

Management Quality Rating

Deutsche Finance Group

Gesamturteil:



Stand: 12. April 2017

Disclaimer / Haftungsausschluss

G.U.B. Analyse ist eine Marke der Deutschen Finanzdienstleistungs-Institut GmbH (DFI). G.U.B. Analyse hat dieses Management Quality Rating im Auftrag der DF Deutsche Finance Holding AG mit größtmöglicher Sorgfalt nach bestem Wissen und Gewissen neutral und unvoreingenommen erstellt. Eine Haftung des DFI für die Vollständigkeit und Richtigkeit der in diesem Management Quality Rating enthaltenen Angaben und Wertungen ist jedoch ausgeschlossen.

Die Angaben und Wertungen basieren ausschließlich auf den im Anhang aufgeführten Unterlagen und Informationen, Angaben der Deutsche Finance Group sowie allgemeinen, G.U.B. Analyse zum Analysezeitpunkt vorliegenden Marktdaten. G.U.B. Analyse hat die Unterlagen so weit wie mit vertretbarem Aufwand möglich auf Zuverlässigkeit geprüft, eine Überprüfung der Informationen und der Angaben in den Unterlagen auf Richtigkeit und Vollständigkeit wurde jedoch nicht in jedem Fall vorgenommen.

Soweit nicht anderweitig ausdrücklich vermerkt, erfolgte durch G.U.B. Analyse keine Einsichtnahme in Originalunterlagen oder öffentliche Register und keine Vor-Ort-Besichtigungen von Anlageobjekten. Nach dem Zeitpunkt der Erstellung dieses Management Quality Ratings eintretende bzw. sich auswirkende Änderungen der Verhältnisse und neuere Erkenntnisse sind nicht berücksichtigt. G.U.B. Analyse trifft keine Nachsorgeverpflichtung.

Dieses Management Quality Rating enthält keine Anlageempfehlung und stellt keine Aufforderung zur Beteiligung an einem der Anlageprodukte der Deutsche Finance Group oder an der Deutschen Finance Group selbst dar. Es ist keine Finanzanalyse im Sinne des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG) und kein Bonitätsrating im Sinne der EU-Ratingverordnung (Verordnung (EG) Nr. 1060/2009), sondern eine Bewertung der Managementqualität nach den in diesem Bericht aufgeführten Kriterien und nach einem von G.U.B. Analyse selbst entwickelten Bewertungssystem.

Ergebnisse in der Vergangenheit, frühere Wertentwicklungen, Simulationen oder Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die zukünftige Wertentwicklung und für künftige Ergebnisse.

Unternehmensdaten

		Anmerkung
Unternehmen	DF Deutsche Finance Holding AG	
Sitz	München	
Grundkapital	750.000 Euro	
Gründung	2005	
Vorstand	Thomas Oliver Müller (Vorsitzender) Dr. Sven Neubauer	
Aufsichtsrat	Rüdiger Herzog (Vorsitzender) Dr. Dirk Rupietta Dr. Tobias Wagner	
Aktionär	DF Deutsche Finance Partners GmbH (100%)	Geschäftsführende Gesellschafter sind Thomas Oliver Müller und Dr. Sven Neubauer mit jeweils mehr als 25% der Anteile. Insgesamt rund 37,5% halten 14 weitere Personen, die allesamt Funktionen in der Deutsche Finance Group ausüben
Tochtergesellschaften	DF Deutsche Finance Administration GmbH DF Deutsche Finance Advisors GmbH DF Deutsche Finance Asset Management GmbH DF Deutsche Finance Consulting GmbH DF Deutsche Finance Individual GmbH DF Deutsche Finance Investment GmbH DF Deutsche Finance Management GmbH DF Deutsche Finance Managing GmbH DF Deutsche Finance Networks GmbH DF Deutsche Finance Placement GmbH DF Deutsche Finance Secondaries GmbH DF Deutsche Finance Services GmbH DF Deutsche Finance Trust GmbH	Die DF Deutsche Finance Holding AG und ihre Tochtergesellschaften bilden die Deutsche Finance Group, die Gegenstand dieses Management Quality Ratings ist
Anzahl Mitarbeiter	51 (Stand 1. Februar 2017)	Gesamte Unternehmensgruppe inkl. Geschäftsführer; ohne Aufsichtsräte
Anzahl aufgelegte Fonds	11 Publikumsfonds 2 Institutionelle Mandate Mandate für Family Offices	Inklusive zwei Fonds in Platzierung
Bisher platziertes Eigenkapital	Ca. 393 Millionen Euro Privatkunden Ca. 390 Millionen Euro Institutionelle & Family Offices	Inklusive gezeichnetes, aber noch ausstehendes Kapital von Fonds mit Ansparkomponente

