



DEUTSCHE FINANCE GROUP

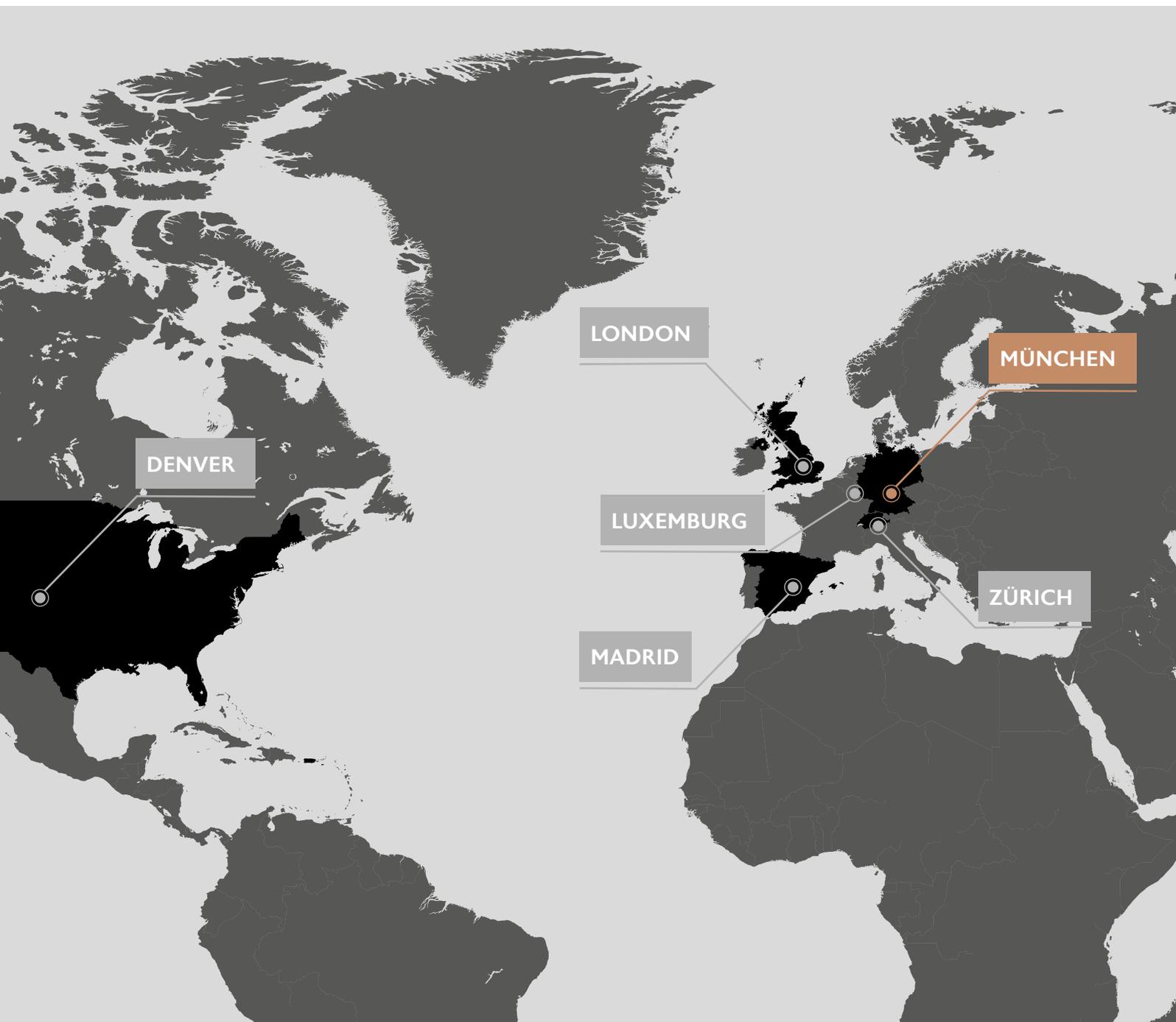
WERBUNG

FUND
19

DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 19
GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG

STARTPORTFOLIO

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*

8,6

MILLIARDEN EURO
VERWALTETES VERMÖGEN

150

MITARBEITER

19

INTERNATIONALE
AUSZEICHNUNGEN

*Inklusive Investmentfonds, sonst. Investmentstrategien und Fund Advisory
Stand 30.08.2021 (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)



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

STRATEGIE

DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 19

Der DF Deutsche Finance INVESTMENT Fund 19 konzentriert sich auf die Assetklassen Immobilien und Infrastruktur

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.

