



### DF Deutsche Finance Investment Fund 18

Die Deutsche Finance Group setzt mit dem vorliegenden Angebot ihre rein immobilienbasierte Fondsreihe fort. Die überzeugende Historie, das überragende professionelle Konzept, die Marktposition im Kreis der weltweiten Elite der institutionellen Immobilieninvestoren und der funktionierende Vertrieb sorgen für ein quasi perfektes Chancen-Risiko-Profil. Die geplante Beteiligung an eigenen Club-Deals dürfte das Portefeuille weiter optimieren.



Von **Philipp Nerb**, MFC, Analyst, Mitglied bei Mensa International

#### Der Initiator

Anbieterin der vorliegenden Beteiligung ist die DF Deutsche Finance Investment GmbH (kurz Deutsche Finance Investment), eine von der Finanzaufsicht BaFin zugelassene und beaufsichtigte Kapitalverwaltungsgesellschaft mit Sitz in München. Mutter ist die DF Deutsche Finance Holding AG, München, gegründet 2005. Hauptanteilseigner sind der Gründer Thomas Oliver Müller und Dr. Sven Neubauer, die beide den Vorstand der Deutschen Finance Group stellen.

Der Initiator ist ein auf alternative Anlagen spezialisiertes Investmenthaus mit langjährigem Zugang zum institutionellen Markt. Parallel zur DF-Gruppe agieren (inter)nationale Vermögensverwaltungen, Staatsfonds, Versicherer, Pensionskassen, Stiftungen und auch supranationale Institutionen als Co-Investoren. Tatsächlich ist der Zugang der Deutschen Finance zum institutionellen Markt äußerst bemerkenswert: Viele Marktteilnehmer wünschen sich institutionelle Partner, da sich hier große Volumina bei vergleichsweise geringem regulatorischen und marketingtechnischen Aufwand umsetzen lassen. Nur wenige aber können eine derartig überzeugende Bilanz vorlegen wie die Deutsche Finance. In den letzten 3 Jahren hat sie für und zusammen mit institutionellen Investoren weltweit ein Volumen von (Stand zum Analysezeitpunkt) sage und schreibe

€7,7 Mrd. aufgebaut. Dabei ist das Volumen in den letzten Jahren massiv gestiegen (2018 wurde die €-2-Mrd.-Marke geknackt), sogar im schwierigen Marktumfeld 2020 wurden €1,242 Mrd. an Eigenkapital bei institutionellen und privaten Anlegern eingesammelt.

Basis dieses Erfolgs ist nicht zuletzt die Historie der Entscheidungsträger, die aus dem Bereich der institutionellen Investitionskonzepte stammen. Die einzelnen Vorstände und Geschäftsführer können jeweils eine langjährige Historie in der (Immobilien-)Investmentbranche vorweisen. Sie sind sämtlich Anteilseigner der DF-Gruppe. Die DF-Gruppe ist somit komplett eigentümergeführt, mit, wie geschildert, einer Beteiligung der leitenden Angestellten. Eine derartige Struktur sorgt für eine hohe persönliche Identifikation mit dem Unternehmen,

eine ausgeprägte Loyalität und auch eine sehr hohe Leistungsmotivation.

Die Deutsche Finance kann als Produktinnovator gelten: Mit ihren sogenannten „Institutionellen Club-Deals“ (einzelne hochkarätige Prime-Immobilien, die in der Regel für institutionelle Investoren entwickelt werden und über eigene Tranchen auch privaten Anlegern offenstehen) hat sie eine sehr erfolgreiche und attraktive Produktschiene geschaffen, an deren Nachahmung sich auch andere Marktteilnehmer – bislang vergebens – versuchen. Eigentlich ist die Idee an sich nicht neu (Co-Investoren-Strategien wurden auch früher vermarktet), in dieser Qualität und Professionalität hat die Deutsche Finance das Übliche jedoch weit hinter sich gelassen. Die Produktschiene der „Institutionellen Club Deals“, an der sich auch der vorliegende Investmentfonds beteiligen kann, läßt sich als Krönung der konzeptuellen Arbeit bezeichnen.

