

GUB.

ANALYSE

DF Deutsche Finance Investment GmbH

DF Deutsche Finance Investment Fund 14

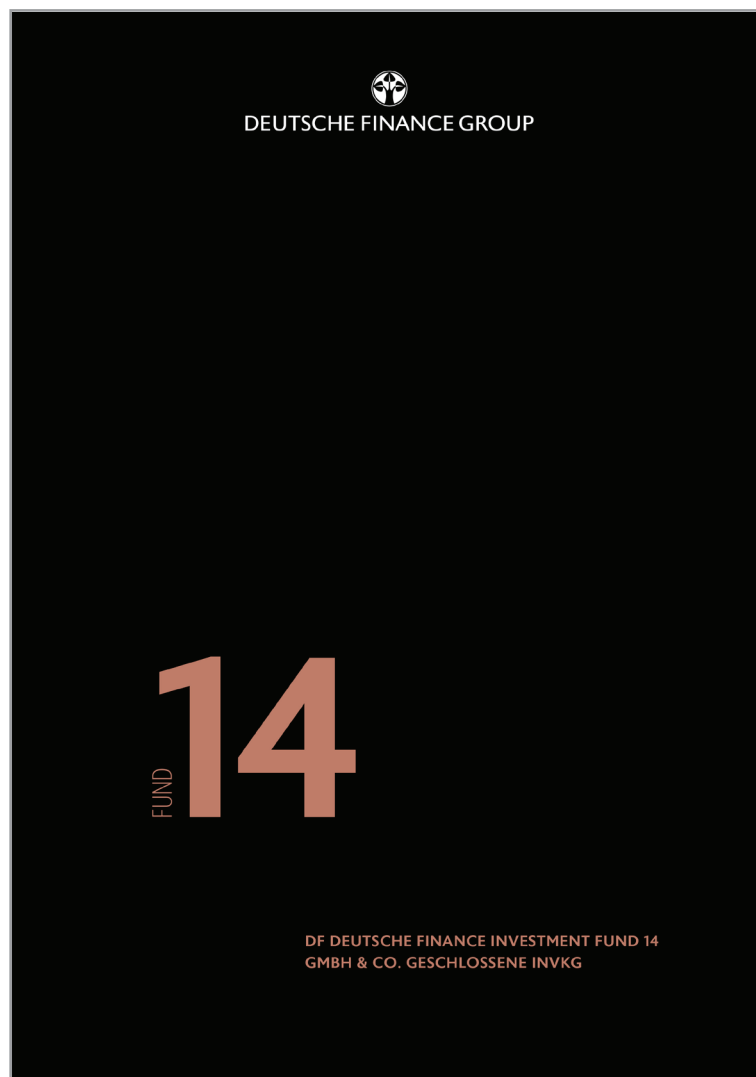


Abbildung: Titelseite des Verkaufsprospekts



15. Juli 2019

DIE G.U.B. ANALYSE

■ MANAGEMENT UND PROJEKTPARTNER

Die DF Deutsche Finance Investment GmbH (im Folgenden: DF Investment) gehört zu der 2006 gegründeten Deutsche Finance Group (DF Group) und verfügt seit Oktober 2014 über die Erlaubnis als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) und damit zur Verwaltung von alternativen Investmentfonds (AIF). Laut Prospekt verwaltet sie neun Publikums-AIFs, vier weitere Fonds auf Grundlage von Übergangsbestimmungen nach dem KAGB sowie institutionelle Mandate außerhalb des Geltungsbereichs des KAGB. Hinzu kommen sieben weitere institutionelle Mandate in Form von Club Deals. Die Fonds und Mandate verfolgen durchweg das Konzept, über die Beteiligung an institutionellen Investmentstrategien (Zielfonds, Club Deals, Co-Investments und Joint Ventures) global in Immobilien- und/oder Infrastrukturprojekte zu investieren. Laut Unternehmens-Website summieren sich die Assets under Management auf 3,8 Milliarden Euro und enthalten Beteiligungen an insgesamt 3.744 Direktinvestments in 46 Ländern. Die DF Group verfügt damit über sehr ausgeprägte Erfahrung in dem Geschäftsfeld. Die G.U.B. hat im Dezember 2018 ein Management Quality Rating der Deutschen Finance Group erstellt und die Management Qualität als „ausgezeichnet“ (A++) beurteilt. Abschließende Ergebnisse der Fonds liegen noch nicht vor. Bei den Publikumsfonds liegt der Nettoinventarwert auf Fondsebene überwiegend noch unter 100 Prozent des Kommanditkapitals (Stand Ende 2017), wobei wegen des typischen Verlaufs solcher Investitionen mit positiven Ergebnissen auf Anlegerebene grundsätzlich erst in späteren Jahren der Beteiligung bzw. nach Beendigung der Investitionen zu rechnen ist. Die Liquidation des ersten Fonds (Schließung 2008) wurde nach Angaben des Unternehmens bereits beschlossen und soll nach finalen Auszahlungen im Juli und Dezember 2019 zu einem Rückfluss an die Anleger von insgesamt 143 Prozent ihrer Einlage führen.

