



## Kurzanalyse

### DF Deutsche Finance Investment Fund 22 GmbH & Co. geschlossene INVKG



Hinweis: Jegliche Vervielfältigung, Verbreitung, Verwendung, Verarbeitung, Veröffentlichung oder Speicherung, gleich in welcher Art und Weise, privat wie gewerblich, ist ohne die Einholung eines ausdrücklich schriftlichen Nutzungsrechtes strengstens untersagt. Urheber und Autor der Analyse: **LSI Sachwertanalyse**.

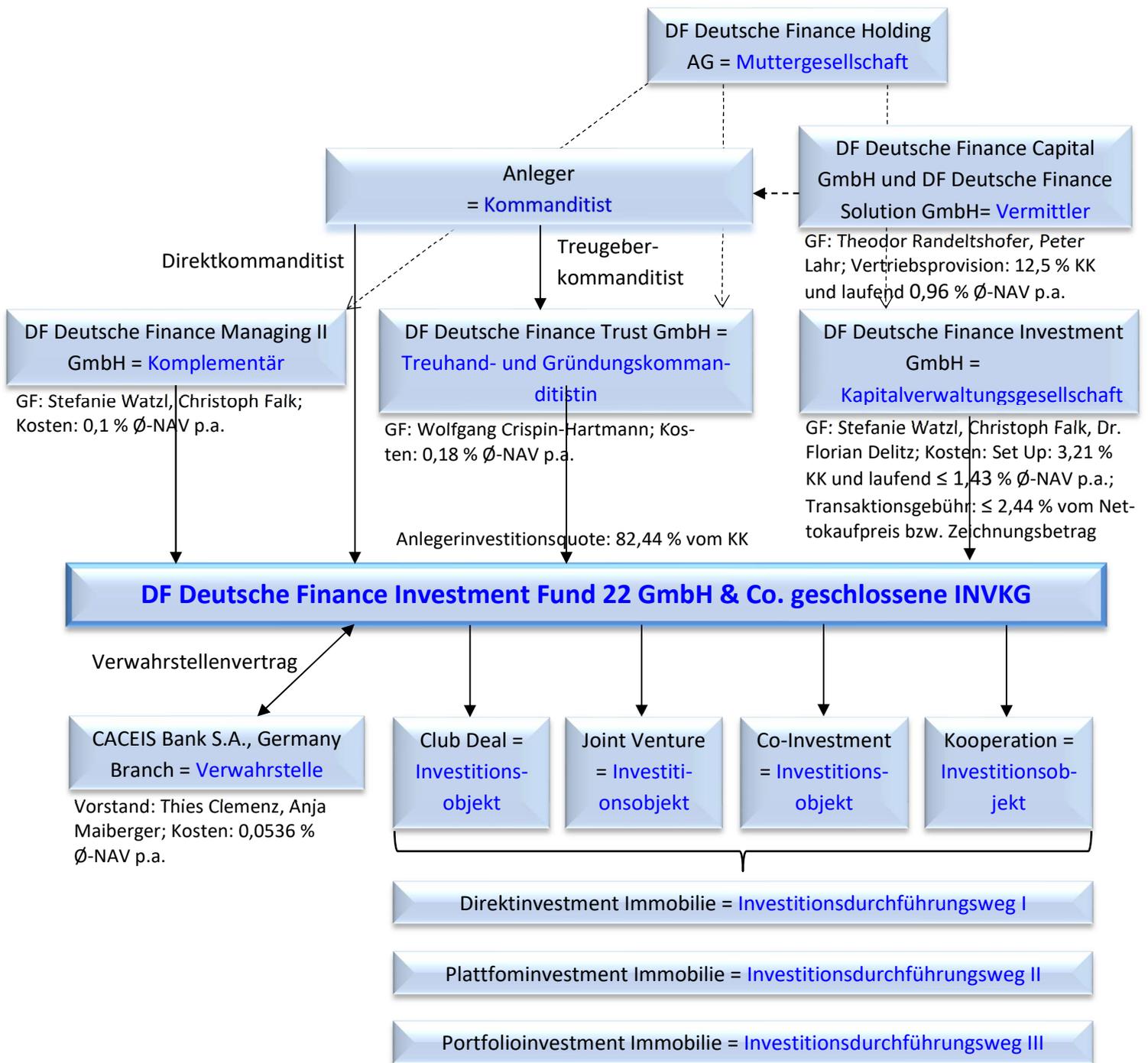
## Executive Summary

Der Alternative Investmentfonds DF Deutsche Finance Investment Fund 22 investiert mittels institutioneller Investmentstrategien zusammen mit anderen professionellen Marktteilnehmern in verschiedenartige Immobilienprojekte mit Wertsteigerungspotenzial sowie Projektentwicklungen in Europa und den USA.

