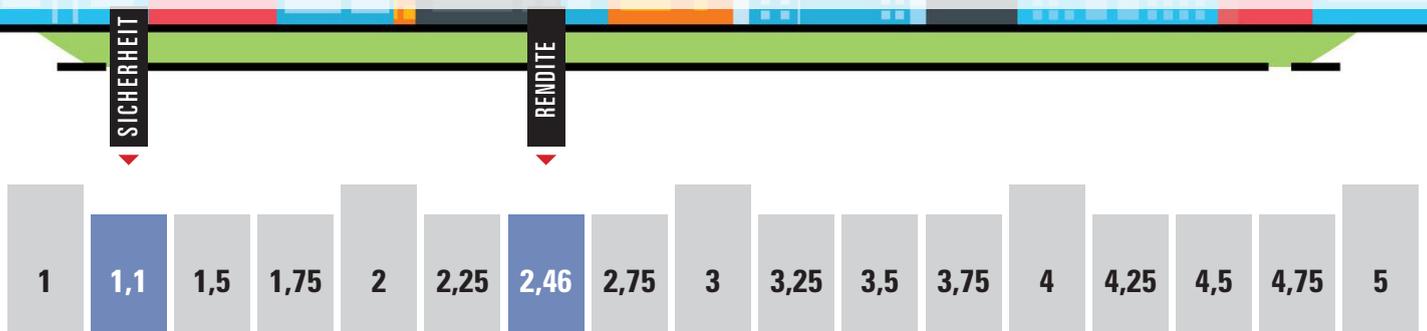


# CHECK-ANALYSE



## DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 19 INSTITUTIONELLE INVESTITIONSSTRATEGIE Infrastruktur und Immobilien



<b>I DEUTSCHE FINANCE - PERFORMANCE</b> .....	2	<b>IV CASE STUDIES</b> .....	6
Exit des PPP Privilege Private Partners Fund .....	2	Studentenwohnheimprojekt Kopenhagen, Colorado .....	7
NIW versus Marktwert .....	2	<b>V DEUTSCHE FINANCE GROUP - COMPLIANCE</b> .....	7
Weiterer Exit: Auflösung des IPP Fund I .....	3	Kontrolle – Testate – verifizierte Zahlen .....	7
<b>II PROOF OF CONCEPT - AKTUALISIERT</b> .....	4	<b>VI INVESTITIONSSPEKTRUM - INVESTMENTVEHIKEL</b> .....	8
Ritterschlag der Projektentwicklungskompetenz .....	5	Mögliche Zielinvestments.....	8
Institutionelle Club Deals ergänzen Investmentstrategie .	5	<b>VII BETEILIGUNGSOPTIONEN</b> .....	9
Schaubild zum Investitionsmodell.....	6	Die Tücken der J-Kurve bzw. des Nettoinventarwerts.....	10
<b>III ABGRENZUNG ZU TRADITIONELLEN FONDS</b> .....	6	<b>VIII INVESTITION - FINANZIERUNG - RENDITE</b> .....	11
Abgrenzung zu Vermögensanlagen.....	6	<b>IX RESÜMEE</b> .....	12

## Präambel

Im abgelaufenen Jahr 2020 hat die DEUTSCHE FINANCE GROUP (in Folge DEUTSCHE FINANCE) mit ca. EUR 1,24 Mrd. eingesammeltem Eigenkapitalgesamtvolumen bei institutionellen Investoren ca. 9-mal so viel Kapital akquiriert (ca. EUR 1,1 Mrd.) wie bei Privatkunden (ca. EUR 141 Mio.). Dieser Vertrauensbeweis ist auf das überragend schlüssige Geschäftsmodell der DEUTSCHE FINANCE GROUP zurückzuführen. Im Retailsegment gehört die DEUTSCHE FINANCE beim Platzierungsvolumen zu den Marktführern. Nicht zuletzt bleibt deshalb der Privatkundenvertrieb fester Bestandteil des DEUTSCHE FINANCE-Fundings. Das Vertrauen der Privatkunden bildet den Kern der ca. 15-jährigen Platzierungshistorie des von Anfang an global aufgestellten Investmenthauses. Schlüsselbedeutung für den nachhaltigen Erfolg der Gruppe hat deren Performance und die Fähigkeit der Manager geschaffen, mit versierten, lokal investierten Projektentwicklern auf Augenhöhe zu kooperieren.

Der überragende Know-how-Vorsprung des global orientierten DEUTSCHE FINANCE-Managements und deren Immobilien- und Infrastrukturexpertise (operativ und im Funding) geben den Ausschlag. „Dort wo Rendite entsteht“, d. h. im Strom der Megatrends, die sich in den wirtschaftlich entscheidenden Märkten Bahn brechen, sind die DEUTSCHE FINANCE-Manager zu Hause. Inzwischen wurden in 6 Ländern DEUTSCHE FINANCE-Tochtergesellschaften etabliert (neuerdings ist Spanien dazugekommen), um noch näher und direkter in den Zielmärkten Investmentopportunitäten zu eruieren, um diese mit erfahrenen, lokal vernetzten Partnern vor Ort zu realisieren.

## I DEUTSCHE FINANCE - PERFORMANCE

### Exit des PPP Privilege Private Partners Fund

Nach ca. 10 Jahren wurde der am 30.06.2008 geschlossene PPP Privilege Private Partners Fund GmbH & Co. KG am 31.12.2018 mit Erfolg beendet und seit 01.01.2019 liquidiert. Die letzten Auszahlungen erfolgten zum Geschäftsjahresende 2019. Das eingesetzte Investorenkapital zuzüglich Rendite und 2 % Steuerrückflüssen erreichte plangemäß 145,3 % der Einlagen. Der in den Segmenten Infrastruktur, Transport, Versorgung, Immobilien, Büro, Einzelhandel, Studentenwohnungen und Hotels investierte Dachfonds mit 6 institutionellen Investmentstrategien in 11 Ländern und ca. 130 Direktinvestments hat seine Erwartungen in mehrfachen Finanz-, Politik- und Weltwirtschaftskrisen erfüllt. Analysegegenstand ist daher, die Struktur und Plausibilität der Krisenfestigkeit und des DEUTSCHE FINANCE-Geschäftsmodells am Beispiel des aufgelösten PPP-Fund zu untersuchen.

### NIW versus Marktwert

Bemerkenswert ist der Wertanstieg des PPP vom Vorjahr der Auflösung zum Auflösungsjahr von 7,4 %. Er zeigt, dass die Nettoinventarwerte zum Bewertungszeitpunkt der Vorjahre die stillen Potenziale der Vermögenswerte nicht (ausreichend) widerspiegeln (siehe Kapitel: die Tücken des

## DIE CHECK-ERGEBNISSE

▶ Innovationspotenzial .....	1,1
▶ Investmentstrategie.....	1,0
▶ Liquiditätssteuerung.....	1,1
▶ Alleinstellungsmerkmal.....	1,0
▶ Assetmanagement .....	1,1
▶ Ertragskalkulation.....	1,2
▶ Marktzugang .....	1,1
▶ Portfoliopotenzial.....	1,1
▶ Währungsmanagement .....	1,14
▶ Anlagebedingungen.....	1,1
▶ Risikosteuerung .....	1,1
▶ Fondsperformance.....	1,1
▶ Transparenz.....	1,1
▶ Renditewertung.....	2,46
▶ CHECK-GESAMTWERTUNG:	1,17

## CHECK-ANALYSE

### Auf den Punkt

- ▶ Erweitertes Anlagespektrum durch institutionelle Club Deals
- ▶ Exits bestätigen Leistungsfähigkeit des Geschäftsmodells
- ▶ Schlüssiges Anlagekonzept im Kontext globaler Megatrends
- ▶ Erfolgreiche Diversifikation durch Komplementäre Investmentstrategie
- ▶ Liquiditätssteuerung optimiert dank multipolarer Investmentvehikel
- ▶ Abgrenzung zu anderen Anlageklassen: bewährte Compliance- und Diversifikationsstrategie
- ▶ Dank Know-how-Vorsprung bei der weltweiten Opportunitäten-DD - USP im AIF-Anlagemarkt
- ▶ Erster Exit bestätigt DFG-Investmentstrategie

NIW, S. 10). Das liegt zum einen an den pflichtgemäß konservativen Gutachterregeln, zum anderen an der lokalen Wettbewerbssituation des individuellen Teilmarktes. Erst zum Exit-Zeitpunkt zeigt sich, welchen Aufpreis die Käufer für einen gefragten Standort zu zahlen bereit sind. Daher muss bei der Betrachtung des NIW stets das objektive Potenzial der stillen Reserven des individuellen Teilmarktes berücksichtigt werden, die zum Bewertungszeitpunkt noch nicht feststehen können. Für die Gesamtperformance des Fonds spielen sie jedoch eine entscheidende Rolle.

