DEUTSCHE FINANCE GROUP

FUND 19

DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 19
GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG

PRODUKT-INFORMATION

ZUR RICHTIGEN ZEIT,
IM RICHTIGEN MARKT,
MIT DEN RICHTIGEN PARTNERN.

DEUTSCHE FINANCE GROUP

INHALT

4
Geldvermögen, Zinsentwicklung

5
Inflation, Sparquote

6
Anlegergruppen, Rendite

7
Institutionelle Anlagestrategie

8
DEUTSCHE FINANCE GROUP

9
Gesamtportfolio

10
Direktinvestments
Exitbeispiele

11
Internationale Auszeichungen
(Auszug)

12
Investmentstrategie

13
Privatanleger

14
DEUTSCHE FINANCE GROUP

15
Konzernfakten

16
Institutionelle Investoren

17
Institutionelle Partnerinvestoren

18
Institutionelle Investmentstrategien
für Privatanleger

20
Investmentstrategien für
institutionelle Investoren

24
Investieren in internationale
Marktchancen

25
Megatrends

26
Börsenunabhängige
Investmentstrategien

Infrastruktur

28
Immobilien

31
Investitionsstrategie

32
Faktenblatt Deutsche Finance
Investment Fund 19

33
Risikohinweise (Auszug)

34
Glossar

35
Wichtige Hinweise

GELDVERMÖGEN

GESAMT 6.635 MILLIARDEN EURO

Quelle: Bundesbank, DDV, DZ Bank, Stand 02.01.2020

ZINSENTWICKLUNG

Quelle: Bloomberg ©Statista 2021

INFLATION

SPARQUOTE

ANLEGERGRUPPEN

RENDITEPOTENZIAL (BEISPIEL)

PRIVATANLEGER	Angestellt, Selbstständig Anlagesumme 50.000 Euro I Monatliches Sparen Festgeld, Lebensversicherung, Bausparen Standardprodukte	**0,5 % bis 3 % p. a.***
PROFESSIONELLE ANLEGER	Family Office, Vermögensverwalter Anlagesumme 250.000 Euro bis 1.000.000 Euro Immobilien, Aktien, Fonds Spezialprodukte	**3 % bis 7 % p. a.***
INSTITUTIONELLER ANLEGER	Staatsfonds, Pensionskassen, Versicherungen, Universitäten Anlagesumme ab 10.000.000 Euro Internationale Immobilien, Infrastruktur, Private Equity Real Estate, Beteiligungen Produkte nach Maß	**7 % bis 12 % p. a.***

* auf eingesetztes Kapital (Beispiel)

RENDITEBEISPIELE

50.000 EURO ANLAGE BEI 15 JAHREN LAUFZEIT

INSTITUTIONELLE ANLAGESTRATEGIE

International
Diversifiziert
Sachwerte
Immobilien
Infrastruktur
Wertsteigerungsstrategie

4. VERKAUFEN

Die stabilisierten Investments werden idealerweise im Rahmen von Bieterverfahren verkauft, um einen größtmöglichen Verkaufspreis zu erzielen. Während der Ankauf aufgrund der Komplexität meist in einem Umfeld geringen Wettbewerbs erfolgt, ist der Verkauf in einem Umfeld mit großem Wettbewerb angestrebt.

2. DURCHFÜHRUNG WERTSTEIGERUNGSMASSNAHMEN

Durch „Wertsteigerungsmaßnahmen“ soll anschließend der laufende Cashflow und damit der Wert des Investments gehoben werden. Typische Wertsteigerungsmaßnahmen sind dabei Umbauten und Erweiterungen, Projektentwicklungen, Behebung von Leerstand durch Vermietungsmaßnahmen, die Erneuerung und Verlängerung der Mietverträge sowie die Optimierung der Finanzierungsstruktur.

3. STABILISIEREN

Nach der Realisierung der Wertsteigerungsmaßnahmen erfolgt die Stabilisierungsphase. Sie dient dazu, die Erträge und den Wert des Investments nachhaltig auf Marktniveau auszurichten und auf einen Verkauf vorzubereiten.

1. KAUFEN

Beim Kauf von Investments aus den Bereichen Immobilien und Infrastruktur konzentriert sich die Deutsche Finance auf sog. „Special Opportunities“, also Investments, die aufgrund des Umfelds, der komplexen Eigenschaften des Objektes oder der individuellen Situation des aktuellen Eigentümers eine kreative und lösungsorientierte Herangehensweise zur Wertschöpfung erfordert.

DEUTSCHE FINANCE GROUP

Internationale Investmentstrategie
7,7 Mrd. EUR verwaltetes Vermögen[1]
Institutionelle Investmentstrategie
Wertsteigerungsstrategie

Immobilien und Infrastruktur
Investitionen in 47 Ländern[2]
Über 3.744 Direktinvestments[2]

AUSTRALIEN
BELGIEN
BRASILIEN
BULGARIEN
CHILE
CHINA
COSTA RICA
DÄNEMARK
DEUTSCHLAND
DOMINIKANISCHE REPUBLIK
FINNLAND
FRANKREICH
GROSSBRITANNIEN
HONG KONG
INDIEN
INDONESIEN

IRLAND
ITALIEN
JAPAN
KANADA
KOLUMBIEN
KROATIEN
MALEDIVEN
MEXIKO
MYANMAR
NEUSEELAND
NIEDERLANDE
NORWEGEN
ÖSTERREICH
PANAMA
PERU
PORTUGAL
POLEN
PUERTO RICO
RUMÄNIEN
SCHWEDEN
SINGAPUR
SLOWAKEI
SLOWENIEN
SPANIEN
SÜDKOREA
THAILAND
TSCHECHIEN
TÜRKEI
UNGARN
USA
VIETNAM

[1] Stand: 31.12.2020 (7,7 Mrd. EUR zum 31.12.2020, veröffentlicht am 14.01.2021)
[2] Auf Basis der Geschäftsberichte der unterliegenden institutionellen Investmentstrategien zum 31.12.2019

AUSZUG AUS DEM GESAMTPORTFOLIO DER DEUTSCHE FINANCE GROUP

TRACK RECORD

3.744
Direktinvestments – historisch

1.505
Direktinvestments – Exits

2.239
Direktinvestments – aktuell

1,71 x
Durchschnittlicher Multiple[1]

35 %
Durchschnittlicher IRR[2]

Stand: 31.12.2020 auf Basis der Geschäftsberichte der unterliegenden institutionellen Investmentstrategien zum 31.12.2019

[1] Multiple: **Frühere Werteentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.** (siehe auch Erläuterung auf Seite 34)

[2] IRR: **Frühere Werteentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.** (siehe auch Erläuterung auf Seite 34)

DIREKTINVESTMENTS
EXITBEISPIELE

BÜROGEBÄUDE, SINGEN

Investment Immobilien Deutschland
Ankauf November 2015
Verkauf Juni 2018

BÜROGEBÄUDE, DORTMUND

Investment Immobilien Deutschland
Ankauf April 2015
Verkauf Dezember 2017

WOHNGEBÄUDE, HAMBURG

Investment Immobilien Deutschland
Ankauf Juni 2013
Verkauf Dezember 2016

TELEKOMMUNIKATIONSPORTFOLIO

Investment Funktürme, Niederlande
Ankauf Juni 2011
Verkauf September 2017

BÜROGEBÄUDE, BOCHUM

Investment Immobilien Deutschland
Ankauf Mai 2015
Verkauf Juni 2018

WOHNGEBÄUDE, SCHLEISSHEIM

Investment Immobilien Deutschland
Ankauf Januar 2014
Verkauf Dezember 2016

WOHNEN, TOKIO

Investment Immobilien Japan
Ankauf November 2016
Verkauf Mai 2020

MIXED USE PROJEKTENTWICKLUNG, LONDON

Investment Immobilien UK
Ankauf Juni 2017
Verkauf April 2020

BÜROGEBÄUDE, BERLIN

Investment Immobilien Deutschland
Ankauf Mai 2015
Verkauf Mai 2018

BÜROGEBÄUDE, MÜNCHEN

Investment Immobilien Deutschland
Ankauf Oktober 2014
Verkauf Oktober 2016

BÜROGEBÄUDE, MÜNCHEN

Investment Immobilien Deutschland
Ankauf April 2014
Verkauf November 2016

WASSERVERSORGER

Investment Wasserversorgung, UK
Ankauf Februar 2008
Verkauf Mai 2017

EINZELHANDEL, FINNLAND

Investment Immobilien Finnland
Ankauf Februar 2016
Verkauf März 2018

STUDENTENWOHNEN, CANTERBURY

Investment Student Homes, UK
Ankauf Oktober 2017
Verkauf November 2019

BÜROOBJEKT, PARIS

Investment Immobilien Frankreich
Ankauf Dezember 2015
Verkauf März 2019

WOHNGEBÄUDE, SHANGHAI

Investment Immobilien China
Ankauf November 2013
Verkauf Mai 2016

Hinweis: Die obengenannten Multiplikatoren zeigen die Vervielfachung des eingesetzten Eigenkapitals.
Zu den vorstehend angegebenen Multiplikatoren: **Frühere Werteentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.**