Executive Summary

Kriterium	Bewertung	Punkte	Urteil	Gewicht
Unternehmen	Die Deutsche Finance Group hat seit ihrer Gründung 2005 in einem herausfordernden Marktumfeld ein beachtliches Wachstum erreicht. Die Gruppe hat sich als feste Größe im Markt der geschlossenen Sachwertbeteiligungen etabliert und unter dem neuen regulatorischen Regime seit 2014 bereits vier Publikums-AIF aufgelegt. Sie verfügt über zwei Unternehmen mit BaFin-Zulassung: Eine Kapitalverwaltungsgesellschaft mit Erlaubnis nach dem KAGB einschließlich Finanzportfolioverwaltung sowie ein Finanzdienstleistungsinstitut mit Zulassung nach dem KWG.	87	A++	30%
Management	Die Deutsche Finance Group verfügt sowohl auf Ebene der Holding als auch in den Geschäftsführungen der operativen Tochtergesellschaften über ausgeprägtes Know-how. Die Führung der Unternehmensgruppe und der Kreis der tragenden Mitarbeiter zeichnen sich seit Gründung durch hohe personelle Kontinuität aus.	86	A++	30%
Organisation	Die Deutsche Finance Group hat zur Abgrenzung der verschiedenen Aufgabenbereiche mehrere Tochtergesellschaften gegründet, wobei die Anzahl der Gesellschaften in Hinblick auf die Größe der Gruppe recht hoch erscheint. Ein Schwerpunkt liegt neben der KVG auf dem Vertrieb, der über drei Tochter-GmbHs für die verschiedenen Kanäle und Zielgruppen geführt wird. Der Online-Auftritt enthält eine Vielzahl an Informationen.	79	A-	20%
Fonds	Alle bisherigen Fonds wurden erfolgreich platziert und haben die geplanten Investitionsstrategien umgesetzt. Die Anleger werden über die Geschäftsberichte und die öffentlichen Informationen auf der Website umfassend informiert. Die Fonds entwickeln sich nach vorliegenden Angaben bislang im Rahmen der Erwartungen oder besser und mehr als 800 Zielinvestments wurden bereits im Durchschnitt mit einem Multiple von 1,62 wieder beendet. Abschließende Ergebnisse auf Dachfondsebene liegen jedoch noch nicht vor.	83	A+	20%
Ergebnis		85		100%

Stärken-Schwächen-Analyse

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - Ausgeprägtes Know-how des Managements mit Sachwertinvestments und Auswahl institutioneller Zielfonds - Zwei Unternehmen der Deutschen Finance mit Erlaubnis der BaFin als Kapitalverwaltungsgesellschaft nach KAGB einschließlich Portfolioverwaltung bzw. als Finanzdienstleistungsinstitut nach KWG - Beachtlicher Platzierungserfolg bisheriger Publikumsfonds - Individualmandate/Club Deals belegen Akzeptanz auch bei professionellen und institutionellen Kunden - Zugang zu institutionellen Zielfonds nachgewiesen / Investitionskonzepte der Fonds umgesetzt - Bislang insgesamt erfolgreiche Entwicklung der Publikumsfonds - Personelle Kontinuität in der Unternehmensführung - Bindung des Managements und weiterer Funktionsträger an das Unternehmen durch Beteiligungen - Hoher Spezialisierungsgrad und aktuell Alleinstellungsmerkmal bei Dachfonds für institutionelle Immobilien-Zielfonds 	<ul style="list-style-type: none"> - Noch keine abschließenden Ergebnisse der bisherigen Fonds - Im Privatkundengeschäft nur eine Zielbranche als Standbein - Banken und Finanzdienstleistungsinstitute als Vertriebspartner noch unterrepräsentiert - Schlüsselpersonenrisiko

