



Deutsche Finance Investment Fund 19

Die Deutsche Finance Group kombiniert im vorliegenden Publikums-Dachfonds das Beste aus zwei Bereichen: Neben sorgfältig selektierten institutionellen Investmentstrategien erfolgen Direktinvestments in hauseigene Investmentkonzepte und Club-Deals. Der Privatanleger erhält die Chance, über ein sehr ausgewogenes Portefeuille an Investmentstrategien von institutionellen Investoren zu partizipieren.



Von Philip 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. 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, was für eine sehr hohe Leistungsmotivation sorgt.

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 auch privaten Anlegern offenstehen) hat sie eine sehr erfolgreiche und attraktive Produktschiene geschaffen, die vermehrt Nachahmer im Markt findet, aber kaum zu kopieren sein wird. Eigentlich ist die Idee an sich nicht neu (Co-Investoren-Strategien wurden auch früher vermarktet), in dieser Qualität und Professionalität allerdings stieß die Deutsche Finance tatsächlich auf eine neue Ebene vor. 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 eta-

bliert, 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 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 zunächst investieren wird.

Neben institutionellen und professionellen Investoren werden auch über 35.000 Privatanleger betreut. Das vorliegende Angebot ist der neunzehnte 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. plazierte, dies ist vor dem schwierigen Marktumfeld mit marktweit



Die „Transamerica Pyramid“ ist ein Wahrzeichen von San Francisco.

massiv eingebrochenen Umsätzen ein sehr achtbares Ergebnis.

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.

Die inzwischen 15 institutionellen Mandate geben einen klaren Hinweis auf die gereifte Investitionsstrategie der Deutschen Finance: Die Gruppe ist in Europa und den USA zwischenzeitlich so etabliert als Marktteilnehmer, daß sie selbst als aktiver Konzeptionär institutioneller Investmentstrategien und als Investmentmanager attraktiver Direktinvestments in sehr namhafte Einzelobjekte auftritt, nicht mehr nur als Anteilskäufer fremdverwalteter institutioneller Investmentstrategien. 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 seien das „Olympia Exhibition Center London“ oder die „Transamerica Pyramid“ in San Francisco genannt. Die Deutsche Finance etabliert die Produktreihe der institutionellen Club-Deals, aktuell sind die ersten beiden Konzepte plaziert bzw. in der Platzierung, die nächste Offerte ist bereits in Vorbereitung. Auch die Publikumsfonds partizipieren an diesen hochkarätigen Investments. Die DF-Gruppe ist mit dieser Investitionsstrategie aus der Liga der reinen Financiers weitergerückt auf die Ebene der Direktinvestment-Manager.

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 Infrastruktur- und Immobilienprojekte investieren.

Beteiligungen an Infrastruktur- und Immobilienmaßnahmen bieten dem Investor



viele Vorteile. Neben einem relativ konstanten Cash-Flow haben beide Assetklassen ihre Stabilität in der Krise bewiesen. Als Beispiele für Infrastrukturinvestments seien Bereiche der ökonomischen Infrastruktur wie Transportwesen (Luft, Schiene, Straße), Ver- und Entsorgung (Gas, Wasser und Abwasser) und Telekommunikation (mobil und Festnetz) sowie der sozialen Infrastruktur wie Kultur- und Bildungseinrichtungen und Kranken- und Altenpflege genannt. Vor dem Hintergrund der weltweiten Krise angesichts der politischen Maßnahmen zu Covid-19 hat sich der Investitionsstau in Infrastrukturmaßnahmen weiter verschärft. Hier sieht man wieder die alte Weisheit bestätigt, daß Krisenzeiten attraktive Chancen bieten.

Die spezielle Strategie der Deutschen Finance basiert auf einer sorgfältigen Auswahl einander ergänzender institutioneller Investmentstrategien mit unterschiedlichen Infrastruktur- und Immobilienschwerpunkten, Reifegraden und geographischen Zielmärkten. Da das Portefeuille der Deutschen Finance thematisch und geographisch diversifiziert ist, läßt sich stets ein möglichst guter Zeitpunkt für Investitionen und den späteren Verkauf der Projekte finden.

Die ersten 4 möglichen Investmentstrategien sind bereits in der Prüfung. Eine Strategie investiert in westeuropäische Immobilien mit signifikantem Wertsteigerungspotential, die zweite finanziert Pflege- und Reha-Einrichtungen in den USA; Stra-

tegie Nummer 3 erwirbt und optimiert ein Portefeuille von Wohnimmobilien in Spanien; die vierte Strategie fokussiert sich auf die Entwicklung von kombinierten Labor- und Verwaltungsflächen in den USA. Bei allen 4 Strategien können die Manager eine umfassende Leistungsbilanz aus laufenden oder vorherigen Konzepten vorweisen.

Die vier Strategien ergeben ein sehr homogenes Gesamtportefeuille und stellen ein gutes Beispiel für die Arbeitsweise der 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 verant-

Der Office Tower – auch „BIG RED“ genannt – prägt die Skyline Chicagos maßgeblich.