### Downsizeeffekt kompensiert – Diversifikation wirkt

Die Wertentwicklung der DEUTSCHE FINANCE-Investmentstrategien liegt in der Bandbreite der prognostizierten Szenarien auch und gerade unter Coronabedingungen. Darin liegt eine weitere Bestätigung der mehrfach diversifiziert

Die DEUTSCHE FINANCE GROUP hat im Februar 2017 das Messegelände „Olympia London“ im Herzen Londons gekauft, 2019 erteilte die Baubehörde die Erlaubnis für ein umfassendes Redevelopment (Projektwert ca. GBP 2,3 Mrd.). Ein vorbildliches Beispiel für einen institutionellen Club-Deal mit Wertsteigerungsstrategie, an dem auch Privatanleger mehrerer AIFs der DEUTSCHEN FINANCE beteiligt waren. Mitte 2020 wurde das investierte Retailfondskapital in Höhe von EUR 19,3 Mio. 2,5-fach zurückgeführt.



vestments um das 1,55-fache erhöht. Die noch vorhandenen mehr als 130 Direktinvestments in 11 Investmentstrategien lassen erwarten, dass die aktuell, laut Geschäftsbericht 2019 prognostizierte Gesamtperformance von 152 % auf Anlegerebene ohne Agio erreicht werden kann.

### **In ca. 3.750 Projekte direkt investiert**

Die DEUTSCHE FINANCE-Gruppenunternehmen sind zurzeit über institutionelle Investmentstrategien oder unmittelbar in mehr als 3.750 Direktinvestments investiert. Per Anfang 2021 verwaltet das DEUTSCHE FINANCE-Management-Team mit 1.600 Partnerinvestoren

strukturierten DEUTSCHE FINANCE-Anlagestrategien. Konjunkturelle und/oder währungsspezifische Dellen, die die Wertentwicklung der Fonds Downsizeeffekte beschieren, werden durch die breit und tief gestreute Diversifikation der Projekte relativiert und in aller Regel binnen weniger Jahre wieder aufgeholt. Das eingesetzte Kapital der DEUTSCHE FINANCE-Fonds fließt auskunftsgemäß zurzeit mit einem durchschnittlichen Vervielfältiger des 1,7-fachen an die DEUTSCHE FINANCE-Investmentvehikel zurück.

Assets in Investmentstrategien im Werte von nahezu EUR 8 Mrd. Die Zielinvestitionen sind über 4 Kontinente und 47 Länder gestreut. Die Assetklassen Immobilien und Infrastruktur decken dabei mehr als 24 Teilbranchen ab. Wohn-, Gewerbe-, Industrie- und Gewerbeparkentwicklungsflächen bieten Betriebs- und Wohnflächen auf mehr als ca. 50 Mio. qm. Als institutioneller Investor betreut die DEUTSCHE FINANCE zurzeit 19 Publikumsfonds und Mandate institutioneller Investoren. Geplante Ausschüttungen wurden und werden fristgemäß gezahlt. Das Senior-Investment-Team wurde in den vergangenen 15 Jahren 19 Mal von international anerkannten Instituten ausgezeichnet.

### **Weiterer Exit: Auflösung des IPP Fund I**

Dieser AIF befindet sich seit 01.01.2020 in der Liquidationsphase. Zurzeit weist er eine Leistungsentwicklung von EUR 1,21 pro Anteil auf. Dies bedeutet, dass der Investmentfonds 21% für die Anleger erwirtschaftet hat. Bezogen auf den Zeitpunkt des Endes der Beitrittsphase 2013 hat sich der Anteilswert um 40,7 % gesteigert. Obwohl der Fonds nach anfänglichen Kosten zunächst mit einem reduzierten Kapital von ca. 86 % der Einlagen starten musste. Die dynamische Wertentwicklung kompensiert jedoch die anfängliche Belastung. Im Portfolio der Zielfondsstrategien wurden neben Wohnungen und Studentenheimen, Einzelhandels-, Büro- und Gewerbeflächen und über 41 Mio. qm an Logistikflächen erworben. Mit diesem Gewicht auf Infrastrukturinvestments liegt der Fonds auch unter Pandemiebedingungen im Trend der begünstigten Branchen. Pandemien gehören und gehörten zum festen Bestandteil des DEUTSCHE FINANCE-Risikomanagements, lange vor der aktuellen Covid-19-Pandemie.

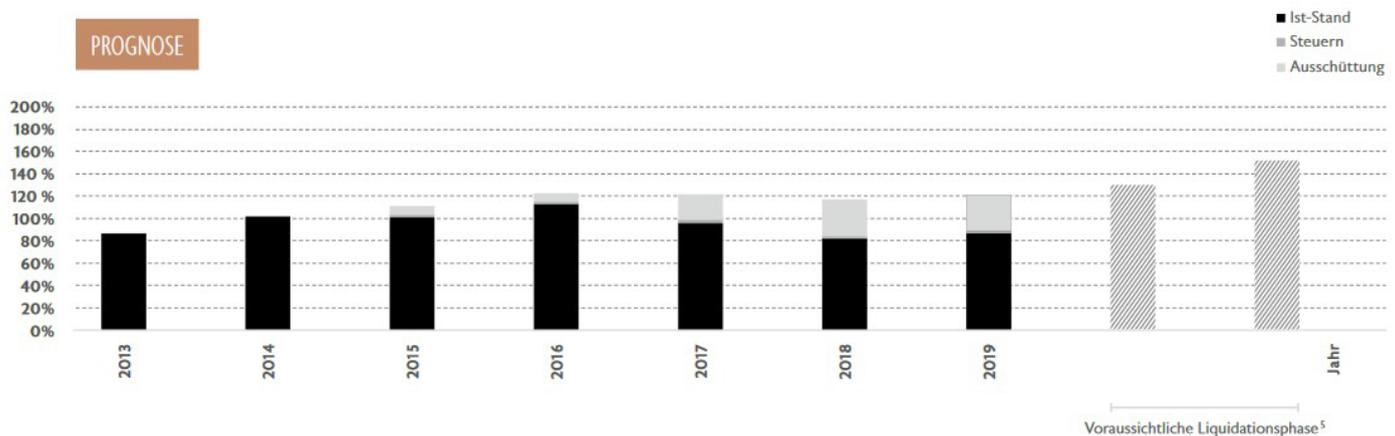
### **Anlageergebnis erreichbar**

Das breit gestreute, opportunistisch strukturierte Portfolio des IPP Fund I enthält weitere Wertaufholungspotenziale. Aktive Wertsteigerungsmaßnahmen werden zu einem hohen Exitwert führen, auch wenn diese Wertpotenziale in den jeweils nachlaufenden NIWs nur bedingt zum Ausdruck kommen. DEUTSCHE FINANCE-Angaben zufolge erreichte das Anlageergebnis 2019 auf Portfolioebene einen IRR von 10,88 %. Per Ende 2019 wurden die Werte der getätigten In-

### **Hohe Multiples und IRRs**

Die DEUTSCHE FINANCE legte 2017 ihren ersten eigenen Fonds für institutionelle Investoren auf, sammelte bis 2019 EUR 230 Mio. ein (Target war EUR 150 Mio.) und hatte 2020 bereits 2 Zielinvestments (von 9 Projekten, UK, Dänemark, Niederlande, Irland, Spanien, Portugal) realisiert. Zielperformance: 21,7 IRR bzw. 1,8-fach EK. Vor dem Hintergrund umfassender Investmentmöglichkeiten (Segmente Student Housing, Residential, Office,...) stehen der Gruppe auf mehreren Ebenen Investmentgelegenheiten zur Verfügung, die es erlauben, immer dann investitionsreife DEUTSCHE FINANCE-Investmentvehikel einzubinden (darunter parallel auch Retailstrategien), wenn diese Investitionskapital, passende Diversifikationserfordernisse und geeignete Anlagebedingungen aufweisen. So kann auf mehreren Produktebenen (Joint ventures, institutionelle Club Deals, Coinvestments, Direktinvestments) sichergestellt werden, dass die jeweiligen Renditeziele der aufgelegten Vehikel prognosegemäß zeitgerecht(er) erzielt werden können. Einem weniger breit aufgestellten Fondsmanager, der z.B. nur auf Deutschland und ein Investmentsegment und nur auf die Zielgruppe privater Investoren beschränkt ist (z.B. Wohnen, Gewerbe, Retail), stehen diese Möglichkeiten nicht zu Verfügung.

