

●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●●

'k-mi'-Prospekt-Checks sind eine Bewertung der angebotenen Objekte durch das 'k-mi'-Experten-Team, ausschließlich aufgrund der allgemein zugänglichen Prospektunterlagen. Dabei stehen Konzeption und Wirtschaftlichkeit im Vordergrund. **Denn:** Nach unserer Meinung ist eine Bewertung allein der formalen Kriterien nach § 264 a StGB zu wenig. Sie sagt nämlich nichts über Wert und Wirtschaftlichkeit des jeweiligen Angebots aus. Entscheidend für Anleger wie für Vertrieb ist jedoch, ob das Objekt auf der Grundlage der Prospektangaben langfristig den versprochenen wirtschaftlichen Erfolg erwarten lässt. **Formelle Fehler** sind ggf. leicht zu reparieren, nachhaltig fehlende Wirtschaftlichkeit dagegen so gut wie **nie!** – Heute im Check:

DF Deutsche Finance PERE Fund I. Beteiligung an einer geschlossenen Investment-Kommanditgesellschaft mit dem Gegenstand "Erwerb, das Halten und Verwalten von Anteilen an in- und ausländischen Personengesellschaften und Kapitalgesellschaften mit beschränkter Haftung im eigenen Namen und für eigene Rechnung, die (...) in die Assetklassen Immobilien, Private Equity Real Estate und immobilienähnliche Anlagen sowie sämtliche Anlagen mit Bezug zum Immobiliensektor 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. Die Beteiligungsdauer ab Abschluss der Beitrittsphase ist mit ca. sechs Jahren geplant zzgl. ein Jahr Verlängerungsoption.

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

Unsere Meinung: ● Die Deutsche Finance Group ist 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 Dachfonds der Deutschen Finance Group mit über 12.800 Privatanlegern sind in mehr als 42 institutionelle Zielfondsbeteiligungen und in mehr als 29 Ländern investiert. Das Gesamtportfolio beinhaltet zum Stand der Prospektaufstellung mehr als 1.500 einzelne Immobilien-, Private Equity Real Estate- und Infrastrukturinvestments. Mit den hinsichtlich der Anlagestrategie vergleichbaren Vorgängerfonds **IPP Institutional Property Partners Fund I** und **II** wurde bisher ein Volumen von 95 Mio. € platziert. Der Fonds IPP I verfügt bereits über ein breit diversifiziertes Portfolio von neun institutionellen Zielfonds aus dem Bereich Immobilien und ist in zehn Ländern mittelbar an zahlreichen Immobilien-Projektentwicklungen und Bestandsobjekten aus den Sektoren Wohnbau, Einzelhandel, Büro, Industrie, Hotel, Gesundheitseinrichtungen und Studentenwohnheime beteiligt, so dass das unabdingbar notwendige Know-how vorhanden ist. Der Fonds IPP Institutional Property Partners Fund II, der zum Ende Juni 2014 geschlossen wird, verfügt derzeit über eine Zielfondsbeteiligung. Weitere Zielfonds befinden sich derzeit in der finalen Due Diligence ● Die Vermögensgegenstände, in die das vorliegende Angebot PERE I nach Maßgabe der Anlagebedingungen zum Aufbau ihres Portfolios investiert, sind Beteiligungen an institutionellen Zielfonds aus dem Bereich Immobilien, u. a. in Form von Private Equity-Real Estate-Strategien. Die Anlagepolitik besteht dementsprechend darin, Privatanlegern Zugangswege zu exklusiven Immobilieninvestments zu ermöglichen, die nur institutionellen Investoren mit einem permanenten Kapitalanlagebedarf in Millionenhöhe zugänglich und vorbehalten sind. Das Anlageziel ist es, über 4-8 institutionelle Zielfonds ein globales, breit diversifiziertes Portfolio

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@markt-intern.de

... für den vertraulichen Kontakt

kapital-markt intern – Redaktion Verlagsgruppe **markt intern**: Herausgeber Dipl.-Ing. Günter Weber; Verlagsdirektoren Bwt.(VWA) André Bayer, Olaf Weber; Redaktionsdirektoren Rechtsanwalt Lorenz Huck, Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Heidi Scheuner, Rechtsanwalt Gerrit Weber; Abteilungsleiter Rechtsanwalt Georg Clemens, Dipl.-Kfm. Christoph Diel, Dipl.-Kfm. Karl-Heinz Klein, Dipl.-Vwt. Hans-Jürgen Lenz, Dipl.-Ök. Kirk Mangels, Dipl.-Vwt. Stephan Schenk; Chef vom Dienst Bwt.(VWA) André Bayer.