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 Abfrzeitpunkten darstellt.

Der Investment Fund 19 investiert global (mit einem Schwerpunkt auf die USA und Europa), um Chancen in den jeweiligen Wirtschaftsräumen zu nutzen und lokale Risiken breit zu diversifizieren.

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

jedigen 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. Dank des internationalen Renommées der DF-Gruppe und der wachsenden Zahl erfolgreich zu Ende gebrachter Transaktionen erfolgen die Vorbereitung und das faktische In-die-Wege-Leiten eines solchen Projektes innerhalb von 2 bis 5 Monaten.

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. Vermehrt verantwortet die Deutsche Finance erfolgreich eigene institutionelle Club-Deals in Form von Direktinvestments für institutionelle und private Investoren.

Das Konzept

Das Anlegerkapital fließt über einen Investmentfonds weltweit in Infrastruktur- und Immobilienprojekte. Die Beteiligung erfolgt zum Teil über institutionelle Investmentstrategien, die üblicherweise kapitalstarken Investoren mit wiederkehrendem Anlagebedarf vorbehalten sind und von lokalen Marktführern verantwortet werden. Des weiteren wird sich der Fonds an den institutionellen Club-Deals der DF-Gruppe beteiligen. Die Investmentmannschaft hat nachweislich viele Jahre für institutionelle Investoren gearbeitet, Projekt- und Auswahlkonzept funktionieren überragend. Nahezu alle 180 getätigten Investitionen der Deutschen Finance in institutionelle Investmentstrategien laufen positiv, was eine außergewöhnliche Qualität bei der Selektion der institutionellen Zielinvestments und Partner darstellt. Der Investmentfonds soll ein Zielvolumen von €35 Mio. bis zu maximal €100 Mio. erreichen. Die Fondslaufzeit beträgt geplante 14 Jahre nach Beendigung der Beitrittsphase, laufende halbjährliche Ausschüttungen sind ab 2023 prognostiziert. 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 Anlagenetovermögens) am Gewinn beteiligt. Zusätzlich erhält die KVG eine Transaktionsgebühr beim Kauf (bis zu 2,44% des Transaktionsgegenwertes) von Vermögensgegenständen.

Die Zielmärkte bieten exzellente Investitionschancen, vor allem bei der parallelen Investition in aufsteigende Regionen und reife Regionen, die unter den wirtschaftlichen Einbrüchen leiden. Tatsächlich hat die Fließgeschwindigkeit der internationalen Liquiditätsströme vor dem weltweiten

wortlich. Diese kann eine sehr positive Historie seit 2009 vorweisen. Die leitenden Angestellten können per Vita eine relevante Arbeitserfahrung von jeweils mehr als 15 Jahren belegen, vor allem im Bereich der institutionellen Investorenwelt. Tatsächlich wurde gerade durch die Arbeit in den Jahren vor der Deutschen-Finance-Ära der Grundstein für den Erfolg gelegt, da hier wichtige institutionelle Netzwerke erschlossen wurden.

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 Deinvestition.

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 umfangreich und

wirtschaftlichen Einbruch als Folge der Covid-19-Maßnahmen massiv zugenommen. Dank der globalen Ausrichtung, der Erfahrung des Investmentmanagers und des aktuellen Marktumfelds ist das Chancen-Risiko-Profil vorbildlich. Die eigenen Direktinvestments der Deutschen Finance dürften als Investmentperlen eine Krönung für die Fondsportefeuilles darstellen.

Der Investitionsgrad liegt bei relativ niedrigen 82,44% (incl. Agio und Transaktionskosten). Die anfänglichen Weichkosten fallen mit 16,38% (incl. Agio) relativ hoch aus, sind aber für einen überaus aktiv verwalteten Fonds angemessen. Der Verwaltungsaufwand der DF-Gruppe ist weit überdurchschnittlich hoch, da das vorliegende Konzept den Rahmen eines klassischen Investmentfonds sprengt: Während dieser passiv verwaltet wird, arbeitet die DF-Gruppe mit dem Anlegergeld sehr aktiv auf jeder Ebene und konzipiert über institutionelle Club-Deals eigene Direktinvestments. Neben der aktiven Teilnahme bei der Investmentauswahl und -überwachung werden auch internationale Standards für den Austausch zwischen institutionellen Investoren geschaffen. Die Steuerung der Liquiditätsströme erfolgt nach exakten Vorgaben, die eine laufende Überwachung notwendig machen. Reinvestitionen sind im Konzept vorgesehen und werden auch tatsächlich umgesetzt, geht man von den Vorgängerfonds aus. 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 nur einmal an, können aber bereits bei einem ersten Investitionslauf wieder erwirtschaftet werden. Damit wird durch die weiteren (Re-)Investitionsphasen der Investitionshebel massiv verstärkt. Unter dem Strich gleichen sich so die laufenden Kosten von augenscheinlich hohen 3,68% p.a. üblichen laufenden Fondskosten an.