## Fondsübersicht

	Rahmendaten
Emittent	Deutsche Finance Group
Emissionsphase	02/2023 – 06/2024 mit Verlängerungsoption bis 12/2024
Regulierungsrahmen	Kapitalanlagegesetzbuch
Kapitalverwaltungsgesellschaft	DF Deutsche Finance Investment GmbH
Verwahrstelle	CACEIS Bank S.A., Germany Branch
Investitionsvehikel	Alternativer Investmentfonds (AIF)
Ausgestaltungsform	risikogemischt
EU-Offenlegungsverordnung	Artikel-6-Fonds
Investitionsausgestaltung	mittelbare Beteiligung an Immobilien, immobilienähnliche und immobilienbezogene Investments sowie Private Equity Real Estate-Beteiligungen mit Value Add Charakter
Nutzungsarten	Gewerbeimmobilien mit Schwerpunkt Büro, Industrie, Einzelhandel, Hotel und Logistik sowie Wohnimmobilien
Investitionsraum	Westeuropa und USA
Mindestbeteiligungssumme	1 000 €
Agio	5 %
Haftsumme	1 % der gezeichneten Kommanditeinlage
Stimmrecht	je 100 € des Kapitalkonto I gewährt eine Stimme
geplante Fondslaufzeit	31.12.2029; mit Verlängerungsoption um bis zu drei Jahre
Kommanditkapital ohne Agio	35 Mio. Euro
Investitionsquote Fondsebene	82,44 %
Investitionsquote + Liquiditätsreserve	83,62 %
Fremdkapitalquote (Fondsebene)	0 %
Fremdkapitalquote (Objektebene)	ca. 60 %
Fremdkapital und Konditionen	n. a.
laufende Ausschüttung	nicht vorgesehen, da Wiederanlagekonzept
Ausschüttungsrhythmus	endfällig
Schlussausschüttung	152 %
Gesamtausschüttung	152 %
Mehrerlösverteilung	15 % an KVG bei Hurdle Rate von 5 % p.a.
Übertragungsmöglichkeit	zum 31.12. mit Zustimmung der Komplementärin
steuerliche Behandlung	Einkünfte aus Gewerbebetrieb / persönlicher Steuersatz / Gewerbesteueranrechnung
approximierte Gesamtkostenquote	3,55 % p.a.

## Organigramm, personelle Verflechtungen, Kostenbelastungen



Σ laufende Vergütung [KVG, Komplementär, Treuhänder, Verwahrstelle; alle Ebenen] ≤ 3,55 % Ø-NAV

Erläuterungen: KK = Kommanditkapital, FK = Fremdkapital, GF = Geschäftsführer, NAV = Nettoinventarwert, KP = Kaufpreis, VP = Verkaufspreis, ≤ = bis zu (-Klausel), Set Up = Einrichtungsgebühren

