTFOLIO | PERFORMANCE EXITS\*



\* Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für eine künftige Wertentwicklung. | Stand: 31.12.2017

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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 bezieht 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.

# EINZELINVESTMENTS | EXIT-BEISPIELE

Die roten Zahlen zeigen die Vervielfachung des eingesetzten Eigenkapitals auf Ebene des Investments.

## BÜROGEBÄUDE, SINGEN



**2,1-FACH**

Investment Immobilien Deutschland  
Ankauf November 2015  
Verkauf Juni 2018

## BÜROGEBÄUDE, DORTMUND



**3,6-FACH**

Investment Immobilien Deutschland  
Ankauf April 2015  
Verkauf Dezember 2017

## WOHNGEBÄUDE, HAMBURG



**1,7-FACH**

Investment Immobilien Deutschland  
Ankauf Juni 2013  
Verkauf Dezember 2016

## BÜROGEBÄUDE, BOCHUM



**5,7-FACH**

Investment Immobilien Deutschland  
Ankauf Mai 2015  
Verkauf Juni 2018

## WOHNGEBÄUDE, SCHLEISSHEIM



**3,8-FACH**

Investment Immobilien Deutschland  
Ankauf Januar 2014  
Verkauf Dezember 2016

## BÜROGEBÄUDE, BERLIN



**1,8-FACH**

Investment Immobilien Deutschland  
Ankauf September 2011  
Verkauf Juli 2014

## BÜROGEBÄUDE, BERLIN



**3,6-FACH**

Investment Immobilien Deutschland  
Ankauf Mai 2015  
Verkauf Mai 2018

## BÜROGEBÄUDE, MÜNCHEN



**2,4-FACH**

Investment Immobilien Deutschland  
Ankauf Oktober 2015  
Verkauf Oktober 2016

## BÜROGEBÄUDE, MÜNCHEN



**3,2-FACH**

Investment Immobilien Deutschland  
Ankauf April 2014  
Verkauf November 2016

## EINZELHANDEL, FINNLAND



**2,0-FACH**

Investment Immobilien Finnland  
Ankauf Februar 2016  
Verkauf März 2018

## BÜROGEBÄUDE, LONDON



**2,5-FACH**

Investment Immobilien UK  
Ankauf November 2010  
Verkauf März 2013

## HOTEL, NEW YORK



**2,0-FACH**

Investment Immobilien USA  
Ankauf Juni 2010  
Verkauf April 2012

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.



### TELEKOMMUNIKATIONSPORTFOLIO



Investment	Funktürme, Niederlande
Ankauf	Juni 2011
Verkauf	September 2017

### GEWERBEOBJEKT, SINGAPORE



Investment	Immobilien Singapore
Ankauf	April 2011
Verkauf	Oktober 2013

### ENERGIEVERSORGER



Investment	Gas- und Stromzähler, UK
Ankauf	September 2007
Verkauf	Januar 2017

### BÜROGEBÄUDE, LONDON



Investment	Immobilien UK
Ankauf	November 2010
Verkauf	März 2013

### WOHNGEBÄUDE, MEDELLIN



Investment	Immobilien Kolumbien
Ankauf	Juni 2012
Verkauf	Juni 2016

### SHOPPING CENTER, YOPAL



Investment	Immobilien Kolumbien
Ankauf	Dezember 2012
Verkauf	Juni 2016

### WASSERVERSORGER



Investment	Wasserversorgung, UK
Ankauf	Februar 2008
Verkauf	Mai, 2017

### BÜROGEBÄUDE, TOKYO



Investment	Immobilien Japan
Ankauf	März 2012
Verkauf	Oktober 2014

### HAFENPORTFOLIO



Investment	Häfen, UK
Ankauf	August 2007
Verkauf	März 2015

### WOHNGEBÄUDE, SHANGHAI



Investment	Immobilien China
Ankauf	November 2013
Verkauf	Mai 2016

### BÜROGEBÄUDE, FRANKFURT



Investment	Immobilien Deutschland
Ankauf	Juni 2011
Verkauf	Dezember 2014

### BÜROGEBÄUDE, BERLIN



Investment	Immobilien Deutschland
Ankauf	Februar 2012
Verkauf	März 2016

## INTERNATIONALE AWARDS

Die Deutsche Finance Group wurde in den letzten Jahren mehrfach international für ihre institutionelle Investitionsstrategie ausgezeichnet.

Die Deutsche Finance Group wurde in den letzten Jahren mehrfach international für ihre institutionelle Investitionsstrategie ausgezeichnet. So erhielt die Deutsche Finance Group den „SCOPE Alternative Investment Awards 2019“, mit dem die größte europäische Ratingagentur die besten Investment-Manager in Deutschland definiert. Mit der Auszeichnung in der Kategorie „Real Estate Investment Specialist – Retail“ wird die Deutsche Finance Group als bester Asset-Manager für spezialisierte Strategien im Privatkundenbereich ausgezeichnet. Zudem wurde die Deutsche Finance Group als „Bester Asset Manager – Top 2019“ in der Kategorie „Institutional Real Estate Specialist“ gewählt.





