



# DEUTSCHE FINANCE GROUP

..... INSTITUTIONAL INVESTMENTS .....

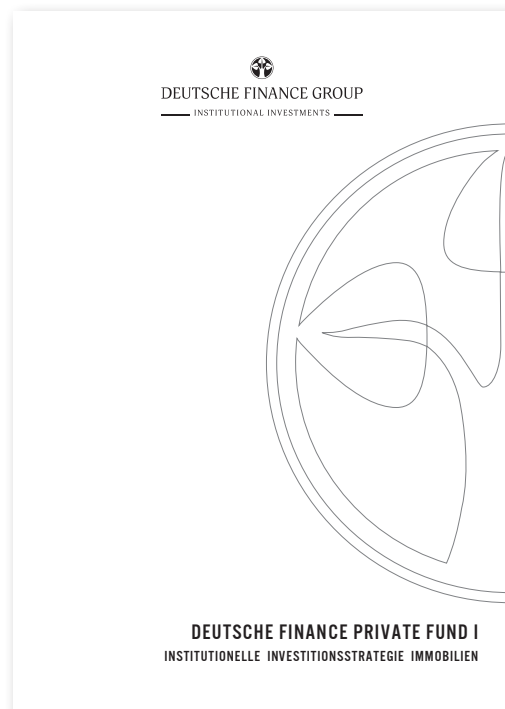


INVESTITIONSSTRATEGIEN DER DEUTSCHEN FINANCE GROUP

## KONZERNMITTEILUNG NR. 69

AUGUST 2016 – WERBUNG

AUSZUG AUS DEM VERKAUFSPROSPEKT - DF DEUTSCHE FINANCE PRIVATE FUND I Stand: 15.12.2015



## AUSZUG AUS DEM VERKAUFSPROSPEKT - DF DEUTSCHE FINANCE PRIVATE FUND I

### ECKDATEN DES BETEILIGUNGSANGBOTS

Fondstyp	Geschlossener Publikums-AIF / Alternativer Investmentfonds („AIF“)
Name des AIF	DF Deutsche Finance PRIVATE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG („PRIVATE Fund I“ oder „Fondsgesellschaft“)
Gründungsdatum	15.10.2015
Geplantes Kommanditkapital	Plangemäß 35 Mio. EUR, Erhöhungsoption auf 100 Mio. EUR. Es ist beabsichtigt, das Kommanditkapital der Fondsgesellschaft während der Beitrittsphase schrittweise auf 35 Mio. EUR zu erhöhen. Es liegt im Ermessen der Fondsverwaltung, das maximale Kommanditkapital des Investmentvermögens auf bis zu 100 Mio. EUR zu erhöhen.
Mindestbeteiligung	5.000 EUR, Beträge darüber müssen durch 100 EUR teilbar sein.
Ausgabeaufschlag	Bis zu 5 % der Kommanditeinlage.
Beitrittsphase	Bis zum 30.06.2017, Verlängerungsoption per Beschlussfassung der Fondsverwaltung bis zum 31.12.2017.
Beitritt	Die Beitrittserklärung wird von der Treuhandkommanditistin entgegengenommen.
Platzierungsgarantie	Abgabe einer Platzierungsgarantie in Höhe der Differenz zur Mindestplatzierungsschwelle von 3 Mio. EUR.
Fondslaufzeit	Planmäßig bis zum 30.06.2023, Verlängerungsoption um bis zu drei Jahre. Die Fondsgesellschaft beginnt mit ihrer Eintragung im Handelsregister und ist grundsätzlich bis zum 30.06.2023 befristet. Die Dauer der Fondsgesellschaft kann bei Vorliegen der in den Anlagebedingungen in § 9 genannten Gründe mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen durch die Gesellschafterversammlung um bis zu drei weitere Jahre verlängert werden.
Steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Prognostizierte Auszahlungen	Verfügbare Liquidität der Fondsgesellschaft, bestehend aus laufenden Erträgen, Veräußerungsgewinnen und Kapitalrückzahlungen, die von der KVG nicht für Reinvestitionen nach Maßgabe der Anlagebedingungen verwendet werden bzw. vorgesehen sind, soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der KVG als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft bzw. zur Substanzerhaltung bei der Fondsgesellschaft benötigt wird. Auszahlungen erfolgen frühestens nach Ablauf der Beitrittsphase. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.
Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss	150% <b>PROGNOSE*</b>
Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG; „Fondsverwaltung“)	DF Deutsche Finance Investment GmbH
Komplementärin	DF Deutsche Finance Managing GmbH
Treuhandkommanditistin	DF Deutsche Finance Trust GmbH
Verwahrstelle	Caceis Bank Deutschland GmbH

\*Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

## ALLGEMEINES

Mit dem DF Deutsche PRIVATE FUND I GmbH & Co. geschlossene InvKG (PRIVATE Fund I) sollen v. a. Privatanlegern Zugangswege zu exklusiven immobilienbezogenen Investitionen ermöglicht werden, die in der Regel nur institutionellen Investoren mit einem permanenten Kapitalanlagebedarf in Millionenhöhe zugänglich und vorbehalten sind.