Diagramm: LSI Sachwertanalyse, eigene vereinfachte Darstellung

## Konkrete Investitionsausgestaltung

Das vorliegende Beteiligungsangebot soll es Privatanleger ermöglichen, in exklusive Immobilienprojekte zu investieren, die ansonsten nur institutionellen Investoren vorbehalten sind. Hierzu werden mittelbare Investitionen in Immobilien, immobilienähnliche und immobilienbezogene Investments sowie Beteiligungen an Private Equity Real Estate Strategien verstanden. Auch der Erwerb von bereits emittierten Beteiligungen im Rahmen von Zweitmarkttransaktionen sind möglich. Umgesetzt wird die Investitionsstrategie mittels institutioneller Beteiligungsformen in Form von Club-Deals, Joint Ventures, Co-Investments und gesellschaftsrechtlichen Kooperationen. Mitinvestoren sind beispielsweise (staatliche) Investmentfonds, Pensionsfonds, Versicherungen, die Kirche, Universitäten und / oder Stiftungen. Mit den so gebündelten Geldern können entweder direkt Immobilien erworben, aber auch Beteiligungen an Plattformen und/oder Portfolien eingegangen werden, die ihrerseits den Erwerb der Liegenschaften vornehmen. Dabei müssen die Objekte ein vorher definiertes Wertschöpfungspotenzial besitzen. Oftmals geht es um die Repositionierung, Sanierung oder Modernisierung von Immobilien. Innerhalb einer überschaubaren Objektlaufzeit zwischen 3 bis 5 Jahren sollen die Maßnahmen abgeschlossen werden und die Immobilie schlussendlich wieder höherpreisig veräußert werden. Die Umsetzung der institutionellen Investmentstrategie kann auch durch die Gewährung von Gesellschafterdarlehen erfolgen. Durch die Einbeziehung von institutionellen Mitinvestoren ist die Fondsgesellschaft stets Teilhaber aber kein Alleineigentümer der Immobilien. Im Gegenzug verteilen sich die Risiken -aber auch etwaige Überrenditen- auf mehrere Partner. Durch das gemeinschaftliche Investieren können große Projektvolumina gestemmt werden und entsprechende Objektnachfinanzierungen, gerade bei kostenintensiven Gebäuderepositionierungen, leichter durchgeführt werden.

Die Deutsche Finance achtet bei der Auswahl ihrer Investmentpartner darauf, dass diese einen belastbaren Leistungsnachweis in ihrem jeweiligen Immobilienmarktsegment mitbringen. Des Weiteren ist es wichtig, dass die für die Umsetzung eines spezifischen Immobilienprojektes auserkorenen Immobilienmanager mit eigenen Mitteln investiert sind, um eine gleichgerichtete wirtschaftliche Interessenslage zu schaffen. Hinzu gesellen sich hohe Anforderungen an Transparenz und Berichtswesen.

Der vorliegende AIF verfolgt im besonderen Maße Diversifikations- und Streuungsaspekte. So werden Immobilieninvestments über verschiedene Länder, Regionen, Sektoren und Investmentstile getätigt, kombiniert mit unterschiedlichen Projektlaufzeiten, Reifegraden und Managementstile. Der Fonds ist nicht von einzelnen Großprojekten oder länderspezifischen Konjunkturverläufen abhängig, sondern granular investiert. Durch die Reinvestitionsphase kann das Portfolio weiter diversifiziert werden.

Die Deutsche Finance hat für das Startportfolio mehrere institutionelle Investmentstrategien in den USA und Europa identifiziert, die nach erfolgreichem Due Diligence Prozess zum Einsatz kommen können. Die [erste Investmentstrategie](#) ist dabei auf den Erwerb und die Optimierung von Immobilien aus dem Bereich Value Add schwerpunktmäßig in Großbritannien, Irland, Deutschland, Spanien, Portugal, Niederlande und den skandinavischen Ländern ausgerichtet. Nicht selten können die Liegenschaften deutlich unter ihrem Verkehrswert eingekauft werden. Durch Repositionierungsmaßnahmen und Steigerung der Vermietungsleistung können die Objekte liquiditätsmäßig stabilisiert und später an (institutionelle) Investoren veräußert werden. Der verantwortliche Investmentmanager hat bereits in der Vergangenheit drei ähnliche Fonds aufgelegt und renditestarke Immobilienportfolios aufgebaut. Mangels Zahlenmaterials und eingehender Fondsmanagementunterlagen sowie konkreter Erstinvestitionen konnte LSI die Belastbarkeit dieses Investmentansatzes nicht überprüfen. Es ist auch nicht dargelegt worden, welche (Plan-) Rendite beim Fondsanleger nach Abzug aller Kosten verbleiben wird.