Sämtliche Investmentfonds der DF-Gruppe investieren ausschließlich in institutionelle Investmentstrategien von sogenannten „Private Market Managern“ (also Anbietern, die ausschließlich im geschlossenen Kundenkreis agieren). Dafür hat die Deutsche Finance eine sogenannte Investment-Plattform etabliert, ein Netzwerk, über welches Investments akquiriert und über eigene Fachleute gemanagt werden. Im Rahmen der Investment-Plattform sind eigene erfahrene Experten vor Ort aktiv, um mögliche Zielinvestments möglichst fundiert selektieren und laufend verwalten



Projektentwicklung in Boston: LabOffices, eine Kombination von Büros mit Laboren.

zu können. Die Deutsche Finance beschäftigt aktuell über 120 Mitarbeiter in München, London, Zürich, Luxemburg, Madrid und Denver. Diese geographische Konzentration spiegelt sich auch in den ersten Zielpartefeuilles, in die der vorliegende Investmentfonds voraussichtlich investieren wird.

Neben institutionellen und professionellen Investoren werden auch über 38.500 Privatanleger betreut. Das vorliegende Angebot ist der zwanzigste Investmentfonds der Unternehmensgruppe für Privatanleger, neben 15 institutionellen Mandaten und 2 institutionellen Club-Deals für Privatanleger. Seit Beginn der Erstemission 2007 wurden bei Privatanlegern über €900 Mio. an Eigenkapital gesammelt. Alleine 2020 wurde ein Gesamtvolumen von €141,6 Mio. plaziert, dies ist vor dem schwierigen Marktumfeld mit marktweit massiv eingebrochenen Umsätzen ein sehr achtbares Ergebnis. Im April 2021 wurde der Vorgängerfonds (Private Fund 14) aktuell mit €100 Mio. ausplaziert, geplant waren ursprünglich €35 Mio.

Die Vorgängerfonds befinden sich derzeit zum größten Teil noch plangemäß in der Investitionsphase. Sehr bemerkenswert ist, daß nahezu sämtliche Portefeuilles im Plus sind. Tatsächlich finden bereits laufend Investment-Exits statt, die auch umgehend durch die Deutsche Finance publiziert werden. Bis dato sind erste Ausschüttungen des kurzlaufenden PPP-Fonds, des IPP und des PERE-Fonds erfolgt. Bei den anderen Fonds erfolgten planmäßig noch keine Ausschüttungen. Der PPP-Fonds ist aufgelöst, mit 145,3% wurden die prognostizierten 145% punktgenau eingehalten. Angesichts der Tatsache, daß der PPP-Fonds das Erstlingswerk darstellte und der Fonds auch Krisenzeiten im Markt meistern mußte, ist dieses Ergebnis sehr gut.

Die inzwischen 15 institutionellen Mandate geben einen klaren Hinweis auf die gereifte Investitionsstrategie der Deutschen Finance: Eine eigene Präsenz an wichtigen Schaltzentren (wie London, Madrid und Denver), eine hochprofessionelle Herangehensweise, eine sehr qualifizierte Mannschaft sowie die Erfahrungen aus den letzten 15 Jahren ermöglichen es, Investitionskonzepte in Leuchtturmprojekte federführend zu gestalten und zu realisieren.

Als Beispiel für derartige Projekte sei das „Olympia Exhibition Centre London“ genannt. Auch die Entwicklung von Labor- und Verwaltungsflächen in der amerikanischen Wissenszentrale Boston zählt zu den herausragenden Projekten der Gruppe, die aktuell weiter vervielfältigt werden. Auch

die Publikumsfonds partizipieren an diesen hochkarätigen Investments über eine eigene Tranche, parallel zu institutionellen Investoren.

Fragen im Rahmen der Analyse beantwortete der Anbieter, wie gewohnt, umgehend und vollumfassend.

**Stärken |** Übertroffene Leistungsbilanz auf Ebene der Zielinvestments. Bei institutionellen Investoren international etablierte Anbieterin mit hochattraktiven eigenen institutionellen Investmentstrategien und Direktinvestments. Anbieterin weitet die eigenen Angebote stets um innovative und hochrentable Produktsegmente aus.

