

## ●● 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 18.** 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, in immobilienähnliche Anlagen, in Private Equity Real Estate Strategien oder aufsonstige Weise in die Asset-Klasse Immobilien investieren"*. Das Kommanditkapital ist mit 35 Mio. € geplant. Eine langfristige Aufnahme von Fremdkapital auf Ebene der Fondsgesellschaft zu Investitionszwecken 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 30.06.2027 befristet zzgl. einer Verlängerungsoption um bis zu drei Jahre durch Gesellschafterbeschluss.



*und Kapitalgesellschaften mit beschränkter Haftung im eigenen Namen und für eigene Rechnung, die direkt oder indirekt bzw. mittelbar oder unmittelbar in Immobilien, in immobilienähnliche Anlagen, in Private Equity Real Estate Strategien oder aufsonstige Weise*

*in die Asset-Klasse Immobilien investieren"*. Das Kommanditkapital ist mit 35 Mio. € geplant. Eine langfristige Aufnahme von Fremdkapital auf Ebene der Fondsgesellschaft zu Investitionszwecken 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 30.06.2027 befristet zzgl. einer Verlängerungsoption um bis zu drei Jahre durch Gesellschafterbeschluss.

Beteiligungsgesellschaft: **DF Deutsche Finance Investment Fund 18 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 17 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. 7,7 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 Infrastruktur. 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 18 besteht darin, vor allem Privatanlegern Zugangswege zu exklusiven Investments in der Assetklasse Immobilien 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 institutionelle Club-Deals, Joint-Ventures oder Co-Investments konzipiert sind. Derartige institutionelle Investmentstrategien dienen institutionellen Investoren zum Erwerb und zur Realisierung von Investments

● Der Investmentfonds wird nach dem Grundsatz der Risikomischung investieren und sicherstellen,

Ihr direkter Draht ...



**0211/6698-164**

Fax: 0211/6698-777

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 337a, D-40235 Düsseldorf. Tel.: +49 (0)211 6698 199, Fax: +49 (0)211 6698 777. [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.-Oec. Erwin Hausen, Rechtsanwalt Dr. Axel J. Prümmer, Christian Prüßing M.A., Dipl.-Oec. Curd Jürgen Wulle. Druck: Theodor Gruda, [www.gruda.de](http://www.gruda.de). ISSN 0173-3516

dass bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine regionale und sektorale Diversifikation gewährleistet ist: ++ Bei mindestens 60 % der institutionellen Investmentstrategien soll es sich um ausländische geschlossene Spezial-AIF gem. § 261 Abs. 1 Nr. 6 KAGB und/oder Gesellschaften gem. § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB mit Sitz in der EU/EWR, UK oder USA handeln. Darüber hinaus sind Investitionen in Südamerika und Asien/Pazifik-Raum möglich ++ Investitionen in die Assetklasse Immobilien sollen dabei innerhalb der Nutzungsarten 'Gewerbe' (schwerpunktmäßig Büro, Einzelhandels-, Hotel-, Industrie- und Logistikimmobilien) und 'Wohnimmobilien' realisiert werden ++ 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 Mitte 2027, von der KVG und unter Beachtung der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrundsätze erneut investiert

- Das vorgesehene Initialportfolio wird sich zunächst auf Westeuropa und die USA konzentrieren, so dass Blind-Pool-Risiken entsprechend reduziert sind: ++ Die erste institutionelle Investmentstrategie ist auf den Erwerb und die Optimierung eines Portfolios von Wohnimmobilien aus dem Bereich 'Value Add' in Irland fokussiert. Die institutionelle Investmentstrategie, ein Investitionsprogramm für mittelpreisiges Wohnen in Irland, besteht darin, in wirtschaftsstarken Regionen Irlands Portfolios aus Wohnimmobilien mit signifikantem Wertsteigerungspotenzial zu erwerben ++ Die zweite institutionelle Investmentstrategie besteht darin, in westeuropäischen Großstädten mit Schwerpunkt auf UK/Irland, Deutschland, Spanien, Portugal, Holland und den nordischen Ländern, Immobilien mit signifikantem Wertsteigerungspotenzial zu erwerben. Aufgrund der teilweise komplexen rechtlichen und wirtschaftlichen Herausforderungen zum Zeitpunkt des Ankaufs können die Zielinvestments mit teilweise signifikanten Abschlägen zum Verkehrswert erworben werden. Nach der Umsetzung von umfangreichen Asset Management Maßnahmen sowie von Repositionierungskonzepten werden die Einkommensströme der Projekte durch Neuen und Nachvermietung erhöht und stabilisiert und anschließend wieder an institutionelle Anleger veräußert oder an den Kapitalmärkten gelistet ++ Die dritte institutionelle Investmentstrategie besteht darin, in den USA Grundstücke für moderne Gebäude für

Labor- und Verwaltungsflächen zu entwickeln und langfristig ein Baurecht für die Projektentwicklung zu schaffen. Der Fokus liegt dabei auf sogenannten Clustern, also Regionen, in denen sich besonders viele Unternehmen angesiedelt haben, die im Bereich der Pharma- und Bioscience-Forschung tätig sind. Zumeist geht eine solche Ansiedlung mit der Präsenz renommierter Universitäten und anderer Bildungseinrichtungen einher, die in diesen Bereichen führend sind. Einer der wesentlichen Standorte in den USA ist hier beispielsweise Boston.

- Ca. 88 % des Kommanditkapitals (inkl. Liquiditätsreserve) stehen zur Investition in institutionelle Investitionsstrategien zur Verfügung, wobei die KVG Anspruch auf eine Transaktionsvergütung i. H. v. 2,44 % hat. Die laufende KVG-Vergütung beträgt bis zu 1,43 % p. a des durchschnittlichen Nettoinventarwerts zzgl. der Kosten für Anlegerbetreuung, so dass eine übliche Kostenstruktur vorliegt
- 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 im Basisszenario eine mögliche Gesamtauszahlung für Anleger von ca. 152 %, 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 Interessensidentität 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 Immobilien-Investmentstrategien. Durch die Erweiterung des Anlagehorizonts bspw. auf institutionelle Club-Deals und Joint-Ventures über klassische Investments im Bereich Immobilien hinaus ergeben sich zusätzliche Ertragschancen, während der Grundsatz der Risikomischung und Diversifizierung nach multiplen Parametern erhalten bleibt. Die Beteiligung bietet damit für mittel- bis langfristig orientierte Investoren u. a. unter Korrelations- und Sicherheitsgesichtspunkten bzw. unter Vermeidung von Klumpenrisiken interessante Alternativen und Ergänzungen für herkömmliche Core-Investments.

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

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



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