kapital-markt intern

Prospekt-Checks

Düsseldorf, 12.01.2018 42. Jahrgang Beilage zu Nr. 02/18

●● 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:

PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global. Beteiligung an einem geschlossenen Publikums-AIF mit dem Gegenstand *"Erzielung von Erträgen insbesondere aus dem Erwerb sowie dem Halten und Verwalten von Anteilen an in- und ausländischen Investmentvermögen, Personengesellschaften und Kapitalgesellschaften (...), die direkt oder indirekt bzw. mittelbar oder unmittelbar in die Asset-Klasse Immobilien, Private Equity Real Estate, immobilienähnliche Anlagen sowie sämtliche Anlagen mit Bezug zum Immobiliensektor investieren, um daraus Auszahlungen an die Anleger vorzunehmen"*. Das Kommanditkapital ist mit 35 Mio. € geplant und kann maximal 100 Mio. € betragen. Eine langfristige Fremdfinanzierung auf Ebene der Fondsgesellschaft ist nicht vorgesehen. Die Mindestbetrag der Kommanditeinlage beträgt 5.000 €, höhere Beträge müssen durch 100 € ohne Rest teilbar sein (zzgl. bis zu 5 % Agio). Die Laufzeit ist bis zum 30.06.2024 befristet zzgl. einer Verlängerungsoption um bis zu drei Jahre.

DEUTSCHE FINANCE GROUP

Beteiligungsgesellschaft: **DF Deutsche Finance PRIVATE Fund 12 – Immobilien Global – 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 zehn Investmentvermögen als geschlossene Publikums-AIF sowie zwei weitere Publikumsfonds außerhalb des **KAGB** und institutionelle Mandate. Das Emissionsvolumen der bereits platzierten Publikumsfonds der Deutschen Finance beträgt ca. 500 Mio. €. Zudem werden Mandate für professionelle und institutionelle Investoren, u. a. für Versicherungsgesellschaften, i. H. v. ca. 650 Mio. € verwaltet. Die Deutsche Finance Group/München agiert als institutioneller Investment-Manager für Investitionen in institutionelle Zielfonds aus den Bereichen Immobilien und Infrastruktur. Bestandteil der Unternehmensstrategie ist es ebenfalls, privaten, professionellen und institutionellen Anlegern einen risikodiversifizierten Zugang zu internationalen und institutionellen Anlagestrategien zu ermöglichen, die dem breiten Markt nicht zur Verfügung stehen. Zur Realisierung dieser Strategie haben sich die Vorgängerfonds bereits (unkonsolidiert) an ca. 100 institutionellen Zielfonds beteiligt, die wiederum risikodiversifiziert in 37 Ländern investiert haben. Das Portfolio umfasst somit ca. 2.350 global und sektoral diversifizierte Einzelinvestments im Bereich Immobilien und Infrastrukturanlagen. Gemäß der entsprechenden Zahlen aus den Geschäftsberichten konnten die Dachfonds der Deutschen Finance im Zeitraum 2013–2016 im Mittelwert einen Netto-Wertzuwachs der Anteilwerte nach Kosten und vor Steuern von ca. 9 % erzielen, so dass das erforderliche Know-how vorhanden ist und sich die Anlagestrategie über einen längeren Zeitraum bewährt hat (vgl. 'k-mi' 47/17) ● Die Anlagepolitik des PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global besteht darin, vor allem Privatanlegern Zugangswege zu exklusiven Investitionen in der Asset-Klasse Immobilien zu ermöglichen, die in der Regel nur institutionellen Investoren mit einem permanenten Kapitalanlagebedarf in Millionenhöhe zugänglich und vorbehalten sind. Der PRIVATE Fund 12 | Immobilien Global investiert dazu diversifiziert in der Funktion eines Dachfonds global und parallel zu finanzstarken institutionellen

Ihr direkter Draht ...
02 11 / 66 98-164
Fax: 02 11 / 69 12-440
e-mail: 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. 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. Prümm, Christian Prüßing M.A., Dipl.-Oec. Curd Jürgen Wulle. Druck: Theodor Gruda, www.gruda.de. ISSN 0173-3516