### Der Markt

Die Fondsgesellschaft wird weltweit in Immobilienprojekte unterschiedlicher Art und Reifegrade investieren. Dadurch lassen sich die Auf- und Abschwünge einzelner Wirtschaftsräume vorwegnehmen; lukrative Chancen einzelner Leuchtturmprojekte ergänzen sich exzellent mit vermeintlich konservativen Wohnprojekten in anderen Teilen der Welt. Die spezielle Strategie der Deutschen Finance basiert auf einer sorgfältigen Auswahl einander ergänzender institutioneller Investmentstrategien mit unterschiedlichen Immobilienschwerpunkten, Reifegraden und geographischen Zielmärkten. Da das Portefeuille der Deutschen Finance somit thematisch und geographisch diversifiziert ist, läßt sich stets ein möglichst guter Zeitpunkt für Investitionen und den späteren Verkauf der Projekte finden. In jedem Fall müssen die Strategien ausgeprägte Chancen auf überdurchschnittliche Renditen bieten. Steigt ein Investor während der Entwicklungsphase einer Immobilie ein oder erwirbt sie, um Revitalisierungsmaßnahmen durchzuführen oder die Verwaltung zu optimieren, lassen sich aktiv Gewinnpotentiale ausschöpfen, die bei einer klassischen Kauf- und-Halten-Strategie kaum möglich sind.

Die ersten möglichen Investmentstrategien durchlaufen bereits den Prüfprozeß, wodurch sich das Blind-Pool-Risiko deutlich minimiert: Eine Strategie investiert in Immobilien mit signifikantem Wertsteigerungspotential in wirtschaftsstarken Regionen Irlands; die zweite fokussiert sich auf Immobilien mit massivem Wertsteigerungspotential in Westeuropa (UK/Irland, Deutschland, Spanien, Portugal, Holland und Nordeuropa); die dritte Strategie stellt ab auf die Grundstücksentwicklung für kombinierte Labor- und Verwaltungsflächen in den USA, ähnlich dem ersten Club-Deal der DF-Gruppe in Boston. Bei allen 3 Strategien können die Manager eine

umfassende Leistungsbilanz aus laufenden oder vorherigen Konzepten vorweisen.

Die drei Strategien ergeben ein sehr homogenes Gesamtportefeuille und stellen ein gutes Beispiel für die Arbeitsweise der





Aktuelle Planung für Olympia.

Deutschen Finance dar: Die geographische Diversifikation ist breit, dabei wird ein Fokus auf Länder gelegt, in welchen die Deutsche Finance selbst präsent ist. Die thematische Diversifikation ergibt sehr unterschiedliche Einnahmearten bei Haltezeiten, die von sehr kurz- bis mittelfristiger Dauer sein sollten. Unter dem Strich entsteht damit ein sehr gutes Chancen-Risiken-Verhältnis, dank der unterschiedlichen Liquiditätsströme und der sehr divergenten Marktnischen, die einander ergänzen, aber nicht korrelieren.

**Stärken |** Hochattraktiver enger Markt mit exzellenten Renditechancen bei entsprechendem Zugang. Die DF-Gruppe hat sich als Konzeptionär eigener institutioneller Investmentstrategien und Direktinvestments etabliert.

## Der Partner / Die Auswahlkriterien

Für die Auswahl der institutionellen Investmentstrategien zeichnet die DF Deutsche Finance Investment GmbH verantwortlich. Diese kann eine sehr positive Historie seit 2009 vorweisen.

Mit mehr als 180 institutionellen Investmentstrategien und einem aktuell verwalteten Vermögen von über €7,7 Mrd. kann die DF-Gruppe als einer der am schnellsten wachsenden und gleichzeitig im deutschsprachigen Raum führenden Marktteilnehmer eingestuft werden. Die bisherigen Zielinvestments der Deutschen Finance weisen, bis auf wenige Ausnahmen, eine positive Entwicklung auf. Bei über 1.500 Direktinvestmentverkäufen wurde durchschnittlich ein Faktor von 1,7 des Einkaufspreises erreicht. 2020 häuften sich die Meldungen über erfolgreiche Exits, damit befinden sich die Fonds der DF-Gruppe auf breiter Front im Wechsel von Investition zu De-Investition.

