



DEUTSCHE FINANCE GROUP

WERBUNG

13

DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 13

STARTPORTFOLIO



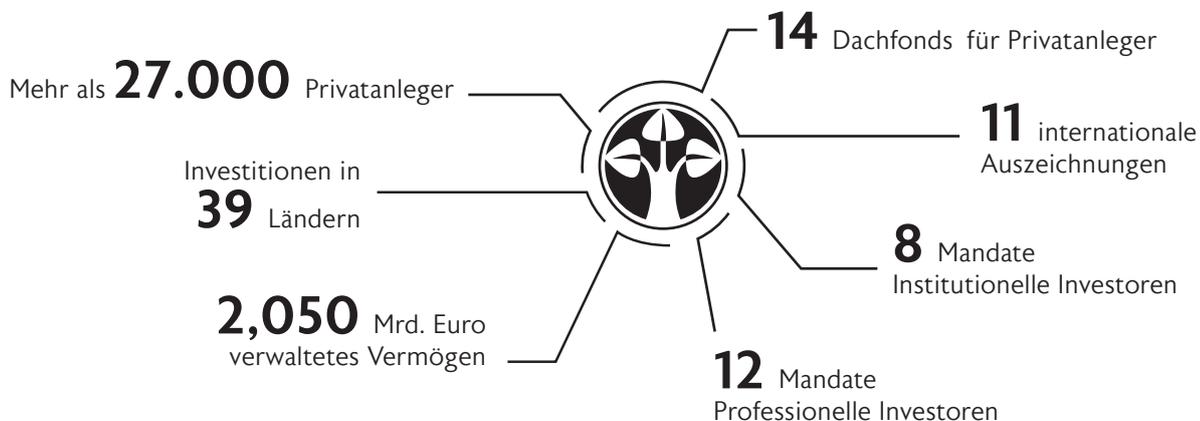
DEUTSCHE FINANCE GROUP

Die Deutsche Finance Group mit Sitz in München und Präsenzen in London, Zürich, Luxemburg und Denver ist als Finanzdienstleistungskonzern in den Geschäftsbereichen Asset Management, Fund Management, Strategieberatung, Anlageberatung und Anlegerverwaltung tätig und spezialisiert auf institutionelle Private Market Investments in den Assetklassen Immobilien, Private Equity Real Estate und Infrastruktur.

Durch innovative Finanzstrategien und fokussierte Asset Management-Beratung bietet die Deutsche Finance Group privaten, professionellen und institutionellen Investoren exklusiven Zugang zu internationalen Märkten und deren Investment-Opportunitäten.

KONZERNFAKTEN

Stand: 30.11.2018



SICHERHEIT FÜR INVESTOREN

Die DF Deutsche Finance Investment GmbH ist eine durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zugelassene und beaufsichtigte Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) und verfügt weiterhin über die Zulassung zur Finanzportfolioverwaltung.

Die DF Deutsche Finance Solution Service GmbH ist ein durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) für die Anlagevermittlung zugelassenes und beaufsichtigtes Finanzdienstleistungsinstitut.

› **1.500**

Mehr als 1.500 institutionelle Investmentstrategien geprüft (sog. Short-List)

250

In 250 institutionelle Investmentstrategien investiert

5 Mrd. Euro

Gesamtinvestitionsvolumen (Eigenkapital) des Teams

ERFAHRUNG UND KOMPETENZ

Die Deutsche Finance Group nutzt ihre hervorragende internationale Vernetzung zu institutionellen Investoren und Produkthanbietern und sichert somit den Zugang zu Investitionsstrategien, die dem breiten Markt nicht zur Verfügung stehen. Das Asset Management-Team der Deutsche Finance Group zeichnete unter anderem für den Aufbau von Immobilien- und Infrastrukturportfolios großer institutioneller Investoren in Deutschland verantwortlich.

Die Erfahrung des institutionellen Investierens wird durch einen in Deutschland herausragenden Track Record des Asset Management-Teams bestätigt.



DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 13

Der Deutsche Finance Investment Fund 13 konzentriert sich auf die Assetklasse Immobilien und Infrastruktur.