**INFRASTRUCTURE FUND MANAGER 2015**  
Real Estate & Infrastructure

---

**PRIVATE MARKET INVESTOR 2015**  
European Real Asset Infrastructure

---

**FUND MANAGER GERMANY 2015**  
Indirect Infrastructure Investments

---

**INVESTMENT MANAGEMENT 2016**  
Real Estate Investments

---

**FUND OF FUND MANAGER 2016**  
Real Estate & Infrastructure

---

**FUND OF FUND MANAGER 2016**  
Alternative Investments

**FUND MANAGER GERMANY 2016**  
Infrastructure Investments

---

**PRIVATE MARKET INVESTOR 2016**  
European Real Asset Infrastructure

---

**DEUTSCHER BETEILIGUNGSPREIS 2017**  
TOP institutionelles Investmentvermögen

---

**INFRASTRUCTURE MANAGER OF THE YEAR 2018**  
Real Estate & Infrastructure

---

**SCOPE ALTERNATIVE INVESTMENT AWARDS 2019**  
Real Estate Investment Specialist – Retail - Winner  
Real Estate Investment Specialist – Institutional - TOP



# INVESTIEREN IN INTERNATIONALE MARKTCHANCEN

## IN RENDITE INVESTIEREN – DORT WO SIE ENTSTEHT

Institutionelle Investoren investieren grundsätzlich auch außerhalb ihres Heimatmarktes, um alle wesentlichen Marktfaktoren und Investment-Opportunitäten für eine ausgewogene Portfolioallokation nutzen zu können. Eine erschienene Studie zum Thema institutionelles Investieren ist zum Schluss gekommen, dass zum Beispiel für Immobilieninvestitionen eine Allokation von rund 40% in Europa, 30% in Amerika und 30% in Asien optimal ist. Die Studie zeigt außerdem auf, dass für ein europäisches Portfolio bei gleichbleibender Rendite das Risiko reduziert werden kann.

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 Internetrnutzer 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 Eu-

ropa 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 INVESTITIONSSTRATEGIEN

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.

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 Investitionen, 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 Investitionen auf persönlichen Kontakten und Netzwerken sowie individuellem Wissen der Marktteilnehmer.



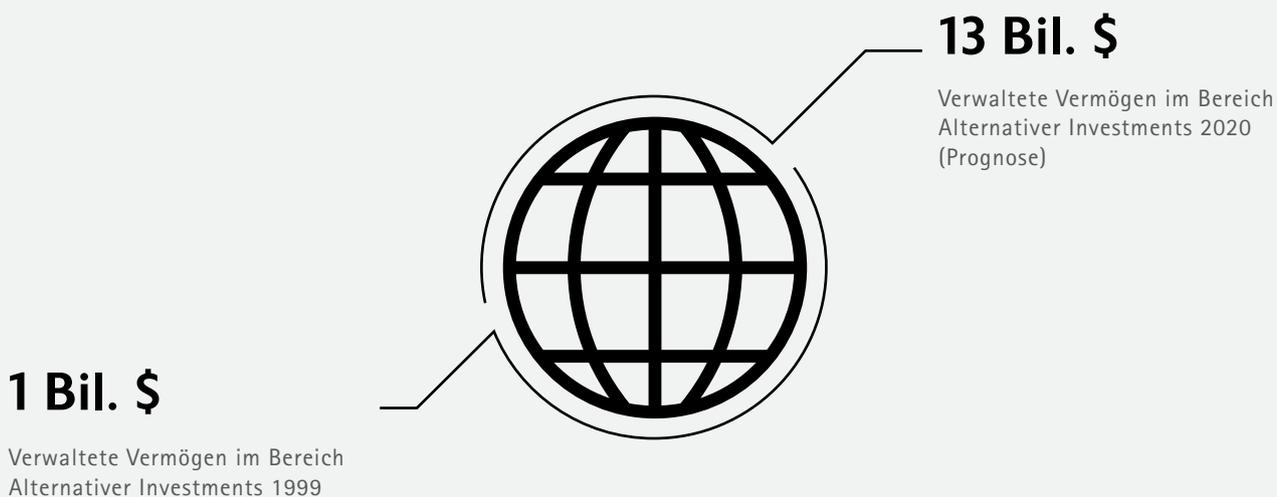


# ALTERNATIVE INVESTMENTS

Alternative Investments haben in den letzten Jahren bei institutionellen Investoren signifikant an Bedeutung gewonnen.

Das Marktvolumen von Alternativen Investments ist seit 2005 doppelt so schnell gewachsen wie das herkömmlicher Anlagen. Laut PricewaterhouseCoopers ist das verwaltete Vermögen im Bereich Alternativer Investments von 1999 bis 2014 von 1 Billionen auf 7 Billionen US-Dollar gestiegen. Bis 2020 wird ein Wachstum auf 13 Billionen US-Dollar erwartet.

## VERWALTETES VERMÖGEN IM BEREICH ALTERNATIVE INVESTMENTS



# INFRASTRUKTUR



Infrastrukturinvestments stehen immer stärker im Fokus institutioneller Investoren.