Wie die Erfolge belegen, ist der Arbeitsansatz bei der Beobachtung des Marktes und der Auswahl der möglichen Investmentstrategien (und Projekte) sehr professionell.

Die Auswahl der Investmentstrategien erfolgt über mehrere Stufen. Die Prüfparameter sind dabei sehr umfassend und akribisch. Für den Investmentfonds sollen am Ende des Auswahlprozesses 5 bis 10 institutionelle Investmentstrategien eine Kapitalzusage erhalten. Dazu kommen noch mögliche institutionelle Club-Deals, bei welchen die Deutsche Finance federführend verantwortlich ist. Die DF-Gruppe hat eine Investment-Plattform etabliert, die eine Schnittstelle zu mittelfristigen Wunschkandidaten und konkreten Zielinvestments mit Abrufzeitpunkten darstellt.

Der Investment Fund 18 investiert global (zunächst mit einem Schwerpunkt auf den USA und Europa), um Chancen aus den unterschiedlichen Entwicklungsstadien und -geschwindigkeiten in den jeweiligen Wirtschaftsräumen zu nutzen.

Die Prüfung möglicher institutioneller Investmentstrategien ist außerordentlich tiefgehend und intensiv. So werden neben den wirtschaftlichen, juristischen und steuerrechtlichen Aspekten der institutionellen Investmentstrategien vor allem die Anbieter auf Herz und Nieren geprüft. Der Erfolg jeglichen Investments hängt letztlich von der Qualität der handelnden Personen ab. Abhängig von der Zielregion können dabei auch spezialisierte Dienstleister vor Ort zum Einsatz kommen, um im Vorfeld Aussagen der Anbieter zu überprüfen. Vor einer Kapitalzusage durch die Deutsche Finance werden in jedem Fall Projekte der institutionellen Investmentstrategien vor Ort überprüft; stets werden hier andere Marktteilnehmer, wie z.B. Berater oder Makler, vor Ort zu Preisvorstellungen und

Marktentwicklungen befragt. Die Manager müssen Referenzen vorweisen: So erfolgen telefonische Nachfragen bei bestehenden und ehemaligen Investoren. Bei eigenen institutionellen Club-Deals werden mögliche interessante Projekte über die bestehenden Netzwerke akquiriert und kurzfristig angebunden. „Interessant“ im Sinne der Deutschen Finance bedeutet hier, daß die Projekte, dank des aktiven Managements der Gruppe, ein sehr deutliches Wertsteigerungspotential vorweisen müssen. Von der Planung bis zum Start benötigen derartige Projekte rund 2 bis 5 Monate.

Auch nach einer erfolgten Investition ist die Überwachung lückenlos: Neben einem Report alle 3 Monate erfolgt regelmäßig ein Vor-Ort-Besuch beim institutionellen Investmentmanager durch einen Vertreter der DF-Gruppe. In den aktuellen Zeiten der Reisebeschränkungen im Rahmen der politischen Covid-19-Maßnahmen haben sich die lokalen Präsenzen der Deutschen Finance als besonders hilfreich erwiesen. Neben umfangreichen Quartalsberichten muß für jede institutionelle Investmentstrategie ein durch eine der weltweit renommiertesten WP-Kanzleien testierter Jahresabschluß vorliegen.

**Stärken |** Exzellenter Marktzugang und professionelle Auswahlparameter, die eine Vielzahl von Beteiligungen an hochattraktiven institutionellen Investmentstrategien ermöglichen. Eine Vielzahl von Einzelinvestments wurde bereits mit hohen Rückflüssen veräußert. Laufende Investments verlaufen insgesamt sehr positiv. Die Deutsche Finance entwickelt erfolgreich eigene institutionelle Club-Deals in Form von Direktinvestments für institutionelle und private Investoren.

