

DEXTRO STABILITÄTSANALYSE

Asset Based Investments

Private Equity

Portfolio Fund I

Deutsche Finance Group

ÜBERBLICK

Die Investmentgesellschaft Deutsche Finance PORTFOLIO Fund I stellt eine als Dachfonds konzipierte Blindpoolfonds-Investmentgesellschaft dar. Nach Maßgabe der Anlagebedingungen zum Aufbau eines Portfolios und unter Beachtung der Investitionskriterien plant die Investmentgesellschaft Beteiligungen an mehreren institutionellen Zielfonds zu erwerben. Investitionen sollen in den Bereichen Immobilien und Infrastruktur - dazu zählen auch immobilien- bzw. infrastrukturähnliche, immobilien- bzw. infrastrukturbezogene und Private-Equity-Real-Estate- bzw. Private-Equity-Infrastructure-Strategien - getätigt werden. Die Investitionsstrategien der Zielfonds sind z.B. folgende: „Distressed“-Strategie, „Debt“- bzw. „Mezzanine“-Strategie.

FONDSÜBERBLICK

FONDSECKDATEN		INVESTITIONSOBJEKT(E)	
Emissionsjahr	2015	Blindpool	Semi-Blindpool
Fondswährung	EUR	Dachfonds	Ja
Emissionskapital	EUR 35.000.000	Investitionsobjekte	Beteiligungen an institutionellen Zielfonds
Ausgabeaufschlag	EUR 1.750.000	Investitionsbereich	Immobilien/Infrastruktur
Fremdkapital	EUR 0	Investitionsort	global
Gesamtvolumen (ohne Ausgabeaufschlag)	EUR 35.000.000	Anzahl der Zielfonds (Prognose)	mind. 5
BETEILIGUNGSECKDATEN		BETRIEBSKONZEPT	
Zeichnungswährung	EUR	Erwartete Rendite auf Zielfondsebene	15% (Netto-IRR)
Mindestzeichnungssumme	EUR 5.000	Reinvestitionen geplant	Ja
Stückelung	EUR 100		
Haftungssumme	1% der Pflichteinlage		
Beteiligungsdauer	ca. 15 Jahre		
Gesamtauszahlung (Prognose)	k.A.		

SWOT PROFIL

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none"> Solide Prüfung der Beteiligungsmöglichkeiten Aktives Portfoliomanagement 	<ul style="list-style-type: none"> Anhand der Leistungsbilanz 2012 lässt sich keine Aussage über Kompetenz und Performance der Anbieterin treffen
CHANCEN	RISIKEN
<ul style="list-style-type: none"> Erfolgreicher Verlauf der Zielunternehmen Wachsende Nachfrage nach Infrastrukturprojekten in Schwellenländern 	<ul style="list-style-type: none"> Betriebsrisiken Währungsrisiken Rechtliche und politische Risiken Sonstige Vertrags- und Drittparteirisiken

FAZIT

Als Dachfonds investiert die Investmentgesellschaft global in nicht börsennotierte institutionelle Zielfonds aus den Bereichen Immobilien und Infrastruktur. Ziel ist es ein diversifiziertes Portfolio aufzubauen.

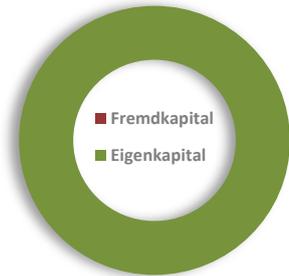
Investitionen in Zielfonds unterliegen festgelegten Kriterien. Reinvestitionen aus laufenden Rückflüssen aus Investitionsobjekten sind geplant. Annahmen bzgl. der Wertsteigerung einer Beteiligung bzw. des möglichen Verkaufserlöses im Jahr 2029 macht die Anbieterin im Verkaufsprospekt nicht. Im Verkaufsprospekt findet die vielschichtige Diversifizierung besondere Berücksichtigung. Die Investitionskriterien sind sehr konkret und auf eine weitgehende Risikostreuung ausgerichtet. Die laufenden Vergütungen auf der Dachfondsebene sind u.E. nach angemessen. Aufgrund des Auslandsbezugs bestehen Währungsrisiken.

Der globale Markt für Infrastruktur- und Immobilieninvestitionen besitzt aus heutiger Sicht u.E. nach ausreichend Potential. Insgesamt sind die Annahmen der Anbieterin u.E. nach plausibel und weitgehend konservativ.