Die **zweite institutionelle Investmentstrategie** besteht darin, in deutschen und österreichischen Ballungsgebieten moderne Labor- und Verwaltungsflächen zu entwickeln bzw. das Baurecht für sog. Lab-Office-Gebäude zu schaffen. Der Fokus liegt dabei auf Regionen, in den sich besonders viele Firmen aus dem Pharma- und Biotechnologiesektor angesiedelt haben sowie in der Nähe renommierter Universitäten und anderer Forschungseinrichtungen. Geografisch werden die Großräume München, Berlin, Heidelberg, Rhein/Ruhr und Wien ins Auge gefasst. Nach Sicherung geeigneter Grundstücke und der Baureifmachung erfolgt die Errichtung der Gebäude. Anschließend soll die Veräußerung an institutionelle Investoren erfolgen. Ein **weiterer Investitionsansatz** sieht vor, diese Investmentstrategie für die Entwicklung von modernen Laborflächen auch in den USA durchzuführen. In den Unterlagen wurde beispielhaft die Metropolregion Boston benannt, die ein Hotspot der Biotechnologiebranche als auch renommierter Forschungseinrichtungen ist. Weitere Angaben und insbesondere konkret benannte Investmentfonds bzw. Manager mit ihrem jeweiligen Track Record sind den Unterlagen nicht zu entnehmen gewesen. Trotz der generellen Sinnhaftigkeit dieser Investmentstrategie kann die Tragfähigkeit auf Grund der dünnen Informationslage seitens LSI abschließend nicht beurteilt werden. Es ist auch nicht dargelegt worden, welche (Plan-) Rendite beim Fondsanleger nach Abzug aller Kosten verbleiben wird. Allerdings hat der Anbieter im Rahmen eines Club-Deals für die Schaffung moderner Laborflächen am Standort Boston kürzlich eine überzeugende Produktauflösung vermelden können. Anleger erhielt bei einer Laufzeit von 27 Monaten eine Rendite von 16,1 % p.a.

Die **vierte institutionelle Investmentstrategie** zielt auf den Erwerb und die Optimierung von Logistikimmobilien in Westeuropa, mit Schwerpunkt in Großbritannien, ab. Hierzu soll ein Portfolio mit erkennbarem Wertsteigerungspotenzial aufgebaut werden. Die Liegenschaften sollen insbesondere an aktuelle ESG-Anforderungen angepasst sowie im Einnahmenstrom durch Neu- und Nachvermietungen optimiert werden, um zeitgemäße und cash-flow starke Objekte später veräußern zu können. Für den Aufbau des Logistikimmobilienportfolios hat der Investmentmanager eine eigene Logistikplattform in London etabliert. Dabei konnten bereits erste Projekte im Raum London und Manchester sowie im Südosten Englands gesichert werden. Mangels Zahlenmaterials und eingehender Fondsmanagementunterlagen konnte LSI die Belastbarkeit dieses Investmentansatzes nicht überprüfen. Es ist auch nicht dargelegt worden, welche (Plan-) Rendite beim Fondsanleger nach Abzug aller Kosten verbleiben wird.

Die **fünfte institutionelle Investmentstrategie** zielt auf den Erwerb und die Optimierung von Wohnimmobilien in den USA ab. Dabei werden vor allem Mehrfamilienhäuser bzw. Apartementanlagen und Studentenwohnheime im Süden und Südosten der USA fokussiert. Es sollen Wohnanlagen unter dem fairen Marktwert erworben und repositioniert werden. Hierzu werden die Vermietungsleistungen erhöht und der Miet-Cash-Flow optimiert. Später sollen die erworbenen Wohnimmobilien entweder als Einzelobjekt oder als Portfolio veräußert werden. Mangels Zahlenmaterials und eingehender Fondsmanagementunterlagen konnte LSI die Belastbarkeit dieses Investmentansatzes nicht überprüfen. Konkrete Erstinvestitionen sind den Unterlagen nicht zu entnehmen gewesen. Es ist auch nicht dargelegt worden, welche (Plan-) Rendite beim Fondsanleger nach Abzug aller Kosten verbleiben wird.

Die **sechste institutionelle Investmentstrategie** lehnt sich an die vierte an und zielt auf den Erwerb bzw. die Entwicklung von Logistikimmobilien, schwerpunktmäßig im Süden und Südosten der USA, ab. Es handelt sich hierbei um eine Projektentwicklungsstrategie mit anschließender Erzielung stabiler Cash-Flow-Ströme, um später die Immobilien veräußern zu können. Der Investmentmanager hat seinen Sitz in den USA und plant, eine Logistikplattform zu etablieren, um mit der Realisierung zu beginnen. Weitergehende Informationen, insbesondere über den auserkorenen Investmentmanager wurden LSI nicht vorgelegt, so dass die Belastbarkeit dieses Investmentansatzes nicht überprüft werden kann.