LOGISTIK, BUSAN

Investment	**Immobilien Südkorea**
Ankauf	Oktober 2017
Verkauf	Oktober 2019

ENERGIEVERSORGER

Investment	**Gas- und Stromzähler, UK**
Ankauf	September 2007
Verkauf	Januar 2017

WOHNGEBÄUDE, MEDELLIN

Investment	**Immobilien Kolumbien**
Ankauf	Juni 2012
Verkauf	Juni 2016

SHOPPING CENTER, YOPAL

Investment	**Immobilien Kolumbien**
Ankauf	Dezember 2012
Verkauf	Juni 2016

LOGISTIK, OSAKA

Investment	**Immobilien Japan**
Ankauf	August 2018
Verkauf	März 2020

HAFENPORTFOLIO

Investment	**Häfen, UK**
Ankauf	August 2007
Verkauf	März 2015

WOHNEN, SCHWEDEN

Investment	**Immobilien Schweden**
Ankauf	Januar 2016
Verkauf	Juli 2019

BÜROGEBÄUDE, BERLIN

Investment	**Immobilien Deutschland**
Ankauf	Februar 2012
Verkauf	März 2016

Hinweis: Die obengenannten Multiplikatoren zeigen die Vervielfachung des eingesetzten Eigenkapitals. Zu den vorstehend angegebenen Multiplikatoren: **Frühere Werteentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.**

INTERNATIONALE AUSZEICHNUNGEN (AUSZUG)

INFRASTRUCTURE FUND MANAGER 2015
Real Estate & Infrastructure

PRIVATE MARKET INVESTOR 2015
European Real Asset Infrastructure

FUND MANAGER GERMANY 2015
Indirect Infrastructure Investments

INVESTMENT MANAGEMENT 2016
Real Estate Investments

FUND OF FUND MANAGER 2016
Real Estate & Infrastructure

FUND MANAGER GERMANY 2016
Infrastructure Investments

PRIVATE MARKET INVESTOR 2016
European Real Asset Infrastructure

FUND OF FUND MANAGER 2016
Alternative Investments

DEUTSCHER BETEILIGUNGSPREIS 2017
TOP institutionelles Investmentvermögen

INFRASTRUCTURE MANAGER OF THE YEAR 2018
Real Estate & Infrastructure

SCOPE ALTERNATIVE INVESTMENT AWARDS 2019
Real Estate Investment Specialist – Retail – Winner
Real Estate Investment Specialist – Institutional – TOP

SCOPE ALTERNATIVE INVESTMENT AWARD 2020
Real Estate Investment Specialist – Retail – Winner
Real Estate Investment Specialist – Institutional – TOP

CASH FINANCIAL ADVISORS AWARD 2020
1. Platz Sachwertanlagen (AIF)

INVESTMENTSTRATEGIE

ZUGANG ZU INSTITUTIONELLEN INVESTMENTSTRATEGIEN

OHNE DEUTSCHE FINANCE PRIVATANLEGERFONDS	INSTITUTIONELLE INVESTOREN	möglich	institutionelle Investmentstrategien	Direkt-investments
	PRIVATANLEGER	nicht möglich	institutionelle Investmentstrategien	Direkt-investments
MIT DEUTSCHE FINANCE PRIVATANLEGERFONDS	PRIVATANLEGER	Über Deutsche Finance Privatanlegerfonds möglich	mehrere institutionelle Investmentstrategien	Direktinvestments, z.B. Büro, Einzelhandel, Logistik, Wohnen, Senioren- und Pflegeheime

35.000 PRIVATANLEGER

01
INVESTIEREN MIT DEM MARKTFÜHRER

Die DEUTSCHE FINANCE GROUP ist als internationale Investmentgesellschaft spezialisiert auf institutionelle Private Market Investments in den Bereichen Private Equity Real Estate, Immobilien und Infrastruktur. Durch eine im Markt einzigartige und exklusive Investmentstrategie investieren bereits mehr als 35.000 Privatanleger gemeinsam mit institutionellen Investoren. **Wir freuen uns über das Vertrauen.**

02
INSTITUTIONELLE INVESTMENTSTRATEGIEN

Auf den nationalen und internationalen Finanzmärkten nehmen finanzstarke institutionelle Investoren eine exponierte Stellung ein. Sie verfügen über ein erhebliches Kapitalanlagevolumen sowie die notwendigen Zugangswege, um renditestarke Anlageformen zu identifizieren. Darüber hinaus haben sie personelle Ressourcen, um Investmentstrategien im Hinblick auf das Risiko- und Renditepotenzial im Detail zu überprüfen. **Wir schaffen Zugangswege.**

03
ALTERNATIVE INVESTMENTS

Alternative Investmentstrategien generieren unter denselben Marktbedingungen in der Regel andere Performancemuster als Aktien und Anleihen. Alternative Investments haben in den letzten Jahren rapide an Bedeutung gewonnen. Ihr Marktvolumen ist seit 2005 doppelt so schnell gewachsen wie das herkömmlicher Anlagen. Laut PricewaterhouseCoopers wird das verwaltete Vermögen im Bereich alternativer Investments von 1999 bis 2020 von 1 Billion auf über 13 Billionen USD gestiegen sein. **Neue Wege bei Investments nutzen.**

04
ASSETKLASSE INFRASTRUKTUR

Infrastruktur ist das Rückgrat moderner Volkswirtschaften, sie ist Voraussetzung für Erfolg und Wachstum in einer von Globalisierung geprägten Gesellschaft. Der Bedarf an Infrastrukturinvestitionen wächst kontinuierlich und kann von staatlicher Seite kaum mehr finanziert werden. Laut Schätzungen der OECD wird der weltweit kumulierte Infrastrukturbedarf bis 2030 auf über 65 Billionen USD ansteigen. **Rendite hat ihren Ursprung im Bedarf!**

05
ASSETKLASSE IMMOBILIEN

Nur wenige andere Investments bieten eine ähnliche Sicherheit und einen vergleichbaren Vermögens- und Inflationsschutz. Als eigene Anlageklasse mit interessantem Rendite-Risiko-Verhältnis sind Immobilien vergleichsweise unabhängig von den Entwicklungen der Kapitalmärkte und weisen bei langfristiger Betrachtung relativ geringe Wert- und Ertragsschwankungen auf. **Vermögens- und Inflationsschutz.**

06
RENDITEPROGNOSE

Die typischen Gründe warum institutionelle Investoren in die Assetklassen Immobilien und Infrastruktur investieren sind hauptsächlich stabile Zahlungsströme, langfristiger Werterhalt, geringe Volatilitäten, eine höhere Diversifikation und oftmals auch Inflationsschutz. Dabei liegt bei institutionellen Investments der Fokus auf Wertsteigerungsstrategien. **Rendite durch Wertsteigerungsstrategien.**

07
GLOBALE STREUUNG

Internationale Infrastruktur- und Immobilieninvestments empfehlen sich nicht nur aufgrund der geografischen Diversifikation, sondern sind auch mit dem erweiterten und attraktiveren Rendite-Risiko-Profil verbunden. Internationale Infrastruktur- und Immobilieninvestments sind eine hervorragende Möglichkeit, um von der Urbanisierung, den demografischen Trends und dem wirtschaftlichen Wachstum in den aufstrebenden Märkten zu profitieren. **Interessante Investments sind selten vor der Haustür.**