■ INVESTITION UND FINANZIERUNG

Anlageziel ist der Aufbau eines diversifizierten Portfolios institutioneller Investmentstrategien, die jeweils mittelbare beziehungsweise unmittelbare Investitionen in die Assetklasse Immobilien vorsehen. Nach den Anlagebedingungen ist eine Diversifikation nach Regionen (Europa, Nord- und Südamerika, Asien/Pazifik) sowie nach Sektoren (gewerbliche und Wohnimmobilien) vorgesehen, so dass eine breite internationale Risikomischung angestrebt wird. Bei mindestens 60 Prozent der institutionellen Investmentstrategien soll es sich um ausländische Fonds/Gesellschaften mit Sitz in der EU inklusive Großbritannien (einschließlich Übersee- und Hoheitsgebiete), den Vertragsstaaten des Europäischen Wirtschaftsraums oder den USA handeln. Weitere prozentuale Zielkorridore sind in den Anlagebedingungen nicht enthalten. Das ermöglicht einerseits Investitionen in einem globalen Immobilien-Universum sowie entsprechende Flexibilität auch in Hinblick auf Marktveränderungen, andererseits ist die Struktur der Investment-Allokation noch entsprechend offen, da die konkreten institutionellen Investmentstrategien und Direktinvestments noch nicht

feststehen. Die Informationen zu den bisherigen Fonds und Mandaten der Deutsche Finance Group lassen aber erwarten, dass ausreichend viele Investitionsmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Zudem besteht nach Angaben der Deutschen Finance bereits eine Deal-Pipeline mit drei institutionellen Investmentstrategien für Value Add Immobilien in Westeuropa, Asien beziehungsweise den USA. Die Initialkosten des Fonds liegen innerhalb des marktüblichen Rahmens, wenn auch im oberen Bereich. Auf Ebene des Fonds ist grundsätzlich ausschließlich Eigenkapital vorgesehen, wobei die Kapitalzusagen an institutionelle Investmentstrategien den Wert der Fondsgesellschaft übersteigen dürfen. Die nach den Anlagebedingungen zulässige Aufnahme von Fremdkapital wäre laut Prospekt zur kurzfristigen Zwischenfinanzierung der Kapitalzusagen möglich. Die Aufnahme von langfristigen Fremdkapital zu Investitionszwecken ist jedoch nicht geplant. Ein Mindestplatzierungsvolumen des Fonds von drei Millionen Euro wird laut Prospekt durch eine Platzierungsgarantie einer Konzerngesellschaft der Deutsche Finance Group abgesichert. Auf Basis der bisherigen Platzierungsergebnisse ist jedoch ein deutlich größeres Fondsvolumen zu erwarten.

■ WIRTSCHAFTLICHES KONZEPT

Zielsetzung des Fonds ist, dass Privatanleger sich gemeinsam mit institutionellen Investoren wie etwa Pensions- und Staatsfonds, Versicherungen, Stiftungen oder Universitäten an institutionellen Investmentstrategien beteiligen, die Privatanlegern sonst nicht zugänglich wären und auf diese Weise international breit diversifiziert in eine Vielzahl von Investments in der Assetklasse Immobilien investieren. Die Rückflüsse an die Anleger resultieren aus den Ergebnissen der institutionellen Investmentstrategien und sind insofern nicht exakt prognostizierbar. Die Rückfluss-Szenarien in dem Merkblatt „wesentliche Anlegerinformationen“ basieren nach Angaben der DF Investment auf der Grundlage bisheriger Erfahrungswerte im Rahmen bereits getätigter Investitionen. Die Detailprognose, die DF Investment der G.U.B. separat zur Verfügung gestellt hat, geht davon aus, dass ein großer Teil der prognostizierten Rückflüsse bis 2025 in weitere institutionelle Investmentstrategien re-investiert wird, so dass der wesentliche Teil der prognostizierten Rückflüsse an die Anleger auf die Jahre ab 2025 entfällt. Mit Abweichungen von den Szenarien ist zu rechnen. Insgesamt wird der Erfolg des Fonds durch eine Vielzahl von Faktoren wie die kompetente Auswahl der institutionellen Investmentstrategien, die jeweilige Managementleistung, die Höhe und Geschwindigkeit der Kapitalabrufe und -rückflüsse, die Entwicklungen der Zielinvestitionen, -märkte und -länder sowie eventuelle Wechselkursentwicklungen bestimmt. Die Beteiligung ist entsprechend unternehmerisch geprägt. Der Prozentsatz

