

Bewertungstichtag	Note	Punkte
01. Juli 2014	A <sup>(P)</sup>	61 <sup>(P)</sup>

Die FERI EuroRating Services AG führt seit fast 20 Jahren Ratings für Länder, Branchen und Unternehmen, Kapitalmärkte, Immobilienmärkte, Immobilienobjekte und Fonds durch.

Die von der FERI entwickelten Ratingverfahren liefern eine in die Zukunft gerichtete Bewertung. Grundlage der verschiedenen Ratings sind konsistente Prognosen für alle relevanten Märkte und Branchen.

Das FERI Fonds Rating stellt eine Bewertung der Qualität eines geschlossenen Fonds aus der Sicht eines Investors dar. Hierbei wird geprüft, ob der Fonds geeignet ist, seine prospektierte Rendite zu erzielen und welche Risiken damit verbunden sind.

Die Bewertung erfolgt mit Hilfe eines umfangreichen Kriterienkatalogs. Durch Verdichtung der einzelnen Kriterien wird eine Punktzahl ermittelt, die einer von 10 Bewertungsklassen von AAA bis E- zugeordnet wird.

**Disclaimer:**

Die Gültigkeit der dargestellten Bewertung ist auf den Bewertungstichtag beschränkt, dient Dritten gegenüber ausschließlich der Information und stellt weder eine Anlageberatung, eine Empfehlung noch eine Aufforderung zur Investition dar. Es handelt sich um eine verkürzte Version des FERI Immobilienfonds Ratings. Verbindlich ist ausschließlich der vollständige Ratingbericht. Jegliche Haftung der FERI EuroRating Services AG Dritten gegenüber ist ausgeschlossen

Ratingklassen			
Klasse	Punkte von	Punkte bis	Kommentar
AAA	100	84	Herausragend
AA	83	72	Ausgezeichnet
A+	71	69	Sehr gut (+)
A	68	65	Sehr gut
A-	64	61	Sehr gut (-)
B+	60	57	Gut
B	56	54	Befriedigend
C	53	47	Genügend
D	46	44	Mäßig
D-	43	40	Schwach
E	39	29	Schlecht
E-	28	1	Sehr schlecht

FERI EuroRating Services AG  
Haus am Park  
Rathausplatz 8-10  
61348 Bad Homburg  
Phone: +49 (0) 6172 916 3200  
Fax: +49 (0) 6172 916 1200  
E-mail: info@FERI-research.de

## Fondsprofil

Name des Fonds	DF Deutsche Finance PERE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG
Emissionsjahr	2014
Fondsvolumen (ohne Ausgabeaufschlag)	35 Mio. EUR
Eigenkapital	35 Mio. EUR
Geplante Ausschüttung	Keine Angabe
Mindestzeichnungssumme	5.000 EUR
Ausgabeaufschlag	5%
Immobilie	Blind-Pool
Regionale Allokation	Weltweit
Risikoklasse	Value Add / Opportunistic
Fremdkapital	Keine Fremdkapitalaufnahme auf AIF-Ebene
Laufzeit des Fonds	bis 31. Dez. 2021 + 1 Jahr Verlängerungsoption

## Initiator

Name der KVG	DF Deutsche Finance Investment GmbH Ridlerstraße 33 80339 München
Produktprofil	Geschlossener Immobiliendachfonds
Gründungsjahr	2009
Stammkapital	125.000
Anzahl Mitarbeiter	17
Anzahl geschl. Fonds bislang platziert	7
Davon geschl. Immobilienfonds	7
Davon im Ausland	7
Investitionsvolumen	253 Mio. (per 30. Juni 2014)

<sup>(P)</sup> Das Rating wird als vorläufiges (preliminary) Rating erteilt, da die DF Deutsche Finance Investment GmbH noch nicht durch die BaFin als KVG zugelassen ist.