Investoren in die Asset-Klasse Immobilien. Vermögensgegenstände, d. h. institutionelle Zielfonds, sind Beteiligungen an Zweckgesellschaften, Unternehmen und Geschlossenen AIF. Investitionen können dabei auch durch den Erwerb von Beteiligungen an institutionellen Zielfonds auf dem Zweitmarkt (sog. Secondaries) getätigt werden ● In ++ regionaler Hinsicht weisen die Investitionsstrategien der institutionellen Zielfonds plangemäß eine Diversifikation in Industrie- und Schwellenländern auf (Europa, Nord- und Südamerika, Asien/Pazifik) ++ In sektoraler Hinsicht werden die Investitionsstrategien der institutionellen Zielfonds in der Asset-Klasse Immobilien plangemäß innerhalb der Nutzungsarten 'Gewerbliche Immobilien' (schwerpunktmäßig Büro-, Einzelhandels-, Hotel-, Industrie- und Logistikimmobilien) und 'Wohnimmobilien' vorgenommen ++ Die Investmentstrategie der Zielinvestitionen besteht regelmäßig darin, ein breit diversifiziertes Portfolio aus verschiedenen Immobilieninvestments (Immobilien, Beteiligungen, Immobilienprojekte bzw. immobilienähnliche und immobilienbezogene Anlagen oder Vermögenswerte) aufzubauen. Im Rahmen der Anlagestrategie werden dabei auch Value-Added-Strategien oder opportunistische Strategien verfolgt, um bestehende Wertschöpfungspotenziale bei Immobilieninvestitionen zu nutzen. Vorgesehen ist, sich über mindestens fünf Investitionen in institutionelle Zielfonds weltweit mittelbar an mindestens 20 einzelnen Investments in der Assetklasse Immobilien zu beteiligen ● Die grundsätzlich bestehenden Blindpool-Risiken werden u. a. durch folgende kumulativ zu erfüllende Investitionskriterien bzw. Anlagegrenzen sinnvoll reduziert (Auswahl): Institutionelle Zielfonds müssen u. a. ++ ein laufendes Berichtswesen nach anerkannten Bilanzierungsrichtlinien, bspw. HGB, IFRS oder US-GAAP, vorweisen. Jahresabschlüsse müssen von anerkannten und renommierten Wirtschaftsprüfungsgesellschaften testiert sein ++ erfolgsabhängige Gebührenkomponenten aufweisen, und ++ 60 % der Zielinvestitionen werden in der EU inkl. UK sowie den USA allokiert ++ Institutionelle Zielfonds, die den Erwerb von nur einem Immobilieninvestment vorsehen (Single-Asset-Strategien), sind insoweit möglich, wenn auf Ebene des Portfolios die Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung sichergestellt ist. Die Manager der institutionellen Zielfonds ++ müssen eigenes Kapital in die Zielfonds investieren ++ positive Anlageerfolge im Bereich der Asset-Klasse Immobilien vorweisen können ● Der Anteil des Gesamtinvestitionsvolumens (exkl. Agio) für institutionelle Zielfonds inkl. Anschaffungsnebenkosten und Transaktionsvergütung beträgt ca. 87 %, so dass eine akzeptable Kostenquote vorliegt ● Als Laufzeit werden für die Investitionsphase bzw. den Reinvestitionszeitraum nach Abschluss der Beitrittsphase ca. fünf Jahre angestrebt, mit anschließender Auszahlungsphase. Die verfügbare Liquidität soll während der Laufzeit vorwiegend für Reinvestitionen verwendet werden. Laufende Auszahlungen während der Laufzeit sind frühestens nach dem Ende der Beitrittsphase möglich, jedoch nicht vorgesehen ● Auf der Grundlage bisheriger Erfahrungswerte im Rahmen bereits getätigter Investitionen hat die KVG für die Ermittlung der angestrebten Erträge ein Portfolio typischer institutioneller Zielfonds, die in die Asset-Klasse Immobilien investieren, unterstellt. Anhand der prognostizierten laufenden Erträge sowie der angenommenen Wertentwicklung ergibt sich eine mögliche Gesamtauszahlung für Anleger im Basisszenario von ca. 152 %, so dass entsprechende Anreize für eine Beteiligung bestehen. Das untere Szenario geht davon aus, dass gegenüber dem Basisszenario eine negative Abweichung bei den möglichen laufenden Erträgen sowie Wertentwicklungen der Zielinvestitionen in Höhe von -15 % eintritt, wodurch sich ein Gesamtrückfluss von 137 % ergibt. Im oberen Szenario 2 (positive Abweichung bei den laufenden Erträgen sowie Wertenwicklungen der Zielinvestitionen in Höhe von +15 %) wird ein Gesamtrückfluss von 167 % prognostiziert. 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 Gesamtlaufzeit, so dass eine ausgewogene Interessenidentität mit den Investoren gewährleistet ist.

'k-mi'-Fazit: Das Angebot ermöglicht Privatanlegern den Einstieg in die bewährte Anlagestrategie der Deutschen Finance Group und damit parallel zu institutionellen Investoren lukrative Zugangswege zu exklusiven und nicht unmittelbar verfügbaren börsenunabhängigen Immobilien-Investments. Vorgesehen ist die globale und zu Sicherheitszwecken nach mehreren Parametern diversifizierte Anlage in Immobilien bei mittlerer Laufzeit. Durch die Investition in Wertsteigerungsstrategien bzw. Value-Added-Investments werden zudem entsprechende Ertragspotentiale erschlossen. Die Deutsche Finance als erfahrener Investment-Manager verfügt über eine anerkannte Leistungsbilanz und Spezial-Know-how. Die Beteiligung bietet damit für Investoren unter Korrelations- und Sicherheitsgesichtspunkten zudem interessante Alternativen und Ergänzungen für herkömmliche Core-Immobilien-Investments.

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

steuerberater intern
immobilien intern
umsatzsteuer intern
ihr Steuerberater
steuertip GmbH intern
EXCLUSIV (Schweiz)

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

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