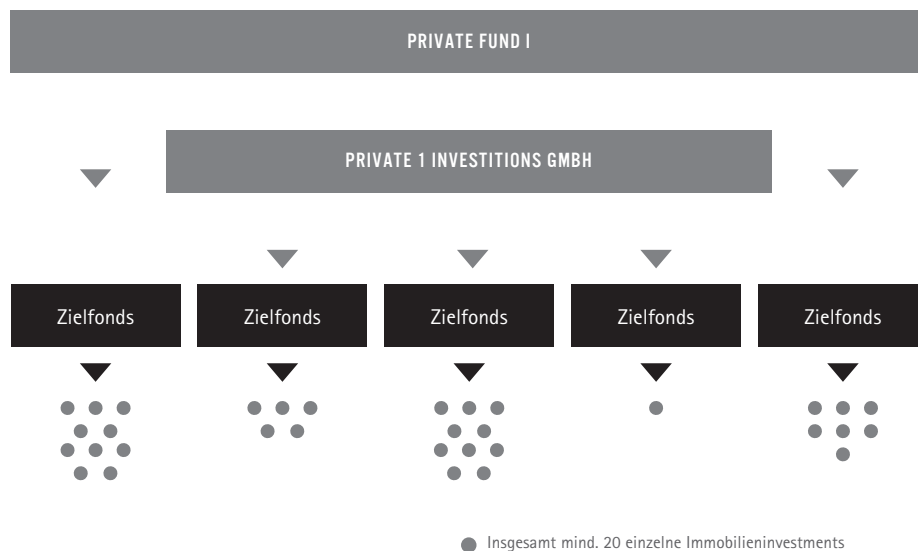
Der PRIVATE Fund I investiert das Kommanditkapital in der Funktion eines Dachfonds global und parallel zu finanzstarken institutionellen Investoren in der Asset-Klasse-Immobilien, womit im Rahmen dieses Verkaufsprospekts Investitionen in (mittelbar) Immobilien, immobilienähnliche Anlagen, Anlagen mit Bezug zum Immobiliensektor sowie in Anlagen mit Private-Equity-Real-Estate-Strategien bezeichnet werden. Unmittelbare Vermögensgegenstände, in die der PRIVATE Fund I nach Maßgabe der Anlagebedingungen (s. Anlage I) zum Aufbau seines Portfolios investiert, sind Beteiligungen an Unternehmen und Geschlossenen AIF („institutionelle Zielfonds“ oder „Zielinvestitionen“).

Der PRIVATE Fund I wird lediglich das von den Anlegern aufgenommene Kommanditkapital investieren. Die Fondsgesellschaft plant darüber hinaus nicht, langfristig Fremdkapital zu Investitionszwecken aufzunehmen. Sie ist jedoch berechtigt, im Zusammenhang mit Kapitalzusagen an institutionellen Zielfonds kurzfristig zum Zweck der Zwischenfinanzierung (bis 60 % des Wertes der Fondsgesellschaft) Darlehen aufzunehmen.

### 1. EINFÜHRUNG IN DIE ANLAGEPOLITIK DES PRIVATE FUND I

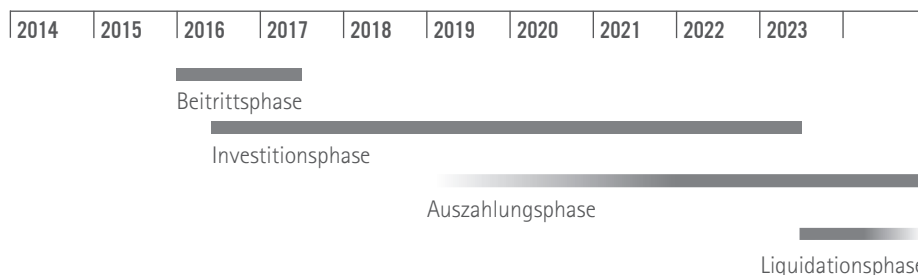
Der PRIVATE Fund I wird von der DF Deutsche Finance Investment GmbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet und investiert als Dachfonds das Kommanditkapital global und parallel zu finanzstarken institutionellen Investoren.

## DAS INVESTITIONSKONZEPT – VEREINFACHTE DARSTELLUNG



## DIE PHASEN DES PRIVATE FUND I

### PROGNOSE



### 1.1 Börsenunabhängige Investitionen

Seit einigen Jahren werden Produkte entwickelt, die Immobilien über die Börse handelbar machen (z. B. Aktien, REITs oder Zertifikate).

Diese Produkte sorgen zwar einerseits für eine höhere Liquidität in diesen Märkten, erleichtern die Handelbarkeit und sind i. d. R. flexibel veräußerbar. Auf der anderen Seite besitzen sie jedoch eine wesentlich höhere Volatilität als klassische Immobilienprodukte und reduzieren durch ihre hohe Korrelation mit den Aktienmärkten Diversifikationseffekte innerhalb des Portfolios.

Die niedrige Volatilität und eine geringe Korrelation mit den Aktienmärkten sind für institutionelle Investoren jedoch der Grund für Investitionen in Immobilien. Daher werden börsenabhängige Immobilieninvestitionen in einem institutionellen Portfolio deutlich untergewichtet und teilweise sogar als Bestandteil der Aktienquote betrachtet.

Der PRIVATE Fund I investiert das Kommanditkapital börsenunabhängig in die Asset-Klasse Immobilien, die eine geringe Volatilität aufweist und i. d. R. nicht mit den Aktienmärkten korreliert. Im Unterschied zu börsenabhängigen Investitionen, bei denen allen Marktteilnehmern die gleichen Informationen zum gleichen Zeitpunkt zur Verfügung stehen und somit kein individueller Informationsvorsprung

## AUSZUG AUS DEM VERKAUFSPROSPEKT - DF DEUTSCHE FINANCE PRIVATE FUND I

gegeben ist, liegt der Schwerpunkt bei börsen-unabhängigen Investitionen auf persönlichen Kontakten und Netzwerken sowie individuellem Wissen der Marktteilnehmer.

Ein Hinweis darauf, dass eine erhöhte Volatilität durch die Zusammensetzung des Investmentvermögens oder durch verwendete Techniken der Fondsverwaltung entsteht, kann vorliegend entfallen.

### 1.2 Breit diversifizierter Portfolio-Aufbau

Bei der Konzeption des PRIVATE Fund I stand neben der Auswahl der börsenunabhängigen Asset-Klasse (Anlageklasse) Immobilien und den Chancen auf attraktive Renditen durch Value-Added und opportunistische Strategien die Risikominimierung des Gesamtportfolios durch Diversifikation im Zentrum der Überlegungen.

Die Anlagestrategie des PRIVATE Fund I ist es, über mindestens 5 Investitionen in institutionelle Ziel-

fonds (Zielinvestitionen) ein globales Portfolio aus mind. 20 verschiedenen Immobilieninvestments in verschiedenen Ländern, Regionen, Sektoren und Investmentstilen, kombiniert mit unterschiedlichen Laufzeiten, Jahrgängen (Vintages) und individuellen Kernkompetenzen des jeweiligen lokalen institutionellen Fondsmanagements aufzubauen und zu verwalten.

