

## ●● 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 22**. 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 die Asset-Klasse Immobilien, in immobilienähnliche Anlagen, um daraus Auszahlungen an die Anleger vorzunehmen". Das Kommanditkapital ist mit 35 Mio. € geplant. Eine langfristige Fremdfinanzierung auf Ebene der Fondsgesellschaft zu Investitionszwecken ist nicht vorgesehen. Der Mindestbetrag der Kommanditeinlage beträgt 1.000 €, höhere Beträge müssen durch 100 € ohne Rest teilbar sein (zzgl. bis zu 5 % Agio). Die Laufzeit ist bis zum 30.06.2029 befristet zzgl. einer Verlängerungsoption um bis zu drei Jahre durch Gesellschafterbeschluss.

Beteiligungsgesellschaft: **DF Deutsche Finance Investment Fund 22 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 20 Investmentfonds für Privatanleger. Das Emissionsvolumen der bereits platzierten Publikumsfonds der **DEUTSCHE FINANCE GROUP** beträgt inzwischen über 1,3 Mrd. €. Weiterhin werden Mandate für professionelle und institutionelle Investoren u. a. für Versicherungsgesellschaften verwaltet, so dass sich das verwaltete Vermögen auf Gruppenebene auf ca. 11,7 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 mehr als 130 institutionellen Investmentstrategien beteiligt, die wiederum risikodiversifiziert in 45 Ländern investiert sind. Das Portfolio umfasst bisher mehr als 4.600 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 **DEUTSCHE FINANCE GROUP** hat zuletzt den AIF **IPP Fund I** mit einem Gesamttrückfluss von 148 % vor Abzug von Steuern aufgelöst. Die Entwicklung entspricht damit in etwa der in Zuge von 'Corona' moderat reduzierten Prognose bei verlängerter Laufzeit. Der **IPP Fund I** ist damit der dritte Publikumsfonds, den die Deutsche Finance – nach den Fonds **PPP** und **Boston I DF 15** – mit einem Ergebnis von mindestens 140 % auflösen konnte.

● Der von seiner Anlagestrategie vergleichbare Vorgängerfonds **DF Deutsche Finance Investment Fund 18** wurde im Januar 2023 planmäßig geschlossen. Dieser Vorgänger-AIF ist bislang u. a. in die nachfolgenden institutionellen Investmentstrategien investiert (Stand Dezember 2022): Neben der bestehenden Beteiligung an der **Transamerica Pyramid** in San Francisco, einer der bekanntesten Immobilien

Ihr direkter Draht ...



**02602/9191-640**

Fax: 02602/9191-646

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

... für den vertraulichen Kontakt

### Impressum

**kapital-markt intern** Verlag GmbH, Bahnallee 3, (Am ICE-Terminal), D-56410 Montabaur, Tel.: +49 (0)2602 9191 640, Fax: +49 (0)2602 9191 646. [www.kmi-verlag.de](http://www.kmi-verlag.de). Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Dipl.-Ing. Günter Weber. Gerichtsstand Montabaur. Handelsregister HRB 28667. 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, Christian Prüßing M.A., Druck: Theodor Gruda, [www.gruda.de](http://www.gruda.de).

ISSN 0173-3516

# Kapital-markt intern Kapital-markt in

'k-mi'-PC 08/23, S. 2

an der US-Westküste, sowie an der Projektentwicklung eines im Zentrum von Dublin gelegenen Hotels hat sich der DF Deutsche Finance Investment Fund 18 auch an von der DEUTSCHE FINANCE GROUP strukturierten Entwicklungen von Lab-Office-Projekten in Boston beteiligt. Zudem investiert der Fonds in die Entwicklung eines modernen und nachhaltigen Bürogebäudes mit hohem Ausstattungsstandard in einem der dynamischen innenstädtischen Münchner Büroviertel. Insgesamt hat sich der Anbieter für den Investment Fund 18 seit Beginn des Portfolioaufbaus nach dessen Angaben auf Regionen/Sektoren konzentriert, die von führenden Research-Unternehmen als besonders resilient eingestuft werden.

- Die Investitionsstrategie und Anlagepolitik des DF Deutsche Finance Investment Fund 22 besteht analog zum Vorgängerfonds darin, vor allem Privat-anlegern Zugangswege zu exklusiven Immobilien-Investitionen zu ermöglichen, die in der Regel nur institutionellen Investoren mit einem permanenten Kapitalanlagebedarf in Millionenhöhe zugänglich und vorbehalten sind. Diese institutionellen Investmentstrategien umfassen ++ Club Deals, Joint Ventures, Co-Investments und sonstige gesellschaftsrechtliche Kooperationen von institutionellen Investoren zum Erwerb und zur Realisierung von Investments ++ Investitionen in die Asset-Klasse Immobilien sollen dabei innerhalb der Nutzungsarten 'Gewerbe' (schwerpunktmäßig Büro-, Einzelhandels-, Hotel-, Industrie- und Logistikimmobilien) und 'Wohnimmobilien' realisiert werden ++ 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 ++ 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 des Jahres 2029, von der KVG und unter Beachtung der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrundsätze erneut investiert.

- 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 Wirtschaftsprüfungsgesellschaften testiert sein ++ erfolgsabhängige Gebühren-

komponenten aufweisen ++ 60 % der Zielinvestitionen erfolgen in der EU inkl. UK sowie den USA ++ Der Investmentfonds wird nach dem Grundsatz der Risikomischung investieren und sicherstellen, dass bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine regionale und sektorale Diversifikation gewährleistet ist. Die Investitionsphase bzw. der Reinvestitionszeitraum ist bis zum 30.06.2029 vorgesehen, woran sich plangemäß eine ca. zweijährige Auszahlungs- und Liquidationsphase anschließt.

- 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 liegt bei 1,43 % p. a.

- 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 mittleren Szenario eine mögliche Gesamtauszahlung für Anleger von ca. 152 % der Kommanditeinlage vor Steuern. Laufende Auszahlungen sind während der Laufzeit frühestens nach dem Ende der Beitrittsphase möglich, jedoch regelmäßig nicht vorgesehen. Bei einer unterstellten Gesamtlauzeit von 6,5 Jahren (beginnend ab Abschluss der Beitrittsphase) wird damit eine Rendite von 6,65 % p. a. prognostiziert, ohne dass während der Laufzeit Ausschüttungen erfolgen, so dass entsprechende Anreize für eine Beteiligung bestehen. Sofern bei gleicher Gesamtauszahlung Ausschüttungen anteilig früher erfolgen, kann die finanzmathematische Prognoserendite höher liegen. 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 Gesamtlauzeit, 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. 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  
steuertip GmbH intern

Autosport, Auto, Tankstelle, Maas, Schmuck, Markthaltung, Apotheke, Installation, Sport, Damenmode, Eigen, Fachhandel, Sport, Elektro, Fachhandel, Möbel, Bank intern, Kapital-markt intern, Finanztip, Versicherungstip, Investment intern, Inside track (USA), Eisenwaren, Werkzeuge, Garten, Young Fashion, Schuh, Fachhandel, Foto, Fotohandel, Tele, Kommunikation, Spielwaren, Modellbau, Basteln, Elektro, Installation, Dossiers & Bouquiers, Herrenmode, Uhren, Stoffe, Handarbeiten, Parfümerie, Kosmetik, Mittelstand

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