INVESTITIONSPHASE

Die Fondsgesellschaft plant weltweit insgesamt ca. 29,8 Mio. Euro in Beteiligungen an institutionellen Zielfonds zu investieren. Die Anbieterin verzichtet im Verkaufsprospekt auf eine Darstellung von Managementgesellschaften und deren potentielle Ziel-Investmentfonds. Beteiligungen an einem institutionellen Fonds erfolgen durch die schriftliche Vereinbarung einer Kapitalzusage. Die vereinbarte Beteiligungssumme wird gestaffelt über die gesamte Investitionsphase des jeweiligen Zielfonds nach entsprechenden Kapitalabrufen (ca. fünf Kapitalabrufe im Jahr) erfolgen. Erste Investitionen sollen noch in der Platzierungsphase in den Jahren 2014/2015 erfolgen. Laut Prognose soll die Investitionsphase Ende 2015 enden. Die Mindestzeichnungssumme pro institutionellem Zielfonds könnte zwischen 5 und 10 Mio. USD betragen. Die Substanzquote von 82,20% liegt im Marktdurchschnitt. Der Vergütungsanteil i.H.v. 17,41% ist durchschnittlich. Zu erwähnen ist, dass die hohen Kosten durch den Aufwand der umfangreichen Due Diligence relativiert werden. Die Aufnahme von langfristigem Fremdkapital ist auf AIF-Ebene nicht geplant.



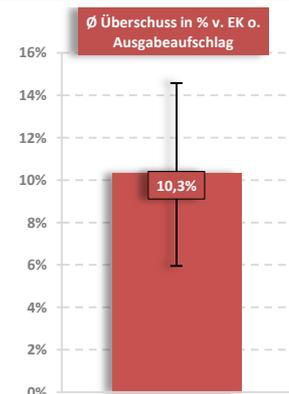
In % v. Gesamtzeichnungsvolumen inkl. Ausgabeaufschlag

Fremdkapital	0,00%
Eigenkapital	100,00%

BETRIEBSPHASE

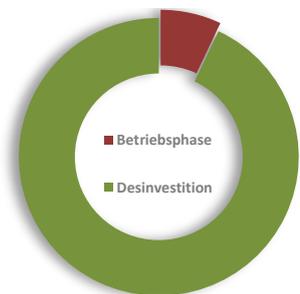
Die Fondsgesellschaft erzielt Einnahmen aus Rückzahlungen der Zielfonds in Form von Dividenden, Veräußerungsgewinnen und sonstigen Erträgen, die aus den Investments der Zielfonds erzielt werden. Auf Ebene der Zielfonds wird laut Initiator eine Rendite größer als 15% angestrebt (Netto-IRR) bzw. ein Multiple von mindestens 1,6x. Kapitalrückzahlungen der Zielfonds an Investoren erfolgen nicht im letzten Jahr der Fondslaufzeit, sondern entsprechend der zeitlich gestaffelten Veräußerung über einen Zeitraum von drei bis vier Jahren.

Die Höhe der laufenden Vergütungen ist prozentual festgelegt und hängt von der Höhe des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Fondsgesellschaft ab. Insgesamt lässt sich die Höhe der laufenden Vergütungen als angemessen bewerten.



DESINVESTITIONSPHASE

Die Liquidation der Fondsgesellschaft ist zum Ende des Jahres 2029 geplant. Der PORTFOLIO Fund I plant die Ausschüttungsphase vor dem Ende der Laufzeit zu beginnen. Hintergrund ist, dass die Zielfonds ihrerseits typischerweise nach 36 Monaten (gerechnet ab dem ersten Investment des Zielfonds) mit dem Portfolioabbau durch Veräußerung der Immobilien- und Infrastrukturinvestments beginnen. Zum Ende der Liquidationsphase erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine erfolgsabhängige Vergütung. Diese Erfolgsbeteiligung der Kapitalverwaltungsgesellschaft sorgt für Interessenkongruenz und kann als angemessen bewertet werden.



Kumulierte Auszahlungen in % v. Kommanditkapital (excl. Ausgabeaufschlag)