08
FLEXIBILITÄT

Bei Investmentfonds der DEUTSCHE FINANCE GROUP können Privatanleger zwischen einer reinen Einmaleinlage und einer Kombination aus einer Einmal- und Spareinlage auswählen. Die geplante jährliche Ausschüttung in Höhe von bis zu 6 % wird entweder halbjährlich anteilig an die Anleger ausgeschüttet oder mit den ausstehenden Spareinlagen verrechnet. **Vermögensaufbau kombiniert mit Ausschüttungen.**

09
KOMPETENZ UND LEISTUNG

Die DEUTSCHE FINANCE GROUP wurde in den letzten Jahren mehrfach für Ihre Investmentstrategie mit Awards ausgezeichnet. Zum Beispiel von „Wealth & Finance International" – ein Spezialmagazin mit mehr als 130.000 Abonnenten für Family Offices, Vermögensverwalter und Institutionelle Investoren – und dem „ACQ Acquisition Finance Magazin" – ein internationales Researchunternehmen und Fachmagazin mit mehr als 120.000 Abonnenten aus dem Bereich Real Estate und Infrastruktur. **Wissen, wie Rendite entsteht!**

DEUTSCHE FINANCE GROUP

DEUTSCHE FINANCE GROUP

Die DEUTSCHE FINANCE GROUP mit Sitz in München und Präsenzen in London, Zürich, Luxemburg, Madrid und Denver ist als internationale Investmentgesellschaft in den Geschäftsbereichen Asset Management, Fund Management, Strategieberatung, Anlageberatung und Anlegerverwaltung tätig und spezialisiert auf institutionelle Private Market Investments in den Assetklassen Private Equity Real Estate, Immobilien und Infrastruktur. Durch innovative Investmentstrategien 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

2005

GRÜNDUNG

15

MANDATE INSTITUTIONELLE INVESTOREN

19

INVESTMENT-STRATEGIEN*

7,7

MILLIARDEN EURO VERWALTETES VERMÖGEN

120

MITARBEITER

19

INTERNATIONALE AUSZEICHNUNGEN

* inklusive Investment Funds, sonst. Investmentstrategien und Fonds-Advisory
Stand: 31.12.2020 (7,7 Mrd. EUR zum 31.12.2020, veröffentlicht am 14.01.2021)

SICHERHEIT FÜR INVESTOREN

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

Die DF Deutsche Finance Solution Service GmbH ist ein durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) für die Anlageberatung und die Anlagevermittlung zugelassenes und beaufsichtigtes Finanzdienstleistungsinstitut nach dem Kreditwesengesetz (KWG)

INSTITUTIONELLE INVESTOREN

Auf den nationalen und internationalen Finanzmärkten nehmen finanzstarke institutionelle Investoren eine exponierte Stellung ein. Sie verfügen über ein erhebliches Kapitalanlagevolumen sowie die notwendigen Zugangswege, um renditestarke Anlageformen zu identifizieren. Darüber hinaus haben sie personelle Ressourcen, um Investitionsstrategien im Hinblick auf das Risiko- und Renditepotenzial im Detail zu überprüfen.

DEUTSCHE FINANCE GROUP

INSTITUTIONELLE PARTNERINVESTOREN

NETZWERK ZU INSTITUTIONELLEN 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.

Stand: 31.12.2020

INSTITUTIONELLE INVESTMENTSTRATEGIEN FÜR PRIVATANLEGER

Die Strategie der DEUTSCHE FINANCE GROUP besteht darin, alle wesentlichen Geschäftsbereiche wie Produktkonzeption, Portfoliomanagement, Risikomanagement, Vertriebskoordination und Anlegerverwaltung in einem Konzern zu vereinen. Diese „all-in-one" Strategie schafft die Basis für Kompetenz, schnelle strategische Entscheidungen und notwendige Anpassungen an Marktveränderungen. Durch diese fokussierte Unternehmensstrategie konnte die DEUTSCHE FINANCE GROUP auch im Geschäftsjahr 2020 die Assets und der Management kontinuierlich steigern. Somit verantwortet das mehrfach ausgezeichnete Asset-Management-Team der DEUTSCHE FINANCE GROUP zum 31.12.2020 im Privatanlegergeschäft insgesamt 16 Investmentfonds mit 798 Mio. EUR und 81 Mio. USD. Zwei dieser Investmentfonds befinden sich aktuell in der Platzierungsphase. Insgesamt werden mehr als 870 Mio. EUR[2] Volumen mit mehr als 100 institutionellen Investmentstrategien für über 35.000 Privatanleger verwaltet.

INSTITUTIONELLE INVESTMENTSTRATEGIEN FÜR PRIVATANLEGER (IN EUR)

BEREITS PLATZIERTE INVESTMENTFONDS	SCHLIESSUNGS-JAHR	GEPLANTES FONDSVOLUMEN IN EURO	TATSÄCHLICH PLATZIERTES KAPITAL IN EURO ZUM 31.12.2020[1]
PPP Privilege Private Partners Fund	30.06.2008	30.000.000	7.144.500
AGP Advisor Global Partners Fund I	31.12.2009	50.000.000	33.278.954
AGP Advisor Global Partners Fund II	30.06.2011	50.000.000	48.954.496
AGP Advisor Global Partners Fund III	30.06.2013	50.000.000	55.030.241
IPP Institutional Property Partners Fund I	31.12.2013	25.000.000	74.736.370
IPP Institutional Property Partners Fund II	30.06.2014	20.000.000	23.085.306
AGP Advisor Global Partners Fund IV	30.06.2014	20.000.000	17.165.087
Deutsche Finance PERE Fund I	31.12.2015	35.000.000	58.822.676
Deutsche Finance PORTFOLIO Fund I	31.12.2016	35.000.000	29.657.000
Deutsche Finance PRIVATE Fund I	31.12.2017	35.000.000	100.000.000
Deutsche Finance PRIVATE Fund 11 – Infrastruktur Global	31.12.2018	35.000.000	93.056.400
Deutsche Finance PRIVATE Fund 12 – Immobilien Global	30.06.2019	35.000.000	100.000.000
Deutsche Finance INVESTMENT Fund 13	31.12.2020	35.000.000	81.975.100[2]
Deutsche Finance INVESTMENT Fund 14	30.06.2021	35.000.000	77.202.700[2]
Deutsche Finance INVESTMENT Fund 15 – Club Deal Boston[3]	31.12.2019	36.237.636	36.237.636
Deutsche Finance INVESTMENT Fund 16 – Club Deal Big Red[4]	31.12.2020	40.746.475	33.312.688[2]
Summe		**566.984.111**	**869.659.154**

[1] Bei Ansparfonds kann das tatsächlich eingezahlte Kapital abweichen. Bei den zum 31.12.2020 geschlossenen institutionellen Investmentstrategien konnte gegenüber dem geplanten Fondsvolumen 53,38 % mehr Kapital platziert werden.
[2] Stand Januar 2021, vorläufig und vor Ablauf der Widerrufsfrist.
[3] Der Fonds wurde als USD Fonds konzipiert und mit einem geplanten und tatsächlich platziertem Kapital von 40 Mio. USD geschlossen.
[4] Der Fonds wurde als USD Fonds mit einem geplanten Fondsvolumen von 50 Mio. USD konzipiert. Für Darstellungszwecke erfolgte die Umrechnung zu 1,2271 USD je EUR.

TATSÄCHLICH PLATZIERTES KAPITAL BEREITS GESCHLOSSENER INVESTMENTFONDS* +53,38 %

INVESTMENTSTRATEGIEN FÜR INSTITUTIONELLE INVESTOREN

BEISPIEL: OLYMPIA EXHIBITION CENTRE IN LONDON

Im März 2017 hat die DEUTSCHE FINANCE GROUP mit dem Erwerb des Olympia Exhibition Centre in Kensington/London eine attraktive institutionelle Investmentstrategie mit Fokus auf Standortentwicklung, Redevelopmentpotenzial und Wertsteigerung realisiert.