Infrastruktur hat sich in Zeiten knapper öffentlicher Haushalte in vielen Ländern als eigene, stark wachsende Anlageklasse etabliert. Heute werden notwendige Investitionen in öffentliche Infrastrukturprojekte in zunehmendem Maße privatwirtschaftlich oder in Kombination mit der öffentlichen Hand finanziert. Infrastrukturen sind das Rückgrat moderner Volkswirtschaften. Funktionierende Straßennetze, Autobahnen, Flughäfen, Krankenhäuser oder eine solide Stromversorgung sind Voraussetzung für Erfolg und Wachstum in einer von Globalisierung geprägten Gesellschaft.

## Definition Infrastruktur

Grundsätzlich wird zwischen ökonomischer und sozialer Infrastruktur unterschieden.

ÖKONOMISCHE INFRASTRUKTUR				SOZIALE INFRASTRUKTUR
VERKEHR	VERSORGUNG	ENTSORGUNG	KOMMUNIKATION	
Land Straße, Schiene, Öffentlicher Nahverkehr	ENERGIE		Telekommunikation Festnetz, Mobilfunk, Breitband-Netz, Satelliten	Gesundheit Diagnostik, Therapie/Behandlung <b>Senioren</b>
Wasser Wege und Errichtung, Häfen	Strom Kohle, Öl / Gas <b>Erneuerbare Energien</b> Sonne, Wind, Wasser, Biomasse <b>Energieverteilung</b> Speicherung, Übertragung, Verteilung <b>Fernwärme</b>	Wärme Öl, Kernenergie, Biomasse		
Luft / Luftfahrt Flughafendienste, Flugsicherung	WASSER		Informationstechnik E-Government	Verwaltung Sicherheit Strafvollzug, Polizei, Sicherheit
Multimodal Inländische Terminals, (Straße/Schiene – Fracht), Cruise Terminals	Frischwasser häuslich, industriell	Abwasser Regenwasser, Häusl. und Industr. Schmutzwasser		



# INFRASTRUKTUR AUSGABEN

Laut Schätzung der OECD wird der weltweit kumulierte Infrastrukturbedarf bis 2030 auf 65 Billionen USD ansteigen.

## Prognostizierte Infrastrukturausgaben bis 2030

Weltweit wird alleine im Bereich ökonomischer Infrastruktur bis zum Jahr 2030 mit Investitionen von mehr als 40 Bil. USD gerechnet, allein auf Europa entfallen dabei knapp 10 Bil. USD.

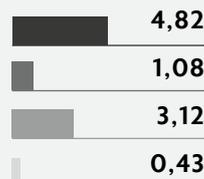
WASSER (22,91 BIL. \$)
  ENERGIE (9,02 BIL. \$)
  STRASSEN/SCHIENEN (7,80 BIL. \$)
  HÄFEN/FLUGHÄFEN (1,61 BIL. \$)



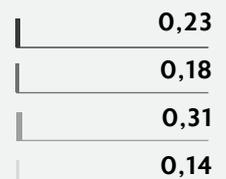
### Nordamerika



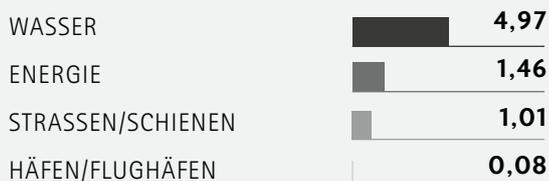
### Europa



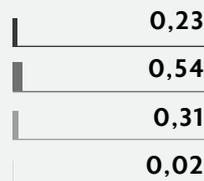
### Naher Osten



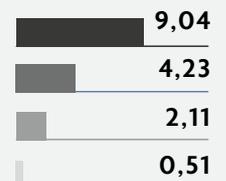
### Latein-/ Südamerika



### Afrika



### Asien / Ozeanien



Quelle: Booz Allen Hamilton, Global Infrastructure Partners, World Energy Outlook, Organisation for Economic Cooperation and Development (OECD), Boeing, Drewry Shipping Consultants, U.S. Department of Transportation



Die Schere zwischen Investitionsbedarf und Finanzierungsmöglichkeiten geht immer weiter auseinander, ein Umdenken ist notwendig.

## 01

---

Die staatlichen Investitionen in Infrastruktur sind seit Jahren rückläufig, bei Nettobetrachtung findet ein Kapitalverzehr statt.

## 02

---

Die Staatsverschuldung hat deutlich zugenommen, die finanziellen Spielräume des Staates für Infrastrukturinvestitionen sind begrenzt.

## 03

---

Der vorliegende Investitionsstau hat einen zunehmenden Verfall der Infrastruktur zur Folge.

## 04

---

Speziell in den Bereichen Straßen, Kommunikationsnetze und Energieversorgung besteht, auch durch sich verändernde Rahmenbedingungen, ein sehr großer Investitionsbedarf.

## 05

---

Die notwendigen Investitionen übersteigen die aktuellen staatlichen Möglichkeiten deutlich.