Detailanalyse

I. Unternehmen

Kriterium	Sachverhalt/Bewertung	Pkte.	Gew.
Emissions-historie	<p>Die Deutsche Finance Group wurde 2005 gegründet und hat bis 2013 sieben geschlossene Fonds (Vermögensanlagen) nach dem Verkaufsprospektgesetz aufgelegt. Hinzu kommen ab 2014 vier alternative Investmentfonds (Publikums-AIF) nach dem KAGB, von denen sich zwei derzeit in der Platzierung befinden.</p> <p>Das für Publikumsfonds insgesamt eingeworbene Zeichnungskapital beläuft sich nach Unternehmensangaben auf rund 393 Millionen Euro inklusive des Zeichnungsvolumens von Fonds mit Ansparkomponente, bei denen das Kapital von den Anlegern teilweise rätierlich eingezahlt wird und zum Teil noch aussteht.</p> <p>Zudem hat sich die Deutsche Finance erfolgreich auch im institutionellen Geschäft und bei Family Offices positioniert und betreut hier ein Eigenkapitalvolumen von angabegemäß rund 390 Millionen Euro.</p> <p>Darunter fällt auch ein Konsortium institutioneller Investoren für eine im April 2017 durchgeführte Immobilien-Transaktion in London mit einem Volumen von umgerechnet 330 Millionen Euro (davon rund 170 Millionen Euro Eigenkapital), das von der Deutschen Finance angeführt wurde. Auch dieses belegt, dass sich die Deutsche Finance sich nicht nur im Bereich der institutionellen Zielfonds, sondern auch bei institutionellen Kunden erfolgreich etabliert.</p>	84	25%
Unternehmensstruktur	<p>Die Deutsche Finance Group besteht aus der Holding und 13 Tochter-GmbHs.</p> <p>Die Konzerngesellschaft Deutsche Finance Investment GmbH verfügt seit Oktober 2014 über die Zulassung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) und damit zur Verwaltung geschlossener AIF. Nach den vorliegenden Informationen hat sie die Zulassung um Finanzportfolioverwaltung gemäß KAGB erweitert, was die Grundlage für individuelle Vermögensverwaltungsmandate von institutionellen Investoren bildet.</p> <p>Daneben gehört zu der Deutsche Finance Group mit der DF Deutsche Finance Advisors GmbH eine weitere Gesellschaft, die über eine Erlaubnis der BaFin verfügt. Sie ist als Finanzdienstleistungsinstitut nach dem Kreditwesengesetz (KWG) zugelassen und hat damit die Erlaubnis zur Anlageberatung und -vermittlung. Die Deutsche Finance Group ist damit auch in Hinblick auf das regulatorische Umfeld sehr gut aufgestellt.</p> <p>Alleinige Aktionärin der DF Deutsche Finance Holding AG ist die DF Deutsche Finance Partners GmbH, deren geschäftsführende Gesellschafter mit zusammen rund 62,5 Prozent der Anteile die Vorstände Thomas Oliver Müller und Dr. Sven Neubauer sind. Die restlichen Anteile werden von 14 Personen gehalten, die allesamt Funktionen in der Unternehmensgruppe ausüben. Die Deutsche Finance Group ist demnach als Inhaber geführtes Unternehmen einzustufen.</p>	82	25%

	<p>Finanziell ist die Holding mit einem Grundkapital von 750.000 Euro ausgestattet. Der Konzernabschluss 2015 weist inklusive Kapital- und Gewinnrücklage sowie Konzerngewinn ein Eigenkapital von rund 2,43 Millionen Euro aus.</p>		
Spezialisierung	<p>Alle bisherigen Publikumsfonds der Deutsche Finance Group investieren in institutionelle Zielfonds/Anlagestrategien mit dem Schwerpunkt Immobilien, Private Equity Real Estate und/oder Infrastruktur. Die Investitionen erfolgen weltweit. Auch die Investitionen der institutionellen Mandate/Family-Offices erfolgen nach den vorliegenden Informationen in entsprechende institutionelle Zielfonds/Strategien.</p> <p>Die Deutsche Finance Group ist nach Kenntnis von G.U.B. Analyse aktuell – zumindest im Bereich der Publikumsfonds - der einzige Anbieter in Deutschland, der sich auf dieses Segment spezialisiert hat. Der hohe Spezialisierungsgrad ist in Hinblick auf die betreffenden Beteiligungsangebote grundsätzlich sehr positiv zu beurteilen.</p> <p>Damit ist jedoch auch das Risiko einer generellen Verschlechterung der Rahmenbedingungen in der Zielbranche und/oder des Anlegerinteresses verbunden. Bei Veränderungen einzelner Zielmärkte sollten Schwerpunktverlagerungen in Hinblick auf Regionen, Nutzungsarten, Immobilientypen und Investitionsstrategien aber grundsätzlich unproblematisch möglich sein.</p>	94	30%
Geschäfts-entwicklung	<p>Nach den in den Geschäftsberichten der Fonds aufgeführten Platzierungsergebnissen hat die Gruppe das Platzierungsvolumen der Publikumsfonds von 2007 bis 2015 auf kumuliert rund 330 Millionen Euro steigern können. Auch das Jahr 2016 verlief mit einem platzierten Eigenkapital von 55 Millionen Euro bei Privatkunden sowie 120 Millionen Euro bei professionellen/institutionellen Kunden (Quelle: Unternehmensangaben) sehr erfolgreich. Insgesamt ist der Deutschen Finance – auch vor dem Hintergrund des allgemein schwachen Marktumfelds für geschlossene Beteiligungen in den vergangenen Jahren und der regulatorischen Umstellung 2013/2014 – ein beachtlicher Platzierungserfolg zu bestätigen.</p> <p>Der Konzernabschluss 2015 weist einen Jahresüberschuss von 270 TEUR aus. Im Vorjahr war ein Fehlbetrag von 425 TEUR entstanden, der nach den Erläuterungen auch durch die hohen Aufwendungen aufgrund der Regulierung und ein entsprechend reduziertes Produktangebot bedingt war. 2016 wurde nach Angaben des Vorstands auf Basis vorläufiger Zahlen mit einem Überschuss im mittleren sechsstelligen Bereich abgeschlossen.</p>	86	20%
Ergebnis	<p>Die Deutsche Finance Group hat seit ihrer Gründung 2005 in einem herausfordernden Marktumfeld ein beachtliches Wachstum erreicht. Die Gruppe hat sich als feste Größe im Markt der geschlossenen Sachwertbeteiligungen etabliert und unter dem neuen regulatorischen Regime seit 2014 bereits vier Publikums-AIF aufgelegt. Sie verfügt über zwei Unternehmen mit BaFin-Zulassung: Eine Kapitalverwaltungsgesellschaft mit Erlaubnis nach dem KAGB einschließlich Finanzportfolioverwaltung sowie ein Finanzdienstleistungsinstitut mit Zulassung nach dem KWG.</p>	87	A++