Der institutionelle Fondsmanager mit Sitz in London ist ein Joint Venture zwischen der Deutsche Finance International und einem auf Wohn-, Hotel- und Lifestyle-Investments spezialisierten Projektentwickler. Deutsche Finance International ist ein Tochterunternehmen der DEUTSCHE FINANCE GROUP mit Sitz in London und verantwortlich für das Management von direkten Investments und die Auflage und Verwaltung von institutionellen Investmentstrategien der DEUTSCHE FINANCE GROUP mit Investitionsfokus Europa.

Die Gesellschaft hat im März 2017 das „Olympia Exhibition Center London", ein knapp 6 ha großes Grundstück, bebaut mit dem größten innerstädtischen Messe- und Ausstellungszentrum Londons, für einen Kaufpreis von rund 300 Mio. GBP erworben.

Neben den nahezu voll ausgelasteten Ausstellungs- und Messeflächen verfügt der Standort über enorme Flächen- und Grundstücksreserven und ist Gegenstand eines umfangreichen Standortentwicklungsprogramms im Gegenwert von mehr als 700 Mio. GBP, welches derzeit durch die DEUTSCHE FINANCE GROUP realisiert wird. Insgesamt sollen dabei neue Ausstellungs-, Hotel-, Büro-, Einzelhandels- und Veranstaltungsflächen von 1 Mio. sqft* und damit für die Zukunft ein führender Ausstellungs- und Kulturstandort in London geschaffen werden.

Die institutionelle Investmentstrategie ist an institutionelle Investoren gerichtet. Pensionsfonds, Versicherungsgesellschaften und Publikumsfonds der DEUTSCHE FINANCE GROUP gehören zum aktuellen Investorenkreis.

*sqft – square foot/Quadratfuß
(im englischsprachigem Raum gängige Flächeneinheit)

BEISPIEL: GUCCI BUILDING 5TH AVENUE NEW YORK

Im Juli 2018 hat die DEUTSCHE FINANCE GROUP mit dem Erwerb einer attraktiven Value Add Immobilie an der Fifth Avenue in Manhattan/New York City eine weitere lukrative institutionelle Investmentstrategie mit Fokus auf Redevelopmentpotenzial und Wertsteigerung realisiert.

Der institutionelle Fondsmanager mit Sitz in New York ist ein Joint Venture zwischen der Deutsche Finance America und einem auf Hotel- und Lifestyle-Investments spezialisierten Private Equity Real Estate Manager. Deutsche Finance America, ist ein Tochterunternehmen der DEUTSCHE FINANCE GROUP und verantwortlich für das Management von direkten Investments und die Auflage und Verwaltung von institutionellen Zielfonds der DEUTSCHE FINANCE GROUP mit Investitionsfokus Amerika.

Die Gesellschaft hat im Juli 2018 „685 Fifth Avenue", ein renommiertes Gebäude an der New Yorker Fifth Avenue, erworben und wird insgesamt rund eine Viertel-Milliarde USD in das Projekt investieren.

Die Strategie der institutionellen Investmentstrategie besteht aus dem Ankauf von aktuell unvermieteten Büroflächen in Midtown Manhattan in einem 20-stöckigen Gebäude aus dem Jahr 1926 und anschließendem Redevelopment der 100.900 sqft* in Wohnfläche, sowie die Errichtung von fünf zusätzlichen Etagen mit Rooftop Pool.

Anschließend sollen die Flächen als Serviced Apartments ausgebaut und die 75 Studios und fünf Penthouses nach Fertigstellung vermietet werden. Durch Branding und Service eines luxuriösen Hotelbetreibers werden die Nutzer alle Annehmlichkeiten eines führenden Fünf-Sterne-Hauses erleben. Alternativ können die Flächen im Rahmen eines sog. pied-à-terre-Konzeptes auch einzeln an High Net Worth Individuals verkauft werden. 685 Fifth Avenue ist ein einzigartiges Redevelopment-Projekt, das hochwertig möblierte Apartments mit den Services einer luxuriösen Hotelmarke verbindet und aufgrund der strategisch kleineren Flächen und damit attraktiven Einstiegspreise, im Markt einzigartig ist.

Die institutionelle Investmentstrategie ist an institutionelle Investoren gerichtet. Pensionsfonds, Versicherungsgesellschaften und Publikumsfonds der DEUTSCHE FINANCE GROUP gehören zum aktuellen Investorenkreis.

*sqft – square foot/Quadratfuß
(im englischsprachigem Raum gängige Flächeneinheit)

INVESTMENTSTRATEGIEN FÜR INSTITUTIONELLE INVESTOREN

BEISPIEL: OFFICE TOWER BIG RED IN CHICAGO

Im Sommer 2020 hat die DEUTSCHE FINANCE GROUP mit dem Erwerb eines attraktiven Prime-Investments im Finanzzentrum von Chicago eine lukrative institutionelle Investmentstrategie mit Fokus auf langfristig stabile Cashflows und Wertsteigerung realisiert.

Der institutionelle Fondsmanager mit Sitz in New York ist ein Joint Venture zwischen der Deutsche Finance America und einem auf Hotel- und Lifestyle-Investments spezialisierten Private Equity Real Estate Manager und Projektentwickler. Deutsche Finance America, ist ein Tochterunternehmen der DEUTSCHE FINANCE GROUP mit Sitz in Denver und als Teil der internationalen Investment-Plattform verantwortlich für das Management von direkten Investments und die Auflage und Verwaltung von institutionellen Investmentstrategien der DEUTSCHE FINANCE GROUP mit Investitionsfokus USA.

Die Gesellschaft hat im Sommer 2020 (Closing) die als „BIG RED“ an der Adresse 333 South Wabash belegene Immobilie erworben und wird insgesamt rund 400 Millionen USD in das Projekt investieren. Beim Prime-Investment „BIG RED“ handelt es sich um einen Office Tower in bester Lage des Finanzdistrikts von Chicago. Der Office Tower mit 183 Metern Höhe und 45 Stockwerken wurde 1972 erbaut. Das Besondere an der Immobilie ist der stabile Cashflow, basierend auf langfristigen Mietverträgen mit erstklassigen Mietern. Die Mietverträge weisen eine jährliche Mietsteigerungsvereinbarung auf, mehr als 75 % der vermieteten Flächen des Towers entfallen auf Mieter, die über ein Investment-Grade-Rating verfügen. Die Vermietungsquote der vermietbaren Fläche liegt bei 88 %.

Der Office Tower verfügt neben dem langfristigen Cashflow über ein interessantes Wertsteigerungspotential und bietet institutionellen Investoren den Zugang zu einem stabilen Prime Asset in hervorragender Lage. Zwei voneinander unabhängige Gutachten bestätigten beim Ankauf einen Wert, der deutlich über dem Ankaufsaufpreis lag, wodurch das Wertsteigerungspotential des Office Towers eindrucksvoll bestätigt wird.

Die institutionelle Investmentstrategie ist an institutionelle Investoren gerichtet. Pensionsfonds und Publikumsfonds der DEUTSCHE FINANCE GROUP gehören zum aktuellen Investorenkreis.

*sqft – square foot/Quadratfuß
(im englischsprachigem Raum gängige Flächeneinheit)

BEISPIEL: TRANSAMERICA PYRAMID CENTER IN SAN FRANCISCO

Im Herbst 2020 hat die DEUTSCHE FINANCE GROUP mit dem Erwerb des Transamerica Pyramid Centre in San Francisco/USA eine weitere attraktive institutionelle Investmentstrategie mit Fokus auf Redevelopmentpotenzial und Wertsteigerung realisiert.

Der institutionelle Fondsmanager mit Sitz in New York ist ebenfalls ein Joint Venture zwischen der Deutsche Finance America und einem auf Wohn-, Hotel- und Lifestyle-Investments spezialisierten Private Equity Real Estate Manager und Projektentwickler in den USA. Deutsche Finance America ist ein Tochterunternehmen der DEUTSCHE FINANCE GROUP mit Sitz in Denver und als Teil der internationalen Investment-Plattform verantwortlich für das Management von direkten Investments und die Auflage und Verwaltung von institutionellen Investmentstrategien der DEUTSCHE FINANCE GROUP mit Investitionsfokus USA.

