

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

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

DF Deutsche Finance Investment Fund 19. Beteiligung an einem geschlossenen Publikums-AIF nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß KAGB. Der Unternehmensgegenstand umfasst insbesondere den "Erwerb, das Halten und Verwalten von Anteilen an in- und ausländischen Investmentvermögen, Personengesellschaften und



Kapitalgesellschaften mit beschränkter Haftung im eigenen Namen und für eigene Rechnung, die direkt oder indirekt bzw. mittelbar oder unmittelbar in Immobilien und/oder Infrastrukturimmobilien, (infrastruktur-)immobilienähnliche, (infrastruktur-)immobilienbezogene bzw.

Private Equity Real Estate und/oder Private Equity Infrastructure Strategien oder auf sonstige Weise in die Asset-Klasse Infrastruktur und Immobilien investieren". Das Kommanditkapital ist mit 35 Mio. € geplant. Eine langfristige Fremdfinanzierung auf Ebene der Fondsgesellschaft zu Investitionszwecken ist nicht vorgesehen. Der Mindestbetrag der Kommanditeinlage beträgt 5.000 €, höhere Beträge müssen durch 500 € ohne Rest teilbar sein (zzgl. bis zu 5 % Agio). Es werden zwei Anteilklassen angeboten: ++ 'Anteilklasse A – Strategie Ausschüttung': Anfänglich zu leistende Einlage in Höhe der gezeichneten Kommanditeinlage sowie ++ 'Anteilklasse B – Strategie Zuwachs': Die gezeichnete Kommanditeinlage ist durch eine Ersteinlage sowie sukzessive durch monatliche Einzahlungen zu erbringen. Die Ersteinlage beträgt mindestens 25 % der gezeichneten Kommanditeinlage. Die sukzessiven monatlichen Einzahlungen betragen gleichbleibend mindestens 1 % der Kommanditeinlage. Die Laufzeit ist bis zum 31.12.2035 befristet zzgl. einer Verlängerungsoption um bis zu drei Jahre durch Gesellschafterbeschluss.

Beteiligungsgesellschaft: **DF Deutsche Finance Investment Fund 19 GmbH & Co. geschlossene InvKG** (Leopoldstraße 156, 80804 München). Kapitalverwaltungsgesellschaft: **DF Deutsche Finance Investment GmbH** (gleiche Anschrift). Verwahrstelle: **CACEIS Bank S. A., Germany Branch** (Lilienthalallee 36, 80939 München).

Unsere Meinung: ● Die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die zur **DEUTSCHE FINANCE GROUP** gehört, verwaltet aktuell neben der Fondsgesellschaft insgesamt 18 Investmentfonds für Privatanleger. Das Emissionsvolumen der bereits platzierten Publikumsfonds der **DEUTSCHE FINANCE GROUP** beträgt rund 900 Mio. €. Weiterhin werden Mandate für professionelle und institutionelle Investoren u. a. für Versicherungsgesellschaften verwaltet, so dass sich das verwaltete Vermögen auf Gruppenebene auf ca. 7,6 Mrd. € beläuft. Die **DEUTSCHE FINANCE GROUP** agiert als institutioneller Investment-Manager für Investitionen in institutionelle Investmentstrategien aus den Bereichen Private Equity Real Estate, Immobilien und Infra-

struktur. Zur Realisierung dieser Strategie haben sich die Vorgängerfonds bereits (unkonsolidiert) an ca. 130 institutionellen Investmentstrategien beteiligt, die wiederum risikodiversifiziert in 47 Ländern investiert haben. Das Portfolio umfasst bisher mehr als 3.750 global und sektoral diversifizierte Direktinvestments im Bereich Private Equity Real Estate, Immobilien und Infrastruktur, so dass das erforderliche Know-how vorhanden ist und entsprechende Erfahrung vorliegt

● Die Anlagepolitik des **DF Deutsche Finance Investment Fund 19** besteht darin, vor allem Privatanlegern Zugangswege zu exklusiven Investments in den Assetklassen Infrastruktur und Immobilien zu ermöglichen, die in der Regel nur institutionellen

Ihr direkter Draht ...



0211/6698-164

Fax: 0211/6698-777

e-mail: kmi@kmi-verlag.de

... für den vertraulichen Kontakt

Impressum

markt intern Verlagsgruppe – **kapital-markt intern** Verlag GmbH, Grafenberger Allee 337a, D-40235 Düsseldorf. Tel.: +49 (0)211 6698 199, Fax: +49 (0)211 6698 777. www.kmi-verlag.de. Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Dipl.-Ing. Günter Weber. Gerichtsstand Düsseldorf. Handelsregister HRB 71651. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verlages.