# INFRASTRUKTUR – CHANCEN FÜR PRIVATANLEGER

## Nachhaltige und berechenbare Ausschüttungen

Der Grundversorgungscharakter und die Langlebigkeit von Infrastrukturanlagen führen gemeinsam mit der starken Wettbewerbsposition zu einer beständigen und kalkulierbaren Verbrauchernachfrage. Daraus folgt, dass Cash Flows aus Infrastrukturanlagen verlässlicher vorhergesagt werden können als bei den meisten anderen Anlageklassen. Die Beständigkeit der Cash Flows kann im Portfolio des Anlegers zu einer Reduzierung der Gesamtvolatilität beitragen.

## Wertsteigerungspotenzial

Neben den laufenden Ausschüttungen partizipiert der Anleger auch am Wertzuwachs der Infrastrukturunternehmen. Diese erzielen Wertsteigerungen insbesondere durch Erhöhung der Kundenzahlen, durch eine Optimierung der Geschäftsabläufe und der Finanzierungskonditionen sowie durch Preiserhöhungen in Einklang mit den rechtlichen Vorgaben und etwaigen Konzessionen.





# 10 FAKTEN ZU INFRASTRUKTUR

## 01

---

Infrastruktur ist das Rückgrat moderner Volkswirtschaften.

## 02

---

Laut Schätzungen der OECD wird der weltweit kumulierte Infrastrukturbedarf bis 2030 auf über 65 Billionen USD ansteigen.

## 03

---

Der Bedarf an Infrastrukturinvestitionen wächst kontinuierlich und kann von staatlicher Seite kaum mehr finanziert werden.

## 04

---

Der Bedarf an Investitionen in Schwellenländern beläuft sich nach Schätzungen der Weltbank für die nächsten 10 Jahre auf mehr als 2 Billionen USD pro Jahr, doppelt so viel wie heute investiert wird.

## 05

---

Alleine am europäischen Markt sind bis 2030 zur Erhaltung und dem Ausbau der Infrastruktur Investitionen von knapp 10 Billionen USD notwendig.

## 06

---

Die typischen Gründe, um Investments in Infrastruktur vorzunehmen, sind überwiegend stabile Zahlungsströme, langfristiger Werterhalt, geringe Volatilitäten, eine höhere Diversifikation und oftmals auch Inflationsschutz.

## 07

---

Mehr als 1 Mrd. Menschen haben keinen Zugang zu Elektrizität. Mehr als 800 Mio. Menschen haben keinen Zugang zu sauberem Trinkwasser.

## 08

---

Infrastrukturanlagen bieten sichere und planbare Cash Flows sowie hohe Wertstabilität.

## 09

---

Infrastrukturprojekte haben in der Regel ein stabiles Ertragspotenzial und eine starke Wettbewerbsstellung.

## 10

---

Infrastrukturinvestments sind für Wachstum und Wohlstand einer Gesellschaft essentiell.

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

## Definition Immobilien

### IMMOBILIEN

WOHNIMMOBILIEN	GEWERBEIMMOBILIEN	INDUSTRIEIMMOBILIEN	SONDERIMMOBILIEN
Mehrfamilienhäuser	Büroimmobilien	Lager- und Logistikimmobilien	Hotelimmobilien
Wohnanlagen	Handlesimmobilien	Umschlag- und Verteilzentren	Freizeitimmobilien
Eigentumswohnungen		Fertigungsanlagen	Sozialimmobilien
			Kulturimmobilien
			Verkehrsimmobilien
			Infrastrukturimmobilien



# IMMOBILIEN – CHANCEN FÜR PRIVATANLEGER

Die Investitionsstrategie der Deutsche Finance Group ist immer auf eine Wertsteigerung ausgerichtet:

## Kaufen

Beim Kauf von Zielinvestments 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.

1

## Durchführung Wertsteigerungsmaßnahmen

Durch „Wertsteigerungsmaßnahmen“ soll anschließend der laufende Cash Flow und damit der Wert des Zielinvestments 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.



Umplanen



Verhandeln



Umbauen

2

## Nachhaltige und berechenbare Ausschüttungen

Der existenzielle Charakter und die Langlebigkeit von Immobilien führen zu einer beständigen und gut kalkulierbaren Flächennachfrage. Daraus folgt, dass Cash Flows von Immobilieninvestitionen verlässlicher vorhergesagt werden können, als bei den meisten anderen Anlageklassen. Die Beständigkeit der Cash Flows kann im Portfolio des Anlegers zu einer Reduzierung der Gesamtvolatilität beitragen.

## Wertsteigerungspotenzial

Neben laufenden Ausschüttungen partizipiert der Anleger auch am Wertzuwachs der Immobilieninvestitionen. Diese erzielen Wertsteigerungen insbesondere durch Umbauten und Erweiterungen, Projektentwicklungen, Behebung von Leerstand durch Vermietungsmaßnahmen, die Erneuerung und Verlängerung der Mietverträge sowie die Optimierung der Finanzierungsstruktur.