### 1.3 Investmentstil

Jede Form einer Kapitalanlage beinhaltet einen Investmentstil, der sich auf das Rendite-Risikoverhältnis auswirkt. Geht es bei einer Strategie primär um die Erzielung laufender Erträge und Ausschüttungen, handelt es sich um eine sog. „Core“-Strategie. In einem solchen Fall suchen Investoren ein Anlageobjekt in einer sehr guten Lage und mit einem bonitätsstarken Mieter bzw. Vertragspartner und stabilen, langfristigen Miet- oder Pachterträgen.

Stehen dagegen bei einer anderen Strategie hohe Veräußerungsgewinne im Fokus – während laufen-

de Erträge eine untergeordnete Rolle spielen – handelt es sich regelmäßig um eine sog. „Value-Added-“ oder um eine „opportunistische Strategie“. Beide Strategien haben ihre Chancen und Risiken. Core-Investments erscheinen auf den ersten Blick wegen der stabilen Erträge und des langfristigen Ansatzes als besonders sicher. Im heutigen, durch Schnellebigkeit geprägten Marktumfeld kann es aber sehr schwierig sein, die wirtschaftliche Entwicklung von bestimmten Regionen oder Mietern über einen Zeitraum von mehr als fünf oder sogar zehn Jahren vorherzusagen.

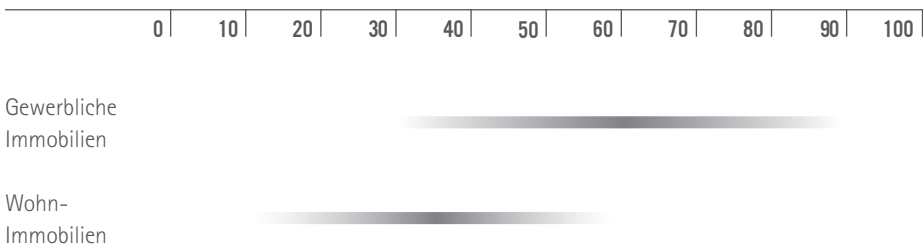
Wer hätte beispielsweise vor einem Jahrzehnt die aktuellen wirtschaftlichen Schwierigkeiten der süd-europäischen Länder oder die infolge der Finanzkrise massiv angestiegene staatliche Verschuldungsquote der Industrienationen erahnt. Ebenso schwierig wie die zukünftige Entwicklung einzelner Länder ist die langfristige Prognose für die Entwicklung von Mikrostandorten oder einzelnen Geschäftsfeldern von Mietern, Pächtern und Käufern, die für die Rendite der avisierten Asset-Klassen von großer Bedeutung sind.

Die Mehrzahl der Investoren in Immobilien verfolgt einen passiven Investitionsansatz. Ihnen geht es um laufende Erträge, so dass ihre Investmentstrategien regelmäßig in einem wettbewerbsintensiven Umfeld stattfinden und das Risiko eines zu teuren Einkaufs grundsätzlich bestehen kann. Dieser Trend wurde durch das seit einigen Jahren bestehende Niedrigzinsumfeld noch erheblich verstärkt, weil viele institutionelle Investoren in dieser Zeit ihre Immobilienquote deutlich erhöht haben.

Der Nachfrageüberhang hat in Metropolgebieten bereits zu einer echten Knappheit an Core-Immobilien geführt, dieser Umstand hat einen weiteren Preisanstieg eingeleitet. Zudem wurde in der Vergangenheit bei Core-Investments verhältnismäßig viel Fremdkapital für eine Renditeaufwertung eingesetzt, was dazu führen kann, dass das Risiko nicht mehr im Einklang mit der zu erwartenden Rendite steht. Nicht zuletzt wegen der Passivität dieses Investmentansatzes können Investoren negative Marktentwicklungen nur schwer ausgleichen.

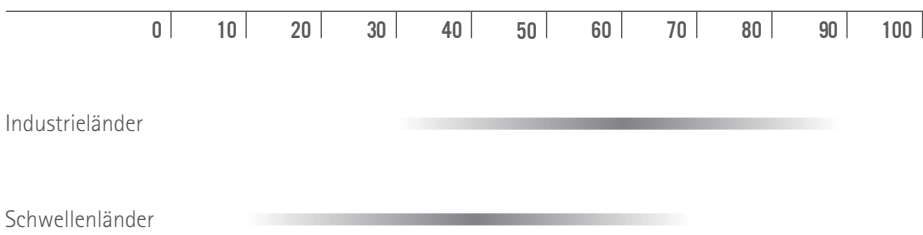
**BANDBREITEN DER ALLOKATION – SEKTOREN IMMOBILIEN IN %**

**PROGNOSE**



**BANDBREITEN DER ALLOKATION – REGIONEN IMMOBILIEN IN %**

**PROGNOSE**



Bei Value-Added-Strategien geht es primär darum, dass bei einer Transaktion mit wenigen Ausnahmen nicht die Immobilie selbst kaufpreis-bestimmend ist, sondern die Höhe der erzielten Miet-, Nutzungs- oder Pachterträge. Value-Added-Strategien sind daher darauf ausgerichtet, die Ertragssituation signifikant zu verbessern, und zwar im Hinblick auf die Qualität, die Höhe und die Laufzeit von Cashflows.

Value-Added-Strategien haben den Vorteil, dass der Erwerb der Investments in der Regel in einem wettbewerbsschwachen Umfeld stattfindet, weil der Großteil der Immobilieninvestoren einen passiven Investitionsansatz verfolgt, der die Durchführung ertragssteigernder Maßnahmen nicht vorsieht. Anders hingegen erfolgt der Verkauf nach Durchführung ertragssteigernder Maßnahmen in ein wettbewerbsintensives Umfeld. Diese intensive Wettbewerbssituation führt regelmäßig dazu, dass bei einem Verkauf höhere Erlöse erzielt werden können. Bei Value-Added-Strategien werden daher grundsätzlich attraktive Renditen erzielt, die nicht kosmetisch durch den unangemessenen Einsatz von Fremdkapital erhöht werden müssen.

