

●● 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 14. Beteiligung an einem geschlossenen risikogemischtem Publikums-AIF gemäß KAGB mit dem Gegenstand der „Erzielung von Erträgen insbesondere aus dem Erwerb sowie dem



Halten und Verwalten von Anteilen an in- und ausländischen Investmentvermögen, Personengesellschaften und Kapitalgesellschaften (...), die direkt oder indirekt bzw. mittelbar oder unmittelbar in die Asset-Klasse Immobilien, in immobilienähnliche Anlagen, in Private

Equity Real Estate oder auf sonstige Weise in die Asset-Klasse Immobilien investieren, um daraus Auszahlungen an die Anleger vorzunehmen“. Das Kommanditkapital ist mit 35 Mio. € geplant und kann maximal 100 Mio. € betragen. Eine langfristige Fremdfinanzierung auf Ebene der Fondsgesellschaft ist nicht vorgesehen. Der Mindestbetrag der Kommanditeinlage beträgt 5.000 €, höhere Beträge müssen durch 100 € ohne Rest teilbar sein (zzgl. bis zu 5 % Agio). Die Laufzeit ist bis zum 30.06.2026 befristet zzgl. einer Verlängerungsoption um bis zu drei Jahre.

Beteiligungsgesellschaft: **DF Deutsche Finance Investment Fund 14 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 13 Investmentvermögen als geschlossene Publikums-AIF sowie 2 weitere Publikumsfonds außerhalb des KAGB und institutionelle Mandate. Das Emissionsvolumen der bereits platzierten Publikumsfonds der Deutschen Finance Group beträgt rund 700 Mio. €. Zudem werden Mandate für professionelle und institutionelle Investoren u. a. für Versicherungsgesellschaften i. H. v. ca. 3,1 Mrd. € verwaltet (Stand 31.05.2019). Die Deutsche Finance Group/München agiert als institutioneller Investment-Manager für Investitionen in institutionelle Investmentstrategien aus den Bereichen Immobilien und Infrastruktur. Bestandteil der Unternehmensstrategie ist es ebenfalls, privaten, professionellen und institutionellen Investoren einen risikodiversifizierten Zugang zu internationalen und institutionellen Anlagestrategien zu ermöglichen, die dem breiten Markt nicht zur Verfügung stehen. Zur Realisierung dieser Strategie haben sich die Vorgän-

gerfonds bereits (unkonsolidiert) an ca. 125 institutionellen Zielfonds beteiligt, die wiederum risikodiversifiziert in 46 Ländern investiert haben. Das Portfolio umfasst bisher rund 3.750 global und sektoral diversifizierte Direktinvestments im Bereich Immobilien und Infrastrukturanlagen. Der erste Fonds des Anbieters, der im Jahr 2008 aufgelegte **PPP Privilege Private Partners Fund**, wird derzeit plangemäß mit einem Gesamtrückfluss an die Anleger von 143 % aufgelöst ● Die Anlagepolitik des DF Deutsche Finance Investment Fund 14 besteht darin, vor allem Privatanlegern Zugangswege zu exklusiven Immobilieninvestments zu ermöglichen, die in der Regel nur institutionellen Investoren mit einem permanenten Kapitalanlagebedarf 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 Club-Deals, Joint-Ventures oder Co-Investments konzipiert sind. Die institutionellen In-

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. Prümm, Christian Prüßing M.A., Dipl.-Oec. Curd Jürgen Wulle. Druck: Theodor Gruda, www.gruda.de. ISSN 0173-3516