**Stabilisieren**

Nach der Realisierung der Wertsteigerungsmaßnahmen erfolgt die Stabilisierungsphase. Sie dient dazu, die Erträge und den Wert des Zielinvestments nachhaltig auf Marktniveau auszurichten und die Zielinvestitionen auf einen Verkauf vorzubereiten.



3

**Verkaufen**

Die stabilisierten Zielinvestments 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.

4



# 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, eine höhere Diversifikation.

## 03

---

Der weltweite Immobilienbestand wird auf mehr als 228 Billionen USD geschätzt.

## 04

---

In 2017 wurden weltweit institutionelle Immobilieninvestitionen mit einem Gegenwert von 1,4 Billionen USD durchgeführt.

## 05

---

Mehr als 40% aller Immobilieninvestitionen in 2017 fanden in Asien statt, mehr als 30% in Nordamerika und der Rest in Europa und Lateinamerika.

## 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 Cash Flows.

## 09

---

Immobilien bieten grundsätzlich ein hohes Potenzial für die weitere Optimierung der Wertentwicklung durch aktive Asset Management-Maßnahmen.

## 10

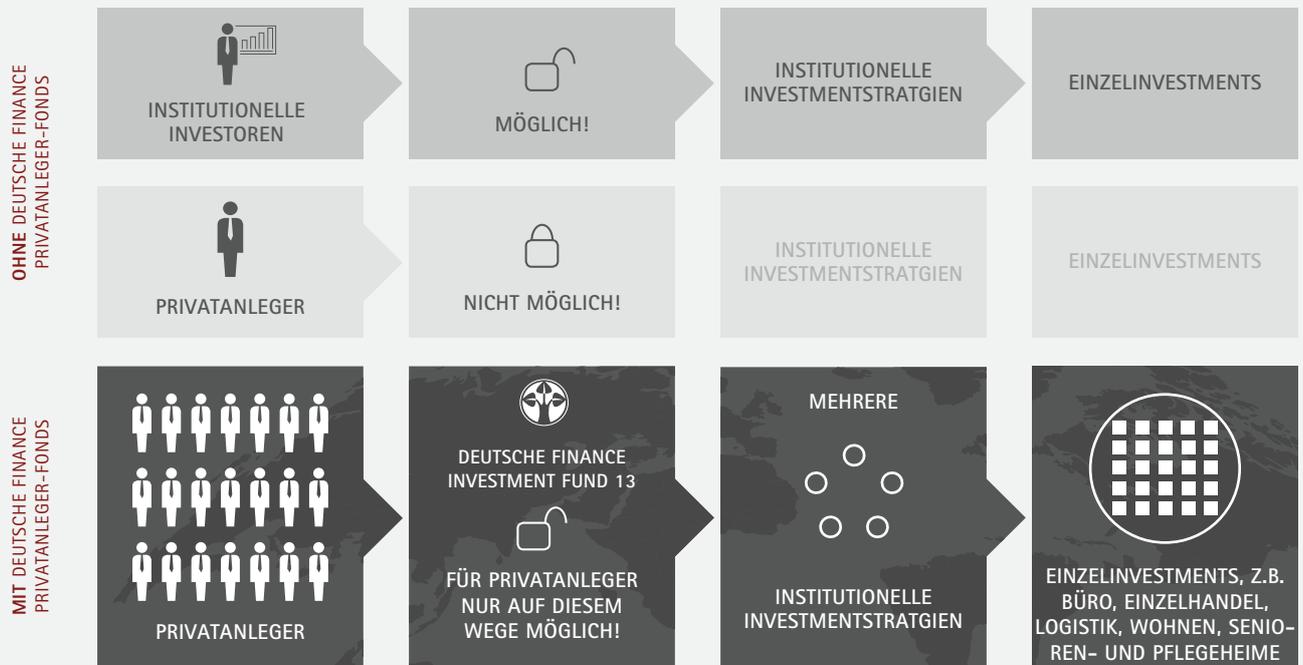
---

Immobilieninvestments sind für Wachstum und Wohlstand einer Gesellschaft essentiell.



# DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 13

## INVESTMENTSTRATEGIE



### Eine breit diversifizierte Investmentstrategie

Die Investitionsstrategie des Deutsche Finance Investment Fund 13 (Investmentfonds) besteht darin, Privatanlegern Zugangswege zu exklusiven Investitionen in der Assetklassen Immobilien und Infrastruktur zu ermöglichen, die in der Regel nur institutionellen Investoren mit einem permanenten Kapitalanlagebedarf in Millionenhöhe zugänglich und vorbehalten sind. Dabei umfassen die institutionelle Investitionen 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.

Bei der Investitionsstrategie des Investmentfonds steht neben der Auswahl der börsenunabhängigen Assetklassen Immobilien und Infrastruktur mit Chan-

cen auf attraktive Renditen die Risikominimierung des Gesamtportfolios im Fokus. Im Gegensatz zu einer sog. „Single Asset“-Strategie, also einer Investition in ein einziges Asset, wird in dem Investmentfonds ein Portfolio von verschiedenen Investments der Assetklassen Immobilien und Infrastruktur aufgebaut, das in mehrfacher Hinsicht als diversifiziert bezeichnet werden kann.