Die Investitionsstrategie des Investmentfonds besteht im Wesentlichen darin, vor allem Privatanlegern Zugangswege zu exklusiven immobilien- und infrastrukturbezogenen Investitionen zu ermöglichen (mittelbar oder unmittelbar), die in der Regel nur institutionellen Investoren zugänglich und vorbehalten sind. Dabei umfassen institutionelle Investmentstrategien Club Deals, Joint Ventures, Co-Investments und sonstige gesellschaftsrechtliche Kooperationen von institutionellen Investoren zum Erwerb und zur Realisierung von Investments mit einer nachvollziehbaren Investitionsstrategie. Investitionen können auch durch den Erwerb solcher Beteiligungen auf dem Zweitmarkt (sog. Secondaries) erfolgen. Kapitalbündelung und überdurchschnittlich hohe Qualitätsstandards in allen Phasen des Investitionsprozesses versetzen den Investmentfonds in die Lage, einen weitaus effizienteren Wirkungsgrad zu erzielen, als Investitionen in konventionelle Anlageprodukte aus dem Privatkundenumfeld.

NETZWERK ZU INSTITU- TIONELLEN PARTNERN

Die Deutsche Finance Group verfügt über ein einzigartiges globales Netzwerk zu finanzstarken institutionellen Investoren und institutionellen Produktanbietern. 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.

GEPLANTES START- PORTFOLIO

Im Rahmen der Prüfung von geeigneten institutionellen Investmentstrategien für den Deutsche Finance Investment Fund 13 wurden zunächst drei Investmentstrategien identifiziert, die diversifiziert in Infrastrukturimmobilien in den USA und Europa investieren.

Bei erfolgreichem Abschluss der Due Diligence Maßnahmen werden die institutionellen Investmentstrategien das Startportfolio des Deutsche Finance Investment Fund 13 bilden.

Im Zuge des Portfolioaufbaus sowie während der Reinvestitionsphase werden weitere Investmentstrategien gezeichnet, die das Portfolio während der Laufzeit des Fonds entsprechend diversifizieren.



START-
PORTFOLIO

STUDENT HOUSING PORTFOLIO USA

Die erste institutionelle Investmentstrategie ist auf den Erwerb und die Optimierung eines Portfolios von Studentenunterkünften in den USA ausgerichtet. In den prognostizierten 5-6 Jahren bis zum Verkauf wird auf Ebene der institutionellen Investmentstrategie eine durchschnittliche laufende Verzinsung von rund 6-8% IRR^{1,2} netto prognostiziert und die Gesamtrendite mit über 15 % IRR^{1,2} netto berechnet.



In 5 bis 6 Jahren 6-8%
durchschnittliche laufende Verzinsung.
GESAMTRENDEITE
15% IRR^{1,2} NETTO

Investmentstrategie

Die Strategie besteht darin, ein Portfolio von Studentenunterkünften in exzellenten Lagen amerikanischer Universitätsstädte von zumeist unprofessionellen Eigentümern zu erwerben, zu optimieren und dabei Skaleneffekte zu generieren. Nach der Realisierung umfangreicher Asset Management Maßnahmen wird das Portfolio an einen institutionellen Investor veräußert. Diese Strategie verbindet Aspekte einer klassischen Wertsteigerungsstrategie bei gleichzeitiger Erzielung nachhaltiger Cash Flows. Erstes Objekt des Portfolios ist voraussichtlich eine Studentenunterkunft in Boulder/Colorado. Das Objekt in unmittelbarer Nähe zum Campus der Universität zeichnet sich dadurch aus, dass in den letzten Jahren bereits 292 von 356 Einheiten umfangreich saniert wurden und im Vergleich zu anderen Einrichtungen einen sehr guten Ausstattungsstandard aufweist. Die verbleibenden 64 Einheiten sollen nun über die nächsten Quartale saniert und anschließend wieder vermietet werden. Aufgrund der guten Qualität der Einrichtung und der dynamischen Entwicklung des Universitätsstandortes sind signifikante Mieterhöhungen und damit zusätzliche Wertsteigerungen möglich.

1,2 Erläuterungen zu den Fußnoten siehe Seite 10



STUDENT HOUSING PORTFOLIO DÄNEMARK

Die zweite institutionelle Investmentstrategie ist auf den Erwerb und die Optimierung eines Portfolios von Studentenunterkünften in Dänemark ausgerichtet. In den prognostizierten 5-6 Jahren bis zum Verkauf wird auf Ebene der institutionellen Investmentstrategie eine durchschnittliche laufende Verzinsung von rund 6-7% IRR^{1,2} netto prognostiziert und die Gesamttrendite mit über 15 % IRR^{1,2} netto berechnet.