Eine weitere Besonderheit bei Value-Added-Strategien ergibt sich aus der vergleichsweise kurzen Kapitalbindung der Investments. In der Regel ist innerhalb von drei bis vier Jahren die Cashflow steigernde Maßnahme umgesetzt und der wertsteigernde Effekt realisiert, so dass das investierte Kapital inklusive eines Veräußerungsgewinns sukzessive an den Investor zurückgezahlt wird.

Opportunistische Strategien können sich sowohl auf Bestandsobjekte als auch auf Projektentwicklungen beziehen. Eine Eingrenzung auf bestimmte Nutzungsarten findet praktisch nicht statt. In jedem Fall wird speziell auf Objekte mit hohem Wertsteigerungspotenzial fokussiert. Bei bestehenden Objekten liegt der Schwerpunkt auf einer deutlichen Unterbewertung, oft aufgrund eines schwierigen Marktumfeldes, von Mängeln durch mangelhafte Bewirtschaftung mit der Folge von fehlender bzw. schlechter Vermietung/-pachtung und Nutzung sowie anderer negativer Faktoren, die im Rahmen einer Repositionierung verbessert werden.

## 1.4

### Global investieren, lokal agieren

Der Anlageerfolg bei Immobilieninvestments wird maßgeblich durch lokale Kontakte, Netzwerke und Know-how der Marktteilnehmer beeinflusst. Der PRIVATE Fund I investiert daher in institutionelle Zielfonds von lokalen Fondsmanagern, die im jeweiligen Markt stark eingebunden sind und eine positive Expertise nachweisen können.

Bei der Auswahl der institutionellen Fondsmanager wird besonderes Augenmerk auf deren Einbindung in den lokalen Markt, den Track Record sowie die konkrete Investmentstrategie gelegt. Ziel bei der Zusammenarbeit mit einem lokalen Fondsmanager ist es, jeweils einen Spezialisten vor Ort für eine bestimmte Investmentstrategie zu finden. Wenn also beispielsweise ein Investment im Bereich „distressed opportunities“ in Europa oder im Bereich Wohnbauentwicklung für den mittleren und unteren Einkommensbereich in Lateinamerika getätigt werden soll, wird ein lokaler Partner ausgewählt, der sich auf diesen Bereich spezialisiert hat und vor Ort erfolgreich tätig ist.

## 1.5

### Die Anlageerfahrung

Da die institutionellen Zielfonds zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung plangemäß noch nicht feststehen, handelt es sich bei dem PRIVATE Fund I um ein sog. Blind-Pool-Konzept. (Angaben gemäß § 269 Abs. 3 KAGB zu bereits konkret feststehenden Anlageobjekte entfallen daher.) Daher spielt die nachfolgend kurz zusammengefasste Expertise und die langjährige Erfahrung des Asset-Management-Teams der Deutsche Finance Group eine wichtige Rolle:

- » Mehr als 10 Jahre Erfahrung
- » Über 3 Mrd. EUR Anlagevolumen in Zielfonds investiert
- » Über 150 Due-Diligence-Prüfungen durchgeführt
- » Weit über 100 Zielfondsinvestitionen durchgeführt

Zudem formuliert die DF Deutsche Finance Investment GmbH eine Reihe von Kriterien, die bei Zielfonds bzw. deren Organisation, den Mitarbeitern und der Investmentstrategie erfüllt sein müssen, damit ein nachhaltiger Anlageerfolg erzielt werden kann. Zu den wichtigsten Kriterien zählen danach eine fokussierte Investmentstrategie und ein Gleichklang der Interessen des institutionellen Zielfondsmanagers und der institutionellen Investoren. Ebenfalls als wesentlich haben sich die Transparenz von Zielfonds, Vorgaben zur Risiko-diversifizierung sowie Einflussmöglichkeiten seitens der Investoren erwiesen.

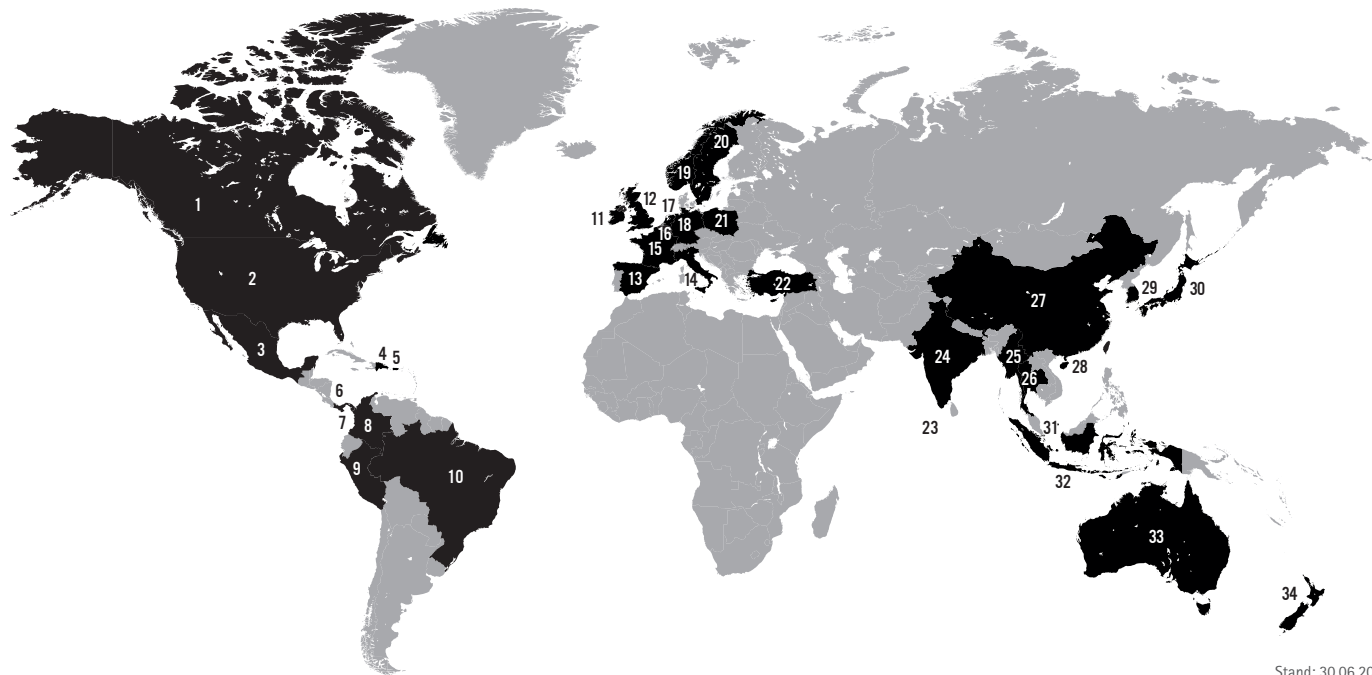
Obwohl die institutionellen Zielfonds zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht namentlich feststehen, lässt sich bereits aussagen, welche konkreten Anforderungen diese erfüllen müssen, um den strengen Qualitätsansprüchen der DF Deutsche Finance Investment GmbH zu genügen und für eine Investition des PRIVATE Fund I in Betracht zu kommen. Nachfolgend werden wesentliche Investitionskriterien beschrieben, die bei der Auswahl von Immobilienzielfonds als Teil der Anlagebedingungen des PRIVATE Fund I verbindlich berücksichtigt werden müssen.