Investitionen in die Assetklasse Immobilien sollen im Bereich „Gewerbliche Immobilien“ (schwerpunktmäßig Büro-, Einzelhandels-, Hotel-, Industrie- und Logistikkimmobilien) und „Wohnimmobilien“ realisiert werden.

Investitionen in die Assetklasse Infrastruktur sollen im Bereich „Ökonomische Infrastruktur“ (u. a. im Transportwesen, z. B. Mautstraßen, Brücken, Tunnel, Häfen, Flughäfen, Eisenbahnnetze; im Versor-

gungswesen, z. B. Wasserver- und -entsorgung, Gewinnung, Erzeugung, Speicherung und Transport von Strom, Gas oder Wärme aus Erneuerbaren Energien; im Kommunikationswesen, z. B. Festnetz, Mobilfunk, Satellitensysteme, Übertragungsanlagen) und/oder im Bereich „Soziale Infrastruktur“ (u. a. im Gesundheitswesen, z. B. Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen; im Bildungswesen, z. B. Schulen, Hochschulen, Kindertagesstätten; sowie im Bereich kultureller Einrichtungen, z. B. Museen, Theater) realisiert werden. Die Strategie des diversifizierten Investierens in verschiedene Länder, Regionen, Sektoren und Investmentstile, kombiniert mit unterschiedlichen Laufzeiten, Jahrgängen (Vintages) und individuellen Kernkompetenzen des jeweiligen lokalen Managements, ist dabei der Grundstein für ein ausgewogenes Portfolio. Dabei wird ein globaler Ansatz verfolgt.



# ECKDATEN DES BETEILIGUNGSANGEBOTS

DF Deutsche Finance Investment Fund 13 – GmbH & Co. geschlossene InvKG.

<b>GESCHLOSSENER PUBLIKUMS-AIF (ALTERNATIVER INVESTMENTFONDS)</b>	DF Deutsche Finance Investment Fund 13 GmbH & Co. geschlossene InvKG („Investmentfonds“)
<b>KAPITALVERWALTUNGS- GESELLSCHAFT (KVG)</b>	DF Deutsche Finance Investment GmbH
<b>MINDESTBETEILIGUNG</b>	<p><b>Anteilklasse A – Strategie Ausschüttung:</b> 5.000 EUR, höhere Beträge müssen durch 500 EUR ohne Rest teilbar sein.</p> <p><b>Anteilklasse B – Strategie Zuwachs:</b> Insgesamt 180 Sparraten in Höhe von mindestens 25 EUR, d.h. insgesamt mindestens 4.500 EUR. Höhere Sparraten müssen ohne Rest durch 5 EUR teilbar sein; eine höhere Kommanditeinlage muss daher bei insgesamt 180 Sparraten durch 900 EUR ohne Rest teilbar sein.</p>
<b>LAUFZEIT</b>	<p>Befristete Laufzeit bis zum 31.12.2033, Verlängerung der Laufzeit um bis zu drei Jahre durch Gesellschafterbeschluss mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen möglich.</p> <p>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 auch keine sonstigen Rückgaberechte für die Anleger.</p>
<b>GEPLANTES KOMMANDITKAPITAL</b>	Es ist beabsichtigt, das Kommanditkapital des Investmentfonds während der Beitrittsphase schrittweise auf 35 Mio. EUR zu erhöhen. Es liegt im Ermessen der Komplementärin DF Deutsche Finance Managing II GmbH, das Kommanditkapital des Investmentfonds bis zum Ende der Beitrittsphase auf bis zu 100 Mio. EUR zu erhöhen.
<b>STEUERLICHE EINKUNFTSART</b>	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
<b>AUSGABEAUFSCHLAG (AGIO)</b>	Bis zu 5 % der gezeichneten Kommanditeinlage
<b>PROGNOSTIZIERTER GESAMTMITTELRÜCKFLUSS*</b>	<p>Anteilklasse A – Strategie Ausschüttung: 165 % vor Steuern (Prognose) Im Falle einer negativen bzw. positiven Abweichung der im Basisszenario angenommenen laufenden Erträge sowie Wertentwicklungen der institutionellen Investmentstrategien in Höhe von 15 % ergibt sich eine prognostizierte Gesamtauszahlung von 140% bzw. 190% der Einlage (ohne Ausgabeaufschlag) vor Steuern.</p> <p>Anteilklasse B – Strategie Zuwachs: 146 % vor Steuern (Prognose) Im Falle einer negativen bzw. positiven Abweichung der im Basisszenario angenommenen laufenden Erträge sowie Wertentwicklungen der institutionellen Investmentstrategien in Höhe von 15 % ergibt sich eine prognostizierte Gesamtauszahlung von 124% bzw. 168% der Einlage (ohne Ausgabeaufschlag) vor Steuern.</p>