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

Investoren mit einem permanenten Kapitalanlegebedarf in Millionenhöhe zugänglich und vorbehalten sind. Durch die internationale Marktpräsenz der DEUTSCHE FINANCE GROUP bei ihren Investments eröffnen sich auch für die Publikums-AIF der Gruppe immer weitere Zugangsmöglichkeiten zu neuen Investitionsstrukturen, die häufig als institutionelle Club-Deals, Joint-Ventures oder Co-Investments konzipiert sind. Derartige institutionelle Investmentstrategien, die unter die Investitionskriterien des vorliegenden Angebots fallen, umfassen Club Deals, Joint Ventures, Co-Investments und sonstige gesellschaftsrechtliche Kooperationen von institutionellen Investoren zum Erwerb und zur Realisierung von Investments

● In regionaler Hinsicht weist der Investmentfonds über die institutionellen Investmentstrategien plangemäß eine Diversifikation in Industrie- und/oder Schwellenländern (Europa, Nord- und Südamerika, Asien/Pazifik) auf ++ Investitionen in die Assetklasse Immobilien sollen dabei innerhalb der Nutzungsarten 'Gewerbe' (schwerpunktmäßig Büro, Einzelhandels-, Hotel-, Industrie- und Logistikimmobilien) und 'Wohnen' realisiert werden, Investitionen in die Assetklasse Infrastruktur sollen innerhalb der Nutzungsarten 'Ökonomische Infrastruktur' und 'Soziale Infrastruktur' erfolgen ++ Im Rahmen der Anlagestrategie werden dabei auch Value-Added-Strategien oder opportunistische Strategien verfolgt, um bestehende Wertschöpfungspotentiale bei Immobilieninvestitionen zu nutzen ++ Rückflüsse werden, sofern sie nicht für Auszahlungen an die Anleger sowie für die Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve verwendet werden, bis zum Ende des Reinvestitionszeitraums, d. h. bis zum Jahr 2035, von der KVG und unter Beachtung der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrundsätze erneut investiert

● Die grundsätzlich bestehenden Blind-Pool-Risiken werden durch kumulativ zu erfüllenden Investitionskriterien bzw. Anlagegrenzen sinnvoll reduziert. Durch ein Startportfolio von vier bereits identifizierten Zielinvestitionen sind die Blind-Pool-Risiken allerdings reduziert: ++ 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 ++ Die zweite auf den Erwerb und die Optimierung eines Portfolios von Wohnimmobilien aus dem Bereich Value Add in Spanien ++ Die dritte auf die Finanzierung von Entwicklungs-, Renovierungs- und Erweiterungsmaßnahmen von Pflege- und Rehaeinrichtungen in den

USA ++ Die vierte institutionelle Investmentstrategie auf die Entwicklung von sog. Lab-Offices, der Kombination von Labor- und Verwaltungsflächen in den USA

● Auf der Grundlage bisheriger Erfahrungswerte im Rahmen bereits getätigter Investitionen hat die KVG für die Ermittlung der angestrebten Erträge ein Portfolio typischer institutioneller Investmentstrategien, die in die Asset-Klasse Infrastruktur und Immobilien investieren, unterstellt. Anleger der Anteilklasse A sollen gemäß Prognose folgende laufende Auszahlungen erhalten: Von 2023 bis 2025: 3 % p. a., von 2026 bis 2029: 5 % p. a., von 2030 bis 2035: 6 % p. a. Für Anleger der Anteilklasse B werden diese prognostizierten Ausschüttungsansprüche jeweils mit den ausstehenden Teilzahlungen verrechnet und führen somit zu einer vorzeitigen Einzahlung der gezeichneten Kommanditeinlage. Anhand der prognostizierten laufenden Erträge sowie der angenommenen Wertentwicklung ergibt sich im Basisszenario eine mögliche Gesamtauszahlung für Anleger der Anteilklasse A von ca. 165 % und für Anleger der Anteilklasse B von 146 %, so dass entsprechende Anreize für eine Beteiligung bestehen. Ab einer Rendite von 5 % p. a. zugunsten der Anleger erhält die KVG eine erfolgsabhängige Vergütung von 15 % der übersteigenden Rückflüsse, insgesamt jedoch höchstens bis zu 10 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Fondsgesellschaft innerhalb der Gesamtlaufzeit, so dass eine ausgewogene Interessenidentität mit den Investoren gewährleistet ist.

'k-mi'-Fazit: Das vorliegende Angebot ermöglicht Privatanlegern den Einstieg in die bewährte Anlagestrategie der DEUTSCHE FINANCE GROUP und damit parallel zu institutionellen Investoren in lukrative und diversifizierte Zugangswege zu exklusiven und sonst nicht unmittelbar verfügbaren börsenunabhängigen Infrastruktur- und Immobilien-Investmentstrategien. Durch die Erweiterung des Anlagehorizonts bspw. auf institutionelle Club-Deals und Joint-Ventures über klassische Investments im Bereich Immobilien und Infrastruktur hinaus ergeben sich zusätzliche Ertragschancen, während der Grundsatz der Risikomischung und Diversifizierung nach multiplen Parametern erhalten bleibt. Die Beteiligung bietet damit für Investoren u. a. unter Korrelations- und Sicherheitsgesichtspunkten interessante Alternativen und Ergänzungen für herkömmliche Core-Investments. Die Teilzahlungs-Möglichkeit bietet einem erweiterten Anlegerkreis zudem eine zusätzliche Flexibilität. Durch das identifizierte Startportfolio ist zudem die Blind-Pool-Charakteristik reduziert.

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

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



...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

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