markt intern Verlag GmbH, Grafenberger Allee 30, D-40237 Düsseldorf, Telefon 0211-6698-0, Telefax 0211-666583, www.markt-intern.de. Geschäftsführer Hans Bayer, Dipl.-Ing. Günter Weber; Prokuristen Bwt.(VWA) André Bayer, Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Olaf Weber; Justitiar Rechtsanwalt Dr. Gregor Kuntze-Kaufhold. Gerichtsstand Düsseldorf. Vervielfältigung nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages. Druck: Theodor Gruda GmbH, Breite Straße 20, 40670 Meerbusch. Anzeigen, bezahlte Beilagen sowie Provisionen werden zur Wahrung der Unabhängigkeit nicht angenommen. ISSN 0173-3516

aufzubauen und zu verwalten, das aus bis zu fünfzig Immobilieninvestments bestehen wird. Grundsätzlich sollen hierbei Megatrends wie z. B. Bevölkerungswachstum, Demographie, Urbanisierung, wachsende Mittelschicht und Zugang zu Kapital berücksichtigt werden ● Die Immobilieninvestments werden von lokalen institutionellen Zielfondsmanagern identifiziert, so dass insgesamt ein Portfolio entsteht, das unter anderem nach ++ **Regionen** ++ **Ländern** ++ **Sektoren** ++ **Laufzeiten** 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 Mieterträge. Opportunistische Strategien beinhalten typischerweise einen hohen Anteil an Projektentwicklungen. Auch um die angestrebte mittelfristige Laufzeit realisieren zu können, ist beabsichtigt, sich ausschließlich an institutionellen Zielfonds mit einem dezidierten Wertsteigerungsansatz wie z. B. Value-Added- bzw. opportunistischen Zielfonds zu beteiligen, d. h. an Zielfonds, deren Ertrag zu einem großen Teil aus Veräußerungsgewinnen und nicht aus laufenden Mieterträgen besteht. Die Veräußerungsgewinne entstehen bei den Zielfonds entweder durch die Steigerung vorhandener Cashflows (Optimierung, Neupositionierung und bessere Objektauslastung auf der Vermietungsseite sowie der Finanzierungsseite oder durch bauliche Maßnahmen) oder die Schaffung neuer Cashflows durch Neubauprojekte, wobei für beide Wertschöpfungsansätze ein Zeitraum von bis zu drei Jahren unterstellt wird. Trotz des grds. höheren Risikoprofils solcher Investmentstile handelt es sich hierbei u. E. auch aufgrund der angestrebten breiten Streuung um eine sinnvolle Ergänzung und Alternative zu sog. Core- und/oder Single-Asset-Strategien, die aufgrund der Passivität ihres Investmentansatzes negative Marktentwicklungen in immer kürzeren Weltwirtschaftszyklen nur schwer ausgleichen können ● 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 investieren ++ 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 vorweisen können ++ die für das Fondsmanagement erfolgsabhängige Gebührenkomponenten aufweisen ++ die auf Managementebene eine adäquate Regelung für den Verlust von Schlüsselpersonen vorweisen ● Auf Portfolioebene des Dachfonds soll ++ mindestens die Hälfte der Investitionen in Industrieländern (50–69 %) sowie analog ein Anteil von 31–50 % in Schwellenländern (gemäß IWF-Definition) erfolgen ++ sich der Anteil von Investitionsmitteln mit einem Anteil von 65–84 % in gewerbliche Immobilien sowie analog mit einem Anteil von 16–35 % in Wohnimmobilien verteilen ++ der Wert einer Beteiligung nicht mehr als 25 % des Gesamtportfolios ausmachen ++ ebenfalls im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben des KAGB nur 30 % der Portfolio-Commitments einem Währungsrisiko unterliegen ● Die Kapitalzusagen für den Erwerb von institutionellen Zielfonds betragen prognosegemäß ca. 86 % des Gesellschaftskapitals exkl. Agio, so dass eine akzeptable Investitionsquote erreicht wird. Die laufenden Vergütungen für KVG, pHG und Treuhandkommanditistin gemäß Anlagebedingungen nach Ablauf der Beitrittsphase sind auf 3,2 % p. a. begrenzt, bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft ● Nach Abschluss der Investitionsphase im Jahr 2017 ist der Beginn der Ausschüttungsphase drei Jahre nach der Beteiligung am ersten institutionellen Zielfonds vorgesehen (voraussichtlich 2018). Eine Reinvestition von Rückflüssen ist nicht vorgesehen. Die Liquidationsphase beginnt plangemäß ab 2022, so dass eine kurze bis mittelfristige Kapitalbindung angestrebt wird. 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 ermöglicht Privatanlegern lukrative Zugangswege zu sonst exklusiven und nicht unmittelbar verfügbaren institutionellen Immobilien-Investments bei gleichzeitig breiter Streuung. Der erfahrene Investment-Manager verfolgt mit seinem Dachfondskonzept ein aktives Portfoliomanagement für eine ausgewogene Balance von Kapitalbindung, Sicherheitsbedürfnissen und attraktiven Renditezielen. Eine Beteiligung eröffnet damit mittels moderater Laufzeiten attraktive Renditechancen im Sachwertsegment.

In Europas größtem Informationsdienstverlag...

steuertip finanztip
kapital-markt intern
GmbH Intern Bank Intern
steuerberater Intern
Ihr Steuerberater
EXCLUSIV (Schweiz)

Autosport, Auto, Tankstelle, Waren, Schmuck, Unterhaltungselektronik, Apotheke, Installation, Spielzeug, Garten, Young Fashion, Beauty, Schuh, Foto, Telekommunikation, Spielzeug, Modellbau, Basteln, Elektro, Installation, BAKA, Fachhandel, Sport, Fachhandel, Elektro, Möbel, Fachhandel, Parfümerie, Kosmetik, Wäsche, Stoffe, Handarbeiten, Mittelstand

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

immobilien intern
versicherungstip
investment intern
recht intern
Anleihen
inside track (USA)