



DF Deutsche Finance Investment Fund 14

Die Deutsche Finance Group setzt mit dem vorliegenden Angebot ihre etablierte Fondsreihe fort. Die bisherigen Direktinvestment-Exits, das ausgesprochen professionelle Konzept und der Zugang zur weltweiten Elite der institutionellen Immobilieninvestoren sorgen für ein außergewöhnlich positives Chancen-Risiko-Profil. Eine mögliche Beteiligung an eigenen Club-Deals könnte für einen weiteren Renditekick sorgen.



Von Philip Nerb, MFC, Analyst, Mitglied bei Mensa in Deutschland e. V.

Der Initiator

Anbieterin der vorliegenden Beteiligung ist die DF Deutsche Finance Investment GmbH, eine von der Finanzaufsicht BaFin zugelassene und beaufsichtigte Kapitalverwaltungsgesellschaft mit Sitz in München. Mutter ist die eigentümergeführte DF Deutsche Finance Holding AG, München, gegründet 2005. Der Initiator ist eine auf alternative Anlagen spezialisierte Investmentgesellschaft mit Zugang zum institutionellen Markt. Sämtliche Fondsangebote der DF-Gruppe investieren exklusiv in institutionelle Investmentstrategien sogenannter „Private Market Manager“ (Manager verschiedener Investmentvehikel, die ausschließlich im geschlossenen Kundenkreis agieren). Parallel zur DF-Gruppe beteiligen sich (international) nationale Vermögensverwaltungen, Staatsfonds, Versicherer, Pensionskassen, Stiftungen und auch supranationale Institutionen als Co-Investoren. Über die letzten nahezu 15 Jahre hat sich die Deutsche Finance nachweislich einen funktionierenden Zugang zu institutionellen Investoren erarbeitet. Die Deutsche-Finance-Gruppe beschäftigt aktuell über 80 Mitarbeiter an 5 Standorten in Europa und den USA. Die einzelnen Vorstände und Geschäftsführer können jeweils eine langjährige Berufserfahrung in der (Immobilien-)Investmentbranche vorweisen. Die inzwischen 3 Geschäftsführer der Anbieterin, André Schwab, Stefanie Watzl und Christoph Falk, sind langjährige Mitarbeiter

der Unternehmensgruppe. Vorstand und Geschäftsführung sind sämtlich Anteilseigner der DF-Gruppe.

Das vorliegende Angebot ist der vierzehnte Fonds der Unternehmensgruppe. Die Vorgängerfonds befinden sich derzeit überwiegend in der Investitionsphase. Mitte 2019 wurden insgesamt Anteile an rund 180 institutionellen Investmentstrategien (AIF plus institutionelle Mandate) in 46 Ländern gehalten. Das verwaltete Vermögen liegt bei über €3,8 Mrd., damit hat die DF-Gruppe innerhalb einer sehr kurzen Zeit ein Volumen erreicht, für das andere Fondsanbieter in der Regel mehrere Jahrzehnte benötigen.

Bis dato sind erste Ausschüttungen des kurzlaufenden PPP-Fonds, des IPP und – wegen eines außerplanmäßig schnellen erfolgreichen Investment-Exits – des PERE-Fonds (2018 über €10 Mio.) erfolgt. Bei den anderen Fonds erfolgten planmäßig noch keine Ausschüttungen. Der PPP-Fonds befindet sich in der planmäßigen Auflösung (bis Ende 2019, in 2 Tranchen), mit 143% wurden die prognostizierten 145% fast 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.

Seit Beginn der Erstemission 2007 wurde jedes Jahr ein höheres Volumen plziert, bis Mitte 2019 rund €700 Mio. zuzüglich der Umsätze bei professionellen Anlegern und institutionellen Investoren. Auch die Wiederanlagequote bestehender Privatanleger (aktuell: 30.000) spricht mit knapp über 12% angesichts der vergleichsweise kurzen Historie des Hauses für ein hohes Maß an Zufriedenheit auf Anlegerebene. Was macht den Ansatz der Deutschen Finance so besonders? Sie bietet Anlegern extraordinäre An-

lagegelegenheiten, um daraus ein hochprofitables Portefeuille aufzubauen. Dank einer äußerst breiten thematischen und geographischen Diversifikation ergibt sich bei einer ungewöhnlichen Rentabilität für den Anleger gleichzeitig ein sehr gutes Risikoprofil.