Wertentwicklung inkl. Auszahlungen und Prognose des Vorgängerfonds IPP I in %, Anteilklasse A, schwarz = IST, hellgrau = Prognose - tatsächliche Entwicklung abhängig von den verbleibenden Exits und deren Veräußerungserlösen, Liquidationsphase hat 2020 begonnen, siehe Erläuterung zur Volatilität des NIW. Vor Kosten erzielte der Fonds in 2019 per Saldo Neubewertungsgewinne inkl. stiller Reserven von knapp EUR 13 Mio. (Geschäftsbericht IPP I, 2019)



## II PROOF OF CONCEPT – AKTUALISIERT

### Investmentfondsauswahl CHECK-geprüft

Bei der Auswahl der institutionellen Investmentstrategien kann auf bewährte DEUTSCHE FINANCE-Investmentstrategien zurückgegriffen werden, die sich in den letzten 15 Jahren durch langjährig kalkulierbare Cash Flows ausgezeichnet haben. Darunter sind institutionelle Investmentstrategien mit den Schwerpunkten Senioren- und Studentenwohnheime, E-Commerce, Funkmasten, Breitbandtechnologie, Tankstellen und Parkhäuser. So wie sie für die Vorgängerfonds mit dem Schwerpunkt Infrastruktur und Immobilien wie dem DEUTSCHE FINANCE Private Fund 11 und Investment Fund 13 committet wurden. CHECK nahm wiederholt vor Ort Einblick in Unterlagen einer Auswahl an aktuell investierten Infrastruktur- und Immobilienprojekten (Geschäftsberichte, Bewertungsgutachten, Quartalsberichte, Managementbefragungen, interne Risikoanalysen). Darunter z. B. ein Investmentfonds, der mehr als 2.000 Funktürme in Südamerika erworben hat, die auf moderne Internetstandards aufgerüstet werden. Innerhalb von ca. 5 Jahren wird die Zahl der Türme verdoppelt werden, Renditeprognose 18 % bis 20 % IRR.

### DFG-Investitionsstrategie – Alleinstellungsmerkmal

Um die kompensatorischen Effekte gegenläufiger Markttrends zu nutzen, die sich oft konjunkturell komplementär zueinander entwickeln, richtet das DEUTSCHE FINANCE-Investmentmanagement im globalen Maßstab den Blick a) auf einen antizyklisch opportunistischen sowie b) einen potenzialanalytischen Ansatz (Value Add) der möglichen Kaufsassets. Dieser Investmentansatz ist deshalb nachhaltig erfolgreich, weil die Zielmärkte jederzeit in einem Zyklus sind und zu verschiedenen Zeitpunkten regional jeweils optimale Investitionsoportunitäten bieten (buy low, sell high). In beiden Märkten engagiert zu sein, bringt zudem einen risikominimierenden Kompensationseffekt. Daher auch der Verzicht auf die Beschränkung bestimmter Länder, Regionen und/oder Immobilien- und Infrastruktursektoren bei den Anlagebedingungen. Diese müssen vielmehr weit gefasst

werden, damit das Management auf verschiedenen Märkten mit gegenläufigen Konjunkturphasen handlungsfähig ist. Das funktioniert aber nur (flexible Anlagebedingungen), weil das DEUTSCHE FINANCE-Management eine jahrzehntelange Kompetenz und nachweislichen Erfolg auf globalem Maßstab vorweisen kann.

### Ritterschlag der Projektentwicklungskompetenz

Ein gelungenes Beispiel für die Erweiterung und Vertiefung der DEUTSCHE FINANCE-Investmentstrategie ist das 2017 initiierte Direkt-Investment Olympia Exhibition Center London, das gemeinsam mit institutionellen Anlegern für GBP 296 Mio. mit dem Ziel erworben wurde, auf 5,7 ha im Londoner Stadtteil Kensington ein neues Zentrum für Messen und Ausstellungen, Events, Freizeit, Gastronomie und kreative Büroflächen (Büro, Kino, Theater, Restaurants, Hotel, Logistik) zu schaffen, Projektwert GBP 2,3 Mrd. Im März 2020 wurde ein Finanzierungspaket von GBP 875 Mio. zugesagt. Der Baubeginn erfolgte 2020. Erste Vermietungen mit renommierten Adressen im Markt wurden erfolgreich abgeschlossen. Zielrendite 9 %, Multiple 2,1-fach auf Projektebene. Mit einem IRR von 38,7 % wurde die Retailtranche diverser DEUTSCHE FINANCE-Publikumsfonds mit dem 2,5-fachen des eingesetzten Kapitals im Juni 2020 zurückgeführt. Damit erzielten die Fonds PRIVATE Fund 11 und INVESTMENT Fund 13, bezogen auf ihren Commitmentanteil eine überdurchschnittliche Rendite, trotz Brexit und Corona im Vereinigten Königreich.

### Vertiefung der Wertschöpfungskette

Inzwischen haben die DEUTSCHE FINANCE-Assetmanager mehrfach bewiesen, dass sie mit den etablierten, um ein Vielfaches größeren Developern im Markt überzeugend auf Augenhöhe mithalten können. Projektkreativität, Entscheidungsschlagkraft und Finanzierungs kompetenz gaben den Ausschlag. Die folgenden PRIME-Investments bestätigen dies: Olympia Exhibition Center London, Lab-Office Boston, Transamerica Pyramid San Francisco, Fifth Avenue New York, Miami Hotels, Wilshire Boulevard, Big Red Chicago. Durch kreativ-professionelle Zielgruppen- und Marktanalysen konnten sich die DEUTSCHE FINANCE-Manager ge-

## Sachwertportfolio der DEUTSCHE FINANCE GROUP

Investments	qm/Anzahl
Wohnungen	150.210
Büroflächen in m <sup>2</sup>	1.716.314
Hotelzimmer	31.210
Senioren-Apartments	6.904
Spielbanken	4
Bestehende Parkplätze	45.273
Krankenhäuser	14
Häfen	9
Logistikflächen m <sup>2</sup>	15.383.864
Einzelhandelsflächen m <sup>2</sup>	3.934.286
Gewerbeparkentwicklungsflächen	35.304.204
Pipelines	9
Netzbetreiber Telekommunikation	1
Biogasanlagen	1
Grundstücke und Fertighäuser	86.894
Mineralöldepots	1
Freizeit- und Sportanlagen	4
Tank- und Raststätten	81
Pflegeeinrichtungen (Bettzahl)	1.090
Wasserversorger	1
Kraftwerke	57
Netzbetreiber Stromnetze	1

Quelle: DFG Januar 2019

gen die Mitbewerber durchsetzen! Am Beispiel Olympia in London präsentierte die DEUTSCHE FINANCE überzeugend strukturierte Nutzungskonzepte, intelligent kombiniert mit nutzerfreundlich ausbaufähigen Flächenreserven und erhielt so die Genehmigung für eine Projektentwicklung im Zentrum Londons an einem nicht reproduzierbaren Standort. Im postpandemischen London wird voraussichtlich mit einem überwältigenden Nachholbedarf an Shopping, Messen und Entertainment zu rechnen sein!

