

Düsseldorf, 20.07.2018 42. Jahrgang Beilage zu Nr. 29/18

•• 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 <u>auf der Grundlage der Prospektangaben langfristig</u> <u>den versprochenen wirtschaftlichen Erfolg</u> erwarten lässt. – Heute im Check:

Deutsche Finance Income – Zins 1. Die Emittentin gibt Nachrangige Namensschuldverschreibungen mit fester Verzinsung heraus und wird mit den ihr zu Investitionszwecken zur Verfügung stehenden Mitteln unmittelbare und mittelbare Immobilien- und Infrastrukturinvestitionen tätigen. Das geplante Emissionsvolumen beträgt 15 Mio. €. Die Mindestzeichnungssumme beträgt 1.000 € (zzgl. bis zu 6 % Agio). Die Laufzeit der Namensschuldverschreibungen ist fest auf den Ablauf des 30.06.2026 befristet und beginnt individuell für jeden Anleger zum Erwerbszeitpunkt. Die Laufzeit endet vorbehaltlich der Verlängerung mit Ablauf des 30.06.2026, ohne dass es jeweils einer Kündigung bedarf. Die Emittentin ist berechtigt, die Laufzeit der Namensschuldverschreibungen um ein Jahr, mithin bis zum 30.06.2027, zu verlängern.

Emittentin, Anbieterin, Prospektverantwortliche: DF Deutsche Finance Income GmbH & Co. KG (Leopoldstraße 156, 80804 München). Anlageberatung: DF Deutsche Finance Asset Management GmbH und DF Deutsche Finance Securities GmbH (gleiche Anschrift). Investitionsgesellschaft: DF Deutsche Finance Income Investitions S.á r.l. (1c, rue Gabriel Lippmann, 5365 Munsbach/Luxemburg). Verwahrstelle: Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG, NL Luxemburg (gleiche Anschrift)

Unsere Meinung: ● Die **Deutsche Finance Group**/ München verwaltet aktuell insgesamt 12 Investmentvermögen als geschlossene Publikums-AIF sowie 10 Mandate mit professionellen Investoren und 6 institutionelle Mandate. Das Emissionsvolumen der bereits platzierten Publikumsfonds der Deutschen Finance Group beträgt ca. 520 Mio. €. Das gesamte für professionelle und institutionelle Investoren u. a. für Versicherungsgesellschaften verwaltete Kapital beläuft sich auf 1,46 Mrd. €. Die Deutsche Finance Group 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 mehr als 100 institutionellen Zielfonds beteiligt, die wiederum risikodiversifiziert in 39 Ländern investiert haben. Das Portfolio um-

fasst somit mehr als 3.000 global und sektoral diversifizierte Einzelinvestments im Bereich Immobilien und Infrastrukturanlagen. Innerhalb des Portfolios wurden in den letzten Jahren weltweit mehr als 1.000 Direktinvestment-Exits mit einem durchschnittlichen Mittelwert (ungewichtet) von 1,75x Multiple realisiert. 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 Anlagestrategie im Rahmen der geplanten Immobilien- und Infrastrukturinvestitionen ist insbesondere der Erwerb, das Halten und Verwalten von Anteilen an in- und ausländischen Investmentvermögen, Personengesellschaften und Kapitalgesellschaften mit beschränkter Haftung, die mittelbar oder unmittelbar in die Asset-Klassen Immobilien und Infrastruktur, Private Equity Real Estate und Private Equity Infrastructure, in immobilienähnliche und infrastruk-



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.