Ratingergebnis	Note		Punkte
Immobilien (30%)	A	Sehr gut	66
Markt (30%)	B+	Gut	59
Konzept (30%)	A	Sehr gut	68
Portfoliomanagement (40%)	A+	Sehr gut (+)	71

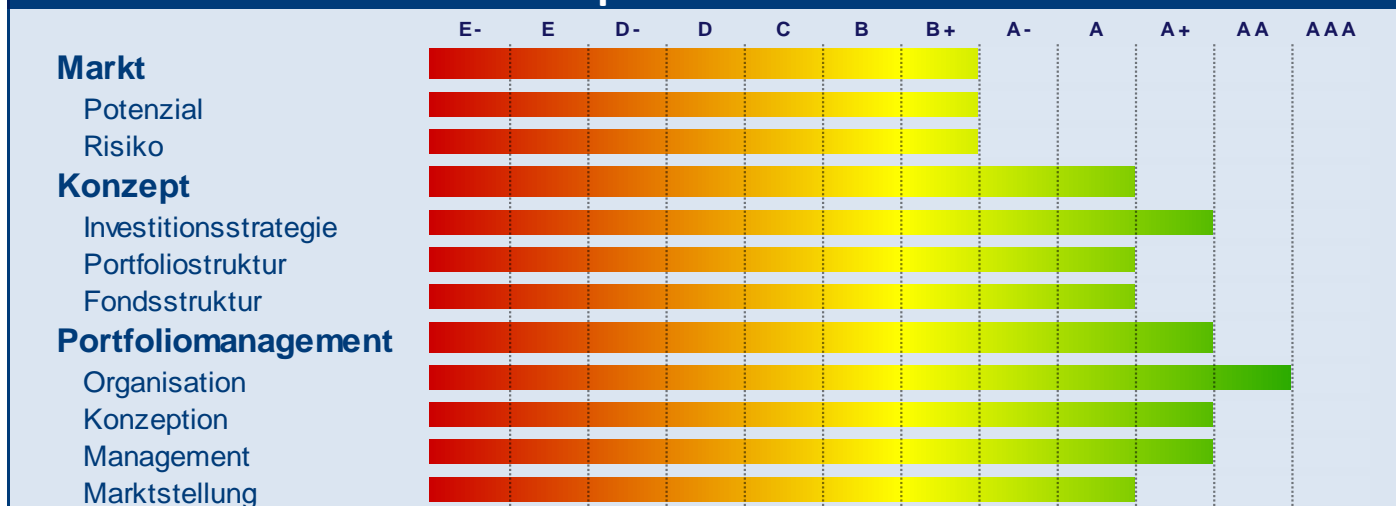
## Kurzkommentar

Der AIF wird als Immobiliendachfonds in institutionelle Zielfonds mit überwiegend opportunistischer Investitionsstrategie investieren. Die Zielallokation des Gesamtportfolios verfolgt eine grundsätzlich breite Diversifikation hinsichtlich der Allokationsparameter Länder, Regionen, Sektoren, Investmentstile, Laufzeiten sowie individuelle Kernkompetenzen von Zielfondsmanagern. Es wird ein globaler Ansatz verfolgt, der von sogenannten Megatrends profitieren soll. Die Bandbreiten für die Regionalallokationen beträgt 50% - 70% in Industrieländer und 30%-50% in Schwellenländer. Die Nutzungsartenallokation sieht Investitionen in Gewerbeimmobilien in einer Bandbreite von 65%-85% und in Wohnimmobilien zu 15%-35% vor.

Die Investitionsstrategien auf Ebene der Zielfonds verfolgen schwerpunktmäßig das Ziel, durch Projektentwicklungen, Re-Developments bzw. Performance-Management überdurchschnittliche Wertzuwächse zu erzielen.