## AUSZUG AUS DEM VERKAUFSPROSPEKT - DF DEUTSCHE FINANCE PRIVATE FUND I

### INVESTITIONSLÄNDER – GLOBALE DIVERSIFIKATION

Die folgende Darstellung zeigt die Summe aller Investitionsländer, in denen Dachfonds, die von der DF Deutsche Finance Investment GmbH verwaltet werden, derzeit investiert sind. Die Portfolios der jeweiligen Dachfonds weisen jeweils eine individuelle Auswahl mehrerer der genannten Investitionsländer auf.



Stand: 30.06.2015

1 Kanada	7 Panama	13 Spanien	19 Norwegen	25 Myanmar	31 Singapur
2 USA	8 Kolumbien	14 Italien	20 Schweden	26 Thailand	32 Indonesien
3 Mexiko	9 Peru	15 Frankreich	21 Polen	27 China	33 Australien
4 Dom. Republik	10 Brasilien	16 Belgien	22 Türkei	28 Hong Kong	34 Neuseeland
5 Puerto Rico	11 Irland	17 Niederlande	23 Malediven	29 Südkorea	
6 Costa Rica	12 Großbritannien	18 Deutschland	24 Indien	30 Japan	

### AUSZUG AUS DEM GESAMTPORTFOLIO BEREITS GETÄTIGTER INVESTMENTS

ANZAHL   FLÄCHE	INVESTMENTS	ANZAHL   FLÄCHE	INVESTMENTS	ANZAHL   FLÄCHE	INVESTMENTS
111.252	Wohnungen	2.645.913 qm	Logistikflächen	2	Netzbetreiber Telekommunikation
2.088.545 qm	Büroflächen	1.759.829 qm	Einzelhandelsflächen	5	Spielbanken
38.168	Hotelzimmer	34.037.398 qm	Gewerbeparkentwicklungsflächen	12	Freizeit- und Sportanlagen
3.474	Senioren-Apartments	55	Kraftwerke	57.311	Grundstücke-Fertighäuser
2.372	Studenten-Apartments	1	Wasserversorger	2	Mineralöldepots
81.792	Bestehende Parkplätze	5	Pipelines	1	Energiedienstleister
288	Tank- und Raststätten	1	Fährgesellschaften	13	Krankenhäuser
30	Häfen	1	Netzbetreiber Stromnetze		
17	Windparks	1	Biogasanlagen		
6	Solarparks				

Stand: 30.06.2015

**TRACK RECORD (STAND 30.09.2015)**

- » Über 75 Beteiligungen an institutionellen Zielfonds über die Dachfonds der Deutsche Finance Group.
- » Das Gesamtportfolio der institutionellen Zielfonds hat derzeit mehr als 300 Transaktionen mit über 1.500 Einzelinvestments.

**1.6**

**Zugang zu institutionellen Anlagestrategien**

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. Durch ein hervorragendes weltweites Netzwerk zu institutionellen Partnern verfügt die Deutsche Finance Group über einen Zugang zu allen bedeutenden internationalen Märkten.

Die Deutsche Finance Group ermöglicht Privatanlegern den Zugang zu Strategien und Produkten, die speziell für institutionelle Investoren wie Staatsfonds, Versicherungskonzerne, Pensionskassen, Industrieunternehmen und Stiftungen konzipiert worden sind und die dem breiten Markt nicht zur Verfügung stehen. Anlagestrategien für solche Investoren werden auch als „institutionelle Anlagestrategien“ bezeichnet und sie unterscheiden sich signifikant von Anlagestrategien für Privatpersonen.

**1.7**

**Institutionelle finanzstarke Investoren**

Institutionelle Investoren haben einen kontinuierlichen Investitionsbedarf und ihre Kapitalanlagestrategien dienen überwiegend der Abdeckung langfristiger Verpflichtungen. Dabei bestehen im Einzelfall, insbesondere bei der Risikobereitschaft

und den Anlagehorizonten, erhebliche Unterschiede. Pensionskassen und Versorgungswerke, für die im Hinblick auf ihre zukünftigen finanziellen Verpflichtungen gegenüber den Pensionären planbare Ausschüttungen und eine geringe Volatilität unabdingbar sind, verfolgen i. d. R. eine andere Investitionsstrategie als beispielsweise Universitäten oder Stiftungen, die oftmals sehr viel opportunistischer vorgehen.

Auf den nationalen und internationalen Finanzmärkten nehmen finanzstarke institutionelle Investoren eine exponierte Stellung ein. Sie verfügen über ein erhebliches Kapitalanlagevolumen sowie die notwendigen Zugangswege, um renditestarke Anlageformen zu identifizieren. Darüber hinaus haben sie personelle Ressourcen, um Investmentstrategien im Hinblick das Risiko- und Renditepotential im Detail zu überprüfen.