II. Management

Kriterium	Sachverhalt/Anmerkung	Pkte.	Gew.
Erfahrung	<p>Die Mitglieder des Vorstands der DF Deutsche Finance Holding AG verfügen, auch aus vorherigen Tätigkeiten, jeweils über langjährige Erfahrungen in verschiedenen Bereichen des Finanzdienstleistungs- und Kapitalanlagemarkts.</p> <p>Der Vorstandsvorsitzende Thomas Oliver Müller bringt insbesondere ausgeprägte Erfahrungen in der Konzeption und dem Vertrieb von Kapitalmarktprodukten ein. Dr. Sven Neubauer ist von Haus aus Anwalt und verfügt unter anderem durch seine Tätigkeiten im Asset-Management eines Energiekonzerns sowie als Fondsmanager einer Schweizer Bankengruppe über langjährige Erfahrungen mit Investmentstrukturen und Dachfonds für Immobilien, Infrastruktur und Private Equity.</p> <p>Tragende Person in Hinblick auf die Zielinvestments ist daneben Symon Hardy Godl, Geschäftsführer der DF Deutsche Finance Asset Management GmbH. Er war nach den vorliegenden Unterlagen 16 Jahre für die HypoVereinsbank in München tätig und arbeitete anschließend mit Dr. Neubauer schon in dem Assetmanagement des Energiekonzerns sowie im Fondsmanagement der Schweizer Bankengruppe zusammen. Bis Ende 2016 war er zudem, gemeinsam mit André Schwab, als Geschäftsführer für den Aufbau der DF Deutsche Finance Investment GmbH als KVG verantwortlich.</p> <p>Auch die Angaben zu Herrn Schwab lassen auf langjährige Erfahrung in den relevanten Bereichen schließen. Er bleibt, nun zusammen mit Stefanie Watzl, Geschäftsführer der KVG. Frau Watzl war zuvor für das Risikomanagement der Deutschen Finance Group verantwortlich und verfügt den Angaben zufolge über langjährige Erfahrung im Bereich Portfoliomanagement.</p>	87	50%
Kontinuität	<p>Thomas Oliver Müller hat das Unternehmen gegründet und gehört dem Vorstand seitdem an. Auch André Schwab sowie die Vertriebs-Geschäftsführer Armin Scholz und Theodor Randelshofer sind den vorliegenden Unterlagen zufolge schon seit ihrer Gründung für die Deutsche Finance Group tätig und haben die Entwicklung des Unternehmens somit maßgeblich mitgestaltet.</p> <p>Auch Herr Dr. Neubauer und Herr Godl begleiten die Deutsche Finance Group bereits seit dem ersten Fonds. Für die ersten beiden Fonds waren sie als externe Berater für die Zielfonds Auswahl involviert, anschließend sind beide direkt für die Deutsche Finance tätig geworden. Dr. Neubauer gehört dem Vorstand seit 2010 an und hat seine Bindung an das Unternehmen 2013 durch seine Beteiligung noch verstärkt.</p> <p>Insgesamt zeichnen sich die Führung der Unternehmensgruppe und der Kreis der tragenden Mitarbeiter durch eine hohe personelle Kontinuität aus. Durch Beteiligungen sind neben Herrn Müller und Herrn Dr. Neubauer auch weitere Funktionsträger der Deutsche Finance Group zusätzlich an das Unternehmen gebunden.</p>	90	20%