Als Kapitalverwaltungsgesellschaft fungiert die DF Deutsche Finance Investment GmbH, eine 100%ige Tochtergesellschaft der Deutsche Finance Holding AG. Ihre Aufgabe ist die kollektive Vermögensverwaltung des AIF. Dabei verfolgt die Gesellschaft einen sogenannten „Value-Ansatz“, d.h. es werden gezielt Investitionsmöglichkeiten gesucht, die über einen signifikanten Substanzwert verfügen, der durch aktives Management überdurchschnittlichen Wertzuwachs erfahren kann. Die DF Deutsche Finance Investment GmbH zeichnet sich durch ein breites globales Netzwerk und einen sehr guten, strukturierten und umfassenden Investmentprozess aus.

## Komponenten Asset



## Stärken- / Schwächen - Analyse

+ Hohes Marktpotenzial	- Durchschnittliches Marktrisiko
+ Sicherheitsorientierte Fondsstrukturen auf Zielfondsebene	- Opportunistische Investitionsstrategien auf Zielfondsebene
+ Hoher Diversifikationsgrad der Portfoliostruktur	
+ Sehr gute Selektionskompetenz des Portfoliomanagers	

Ratingergebnis	Note		Punkte
<b>Fondskonstruktion (30%)</b>	<b>A-</b>	<b>Sehr gut (-)</b>	<b>62</b>
Struktur (15%)	A+	Sehr gut (+)	69
Investitionssicherheit / Rückabwicklung (15%)	A	Sehr gut	65
Währungsrisiko (15%)	C	Genügend	50
Vertragswerk (25%)	B+	Gut	60
Qualität der Steuerkonstruktion (10%)	B+	Gut	60
Exit (20%)	A+	Sehr gut (+)	69

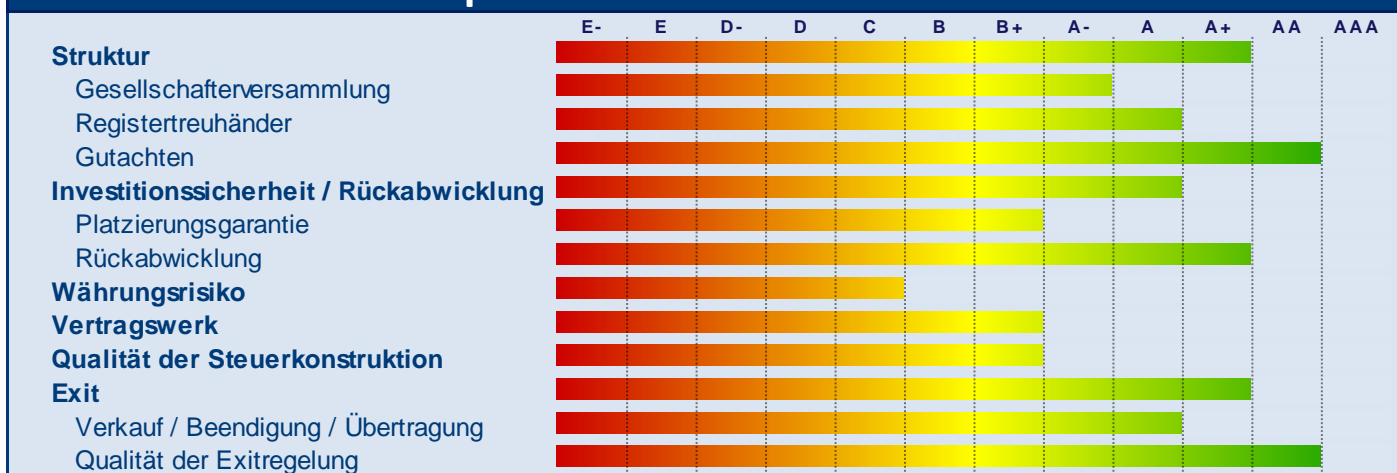
## Kurzkommentar

Die Fondsgesellschaft, DF Deutsche Finance PERE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG, investiert als Dachfonds parallel zu institutionellen Investoren in Zielfonds, die in die Assetklasse Immobilie investieren. Zur Finanzierung der Investitionen wird ausschließlich Eigenkapital verwendet. Fremdkapital kommt nur auf Ebene der Zielfonds zum Einsatz. Das einzuwerbende Kommanditkapital beträgt 35 Mio. Euro zzgl. Ausgabeaufschlag. Es besteht eine Platzierungsgarantie über 3 Mio. EUR. Garantiegeber ist die DF Deutsche Finance Consulting GmbH.