**ZU DEN KLASSISCHEN INSTITUTIONELLEN INVESTOREN ZÄHLEN:**

- » Pensionskassen
- » Universitäten
- » Banken
- » Investmentfonds
- » Industrieunternehmen
- » Stiftungen
- » Kirchliche Organisationen
- » Versicherungsgesellschaften
- » Verbände
- » Staatsfonds

**1.8**

**Institutionelle Zielfonds**

Selbst markprägende institutionelle Investoren treten i. d. R. bei globalen Investitionen nicht selbst als Asset-Manager auf, sondern suchen Partnerschaften mit lokalen institutionellen Fondsmanagern in Zielmärkten, in denen Immobilieninvestments entsprechend ihrer Anlagestrategie umgesetzt werden sollen. Weil diese lokalen

Fondsmanager häufig nicht exklusiv für einen institutionellen Investor tätig werden, bieten sie ihre Tätigkeit weiteren institutionellen Investoren in Form eines Fonds an, der dann für einen exklusiven Kreis von Investoren konzipiert wird. Diese Vorgehensweise institutioneller Investoren wird als indirekte Kapitalanlage bezeichnet, weil Investitionen nicht unmittelbar in eine Immobilie erfolgen, sondern über einen speziell dafür vorgesehenen Immobilienzielfonds.

Fondsstrategien für finanzstarke institutionelle Investoren erfolgreich zu realisieren, setzt ein hohes Maß an fachlicher Expertise, Erfahrung und Kompetenz voraus. Weitere Erfolgsfaktoren sind die Verbundenheit zu lokalen Märkten und das Gespür des Fondsmanagements für das jeweils optimale Timing während eines Investmentprozesses. Deshalb zählen institutionelle Fondsmanager, die sich darauf spezialisiert haben, für institutionelle Investoren Finanzstrategien zu konzipieren und aktiv zu managen, zu den professionellsten Produktanbietern auf den internationalen Finanzmärkten. Als solche investieren sie i. d. R. direkt oder indirekt auch eigenes Kapital in die von ihnen gemanagten Fonds. Dies spiegelt das Vertrauen in die eigene Kompetenz wider und sorgt für einen Interessengleichklang mit den Investoren.

Die Beteiligung an einem institutionellen Zielfonds erfolgt durch die schriftliche Vereinbarung einer Kapitalzusage, das sog. „Subscription Agreement“. Die darin enthaltene Beteiligungssumme wird nicht zu Beginn der Fondslaufzeit eingezahlt, sondern gestaffelt über die gesamte Investmentphase nach entsprechenden Kapitalabrufen durch den institutionellen Fondsmanager. Die Kapitalabrufe erfolgen projektbezogen, d. h. für jedes Investment gesondert. Üblicherweise tätigen Zielfonds 5 bis 10 Investments, so dass in der Investmentphase jedes Jahr etwa fünf Kapitalabrufe getätigt werden. Auch die Kapitalrückzahlungen an die Investoren erfolgen nicht im letzten Jahr der Fondslaufzeit, sondern entsprechend der zeitlich gestaffelten Veräußerung über einen Zeitraum von drei bis vier Jahren.

Die Mindestzeichnungssumme pro institutionellen Zielfonds beträgt regelmäßig 5 - 10 Mio. USD und mehr. Hintergrund dieses hohen Mindestbetrages

## AUSZUG AUS DEM VERKAUFSPROSPEKT - DF DEUTSCHE FINANCE PRIVATE FUND I

ist, dass die Investoren und das institutionelle Fondsmanagement in einem ständigen, intensiven Austausch über Investmentstrategien stehen und dieser Dialog auf Augenhöhe zwischen professionellen Marktteilnehmern geführt werden soll. Zudem gewährleisten sachkundige Investoren mit gleichgerichteten Interessen eine schnelle Handlungsfähigkeit des institutionellen Fonds. Daher werden nur wenige finanzstarke institutionelle Investoren aufgenommen und Privatanlegern bleibt der Zugang zu solchen lukrativen Anlageprodukten im Normalfall verwehrt. Sie müssen ihr Kapital oft in konventionelle Standardprodukte investieren.

### 1.9

#### Asset-Management – Wissen, wie Rendite entsteht

In der Deutsche Finance Group konzentrieren sich die Expertise und das strategische Wissen erfahrener Asset-Management-Spezialisten der DF Deutsche Finance Investment GmbH, die über einen exzellenten Track Record verfügt.

Sie nutzt ihre hervorragende internationale Vernetzung mit institutionellen Produkthanbietern und sichert somit den Zugang zu institutionellen Produkten, die dem breiten Markt nicht zur Verfügung stehen.

Das Asset-Management-Team der DF Deutsche Finance Investment GmbH zeichnete zu Beginn für den Aufbau eines Immobilien- und Infrastruktur-Portfolios eines internationalen Energiekonzerns verantwortlich. Während des gesamten Investitionsprozesses für den Energiekonzern wurden alleine mehr als 700 institutionelle Fonds mit einem Volumen von mehr als 140 Mrd. EUR auf ihre Eignung als Zielinvestition geprüft, für mehr als 120 Fonds Due-Diligence-Verfahren durchgeführt und Investitionen von ca. 2,6 Mrd. EUR in mehr als 60 institutionelle Zielfonds getätigt. Hierfür wurde das Management-Team bei den IPE Real Estate Awards geehrt, in deren Geschichte erstmalig fünf Auszeichnungen an ein Team für die Konzeption der Investitionsstrategie und für den erfolgreichen Portfolio-Aufbau vergeben wurden. Seit 2007 hat das Asset-Management-Team der DF Deutsche Finance Investment GmbH die erfolgreiche In-

vestitionsstrategie fortgesetzt und seitdem mit zehn Dachfonds mehr als 75 Zielfondsinvestitionen durchgeführt. Die Erarbeitung risikoadäquater Strategien (ausgeglichenes Rendite-Risiko-Verhältnis), die Auswahl von geeigneten Zielfonds und die Bewertung der jeweiligen Due-Diligence-Ergebnisse sowie ein transparentes Reporting und Controlling bilden die Grundlagen des Asset-Managements der DF Deutsche Finance Investment GmbH. Konsequenterweise wurde die Deutsche Finance Group in 2015 bei den Fundawards 2015 als „Best for Individual Indirect Investment Portfolios in Real Assets“ ausgezeichnet.

