

## ●● 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 PORTFOLIO Fund I.** Beteiligung an einer geschlossenen Investment-Kommanditgesellschaft mit dem Gegenstand: *"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 (...) in die Assetklassen Immobilien und Infrastruktur, Private Equity Real Estate und immobilien- und infrastrukturähnliche Anlagen sowie sämtliche Anlagen mit Bezug zum Immobilien- und Infrastruktursektor investieren"*. Das Investitionsvolumen (Eigenkapital) der Beteiligungsgesellschaft ist mit 35 Mio. € geplant und kann maximal 100 Mio. € betragen. Eine langfristige Fremdfinanzierung auf Ebene der Fondsgesellschaft ist nicht vorgesehen. Die Mindestbeteiligung beträgt 5.000 € zzgl. 5 % Agio, wobei mind. 50 % der Pflichteinlage als Einmaleinlage zahlbar sind und weitere 50 % der Pflichteinlage in bis zu 100 monatlichen Ratenzahlungen. Der Beginn der Liquidationsphase ist ab dem Jahr 2029 vorgesehen.



Beteiligungsgesellschaft: **DF Deutsche Finance PORTFOLIO Fund I GmbH & Co. geschlossene Investment-KG** (Ridlerstraße 33, 80339 München). Kapitalverwaltungsgesellschaft: **DF Deutsche Finance Investment GmbH** (gleiche Anschrift). Verwahrstelle: **Caceis Bank Deutschland GmbH** (Lilienthalallee 34–36, 80939 München).

**Unsere Meinung:** ● Die **Deutsche Finance Group** ist seit 2007 als Investmentmanager spezialisiert auf institutionelle Private Market Investments in den Bereichen Immobilien, Private Equity Real Estate und Infrastruktur. Dabei liegt der Fokus auf Investments mit Wertsteigerungspotential und kurzer Laufzeit. Die DF Deutsche Finance Investment GmbH hat am 16. 10.2014 die Erlaubnis als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft gem. §§ 20, 22 **KAGB** erhalten. Die Dachfonds der Deutschen Finance Group mit über 14.000 Privatanlegern sind in mehr als 50 institutionellen Zielfondsbeteiligungen und in mehr als 30 Ländern investiert, wobei eine nahezu ausgewogene Balance zwischen Industrie- und Schwellenländern erreicht wurde. Das Gesamtportfolio beinhaltet zum Stand der Prospektaufstellung mehr als 1.300 einzelne Immobilien-, Private Equity Real Estate- und Infrastrukturinvestments. Mit den hinsichtlich der Anlagestrategie vergleichbaren vier Vorgängerfonds aus der **AGP Advisor Global Partner Fund**-Serie wurde bisher ein Volumen von über 150 Mio. € platziert. Die vier AGP-Fonds haben bislang ein global gestreutes Portfolio von jeweils 9–11 Zielfonds aufgebaut. Die testierte Wertentwicklung der Fonds auf Portfolioebene liegt zum 31.12.2013 zwischen 22 % und 30 %, was IRR-Renditen auf Ebene der Zielfondsbeteiligungen von 7,7 % bis 14 % p. a. entspricht ● Die Vermögensgegenstände, in die das vorliegende Angebot **PORTFOLIO Fund I** investiert, sind Beteiligungen an institutionellen Zielfonds aus dem Bereich Immobilien, u. a. in Form von Private Equity-Real Estate-Strategien, und Infrastruktur. Die Anlagepolitik besteht dementsprechend darin, Privatanlegern Zugangswege zu exklusiven Investments zu ermöglichen, die nur institutionellen Investoren mit einem permanenten Kapitalanlegebedarf in Millionenhöhe zugänglich und vorbehalten sind. Die Beteiligungsgesellschaft **investiert dagegen nicht** in typische geschlossene Publikumsfonds deutscher Emissionshäuser, die als Publikums-AIF aufgelegt werden und damit grds. für jeden Privat-

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, Rechtsanwalt Dr. Axel J. Prüm, Christian Prüßing M.A., Dipl.-Vwt. Dr. Ludger Steckelbach, Rechtsanwalt Harald L. Weber M.A., LL.M. Druck: Theodor Gruda, [www.gruda.de](http://www.gruda.de). ISSN 0173-3516