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.

GEPLANTES STARTPORTFOLIO

Im Rahmen der Prüfung von geeigneten institutionellen Investmentstrategien für den Investmentfonds wurden Investmentstrategien identifiziert, die diversifiziert in Infrastruktur und Immobilien in Westeuropa und den USA investieren. Bei erfolgreichem Abschluss der Due Diligence Maßnahmen könnten die institutionellen Investmentstrategien das Startportfolio des Investmentfonds bilden. Im Zuge des Portfolioaufbaus sowie während der Reinvestitionsphase werden weitere Investmentstrategien gezeichnet, die das Portfolio während der Laufzeit des Fonds entsprechend diversifizieren.

VALUE ADD IMMOBILIEN IN WESTEUROPA

Die erste institutionelle Investmentstrategie ist auf den Erwerb und die Optimierung eines Portfolios von Immobilien aus dem Bereich Value Add schwerpunktmäßig in UK/Irland, Deutschland, Spanien, Portugal, Holland und den nordischen Ländern fokussiert.

STRATEGIE

Die institutionelle Investmentstrategie besteht darin, in westeuropäischen Großstädten mit Schwerpunkt auf UK/Irland, Deutschland, Spanien, Portugal, Holland und Dänemark, Immobilien mit signifikantem Wertsteigerungspotenzial zu erwerben. Aufgrund der teilweise komplexen rechtlichen und wirtschaftlichen Herausforderungen zum Zeitpunkt des Ankaufs können die Zielinvestments mit teilweise signifikanten Abschlägen zum Verkehrswert erworben werden. Nach der Umsetzung von umfangreichen Asset Management Maßnahmen sowie von Repositionierungskonzepten werden die Einkommensströme der Investments durch Neu- und Nachvermietung erhöht und stabilisiert und anschließend wieder an institutionelle Anleger veräußert oder an den Kapitalmärkten gelistet.

Diese Strategie verbindet sämtliche Aspekte einer klassischen Wertsteigerungsstrategie bei gleichzeitiger Erzielung nachhaltiger Cashflows. Die institutionelle Investmentstrategie ist der zweite Fonds des institutionellen Investmentmanagers. Der Vorläuferfonds wurde im Juni 2019 erfolgreich geschlossen und hat ein hochattraktives Portfolio von Immobilien in europäischen Städten aufgebaut. Zudem konnten mit dem Vorläuferfonds bereits Direktinvestments sehr erfolgreich wieder veräußert werden, wie beispielsweise die Beteiligung am Olympia Exhibition Center in London oder ein Studentenwohnheim im Südosten des Vereinigten Königreichs.

VALUE ADD WOHNIMMOBILIEN IN SPANIEN

Die zweite institutionelle Investmentstrategie ist auf den Erwerb und die Optimierung eines Portfolios von Wohnimmobilien aus dem Bereich Value Add in Spanien fokussiert.

STRATEGIE

Die institutionelle Investmentstrategie besteht darin, in wirtschaftsstarken Regionen Spaniens Portfolios aus Wohnimmobilien mit signifikantem Wertsteigerungspotenzial zu erwerben. Da die Investments teilweise aus Sondersituationen erworben werden, können signifikante Abschläge zum Verkehrswert verhandelt werden. Nach der Umsetzung von umfangreichen Asset Management Maßnahmen werden die Einkommensströme der Projekte durch Neu- und Nachvermietung erhöht und stabilisiert und anschließend wieder an institutionelle Anleger veräußert oder an den Kapitalmärkten gelistet.

Diese Strategie verbindet ebenfalls die Aspekte einer klassischen Wertsteigerungsstrategie bei gleichzeitiger Erzielung nachhaltiger Cashflows aus der Vermietung der bestehenden Wohnungen. Vorherige Tranchen dieser institutionellen Investmentstrategie wurden in 2020 erfolgreich geschlossen und beinhalten ein hochattraktives Portfolio von Immobilien in spanischen Städten wie Barcelona, Madrid, Valencia und Alicante.