### Vorteilhafte Liquiditätsmanagementeffekte

Bei Club Deals wie dem Olympia-Projekt London kann direkt investiert, das Kapital schneller rentierlich gebunden werden. Den Abruf des committierten Kapitals kann das operative Management unmittelbar mitsteuern, erweitert durch Co-Investment-, Club-Deal-, Secondaries und Overcommitment-Optionen. Dank dieser modifizierten Fund of Fund-Investmentstrategie kann das teure „Parken“ der auf Abruf wartenden Liquidität weiter minimiert werden.

## Institutionelle Club Deals: ideale Ergänzung der DEUTSCHE FINANCE-Investmentstrategie

Bei einem institutionellen Club Deal schließen sich mehrere gegenseitig bekannte Investoren zu einer Investitionsgemeinschaft oft unter der Leitung eines institutionellen Investors, der zugleich Fondsmanager ist, zusammen, um gemeinsam in Private Market Investments zu investieren. Die strategischen Entscheidungen treffen alle Investoren gemeinsam. So geschehen, als die DEUTSCHE FINANCE 2015 in Süddeutschland im Rahmen eines Club Deals 475 Wohnungen und 17.000 qm Bürofläche zu einem erheblichen Preisnachlass erwerben konnte, um nach Auflösung der Leerstände das Areal zum Vielfachen des Kaufpreises an den Immobilienmarkt zu bringen. DEUTSCHE FINANCE-CIO Sven Neubauer betonte in einem Ende 2018 geführten Interview, dass „institutionelle Club Deals für uns eine ideale Investmentstrategie sind...“. Gegenüber Fund in Fund-Investitionen haben Club Deals den Vorteil dort, wo die DEUTSCHE FINANCE mit eigenen Teams vor Ort ist, wie in den USA und Europa, „die Transaktionen selbst strukturieren und operativ betreuen zu können.“ Insbesondere dort, wo eigene Teams oder entsprechende Erfahrungen noch nicht verfügbar sind, z.B. in Asien, wird weiterhin bevorzugt über institutionelle Investmentstrategien bzw. Investmentpartner investiert (Zielfonds). Die Kombination beider Investitionsstränge schafft rendite- weil liquiditätsoptimierte und dazu besser und breiter diversifizierte Investitionsportfolien mit verbessertem Chancenpotenzial.

## III ABGRENZUNG ZU TRADITIONELLEN FONDS

### Vermögensverwaltende Fonds (VV/Mischfonds)

Der Deutsche Finance Investment Fund 19-Investmentansatz weist die Mischung eines gut strukturierten, vermögensverwaltenden Mischfonds auf (VV-Fonds). Denn auch dessen Ziel ist, eine anlegergerechte Streuung des Anlagekapitals nach vertikalen, horizontalen, regionalen und strategischen Kriterien zu erreichen. Allerdings hängen VV-Fonds nicht nur von der Wirtschaftlichkeit des fundamentalen Underlyings, sondern von globalen Markttrends ab, die den individuellen Opportunitäten zuwiderlaufen können. Globale Trends (z. B. Mietendeckel) können Kursverluste auslösen und die Projekte des OGAW-Vehikels mit einem Wertabschlag abstrafen, der in den konkreten Teilmärkten der Fondsobjekte operativ jedoch nicht eintritt. Die Werthebel der regionalen Märkte mit ihren Besonderheiten zu nutzen – und zwar fernab des Mainstreams – ist jedoch die DNA der DEUTSCHE FINANCE-Investmentstrategie! Die interessantesten Deals werden fern der Börse off-market jenseits der liquiden Kapitalmärkte eingestielt und abgewickelt.

### Statt klassischen Dachfonds – lokale Immobilienplattformen

Setzen milliardenschwere Immobilienfonds auf Investments, die die Performance etablierter Märkte abbilden, setzen die Investmentmanager der DEUTSCHE FINANCE GROUP regelmäßig auf institutionelle Investmentstrategien

## Vereinfachtes Schaubild zum Investitionsmodell der Deutsche Finance Group



erfahrener Anbieter aus der individuellen Region. Diese „local first“-Strategie ist eine DEUTSCHE FINANCE-Spezialität. Dabei werden in enger Kooperation mit regional eng verwurzelten, historisch gewachsenen Immobiliengesellschaften Partnerschaften eingegangen.

Diese Partner betreuen ihre Projekte mit hoher Eigenverantwortung selbst. Lokale Entwickler, die beispielsweise den großen Buy-out-Fonds zu klein oder zu komplex erscheinen, sind die Spezialisten, die jeden Winkel ihrer Mikromärkte und jeden Deal ihrer lokalen Märkte kennen. Distressed Immobilienobjekte können mit hohen Discounts und hohem Wertaufholungspotenzial erworben werden. Die Einkäufer nutzen Kaufgelegenheiten aus Sondersituationen. Das sind z. B. schlecht verwaltete Objekte aus teuren Überfinanzierungen, unmodernen Mietflächen, vernachlässigtem Gebäude- und Mietermanagement, falschem Mietermix, mangelhaftem Marketing und/oder fehlenden Anschlussfinanzierungen. CHECK konnte in den vergangenen Jahren viele Beispielinvestments im DEUTSCHE FINANCE-Portfolio einsehen, die die DEUTSCHE FINANCE-Investmentstrategie überzeugend bestätigen.

## Abgrenzung zu Vermögensanlagen

**Beispielinvestment:** dänisches Studentenwohnheim im Raum Kopenhagen, erworben zwischen 2018 und 2020, nach Renovierung und Exit IRRs zwischen 15,4 % und 20 %, Multiple zwischen 1,49- und 1,96-fach.



Im Gegensatz zu Vermögensanlagen, die keiner Daueraufsicht der BaFin unterliegen, keine externe Verwahrstelle haben, kein extern kontrolliertes Risiko- und Liquiditätsmanagement erfordern, kein Interessenkonfliktmanagement aufweisen und vor allem ihren Anlegern keine regelmäßige Bewertung der Anlagegüter durch externe, unabhängige

Prüfer bieten, können sich die Anleger vollregulierter Fonds wie dem Deutsche Finance Investment Fund 19 auf ein eingespieltes Team aus operativem und KVG-Management, einer professionell und zügig agierenden Verwahrstelle sowie eingespielte Prozesse bei der Recherche, der Qualifizierung der Investitionsentscheidungen sowie der laufenden Kontrolle der Geschäftsprozesse verlassen. Sie können sicher sein, dass Operating und Controlling der Geschäftsprozesse zur Renditeoptimierung der Anlagegüter und die Regeln zur Interessenkonfliktreduktion des Managements immer eingehalten werden (müssen).

## IV CASE STUDIES

### Fallstudie 1

Die DEUTSCHE FINANCE International, ein Unternehmen der DEUTSCHE FINANCE GROUP und als Teil der Investment-Plattform der Gruppe verantwortlich für das Management institutioneller Investmentstrategien und Direktinvestments in Europa, investiert in Dänemark in Studentenwohnheime in Kopenhagen und Aarhus an Standorten mehrerer unmittelbar benachbarter Universitäten (darunter für IT). Ziel ist, bis zu ca. 10 Studentenwohnheime mit jeweils 75 bis 500 Betten zu errichten. Die DEUTSCHE FINANCE-Tochter DFI ist dabei der Investmentmanager und strukturiert Underlying und die Finanzierung des Fonds. Für das Gesamtinvestment stehen ca. EUR 90 Mio. EK zur Verfügung. Das Verhältnis EK zu FK ist ca. 1:1. Diese Projekte sollen, zusammen mit weiteren Projekten, ab Ende 2021 bis ca. 2023 als Portfolio an den Markt gebracht werden.

Schon im Q3 2020 wurde bei ca. 50 % Fertigstellungsstand ein IRR von 15,9 % bei einem Multiple des 1,53-fachen avisiert. Trotz zeitlicher Verzögerungen durch Pandemiemaßnahmen liegen Bau, Vermietung und Eröffnung voraussichtlich im Plan. Die Belegung stieg schnell auf 100 % des Angebots. Der Studentenwohnheimplatzangebotsmangel wurde durch Corona noch verschärft. Zurzeit ist die Nachfrage nach Studentenwohnheimen noch höher als sonst. Aufgrund der Pandemie wurde/wird die Regelstudienzeit in vielen Universitäten um 2 Semester verlängert. Dadurch und durch die Entscheidung vieler Studierender, ihre Ausbildung aufgrund der zögerlichen Einstellungspolitik der Unternehmen zu verlängern oder zu erweitern, wird das Angebot zusätzlich verknappt.