Die Gesellschaft hat im Oktober 2020 das „Transamerica Pyramid Center" erworben und wird rund 850 Mio. USD in das Projekt investieren. Bei der Transamerica Pyramid handelt es sich um eines der ikonischsten Gebäudeensemble Amerikas im Herzen von San Franciscos Finanzviertel, welches aus insgesamt drei Gebäuden mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt über 750.000 SF besteht und einen gesamten Straßenblock in bester Lage darstellt.

Die vom Architekten William Pereira entworfene Pyramide wurde 1971 erbaut sowie 2002 renoviert und verfügt über 48 Stockwerke. Bis 2018 galt das Hochhaus als das höchste Gebäude der Stadt und wird seit Errichtung als eines der Symbole der Stadt San Francisco wahrgenommen, welche die Skyline seit jeher prägt. Ein weiteres Gebäude des Gebäudeensembles verfügt über 20 Stockwerke, befindet sich ebenfalls auf dem Grundstück und wurde 2019 teilweise umfassend renoviert. Die dritte Immobilie auf dem Areal umfasst ein neunstöckiges Gebäude sowie ein einstöckiges Objekt, welches abgerissen wird. Im Rahmen eines umfangreichen Redevelopments soll das Transamerica Pyramid Center umfassend renoviert und neu im Markt positioniert werden. Bestehende Baurechte werden realisiert und anschließend veräußert.

Der Bürokomplex liegt gut positioniert im Zentrum des nördlichen Financial Districts von San Francisco, und profitiert vom anhaltenden Mietwachstum und niedrigen Leerstandsquoten, bedingt durch den angebotsbeschränkten Büromarkt. Durch die Respositionierung wird der Transamerica Campus weiter an Attraktivität gewinnen aufgrund des wachsenden Ungleichgewichts aus Angebot und Nachfrage von Büroräumen in der Stadt.

Das Prime Investment verfügt über einen diversifizierten Cashflow und ein signifikantes Wertsteigerungspotential. Dabei bietet er institutionellen Investoren den Zugang zu einem attraktiven Prime Asset in hervorragender Lage.

Die institutionelle Investmentstrategie ist an institutionelle Investoren gerichtet. Pensionsfonds, Versicherungsgesellschaften und Publikumsfonds der DEUTSCHE FINANCE GROUP gehören zum aktuellen Investorenkreis.

*sqft – square foot/Quadratfuß
(im englischsprachigem Raum gängige Flächeneinheit)

INVESTIEREN IN INTERNATIONALE MARKTCHANCEN

IN RENDITE INVESTIEREN – DORT WO SIE ENTSTEHT

Institutionelle Investoren investieren grundsätzlich auch außerhalb ihres Heimatmarktes, um alle wesentlichen Marktfaktoren und Investment-Opportunitäten für eine ausgewogene Portfolioallokation nutzen zu können.

Verschiedenste Analysen und Studien zum Thema institutionelles Investieren kommen immer wieder zum Ergebnis, dass zum Beispiel für Immobilieninvestitionen eine ausgewogene Streuung über Europa, Amerika und Asien positive Diversifikationseffekte erzeugt.

Internationale Immobilien- und Infrastrukturinvestments empfehlen sich nicht nur aufgrund der geographischen Diversifikation, sondern sind auch mit dem erweiterten und attraktiveren Rendite-Risiko-Profil verbunden.

Internationale Immobilien- und Infrastrukturinvestments sind eine hervorragende Möglichkeit, um von globalen Megatrends wie z. B. der fortschreitenden Globalisierung, der wachsenden Mittelschicht und Weltbevölkerung, der Urbanisierung oder den demografischen Trends zu profitieren.

MEGATRENDS

GLOBALISIERUNG

Seit 1970 nahm die jährliche Zahl der Fluggäste von etwa 300 Mio. auf heute deutlich über 3 Milliarden zu. Die Zahl der Internetnutzer stieg weltweit von 400 Mio. im Jahr 2000 auf 3,2 Mrd. im Jahr 2015 an. Bis 2020 werden über 900 Mio. Menschen in aller Welt online im Ausland einkaufen. Der weltweite Markt im grenzüberschreitenden E-Commerce wird bis 2020 voraussichtlich auf etwa eine Billion USD jährlich anwachsen.

MITTELSCHICHT

Die Globalisierung hat in den Schwellenländern eine neue Mittelschicht entstehen lassen: ein Sechstel der Weltbevölkerung steigt aus der Armut auf und nähert sich westlichen Konsumgewohnheiten an. Die indische Mittelschicht liegt derzeit bei 50 Mio. Menschen und es kommen jährlich ca. 3 Mio. Menschen dazu. In Brasilien wuchs die Mittelschicht auf über 30 Mio. Menschen an und es wurden in den letzten Jahren 13 Mio. neue Arbeitsplätze geschaffen. Im Jahr 2020 verfügt Afrika über 128 Mio. Haushalte mit einem verfügbaren Einkommen für Konsumausgaben.

URBANISIERUNG

Im Jahr 2009 lebten erstmals in der Geschichte der Menschheit mehr Menschen in Städten als auf dem Land. Bis 2050 wird der Anteil der Städter auf ca. 70 % steigen. In den letzten 30 Jahren stieg in China der Anteil der Bevölkerung, der in der Stadt lebt, von 20 % auf 46 %. Vor 12 Jahren gab es in China 32 Städte mit über 1 Mio. Einwohnern – heute sind es 118 Städte. Allein in China, Indien, Brasilien und Mexiko werden innerhalb der kommenden 20 Jahre weitere 371 Städte mit mehr als 500.000 Einwohnern entstehen.

BEVÖLKERUNG

Bis zum Jahr 2050 wird die Weltbevölkerung um ca. 50 % wachsen – 9 Mrd. Menschen werden dann auf der Welt leben. Nach UN-Schätzungen leben davon ca. 5,2 Mrd. Menschen in Asien – das entspricht ca. 60 % der Weltbevölkerung. In Europa leben nur noch 7 % – bis 1950 waren es noch 20 % der Weltbevölkerung. In Afrika wird sich die Zahl der Menschen von heute 1 Mrd. auf ca. 3,6 Mrd. Menschen zum Ende des Jahrhunderts mehr als verdreifachen.

DEMOGRAPHIE

Die Industrieländer erleben eine Vergreisung ihrer Bevölkerung. Im Jahr 2050 liegt der Anteil der 60-Jährigen in Deutschland bei ca. 40 %. Mehr als 40 % der Afrikaner sind jünger als 15 Jahre – nur 4 % sind über 65 Jahre alt. Indien ist eine der schnellst wachsenden Volkswirtschaften der Welt. Im Jahr 2020 liegt die produktive Altersgruppe zwischen 15–60 Jahren bei 65 %. Auf chinesischen Universitäten machen heute jährlich über 1,5 Mio. Ingenieure und Wissenschaftler einen Abschluss.

BÖRSENUNABHÄNGIGE INVESTMENTSTRATEGIEN

Die niedrige Volatilität und eine geringe Korrelation mit den Aktienmärkten sind für institutionelle Investoren ein Grund für Investitionen in Immobilien- und Infrastrukturinvestments.

Daher werden oft börsenabhängige Investitionen in einem institutionellen Portfolio deutlich untergewichtet und teilweise sogar als Bestandteil der Aktienquote betrachtet. Die DEUTSCHE FINANCE GROUP investiert börsenunabhängig in die Assetklassen Immobilien und Infrastruktur, die eine geringe Volatilität aufweisen und i.d.R. nicht mit den Aktienmärkten korrelieren. Im Unterschied zu börsenabhängigen Investments, bei denen allen Marktteilnehmern die gleichen Informationen zum gleichen Zeitpunkt zur Verfügung stehen und somit kein individueller Informationsvorsprung gegeben ist, liegt der Schwerpunkt bei börsenunabhängigen Investments auf persönlichen Kontakten und Netzwerken sowie individuellem Wissen der Marktteilnehmer.

INFRASTRUKTUR

Infrastrukturinvestments stehen immer stärker im Fokus institutioneller Investoren.