Betriebsphase	17,31%
Desinvestition	229,41%

DEXTRO STABILITÄTSANALYSE

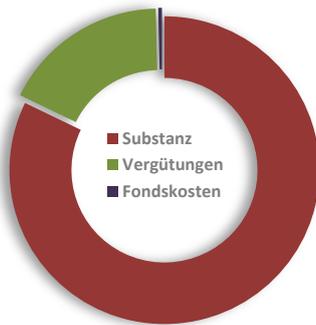
Asset Based Investments

Private Equity

EXTERNE EINFLÜSSE

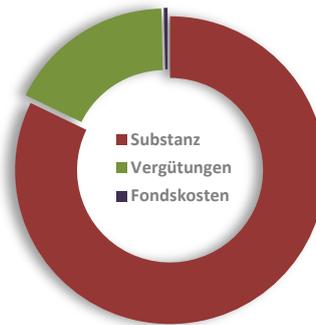
Die Performance des Dachfonds hängt von einer Vielzahl externer Einflüsse ab. Zum einen handelt es sich dabei um mögliche Fremdwährungsrisiken, die durch den Einsatz von Derivaten eingeschränkt werden sollten. Zum anderen können Investitionen in Schwellenländern hohen politischen und regulatorischen Risiken unterliegen. Investitionen in Immobilienzielfonds tragen neben dem Risiko der allgemeinen Verschlechterung der Konjunktur oder der jeweiligen Markt- und Standortentwicklung insbesondere das Instandhaltungs- und Revitalisierungsrisiko. Weitere nicht zu vernachlässigende Risiken sind Fremdfinanzierungsrisiken auf Ebene der Zielfonds oder auch Transferrisiken.

MITTELVERWENDUNG



Mittelverwendung auf Kommanditkapitalebene inkl. Ausgabeaufschlag

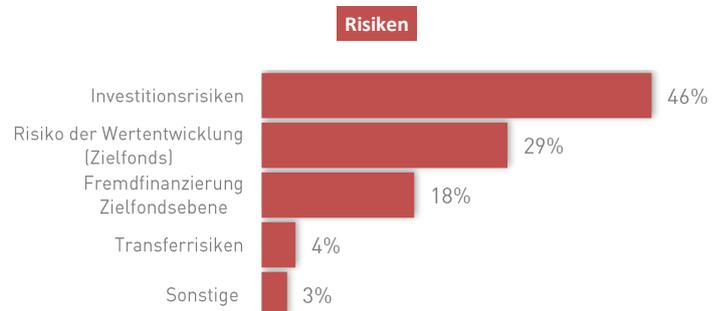
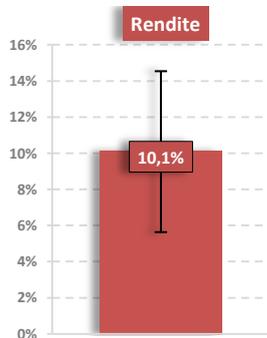
Substanz	82,20%
Vergütungen	17,41%
Fondskosten	0,39%



Mittelverwendung auf Fondsebene inkl. Ausgabeaufschlag

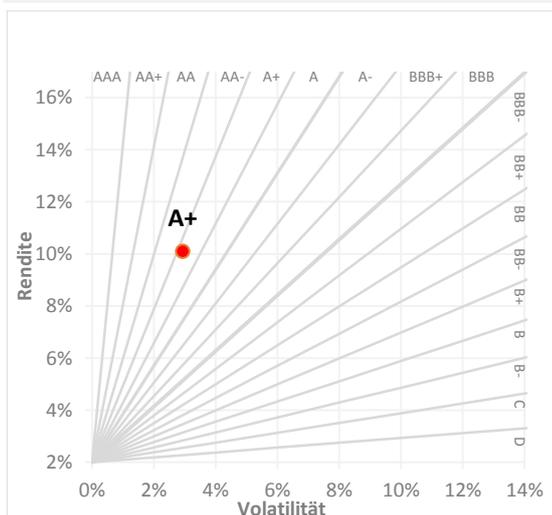
Substanz	82,20%
Vergütungen	17,41%
Fondskosten	0,39%

RENDITE & RISIKEN



Die Resultate der Szenario-Analyse stellen das Ergebnis einer Monte Carlo-Simulation dar und sind unabhängig von der Prognoserechnung der Anbieterin.

RATING



RISIKOEINSTUFUNG

Qualitative Faktoren

Konzeptionelle Rahmenbedingungen

- | | |
|---------------------|---|
| Nachvollziehbarkeit | Die Nachvollziehbarkeit des Zahlenwerkes, der rechtlichen und der steuerlichen Aspekte des Fondskonzepts ist gegeben. |
| Richtigkeit | Es wurden keine inhaltlichen und/oder formalen Fehler festgestellt. |
| Schlüssigkeit | Die Darstellung des Angebots weist keine logischen Fehler auf. |
| Angemessenheit | Die rechtlichen und wirtschaftlichen Konditionen des Beteiligungsangebotes erscheinen konservativ. |

Laufendes Risikomanagement

- Laufendes Risikomanagement ist vorgesehen. Das Risikomanagementsystem wurde vorgelegt und konnte als dem Vorhaben angemessen bewertet werden.