### 1.10

#### Zusammenfassung

Der PRIVATE Fund I konzentriert sich auf die Asset-Klasse Immobilien. Investitionen erfolgen (mittelbar oder unmittelbar) in institutionelle Zielfonds mit einer nachvollziehbaren Investmentstrategie.

Mit dem PRIVATE Fund I werden Privatanlegern Zugangswege zu exklusiven Immobilieninvestments ermöglicht, die im Übrigen nur institutionellen Investoren mit einem permanenten Kapitalanlagebedarf in Millionenhöhe zugänglich und vorbehalten sind. Kapitalbündelung und überdurchschnittlich hohe Qualitätsstandards in allen Phasen des Investitionsprozesses versetzen den PRIVATE Fund I in die Lage, einen weitaus effizienteren Wirkungsgrad zu erzielen als Investitionen in konventionelle Anlageprodukte aus dem Privatkundenumfeld.

Die Strategie des diversifizierten Investierens in verschiedene Länder, Regionen, Sektoren und Investmentstile, kombiniert mit unterschiedlichen Laufzeiten, Vintages (Jahrgängen) und individuellen Kernkompetenzen des jeweiligen lokalen Fondsmanagements, ist der Grundstein für ein ausgewogenes Portfolio.

### 2.

#### Auswahlprozess für institutionelle Zielfonds

Die Deutsche Finance Group verfügt über ein breites Netzwerk aus institutionellen Fondsmanagern, Placement Agents und anderen international agierenden institutionellen Investoren. Dieses Netzwerk wird ständig erweitert und aktualisiert. Die Deutsche Finance Group ist zum Beispiel Initiator eines institutionellen „Round-Table“ bei dem der Erfahrungsaustausch und der Zugang zu interessanten Investitionsmöglichkeiten im Fokus stehen.

Der Auswahlprozess für institutionelle Zielfonds umfasst die folgenden Punkte:

- (a) Vorabanalyse geeigneter institutioneller Zielfonds

Auf Basis der Daten über institutionelle Fondsmanager und deren Investmentstrategien werden erste institutionelle Zielfonds für eine mögliche Investition des PRIVATE Fund I erfasst und einem Vorab-Check unterworfen. Dabei werden insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt:

##### Relevante Fondsdaten

- » Informationen zum Fondsinitiator
- » Track Record des Managements
- » Fondsstrategie
- » Seed-Portfolio (erster Abschnitt im Lebenszyklus des Portfolios) bzw. Deal-Pipeline
- » erste Stärken-Schwächen-Analyse des Zielfonds

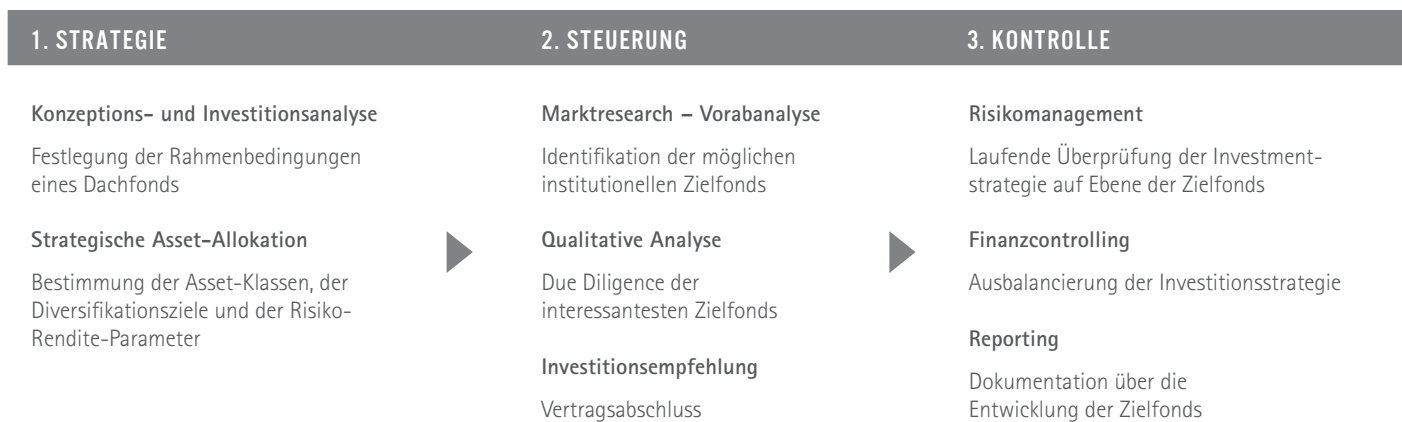
- (b) Fragebogen zur detaillierten Beurteilung geeigneter institutioneller Zielfonds

Die institutionelle Investorenvereinigung INREV (Investors in Non-listed Real Estate Vehicles) hat in Arbeitsgruppen ihrer Mitglieder einen standardisierten Fragebogen (Questionnaire) erarbeitet, der alle im Rahmen einer Fondsprüfung relevanten Aspekte enthält. Die DF Deutsche Finance Investment GmbH nutzt diesen Fragebogen mit mehr als 200 Fragen als Basis und hat diesen in ihren eigenen Due-Diligence-Prozess integriert.