ENTWICKLUNG VON LAB-OFFICES IN DEN USA

Die dritte institutionelle Investmentstrategie ist auf die Entwicklung von sog. Lab-Offices, der Kombination von Labor- und Verwaltungsflächen, in den USA fokussiert.

STRATEGIE

Die institutionelle Investmentstrategie besteht darin, in den USA moderne Gebäude für Labor- und Verwaltungsflächen zu entwickeln und langfristig zu vermieten. Der Fokus liegt dabei auf sogenannten Clustern, also Regionen, in denen sich besonders viele Unternehmen angesiedelt haben, die im Bereich der Pharma- und Bioscience-Forschung tätig sind. Zumeist geht eine solche Ansiedelung mit der Präsenz renommierter Universitäten und anderer Bildungseinrichtungen einher, die in diesen Bereichen führend sind. Einer der wesentlichen Standorte in den USA ist hier beispielsweise Boston.

Die institutionelle Investmentstrategie beinhaltet dabei die Sicherung eines entsprechenden Baugrundstückes, die Baureifmachung sowie die anschließende Erstellung des Gebäudes nach modernsten Standards. Durch die Vermietung der Flächen an langfristig orientierte Mieter wird ein nachhaltiger Cashflow gesichert und der Gebäudewert stabilisiert. Anschließend wird die Immobilie an institutionelle Investoren veräußert.

Aufgrund der seit Jahren stetig steigenden Forschungsbudgets besteht ein großes Potenzial für die Umsetzung der Strategie. Dieses Potenzial hat sich durch die Aktivitäten im Rahmen der Corona-Pandemie weiter verstärkt und sorgt für hohe Nachfrage nach entsprechenden Flächen.



ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHEN IN DEUTSCHLAND

Die vierte institutionelle Investmentstrategie ist auf die Entwicklung und Errichtung von Büroflächen in einer attraktiven innerstädtischen Bürolage in München fokussiert.

STRATEGIE

Die institutionelle Investmentstrategie besteht darin, in der bayerischen Landeshauptstadt ein modernes und effizientes Bürogebäude zu entwickeln, errichten und anschließend langfristig zu vermieten. Das Entwicklungsgrundstück verfügt über eine Fläche von rund 4.500 qm und liegt verkehrsgünstig in einem der sich in den letzten Jahrzehnten rapide veränderter Münchner Bürostandort. Im Rahmen der Projektentwicklung ist geplant, auf dem Areal mit gewerblicher Nutzung bis Dezember 2024 ein modernes, flexibles und effizientes Bürogebäude mit hohem Ausstattungsstandard zu errichten. Neben ansprechenden Büroflächen wird das Gebäude zudem über eine Tiefgarage sowie Lager- und Technikflächen verfügen.

Das Baugebiet befindet sich innerhalb der größten Büroagglomeration in der Münchner Innenstadt. Der Standort profitiert neben einer optimalen Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr auch von der unmittelbaren Nähe zum Mittleren Ring sowie zwei Autobahnen. Das Marktumfeld in diesem Bereich ist aktuell von einem begrenzten Angebot an hochwertigen Class-A-Flächen gekennzeichnet. München ist mit knapp 22,5 Mio. qm Büroflächen der größte Bürostandort in Deutschland. Der Leerstand in München beträgt aktuell rund 3%. Freie Flächen mit modernem Ausstattungsstandard bleiben Mangelware. Angesichts der angespannten Leerstandsituation tendieren Mieten weiter nach oben.

Nach erfolgreicher Vermietung des entwickelten Gebäudes erfolgt der Verkauf an institutionelle Investoren. Diese Strategie verbindet die Aspekte einer klassischen Wertsteigerungsstrategie mit der hohen Stabilität des Bürostandortes München.



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 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.

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.

Wichtige Hinweise:

Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung, Anlagevermittlung oder Anlageempfehlung dar, sondern dienen ausschließlich als Marketinginformation. Sie sind unverbindlich, ohne Anspruch auf Vollständigkeit und bilden keine Grundlage für einen Vertrag oder für die Begründung von Rechtspflichten. 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 könnte. 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.

Stand: 31.08.2021

Bildquellen

Titel: ©colton-duke / <https://unsplash.com/photos/UExx0KnnkjY> S. 4: ©AdobeStock_46020458 , S. 6,7: ©AdobeStock_307509562, S. 8,9: ©jorge-vasconez-eojSqfK8Jwk-unsplash

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