



Deutsche Finance Investment Fund 20 – Club Deal Boston III

Die Deutsche Finance Group setzt ihre etablierte Reihe von Direktinvestments in neu zu errichtende Labor- und Büroflächen in den USA fort. Die Co-Investoren-Struktur, die kurze Laufzeit und der sehr erfolgreiche Exit eines ähnlich gestalteten Vorgängerfonds überzeugen ebenso wie das gutachterlich bestätigte, hohe Gewinnpotential.



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

Der Initiator

Anbieterin der vorliegenden Beteiligung ist die DF Deutsche Finance Investment GmbH (kurz Deutsche Finance Investment), eine von der Finanzaufsicht BaFin zugelassene und beaufsichtigte Kapitalverwaltungsgesellschaft mit Sitz in München. Mutter ist

die DF Deutsche Finance Holding AG, München, gegründet 2005. Der Initiator ist ein auf alternative Anlagen (AIFs) spezialisiertes Investmenthaus mit langjährigem Zugang zum institutionellen Markt. An den Konzepten der DF-Gruppe beteiligen sich in aller Regel auch nationale und internationale 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 träumen vom institutio-

nellen Investmentgeschäft, 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. Stand heute verwaltet die DF-Gruppe ein Vermögen von sage und schreibe €9,6 Milliarden. Sie gilt als führender Investor am US-Immobilienmarkt, direkt nach der Allianz-Gruppe ist sie mit rund USD 6 Milliarden zweitgrößter deutscher Investor. Vergleicht man, wie viele Jahre die beiden Institutionen schon existieren, so ist die Leistung der Deutschen Finance gar nicht hoch genug zu bewerten.

Basis dieses Erfolgs ist nicht zuletzt die Historie der Entscheidungsträger, die aus dem Bereich der institutionellen Investitionskonzepte stammen, sowie die äußerst professionelle Arbeitsweise. 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 Strukturen im Haus, von der Auswahl und der Betreuung über die Konzeption hin zur Akquise institutioneller Partner und möglicher Zielprojekte, weisen

Sämtliche Photos zeigen das fertig gestellte Objekt des Club-Deals aus Fund 15.



eine Qualität auf, wie sie der deutsche Privatanleger in dieser Breite und Tiefe bis dato nicht kannte.

Die Deutsche Finance ist ein Produktinnovator: Mit ihren sogenannten „Institutionellen Club-Deals“ (einzelne hochkarätige Prime-Immobilien, in der Regel für institutionelle Investoren entwickelt und auch für private Anleger geöffnet) 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 spielt die Deutsche Finance indes in der höchsten Liga. Die Produktschiene der „Institutionellen Club-Deals“ ist die Krönung der konzeptuellen Arbeit, wie im folgenden zu sehen sein wird.

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 eigene sogenannte Investment-Plattform etabliert, über welche Investments akquiriert und über eigene Fachleute gemanagt werden. Im Rahmen der Investment-Plattform sind die erfahrenen Experten vor Ort aktiv, um mögliche Investitionen fundiert selektieren und laufend verwalten zu können. Ebenso erfolgen die Mieteranbindung sowie die Verkaufsgespräche über den „kurzen Dienstweg“ über jene Investment-Plattform. Die Deutsche Finance beschäftigt aktuell über 150 Mitarbeiter in München, London, Zürich, Luxemburg, Madrid und Denver.

Neben institutionellen und professionellen Investoren werden heute bereits über 42.000 Privatanleger betreut. Das vorliegende Angebot ist der zwanzigste Investmentfonds der Unternehmensgruppe für Privatanleger, neben mittlerweile rund 20 institutionellen Mandaten, dabei der vierte institutionelle Club-Deal für Privatanleger. Zwischenzeitlich hat die Deutsche Finance einen weiteren Meilenstein erreicht: Es wurde aktuell ein Gesamtkapital von Privatanlegern in Höhe von über €1 Milliarde eingeworben. Damit untermauert die Anbietergruppe den Anspruch, das Privatkundengeschäft ebenso intensiv zu pflegen wie den institutionellen Bereich. Dies halte ich für bemerkenswert und positiv, sind doch sehr viele erfolgreiche Häuser komplett in den institutionellen Bereich gewechselt, da



hier sämtliche Prozesse deutlich geschmeidiger und weniger komplex ablaufen können.

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. So wurden bis Mitte Februar dieses Jahres Rückflüsse aus Verkäufen in Höhe von mehr als €750 Mio. generiert.