An der Oberfläche – betrachtet man ausschließlich die trockenen Fakten und Zahlen – wirkt die Arbeit der Deutschen Finance sehr nüchtern und wenig emotional. Die DF-Gruppe umgibt das Flair einer Privatbank – auch ohne eine zu sein –, wozu auch die neue Firmenadresse in der Münchener Leopoldstraße beiträgt. Anzumerken ist, daß die Deutsche Finance Group bereits über eine BaFin-Zulassung als Finanzdienstleistungsinstitut verfügt.

Begibt man sich aber auf die Reise von der Zahlenoberfläche auf die Ebene der einzelnen institutionellen Direktinvestments, sieht die Sache anders aus: Hier begegnen dem Anleger das Pflegeheimportefeuille in den USA, die aus einer Notsituation gekauften Wohnanlagen in Spanien, die Wohn- und Büroprojekte in China, Logistikprojekte in Indonesien oder Hafenanlagen in Großbritannien. Neben sehr unterschiedlichen Projekten setzt sich die Deutsche Finance also auch (in)direkt mit völlig unterschiedlichen Kulturen und Gepflogenheiten auseinander.

Zwischenzeitlich hat sich die Deutsche Finance vom reinen – hochprofessionellen – aktiven Sachwalter (Asset Manager) weiterentwickelt zum Konstrukteur eigener hochkarätiger Investments, sogenannter „Club Deals“. Diese ermöglichen es der Deutschen Finance, ihr internationales Renommée noch weiter auszubauen. Entsprechend wichtig ist ein profitabler Schnitt bei Projektende für alle an diesen Projekten Beteiligten.

Tauscht man sich intensiver mit der DF-Gruppe aus, wird klar, wie wichtig und entscheidend am Ende des Tages die definierten Strukturen und mehrfach gegenprüfenden Arbeitsabläufe innerhalb der Deutschen Finance sind: Spannende Projekte, die emotional überzeugen und den potentiellen Investor blenden mögen, gibt es wie Sand am Meer. Hier die Spreu vom Weizen zu trennen – heißt aus 100 geprüften Angeboten am Ende rund 10 Investments zu tätigen –, das vermag nur ein Haus, das wirklich professionell arbeitet. Die Deutsche Finance kann inzwischen den Anspruch erheben, zur internationalen Elite der institutionellen Investoren zu gehören. Sie arbeitet als institutioneller Asset Manager, die emo-

tionalen und ansprechenden Ideen an der Front werden registriert, filetiert und seziiert, anschließend geprüft und, bei Gefallen, für gut befunden – und ein Investment kann erfolgen. Ebenso professionell und emotionsfrei erfolgt die Prüfung möglicher Leuchtturmprojekte für eigene Club-Deals. Nur so ist gewährleistet, daß gerade derartige mitreißende Projekte auch bei der Abrechnung nach der Abwicklung entsprechend attraktiv sein werden.

Die Unternehmensstrukturen in der Deutschen Finance sind derart, daß eine sehr kurze Kommunikation zwischen den einzelnen Stabstellen und den Entscheidungsträgern möglich ist. Natürlich besteht die potentielle Gefahr, daß bei zunehmender Konzerngröße eine gewisse Trägheit entstehen könnte. Bedenkt man, daß die Kapitalverwaltungsgesellschaft Ende 2018 rund 20 Mitarbeiter beschäftigte, ist die Wahrscheinlichkeit aktuell jedoch gering.

Fragen im Rahmen der Analyse beantwortete der Anbieter umgehend und transparent.

Stärken | Anbieterin zählt inzwischen zur internationalen Elite der institutionellen Investoren und konzipiert auch eigene Projekte. Überzeugende Leistungsbilanz für den ersten Fonds und auf Ebene der Zielprojekte.

Der Markt

Analysiert man die verschiedensten wirtschaftlichen Parameter, steht der Anleger – speziell in Deutschland – vor einer schweren Herausforderung: Er sieht sich konfrontiert mit einer langanhaltenden Niedrigzinsphase, einem zunehmenden wirtschaftlichen Abschwung hierzulande, Massenentlassungen und massiv steigenden Steuern und Abgaben bei einer sehr hohen Realinflation. Hier gilt es Investitionen zu finden, die nicht nur Werterhalt, sondern auch eine reale Chance auf Rendite bieten. Dazu ist eine kurze Laufzeit der Direktinvestments wichtig, um auf umwälzende Veränderungen, die sich am Horizont abzeichnen, reagieren zu können.