kapital-markt intern kapital-markt in

turähnliche Anlagen sowie in Anlagen mit Bezug zum Immobilien-bzw. Infrastruktursektor investieren. Die Emittentin kann Investitionen unmittelbar oder mittelbar sowie auch im Rahmen von hybriden Beteiligungs- oder Finanzierungsstrukturen (sog. Mezzanine Investments) tätigen, jedoch ausschließlich über ihre 100%ige Tochtergesellschaft DF Deutsche Finance Income Investitions S.à r.l. Da die Anlageobjekte noch nicht feststehen, bestehen entsprechende Blind-Pool-Risiken. Neben der Auswahl der Assetklasse Immobilien und Infrastruktur und den Chancen auf attraktive Renditen durch institutionelle Investmentstrategien steht insbesondere die Risikominimierung des Gesamtportfolios durch Diversifikation im Zentrum. Beispielhaft kann hierfür die Diversifikation des Gesamtportfolios der Deutsche Finance Group herangezogen werden. Dies beinhaltet zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung Investitionen zu: ++58 % Schwellenländer und 42 % Industrieländer, 49 % Europa, 21 % Lateinamerika, 22 % Asien/Pazifik und 8 % Nordamerika ++ Die Immobilien-Diversifikation beinhaltet: 35 % Wohnen, 18 % Büros, 18 % Einzelhandel, 11 % Gewerbe/ Logistik, 8 % Hotels, 3 % Studentenwohnheime und 7 % Sonstige ++ Die Infrastruktur-Diversifikation beinhaltet: 58 % Transport, 38 % Versorgung und 4 % Service. Durch eine breite Anlagestrategie soll ein nach zahlreichen Kriterien diversifiziertes globales Gesamtportfolio realisiert werden, das durch seine breite Streuung Sicherheitsanforderungen und Renditeziele in die optimale Balance bringt ● Der Schwerpunkt der Investitionen liegt zudem auf börsenunabhängigen Investitionen in sog. Private Markets, mit überdurchschnittlichen Wertsteigerungspotentialen sowie einer niedrigeren Volatilität und einer geringeren Korrelation zu Aktienmärkten. Durch eine Beimischung von börsenabhängigen Investitionen im Bereich Immobilien und Infrastruktur (Immobilien- und Infrastrukturaktien/REITS) als weiteres Diversifikationselement werden zudem gelistete Marktsegmente abgedeckt, die börsenunabhängig nicht bzw. nicht effizient darstellbar sind und/oder besondere Marktopportunitäten wahrgenommen • Für Immobilien- und Infrastrukturinvestitionen stehen der Emittentin planmäßig insgesamt rund 14,21 Mio.€ bzw. 94,75 % des Gesamtbetrages der Namensschuldverschreibungen (exkl. Agio) zur Verfügung, so dass die Belastung mit Initialkosten vergleichsweise gering ist. Die laufenden Vergütungen für Anlegerverwaltung und -betreuung betragen 1,1 % p. a., so dass diesbezüglich ebenfalls eine schlanke Kostenstruktur vorliegt ● Die Abwicklung der Investitionen erfolgt über die DF Deutsche Finance Income Investitions S.á r.l. als 100%ige Tochtergesellschaft der Emitten-

tin, wobei die Emittentin die ihr zur Verfügung stehenden Mittel in Form von Eigenkapital und Gesellschafterdarlehen an ihre Tochtergesellschaft weiterreichen wird. Diese wird mit den ihr zur Verfügung stehenden Mitteln die Immobilien- und Infrastrukturinvestitionen nach Maßgabe der von der Emittentin festgelegten Anlagestrategie tätigen, wobei durch die Beauftragung der Verwahrstelle eine mit geschlossenen AIF vergleichbare externe Kontrollfunktion eingerichtet wurde. Die Darlehensvaluta kann über die Laufzeit des Darlehens mit bis zu 6 % p. a. sowie einer einmaligen Zinszahlung in Höhe von 10,0 % der Darlehensvaluta verzinst werden • Der Prospekt enthält eine ausführliche Liquiditätsprognose. Bei dieser wurde nach einem gewissen Sicherheitsabschlag davon ausgegangen, dass aufgrund bisheriger Erfahrungswerte der beauftragten Anlageberater die Immobilien- und Infrastrukturinvestitionen mit einem Mittelwert (ungewichtet) von 1,62x Multiple realisiert werden können und dass Rückflüsse aus den getätigten Investitionen erneut investiert werden können. Auf dieser Erfahrungsgrundlage und weiteren Annahmen zur Kapitalbindung werden Einnahmen aus der Tochtergesellschaft von ca. 53 % über die Laufzeit bis zum Ende des Jahres 2026 prognostiziert • Auf Ebene der Emittentin wird hierbei für Anleger über die Laufzeit ein Gesamtrückfluss von 130 % vor Steuern ausgezahlt, der sich wie folgt zusammensetzt: Die Namensschuldverschreibungen werden mit einem jährlichen Zinssatz von 3 % auf den eingezahlten Nennbetrag der Namensschuldverschreibungen - ggf. zeitanteilig - verzinst. Mit dem Ende der Laufzeit werden die Namensschuldverschreibungen zusätzlich mit einem einmaligen Zinszuschlag von 6 % verzinst sowie zum Nominalwert spätestens am 30.09.2026 zurückgezahlt, so dass entsprechende Anreize für eine Beteiligung bestehen.

'k-mi'-Fazit: Der Deutschen Finance Group ist mit dem vorliegenden Angebot eine sinnvolle Ergänzung der Produktpalette gelungen bei Fortführung der in der Vergangenheit erfolgreich unter Beweis gestellten Anlagestrategie. Mit der Deutsche Finance Income – Zins 1 erhalten Investoren die Möglichkeit einer breit gestreuten, börsenunabhängigen und festverzinslichen Investition in Immobilien und Infrastrukturanlagen bei relativ geringen Kosten, einer überschaubaren Laufzeit und einer anlegerfreundlichen Mindestbeteiligung. Durch Beauftragung einer Verwahrstelle auf Ebene der Investitionsgesellschaft ist zudem eine mit geschlossenen AIF vergleichbare externe Kontrollfunktion vorhanden, so dass das Angebot zur Beimischung gut geeignet ist.

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

del Bellon Horenman Websch Barbino Barbino Berting Barbino Berting Barbino Bar