Infrastruktur hat sich in Zeiten knapper öffentlicher Haushalte in vielen Ländern als eigene, stark wachsende Anlageklasse etabliert. Heute werden notwendige Investitionen in öffentliche Infrastrukturprojekte in zunehmendem Maße privatwirtschaftlich oder in Kombination mit der öffentlichen Hand finanziert. Infrastrukturen sind das Rückgrat moderner Volkswirtschaften. Funktionierende Straßennetze, Autobahnen, Flughäfen, Krankenhäuser oder eine solide Stromversorgung sind Voraussetzung für Erfolg und Wachstum in einer von Globalisierung geprägten Gesellschaft.

10 FAKTEN ZU INFRASTRUKTUR

01
Infrastruktur ist das Rückgrat moderner Volkswirtschaften.

02
Laut Schätzungen der OECD wird der weltweit kumulierte Infrastrukturbedarf bis 2030 auf über 65 Billionen USD ansteigen.

03
Der Bedarf an Infrastrukturinvestitionen wächst kontinuierlich und kann von staatlicher Seite kaum mehr finanziert werden.

04
Der Bedarf an Investitionen in Schwellenländern beläuft sich nach Schätzungen der Weltbank für die nächsten 10 Jahre auf mehr als 2 Billionen USD pro Jahr, doppelt so viel wie heute investiert wird.

05
Alleine am europäischen Markt sind bis 2030 zur Erhaltung und dem Ausbau der Infrastruktur Investitionen von knapp 10 Billionen USD notwendig.

06
Die typischen Gründe, um Investments in Infrastruktur vorzunehmen, sind überwiegend stabile Zahlungsströme, langfristiger Werterhalt, geringe Volatilitäten, eine höhere Diversifikation und oftmals auch Inflationsschutz.

07
Mehr als 1 Mrd. Menschen haben keinen Zugang zu Elektrizität. Mehr als 800 Mio. Menschen haben keinen Zugang zu sauberem Trinkwasser.

08
Infrastrukturanlagen bieten sichere und planbare Cashflows sowie hohe Wertstabilität.

09
Infrastrukturprojekte haben in der Regel ein stabiles Ertragspotenzial und eine starke Wettbewerbsstellung.

10
Infrastrukturinvestments sind für Wachstum und Wohlstand einer Gesellschaft essentiell.

IMMOBILIEN

Immobilien sind – historisch gesehen – attraktive Kapitalanlagen, die dem langfristigen, konservativen Vermögensaufbau dienen.

Als wertstabile Anlageobjekte sind Immobilien seit jeher ein zentraler Bestandteil in Anlageportfolios Institutioneller Investoren. Nur wenige andere Anlageformen bieten eine ähnliche Sicherheit und einen vergleichbaren Vermögens- und Inflationsschutz. Als eigene Anlageklasse mit interessantem Rendite-Risiko-Verhältnis sind Immobilien vergleichsweise unabhängig von den Entwicklungen der Kapitalmärkte und weisen bei langfristiger Betrachtung relativ geringe Wert- und Ertragsschwankungen auf.

IMMOBILIEN

IMMOBILIEN

- **WOHNIMMOBILIEN**
  - Mehrfamilienhäuser
  - Eigentumswohnungen
  - Wohnanlagen
- **GEWERBEIMMOBILIEN**
  - Büroimmobilien
  - Handelsimmobilien
- **INDUSTRIEIMMOBILIEN**
  - Lager- und Logistikimmobilien
  - Umschlag- und Verteilzentren
  - Fertigungsanlagen
- **SONDERIMMOBILIEN**
  - Hotelimmobilien
  - Freizeitimmobilien
  - Sozialimmobilien
  - Kulturimmobilien
  - Verkehrsimmobilien
  - Infrastrukturimmobilien

10 FAKTEN ZU IMMOBILIEN

01
Immobilien sind existenzielles Gut und Grundlage des Zusammenlebens von Gesellschaften.

02
Die typischen Gründe, um Investitionen in Immobilien vorzunehmen, sind langfristiger Werterhalt, geringe Volatilitäten und eine höhere Diversifikation.

03
Der weltweite Immobilienbestand wird auf mehr als 228 Billionen USD geschätzt.

04
In 2017 wurden weltweit institutionelle Immobilieninvestitionen mit einem Gegenwert von 1,4 Billionen USD durchgeführt.

05
Mehr als 40 % aller Immobilieninvestitionen in 2017 fanden in Asien statt, mehr als 30 % in Nordamerika und der Rest in Europa und Lateinamerika.

06
Internationale Immobilieninvestitionen erwirtschaften im Durchschnitt eine doppelt so hohe Rendite wie Immobilieninvestitionen in Deutschland.

07
Als Sachwert bieten Immobilien weitgehend einen Inflationsschutz sowie hohe Wertstabilität.

08
Immobilien bieten sichere und planbare Cashflows.

09
Immobilien bieten grundsätzlich ein hohes Potenzial für die weitere Optimierung der Wertentwicklung durch aktive Asset Management-Maßnahmen.

10
Immobilieninvestments sind für Wachstum und Wohlstand einer Gesellschaft essentiell.

DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 19

Die Investitionsstrategie der DF Deutsche Finance Investment Fund 19 GmbH & Co. geschlossene InvKG („**Investmentfonds**“) besteht im Wesentlichen darin, v. a. Privatanlegern Zugangswege zu exklusiven Investitionen in der Assetklasse Infrastruktur und Immobilien zu ermöglichen, die in der Regel nur institutionellen Investoren mit einem permanenten Kapitalanlagebedarf in Millionenhöhe zugänglich und vorbehalten sind. Die Investitionsstrategie des Investmentfonds umfasst dabei mittelbare Investments in Immobilien und / oder Infrastrukturimmobilien, in (infrastruktur-) immobilienähnliche, in (infrastruktur-) immobilienbezogene bzw. in Private Equity Real Estate und / oder Private Equity Infrastructure Strategien.

Die DF Deutsche Finance Investment GmbH investiert als beauftragte Kapitalverwaltungsgesellschaft für den Investmentfonds das Kapital weltweit und parallel zu finanzstarken institutionellen Investoren. Die Vermögensgegenstände, in die für den Investmentfonds nach Maßgabe der Anlage-bedingungen und nach dem Grundsatz der Risikomischung im Sinne des § 262 des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) zum Aufbau seines Portfolios unmittelbar oder mittelbar (auch über zwischengeschaltete Gesellschaften) investiert wird, sind Anteile an Geschlossenen Alternativen Investmentfonds, Kommanditgesellschaften oder Gesellschaften mit beschränkter Haftung oder an vergleichbaren Gesellschaften in- und ausländischer Rechtsordnung aus dem Bereich der Asset-Klasse Infrastruktur und Immobilien, (nachfolgend gemeinsam auch als „**institutionelle Investmentstrategien**“ bezeichnet) bei denen die mit der Gesellschafterstellung verbundene Haftung des Investmentfonds auf seine Zeichnungssumme beschränkt ist.

Institutionelle Investmentstrategien umfassen Club Deals, Joint Ventures, Co-Investments und sonstige gesellschaftsrechtliche Kooperationen von institutionellen Investoren zum Erwerb und zur Realisierung von Investments.

Investitionen in institutionelle Investmentstrategien können in Beteiligungen an sowohl inländischen als auch ausländischen (Investment-) Gesellschaften jeder Rechtsform bestehen oder durch den Erwerb solcher Beteiligungen auf dem Zweitmarkt (sog. Secondaries) erfolgen. Die institutionellen Investmentstrategien können aus einem oder mehreren Investments bestehen, wenn auf Ebene des Portfolios die Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung sichergestellt ist. Anleger beteiligen sich im Rahmen dieses Beteiligungsangebots ausschließlich an dem Investmentfonds, sie werden nicht (zugleich) Gesellschafter auf Ebene der institutionellen Investmentstrategien. Investitionen in die Assetklasse Immobilien sollen dabei innerhalb der Nutzungsarten „Gewerbe“ (schwerpunktmäßig Büro-, Einzelhandels-, Hotel-, Industrie- und Logistikimmobilien) und „Wohnen“, Investitionen in die Assetklasse Infrastruktur sollen innerhalb der Nutzungsarten „Ökonomische Infrastruktur“ und „Soziale Infrastruktur“ realisiert werden.