Hinweis: Frühere Entwicklungen, Prognosen und Simulationen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Entwicklungen. Die steuerliche Behandlung hängt auch von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein.

für die laufenden Vergütungen auf Fondsebene (bezogen auf den Nettoinventarwert) ist höher als im Vergleich zu ähnlichen alternativen Investmentfonds. Begründet wird das mit einem höheren Managementaufwand durch den globalen Investitionsansatz. Steuerlich erzielen die Anleger laut Prospekt Einkünfte aus Gewerbebetrieb.

■ RECHTLICHES KONZEPT

Als geschlossener Publikums-AIF unterliegt der Fonds einem hohen Regulierungsniveau. Die Geschäftsführung ist von dem Selbstkontrahierungsverbot des Paragraphen 181 BGB befreit. Gesellschafterbeschlüsse werden grundsätzlich im schriftlichen Verfahren gefasst. Ungewöhnlich ist, dass dies gegebenenfalls auch für außerordentliche Beschlüsse gilt, die seitens der Anleger mit zusammen zehn Prozent des Kapitals initiiert werden können. Präsenzversammlungen erfolgen nur auf Veranlassung der Komplementärin. Im Fall der beabsichtigten Übertragung des Anteils steht der Komplementärin ein Vorkaufsrecht zu. Positiv ist zu bewerten, dass die Außenhaftung aller Treugeber (Anleger) auf lediglich insgesamt 1.000 Euro Hafteinlage der Treuhänderin und somit voraussichtlich auf einen Promille-Bruchteil der Einlage begrenzt ist.

■ INTERESSENKONSTELLATION

Da die Treuhänderin zur DF Group gehört, sind Interessenkonflikte nicht ausgeschlossen. Laut Treuhandvertrag übt sie das Stimmrecht nach pflichtgemäßem Ermessen selbst aus, sofern sie nicht vorher eine andere Weisung des Anlegers erhalten hat. Je nach dem Anteil passiver Anleger kann der Treuhänderin damit eine entsprechende Dominanz bei Gesellschafterbeschlüssen zukommen. DF-Unternehmen leisten keine eigene Einlage in den Fonds, die DF Investment wird aber durch eine Erfolgsbeteiligung motiviert. Nach Rückzahlung der Einlage und einer Verzinsung von fünf Prozent pro Jahr erhält sie bis zu 15 Prozent der weiteren Rückflüsse (begrenzt auf insgesamt maximal zehn Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwerts während der Laufzeit).

■ PROSPEKT UND DOKUMENTATION

Der Verkaufsprospekt ist mit 140 Seiten recht umfangreich und geht teilweise über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinaus. Eine konkrete Ergebnisrechnung (Prognose) auf Dachfondsebene ist mit Ausnahme der Gesamtrückfluss-Szenarien in den „wesentlichen Anlegerinformationen“ jedoch nicht enthalten. Der Performancebericht zum 31. Dezember 2017 enthält umfangreiche Informationen zu der DF Group und zu der Entwicklung der bisherigen Fonds sowie die Bescheinigung eines Wirtschaftsprüfers.

■ GEWICHTUNG

In Abweichung zur Normalgewichtung (siehe Rückseite): Höhere Gewichtung von Management und Projektpartner (30 Prozent); geringere Gewichtung Investition und Finanzierung (20 Prozent) auf Grund des Blind-Pool-Konzeptes und des notwendigen speziellen Know-hows.

G.U.B.-BEWERTUNGSSKALA

Stufe	Bewertung	Symbol	Punkte
A	ausgezeichnet	A+++ A++	85 - 100
	sehr gut	A+ A A-	76 - 84
B	gut	B+++ B++ B+	61 - 75
	durchschnittlich	B B-	51 - 60
C	akzeptabel	C+ C C-	36 - 50
D	schwach	D+ D D-	bis 35*

DIE G.U.B.-NORMALGEWICHTUNG

20 %	Management und Projektpartner
30 %	Investition und Finanzierung
20 %	Wirtschaftliches Konzept
10 %	Rechtliches Konzept
10 %	Interessenkonstellation
10 %	Prospekt und Dokumentation

* Das Urteil "schwach" (D-) wird auch dann vergeben, wenn bestimmte k.o.-Kriterien von G.U.B. Analyse erfüllt sind. Eine Bepunktung erfolgt in diesem Fall nicht.