## Gesellschaftsvertrag

Regelungen (Auszug)	Ausgestaltung (Auszug)
§ 3 Gesellschafter / Kommanditkapital / Haftsummen / Einlagen	keine Verpflichtung zum Ausgleich entstandener Verluste; Rückgewähr der Hafteinlage nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten; Befreiung vom In-Sich-Verbot nach § 181 BGB
§ 6 Gesellschafterkonten	Kapitalkonto I: Verbuchung der geleisteten Kommanditeinlage; maßgebend für die Beteiligung am Vermögen und Ergebnis des Investmentfonds sowie für alle Gesellschafterrechte; variables Verrechnungskonto: Verbuchung entnahmefähiger Gewinnanteile sowie Tätigkeitsvergütung und den sonstigen Zahlungsverkehr zwischen dem Investmentfonds und dem Treugeber; Rücklagenkonto: sonstige Rücklagen; Verlustvortragkonto: Verbuchung von Gewinnen und Verlusten bis zum Ausgleich
§ 7 Ausschluss der Nachschusspflicht / Haftung	keine (weiteren) Zahlungs-, Nachschuss-, Kapitalerhöhungs- und Haftungsverpflichtungen; Haftung auf Hafteinlage beschränkt
§ 8 Geschäftsführungs- und Vertretungsbefugnis / externe Kapitalverwaltungsgesellschaft, Verwahrstelle	Komplementärin übt die alleinige Geschäftsführung des Investmentfonds aus, aber Aufgabenübertragung an externe KVG; Befreiung vom In-Sich-Geschäftsverbot nach § 181 BGB
§ 9 Gesellschafterbeschlüsse	grundsätzlich schriftliches Umlaufverfahren; außerordentliche Beschlussfassungen auf Antrag von 10 % des Kapitals
§ 10 Beschlussfassung / Beschlussfähigkeit	Beschlussfähig, wenn alle Gesellschafter ordnungsgemäß geladen sowie Komplementärin und Treuhandkommanditistin anwesend oder vertreten sind; grundsätzlich einfache Mehrheit; 75%iges Quorum bei Änderung Gesellschaftervertrag, Auflösung Investmentgesellschaft, Ausschluss Komplementärin, Änderung der Anlagebedingungen; Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegeben; je volle 100 € eine Stimme
§ 12 Gewinn- und Verlustbeteiligung	Zurechnung von Verlustanteilen auch über die Höhe der Kapitalkonten hinaus, allerdings keine Begründung einer Nachschuss- oder Ausgleichspflicht
§ 16 Informations- und Kontrollrechte	Informations- und Kontrollrechte gemäß § 166 HGB sowie Bucheinsichtsrechte; jährlicher Jahresbericht bis zum 30.09.
§ 17 Übertragung von Kommanditanteilen	Übertragung zum 31.12. eines jeden Jahres mit Zustimmung der Komplementärin; Vorkaufsrecht der Komplementärin; Hafteinlage von 1 % der gezeichneten Kommanditeinlage
§ 18 Dauer des Investmentfonds / Kündigung	Befristung bis zum 31.12.2029; Verlängerung um bis zu 3 Jahre mit einfacher Mehrheit; ordentliche Kündigung ausgeschlossen
§ 20 Ausscheiden aus dem Investmentfonds	Ausscheiden bei Kündigung aus wichtigem Grund, Ausschluss, Privatinsolvenzverfahren oder Kündigung durch Privatgläubiger
§ 22 Folgen des Ausscheidens / Auseinandersetzungsguthaben	Anspruch auf Auszahlung eines Auseinandersetzungsguthaben bei Ausscheiden auf Basis handelsrechtlicher Buchwerte bzw. bei Beteiligungen auf Basis von Verkehrswerten; Ermittlung durch Komplementärin; Auszahlung in fünf gleichen Raten; Abfindungsanspruch gilt nicht als Rückzahlung der Einlage; ab Zeitpunkt des Ausscheidens haftet der Kommanditist nicht für Verbindlichkeiten des Fonds
§ 23 Liquidation	Komplementärin ist Liquidatorin; Kommanditist haften nach Beendigung der Liquidation nicht für Verbindlichkeiten
§ 26 Schlussbestimmungen	Erfüllungsort und Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten ist der Sitz des Investmentfonds, München

## SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ eigentümergeführtes Emissionshaus mit erfahrenem / kompetentem Management</li> <li>◆ renommierter institutioneller Mandatsträger mit entsprechendem Netzwerk</li> <li>◆ nachgewiesener Zugang zu institutionellen Investmentstrategien</li> <li>◆ vollreguliertes Produkt mit erhöhten Transparenz- und Reportingpflichten</li> <li>◆ starke Projektpipeline</li> <li>◆ Länder-, Regionen- und Sektordiversifikation / unterschiedliche Investmentstile</li> <li>◆ breiter Investitionsansatz über verschiedene Immobilienarten und -stadien</li> <li>◆ überzeugende Investmentstrategien mit teilweise hohen Nachfrageüberhängen</li> <li>◆ mehrseitige Überprüfung der Investmentstrategie auf Wirtschaftlichkeit</li> <li>◆ teilweise marktunabhängige Renditebausteine durch aktives Management</li> <li>◆ granulares Immobilienportfolio (Ziel)</li> <li>◆ niedrige Mindestbeteiligung</li> <li>◆ überschaubare Fondslaufzeit</li> <li>◆ überzeugende Renditen abgeschlossener Projekte bzw. Objektverkäufe</li> <li>◆ leistungsabhängige Vergütung mit Hurdle Rate</li> <li>◆ starke Vertriebsleistung und -erfahrung</li> <li>◆ Vorkaufsrecht der Komplementärin bei Anteilsübertragung</li> <li>◆ Platzierungsgarantie</li> <li>◆ ausführliche Risikodarstellung</li> <li>◆ Glossar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ wirtschaftlich eingeschränkte Beurteilungsfähigkeit auf Grund des Blindpool-Charakters</li> <li>◆ weitgefaste Investitionskriterien bzw. Investitionsdurchführungsvehikel</li> <li>◆ Investmentstrategien zahlenmäßig nicht unterlegt und zu oberflächlich dargestellt</li> <li>◆ fehlende Fremdkapitalparameter</li> <li>◆ fehlende Angaben zur Reinvestitionsstrategie</li> <li>◆ fehlender belastbarer Track-Record im Bereich der Publikumsfonds</li> <li>◆ keine laufenden Ausschüttungen</li> <li>◆ mittelmäßige Investitionsquote</li> <li>◆ hohe (doppelte) Kostenstruktur</li> <li>◆ Vorabergebnis verdeckte Kapitalrückzahlung</li> <li>◆ hoher Auslagenersatz bei Ausscheiden</li> <li>◆ personelle Verflechtungen, Interessenskonflikte und Schlüsselpersonenrisiken</li> <li>◆ Spannungsverhältnis zwischen Informationsbedürfnis von Anlegern/Vermittlern und Verschwiegenheitsbegehren /-vereinbarungen institutioneller Mitinvestoren</li> <li>◆ keine externe Service-KVG</li> <li>◆ multiple Rechtskreisrisiken</li> <li>◆ erhöhte Meldeanforderungen auf Grund von US-Investitionen (FATCA-Abkommen)</li> <li>◆ Transparenzschwierigkeiten auf Grund mehrstöckiger Beteiligungsstruktur</li> <li>◆ keine direkten und alleinigen Zugriffsrechte auf Vermögenswerte seitens der Anleger / Fremdkapitalgeberstellung möglich</li> <li>◆ Anleger sind keine Gesellschafter auf Ebene der institutionellen Investmentstrategien</li> </ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Standortverbesserungen</li> <li>◆ Gebäude- bzw. Portfolioaufwertung nach Sanierung und / oder Repositionierung</li> <li>◆ Mehrerlöse durch höhere Vermietungsleistung bzw. Neuvermietung</li> <li>◆ Mehrerlöse durch höhere Mietindexierungen</li> <li>◆ Mehrerlöse durch geringere Bewirtschaftungskosten</li> <li>◆ Mehrerlöschancen bei Verkauf</li> <li>◆ höhere Projektierungsgewinne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ politische Immobilienmarktinterventionen</li> <li>◆ ungünstige Immobilienmarktentwicklung und flächendeckende Preisrückgänge</li> <li>◆ ESG-Risiken und Vermietungsverbote (UK)</li> <li>◆ Vermietungs- und Leerstandsrisiken</li> <li>◆ Repositionierungs- und Standortrisiken</li> <li>◆ Projektentwicklungsrisiken</li> <li>◆ Zielfondsmanagementrisiken</li> <li>◆ Interessenskonflikte und -verschiebungen innerhalb der institutionellen Investorengemeinschaft sowie Vertragsverletzungen</li> <li>◆ erhöhte konzerninterne Dienstleistungspreise</li> <li>◆ Risiken aus Fremdfinanzierung</li> <li>◆ Währungsrisiken (vor allem Pfund und US-\$)</li> <li>◆ multiple Steuer- und Rechtskreisrisiken</li> </ul>