INVESTITIONSSTRATEGIE

Geschlossener Publikums-AIF (Alternativer Investmentfonds)	DF Deutsche Finance Investment Fund 19 GmbH & Co. geschlossene InvKG
Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)	DF Deutsche Finance Investment GmbH
Investitionsstrategie	Immobilien und Infrastruktur
Geplantes Kommanditkapital	Es ist beabsichtigt, das Kommanditkapital des Investmentfonds während der Beitrittsphase schrittweise auf 35 Mio. EUR zu erhöhen.
Anteilsklasse A Strategie Ausschüttung	
Mindestbeteiligung	5.000 EUR, höhere Beträge müssen durch 500 EUR ohne Rest teilbar sein.
Einzahlung	Anfänglich zu leistende Einlage in Höhe der gezeichneten Kommanditeinlage zzgl. Ausgabeaufschlag auf das gezeichnete Kommanditkapital.
Prognostizierte Ausschüttung*	2023 bis 2025: 3 % p. a. 2026 bis 2029: 5 % p. a. 2030 bis 2035: 6 % p. a. auf die zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres (Bilanzstichtag) jeweils geleistete Kommanditeinlage. Ausschüttungen sollen jährlich, jeweils zum 30.06. des folgenden Geschäftsjahres erfolgen.
Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss*	165 % der Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag).* Im Falle einer negativen bzw. positiven Abweichung der im Basisszenario angenommenen laufenden Erträge sowie Wertentwicklungen der Investments in Höhe von 15 % ergibt sich eine prognostizierte Gesamtauszahlung von 140 % bzw. 190 % der Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) vor Steuern.
Anteilsklasse B Strategie Zuwachs	
Mindestbeteiligung	5.000 EUR, höhere Beträge müssen durch 500 EUR ohne Rest teilbar sein.
Einzahlung	Die gezeichnete Kommanditeinlage ist durch eine Ersteinlage sowie sukzessive durch monatliche Einzahlungen zu erbringen. Die Ersteinlage beträgt mindestens 25 % der gezeichneten Kommanditeinlage (entspricht 25 monatlichen Einzahlungen, „Ersteinlage") zzgl. Ausgabeaufschlag auf das gezeichnete Kommanditkapital; höhere Ersteinlagebeträge sind nur in 5 %-Schritten der gezeichneten Kommanditeinlage (entspricht jeweils 5 monatlichen Einzahlungen) möglich. Die sukzessiven monatlichen Einzahlungen betragen gleichbleibend mindestens 1 % der gezeichneten Kommanditeinlage („Teilzahlungen"); höhere Teilzahlungen sind nur in 1 %-Schritten der gezeichneten Kommanditeinlage möglich.
Prognostizierte Ausschüttung*	2023 bis 2025: 3 % p. a. 2026 bis 2029: 5 % p. a. 2030 bis 2035: 6 % p. a. auf die zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres (Bilanzstichtag) jeweils geleistete Kommanditeinlage. Bis zum Zeitpunkt der vollständigen Einzahlung der gezeichneten Kommanditeinlage, werden Ausschüttungsansprüche mit den ausstehenden Teilzahlungen verrechnet und nicht an die Anleger ausgezahlt; dies führt somit zu einer Verkürzung des Einzahlungszeitraums, nicht zu einer Herabsetzung des monatlichen Teilzahlungsbetrages. Nach der vollständigen Einzahlung der gezeichneten Kommanditeinlage sollen Ausschüttungen jährlich, jeweils zum 30.06. des folgenden Geschäftsjahres erfolgen.
Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss*	146 % der Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag).* Im Falle einer negativen bzw. positiven Abweichung der im Basisszenario angenommenen laufenden Erträge sowie Wertentwicklungen der Investments in Höhe von 15 % ergibt sich eine prognostizierte Gesamtauszahlung von 124 % bzw. 168 % der Einlage (ohne Ausgabeaufschlag) vor Steuern.
Ausgabeaufschlag (Agio)	Bis zu 5 % der gezeichneten Kommanditeinlage
Beitrittsphase	Bis zum 30.06.2022. Die Komplementärin ist berechtigt die Beitrittsphase bis längstens zum 31.12.2022 zu verlängern.
Laufzeit	Befristete Laufzeit bis zum 31.12.2035 Verlängerung der Laufzeit um bis zu drei Jahre durch Gesellschafterbeschluss mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen möglich. Eine ordentliche Kündigung der Beteiligung an dem Investmentfonds ist während der Laufzeit ausgeschlossen, eine außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund ist hingegen möglich. Es bestehen hinsichtlich der Beteiligung keine sonstigen Rückgaberechte für die Anleger.
Steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Verwahrstelle	CASEIS Bank S.A., Germany Branch, München

***Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.**

DIE PHASEN DES INVESTMENT FUND 19

RISIKOHINWEISE (AUSZUG)

Der Anleger nimmt am Vermögen und am Ergebnis des Investmentfonds gemäß seiner Beteiligungsquote im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen teil. 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 43 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.

Mehrstöckige Beteiligungsstruktur
Die Anlagestrategie des Investmentfonds sieht Investitionen in institutionelle Investmentstrategien auch (mittelbar) über zwischengeschaltete Gesellschaften vor. Im Rahmen institutioneller Investmentstrategien können ebenfalls Zweckgesellschaften zu Investitionszwecken genutzt werden. Durch eine mehrstöckige Beteiligungsstruktur können Risiken insoweit auf verschiedenen Beteiligungsebenen auftreten. Da zwischengeschaltete Gesellschaften gegebenenfalls im Ausland ihren Sitz haben, können auch Auslandsrisiken einschlägig sein.

Management- und Schlüsselpersonenrisiko
Die Auswahl und der wirtschaftliche Erfolg der zu tätigenden 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.

Risiko aus möglichen Interessenkonflikten
Die DF Deutsche Finance Holding AG ist 100%-ige Gesellschafterin der Komplementärin, der Treuhandkommanditistin und der externen Kapitalverwaltungsgesellschaft des Investmentfonds. Das Risiko eines Interessenkonfliktes ist insofern gegeben, als dass der Vorstand der DF Deutsche Finance Holding AG über die gesellschaftsrechtliche Stellung Einfluss auf diese Gesellschaften ausüben kann, was für den Anleger mit nachteiligen Folgen verbunden sein kann.

Fremdfinanzierungsrisiken
Es besteht das Risiko, dass eine gewünschte Aufnahme von Fremdkapital nicht zustande kommt oder nur zu ungünstigen Konditionen erlangt werden kann. Eine unzureichende oder nur zu ungünstigen Konditionen verfügbare Zwischenfinanzierung von Kapitalzusagen an institutionelle Investmentstrategien kann einen höheren Eigenkapitaleinsatz des Investmentfonds zur Folge haben und einer Investition in eine institutionelle Investmentstrategie in dem geplanten Umfang entgegenstehen. Daneben ist denkbar, dass eine nicht ausreichende Fremdfinanzierung, verbunden mit einem höheren Eigenkapitaleinsatz auf Ebene der institutionellen Investmentstrategien eine verringerte Ertragskraft der jeweiligen Gesellschaft zur Folge hat, da die durch die Fremdfinanzierung ermöglichte Hebelung des Ertrags ausbleibt.

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.

Kein Rückgaberecht von Anteilen, eingeschränkte Fungibilität
Für geschlossene Alternative Investmentfonds wie den Investmentfonds besteht kein geregelter Markt, der mit dem Markt bei börslichen Wertpapieren vergleichbar wäre; dem Anleger steht auch kein Rückgaberecht gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder dem Investmentfonds zu (mangelnde Fungibilität). Die Anteile der Anleger an dem Investmentfonds sind an Dritte nur bei entsprechender Nachfrage zu veräußern, so dass sich ein Verkauf tatsächlich schwierig gestalten kann. Es besteht die Möglichkeit, dass eine Beteiligung gar nicht oder nur zu einem geringeren als dem gewünschten Preis oder sogar nur unter dem tatsächlichen Wert veräußert werden kann.