WICHTIGE HINWEISE/DISCLAIMER

Verantwortung

- **Verantwortlich für den Inhalt dieser G.U.B.-Analyse ist die G.U.B. Analyse Finanzresearch GmbH (im Folgenden: G.U.B.), Hamburg.**

- G.U.B.-Analysen unterliegen nicht der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

Bewertungsgrundlagen und Methoden

- Die Bewertung erfolgt nach der selbst entwickelten G.U.B.-Analysesystematik. Das G.U.B.-Urteil ist kein Bonitätsurteil im Sinne der EU-Ratingverordnung (Verordnung (EG) Nr. 1060/2009) und stellt keine Aufforderung zum Eingehen einer Beteiligung dar, sondern sie ist eine Einschätzung und Meinung insbesondere zu den Chancen und Risiken des Beteiligungsangebotes.
- Die G.U.B. bewertet das jeweilige Anlageangebot nach sechs unterschiedlich gewichteten Qualitätskriterien mit bis zu 100 Punkten. Daraus resultiert die Einstufung gemäß der o.a. G.U.B.-Bewertungsskala. Das Beurteilungstableau und verbale Bewertungen sind Bestandteil jeder G.U.B.-Analyse. **Weitergehende Erläuterungen der Bewertungsmethodik finden Sie auf www.gub-analyse.de unter dem Menüpunkt G.U.B./Analyse-Systematik.**
- Die Zuverlässigkeit der von G.U.B. verwendeten Informationen wird so weit wie mit vertretbarem Aufwand möglich sichergestellt. Eine Überprüfung der in Unterlagen von Anbietern enthaltenen Angaben auf Richtigkeit und Vollständigkeit erfolgt hierbei nicht in jedem Fall. Soweit nicht anderweitig ausdrücklich vermerkt, erfolgt eine Einsichtnahme in Originalunterlagen oder öffentliche Register sowie eine Vor-Ort-Besichtigung von Anlageobjekten nicht. Nach dem Zeitpunkt der G.U.B.-Analyse eintretende bzw. sich auswirkende Ereignisse sind nicht berücksichtigt. Sofern im Analysetext Angaben ohne Quelle erfolgen, handelt es sich um eigene Auslegungen, Schätzungen oder Stellungnahmen von G.U.B. basierend auf den unten aufgeführten Informationsquellen.

Weitere Angaben

- Diese G.U.B.-Analyse basiert ausschließlich auf den folgenden wesentlichen Informationsquellen sowie allgemeinen, öffentlich zugänglichen Marktinformationen, die den mit der Erstellung der Analyse betrauten Personen zum Analysezeitpunkt vorlagen, darunter Tatsachen: Verkaufsprospekt (1. Juni 2019), wesentliche Anlegerinformationen (wAI), Performancebericht 2017 (Dezember 2018), G.U.B. Management Quality Rating (18. Dezember 2018), Antworten auf Fragen von G.U.B. Analyse, darunter Werturteile Dritter: Keine.
- Dem Emittenten/Anbieter wurde der Entwurf der G.U.B.-Analyse (ohne Punktwerte und G.U.B.-Urteil) vor ihrer Veröffentlichung zur Stellungnahme übermittelt. Änderungen nach der Stellungnahme erfolgen mit Ausnahme von etwaigen Änderungen rein redaktioneller Art nur aufgrund von bewertungsrelevanten Tatsachen, die der G.U.B. zusätzlich zur Verfügung gestellt werden. Entwürfe der G.U.B.-Analyse, die bereits Punktwerte und ein G.U.B.-Urteil enthielten, wurden dem Emittenten, dem Anbieter oder Dritten vor dessen Veröffentlichung nicht zugänglich gemacht.
- Geschlossene alternative Investmentfonds (AIF) sind grundsätzlich langfristige Kapitalanlagen und setzen einen entsprechend langfristigen geplanten Anlagezeitraum voraus. Ein verlässlicher Zweitmarkt für die Fondsanteile besteht nicht, so dass ein Verkauf des Anteils unter Umständen nicht oder nur mit erheblichen Abschlägen möglich ist. Die ordentliche Kündigung der Beteiligung an dem Fonds, der Gegenstand dieser G.U.B.-Analyse ist, ist grundsätzlich nicht möglich.
- Geschlossene AIF bergen für Anleger grundsätzlich das Risiko eines Totalverlustes der Einlage. Insbesondere durch eventuelle steuerliche Implikationen sind im Einzelfall auch Vermögensschä-

den über den Verlust der Einlage hinaus möglich. Eine Garantie für das Erreichen bestimmter Ergebnisse sowie ein Einlagensicherungs fonds existieren nicht. Die Darstellung der Risiken dieses Fonds enthält der Verkaufsprospekt ab Seite 41.

