

## ●● 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:**

**PRIVATE Fund 11 | Infrastruktur Global.** Beteiligung an einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft mit dem Gegenstand "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 Infrastruktur und Immobilien, Private Equity Infrastructure, infrastrukturimmobilienähnliche Anlagen sowie sämtliche Anlagen mit Bezug zum Infrastrukturimmobiliensektor investieren, um daraus Auszahlungen an die Anleger vorzunehmen". Das Kommanditkapital ist mit 35 Mio. € geplant und kann maximal 100 Mio. € betragen. Eine Fremdfinanzierung auf Ebene der Fondsgesellschaft ist nicht vorgesehen. Die Mindestkommanditeinlage eines Anlegers der Anteilklasse A ('Ausschüttung') beträgt 5.000 € (zzgl. bis zu 5 % Agio). Bei der Anteilklasse A hat der Anleger die vollständige Einlage durch Einmalzahlung zu leisten. Die Mindestkommanditeinlage eines Anlegers der Anteilklasse B ('Zuwachs') besteht aus insgesamt 180 monatlichen Sparraten i. H. v. jeweils mindestens 25 € und beträgt daher mindestens 4.500 € (zzgl. bis zu 5 % Agio). Bei der Anteilklasse B hat der Anleger die Kommanditeinlage durch eine Ersteinlage i. H. v. mindestens 20 % sowie sukzessive durch monatliche Sparraten i. H. v. mindestens 25 € zu erbringen. Die Laufzeit ist bis zum 31.12.2031 befristet zzgl. einer Verlängerungsoption um bis zu drei Jahre.

Beteiligungsgesellschaft: **DF Deutsche Finance PRIVATE Fund 11 – Infrastruktur Global – GmbH & Co. geschlossene InvKG** (Ridlerstraße 33, 80339 München). Kapitalverwaltungsgesellschaft: **DF Deutsche Finance Investment GmbH** (gleiche Anschrift). Verwahrstelle: **Caceis Bank Deutschland**, Lilienthalallee 34–36, 80939 München.

Unsere Meinung: ● Die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die zur **Deutsche Finance Group** gehört, verwaltet aktuell neben der Fondsgesellschaft insgesamt 11 Investmentvermögen (geschlossene AIF, bestandsgeschützte nicht auf Grundlage des KAGB zu verwaltende geschlossene Fonds sowie institutionelle Mandate). Das Emissionsvolumen der bereits platzierten Publikumsfonds der Deutschen Finance Group beträgt ca. 450 Mio. €. Die Deutsche Finance Group/München operiert als institutioneller Investment-Manager für Investitionen in institutionelle Zielfonds aus den Bereichen Immobilien und Infrastruktur. Bestandteil der Unternehmensstrategie ist es ebenfalls, privaten und institutionellen Anlegern einen risikodiversifizierten Zugang zu institutionellen Anlagestrategien zu ermöglichen, die dem breiten Markt nicht zur Verfügung stehen. Zur Umset-

zung dieser Strategie haben sich die Vorgängerfonds an über 91 institutionellen Zielfonds beteiligt, die wiederum risikodiversifiziert in 36 Ländern investiert haben. Das Portfolio umfasst somit mehr als 2.100 global und sektoral diversifizierte Einzelinvestments im Bereich Immobilien und Infrastrukturanlagen. Gemäß der testierten Geschäftsberichte 2015 konnten die Dachfonds der Deutschen Finance im Jahr 2015 im Mittelwert einen jährlichen Nettowertzuwachs der Anteilwerte nach Kosten und vor Steuern von 10 % erzielen, so dass das erforderliche Know-how vorhanden ist (vgl. 'k-mi' 44/16) ● Die Anlagepolitik des PRIVATE Fund 11 | Infrastruktur Global besteht darin, vor allem Privatanlegern Zugangswege zu exklusiven Investitionen in der Asset-Klasse Infrastruktur und Immobilien zu ermöglichen, die in der Regel nur institutionellen Investo-

Ihr direkter Draht ... (Mo.-Do. 15-18 Uhr, Fr. 9-12 Uhr)



**02 11 / 66 98 - 164**

Fax: 02 11 / 69 12 - 440

e-mail: [kmi@kmi-verlag.de](mailto:kmi@kmi-verlag.de)