Wichtig für die vorliegende Emission: Der erste institutionelle „Lab Office Club-Deal“ in Boston (Fonds Nummer 15) wurde bereits, nach 27 Monaten Laufzeit, aufgelöst. Mit einer Gesamtauszahlung von 140,1% erhielten die Anleger eine Rendite von mehr als 16% p.a. Dies halte ich für einen eindrucksvollen Nachweis für die Arbeitsqualität der Anbieterin: Nur wenige andere Anbieter im geregelten AiF-Markt können vergleichbare Ergebnisse vorweisen.

Die inzwischen 20 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 Invest-

mentstrategien und als Investmentmanager attraktiver Direktinvestments in sehr namhafte Einzelobjekte auftritt, nicht mehr nur als Anteils Käufer fremdverwalteter institutioneller Investmentstrategien. Eine eigene Präsenz an wichtigen Schaltzentren (wie London, Madrid, Zürich, Luxemburg und Denver), eine hochprofessionelle Herangehensweise, eine sehr qualifizierte Mannschaft sowie die Erfahrungen aus den letzten 16 Jahren ermöglichen es, Investitionskonzepte in Leuchtturmprojekte federführend zu gestalten und zu realisieren.

Als Beispiel für derartige Projekte seien das „Olympia Exhibition Center London“, die „Transamerica Pyramid“ in San Francisco oder auch „The Big Red“ in Chicago genannt. Die Deutsche Finance etabliert die Produktreihe der „Institutionellen Club-Deals“, die tatsächlich nicht nur exklusiv für institutionelle Investoren gestrickt sind. Auch die Publikumsfonds partizipieren an diesen hochkarätigen Investments, bzw. die Anleger können sich direkt an einem solchen Club-Deal beteiligen, stets parallel zu weiteren institutionellen Co-Investoren. 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 | Überraschende Leistungsbilanz auf Ebene der Zielinvestments. Bei institutionellen Investoren international etablierte Anbieterin mit hochattraktiven eigenen institutionellen Investmentstrategien und Direktinvestments in Form von „Club-Deals“. Anbieterin vertieft die hauseigene Kompetenz und die Präsenz an wichtigen Märkten stets weiter, so daß sie ein sehr aktiver und bestimmender Marktteilnehmer wird, der Qualitätsstandards setzt.

Das Marktumfeld und das Objekt

Das Investitionsobjekt soll in Somerville, Massachusetts/USA errichtet werden. Der Standort befindet sich rund 10 Minuten Fahrzeit von der Innenstadt Bostons entfernt. Der Großraum Boston gilt als Denkfabrik der USA, mit Eliteeinheiten wie Harvard und dem MIT. Diese liegen rund 3 km vom Objekt entfernt, womit die Standortqualität eindrucksvoll untermauert ist. Rund 250.000 Studenten an über 50 Einrichtungen werden dort auf den Arbeitsmarkt vorbereitet, wobei sich in den letzten 10 Jahren ein Schwerpunkt auf den Bereich Biotechnologie entwickelt hat. Über 1.000 Unternehmen arbeiten in diesem Bereich. Die letzten 2 Jahre haben der Branche na-

türlich einen massiven Wachstumsschub gegeben, so daß die Nachfrage nach entsprechenden Arbeitsflächen sehr stark angestiegen ist. Wie in jedem Markt kann auch die Nachfrage nach Labor- und Arbeitsflächen zu einem Zeitpunkt in der Zukunft Abkühlungsphasen durchlaufen: Spätestens dann, wenn ausreichend Anbieter den Markt fluten, so daß ein Anbieterwettkampf stattfinden könnte, der die Preise drückt. Für das vorliegende Angebot ist dies aber irrelevant: Da der Investmentfonds ausschließlich eine Projektentwicklung verantwortet und das Objekt nach Fertigstellung vermietet und veräußern wird, ist keine Abhängigkeit von mittelfristigen Marktveränderungen zu erwarten.

Die Immobilie wird komplett neu errichtet. Auf 9 oberirdischen Stockwerken soll eine Nettomietfläche von 24.300qm entstehen, dazu kommen 4 unterirdische Park Ebenen für 268 Pkw. In 7 der oberirdischen Stockwerke werden maximal flexible Labor- und Büroflächen eingeplant. Das Erd- und 1. Obergeschoß bieten Einzelhandels- und Büroflächen. Baubeginn soll im 2. Quartal 2022 sein, die Fertigstellung ist für das 2. Quartal 2024 geplant, der Verkauf nach der abgeschlossenen Vermietung für Mitte 2025.

Die Prognosen sind zurückhaltend: So wird ein 5%iger Leerstand veranschlagt, eine mietfreie Zeit von 3 Monaten und eine

jährliche Erhöhung der Triple-Net-Mietverträge von 3% p.a. Vor dem auf absehbare Zeit ausgeprägten Nachfragemarkt sehe ich hier ein Mehrertragspotential, das für die Verkaufsverhandlungen wichtig sein kann.