- Diese G.U.B.-Analyse gibt den Stand vom 15. Juli 2019 wieder. Das Datum der ersten Veröffentlichung ist der 16. Juli 2019. G.U.B.-Analysen enthalten grundsätzlich keine Kurse von Finanzinstrumenten, im Einzelfall sind entsprechende Angaben im Analysetext enthalten. Aktualisierungen dieser G.U.B.-Analyse nach der ersten Veröffentlichung sind nicht vorgesehen. In den vergangenen zwölf Monaten vor der Veröffentlichung dieser G.U.B.-Analyse wurden keine G.U.B.-Analysen erstellt, die sich auf die selben Finanzinstrumente oder den selben Emittenten beziehen.

Interessen und Interessenkonflikte

- G.U.B.-Analysen werden ohne vorherigen Auftrag des Anbieters oder Emittenten erstellt, um alle Ergebnisse ohne rechtliche Restriktionen veröffentlichen zu können. Nach Abschluss der Analyse bietet die G.U.B. dem Anbieter und dem Emittenten Nutzungsrechte und Nachdrucke der G.U.B.-Analyse an. Der Anbieter hat Nutzungsrechte an dieser G.U.B.-Analyse erworben. Die G.U.B. bietet außer der G.U.B.-Analyse weitere entgeltliche Dienstleistungen an, auch gegenüber Anbietern geschlossener Fonds und den Emittenten selbst. Sie ist eine Tochtergesellschaft der Cash.Medien AG, deren Unternehmensgruppe unter anderem Anzeigen in dem Magazin „Cash.“ offeriert.
- **Die Ersteller der vorliegenden G.U.B.-Analyse sind, mit Ausnahme von eventuell in kollektiven Kapitalanlagen (Investmentfonds) enthaltenen Aktien, weder direkt noch indirekt an der Anbieterin oder mit ihr verbundenen Unternehmen beteiligt und besitzen keine Anteile der Emittentin.**
- **Direkte oder indirekte Beteiligungen der G.U.B., der Cash.Medien AG oder weiterer Gesellschaften der Unternehmensgruppe an der Emittentin, der Anbieterin oder an mit ihnen verbundenen Unternehmen bestehen nicht. Ebenso bestehen keine Beteiligungen der Emittentin, der Anbieterin oder mit ihr verbundenen Unternehmen an der G.U.B.. Es besteht die grundsätzliche Möglichkeit des Besitzes von Aktien der börsennotierten Cash.Medien AG. Informationen hierüber liegen der G.U.B. nicht vor.**

Haftungsausschluss

- Jede Beteiligung enthält auch ein Verlustrisiko. Die G.U.B. übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in dieser Analyse enthaltenen Tatsachen, Schlussfolgerungen und Werturteile. Die G.U.B.-Analyse bietet keine Garantie vor Verlusten und keine Gewähr für den Eintritt der prognostizierten oder angestrebten steuerlichen und wirtschaftlichen Ergebnisse. Grundlage für die Beteiligung an dem Fonds ist allein der vollständige Verkaufsprospekt inklusive der darin enthaltenen Risikohinweise, deren Beachtung ausdrücklich empfohlen wird. Die Beurteilung durch die G.U.B. entbindet den Anleger nicht von einer eigenen Beurteilung der Chancen und Risiken des Beteiligungsangebotes, auch vor dem Hintergrund seiner individuellen Gegebenheiten und Kenntnisse. Es ist deshalb zweckmäßig, vor einer Anlageentscheidung die individuelle Beratung eines Fachmanns in Anspruch zu nehmen.

Urheberrecht

- Sämtliche Urheberrechte dieser G.U.B.-Analyse liegen bei der G.U.B.. Die G.U.B.-Analyse darf nicht ohne vorherige schriftliche Erlaubnis der G.U.B. im Ganzen oder in Auszügen kopiert, versendet oder auf einer für Dritte zugänglichen Website zum Download zur Verfügung gestellt werden.