... für den vertraulichen Kontakt

### Impressum

**markt intern** Verlagsgruppe – **kapital-markt intern** Verlag GmbH, Grafenberger Allee 30, D-40237 Düsseldorf. Tel.: +49 (0)211 6698 199, Fax: +49 (0)211 6912 440. [www.kmi-verlag.de](http://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, Christoph Morisse M.A., Rechtsanwalt Dr. Axel J. Prümm, Christian Prüßing M.A. Druck: Theodor Gruda, [www.gruda.de](http://www.gruda.de). ISSN 0173-3516

ren mit einem permanenten Kapitalanlagebedarf in Millionenhöhe zugänglich und vorbehalten sind. Der PRIVATE Fund 11 | Infrastruktur Global investiert dazu diversifiziert in der Funktion eines Dachfonds global und parallel zu finanzstarken institutionellen Investoren in die Asset-Klasse Infrastruktur und Immobilien. Vermögensgegenstände, d. h. institutionelle Zielfonds, sind Beteiligungen an Zweckgesellschaften, Unternehmen und Geschlossenen AIF. Investitionen können dabei auch durch den Erwerb von Beteiligungen an institutionellen Zielfonds auf dem Zweitmarkt (sog. Secondaries) getätigt werden ● In ++ regionaler Hinsicht weisen die Investitionsstrategien der institutionellen Zielfonds plangemäß eine Diversifikation in Industrie- und Schwellenländern auf (Europa, Nord- und Südamerika, Asien/Pazifik) ++ In sektoraler Hinsicht werden die Investitionsstrategien der institutionellen Zielfonds in der Asset-Klasse Infrastruktur und Immobilien plangemäß innerhalb der Nutzungsarten 'Ökonomische Infrastruktur' (u. a. im Transportwesen, z. B. Mautstraßen, Brücken, Tunnel, Häfen, Flughäfen, Eisenbahnnetze; im Versorgungswesen, 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 '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) diversifiziert sein. Vorgesehen ist, sich über mind. 5 Investitionen in institutionelle Zielfonds weltweit mittelbar an mindestens 20 einzelnen Investments in der Assetklasse Infrastruktur und Immobilien zu beteiligen. Rückflüsse aus dem investierten Kapital werden, sofern sie nicht für Auszahlungen an die Anleger sowie für die Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve verwendet werden, bis zum Ende des Reinvestitionszeitraums erneut investiert ● Die grundsätzlich bestehenden Blind-pool-Risiken werden u. a. durch folgende kumulativ zu erfüllende Investitionskriterien bzw. Anlagegrenzen sinnvoll reduziert (Auswahl): Zielfonds müssen ++ ein laufendes Berichtswesen nach anerkannten Bilanzierungsrichtlinien, bspw. HGB, IFRS oder US-GAAP, vorweisen. Jahresabschlüsse müssen von anerkannten und renommierten Wirtschaftsprüfungsgesellschaften testiert sein ++ erfolgsabhängige Gebührenkomponenten aufweisen ++ 60 % der Zielinvestitionen werden in der EU inkl. UK sowie den USA allokiert ++ Institutionelle Zielfonds, die den Erwerb von nur einem Infrastrukturim-

mobiliensinvestment vorsehen (Single-Asset-Strategien), sind insoweit möglich, wenn auf Ebene des Portfolios die Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung sichergestellt ist. Die Manager der institutionellen Zielfonds ++ müssen eigenes Kapital in die Zielfonds investieren ++ positive Anlageerfolge im Bereich der Asset-Klasse Infrastruktur und Immobilien vorweisen können ● Der Anteil des Gesamtinvestitionsvolumens (exkl. Agio) für institutionelle Zielfonds inkl. Anschaffungsnebenkosten und Transaktionsvergütung beträgt ca. 87 %, so dass eine akzeptable Kostenquote vorliegt ● Auszahlungen an die Anleger der Anteilklasse A sollen in Höhe von 5 % p. a. ab dem Geschäftsjahr 2019 jeweils vierteljährlich anteilig zum Ende des Kalenderquartals erfolgen. An einen Anleger der Anteilklasse B erfolgen Auszahlungen erst, wenn dieser die gezeichnete Kommanditeinlage vollständig eingezahlt hat. Zuvor werden Ausschüttungen mit künftigen Ratenzahlungen verrechnet ● Auf der Grundlage bisheriger Erfahrungswerte im Rahmen bereits getätigter Investitionen hat die KVG für die Ermittlung der angestrebten Erträge ein Portfolio typischer institutioneller Zielfonds, die in die Asset-Klasse Infrastruktur und Immobilien investieren, unterstellt. Anhand der prognostizierten laufenden Erträge sowie der angenommenen Wertentwicklung ergibt sich eine mögliche Gesamtauszahlung für Anleger der Anteilklasse A von ca. 165 % und für Anleger der Anteilklasse B von ca. 146 % der Kommanditeinlage vor Steuern, 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 lukrative und diversifizierte Zugangswege zu exklusiven und sonst nicht unmittelbar verfügbaren börsenunabhängigen Infrastruktur-Investments. Die Deutsche Finance als erfahrener Investment-Manager verfügt im Rahmen der Investitionsstrategie über eine anerkannte Leistungsbilanz und Spezial-Know-how. Durch den Fokus auf Infrastruktur-Investments bietet die Beteiligung eine sinnvolle Ergänzung der Produktpalette des Anbieters und unter Korrelations- und Sicherheitsgesichtspunkten zudem interessante Alternativen und Ergänzungen für Investoren, die bereits signifikant in Immobilien investiert sind. Die Anspar-Option bietet darüber hinaus zusätzliche Flexibilität für Privatanleger.

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

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



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