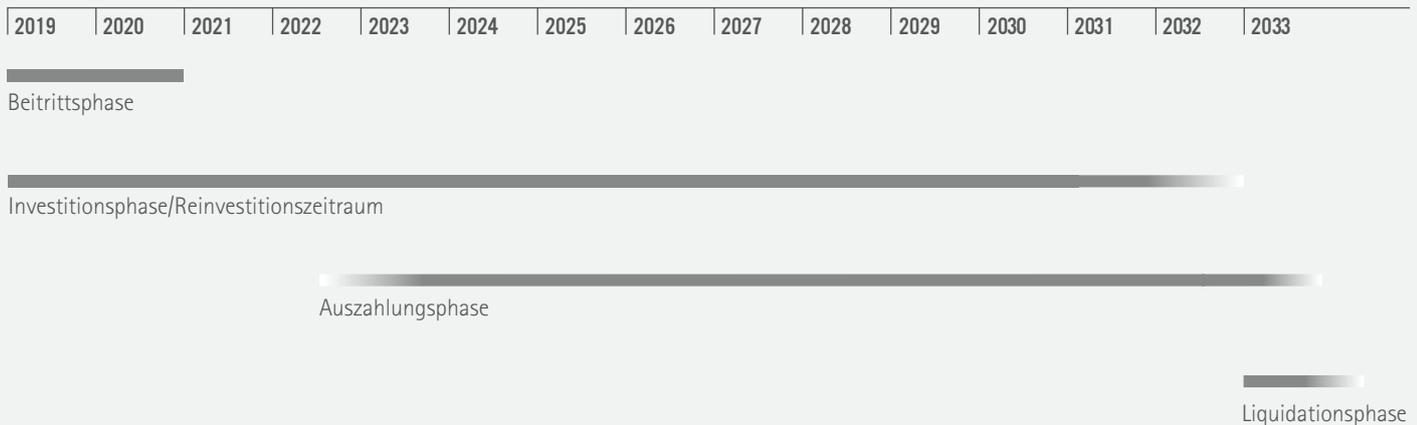
\*Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

# DIE PHASEN DES INVESTMENT FUND 13

Der zeitliche Ablauf des Investmentfonds lässt sich im Wesentlichen in drei Phasen unterteilen.

## DIE PHASEN DES INVESTMENTFONDS

PROGNOSE



### BEITRITTSPHASE

In dieser Phase können Anleger dem Investmentfonds als Treugeber beitreten.

### INVESTITIONSPHASE / REINVESTITIONSZEITRAUM

Phase, in der der Investmentfonds sich an institutionellen Investmentstrategien beteiligt (Abgabe von Kapitalzusagen), in deren späteren Verlauf auch bereits die institutionellen Investmentstrategien mit dem Portfolio-Abbau durch Veräußerung von Investments beginnen.

### AUSZAHLUNGSPHASE

Phase, in der der Investmentfonds Rückflüsse und laufende Erträge aus den institutionellen Investmentstrategien, die nicht mehr für eine Reinvestition vorgesehen sind, an die Anleger auszahlt.

### LIQUIDATIONSPHASE

Phase, in der der Investmentfonds nach Ablauf der plangemäß vorgesehenen Laufzeit liquidiert wird und die Liquidationserlöse an die Anleger ausgezahlt werden.



## ZUSAMMENFASSUNG

Der Deutsche Finance Investment Fund 13 konzentriert sich auf die Assetklasse Immobilien und Infrastruktur.

Die Investitionsstrategie des Investmentfonds besteht im Wesentlichen darin, vor allem Privatanlegern Zugangswege zu exklusiven immobilien- und infrastrukturbezogenen Investitionen zu ermöglichen (mittelbar oder unmittelbar), die in der Regel nur institutionellen Investoren zugänglich und vorbehalten sind. Dabei umfassen institutionelle Investmentstrategien Club Deals, Joint Ventures, Co-Investments und sonstige gesellschaftsrechtliche Kooperationen von institutionellen Investoren zum Erwerb und zur Realisierung von Investments mit einer nachvollziehbaren Investitionsstrategie. 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.

## INVESTMENTSTRATEGIE SICHERHEIT + RENDITE



Mit dem Deutsche Finance Investment Fund 13 investieren Privatanleger gemeinsam mit finanzstarken institutionellen Investoren wie Staatsfonds, Pensionskassen, Versicherungen, Stiftungen und Universitäten börsenunabhängig in Immobilien- und Infrastrukturinvestments auf der ganzen Welt.

# GRÜNDE FÜR DEN DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 13

## 01

---

### INVESTIEREN MIT DEM MARKTFÜHRER

Die Deutsche Finance Group ist als international agierender Investmentmanager spezialisiert auf institutionelle Private Market Investments in den Bereichen Immobilien, Private Equity Real Estate und Infrastruktur. Durch eine im Markt einzigartige und exklusive Investitionsstrategie investieren bereits über 27.000 Privatanleger gemeinsam mit institutionellen Investoren. **WIR FREUEN UNS ÜBER DAS VERTRAUEN.**

## 02

---

### INSTITUTIONELLE INVESTITIONSSTRATEGIEN

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. **WIR SCHAFFEN ZUGANGSWEGE.**

## 03

---

### ALTERNATIVE INVESTMENTS

Alternative Anlagestrategien 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 PricewaterhouseCoopers wird das verwaltete Vermögen im Bereich alternativer Investments von 1999 bis 2020 von 1 Billionen auf über 13 Billionen US-Dollar gestiegen sein.

