



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**.

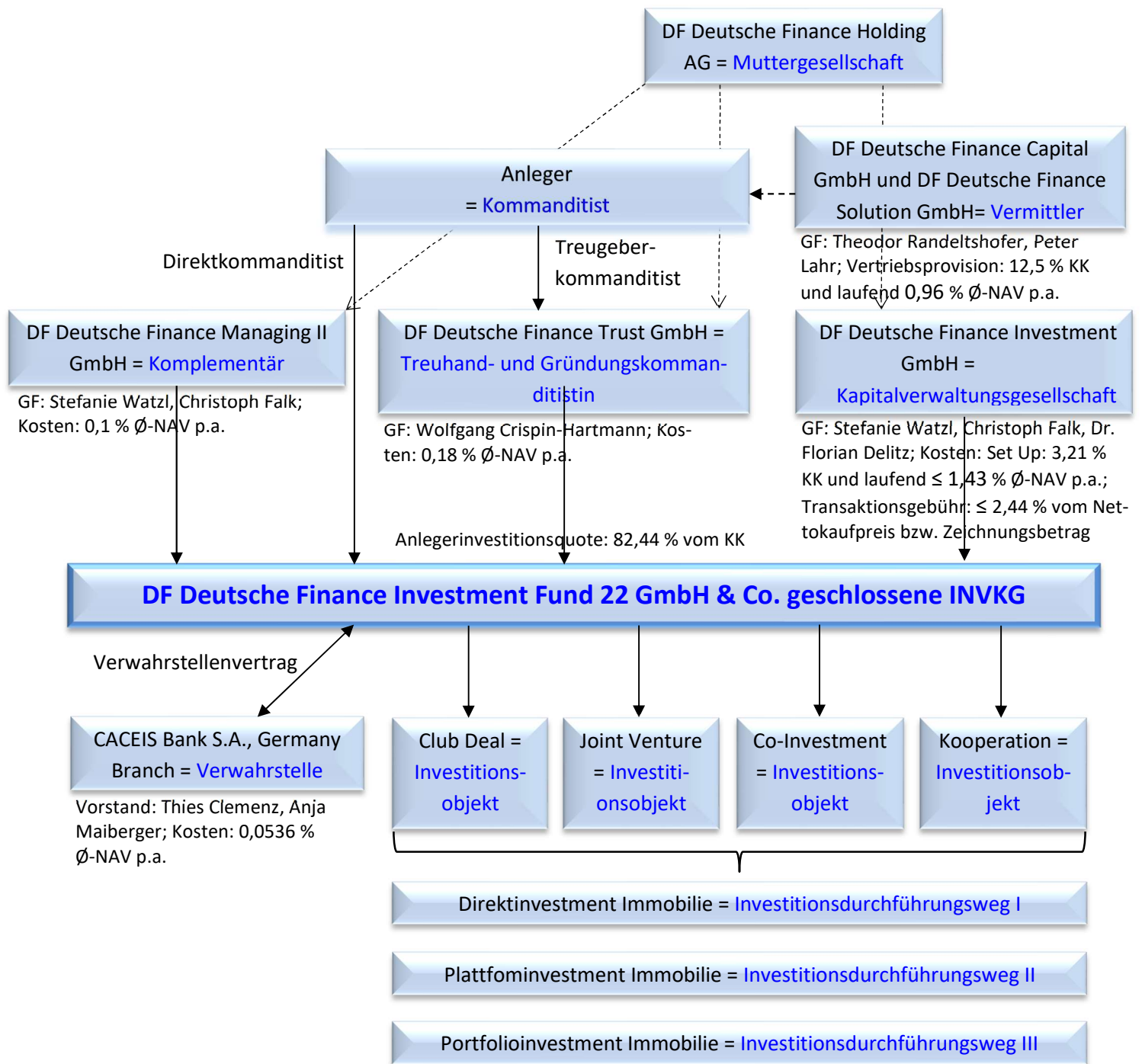
Executive Summary

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.