<p>Schlüssel- personenrisiko</p>	<p>Als Inhaber geführtes Unternehmen ist die Deutsche Finance Group grundsätzlich einem erhöhten Schlüsselpersonenrisiko ausgesetzt, das sich jedoch auf zwei Haupt-Anteilseigner verteilt.</p> <p>Zentrale Know-how-Träger hinsichtlich der Auswahl der institutionellen Zielfonds und des entsprechenden Kontakt-Netzwerks sind Herr Dr. Neubauer und Herr Godl. Sollten beide gleichzeitig ausfallen oder das Unternehmen verlassen, sind spürbare Beeinträchtigungen der Geschäftsentwicklung nicht auszuschließen.</p> <p>Eine Abhängigkeit von beiden dürfte jedoch nicht (mehr) bestehen, da die Gruppe nach aktuellen Angaben mittlerweile in mehr als 180 institutionelle Zielfondsbeteiligungen investiert hat und auf die entsprechenden Geschäftsverbindungen zurückgreifen kann. Zudem ist Prof. Dr. John Davidson Mitglied des Asset Management Boards und Mitgesellschafter der Deutschen Finance Group. Er ist nach den vorliegenden Unterlagen am Institut für Finanzdienstleistung Zug, einem Institut der Hochschule Luzern/Schweiz, im Bereich Real Estate und Private Equity als Dozent und Projektleiter tätig. Die Angaben zu seiner Vita lassen auf ausgeprägtes theoretisches und praktisches Know-how in der Zielbranche schließen.</p> <p>Die Geschäftsführung der DF Deutsche Finance Investment GmbH ist lediglich mit der für eine KVG gesetzlich vorgeschriebenen Mindestanzahl von zwei Personen besetzt. Sollte eine davon ausfallen, müsste kurzfristig entsprechender Ersatz gefunden werden (wobei mit Symon Hardy Godl eine weitere Führungskraft in der Gruppe tätig ist, die zuvor bereits Geschäftsführer der KVG und von der BaFin anerkannt war).</p>	<p>78</p>	<p>15%</p>
<p>Mitarbeiter</p>	<p>Die Deutsche Finance Group verfügt nach den vorliegenden Informationen derzeit inklusive Vorstand/ Geschäftsführungen über 51 Mitarbeiter plus drei Aufsichtsräte. Die Gruppe verfügt damit im Vergleich mit anderen Inhaber geführten Emissionshäusern über eine gute Personalausstattung.</p> <p>Mit insgesamt elf Personen ist ein vergleichsweise großer Anteil des Personals als Vorstandsmitglied der Holding oder Geschäftsführer einer oder mehrerer Tochtergesellschaften tätig.</p>	<p>88</p>	<p>15%</p>
<p>Ergebnis</p>	<p>Die Deutsche Finance Group verfügt sowohl auf Ebene der Holding als auch in den Geschäftsführungen der operativen Tochtergesellschaften über ausgeprägtes Know-how. Die Führung der Unternehmensgruppe und der Kreis der tragenden Mitarbeiter zeichnen sich seit Gründung durch eine hohe personelle Kontinuität aus.</p>	<p>86</p>	<p>A++</p>

III. Organisation

Kriterium	Sachverhalt/Anmerkung	Pkte.	Gew.
Struktur	<p>DF Deutsche Finance Group besteht aus der DF Deutsche Finance Holding AG und 13 Tochtergesellschaften. Die Holding übernimmt die strategische Steuerung der Gruppe sowie die Finanzen inklusive Buchhaltung.</p> <p>Von den 13 Tochter-GmbHs sind vier Komplementär-Gesellschaften der Fonds und eine Zweckgesellschaft für den Zweitmarkt. Zu den acht operativen Gesellschaften zählen neben der KVG und dem Finanzdienstleistungsinstitut jeweils eine GmbH für Asset Management, Anlegerverwaltung, Treuhand, Vertrieb an Privatanleger und Vertrieb an professionelle Investoren.</p> <p>Die Anzahl der Tochtergesellschaften erscheint in Hinblick auf die gesamte Personalstärke der Gruppe recht hoch. Grundsätzlich beurteilt G.U.B. Analyse die Holding-Struktur mit Tochtergesellschaften für die einzelnen Aufgaben- und Verantwortungsbereiche jedoch positiv, wobei die Vorstände der Holding auch übergreifend intensiv in das Tagesgeschäft der Tochtergesellschaften eingebunden sein dürften.</p>	74	30%
Vertrieb	<p>Bisher erfolgt der Vertrieb der DF-Fonds nach Auskunft des Unternehmens hauptsächlich über freie Finanzdienstleister und Makler. Sie werden von der DF Deutsche Finance Consulting GmbH betreut, die inklusive Geschäftsführer über sieben Mitarbeiter verfügt und bislang – gemessen am Platzierungserfolg – offenbar sehr gute Arbeit leistet.</p> <p>Zudem sollen verstärkt auch professionelle Kunden wie Stiftungen und Family Offices angesprochen werden. Hierfür wurde die DF Deutsche Finance Placement GmbH gegründet. Als Haftungsdach insbesondere für Vermittler aus dem Versicherungsvertrieb, die sich ein zweites Standbein aufbauen möchten, steht zudem die DF Deutsche Finance Advisors GmbH als Finanzdienstleistungsinstitut zur Verfügung.</p> <p>Durch drei getrennte Gesellschaften soll die gezielte Ansprache der jeweiligen Vertriebspartner bzw. Kundengruppe unterstützt werden. Der Platzierungserfolg, der sich zuletzt auch auf Mandate von professionellen und institutionellen Kunden bezog, spricht für den Erfolg der Strategie.</p>	88	30%