Auch weisen zwei aktuelle Gutachten ein massives Wertpotential jenseits der Gesteungskosten aus: Diese liegen bei rund € 413,3 Mio., der Wert soll bis zu € 117,7 Mio. darüber liegen.

Wichtig: Die beiden Vorgängerobjekte in Boston sind veräußert bzw. in Vorverhandlung (geplante Fertigstellung hier im Juli 2023). An diesem Erfolg läßt sich die hohe Nachfrage auch von Seiten institutioneller Wiederkäufer, die langfristig in derartige Objekte investieren wollen, sehen.

Die exzellente Lage an einem sehr attraktiven Standort, gepaart mit einem sehr positiven Marktumfeld, sorgen für ein überragendes Chancenprofil aus Anlegersicht. Die Co-Investoren sind ebenfalls im Zielmarkt erfahren und entwickeln offensichtlich gerade mehrere Labor- und Bürogebäude an einem nahegelegenen Standort.

Stärken | Neu zu errichtende Spezialimmobilie in einem Nischenmarkt, in welchem eine überaus hohe Nachfrage besteht. Attraktives Objekt mit einem ausgeprägten, gutachterlich bestätigten Mehrwert. Vergleichbare Vorgängerobjekte untermauern die Standort- und Projektqualität nachhaltig. Co-Investoren-Position mit institutionellen Partnern sorgt für kongruent laufende Interessen.

Die Investmentstrategie

Die vorliegende Emission ist ein Beispiel für die hochprofessionelle Arbeitsweise des Hauses Deutsche Finance: Mit institutionellen Partnern wird eine Spezialimmobilie errichtet, für deren Verwendungsart aktuell und auf absehbare Zeit eine sehr hohe Nachfrage besteht. Das sehr hochkarätige Netzwerk ermöglicht den Zugang zu einem attraktiven Standort, eine problemlose Vermietung und die Vermittlung möglicher Käufer bei Projektende. Die Deutsche Finance betätigt sich hier als Projektentwickler, damit ist die Abhängigkeit von

einer nachlassenden Nachfrage nach der Objektart quasi nicht vorhanden. Die kurze geplante Projektlaufzeit ist durch den ersten Club-Deal in Boston erprobt. Das ganze Projekt spiegelt eindrucksvoll die klassische Vorgehensweise eines professionellen Projektentwicklers, an der aber in der Regel ein Privatanleger eben nicht teilnehmen kann. Bot die Deutsche Finance in der Vergangenheit vor allem auch Leuchtturmprojekte über ihre Club-Deals an, überzeugt diese Investmentstrategie nun durch die Konzentration auf die schnelle Projektierung und Abwicklung einer hochfunktionellen Immobilie in einem positiv dynamischen Markt.

Stärken | Kurze Laufzeit, damit geringe Abhängigkeit von Marktveränderungen. Erfahrene Co-Investoren, die gleichrangig verdienen. Auf absehbare Zeit sehr positives Marktumfeld, da die Nutzungsart des hochwertigen Objekts stark nachgefragt wird.

Das Konzept

Das Anlegerkapital fließt über eine Co-Investoren-Strategie in die Entwicklung einer hochflexiblen Spezialimmobilie mit Labor- und Büroflächen im Großraum Boston. Die

Investment-Partner können ebenso eine Expertise im Bereich der „Lab-Offices“ vorweisen wie die Deutsche Finance selbst, dank der beiden bauähnlichen früheren Emissionen aus den Jahren 2019 und 2021. Das Gesamtvolumen beträgt USD 413,3 Mio., USD 200 Mio. werden durch eine Bank finanziert, der Investmentfonds bringt netto USD 85,5 Mio. ein, der Rest fließt von Seiten der Co-Investoren. Die Projektlaufzeit geht planmäßig bis Mitte 2026, beim ersten aufgelösten Vorgängerfonds betrug die tatsächliche Laufzeit 27 Monate. Die prognostizierten Gesamtrückflüsse für den Anleger liegen bei 140 %, sind damit mit den Ergebnissen aus Fonds 15 vergleichbar. Sehr positiv aus Anlegersicht ist die Co-Investoren-Position aller Beteiligten. Die externen institutionellen Partner sind der Deutschen Finance gleichgestellt. Diese erhält, über die laufende Vergütung von bis zu 2,65 % p. a. hinaus, eine Gewinnbeteiligung von maximal 15 % (maximal 10% des Nettoanlagevermögens) der Rückflüsse, sobald die Anleger eine Grundrendite von 10 % p. a. erhalten haben. Dies klingt kompliziert, ist aber de facto ausgesprochen partnerschaftlich und zeigt,

daß der Privatanleger bei diesem Angebot tatsächlich die Rolle eines institutionellen Partners einnimmt.