## Das Konzept

Das Fondskapital wird weltweit in institutionelle Immobilien-Investitionsstrategien und -projekte in unterschiedlichen Reifegraden investiert. Die Beteiligung erfolgt über institutionelle Investmentvehikel, die üblicherweise kapitalstarken Investoren mit wiederkehrendem Anlagebedarf vorbehalten sind und von lokalen Marktführern verantwortet werden. Zudem ist eine Beteiligung an von der Deutschen Finance verantworteten institutionellen Club-Deals geplant. Die Deutsche Finance kann eine mehrjährige, sehr positive Historie qua Leistungsbilanz vorweisen. Nahezu alle getätigten Investitionen der Deutschen Finance in institutionelle Investmentstrategien laufen positiv, was eine außergewöhnliche Qualität bei der Selektion darstellt. Der Fonds soll ein (erstes) Zielvolumen von €35

Mio. erreichen. Dank der überragenden Platzierungserfolge der bisherigen Emissionen halte ich ein Erreichen des Planvolumens, trotz des aktuell schwierigen Marktumfeldes, für quasi garantiert. Die Fondslaufzeit beträgt geplante 6 Jahre ab Beginn der Beitrittsphase, eventuelle Rückflüsse während der Laufzeit werden reinvestiert oder als Reserve angelegt. Der Anleger erhält bevorrechtigt eine Grundrendite von 5% p.a. (IRR). Erst ab dieser Grundrendite (Rückzahlung der Einlage an den Anleger ohne Agio) ist der Initiator nachrangig mit bis zu 15% (maximal 10% des Anlagenettovermögens) am Gewinn beteiligt. Zusätzlich erhält die KVG eine Transaktionsgebühr beim Kauf (bis zu 2,44%) von Vermögensgegenständen.

Professionelle Investitionen in weltweite Immobilienprojekte bieten exzellente Investitionschancen, vor allem bei gleichzeitiger Investition in aufsteigende und reife Regionen, die unterschiedliche wirtschaftliche Entwicklungsstadien durchlaufen. Dank der globalen Ausrichtung, der Erfahrung des Asset Managers und der sehr breiten geplanten (auch thematischen) Diversifikation fällt das Chancen-Risiko-Profil überaus positiv aus.

Der Investitionsgrad liegt bei augenscheinlich niedrigen 82,44% (incl. Agio und Transaktionskosten). Die anfänglichen Weichkosten fallen mit 16,38% (incl. Agio) vergleichsweise höher aus, sind aber für einen überaus aktiv verwalteten Fonds angemessen. Die laufende Managementleistung der DF-Gruppe ist weit überdurchschnittlich hoch. Die Steuerung der Liquiditätsströme erfolgt nach exakten Vorgaben, die eine laufende Überwachung notwendig machen. Die laufenden Gebühren werden auf Basis des NAV erhoben. Gleichzeitig aber sorgt die Anlagestrategie für ein extrem positives Kosten-Nutzen-Verhältnis: Speziell die Initialkosten fallen ja nur einmal an, können aber bereits bei einem ersten Investitionslauf wieder erwirtschaftet werden. Sollte es zu einer späteren – sehr wahrscheinlichen – Reinvestition kommen, würde der Investitionshebel weiter verstärkt. Unter dem Strich gleichen sich damit die laufenden Kosten von rund 3% p.a. üblichen laufenden Fondskosten an.

Die hohen zu erwartenden Projektrenditen und die kurzen Einzelprojektlaufzeiten, zusammen mit einer gegebenenfalls möglichen Reinvestition, ergeben ein sehr positives Chancen-Risiko-Verhältnis. Die Deutsche Finance verdient für ihre professionelle Arbeit angemessenes Geld; im Gegenzug darf der Anleger eine mehr als überzeugende Rendite erwarten.

Das Fondsvermögen wird jährlich auf Basis testierter Bilanzen (ausnahmslos durch große renommierte WP-Gesellschaften) bewertet (Nettoanlagevermögen) und ausgewiesen. Die NAV-Ausweise der laufenden Fonds bezeugen die sehr gute Arbeit der Deutschen Finance, da die Werte sich bereits überwiegend nahe der 100%-Marke befinden.