Kontrolle	<p>Die KVG verfügt über ein gesetzlich vorgeschriebenes Risiko- und Liquiditätsmanagement.</p> <p>Die Verantwortung für die korrekte Beratung der Anleger liegt primär bei den Vertriebspartnern, die gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine anlage- und anlegergerechte Beratung durchführen und hierüber ein Protokoll anfertigen müssen. Zeichnungsscheine werden nach Angaben des Unternehmens nur angenommen, wenn eine standardisierte Gesprächsnotiz beigefügt ist. Darauf bestätigt der Beitretende unter anderem, dass die Einlage langfristig seinen finanziellen Möglichkeiten entspricht, keinen wesentlichen Teil seines Vermögens darstellt, nicht der Altersvorsorge dient und ihm verdeutlicht wurde, dass es sich um eine langfristige unternehmerische Beteiligung mit entsprechenden Chancen und Risiken handelt. Auf dem Zeichnungsschein (Beitrittserklärung) selbst werden zudem der Beruf und das Geburtsdatum des Beitrittswilligen vermerkt, so dass die KVG sich ein erstes Bild von der grundsätzlichen Anlegereignung machen kann.</p>	<p>79</p>	<p>20%</p>
Kommunikation	<p>Die Deutsche Finance Group stellt online auf jeweils eigenen Websites bzw. „Portalen“ der wesentlichen Tochterunternehmen umfangreiche Informationen zur Verfügung. Die Websites sind überwiegend optisch ansprechend und technisch anspruchsvoll aufgebaut, durch die Vielzahl an Informationen aber teilweise etwas unübersichtlich. Daneben betreibt die Deutsche Finance einen Blog (www.deutsche-finance-blog.de), auf dem in kurzer Folge neue Entwicklungen des Unternehmens und der Fonds sowie allgemeine Marktinformationen und Kommentare veröffentlicht werden.</p>	<p>75</p>	<p>20%</p>
Ergebnis	<p>Die Deutsche Finance Group hat zur Abgrenzung der verschiedenen Aufgabenbereiche mehrere Tochtergesellschaften gegründet, wobei die Anzahl der Gesellschaften in Hinblick auf die Größe der Gruppe recht hoch erscheint. Ein Schwerpunkt liegt neben der KVG auf dem Vertrieb, der über drei Tochter-GmbHs für die verschiedenen Kanäle und Zielgruppen geführt wird. Der Online-Auftritt enthält eine Vielzahl an Informationen.</p>	<p>79</p>	<p>A-</p>