In 5 bis 6 Jahren 6-7%
durchschnittliche laufende Verzinsung.
GESAMTTRENDITE
15% IRR^{1,2} NETTO

Investmentstrategie

Die Strategie besteht darin, ein Portfolio von sechs bis acht Studentenunterkünften in exzellenten Lagen u.a. von Dänemarks Universitätsstädten Kopenhagen, Aarhus und Odense mit hohem Optimierungspotenzial zu erwerben oder zu entwickeln, den laufenden Cash Flow zu stabilisieren und dabei Skaleneffekte zu generieren. Nach der Umsetzung umfangreicher Asset Management Maßnahmen wie Vermietung, Aus- und Umbau sowie Realisierung von Kosteneinsparungsmaßnahmen wird das Portfolio an einen institutionellen Investor veräußert.

Diese Strategie verbindet ebenfalls Aspekte einer klassischen Wertsteigerungsstrategie bei gleichzeitiger Erzielung nachhaltiger Cash Flows. Bei dem ersten Direktinvestment handelt es sich um eine Studentenunterkunft mit 228 Betten in einem aufstrebenden Stadtteil Kopenhagens. Das Objekt ist bereits voll vermietet mit einer umfangreichen Warteliste interessierter Studenten. Ein weiteres Objekt in einer sehr attraktiven Lage Kopenhagens ist aktuell in der Due Diligence. Weitere Direktinvestments in Aarhus und Odense befinden sich in unterschiedlichen Stadien der Prüfung.



ENTWICKLUNG LABOR-/FORSCHUNGS- UND VERWALTUNGS- FLÄCHEN USA

Die dritte institutionelle Investmentstrategie ist auf die Entwicklung von universitätsnahen Labor-/Forschungs- und Verwaltungsflächen für Nutzer u.a. aus den Bereichen Bioscience, Pharma oder Medizin ausgerichtet. Das Baugrundstück mit bestehender Baugenehmigung liegt in Boston/USA in unmittelbarer Nähe zu den renommierten Universitäten Harvard und MIT. In den geplanten 5 Jahren bis zum Verkauf wird auf Ebene der institutionellen Investmentstrategie eine Gesamtrendite mit über 15 % IRR^{1,2} netto berechnet.



Investmentstrategie

Die Strategie besteht darin, ein Grundstück in bester universitätsnaher Lage von Boston zu erwerben und zu bebauen. Die zu errichtenden Labor-, Forschungs- und Verwaltungsflächen werden anschließend an Unternehmen u.a. aus den Bereichen Biotech, der Pharmaindustrie oder auch aus dem medizinischen Bereich vermietet. Nach erfolgreicher Vermietung und Stabilisierung der Mieterträge wird das Objekt an einen institutionellen Anleger veräußert. Diese Strategie zielt auf die Aspekte einer Wertsteigerungsstrategie durch Projektentwicklung in Verbindung mit dem Ankauf von Flächen unter Marktpreis. Das Objekt weist keine Genehmigungsrisiken auf, es liegt bereits eine Baugenehmigung vor. Ein weiteres zu erwerbendes Nachbargrundstück verfügt auch über Baurecht und kann ebenfalls wesentlich unter aktuellem Marktpreis erworben werden. Zudem besteht die Option nach Fertigstellung des vorliegenden Projektes einen weiteren Bauabschnitt zu errichten. Die Vermietungsaussichten des Objektes sind exzellent, im relevanten Teilmarkt beträgt der Leerstand aktuell unter 1%.

In 5 Jahren
GESAMTRENDEITE
15% IRR^{1,2} NETTO

Die Beteiligung an dem Investmentfonds birgt neben der Chance auf Wertsteigerungen bzw. Erträge in Form von Auszahlungen auch (Verlust-)Risiken. Für die Anlageentscheidung des Anlegers sollten alle in Betracht kommenden Risiken einbezogen werden, die an dieser Stelle nicht vollständig und abschließend erläutert werden können. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt in Kapitel 8 „Risiken“ (Seiten 45 bis 65) zu entnehmen.