Leistungsbilanz/Erfahrung des Initiators

- Die Leistungsbilanz 2012 nach bsi-Standard der DFC Deutsche Finance Group liegt vor. Eine konkrete Aussage über den Track-Record der aufgelegten Beteiligungsangebote lässt sich allein aus der Leistungsbilanz 2012 nicht treffen; zum Teil aufgrund der jungen Historie dieser Gesellschaften. Die uns durch den Initiator zur Verfügung gestellten Informationen über den Status quo der Beteiligungsangebote bestätigen eine hohe Platzierungskraft.

Quantitative Faktoren

Renditevolatilität/Prognoserisiko

- Wachstumsorientierter Konzeptionsansatz. Die Renditevolatilität liegt auf dem Niveau der Marktvolatilität.

Kapitalverlustwahrscheinlichkeit

- Das Fondskonzept weist eine geringere oder vergleichbare Wahrscheinlichkeit eines Kapitalverlustes im Vergleich zu den Referenz-Finanzanlageprodukten der Risikoklasse 4 auf.

Totalverlustwahrscheinlichkeit

- Das Fondskonzept weist eine geringere oder vergleichbare Wahrscheinlichkeit eines Totalverlustes im Vergleich zu den Referenz-Finanzanlageprodukten der Risikoklasse 3 auf.

ERGEBNIS:

RK 1

| RK 2

| RK 3

| **RK 4**

| RK 5

Haftungsausschluss

In der vorliegenden DEXTRO Stabilitäts-Analyse© werden die Prospektangaben des Initiators / Emissionshauses genutzt, um bestimmte Auswertungen vornehmen zu können. Es gibt keinerlei Garantie oder Gewähr dafür, dass diese oder vergleichbare Ergebnisse auch in der Zukunft eintreten. Es liegt nicht in der Absicht der DEXTRO Group aktuelle oder vergangene Ergebnisse als Indikatoren für zukünftige Ergebnisse oder Zukunftserwartungen zu erklären.

Die Inhalte dieser DEXTRO Stabilitäts-Analyse© dienen ausschließlich der Information und stellen keine Anlageberatung, Empfehlung oder Aufforderung für oder gegen eine Investition des hier behandelten Investitionsobjektes dar. Geschlossene Fonds bergen grundsätzlich auch das Risiko des Totalverlustes der Einlage. Insbesondere durch eventuelle steuerliche Implikationen sind im Einzelfall auch Vermögensschäden über den Verlust der Einlage hinaus möglich. Eine Garantie für das Erreichen bestimmter Ergebnisse existiert nicht. Eine ausführliche Darstellung der Risiken des analysierten Fonds enthält der von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht genehmigte Verkaufsprospekt.

Sofern für diese DEXTRO Stabilitäts-Analyse© externe Quellen genutzt wurden, gelten diese allgemein als glaubwürdig und zuverlässig. DEXTRO Group übernimmt jedoch keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen.

Alle in dieser DEXTRO Stabilitäts-Analyse© genannten und ggfls. durch Dritte geschützten Marken- und Warenzeichen unterliegen uneingeschränkt den Bestimmungen des jeweils gültigen Kennzeichnungsrechts und den Rechten der jeweiligen eingetragenen Eigentümer.

Allein aus der bloßen Nennung ist nicht der Schluss zu ziehen, dass Marken- und Warenzeichen nicht durch Rechte Dritter geschützt sind. Das Urheberrecht für veröffentlichte, von DEXTRO Group selbst erstellte Objekte verbleibt allein bei DEXTRO Group.

Haftungsansprüche gegen DEXTRO Group, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern seitens DEXTRO Group kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt.

Eine Vervielfältigung oder Verwendung der Grafiken und Texte dieser DEXTRO Stabilitäts-Analyse© in anderen elektronischen oder gedruckten Publikationen ist ohne ausdrückliche Zustimmung von DEXTRO Group nicht gestattet. Entsprechendes gilt gegenüber Dritten.

Angaben zu Interessenkonflikten:

DEXTRO Stabilitäts-Analysen werden ohne vorherigen Auftrag des Anbieters oder Emittentin erstellt. Nach Abschluss der Analyse bietet die DEXTRO Group dem Anbieter oder dem Emittenten einfache Nutzungsrechte an den Analyse an.

Darmstadt, Juli 2014



Technologie und Innovationszentrum
Robert-Bosch-Straße 7, 64293 Darmstadt

Tel: +49 (0)6151 39 76 77-0
Fax: +49 (0)6151 39 76 77-1

Analyse Plattform: www.dextroratings.de
Internet: www.dextrogroup.de
E-Mail: info@dextrogroup.de

Handelsregister-Nr.: HRB 85097, Registergericht Darmstadt
Umsatzsteueridentifikations-Nr.: DE 248 205 406

Sitz der Gesellschaft: Darmstadt
Geschäftsführer: Georgi Kodinov