IV. Fonds

Kriterium	Sachverhalt/Anmerkung	Pkte.	Gew.
Generelle Produktqualität	<p>Die Deutsche Finance Group hat bislang insgesamt elf Publikumsfonds aufgelegt. Davon waren bis 2013 sieben geschlossene Fonds (Vermögensanlagen) nach dem Verkaufsprospektgesetz. Fünf davon mussten nachträglich an die Regelungen des KAGB angepasst werden, da sie nach dem 21. Juli 2013 noch Investitionen vorgenommen haben bzw. vornehmen. Seit 2014 hat die Deutsche Finance vier Publikums-AIF nach dem KAGB aufgelegt, von denen sich zwei in der Platzierung befinden.</p> <p>Drei der früheren Fonds wurden von G.U.B. Analyse in den Jahren 2007, 2008 und 2010 analysiert und – in ihrer ursprünglichen Konzeption – auf der damaligen Skala jeweils mit „++“ (gut) beurteilt.</p> <p>Von den Publikums-AIF wurden bislang drei von G.U.B. Analyse beurteilt, davon einer mit „A-“ (sehr gut) und zwei mit „A“ (sehr gut).</p>	81	20%
Realisierung	<p>Alle bisherigen Fonds der Deutschen Finance Group wurden erfolgreich platziert und umgesetzt. Rückabwicklungen wurden nach Angaben des Unternehmens nicht vorgenommen.</p> <p>Der erste Fonds aus dem Jahr 2007 blieb mit einem Eigenkapital von 7,16 Millionen Euro noch deutlich hinter den Erwartungen zurück, wurde aber mit einem ausreichenden Volumen geschlossen und ist laut Geschäftsbericht in vier institutionelle Immobilien- und einen Infrastrukturfonds investiert. Die nachfolgenden Fonds haben ein Zeichnungsvolumen zwischen 17,4 und 74,8 Millionen Euro erreicht und damit zum Teil einen beachtlichen Platzierungserfolg realisiert.</p> <p>Alle Fonds haben in mehrere institutionelle Zielfonds investiert und dabei eine Risikostreuung über verschiedene Länder, Regionen sowie Immobilien- bzw. Infrastruktursektoren realisiert. Die beschriebenen prospektierten Investitionsstrategien wurden dabei jeweils umgesetzt, wobei es sich zum großen Teil um qualitative Kriterien handelt, die einem zahlenmäßigen Vergleich nicht zugänglich sind.</p>	91	20%
Investor Relations	<p>Die Anleger haben über einen geschützten Bereich auf der Website des Unternehmens Zugriff auf die relevanten Informationen zu ihren Beteiligungen. Zudem können die Anleger sich in dem öffentlichen News-Blog auf der Website (s.o.) über aktuelle Entwicklungen informieren.</p> <p>Die Geschäftsberichte der einzelnen Fonds sind optisch ansprechend gestaltet und enthalten neben allgemeinen Informationen zur Deutsche Finance Group und dem Zielmarkt detaillierte Informationen zur Entwicklung des betreffenden Fonds inklusive Angaben zu den einzelnen Zielfonds. Die letzte zusammenhängende Leistungsbilanz/ Performancebericht bezieht sich allerdings auf das Jahr 2014.</p> <p>Gesellschafterbeschlüsse der Fondsanleger werden grundsätzlich im schriftlichen Verfahren gefasst. Bei den zuletzt von G.U.B. Analyse analysierten Fonds gilt dies ggfs. auch bei außerordentlichen Beschlussfassungen. Präsenzversammlungen finden nur auf Veranlassung der Komplementärin statt.</p>	83	20%

<p>Performance</p>	<p>Ein zahlenmäßiger Soll-Ist-Vergleich der laufenden Ergebnisse ist nicht möglich, da die Prospekte – wie bei Private-Equity-Fonds und ähnlichen Konzepten üblich – keine konkrete Ergebnisprognose enthielten.</p> <p>Alle Fonds befinden sich nach Angaben der Deutschen Finance innerhalb der erwarteten Entwicklungsbandbreite oder darüber, wobei wegen des typischen Verlaufs solcher Investitionen Gewinne auf Anlegerebene erst in späteren Jahren der Beteiligung bzw. nach Abschluss der Investitionen feststehen.</p> <p>Dies entspricht dem „J-Kurve-Effekt“, wonach zunächst die Anlaufkosten auf Dach-, Zielfonds- und gegebenenfalls Objektebene kompensiert werden müssen, bevor durch Wertsteigerungen oder Veräußerungserlöse entsprechende Gewinne entstehen können. Dadurch entsteht idealtypisch eine Kurve der Wertentwicklung in Form eines „J“. Das abschließende Ergebnis der Fonds wird jeweils erst nach einer längeren Haltedauer bzw. am Ende der Laufzeit feststehen. Das betrifft insbesondere die Fonds mit Ansparkomponente, deren Anspar- und Investitionsphase noch nicht abgeschlossen ist und die über eine entsprechend lange (Rest-) Laufzeit und einen anfänglich hohen Kostenanteil verfügen.</p> <p>Nach den Geschäftsberichten lag der Nettoinventarwert (NIW) auf Dachfondsebene bei den zehn auswertbaren Fonds noch unter 100 Prozent des Kommanditkapitals, überwiegend knapp darunter. In zwei Fällen ergibt sich aus dem NIW und bereits vorgenommenen Auszahlungen ein Wert von 108 bzw. 111 Prozent der Einlage.</p> <p>Nach Angaben auf der Website wurden auf Zielfondsebene in den letzten Jahren mehr als 800 Einzelinvestments bereits wieder beendet. Diese Exits erbrachten demnach im ungewichteten Durchschnitt ein Multiple (Verhältnis von Rückfluss zu Investitionssumme) von 1,62. Das höchste Multiple lag demnach bei 4,0, das niedrigste bei 0,5.</p> <p>Insgesamt lassen die vorliegenden Informationen erkennen, dass die Investitionsstrategien erfolgreich umgesetzt wurden und auf Ebene der Zielfonds eine Vielzahl von Einzelinvestitionen bereits im Schnitt erfolgreich beendet wurde. Abschließende Ergebnisse auf Dachfondsebene liegen jedoch noch nicht vor.</p>	<p>81</p>	<p>40%</p>
<p>Ergebnis</p>	<p>Alle bisherigen Fonds wurden erfolgreich platziert und haben die geplanten Investitionsstrategien umgesetzt. Die Anleger werden über die Geschäftsberichte und die öffentlichen Informationen auf der Website umfassend informiert. Die Fonds entwickeln sich nach vorliegenden Angaben bislang im Rahmen der Erwartungen oder besser und mehr als 800 Zielinvestments wurden bereits im Durchschnitt mit einem Multiple von 1,62 wieder beendet. Abschließende Ergebnisse auf Dachfondsebene liegen jedoch noch nicht vor.</p>	<p>83</p>	<p>A+</p>