- Aufbau des Fragebogens
- » Informationen zur Strategie des institutionellen Zielfonds
  - » Organisationsstruktur des institutionellen Zielfonds
  - » Fondsmanagement- und Führungspersonal
  - » Investmentstrategie und -prozess
  - » Gebühren und Kosten
  - » Reporting
- (c) Durchführung von Interviews mit dem Fondsmanagement des Zielfonds
- Nach dem Questionnaire-Verfahren werden Interviews mit dem Management der Zielfonds durchgeführt. Diese Interviews haben den Zweck, alle bislang erhaltenen Informationen und Fakten zu verifizieren, wesentliche Themen weiter zu vertiefen und bestehende Investments bzw. die Deal-Pipeline des institutionellen Zielfonds zu besichtigen, um sie vor dem Hintergrund der Investmentstrategie und Kalkulation des Zielfonds zu kontrollieren.
- (d) Einleitung der Due Diligence für einen institutionellen Zielfonds
- Die bislang über potentiell geeignete Zielfonds gesammelten Fakten sowie die Ergebnisse der Interviews werden ausgewertet. Mit der Freigabe werden die weiteren Schritte der Due Diligence eingeleitet.

**INVESTITIONSPROZESS – ÜBERSICHT**



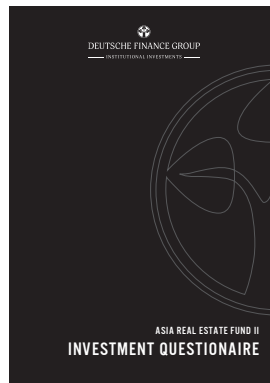
## AUSZUG AUS DEM VERKAUFSPROSPEKT - DF DEUTSCHE FINANCE PRIVATE FUND I

### AUSWAHLPROZESS FÜR INSTITUTIONELLE ZIELFONDS – DOKUMENTATION



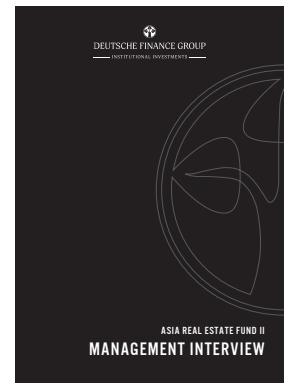
#### 1. Factsheet

- » Fondsdaten
- » Organisation
- » Mitarbeiter
- » Allokation
- » Investmentstrategie
- » Leistungsbilanz
- » Stärken-Schwächen-Analyse



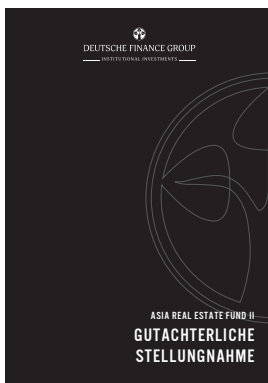
#### 2. Investment Questionnaire

- » Organisationsstruktur
- » Unternehmensstrategie
- » Asset-Management
- » Investmentstrategie
- » Investmentprozesse
- » Investmentperformance
- » Aktueller Investorenkreis



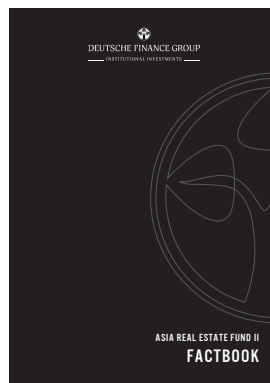
#### 3. Management Interview

- » Investmentstrategie
- » Portfoliomanagement
- » Risikomanagement
- » Bestehende Investments
- » Deal Pipeline



#### 4. Gutachterliche Stellungnahme

- » Fondsstruktur
- » Finanzierungsstruktur
- » Kostenstruktur
- » Vergütungsstruktur
- » Steuerliche Struktur
- » Interessenkonflikte
- » Einflussmöglichkeiten



#### 5. Factbook

- » Investmentstrategie
- » Organisation
- » Asset-Manager
- » Mitarbeiterstruktur
- » Track Record
- » Investmentprozesse
- » Fondsstruktur
- » Deal Pipeline



#### 6. Investitionsempfehlung

- » Fondsuniversum
- » Due-Diligence-Analyse
- » Portfolio-Effekte
- » Regulatorische Eignung
- » Investitionsempfehlung





# DEUTSCHE FINANCE GROUP

■■■■■■■■■■ INSTITUTIONAL INVESTMENTS ■■■■■■■■■■



DF Deutsche Finance Investment GmbH  
Ridlerstraße 33  
80339 München

Telefon +49 (0) 89 - 64 95 63 0  
Telefax +49 (0) 89 - 64 95 63 10

info@deutsche-finance.de  
www.deutsche-finance-group.de

## Hinweis:

Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung, Anlagevermittlung oder Anlageempfehlung dar, sondern dienen lediglich als Marketinginformation. Sie sind unverbindlich, ohne Anspruch auf Vollständigkeit und bilden keine Grundlage für einen Vertrag oder für die Begründung von Rechtspflichten. Es handelt sich bei den vorgenannten Angaben auch nicht um Wertentwicklungsangaben im Sinne des § 4 Abs. 7 WpDVerOV. Soweit in diesem Dokument enthaltene Daten erkennbar von Dritten stammen (z. B. bei Quellenangaben), wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Daten keine Gewähr übernommen. Kapitalanlagen der dargestellten Art sind stets längerfristige unternehmerische Beteiligungen, die wirtschaftliche, steuerliche und rechtliche Risiken beinhalten, die im Extremfall einen Totalverlust des eingesetzten Kapitals bedeuten können. Maßgeblich für eine Entscheidung über die Investition in die dargestellte Art von Kapitalanlagen sind allein die Angaben in den für jedes Produkt vorgehaltenen aktuellen Verkaufsprospekten. Eine fundierte Beteiligungsentscheidung sollte daher allein nach Kenntnis des Inhalts eines Verkaufsprospekts getroffen werden. Der Verkaufsprospekt einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag inkl. etwaiger Aktualisierungen und Nachträge und die aktuellen wesentlichen Anlegerinformationen, der letzte veröffentlichte Jahresbericht sowie die Mitteilung zum Nettoinventarwert sind als deutschsprachige Dokumente bei der DF Deutsche Finance Investment GmbH, Ridlerstraße 33, 80339 München, auf einem dauerhaften Datenträger, bspw. in Papierform, sowie als Download unter [www.deutsche-finance.de/investment](http://www.deutsche-finance.de/investment) erhältlich.

Bildnachweis: [www.stock.adobe.com](http://www.stock.adobe.com), Deutsche Finance Group; August 2016 © Deutsche Finance Group