Generell wird ein Anleger an Sachwerten nicht vorbei kommen. Nur hier bietet sich die Chance auf Werterhalt. Sucht der Investor die Chance auf Rendite, landet er, quasi zwangsläufig, bei der Immobilie.

Die Wertschöpfungskette im Immobiliensektor ist vielgliedrig: Sie beginnt bei der Entwicklung vom Acker- zum Bauland, umfaßt die Stufen Projektentwicklung, Umsetzung, Vermarktung und Verkauf sowie Verwaltung, Restrukturierung oder Modernisierung. Die Deutsche Finance setzt einen Schwerpunkt auf einen opportunistischen Investitionsansatz: Dabei werden

Objekte ausgewählt, die aktuell nur suboptimale Leistung erbringen. Meist liegt dies an einer schlechten Leistung der Verwaltung vor Ort, einem Investitionsstau oder einer fehlerhaften Positionierung oder Vermarktung. Der Vorteil für den Käufer liegt auf der Hand: Er übernimmt eine bestehende Immobilie, die damit gut evaluierbar ist, für einen Minderpreis – dieser berechnet sich auf Basis der bestehenden Vermietungsquote. Anschließend wird das Objektpotential aktiviert; dies kann mittels einer gestrafften Vermietung, Modernisierung, einer baulichen Erweiterung oder ähnlicher professioneller Maßnahmen erfolgen. Derartige Maßnahmen sind keinerlei Zauberei, bedingen in jedem Fall nur ein außerordentliches Maß an professionellem Vorgehen. Die DF-Gruppe selbst beweist aktuell dank einiger Leuchtturmprojekte eine sehr hohe Eigenkompetenz, als Beispiele seien hier das Gucci-Building in New York, das Hotel The Raleigh in Miami Beach oder das Olympia Exhibition Centre in London genannt. Nach der professionellen Restrukturierung können derartige Projekte in aller Regel schnell weiterveräußert werden an institutionelle Investoren, die attraktive Bestandsobjekte suchen – mit einer entsprechenden hohen Gewinnmarge.

Der Investitionsfokus der Deutschen Finance liegt auf einer sorgfältigen Auswahl einander ergänzender institutioneller Investmentstrategien mit unterschiedlichen Immobilienschwerpunkten, Reifegraden und geographischen Zielmärkten. Unter dem Strich wird, legt man die bisherigen Fonds zu Grunde, ein breit diversifiziertes Portfolio entstehen, mit einem überdurchschnittlich attraktiven Chancen-Risiken-Verhältnis, bei gleichzeitig überschaubaren Laufzeiten der Direktinvestments.

Das entscheidende Erfolgskriterium für einen Dachfondsmanager ist der Zugang zu etablierten und erfolgreichen institutionellen Investmentmanagern und rentablen Projekten. Die professionellen Investoren derartiger Anlagevehikel zeichnen sich durch hohe Renditeerwartungen und kurze Kommunikationswege aus. Der vorliegende Fonds plant in mindestens 5 solcher institutioneller Investmentstrategien zu investieren. Da derartige Projekte in aller Regel nur mit einer sehr kleinen Gruppe von Investoren realisiert werden, sind die Entschei-



dungs- und Kommunikationswege so kurz, daß jeder Fonds sehr flexibel auf einzelne Projektaspekte reagieren kann. Zudem wird die Deutsche Finance vermehrt selbst als Projektverantwortliche sogenannte Club-Deals strukturieren, an welchen auch der vorliegende Fonds partizipieren könnte.

Stärken | Hochattraktiver exklusiver Markt mit exzellenten Renditechancen, entsprechender Zugang zweifelsfrei vorhanden.