anleger offenstehen. Das Anlageziel ist es demgegenüber, über mindestens 5 institutionelle Zielfonds ein globales, breit diversifiziertes Portfolio aufzubauen und zu verwalten, das aus bis zu fünfzig Immobilien- und/oder Infrastrukturinvestments bestehen wird. Grundsätzlich sollen hierbei Megatrends wie z. B. Bevölkerungswachstum, Demographie, Urbanisierung, wachsende Mittelschicht und Zugang zu Kapital berücksichtigt werden ● Die Immobilien- und Infrastrukturinvestments werden von lokalen institutionellen Zielfondsmanagern identifiziert, so dass insgesamt ein Portfolio entsteht, das u. a. nach ++ Assetklassen ++ Regionen ++ Ländern ++ Sektoren ++ Laufzeiten ++ Jahrgängen und ++ Investmentstilen diversifiziert ist. In der Regel verfolgen die ausgewählten institutionellen Zielfonds entweder eine Value-Added- oder eine opportunistische Strategie. Bei Value-Added-Strategien wird ein Mehrwert durch Wertsteigerungsmaßnahmen generiert – meist durch eine Optimierung der laufenden Miet- und Nutzungserträge. Opportunistische Strategien beinhalten typischerweise einen hohen Anteil an Projektentwicklungen. Die institutionellen Zielfonds sind an international anerkannten Standorten domiziliert, potentielle Sitzländer der institutionellen Zielfonds außerhalb des europäischen Wirtschaftsraumes sind mit ihrer jeweiligen maximalen Höhe in den Anlagebedingungen aufgeführt. Die Investitionen in Zielfonds dürfen nur insoweit einem Währungsrisiko unterliegen, als der Wert der einem solchen Risiko unterliegenden Vermögensgegenstände 30 % des Wertes der Fondsgesellschaft nicht übersteigt ● Die grundsätzlich bestehenden Blind-Pool-Risiken werden u. a. durch folgende Investitionskriterien und Anlagegrenzen sinnvoll reduziert (Auswahl): Investiert werden darf in institutionelle Zielfonds ++ die ausschließlich in die Assetklasse Immobilien und/oder Infrastruktur investieren ++ deren geplante Rendite auf Zielfondsebene mindestens 15 % Netto-IRR betragen oder einen Multiple von über 1,6x (das 1,6fache des in die Zielinvestition investierten Kapitals) aufweisen soll ++ die eine diversifizierte Investmentstrategie aufweisen. Zielfonds, die den Erwerb von nur einem Vermögensgegenstand vorsehen (Single-Asset-Strategien), sind ausgeschlossen ++ die ein laufendes Berichtswesen nach anerkannten Bilanzierungsrichtlinien vorweisen. Jahresabschlüsse müssen von anerkannten und renommierten Wirtschaftsprüfungsgesellschaften testiert sein ++ deren Manager eigenes Kapital in ihren verwalteten Zielfonds investieren ++ deren Manager positive Anlageerfolge im Bereich der Assetklasse Immobilien bzw. Infrastruktur vorweisen können ++ die für das Fondsmanagement erfolgsabhängige Gebührenkomponenten aufweisen ++ die auf Managementebene eine adäquate Regelung für den Verlust von Schlüsselpersonen vorweisen ● Die Investitionen erfolgen in drei Phasen bis zum Jahr 2024, wobei plangemäß am Ende jeder Investitionsphase eine Verteilung der Assetklassen zu mindestens 65 % in Immobilien und 15 % in Infrastruktur vorgesehen ist. Die regionale Allokation sieht analog eine Verteilung vor in ++ Europa inklusive Türkei insgesamt mind. 40 % ++ Asien-Pazifik-Region insgesamt mind. 15 % ++ Nordamerika mind. 15 % und ++ Südamerika mind. 10 %. Die sektorale Aufteilung der Investments im Bereich Immobilien nach Abschluss der jeweiligen Investitionsphasen beträgt ++ Gewerbeimmobilien (schwerpunktmäßig Büro-, Einzelhandels-, Hotel-, Industrie- und Logistikimmobilien) insgesamt mind. 60 % ++ Wohnimmobilien mind. 20 % ● Die Kapitalzusagen für den Erwerb von institutionellen Zielfonds betragen prognosegemäß (ohne Thesaurierung und Rückflüsse) ca. 86 % des Gesellschaftskapitals exkl. Agio, so dass eine akzeptable Investitionsquote erreicht wird. Durch die Maßgabe, dass 50 % der Zeichnungssumme als Einmaleinlage zu leisten sind, ist eine zügige Investition gewährleistet. Im Rahmen der geplanten Reinvestitionsstrategie ist das sog. Over-Commitment auf 180 % begrenzt. Die laufenden Vergütungen u. a. für KVG, die erst nach planmäßigem Abschluss der Beitrittsphase im Jahr 2016 anfallen, sind auf 3 % p. a. begrenzt, bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft ● Ab einer Investorenrendite bzw. Wertentwicklung der Anteile von 6 % p. a. (Hurdle Rate), hat die KVG zum Ende der Liquidationsphase Anspruch auf eine erfolgsabhängige Vergütung (Performance Fee) i. H. v. bis zu 15 % des übersteigenden Rückflusses, jedoch insgesamt höchstens bis zu 5 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Fondsgesellschaft während der Laufzeit, so dass eine Interessenidentität mit den Investoren gewährleistet ist.

**'k-mi'-Fazit:** Das vorliegende Angebot setzt nun als vollreguliertes Produkt die AGP Fund-Serie fort, mit der der erfahrene Investmentmanager Deutsche Finance Group bereits unter Beweis gestellt hat, dass er über den entsprechenden institutionellen Zugang verfügt und die Investitionsstrategie erfolgreich umgesetzt werden kann. Das Angebot ermöglicht Privatanlegern dabei lukrative Zugangswege zu exklusiven und börsenunabhängigen institutionellen Immobilien- und Infrastrukturinvestments bei gleichzeitig breiter Streuung, so dass eine ausgewogene Balance von Sicherheitsbedürfnissen und attraktiven Renditezielen erreicht wird.

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)