### Fallstudie 2

Eine ähnlich robuste Nachfrage gilt für das 2. Beispiel-Studentenwohnheimprojekt, Colorado, USA. Dort geht es um ein Redevlopment und die Erweiterung eines in 1973 errichteten Studentenwohnheims mit u. a. 72 Ein-, 111 Zwei- und 12 Dreibettzimmern, insgesamt 355 Zimmerbetten in 220 Wohneinheiten. Zusammen mit einem lokalen Investmentpartner investierte die Deutsche Finance America in den Ankauf und die Erweiterung ca. USD 74 Mio. Darunter ca. USD 14 Mio. für zusätzliche Zimmerbetten. Per Q4 wird ein IRR von 16,1 % bei einem Multiple des 1,78-fachen avisiert. Maximale FK-Quote auf Projektebene 60 %. Die Leerstandsrate bei Studentenzimmern der Universitätsstadt liegt unter einem Prozent. Über

18 % der ca. 35.000 Studenten schreiben sich zum ersten Mal ein. Bis 2027 wird erwartet, dass die Zahl der Studenten in den USA um 600.000 auf ca. 20,5 Mio. steigen wird.

### Typisches Infrastrukturprojekt

Ein typisches DEUTSCHE FINANCE-Infrastrukturprojekt ist der Ausbau des Faser-Glas-Datenbreitbandnetzes. Ein DEUTSCHE FINANCE-Zielfondsmanager veräußerte 2013 ein Telekom-Breitbandverkabelungsprojekt für USD 253 Mio., für das der Zielfonds 2010 ca. USD 140 Mio. für 50 % der Anteile an dem expandierenden US-IT-Unternehmen investiert hatte. Es wurden in 3 Jahren rund 3000 Meilen Kabel verlegt. Erzielt wurde ein Exit des 1,8-fachen der Investition und eine 22,3 % IRR-Rendite p.a. Gekauft wurde günstig zum 7,5-fachen des EBITDA und verkauft zum 11-fachen des EBITA.



Studentenwohnheim-Investment in Colorado, USA, mit 371 Betten, von denen 52 grundsanitiert wurden. Vermietung zurzeit bereits bei ca. 98,9 % im Vergleich zu 60 % in Q/2 2020.

objektiv nachvollziehbaren Marktkennziffern.

## V DEUTSCHE FINANCE GROUP COMPLIANCE

### DEUTSCHE FINANCE-Unternehmensgruppe - Struktur

Die DEUTSCHE FINANCE Holding AG ist strategisch in die Bereiche Financial, Strategie, Asset Management, Vertrieb und Anlegerverwaltung gegliedert und wird von den Vorständen Thomas Oliver Müller und Dr. Sven Neubauer geleitet. Die Rechtsanwälte Rüdiger Herzog (Vorsitzender), Dr. Dirk Rupietta und Dr. Tobias Wagner achten als Aufsichtsräte auf die Kontrolle des Vorstandes der DEUTSCHE FINANCE Holding AG. Der Vertrieb wird über beratungsorientierte und aktive Vertriebspartner sowie über ein eigenes DEUTSCHE FINANCE-Finanzdienstleistungsinstitut realisiert. Ein hoher Qualitätsanspruch an die Vertriebskoordinatoren und deren Makler (Sachkenntnisse, Kommunikationsfähigkeiten) sorgt für ein hohes Niveau und eine enge, vertrauensvolle Zusammenarbeit.

### Kontrolle – Testate – verifizierte Zahlen

Die Jahresabschlüsse der institutionellen Investmentstrategien werden nach internationalen Regeln fast ausnahmslos von den „big four“ oder vergleichbaren WPs bestätigt – feste Anforderung der DEUTSCHE FINANCE-Investmentfonds-Due-Diligence. Die Leistungsbilanzen/Performanceberichte der DEUTSCHE FINANCE GROUP beruhen auf WP-geprüften Jahresabschlüssen der Dach- und Investmentfonds und werden als solche nochmals von einem anderen WP testiert. Die Zahlen der Quartalsberichte der institutionellen Investmentstrategien werden WPHG-konform auf Plausibilität geprüft. Geprüft werden ferner die operativen Objektkennzahlen je nach Baufortschritt. Kern ist die Budgetierung und Wertermittlung der Zeitwerte. Die Exitprognosen beruhen auf

## VI INVESTITIONSSPEKTRUM – INVESTMENTVEHIKEL

### Mögliche Zielinvestments

Bei der Auswahl der institutionellen Investmentstrategien kann die DEUTSCHE FINANCE auf bewährte Investmentstrategien zurückgreifen, die sich in den letzten Jahren durch kontinuierlich kalkulierbare Cash Flows ausgezeichnet haben. Dazu gehören voraussichtlich für den Deutsche Finance Investment Fund 19 Value Add-Immobilien in UK/Irland, Deutschland, Spanien, Portugal, Holland und den nordischen Ländern. Ferner auch Value Add-Wohnimmobilien in Spanien.

Ein weiteres Investmentsegment ist fokussiert auf Entwicklungs-, Renovierungs- und Erweiterungsmaßnahmen von Pflege- und Rehaeinrichtungen in den USA.

Ferner darf mit Investmentbeteiligungen für Labor- und Verwaltungsflächen in den USA gerechnet werden. Da die DEUTSCHE FINANCE in diesen Zielgebieten bereits Investments vor-



Im Umfeld des Lab Office-Projektentwicklungs-Investments in Boston, „Boyton Yards“ (USA) bieten sich weitere Erweiterungsinvestitionen an. Mit einer zügigen Assetallocation des Fondsportfolios darf gerechnet werden.

genommen hat, sind ihr die Makro- und lokalen Mikromärkte vertraut. Anleger dürfen damit rechnen, dass sich kurzfristig konkrete Investitionsoportunitäten ergeben werden.

### Investieren im Umfeld der Megatrends

Die DEUTSCHE FINANCE-Fonds investieren in einem Umfeld herausfordernder Megatrends: der Nachfrageüberhang an bezahlbarem Wohnraum, insbesondere in den stark wachsenden Metropolen Europas und den USA, zwingt die Stadtplaner zu Infrastrukturinvestitionen in die Peripherien expandierender Großstädte. Dynamische Preisanstiege in den Metropolregionen verursachen die Verdrängung mittlerer und unterer Einkommensschichten in periphere Lagen, so dass Investitionen dort attraktiver werden. Begrenzte Baukapazitäten sorgen zusätzlich für überdurchschnittliche Preissprünge, befeuert durch Niedrigzinsen und Anlagekapitalüberhang. **Folge:** die Investmentalternativen nach den DEUTSCHE FINANCE-Anlagekriterien sind erheblich gewachsen.