vestmentstrategien können aus einem oder mehreren Direktinvestments bestehen, wenn auf Ebene des Portfolios die Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung sichergestellt ist. Anleger beteiligen sich im Rahmen dieses Beteiligungsangebots ausschließlich an dem alternativen Investmentfonds, sie werden nicht (zugleich) Gesellschafter auf Ebene der institutionellen Investmentstrategien ● Im Hinblick auf die Risikostreuung gilt, dass ++ in regionaler Hinsicht der Investmentfonds über die institutionellen Investmentstrategien plangemäß eine Diversifikation in Industrie- und/oder Schwellenländern aufweist (Europa, Nord- und Südamerika, Asien/Pazifik) ++ in sektoraler Hinsicht die Investitionen in der Asset-Klasse Immobilien plangemäß innerhalb der Nutzungsarten 'Gewerbliche' (schwerpunktmäßig Büro-, Einzelhandels-, Hotel-, Industrie- und Logistikimmobilien) und 'Wohnimmobilien' vorgenommen werden ++ im Rahmen der Anlagestrategie dabei auch Value-Added-Strategien oder opportunistische Strategien verfolgt werden, um bestehende Wertschöpfungspotenziale bei Immobilieninvestments zu nutzen ● Die grundsätzlich bestehenden Blind-Pool-Risiken werden u. a. durch folgende kumulativ zu erfüllende Investitionskriterien bzw. Anlagegrenzen sinnvoll reduziert (Auswahl): Institutionelle Investmentstrategien müssen ++ ein laufendes Berichtswesen nach anerkannten Bilanzierungsrichtlinien, bspw. **HGB**, **IFRS** oder **US-GAAP**, vorweisen. Jahresabschlüsse müssen von anerkannten und renommierten Wirtschaftsprüfungsgesellschaften testiert sein und ++ erfolgsabhängige Gebührenkomponenten aufweisen ++ 60 % der institutionellen Investmentstrategien erfolgen in der EU inkl. UK sowie den USA ++ Die institutionellen Investmentstrategien können aus einem oder mehreren Direktinvestments bestehen, wenn auf Ebene des Portfolios die Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung sichergestellt ist ++ Im Rahmen der institutionellen Investmentstrategien muss ein Interessengleichlauf der Beteiligten angelegt sein (sog. Alignment of Interest) ● Der Anteil des Gesamtinvestitionsvolumens (exkl. Agio) für institutionelle Investmentstrategien inkl. Anschaffungsnebenkosten, Transaktionsvergütung und Liquiditätsreserve beträgt ca. 88 %, so dass eine akzeptable Kostenquote vorliegt. Die laufende Verwaltungsvergütung der KVG wurde zudem gegenüber dem Vorgängerfonds um 0,5%-Punkte auf 1,43 % p. a. reduziert (jeweils bezogen auf den jeweiligen Nettoinventarwert). Eine weitere Kostenreduzierung gegenüber dem Vorgängerangebot besteht darin, dass die KVG zugunsten des AIF auf Transaktionsgebühren im Zusammenhang mit der Veräußerung von Investments ver-

zichtet ● Als Laufzeit werden für die Investitionsphase bzw. dem Reinvestitionszeitraum nach Abschluss der Beitrittsphase ca. sechs Jahre angestrebt mit anschließender Auszahlungsphase. Die verfügbare Liquidität soll während der Laufzeit vorwiegend für Reinvestitionen verwendet werden. Laufende Auszahlungen während der Laufzeit sind frühestens nach dem Ende der Beitrittsphase möglich, jedoch nicht vorgesehen ● 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 Immobilien investieren, unterstellt. Anhand der prognostizierten laufenden Erträge sowie der angenommenen Wertentwicklung ergibt sich eine mögliche Gesamtauszahlung für Anleger im Basis-szenario von ca. 152 %, so dass entsprechende Anreize für eine Beteiligung bestehen. Das untere Szenario geht davon aus, dass gegenüber dem Basisszenario eine negative Abweichung bei den möglichen laufenden Erträgen sowie den Wertentwicklungen der institutionellen Investmentstrategien in Höhe von -15 % eintritt, wodurch sich ein Gesamtrückfluss von 137 % ergibt. Im oberen Szenario 2 (positive Abweichung bei den laufenden Erträgen sowie den Wertentwicklungen in Höhe von +15 %) wird ein Gesamtrückfluss von 167 % prognostiziert. 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 Deutschen Finance Group und damit parallel zu institutionellen Investoren lukrative und diversifizierte Zugangswege zu exklusiven und sonst nicht unmittelbar verfügbaren börsenunabhängigen Immobilien-Investmentstrategien. Gegenüber der Konzeption der Vorgängerangebote wurde der aktuelle Fonds sowohl hinsichtlich der Kostenstruktur als auch der Anlagepolitik optimiert. Durch die Erweiterung des Anlagehorizonts bspw. auf Club-Deals und Joint-Ventures über klassische Zielfonds-investments 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-Immobilien-Investments.

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

steuerberater intern
 immobilien intern
 umsatzsteuer intern
 Ihr Steuerberater
 steuerstip GmbH intern
 EXKLUSIV (Schweiz)



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