Das Objekt weist bereits vor Beginn der Baumaßnahmen ein massives Gewinnpotential auf: Die Gesteungskosten liegen bei rund USD 413,3 Mio., der gutachterliche Wert liegt aktuell zwischen USD 524 Mio. und USD 531 Mio. Das Marktumfeld ist auf absehbare Zeit sehr positiv, auch wenn aktuell mehrere thematisch vergleichbare Objekte errichtet werden sollen.

Insgesamt handelt es sich um eine klassische Projektentwicklung auf höchstem Niveau. Eine kurze Projektlaufzeit, hochkarätige Partner, eine hochwertige Spezialimmobilie und ein positives Marktumfeld sorgen für ein mehr als überzeugendes Chancen-Risiken-Verhältnis.

Stärken | Erfahrener und gut vernetzter Investmentmanager. Nachrangige Erfolgsbeteiligung. Positives Marktumfeld. Attraktives Zielobjekt an sehr gutem Standort. Hohe mögliche und erwartete Rendite. Erfahrene und im Zielmarkt etablierte Partner als Co-Investoren. Erster konzeptionell ähnlicher Fonds wurde aktuell aufgelöst mit einem vorbildlichen Ergebnis für die Anleger. Hochprofessionelles Konzept ermöglicht dem Privatanleger, die Position eines institutionellen Investors einzunehmen.

Die Zielgruppe

Zielgruppe für die vorliegende Emission ist der mündige Privatanleger, der verstanden hat, was professionelles Investieren bedeutet. Der Investmentfonds setzt eine klassische Projektentwicklung um in einer Größenordnung und Qualität, von der Privatinvestoren in aller Regel nur träumen können. Mit einer kurzen geplanten Laufzeit und einer weit überdurchschnittlich hohen möglichen Rendite, dabei einem sehr überschaubaren Projektrisiko dank eines hochwertigen neuen Objekts in einem Nachfragemarkt, bietet das Angebot alles, was ein chancenorientierter Anleger suchen dürfte.

Summa summarum

halte ich das Angebot „Deutsche Finance Investment Fund 20 – Club Deal Boston III“ der Deutschen Finance Investment GmbH, München, für hervorragend. Es bietet alles, was sich ein erfahrener professioneller Investor wünschen könnte. Dabei ist es für Privatanleger konzipiert, die somit eine echte Investmentperle offeriert bekommen. Die konzeptionelle Qualität des Fonds überzeugt vollumfassend. Meiner Meinung nach verdient das vorliegende Angebot eine Bewertung mit „hervorragend“ (1+). ■

Zahlen und Fakten	
Investitionsobjekt	DF Deutsche Finance Investment Fund 20 GmbH & Co. geschlossene InvKG
Investitionsfokus	Neubau einer gemischt genutzten Immobilie im Großraum Boston
Nutzungsart	überwiegend Labor- und Büroflächen (9 Stockwerke) sowie unterirdisches Parkhaus (4 Stockwerke)
Objektgröße	Nettomietfläche 24.300 qm
Fertigstellung	geplant zweites Quartal 2024
Wert laut Gutachten	zwischen USD 524 Mio. (CBRE) und USD 531 Mio. (Cushman & Wakefield)
Errichtungspreis	USD 413,3 Mio.
Steuerliche Struktur	Einnahmen aus Gewerbebetrieb
Mindestzeichnungssumme	€ 25.000 zzgl. 5 % Agio
Geplante Laufzeit	bis 30.06.2026, bis zu 2 Jahre verlängerbar
Plazierungsfrist	bis spätestens 10.02.2023
Emissionsvolumen	geplant € 100 Mio. zzgl. 5 % Agio
Fremdkapital	nicht auf Fondsebene
Gesamtrückfluß	geplant 140 %
Gewinnverteilung	Vorzugsausschüttung an Anleger 10 % p. a. (nach Kapitalrückzahlung), dann 15 % an KVG (maximal 10% des Nettoanlagevermögens) und 85 % an Anleger
Weichkosten	16,38 % incl. Agio, laufend 2,65 % p. a. des NIV
Investitionsquote	81,43 % incl. Agio und Transaktionskosten
Liquiditätsreserve	anfänglich € 2.300.000
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 eine Beteiligung an einer professionellen Projektentwicklung ermöglicht. Co-Investoren-Position zu institutionellen Partnern. Konzept wurde auf seine Tauglichkeit durch Vorgängeremission geprüft und für sehr überzeugend befunden. Kurze geplante Laufzeit mit sehr attraktivem Chancen-Risiken-Verhältnis.