Beurteilungstableau

Prüfbereich	Gewicht	Kriterium	Gewicht	Punkte	Ergebnis
Unternehmen	30%	Emissionshistorie	25%	84	A++
		Unternehmensstruktur	25%	82	
		Spezialisierung	30%	94	
		Geschäftsentwicklung	20%	86	
		Summe	100%	87	
Management	30%	Erfahrung	50%	87	A++
		Kontinuität	20%	90	
		Schlüsselpersonenrisiko	15%	78	
		Mitarbeiter	15%	88	
		Summe	100%	86	
Organisation	20%	Struktur	30%	74	A-
		Vertrieb	30%	88	
		Kontrolle	20%	79	
		Kommunikation	20%	75	
		Summe	100%	79	
Fonds	20%	Generelle Produktqualität	20%	81	A+
		Realisierung	20%	91	
		Investor Relations	20%	83	
		Performance	40%	81	
		Summe	100%	83	
Ergebnis	100%			85	A++

Anhang

Bewertungssystematik

Im Rahmen des Management Quality Ratings untersucht G.U.B. Analyse die vier Prüffelder Unternehmen, Management, Organisation und Fonds mit jeweils vier Prüfbereichen, in denen wiederum intern mehrere Einzelkriterien von G.U.B. Analyse bewertet werden. Die Ergebnisse werden gewichtet und zu einer Gesamtpunktzahl verdichtet. Das Bewertungsverfahren wurde von G.U.B. Analyse selbst entwickelt. Die Gewichtung der Prüffelder und Prüfbereiche ist dem voranstehenden Beurteilungstableau zu entnehmen. Es handelt sich nicht um ein Bonitätsrating.

Beurteilungsskala

Aus der Gesamtpunktzahl resultiert die Bewertung mit einer von vier Beurteilungsstufen sowie durch die Hinzufügung von Plus- und Minuszeichen die Einordnung innerhalb dieser Stufe:

Stufe	Bewertung	Symbole	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

Verwendete Unterlagen

Diesem Management Quality Rating lagen folgende wesentliche Unterlagen/Informationen zugrunde:

- Konzern-Jahresabschluss 2015 der Deutsche Finance Holding AG
- Geschäftsberichte 2015 der einzelnen Fondsgesellschaften
- Organigramm der Deutsche Finance Group
- Informationen von den Websites www.deutsche-finance-group.de, www.deutsche-finance-strategie.de und www.deutsche-finance-group.de/investment
- Inaugenscheinnahme der Geschäftsräume der Deutschen Finance Group und Informationen zum persönlichen Hintergrund der tragenden Personen (überwiegend im Rahmen des vorherigen G.U.B. Management Quality Ratings vom 18. August 2014)
- Managementinterview mit den Herren Thomas Oliver Müller und Symon Hardy Godl (21. Februar 2017)
- Weitere schriftliche Antworten auf Fragen von G.U.B. Analyse

Ergebnisse in der Vergangenheit, frühere Wertentwicklungen, Simulationen oder Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die zukünftige Wertentwicklung und für künftige Ergebnisse.

Verantwortlich für den Inhalt:

Deutsches Finanzdienstleistungs-Institut GmbH (DFI)
Stresemannstraße 163
22769 Hamburg

Telefon: (040) 51 444 0
Telefax: (040) 51 444 180
E-Mail: info@gub-analyse.de
Internet: www.gub-analyse.de

Geschäftsführer: Ulrich Faust
Handelsregister: Amtsgericht Hamburg HRB 96799

Datum der Erstellung dieses G.U.B. Management Quality Ratings: 12. April 2017