Die hohen zu erwartenden Projektrenditen, gepaart mit einer sehr kurzen Laufzeit der Investitionsstrategien und einer sehr wahrscheinlichen Reinvestition, ergeben ein überaus positives Chancen-Risiken-Verhältnis; der Anbieter verdient für seine professionelle Arbeit angemessenes Geld, für den Anleger sollte unter dem Strich eine attraktive Rendite herauspringen.

Das Fondsvermögen wird jährlich auf Basis testierter Bilanzen der institutionellen Investmentstrategien (ausnahmslos durch große renommierte WP-Gesellschaften) bewertet (Nettoanlagevermögen) und ausgewiesen. Die NAV-Ausweise

der laufenden Fonds und die ersten in Auflösung befindliche Publikumsfonds bezeugen die sehr gute Arbeit der Deutschen Finance.

Stärken | Erfahrener und gut vernetzter Investmentmanager. Nachrangige Erfolgsbeteiligung. Hochattraktives Marktumfeld. Hohe mögliche und erwartete Rendite. Sehr gute Risikodiversifikation durch globale Investitionsausrichtung. Co-Investoren-Strategie ermöglicht ein Viel-Augen-Prinzip in der Prüfung und der Verwaltung der Investitionsstrategie. Hohe Sicherheit durch testierte Bilanzen der großen WP-Gesellschaften. Hochkarätige hauseigene institutionelle Club-Deals.

Die Zielgruppe

Zielgruppe für die vorliegende Emission ist der konservative Anleger, der Wert auf Kapitalerhalt legt. Dank der Ratensparvariante erschließt die Deutsche Finance auch dem Privatanleger die Welt der institutionellen Investoren. Die sehr überzeugende Leistung der bisherigen Exits und die tatsächlich lückenlose Überwachung

jedes einzelnen Investments stellen außerordentliche Qualitätsmerkmale der Angebote dar. Die Gesamtlaufzeit fällt mit über 14 Jahren langfristig aus, ermöglicht damit mehrere Investitionszyklen, was das Chancen-Risiken-Verhältnis weiter optimiert. Das Konzept ist auf den klassischen Vermögensaufbau ausgerichtet und stellt hier ein erstklassiges Angebot dar.

Summa summarum

halte ich das Angebot „Deutsche Finance Investment Fund 19“ der Deutschen Finance Investment GmbH, München, für hervorragend. Die ersten selektierten Investmentstrategien sorgen für ein sehr ausgewogenes Gesamtportefeuille. Dazu sollen weitere Investments kommen, auch eigene Leuchtturmprojekte. Die DF-Gruppe ist heute als gewichtiger Teilnehmer im institutionellen Investmentmarkt etabliert und läßt Privatanleger daran teilhaben. Die konzeptionelle Qualität des Fonds ist gelungen. In meinen Augen hat das vorliegende Angebot eine Bewertung mit „hervorragend“ (1+) verdient. ■

Zahlen und Fakten

Investitionsobjekt	DF Deutsche Finance Investment Fund 19 GmbH & Co. geschlossene InvKG
Investitionsfokus	institutionelle Investmentstrategien oder Projektgesellschaften, die weltweit in Infrastrukturprojekte (Schwerpunkte soziale und wirtschaftliche Infrastruktur) und Immobilien (Gewerbe und Wohnen) investieren
Steuerliche Struktur	Einnahmen aus Gewerbebetrieb
Mindestzeichnungssumme	€ 5.000 zzgl. 5% Agio, sofort fällig (Strategie Ausschüttung) oder Ersteinlage mindestens 25% der Zeichnungssumme plus folgende Rateneinzahlung von monatlich mindestens 1% der Zeichnungssumme.
Geplante Laufzeit	bis 31. 12. 2035, bis zu 3 Jahre verlängerbar
Plazierungsfrist	bis spätestens 31. 12. 2022
Emissionsvolumen	geplant € 35 Mio. bis max. € 100 Mio., jeweils zzgl. 5% Agio
Mindestvolumen	€ 3 Mio., abgesichert durch eine kostenfreie Plazierungsgarantie
Fremdkapital	auf Fondsebene nicht
Ausschüttungen	3% (2023 bis 2025), steigend auf 6% p. a. (ab 2030) Vorzugsausschüttung an Anleger (jährlich, nach Kapitalrückzahlung), dann 15% an KVG und 85% an Anleger
Weichkosten	16,38% incl. Agio, laufend 3,68% p. a. des NIV
Investitionsquote	82,44% incl. Agio und Transaktionskosten
Liquiditätsreserve	anfänglich 1,18%, 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 den globalen Zielmarkt Infrastruktur und Immobilien eröffnet. Co-Investorenposition zu institutionellen Investoren. Anbieter ist etablierter Teilnehmer in der international obersten Liga der institutionellen Investoren und gestaltet vermehrt selbst federführend institutionelle Club-Deals. Sehr überzeugende Exits bei mehreren Investmentstrategien und den ersten in Auflösung befindlichen Publikumsfonds.