## 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 Anlageformen 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 Ertragsschwankungen auf.

## 06

---

### RENDITEPROGNOSE

Die typischen Gründe warum institutionelle Investoren in die Assetklassen Infrastruktur und Immobilien investieren sind hauptsächlich stabile Zahlungsströme, langfristiger Werterhalt, geringe Volatilitäten, eine höhere Diversifikation und oftmals auch Inflationsschutz. Der geplante Gesamtrückfluss des Investmentfonds beträgt bis zu 165 %\* auf das eingezahlte Kapital. **LUKRATIVE RENDITE KOMBINIERT MIT SICHERHEIT.**

\* Abweichende Szenarien entnehmen Sie bitte den Erläuterungen auf Seite 43. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.



## 07

### Globale Streuung

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

Beim Investmentfonds können Privatanleger zwischen einer reinen Einmaleinlage und einer Kombination aus einer Einmal- und Spareinlage auswählen. Die geplante jährliche Ausschüttung in Höhe von bis zu 6%\* wird entweder halbjährlich anteilig an die Anleger ausgeschüttet oder mit den ausstehenden Spareinlagen verrechnet. **VERMÖGENSAUFBAU KOMBINIERT MIT AUSSCHÜTTUNGEN.**

## 09

### Kompetenz und Leistung

Die Deutsche Finance Group wurde in den letzten Jahren mehrfach für Ihre Investitionsstrategie mit Awards ausgezeichnet. Zum Beispiel von „Wealth & Finance International“ – ein Spezialmagazin mit mehr als 130.000 Abonnenten für Family Offices, Vermögensverwalter und Institutionelle Investoren – und dem „ACQ Acquisition Finance Magazin“ – ein internationales Resear­chunternehmen und Fachmagazin mit mehr als 120.000 Abonnenten aus dem Bereich Real Estate und Infrastruktur. **WISSEN, WIE RENDITE ENTSTEHT!**

\* Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.



# RISIKOHINWEISE

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 45 bis 65) zu entnehmen.

## RISIKEN DER BETEILIGUNG (AUSZUG)

### Blind-Pool-Risiko

Die Investitionen des Investmentfonds stehen anfänglich noch nicht fest (sog. Blind-Pool). 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 Investment-

strategien 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 tätigen 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 gewün-

schte 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

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.

### Risiken im Zusammenhang mit Infrastrukturinvestitionen

Investitionen im Bereich Infrastruktur können u. a. Projektentwicklungsrisiken im Rahmen der Planung und Errichtung von Infrastrukturanlagen, Umweltrisiken im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb von Infrastrukturanlagen, Wettbewerbsrisiken, Mängelrisiken, behördlichen Einschränkungen bspw. bei der Genehmigung von Infrastrukturan-



lagen sowie politischen Einflüssen bspw. bei der Förderung von Infrastrukturanlagen 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 Anlegern durch Gläubiger des Investmentfonds für bestehende Verbindlichkeiten des Investmentfonds für den Fall, dass die Kommanditeinlage in Höhe der im Handelsregister eingetragenen Haftenlage noch nicht eingezahlt ist oder durch Entnahmen wieder unter die im Handelsregister eingetragene Haftenlage gemindert wurde. In diesem Fall lebt die Außenhaftung bis zur Höhe der im Handelsregister eingetragenen Haftenlage 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 Einlage nebst Ausgabeaufschlag zuzüglich verborgener 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](http://www.deutsche-finance.de/investment) erhältlich.

### **Bildquellen**

**shutterstock:** Titel: ©EarnestTse, S. 2/3: ©THINK A, S. 4: ©DrAndY, S. 10: ©metamorworks, S. 13: ©Denis Belitsky, S. 16/17: ©DrAndY, S. 24/25: ©Rawpixel.com, S. 26: ©YanLev, S. 28: ©fuyu liu, S. 30/31: ©zhu difeng, S. 34: ©chuyuss, S. 36/37: ©Vincent St. Thomas, S. 39: ©Funny Solution Studio, S. 40/41: ©Ivan Kurmyshov, S. 47: ©gyn9037  
**istockphoto:** S. 33: ©IakovKalinin  
**AdobeStock:** S. 8: ©MocroOne, S.18/19: ©Taras Livvy, S.38/39: ©Taras Livvy  
**Weitere:** S. 4: ©Jost Hurler Gruppe, S. 27: [@vektoresmarket/flaticon.com](http://freepik/flaticon.com)

Spätester Stand ist Dezember 2018.



# DEUTSCHE FINANCE GROUP

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

[info@deutsche-finance.de](mailto:info@deutsche-finance.de)  
[www.deutsche-finance.de/investment](http://www.deutsche-finance.de/investment)