Beteiligungen können als Treugeber über die Treuhandkommanditistin DF Deutsche Finance Trust GmbH getätigt werden. Eine unmittelbare Beteiligung als Kommanditist ist mittels einer Eintragung in das Handelsregister ebenfalls möglich. Das Fondsangebot richtet sich an Privatpersonen, die sich mit einer Mindestbeteiligungssumme von 5.000 EUR (zzgl. 5% Ausgabeaufschlag) an diesem Immobiliendachfonds beteiligen möchten.

Die Ausschüttungen erfolgen, wie für eine Anlage mit vergleichbarer Wertschöpfungsstrategie üblich, durch entsprechend hohe Kapitalrückzahlungen nach der Investitionsphase, die i.d.R. über mehrere Jahre erfolgt. Grundsätzlich sieht die Strategie des Fonds eine schnelle Rückführung des Eigenkapitals an die Anleger vor.

## Komponenten Fondskonstruktion



## Stärken- / Schwächen - Analyse

+ Sehr attraktive geplante Fondsrendite	- Währungsrisiken vorhanden
+ Hohe Qualität der Exitregelungen	

Ratingergebnis	Note		Punkte
<b>Performance (20%)</b>	<b>C</b>	<b>Genügend</b>	<b>51</b>
<b>Finanz- und Investitionsplan (50%)</b>	<b>D</b>	<b>Mäßig</b>	<b>44</b>
<b>Bewirtschaftung (20%)</b>	<b>C</b>	<b>Genügend</b>	<b>51</b>
<b>Verkauf (30%)</b>	<b>A-</b>	<b>Sehr gut (-)</b>	<b>62</b>

## Kurzkommentar

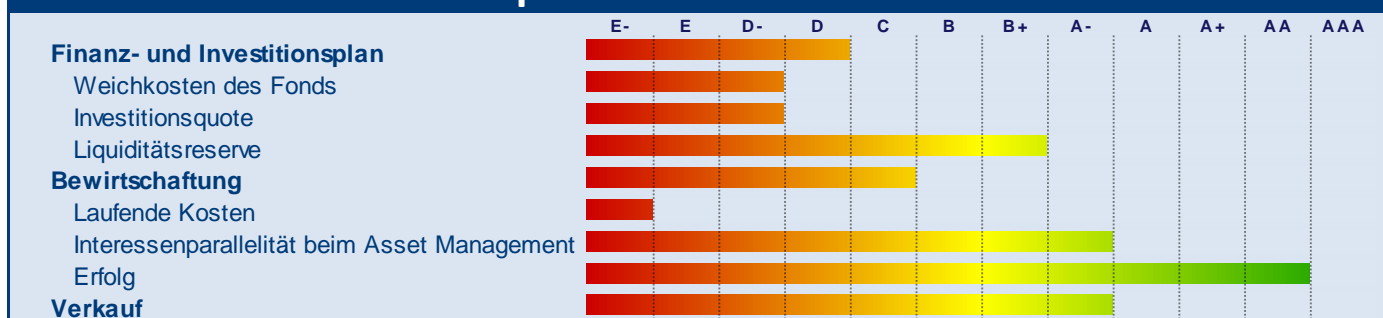
Die Ratingkategorie Performance setzt sich aus den Performancetreibern während der Investitions-, Bewirtschaftungs- und Liquidationsphase zusammen. Die Weichkosten des Fonds betragen 16,55% des Gesellschaftskapitals zzgl. Ausgabeaufschlag, davon entfallen 3,22% auf die laufenden Kosten der Beitrittsphase. Die Investitionsquote, der Teil des Fondsvolumens, der zum Kauf von Assets zur Verfügung steht, liegt bei 80,48% des Fondsvolumens zzgl. Ausgabeaufschlag. Zusätzlich ist eine anfängliche Liquiditätsreserve von 1,20% geplant.