### Realpragmatisches Währungsmanagement

Da Währungsschwankungen über längere Zeiträume meist kom-

Unter den 2020 in den USA abgeschlossenen Immobilien-Transaktionen der DEUTSCHE FINANCE ist unter anderem das Direktinvestment in das markante Hochhaus „Big Red“ in Chicago.



plementär verlaufen (Entwicklungsländer/Industrieländer), neutralisieren sich Währungsgewinne und -verluste. Die institutionellen Investmentstrategien sind in ca. 15 Währungen, darunter zurzeit wesentlich in den Weltwährungen, engagiert. Auf teure Währungsabsicherungsgeschäfte konnte in der Regel verzichtet werden. Eine Bestätigung der DEUTSCHE FINANCE-Währungsstrategie belegt eine Analyse zum Weltportfolio eines MSCI-World-Aktienfonds, der in 14 Währungen investiert ist. Dazu ein Analyst und Experte: „Bei einem Weltportfolio sollten sich im Mittel die Einflüsse der Währungsschwankungen auf die Erträge ausgleichen, sodass eine Absicherung nicht erforderlich ist.“

### Bewährte Investitionskriterien

Die Anlagebedingungen sind die Leitplanken des Fonds Asset- und Fondsmanagements der DEUTSCHE FINANCE GROUP. Auf deren Einhaltung und konsequente Umsetzung können sich die Investoren verlassen. Die erfolgreiche Risikodiversifizierung im Rahmen

der DEUTSCHE FINANCE-Anlagebedingungen konnte CHECK an zahlreichen Investmentbeispielen der institutionellen Investmentstrategien bereits mehrfach überprüfen. Bis auf die Beschränkung der Assetklassen (Immobilien, Infrastruktur), dem Währungsexposure (max 30 % Fremdwährungen), der Fremdkapitalquote (max. 150 % des eingebrachten Kapitals nach Abzug sämtlicher Kosten, Gebühren und Aufwendungen für Anlagen = entspricht dem zu Investitionszwecken zur Verfügung stehenden Kapital) und der Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung (Regionen, Assetklassen, Investmentstrategien, Club Deals, Joint Ventures, Co-Investments, Kooperationen) inkl. der Nutzung von Derivaten zu Absicherungszwecken, stehen dem Deutsche Finance Investment Fund 19 weltweit mittelbare und unmittelbare Investmentopportunitäten in umfassender Bandbreite zur Verfügung. Zuletzt konnte der Anteil an direkten Investments deutlich erweitert und damit die Kapitalbindungsquote erhöht werden.

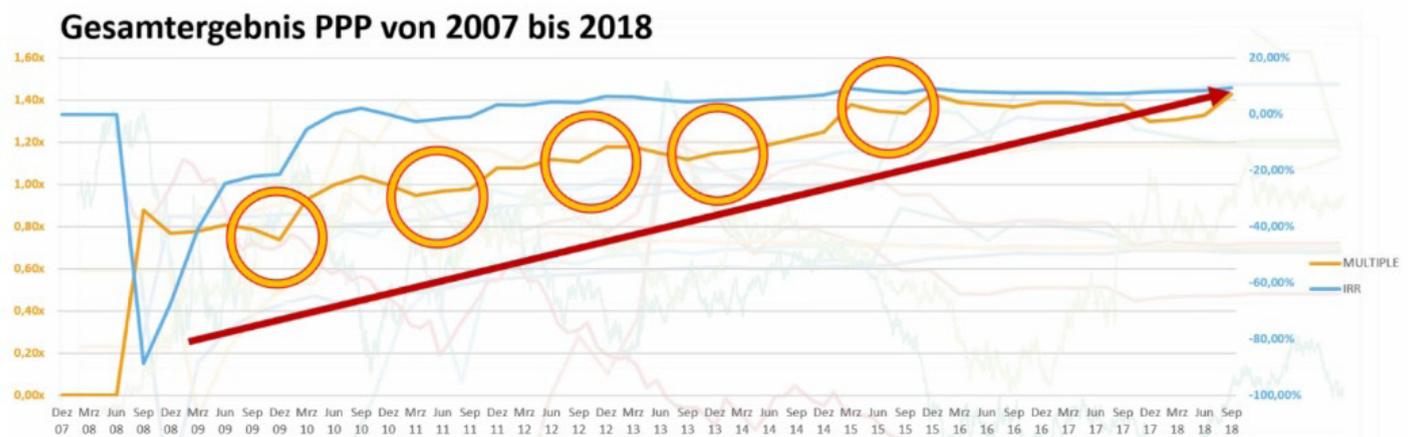
### Co-Investments

Als starker Partner institutioneller Investoren (Banken, Versicherungen, Pensionskassen, Stiftungen) realisieren die DEUTSCHE FINANCE-Fonds ihre Erträge vermehrt auch aus Investmentstrategien, die kontinuierlich über die gesamte Beteiligungsphase Auszahlungen leisten. Für frühe Rückflüsse stehen DEUTSCHE FINANCE-Co-Investments. Damit entsprechen die DEUTSCHE FINANCE-Fondsmanager dem Nachfragetrend nach kurzfristigeren Anlagehorizonten und regelmäßigen, möglichst gleich hohen Auszahlungen.

### Secondaries

Der Markt für Secondaries hat für die DEUTSCHE FINANCE-Investments in den letzten Jahren eine wachsende Bedeutung erlangt. Einige Private Equity Real Estate Fonds verkaufen ihre Portfoliounternehmen oder gesamten Portfoliopakete vor der eigentlichen Exitreife. Dabei sind für die DEUTSCHE FINANCE solche Portfolien mit bereits laufenden Auszahlungen interessant. Die Verkaufsmotive sind: veränderte regulatorische Anforderungen an die Portfoliostruktur institutioneller PE-Fonds, kurzfristige Liquiditätsbeschaffung und der Druck der PE-Gesellschafter nach einem schnelleren Turn-around. Für das DEUTSCHE FINANCE-Management eröffnen sich Gelegenheiten, interessante Investments mit beachtlichen Discounts zu erwerben. „Secondaries“ haben zudem ihre Bewährungsprobe bereits durchlaufen und punkten meist durch regelmäßige Auszahlungen. Z. B. trennen sich insbesondere Banken aufgrund erhöhter Basel III-Eigenkapitalanforderungen von langfristigen Infrastrukturfinanzierungen (da sie diese Finanzierungen mit teurem EK unterlegen müssen). „Secondaries“ leisten regelmäßige Auszahlungen, weil diese einen bereits

PPP-Leistungsentwicklung (NIW + Auszahlungen + Steueranteil) 2017 noch bei EUR 1,23 pro Anteil, so stand 2018 nach einer weiteren Investition fest, dass der AIF zwischen 140 % und 150 % auslaufen würde. Das Portfolio umfasste insgesamt 121 Direktinvestments, von denen in 2017 noch 29 von 3 verbliebenen institutionellen Investmentstrategien gehalten wurden.



Nach Reinvestitionen gibt die Wertentwicklung regelmäßig nach (Kreise), da die Kosten den Substanzwert zuerst reduzieren und die stillen Reserven noch nicht realisiert sind. Die Performance zeigt sich nach allen Auszahlungen, dem Exit zuzüglich Steuer-rückflüssen.

(weit) vorentwickelten Projektstand aufweisen.

## Non-Traditional Investments

Die DEUTSCHE FINANCE-Manager haben ihre Kompetenz im Segment der Direktinvestments deutlich erweitert. Der DEUTSCHE FINANCE-Zugang zu den Private Markets wird durch eine „fokussierte Investmentstrategie“ auf „non-traditional“ Investments erzielt. „Viele der besten und erfolgreichsten Investmentmanager sind im Non-Traditional-Universum unterwegs“ (JoycePayne Partners 2016). „Sie ausfindig zu machen und in sie zu investieren, ist eine zeit-raubende, intellektuell herausfordernde, dokumenten- und prüfintensive Aufgabe.“ Doch nur in diesem Umfeld sind wettbewerbsarme, von hoher Verlässlichkeit und Eigenverantwortung geprägte Investments möglich. Hierbei kann das DEUTSCHE FINANCE-Management seine Stärken um-fassender Investmentkompetenz einsetzen.

**Fazit:** Die DEUTSCHE FINANCE GROUP ist grundsätzlich bei jedem Investment als Partner, Berater und meist auch als Co-Investor dabei. Sie greift auf ein über ein Jahrzehnt entwickeltes Due Diligence- und Risikomanagementsystem zurück, das auf Augenhöhe mit weltweit engagierten insti-tutionellen Investoren agiert, mit denen sich die DEUTSCHE FINANCE-Manager regelmäßig über bestehende und ge-plante Investments austauschen.