## LSI Analyseprozess

LSI Sachwertanalyse	
LSI-Managementgespräche	nein, aber angefragt
LSI-Analyse Investmentstrategien	nein, aber angefragt
LSI-Leistungsbilanzanalyse	ja
LSI-Research	ja

## LSI Fazit

Das Beteiligungsangebot ist die Fortsetzung einer seit vielen Jahren begonnenen Fondsserie, die, zusammen mit institutionellen Investoren wie Pensionsfonds, Versicherungen, Stiftungen, Kirchen etc., in exklusive Immobilienprojekte investiert, die meist professionellen Marktteilnehmern vorbehalten sind. Die Deutsche Finance ebnet dem Privatanleger mit diesem Publikumsfonds auch weiterhin den Weg dorthin. Allerdings hat der Anbieter den Kostenapparat bisweilen noch nicht so im Griff, dass die in Aussicht gestellten und vertrieblisch angepriesenen Renditen (ca. 8 - 12 % p. a.), die sich im institutionellen Bereich durchaus erzielen lassen, auch beim Privatanleger tatsächlich ankommen. Auch wenn das Haus bereits seit 2007 am Markt aktiv ist, wurden bislang erst zwei vergleichbare Fondskonstruktionen vollständig aufgelöst. Die dabei erzielten Renditen bewegten sich im niedrigen einstelligen Bereich und sind damit weit von den proklamierten Renditeaussichten entfernt. Bei einem portfolioweiten Exitmultiple des 1,6-fachen ist die Differenz in den Anbieter- und Produktkosten zu suchen. Geplante Reinvestitionen lösen darüber hinaus erneut Kosten aus. Bislang fehlt noch ein überzeugender Nachweis, dass institutionelles Co-Investieren für Privatanleger tatsächlich einen Mehrwert liefert.

Der DF Deutsche Finance Investment Fund 22 fokussiert sechs institutionelle Investmentstrategien, die vom Ansatz her nachvollziehbar und geeignet sind. Auf Grund fehlender Investitionsunterlagen und detaillierter Fondsportraits kann die Qualität abschließend nicht beurteilt werden. Generell erblickt LSI einen Interessenskonflikt zwischen dem Informationsbedürfnis von Anlegern, Vermittlern und Analysten und der Verschwiegenheit institutioneller Investmentkreise, die nicht selten schriftlich zuzusichern bzw. Grundvoraussetzung ist, um an gewissen Projekten überhaupt mitarbeiten zu dürfen. Da die Immobilienprojekte weltweit gestreut sind, bedarf es anlegerseitig großes Vertrauen in die Steuerungs- und Controllingfähigkeit sowie die Durchsetzungsstärke der Deutschen Finance Group. Hinreichend belastbare Erfahrungen liegen anbieterseitig jedoch vor. Auf Grund des breiten Streuungsansatzes sollten vereinzelte Ausfälle kaum Auswirkungen auf das Gesamtportfolio und die Rendite haben, gleichwohl fraglich ist, welche Rendite beim Anleger schlussendlich ankommen wird.

## LSI Rating zu DF Investment Fund 22 GmbH & Co. geschlossene INVKG: **befriedigend**

LSI Rating als Bewertungswahrscheinlichkeit für den Eintritt des wirtschaftlichen Erfolges und des Rendite-Risiko-Profiles:

> 95 %: sehr gut	74 % - 70 %: befriedigend +
94 % - 90 %: sehr gut -	69 % - 65 %: befriedigend
89 % - 85 %: gut +	64 % - 60 %: befriedigend -
84 % - 80 %: gut	59 % - 55 %: ausreichend +
79 % - 75 %: gut -	54 % - 50 %: ausreichend