In der Bewirtschaftungsphase liegen die laufenden Kosten bei insgesamt 3,8952% des Nettoinventarwertes. Diese setzen sich aus der Vergütung für die Kapitalverwaltungsgesellschaft (2,92%), der Vergütung für die Geschäftsführung (0,18%), der Vergütung für die Treuhandfunktion (0,10%), der Vergütung für die Verwahrstelle (0,0952%) sowie weiteren Aufwendungen (0,60%) zusammen.

Ein intensiver Due Dilligence Prozess bei der Auswahl der Zielfonds ist die Basis für den Erfolg des Fonds. Der Due Dilligence Prozess der Deutschen Finance Group stellt einen stringenten Auswahlprozess dar. Das standardisierte Reporting ist Grundlage für die Investitionsentscheidungen der Geschäftsführung und des Investment Committees.

Die Fondspersformance entsteht durch die Liquidation der ausgewählten Zielfonds. Um eine Bewertung vorzunehmen, hat FERI eine umfangreichen Performancesimulation durchgeführt. Die Ergebnisse dieser weisen darauf hin, dass eine attraktive Fondsgesamtpersformance erzielt werden kann.

## Komponenten Performance



## Stärken- / Schwächen - Analyse

+ Interessenparallelität	- Relativ hohe Weichkostenbelastung
+ Attraktive Fondsrendite	- Relativ hohe laufende Kostenbelastung
+ Umfassender Auswahlprozess	

Ratingergebnis	Note		Punkte
<b>Projektpartner (20%)</b>	<b>A-</b>	<b>Sehr gut (-)</b>	<b>63</b>
<b>Asset Manager (35%)</b>	<b>A</b>	<b>Sehr gut</b>	<b>65</b>
<b>Kapitalverwaltungsgesellschaft (35%)</b>	<b>A</b>	<b>Sehr gut</b>	<b>65</b>
<b>Bonität der wesentlichen Vertragspartner (5%)</b>	<b>B+</b>	<b>Gut</b>	<b>60</b>
<b>Verflechtungen zwischen den wesentlichen Vertragspartnern (5%)</b>	<b>C</b>	<b>Genügend</b>	<b>50</b>
<b>Verwahrstelle (10%)</b>	<b>A</b>	<b>Sehr gut</b>	<b>65</b>
<b>Bewerter (10%)</b>	<b>B+</b>	<b>Gut</b>	<b>60</b>

## Kurzkommentar

Die Bewertung des Ratingkriteriums Projektpartner basiert auf dem im Oktober 2013 durchgeführten FERI Initiatoren Rating der Deutsche Finance Holding AG. Das erzielte Ratingergebnis determinieren die Ratingindikatoren Asset Manager und Kapitalverwaltungsgesellschaft.

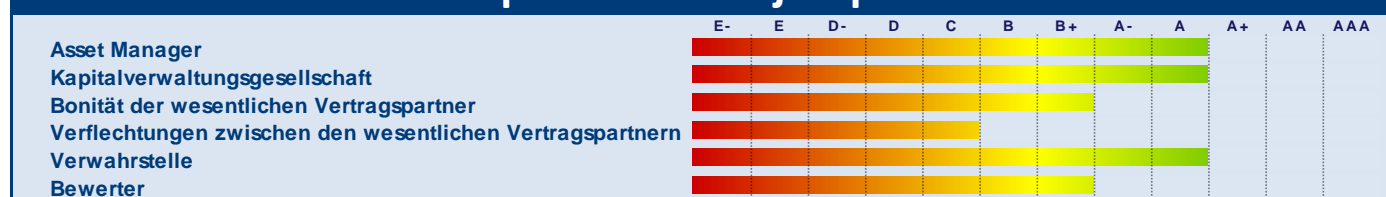
Die DF Deutsche Finance Investment GmbH wird die Erlaubnis für eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft bis spätestens 21. Juli 2014 beantragen. Regulatorische Anforderungen gemäß des KAGB werden in der Übergangszeit erfüllt.