## VII BETEILIGUNGSOPTIONEN

### Beteiligung an zwei Anteilklassen

Durch 2 Beteiligungsmöglichkeiten in 2 Anteilklassen wurde in diesem Fonds die bewährte Tradition der Ansparvariante der AGP-Fondsreihe sowie der Deutsche Finance Invest-ment Fund 13 und Investment Fund 11 kombiniert mit einer

festen Einmalanlagevariante fortgesetzt (Investment Fonds 13 befindet sich zurzeit in der Investitionsphase). 1) Anteil-klasse A, Einmalzahler ab EUR 5.000 + bis zu 5 % Agio und Anteilklasse B, nach anfänglicher Teilzahlung von mindes-tens 25 % der Zeichnungssumme per Sparraten der Betei-ligungssumme in Höhe von jeweils mindestens 1 % der Betei-ligungssumme. Möglich sind maximal 75 Sparraten. Höhere Mindestbeteiligungsbeträge können in jeweils 5 %-Schritten vorgenommen werden. Die Sparraten der Beteiligungsvari-ante B betragen jeweils mindestens 1 % der Beteiligungs-summe. Höhere Sparraten können jeweils in 1 %-Schritten vereinbart werden.

### Auszahlungen

Anteilklasse A-Anleger erhalten ab 2023 bis 2025 jährlich 3 % Ausschüttungen, ab 2026 bis 2029 5 % und ab 2030 bis 2035 6 % p.a. Ausgezahlt wird zum 30.06. des Folgejahres..

Anteilklasse B-Anleger erhalten, bezogen auf das schritt-weise eingezahlte Kapital, nach vollständiger Einzahlung der Mindestbeteiligung ab dem folgenden Jahr die gleichen Auszahlungen zugewiesen wie Anteilklasse A-Anleger. Ausschüttungen werden für Anteilklasse B- Anleger jedoch mit den Sparraten verrechnet und erst nach vollständiger Einzahlung ausgezahlt.

Um ausreichend Startliquidität für den Fonds sicherzustel-len, hat die DEUTSCHE FINANCE-Konzerngesellschaft ge-genüber dem Investmentfonds eine Platzierungsgarantie abgegeben, sodass eine Mindestplatzierung von EUR 3 Mio. gewährleistet ist.

2020 platzierte die DEUTSCHE FINANCE GROUP im Segment Retailfonds rund EUR 150 Mio. (inkl. Agio), ein Spitzenwert der Sachwertbranche.

**Beispielinvestment:** Studentenwohnheim in UK, Kauf 2017, Verkauf Anfang 2020, Exitperformance 30,3 %. EK-Multiple: 1,7-fach.



weis der stillen Reserven. Diese werden erst Jahre später bei der Bilanzierung der Neubewertungsgewinne sichtbar. Daher verläuft die NIW-Kurve wie ein „J“ mit steigender Gesamttendenz eher wellenförmig (siehe Grafik). Die Summe der kumulierten und gegen Ende der Verwertungsperiode realisierten stillen Reserven, d. h. nach Veräußerungserlösen der letzten Immobilien inkl. der bereits getätigten Auszahlungen, zeigt dann, ob und wie treffend die Anlageziele erreicht wurden.

### Differenzierte Betrachtung

Und das ist bei den DEUTSCHE

### Investitionssteuerung

Um für die Einmalzahler beginnend für 2023 Auszahlungen leisten zu können, wird die Investitionssteuerung – wie beim Deutsche Finance Investment Fund 13 – zunächst auf institutionelle Investmentstrategien konzentriert sein, die bereits frühzeitig Auszahlungen erwarten lassen. Beim Vorgängerfonds Deutsche Finance Investment Fund 13 wurden per Ende 2020 ca. EUR 83,5 Mio. platziert und Commitments in Höhe von rund EUR 35 Mio. abgegeben. Davon wurden mehr als 90 % abgerufen. Per Ende 2020 waren 5 institutionelle Investmentstrategien gezeichnet. Für den systemgleichen Deutsche Finance Private Fund 11 (gezeichnetes Kapital ohne Agio ca. EUR 93 Mio.) wurde in 5 Investmentstrategien ein Kapital von EUR ca. 45,5 Mio. gezeichnet. Davon wurden rund 80 % des Kapitals abgerufen bzw. investiert. Der Wert der investierten Projekte hat sich zum Vorjahr um rund das 1,25-fache erhöht. Die IRR-Rendite liegt zurzeit bei knapp 10 %.

FINANCE-Fonds bei differenzierter Betrachtung der Projekt-IRRs, Marktwerte, TVPIs auch unter Berücksichtigung der doppelstöckigen Kostenstruktur in aller Regel der Fall. Selbst im Auflösungsjahr und erst recht im Jahr davor zeigt die NIW-Wertentwicklungskurve nicht den tatsächlichen Verlauf der stillen Reserven. Dazu müssten der Marktfaktor inkl. Wettbewerbspreisentwicklung und z. B. die USP eines nicht reproduzierbaren Standorts abgebildet werden können (ein wesentlicher Fokus der DEUTSCHE FINANCE-Investitionsstrategie!). Der Ausweis marktbedingter, stiller Reserven ist aus regulatorischen Gründen jedoch nicht möglich (Bewertungsstandards). Beim PPP Fund waren es ca. 20 %, die nach Abwicklung im Auflösungsjahr hinzukamen, beim IPP Fund I werden es voraussichtlich ca. 30 % sein.

### Solide Ertragspuffer – Ziele erreichbar

Für den Deutsche Finance Investment Fund 19 sind (wie für den Deutsche Finance Private Fund 11 und Investment Fund 13) Gesamtauszahlungen von 165 % für Anteilklasse A und von 146 % für Anteilklasse B geplant. Deren Wertverlauf lässt sich mit einer „J“-Kurve beschreiben: zuerst verläuft die Wertentwicklung aufgrund der anfänglichen Kosten (Kaufpreis abzüglich Ankaufskosten) und der noch nicht ausweisbaren Wertsteigerung der Zielobjekte nach unten, bevor sie nach und nach in Folge durchgreifender Wertsteigerungsmaßnahmen (z.B. durch zusätzliche Vermietungen, Mietsteigerungen) vor allem gegen Ende der Liquidationsphase deutlich ansteigt.

### Die Tücken der J-Kurve bzw. des Nettoinventarwerts

Zwischenzeitlich sinkt der NIW jedoch deshalb, weil Neuinvestitionen zurückfließenden Kapitals dank neuerlicher Neben- und Transaktionskosten zunächst erst nur ca. 80 % der tatsächlichen Objektwerte anzeigen und zwar ohne Aus-

### Ertragskraft aktueller Investments plausibel

CHECK hat sich mit der Ertragskraft der institutionellen Investmentstrategien vor Ort auseinandergesetzt (Parkplatzinvestment USA, Altenheime in Kanada, Funkmasten in Südamerika). Alle Investments lassen deutlich zweistellige Renditen erwarten. Nach Abzug von Kosten und Performancefees sollten in aller Regel ausreichend Überschüsse für die prognostizierten Auszahlungen/Reinvestitionen vorhanden sein. Auszahlungen institutioneller Investmentstrategien werden grundsätzlich innerhalb gut planbarer Schwankungsbreiten geleistet. Erst wenn Cash Flow erwirtschaftet wurde, wird ausgezahlt. Die nun zusätzlich auch durch Direktinvestitionen optimierte und schon mehrfach realisierte Geschäftsstrategie, verändert den Investmentprozess zugunsten der Effizienz operativer DEUTSCHE FINANCE-Managementleistungen, der Margenoptimierung sowie der Liquiditätssteuerung.

### Ziel des Deutsche Finance Investment Fund 19: jährliche Auszahlungen

In Ergänzung zum bisherigen Schwerpunkt der DEUTSCHE FINANCE-Investitionen in opportunistische und Value Ad-

ded-Immobilien-Strategien mit einer mittel- bis langfristigen Wertentwicklung legt dieser Fonds wie der Vorgänger Deutsche Finance Investment Fund 13 den Schwerpunkt auf institutionelle Investmentstrategien mit einem bereits anfänglichen marktgerechten Cash Flow mit Auszahlungen ab dem 2. Beteiligungsjahr (Anteilklasse A). Dafür eignen sich fortgeschrittene Infrastruktur- und/oder (infrastrukturnahe) Immobilienprojekte. Die Rückflüsse aus der Vermietung von Studentenwohnheimen, Parkhäusern, Seniorenheimen und Breitbandverkabelungen ermöglichen Auszahlungen an die Anleger.