## Disclaimer

Es handelt sich vorliegend nicht um ein Rating gemäß EG Verordnung 1060/2009 noch sind derartige Regelungen hier anzuwenden. Weiterhin stellt das Dokument keine Finanzanalyse im Sinne des § 34 b WpHG dar und darf auch nicht anderweitig als Ratinggrundlage verwendet werden. Bei der notentechnischen Einkategorisierung handelt es sich lediglich um ein Werturteil von LSI Sachwertanalyse, dass, wie der Rest der Analyse, eine grundgesetzlich geschützte Meinung darstellt. Das Dossier erhebt abschließend keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Insofern wurde auch keine Prüfung der hier dargestellten Aussagen durch eine weitere unabhängige Instanz (z.B. Wirtschaftsprüfer oder Aufsichtsbehörden) durchgeführt. LSI Sachwertanalyse hat für die Erstellung der Analyse teilweise auf öffentlich zugängliche Daten zurückgegriffen, die als vertrauenswürdig erachtet werden. LSI Sachwertanalyse hat dabei die Zuverlässigkeit der Quelle soweit möglich sichergestellt, aber nicht jede der in der Quelle genannten Information unabhängig geprüft. Daher wird die Ausgewogenheit, Genauigkeit, Richtigkeit und Vollständigkeit der in der Analyse enthaltenen Tatsachen und Werturteile weder ausdrücklich gewährleistet noch eine solche Gewährleistung impliziert. Der Empfänger dieser Analyse sollte sich auf diese Tatsachen oder Werturteile nicht verlassen. Die vorliegenden Unterlagen stellen keine Wirtschafts-, Vermögens-, Steuer- oder Rechtsberatung dar, noch ersetzen sie eine solche. Eine Anlageentscheidung kann und darf auf Basis dieser Information daher nicht begründet werden. Eine Haftungsübernahme für den Eintritt der hier portraitierten wirtschaftlichen, gesellschafts- und steuerrechtlichen Ergebnisse wird ausdrücklich nicht übernommen. Maßgeblich für eine abschließende Entscheidung ist allein der genehmigte Verkaufsprospekt einschließlich sämtlicher Nachträge. Es wird keine Haftung für die Inhalte, welche sich aus den Emissionsprospekten bzw. Risiken, die sich aus dem Erwerb des jeweiligen Beteiligungskonzepts ergeben, übernommen. Ebenso erfolgt keine Haftungsübernahmen für die hier zusammengetragenen Informationen; diese können sich mittlerweile wieder geändert haben. Eine Aktualisierung wird nicht geschuldet. Es handelt sich hierbei um unternehmerische Beteiligungen; die vollständigen Risiken sind dem Verkaufsprospekt einschließlich sämtlicher Nachträge zu entnehmen. Die hier angegebenen Renditeprognosen sind keinesfalls garantiert; ein Einlagensicherungssystem ist nicht vorhanden. Ein Totalverlust inkl. Agio und weitere darüber hinaus zu leistende Beiträge sind nicht ausgeschlossen. Ausdrücklich ist vorliegend kein Angebot zur Abgabe einer Willenserklärung oder Aufforderung zur Zeichnung zu sehen, auch nicht konkludent. Ebenso kann hieraus kein wie auch immer geartetes Vertragsverhältnis abgeleitet werden, noch wird eine individuelle Leistungsverpflichtung auf Basis dieses Dokumentes geschuldet oder zugesagt. Die Verwendung dieses Dokumentes ersetzt nicht die individuelle Plausibilitätsprüfung des Finanzintermediärs noch wird hiermit konkludent ein Auslagerungsvertrag geschlossen. Das hier analysierte Emissionshaus kann allenfalls ein kostenpflichtiges Nutzungs- und Verbreitungsrecht erwerben. Die Analyse wird allerdings unabhängig von einer derartigen Lizenznehmerschaft erstellt. Die Analyse unterliegt dem Urheberrecht. Daher darf ohne vorherige schriftliche Genehmigung keine der in dem Dossier enthaltenen Meinungen kopiert oder anderweitig vervielfältigt, verwendet, veröffentlicht, gespeichert oder in irgendeiner Form teilweise oder komplett weiterverbreitet werden. Vereinzelt Zitate aus der Analyse sind mit einer Quellenangabe zu versehen. Darüber hinausgehende Nutzungen bedürfen der schriftlichen Genehmigung durch LSI Sachwertanalyse. Sämtliche Rechte bleiben vorbehalten.