Als Verwahrstelle fungiert die CACEIS Bank Deutschland GmbH. Diese hat sich spezialisiert auf Asset Servicing für institutionelle Investoren, Asset Manager und Corporates. Sie gehört zu den weltweit führenden Anbietern für Asset Servicing und ist die größte Depotbank sowie der führende Fondsadministrator in Europa.

Als externer Bewerter für die Ankaufbewertung wird voraussichtlich die RP Asset Finance Treuhand Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mbH in München beauftragt werden.

Es besteht eine Verflechtung mit dem Treuhänder. Die DF Deutsche Finance Trust GmbH ist wie die zukünftige Kapitalverwaltungsgesellschaft der Deutsche Finance Holding AG zuzuordnen.

## Komponenten Projektpartner



## Stärken- / Schwächen - Analyse

+ Asset Manager hat hohe Expertise durch weit ausgebautes Netzwerk	- Verflechtung mit dem Treuhänder
+ Effiziente und flexible Unternehmensorganisation	
+ Renommierte Verwahrstelle	

## FERI EuroRating Services AG

Haus am Park  
Rathausplatz 8-10  
61348 Bad Homburg  
Germany  
Phone: +49 (0) 6172 916 3200  
Fax: +49 (0) 6172 916 1200  
E-Mail: [fer@FERI.de](mailto:fer@FERI.de)

---

## Disclaimer

Der vorliegende Bericht (der „Bericht“) enthält Angaben, Analysen, Prognosen und Konzepte, die lediglich ihrer unverbindlichen Information dienen. Der Bericht ist keine steuerliche, juristische oder sonstige Beratung und stellt kein Angebot für die Verwaltung von Vermögenswerten oder Empfehlung/Beratung für Vermögensdispositionen dar. Der Bericht ist auch kein Angebot für ein bestimmtes Investment. **Für jedes bestimmte Investment und/oder für die Verwaltung von Vermögenswerten sind ausschließlich die jeweiligen Zeichnungsdokumente und/oder Verkaufsprospekte und/oder Vertragsunterlagen allein maßgeblich.**

Der Bericht ersetzt nicht die individuelle Beratung. Jeder Interessierte sollte eine etwaige Anlage-/Abschlussentscheidung erst nach sorgfältiger Abwägung der mit einem bestimmten Investment/ Vermögensverwaltungsvertrag verbundenen Risiken treffen und zuvor rechtliche sowie steuerliche und ggf. sonstige Beratung einholen. **Wir akzeptieren keinerlei Verantwortlichkeit gegenüber dem Empfänger des Berichts und von dritten Personen im Hinblick auf Handlungen, die auf der Basis des vorliegenden Berichts vorgenommen werden.**

Der Bericht ist auf Basis subjektiver Einschätzungen von uns erstellt worden. Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist keine Garantie für eine zukünftige Wertentwicklung. Preise für und Erträge aus einem bestimmten Investment können sowohl steigen als auch fallen und in keinem Fall garantiert werden. Einige, in dem Bericht enthaltene Informationen basieren auf und/oder sind abgeleitet von Informationen, die uns von unabhängigen Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Wir handeln stets in der Annahme, dass solche Informationen richtig und vollständig sind und aus vertrauenswürdigen Quellen stammen. **Eine Gewähr für die Richtigkeit und inhaltliche Vollständigkeit der Angaben in dem Bericht kann von uns nicht übernommen werden.**