RISIKEN DER BETEILIGUNG (AUSZUG)

Blind-Pool-Risiko

Die Investitionen des Investmentfonds stehen anfänglich noch nicht fest (sog. Blind-Pool). Das Risiko eines Blind-Pool-Konzepts besteht darin, dass zu dem Zeitpunkt, in dem das Investitionskapital zur Verfügung steht, möglicherweise keine attraktiven Angebote von institutionellen Investitionsstrategien vorhanden sind und deshalb das Kapital in andere institutionelle Investitionsstrategien mit u. U. höherem Risikoprofil, schlechterer Performance oder allgemein erst zu einem späteren Zeitpunkt oder gar nicht investiert werden kann.

Management- und Schlüsselpersonenrisiko

Die Auswahl und der wirtschaftliche Erfolg der zu tätigen Investitionen sind maßgeblich vom Asset Management-Team der Kapitalverwaltungsgesellschaft* des Investmentfonds sowie dem Management der institutionellen Investmentstrategien abhängig. Ein Wechsel des Managements oder Fehlentscheidungen des Managements können mit nachteiligen Folgen für die Wertentwicklung der institutionellen Investmentstrategien und damit auch für den Wert der Beteiligung des Anlegers an dem Investmentfonds verbunden sein.

Risiken im Zusammenhang mit Immobilieninvestitionen

Investitionen im Bereich Immobilien können u. a. Projektentwicklungsrisiken im Rahmen der Planung und Errichtung von Immobilien, Wettbewerbsrisiken, Mängelrisiken, behördlichen Einschränkungen bspw. bei der Genehmigung von Immobilien unterliegen und sich damit nachteilig auf die Wertentwicklung einer Investition auswirken.

Risiken im Zusammenhang mit Infrastrukturinvestitionen

Investitionen im Bereich Infrastruktur können u. a. Projektentwicklungsrisiken im Rahmen der Planung und Errichtung von Infrastrukturanlagen, Umweltrisiken im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb von Infrastrukturanlagen, Wettbewerbsrisiken, Mängelrisiken, behördlichen Einschränkungen bspw. bei der Genehmigung von Infrastrukturanlagen sowie politischen Einflüssen bspw. bei der Förderung von Infrastrukturanlagen unterliegen und sich damit nachteilig auf die Wertentwicklung einer Investition auswirken.

Wichtige Hinweise:

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. 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. Die dargestellte Kapitalanlage ist eine längerfristige unternehmerische Beteiligung, die wirtschaftliche, steuerliche und rechtliche Risiken beinhaltet, die im Extremfall einen Totalverlust des eingesetzten Kapitals bedeuten können. Maßgeblich für eine Entscheidung über die Investition in die dargestellte Kapitalanlage sind allein die Angaben im aktuellen Verkaufsprospekt und die aktuellen wesentlichen Anlegerinformationen. Eine fundierte Beteiligungsentscheidung sollte daher allein nach Kenntnis des Inhalts des 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, Leopoldstraße 156, 80804 München, auf einem dauerhaften Datenträger, bspw. in Papierform, sowie als Download unter www.deutsche-finance.de/investment erhältlich.

Bildnachweis:

S. 1 www.shutterstock.com/IM_photo, S. 2 www.shutterstock.com/CienpiesDesign, S. 4 www.shutterstock.com/chuyuss, S. 6 www.shutterstock.com/jorisvo

Erläuterungen zu den Fußnoten:

¹ IRR (Internal Rate of Return):

(IRR, engl.: Interner Zinsfuß) drückt die rechnerische Verzinsung des jeweils in der Beteiligung kalkulatorisch gebundenen Kapitals unter Berücksichtigung der zeitlichen Komponente aus. Das kalkulatorisch gebundene Kapital ändert sich im Verlauf der Beteiligung (durch Ausschüttungen/Entnahmen). Die IRR-Rendite beziffert daher nicht die Verzinsung der tatsächlich gekennzeichneten Kapitaleinlage, sondern des jeweils kalkulatorisch gebundenen Kapitals. Eine Vergleichbarkeit der IRR-Renditen verschiedener Vermögensanlagen ist nur bei gleicher Laufzeit und vergleichbarem Kapitalbindungsverlauf möglich. Der Netto-IRR berücksichtigt regelmäßig die voraussichtlichen Kosten und Gebühren, die auf Ebene des Investments anfallen.

² Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT GMBH

Leopoldstraße 156 — 80804 München — Germany

Tel +49 (0) 89 – 64 95 63 – 0

Fax +49 (0) 89 – 64 95 63 – 10

info@deutsche-finance.de

www.deutsche-finance.de/investment