Der Partner/ Die Auswahlkriterien

Verantwortliche für die Auswahl der institutionellen Investmentstrategien ist als Kapitalverwaltungsgesellschaft die DF Deutsche Finance Investment GmbH. Diese kann eine positive Arbeitshistorie seit 2009 vorweisen. Mit über 180 institutionellen Investmentstrategien (AIF plus institutionelle Mandate) und einem aktuell verwalteten Vermögen von über €3,8 Mrd. ist die DF-Gruppe ein international etablierter Marktteilnehmer. Die bisherigen Zielinvestments der DFI weisen fast ausnahmslos eine positive Entwicklung auf. Bei über 1.500 Direktinvestment-Exits wurde durchschnittlich ein Faktor von 1,71 des Eigenkapitaleinsatzes erreicht. Der Nettoinventarwert der einzelnen Fonds lag Ende 2017 zwischen 0,65 und 1,22. Der IRR der einzelnen Investmentstrategien lag für das Jahr 2017 zwischen 2,39% und 24,3%. Natürlich zählt für den Investor nur das, was bei Fondsauflösung (oder bis dahin kumuliert) auf dem Konto ankommt. Nichtsdestotrotz sind diese Werte starke Indikatoren für das Vermögen der Deutschen Finance, die



Der Firmensitz befindet sich am „Schwabinger Tor“ in München.

richtigen Partner mit attraktiven institutionellen Investmentstrategien auszuwählen. Unterschiede zwischen den einzelnen Fonds liegen in erster Linie an dem aktuellen Zyklus, in dem sich der jeweilige Fonds befindet, der unterschiedlichen Risikoausrichtung und in den Liquiditätsströmen begründet: Ein Ratensparer kann naturgemäß mit gleicher Fondslaufzeit keine vergleichbare Leistungshistorie vorweisen wie ein Fonds, bei dem die Zuflüsse ausschließlich aus Einmalanlagen gespeist werden.

Bis dato sind noch keine signifikanten Fehlinvestments zu verzeichnen. Die akribische und dezidierte Auswahl der institutionellen Investmentstrategien erfolgt über mehrere Stufen. Für den Fonds sollen am Ende des Auswahlprozesses 5 bis 10 institutionelle Investmentstrategien eine Kapitalzusage erhalten. Die Deutsche Finance pflegt eine laufende Investitionsliste, die neben mittelfristigen Wunschkandidaten auch konkrete Direktinvestments mit Abrufzeitpunkten beinhaltet. Da während der Fondslaufzeit eine Reinvestition möglich ist – abhängig von der eingezahlten Liquidität und den Rückflüssen aus den Direktinvestments –, ist ein derartiges permanentes Vorhalten möglicher institutioneller Investmentstrategien essentiell. Ebenso wichtig ist die genaue Planung der Liquiditätsströme, hier hat

die Deutsche Finance ein leistungsfähiges System etabliert.

Als besonderer Renditebringer kann eine Beteiligung des Fonds an institutionellen Club-Deals erfolgen, die komplett von der Deutschen Finance strukturiert und verantwortet werden.

Der Fonds investiert global, um, unabhängig von lokalen Wirtschaftszyklen, weltweit Chancen zu nutzen und lokale Risiken breit zu diversifizieren. Die Diversifikation soll dabei über mehrere Ebenen erfolgen: Neben der offensichtlichen Auswahl unterschiedlicher Anbieter und Regionen erfolgt eine Diversifikation über unterschiedliche Immobilienklassen, Marktzyklen und Reifegrade. Möglich ist auch eine Investition über den Anteilzweitmarkt (sogenannte Secondaries), der

besonders lukrativ ist, da hier Anteile von fortgeschrittenen institutionellen Investmentstrategien mit deutlichen Abschlägen verkauft werden.

Die Prüfung möglicher institutioneller Investmentstrategien ist außerordentlich tiefgehend und intensiv. So werden neben den wirtschaftlichen, juristischen und steuerrechtlichen Aspekten der Fonds vor allem die Anbieter quantitativ und qualitativ geprüft. Abhängig von der Zielregion werden dabei auch spezialisierte Dienstleister vor Ort beauftragt, um im Vorfeld Aussagen der Anbieter zu überprüfen. Vor einer Kapitalzusage prüft die Deutsche Finance in jedem Fall Projekte der institutionellen Investmentanbieter; stets werden hier andere Marktteilnehmer, wie z.B. Berater oder Makler, vor Ort zu Preisvorstellungen und Marktentwicklungen mit einbezogen. Die Manager müssen Referenzen vorweisen: So erfolgen telefonische Nachfragen bei bestehenden und ehemaligen Investoren.