Haftung der Anleger
Es besteht das Risiko der Inanspruchnahme von Kommanditisten durch Gläubiger des Investmentfonds für bestehende Verbindlichkeiten des Investmentfonds für den Fall, dass die Kommanditeinlage in Höhe der im Handelsregister eingetragenen Hafteinlage noch nicht eingezahlt ist oder durch Entnahmen wieder unter die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage gemindert wurde. In diesem Fall lebt die Außenhaftung bis zur Höhe der im Handelsregister eingetragenen Hafteinlage wieder auf.

Mittelbar über die Treuhandkommanditistin beteiligte Anleger tragen im Ergebnis das gleiche Haftungsrisiko, da diese gemäß den Vereinbarungen des Treuhandvertrages verpflichtet sind, die Treuhänderin von allen Verbindlichkeiten, die mit dem treuhänderisch übernommenen Anteil zusammenhängen, freizustellen.

Maximales Risiko
Das maximale Risiko eines Anlegers besteht, insbesondere im Falle einer Fremdfinanzierung seiner Beteiligung, aus dem Totalverlust seiner geleisteten Kommanditeinlage nebst Ausgabeaufschlag zuzüglich vergeblicher Aufwendungen für Nebenkosten und etwaiger Steuerzahlungen nebst Zinsen. Dies kann in letzter Konsequenz auch zur Privatinsolvenz des Anlegers führen und somit bis hin zum Verlust seines sonstigen Privatvermögens.

GLOSSAR ZUR PRODUKTINFORMATION IF 19

Asset-Klasse Immobilien
Investitionen (mittelbar) in Immobilien, immobilienähnliche bzw. immobilienbezogene Investitionen sowie Private Equity Real Estate Investments.

Asset-Klasse Infrastruktur
Investitionen (mittelbar) in Infrastrukturanlagen bzw. Infrastrukturimmobilien, infrastrukturähnliche bzw. infrastrukturbezogene Investitionen sowie Private Equity Infrastructure Investments.

Blind-Pool-Konzept
Bei einem Blind-Pool- Konzept steht zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospekts und in der Regel auch noch zum Zeitpunkt der Anlageentscheidung durch die Anleger noch nicht fest, in welche konkreten Projekte das Kapital des Investmentfonds investiert wird. Das heißt, dass die Anlageobjekte noch nicht, beziehungsweise erst zum Teil erworben wurden, so dass der tatsächliche Gegenstand der Investitionen noch nicht oder nicht vollständig feststeht.

Cashflow
(engl.: Geldfluss, Kassenzufluss) ist eine (betriebs-) wirtschaftliche Messgröße, die den aus der Umsatztätigkeit und sonstigen laufenden Tätigkeiten erzielten Nettozufluss liquider Mittel während einer Periode darstellt. Die Messgröße ermöglicht eine Beurteilung der finanziellen Gesundheit eines Unternehmens inwiefern ein Unternehmen im Rahmen des Umsatzprozesses die erforderlichen Mittel für die Substanzerhaltung des in der Bilanz abgebildeten Vermögens und für Erweiterungsinvestitionen selbst erwirtschaften kann.

Club Deal
Im Rahmen eines Club Deals bündeln i. d. R. wenige Investoren ihr Kapital um gemeinsam eine Investition zu tätigen. Ein Club Deal ermöglicht es den beteiligten Investoren größere Investitionen zu realisieren, die einem Investor i. d. R. alleine nicht möglich wären.

Co-Investment
Co-Investments erfolgen typischerweise außerhalb bereits bestehender Beteiligungen, i. d. R. durch eine Minderheitsbeteiligung an einer für das Co-Investment errichteten Zweckgesellschaft, die von dem Asset-Manager verwaltet wird.

Institutioneller Investor
Als institutionelle Investoren werden Kapitalsammelstellen mit hohen Anlagemengen bezeichnet, wie z. B. Banken, Versicherungen, Pensionskassen, Investmentfonds, Staatsfonds Stiftungen und Family-Offices.

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 gezeichneten 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.

Joint Venture
Bei einem Joint Venture handelt es sich um eine rechtlich selbstständige Gesellschaft mit zwei oder mehreren Investoren mit Kapitalbeteiligung. Die Investoren sind jeweils mit Kapital am Joint Venture beteiligt, tragen gemeinsam das finanzielle Risiko der Investition und nehmen i. d. R. Führungsfunktionen in der Gesellschaft wahr.

Multiple
Der Multiple (Multiplikator oder Koeffizient) beschreibt den Multiplikator zu einer Ausgangssumme. Eine Ausgangssumme von 100 mit einem Multiplikator von 1,8 versehen ergibt 180, unabhängig von Zeiträumen. In der Regel bezieht sich der Netto-Multiplikator auf das der institutionellen Investitionsstrategie zugesagte Kapital bzw. bei einer Transaktion eingesetzte Kapital. Dadurch ist der Netto-Multiplikator zunächst überschlägig besser geeignet, um eine einfache Hochrechnung des rückfließenden Kapitals zu erhalten. Es handelt sich um einen Nominalwert, d. h. zukünftige Rückflüsse werden nicht abgezinst. Die Rentabilität des jeweiligen Investments kann nicht ohne Berücksichtigung der Haltedauer und etwaiger späterer Kosten beurteilt werden. Der Netto-Multiple berücksichtigt regelmäßig die voraussichtlichen Kosten und Gebühren, die auf Ebene des Investments anfallen.

Realzins
Zinsertrag, der sich unter Berücksichtigung der eingetretenen Inflations- oder Deflationsrate ergibt. Zu seiner Ermittlung muss man einerseits das investierte Kapital mit dem Nominalzins auf- und andererseits mit der Inflationsrate abzinsen.

Rendite
Erfolg einer Investition, bestehend aus Zins- / Dividendenerträgen sowie Kursveränderungen, in Relation gesetzt zum in vestierten Kapital.

Secondaries
Erwerb von Beteiligungen bestehender institutioneller Investmentstrategien auf dem Zweitmarkt.

Track Record
(engl.: Leistungsbilanz) Ein Track-Record ist eine individuelle Referenzliste über Erfolge von Investitionen.

Volatilität
Das durch die Volatilität gemessene erwartete Gesamtrisiko eines Investitionsobjekts besteht hierbei in der möglichen zukünftigen Schwankungsbreite (Streuung) seines Kurses (Preis, Wert) um einen erwarteten Kurs.

Wichtige Hinweise

Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung, Anlagevermittlung oder Anlageempfehlung dar, sondern dienen ausschließlich als Marketinginformation. Die Aussagen in diesem Dokument geben die aktuelle Einschätzung der den Investmentfonds verwaltenden Kapitalverwaltungsgesellschaft, der DF Deutsche Finance Investment GmbH, wieder, die zukünftig Änderungen unterliegen können. 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 steuerliche Behandlung beim Anleger ist von seinen persönlichen Verhältnissen abhängig und kann künftigen Änderungen unterworfen sein. Weitere Informationen zum Beteiligungsangebot und den damit verbundenen Chancen und Risiken enthalten der Verkaufsprospekt sowie die wesentlichen Anlegerinformationen.

Für den Beitritt zum Investmentfonds sind ausschließlich der Verkaufsprospekt, die wesentlichen Anlegerinformationen sowie die Beitrittserklärung maßgeblich. Der Verkaufsprospekt einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag inkl. etwaiger Aktualisierungen und Nachträge und die aktuellen wesentlichen Anlegerinformationen 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.

Stand: 14.01.2021

Bildquellen

Titel: ©colton-duke / https://unsplash.com/photos/UExx0KnnkjY S. 2: ©AdobeStock_46020458 , S. 12: ©shutterstock_694253248, S. 17: ©AdobeStock_233954881 S. 19: ©jorge-vasconez-eojSqfK8Jwk-unsplash, S. 20-21: ©DEUTSCHE FINANCE, S. 22: ©AdobeStock_137355403, S. 23: ©AdobeStock_276042370, S. 24: ©AdobeStock_381363713, S. 24: ©AdobeStock_381363713, S. 26-27: AdobeStock_118359734, S. 28-29: AdobeStock_234415650, S. 30 AdobeStock_112877298

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT GMBH

Leopoldstraße 156
80804 München

Telefon +49 (0) 89 - 64 95 63 - 0
Telefax +49 (0) 89 - 64 95 63 - 10

funds@deutsche-finance.de
www.deutsche-finance.de/investment