**Stärken |** Erfahrener und im globalen Markt etablierter Manager. Lokale eigene Investmentplattformen in Europa und den USA. Nachrangige Erfolgsbeteiligung des Verwalters. Hochattraktives Marktumfeld. Sehr breite (quantitativ und qualitativ) geplante Diversifikation. Hohe mögliche und erwartete Rendite. Co-Investoren-Strategie ermöglicht ein Viel-Augen-Prinzip in der Prüfung und der Verwaltung der Investitionsstrategien. Hohe Sicherheit durch testierte Bilanzen der großen WP-Gesellschaften und laufende Überwachung der Einzelprojekte. Eigene Club-Deals zum Optimieren des Portefeuilles.

## Die Zielgruppe

Mit dem vorliegenden Konzept überzeugt die Deutsche Finance neben unternehme-

risch denkenden Anlegern auch eine konservative Klientel: Die breite Diversifikation auf Ebene der Zielinvestments, die sehr überzeugende Leistung der bisherigen Investments und die tatsächlich lückenlose Überwachung jedes einzelnen Projekts stellen außerordentliche Qualitätsmerkmale der Arbeitsweise der Deutschen Finance dar. Die geplante Fondslaufzeit fällt mit rund 6 Jahren angenehm kurz aus, mögliche Rückflüsse während der Laufzeit sollen, wenn möglich, reinvestiert werden. Diese Merkmale lassen das vorliegende Angebot zu einem Basisinvestment werden, das grundsätzlich jeden Anleger ansprechen wird, der ein überdurchschnittlich gutes Chancen-Risiken-Verhältnis sucht.

## Summa summarum

*halte ich das Angebot „Investment Fund 18“ der Deutschen Finance Investment GmbH, München, für ausgezeichnet. Dank des überragenden Chancen-Risiko-Verhältnisses stellt das Angebot eine Perle für Anleger dar, die der deutschen Kapitalmarkttristesse entkommen wollen. Meiner Meinung nach verdient das vorliegende Angebot eine Bewertung mit **ausgezeichnet“ (1).** ■*

## Zahlen und Fakten

Investitionsobjekt	DF Deutsche Finance Investment Fund 18 GmbH & Co. geschlossene InvKG
Investitionsfokus	institutionelle Investmentstrategien, die weltweit in Immobilienprojekte investieren; Co-Investments und Direktinvestmentstrategien
Asset-Klassen	Gewerbe- (Büro-, Einzelhandels-, Hotel-, Industrie- und Logistikobjekte) sowie Wohnimmobilien
Konzeption	Dachfonds mit mindestens 5 institutionellen Investmentstrategien und mindestens 20 Einzelobjekten
Steuerliche Struktur	Einnahmen aus Gewerbebetrieb
Mindestzeichnungssumme	€ 5.000 zzgl. 5% Agio
Geplante Laufzeit	bis 30.06.2027, bis zu 3 Jahre verlängerbar
Plazierungsfrist	bis spätestens 31.12.2022
Emissionsvolumen	geplant € 35 Mio. zzgl. 5% Agio
Mindestvolumen	€ 3 Mio., abgesichert durch eine kostenfreie Plazierungsgarantie
Fremdkapital	grundsätzlich nur während der ersten 18 Monate zur Anschubfinanzierung erlaubt
Ausschüttungen	2% Vorabergebnis während Beitrittsphase, anschließend 5% p.a. Vorzugsausschüttung an Anleger (nach Kapitalrückzahlung), dann 15% an KVG und 85% an Anleger, kumuliert 152%
Weichkosten	16,38% incl. Agio, laufend bis zu 3,55% p.a. des NIV
Investitionsquote	82,44% incl. Agio und Transaktionskosten
Liquiditätsreserve	anfänglich 1,24%, entspricht € 433.370
Treuhänderin	DF Deutsche Finance Trust GmbH, München
Verwahrstelle	Caceis Bank S.A., Germany Branch, München
Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)	DF Deutsche Finance Investment GmbH, München
Alleinstellungsmerkmale	Institutionell gestaltetes Angebot, das Privatanlegern einen Zugang zum globalen Zielmarkt Immobilieninvestitionen ermöglicht. Co-Investoren-Position zu institutionellen Investoren. Geplante Beteiligung an von der Deutschen Finance verantworteten Club-Deals. Sehr positive Leistungshistorie bei über 1.500 Direktinvestment-Exits.