Auch nach einer erfolgten Investition ist die Überwachung lückenlos: Neben einem Report alle 3 Monate erfolgt regelmäßig ein Vor-Ort-Besuch beim Investmentmanager durch einen Vertreter der Deutschen Finance. Neben umfangreichen Quartalsberichten muß für jede institutionelle Investmentstrategie ein durch eine der 10 weltweit führenden WP-Kanzleien testierter Jahresabschluß vorliegen.

Für mögliche Club-Deals erfolgt die Akquise attraktiver Projekte über die in den letzten 15 Jahren etablierten Netzwerke. Die Deutsche Finance gilt als ernsthafter und

vertrauenswürdiger Partner für derartige Projekte. Da man sich in jenem sehr speziellen Segment der Hochfinanz keinen einzigen Fehler erlauben kann, sprechen die aktuellen Projekte eine deutliche Sprache bezüglich des Renommées, das die Deutsche Finance genießt. Die Prüfmechanismen für derartige Projekte ist entsprechend umfassend und detailliert, ebenso die laufende Überwachung. Nur so ist es möglich, derartige Gelegenheiten binnen 2 bis 6 Monaten zu aktivieren.

In jedem Fall ist die Herangehensweise an jedes Projekt individuell, da jeder institutionelle Investmentmanager in der Regel ein lokaler Spezialist oder Nischenanbieter ist. Jeder Nischenmarkt weist jeweils Besonderheiten auf, die es zu hinterfragen und verstehen gilt. Die institutionellen Investmentstrategien werden permanent über eine Software, die auch bei anderen großen institutionellen Marktteilnehmern Verwendung findet, im Soll-Ist-Vergleich beobachtet. Marktentwicklungen werden auf mehreren Stufen analysiert und im Gesamtportefeuille eingewertet.

Stärken | Exzellenter Marktzugang und professionelle Auswahlparameter, die eine Vielzahl von Beteiligungen an hochattraktiven institutionellen Investmentstrategien ermöglichen. Über 1.500 Direktinvestments wurden bereits mit hohen Rückflüssen veräußert. Absolute Rendite für die Direktinvestments steigt weiter an.

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 möglich. 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 Zielvolumen von €35 Mio. bis zu maximal €100 Mio. erreichen. Dank der überragenden Platzierungserfolge der bisherigen Emissionen ist ein Erreichen des Maximalvolumens mehr als wahrscheinlich; die logische Folge wäre eine noch breitere Diversifikation mit einem noch besseren Chancen-Risiken-Verhältnis für den Anleger.

Die Fondslaufzeit beträgt geplante 6 Jahre ab Ende der Beitrittsphase (30.06.2026), 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 Anlagenettvermögens) 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 der parallelen Investition in aufsteigende Regionen 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 sehr kurzen Einzelprojektläufe, 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 Deutsche 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.

Die Zielgruppe

Mit dem vorliegenden Konzept gelingt der Deutschen Finance der Spagat aus einem institutionellen Investitionsansatz und einem, dank einer außerordentlich breiten Diversifikation, überzeugenden Risikoprofil. 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. Dank dieser Merkmale wird das vorliegende Angebot damit zu einem Basisinvestment, das grundsätzlich jeden Anleger ansprechen sollte, der ein wenig über den deutschen Tellerrand hinaus blicken will. Angesichts der desolaten Zustände am Kapitalmarkt für deutsche Privatanleger werden die hochwertigen Konzepte der Deutschen Finance immer mehr zu einem Grundbaustein durchdachter Anlegerportefeuilles.

Summa summarum

halte ich das Angebot „Investment Fund 14“ 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. In meinen Augen hat das vorliegende Angebot eine Bewertung mit „ausgezeichnet“ (1) verdient. ■

Zahlen und Fakten

Investitionsobjekt	DF Deutsche Finance Investment Fund 14 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 30.06.2026, bis zu 3 Jahre verlängerbar
Platzierungsfrist	bis spätestens 31.12.2021
Emissionsvolumen	geplant € 35 Mio. bis max. € 100 Mio., jeweils zzgl. 5 % Agio
Mindestvolumen	€ 3 Mio., abgesichert durch eine kostenfreie Platzierungsgarantie
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. Mögliche Beteiligung an von der Deutschen Finance verantworteten Club-Deals. Sehr positive Leistungshistorie bei über 1.500 Direktinvestment-Exits.