## VIII INVESTITION – FINANZIERUNG – RENDITE

### Platzierungsstrategie – Platzierungsperformance

Das geplante Emissionskapital beträgt (konservativ angesetzt) EUR 35 Mio. (zzgl. Ausgabeaufschlag). Platzierungszeitraum bis 30. Juni 2022 (Option auf Verlängerung bis 31.12.2022). Die Platzierungsziele der AIF Alternative Investmentfonds der DEUTSCHE FINANCE GROUP wurden bisher deutlich übertroffen. Statt des ursprünglich avisierten Zeichnungskapitals von 35 Mio. Euro für den Vorgängerfonds Deutsche Finance Investment Fund 13, wurde aufgrund der hohen Nachfrage dessen Volumen erweitert und der Fonds konnte mit 83,5 Mio. Euro geschlossen werden. Das entspricht einer Platzierungsperformance über Plan von +238,6 %. Die DEUTSCHE FINANCE GROUP hat seit Einführung des KAGBs bei allen AIFs immer die Mindestzeichnungssumme von 35 Mio. Euro deutlich überschritten. **Vorteil:** das Geschäftsmodell der DEUTSCHE FINANCE GROUP erlaubt dank weltweiter Diversifikation der Asset-Allocation, auch ein hohes, überplanmäßiges Investitionsvolumen renditestark zu investieren. Das ist der Vorteil eines weltweit gut gepflegten Netzwerks unter Projektentwicklern und institutionellen Investoren mit umfassenden Investmenterfahrungen mit indirekten und direkten Investmentvehikeln. Mit einem nur auf deutsche Märkte und Regionen beschränkten Geschäftsmodell, dazu mit begrenzten Managementkapazitäten, ist das nicht möglich.

### Begrenzung des Fremdkapitals

Eine Fremdfinanzierung kann nur auf der Ebene der institutionellen Investmentstrategien erfolgen. Außer für gegebenenfalls kurzfristige Zwischenfinanzierungen soll kein Fremdkapital aufgenommen werden.

### Diversifizierte Investmentstruktur

Kalkuliert wird, dass in 4-8 institutionelle Investmentstrategien jeweils zwischen EUR 3 - 10 Mio. investiert werden. Ab 2025 bzw. nach der ersten Investitionsphase wird mit einem positiven Cash Flow gerechnet. Üblicherweise ist mit ca. 10-15 Kapitalabrufen auf Ebene der institutionellen Investmentstrategien zu rechnen. Zur Optimierung der Rendite werden Erträge während der Laufzeit ca. 1,5- bis 2-fach reinvestiert. Dadurch kann mehr Kapital durch Erhöhung der Umschlagsgeschwindigkeit länger gebunden werden. Die Folge ist ein höherer Return on Investment.

### Kostenstruktur des Dachfonds

Die Summe der Initialkosten erreicht ca. 16,38 % des Ausgabepreises (inkl. Agio). Die laufenden Kosten betragen voraussichtlich ca. 3,68 % p. a., die laufenden Vergütungen insgesamt durchschnittlich ca. 2,49 % p. a., jeweils bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert der Fonds-

2020: Herausragendes Club-Deal-Investment Transamerica Pyramid San Francisco, erworben mit ca. USD 60 Mio. Discount.



gesellschaft. Der Nettoinventarwert wird plangemäß durch den J-Kurven-Effekt inkl. Ausschüttungen systemgemäß erst nach einigen Jahren die 100 %-Schwelle überwinden. Aus heutiger Sicht ist mit Blick auf die DEUTSCHE FINANCE-Fondsentwicklungen eine plangemäße Wertentwicklung zu erwarten. In den laufenden Kosten sind die laufende Verwaltungsvergütung der KVG, der Verwahrstelle, der Komplementärin und der Treuhandkommanditistin sowie die Kosten für den AIF-Jahresbericht enthalten. Hinzu kommen, überwiegend während der Beitrittsphase, die nicht fixen Kosten wie Transaktions- und Investitionskosten sowie am Ende der Fondslaufzeit die an die Wertentwicklung des AIFs gebundenen Gebühren. Bei der Bewertung der Kosten ist das Preis-Leistungsverhältnis ausschlaggebend.

### Kontakt zu dem Anbieter

**Deutsche Finance Investment GmbH**

Leopoldstraße 156 | 80804 München |

Telefon: +49/(0)89 - 6495630,

[www.deutsche-finance-group.de](http://www.deutsche-finance-group.de)

Studentenwohnheim-Investment in Kopenhagen, hohe Nachfrage nach Studentenwohnheimplätzen dank direkter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

## IX RESÜMEE



Der DEUTSCHE FINANCE Investment Fund 19 bietet Investoren ein risikoreduziertes Basisinvestment, krisenbewährt und mit soliden Renditeaussichten. Für den Erfolg des Fonds steht das eingespielte DEUTSCHE FINANCE-Assetmanagement mit seiner langjährig gewachsenen Kompetenz, weltweit optimale Investitionsoportunitäten zu nutzen. Das erweiterte Investitionsspektrum durch institutionelle Club-Deals und Direktinvestments hat eine hohe Bandbreite an Investmentoptionen geschaffen, um das Kapital dieses Infrastruktur- und Immobilien-Fonds auf mehreren

Ebenen rentierlich anzulegen. Dahinter steht die kompakte Kompetenz des über Jahrzehnte gewachsenen Spezial-Know-hows aus lokalen Immobilien- und Infrastrukturmärkten in 4 Kontinenten. Daher darf mit hoher Treffsicherheit ein gut planbares Renditepotenzial erwartet werden.

### Renditepotenzial

Bezogen auf die Laufzeit von ca. 13 Jahren ab Ende der Beitrittsphase am 30.06.2022 ergibt sich bis Ende 2035 (Option auf Verlängerung bis zu 3 Jahren) für die Kommanditisten der Anteilklasse A eine prospektierte Gesamtausschüttung von 165 % und für die Anteilklasse B 146 %. Auf ca. 13 Jahre verteilt, ergibt sich eine jährliche, lineare Rendite (Nettoüberschuss durch Laufzeitjahre geteilt) von ca. 4,62 % p. a. (Anteilklasse A). Angesichts der vervielfachten Investitionsoportunitäten und der sich bei aktuellen Investments abzeichnenden, hohen Bruttoprojektrenditen ist auch eine Gesamtauszahlung von 190 % möglich (Positivszenario). Die aktuellen Exits der laufenden Zielinvestments liefern teilweise höhere Multiplikatoren als der bisherige Durchschnitt des rund 1,7-fachen des Kapitaleinsatzes nach Kosten, mögliche lineare Jahresrendite nach Abzug des Agios gemäß Positivszenario (Anteilklasse A): 6,54 %.

### Wichtiger Hinweis

CHECK bewertet die Wirtschaftlichkeit geschlossener Investmentvermögen (AIF). Auch eine positive Benotung bedeutet keine Gewähr gegen das Verlustrisiko. Unternehmensbeteiligungen der hier untersuchten Art sind keine sicheren Geldanlagen im Sinne eines Pfandbriefs, einer Festgeldanlage oder eines Sparbuchs. CHECK wertet Informationen des Angebotes zum aktuellen Zeitpunkt der Emission aus. CHECK-Analyse ist kein „Wertpapierdienstleistungsunternehmen“ und CHECK ist nicht an der Platzierung von Finanzprodukten beteiligt. CHECK erstellt keine „Finanzanalyse“ im Sinne des § 34 b WpHG. CHECK spricht keine Kaufempfehlung aus und erhebt keinen Anspruch auf eine vollständige Darstellung möglicher Risiken. Auf der CHECK-Homepage finden Sie eine Nachanalyse der bisher veröffentlichten CHECK-Bewertungen, darunter auch Angebote, die negativ verlaufen sind.

### Verantwortlich für den Inhalt:

Unternehmensanalyse Stephan Appel | Jaspersdiek 7 | 22399 Hamburg

Telefon: 040 - 40 97 25 | Fax: 040 - 40 98 66 | [www.check-analyse.de](http://www.check-analyse.de)

E-Mail: [check-appel@t-online.de](mailto:check-appel@t-online.de) | Nachdruck oder Reproduktion (auch auszugsweise) nicht gestattet. Nur zur persönlichen Information.

