



Deutsche Finance Investment Fund 13

Die Deutsche Finance Group eröffnet die nächste Generation ihrer Publikums-Fonds: Neben der erprobten Auswahl und Investition in institutionelle Zielfonds stehen jetzt auch Direktinvestments in Zusammenarbeit mit institutionellen Partnern über sogenannte Club-Deals im Fokus. Das rundum überzeugende Konzept sorgt für ein ansprechendes und vorbildliches Angebot, das dem Anleger den Zugang zu rentablen institutionellen Investitionen ermöglicht.



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

Der Initiator

Anbieterin der vorliegenden Beteiligung ist die DF Deutsche Finance Investment GmbH (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 spezialisiertes Investmenthaus mit Zugang zum institutionellen Markt. Sämtliche Dachfonds der DF-Gruppe investieren ausschließlich in institutionelle Investmentstrategien von sogenannten „Private Market Managern“ (also Fondsanbietern, die ausschließlich im geschlossenen Kundenkreis agieren). Neben institutionellen und professionellen werden auch über 30.000 Privatanleger betreut. Parallel zur DF-Gruppe agieren (inter)nationale Vermögensverwaltungen, Staatsfonds, Versicherer, Pensionskassen, Stiftungen und auch supranationale Institutionen als Co-Investoren. Auf Grund der Historie der Entscheidungsträger hat sich die DF-Gruppe über die letzten 12 Jahre nachweislich einen funktionierenden Zugang zu institutionellen Investoren erarbeitet. Die Deutsche-Finance-Gruppe beschäftigt aktuell über 80 Mitarbeiter an 5 Standorten in Europa und den USA. Sie ist sehr professionell strukturiert mit divisionalem Aufbau. Die einzelnen Vorstände

und Geschäftsführer können jeweils eine langjährige Historie in der (Immobilien-) Investmentbranche vorweisen. Die beiden Geschäftsführer, André Schwab und Stefanie Watzl, sind langjährige Mitarbeiter der Unternehmensgruppe. André Schwab war bereits zuvor (seit 2014), zusammen mit Symon Godl, Geschäftsführer innerhalb der DF-Gruppe. Vorstand und Geschäftsführung sind sämtlich Anteilseigner der DF-Gruppe.

Das vorliegende Angebot ist der dreizehnte Dachfonds der Unternehmensgruppe für Privatanleger, neben 8 institutionellen und 12 professionellen Mandaten (und einer Namensschuldverschreibung für Privatanleger). Seit Beginn der Erstemission 2007 wurde jedes Jahr ein höheres Volumen platziert, bis Ende 2018 rund €580 Mio. zuzüglich der Umsätze bei institutionellen und professionellen Investoren. Alleine 2018 wurde ein Gesamtvolumen von €395 Mio. platziert, dies unterstreicht die sehr hohe Marktakzeptanz der „Marke Deutsche Finance“.

2018 wurde mit einem verwalteten Gesamtanlagevermögen von €2 Mrd. ein weiterer Meilenstein im Unternehmenswachstum erreicht.

Die Vorgängerfonds befinden sich derzeit zum größten Teil noch plangemäß in der Investitionsphase. Äußerst bemerkenswert ist, daß sämtliche Portefeuilles im Plus sind. Buchtechnische Minusergebnisse, wie aktuell beim AGP Fund I, sind durch hohe Kapitalabrufe (2017) in der anfänglichen Investitionsphase zu erklären. Tatsächlich finden bereits laufend Investment-Exits statt, die auch umgehend durch die Deutsche Finance publiziert

werden. Ende 2018 wurden insgesamt Anteile an 120 institutionellen Investitionsstrategien in 39 Ländern gehalten. Bis dato sind erste Ausschüttungen des kurzlaufenden PPP-Fonds, des IPP und – wegen eines außerplanmäßig schnellen erfolgreichen Investment-Exits – des PERE-Fonds erfolgt (2018 über €10 Mio.) Der PPP-Fonds befindet sich in der planmäßigen Auflösung (bis Ende 2019, in 2 Tranchen), mit 143% wurden die prognostizierten 145% fast punktgenau eingehalten. Angesichts der Tatsache, daß der PPP-Fonds für die Deutsche Finance ein Erstlingswerk war und der Fonds auch Krisenzeiten im Markt meistern mußte, ist dieses Ergebnis sehr gut.

Die inzwischen 8 institutionellen und 12 professionellen 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 vermehrt selbst als aktiver Konzeptionär und Assetmanager hochkarätiger Direktinvestments auftritt, nicht mehr nur als Anteilskäufer fremdverwalteter institutioneller Investmentstrategien. Eine eigene Präsenz an wichtigen Schaltzentren (wie London und Denver), eine hochprofessionelle Herangehensweise, eine sehr qualifizierte Mannschaft sowie die Erfahrungen aus den letzten 12 Jahren ermöglichen es, Investitionskonzepte in Leuchtturmprojekte federführend zu gestalten und zu realisieren.

Damit kann die DF-Gruppe noch einen weiteren Schritt nach vorne in der Wertschöpfungskette machen. Als Beispiel für derartige Projekte seien das Gucci Building in der 5th Avenue/New York oder das Olympia Exhibition Center London genannt. Jene Projekte ermöglichen es, dank einer Mischung aus einer internationalen Diversifikation, Zugang zu exklusiven Opportunitäten und einem klaren Wertsteigerungsansatz, weitere institutionelle Investoren (über sog. Club-Deals) für ein gemeinsames Investieren zu begeistern und, unter dem Strich, für alle Beteiligten sehr attraktive Renditen bei einer überschaubaren Laufzeit (bis zu 5 Jahre) zu realisieren. Künftig wird die Deutsche Finance vermehrt einen Schwerpunkt auf derartige institutionelle Club-Deals legen, die sie selbst proaktiv gestalten kann. Auch die Publikumsfonds werden an diesen hochkarätigen Investments partizipieren. Die DF-Gruppe ist mit dieser Investitionsstra-

ategie aus der Liga der reinen Financiers eine Ebene weitergerückt auf die Ebene der Direktinvestment-Manager.

Fragen im Rahmen der Analyse beantwortete der Anbieter, wie gewohnt, umgehend und vollumfassend.

Stärken | Hochprofessionelles Management mit überzeugender Vita. Abgewinkelte Zielinvestitionen bestätigen das Know-how und die Arbeitsqualität der Deutschen Finance. Der erste in Abwicklung befindliche Fonds (PPP) belegt die überdurchschnittliche Leistung der Anbieterin.

Der Markt

Die Fondsgesellschaft wird in Infrastruktur- und Immobilienprojekte investieren.

Beteiligungen an Infrastrukturmaßnahmen bieten dem (in der Regel institutionellen) Investor viele Vorteile. Der Bedarf entsteht in der Regel, wenn ein Staat eine seiner eigentlichen Kernaufgaben, eben die Pflege der einheimischen Infrastruktur, vernachlässigt. Als Beispiele seien hier Bereiche der ökonomischen Infrastruktur wie Transportwesen (Luft, Schiene, Straße), die Ver- und Entsorgung (Gas, Wasser und Abwasser), Telekommunikation (mobil und Festnetz) und der sozialen Infrastruktur wie Kultur- und Bildungseinrichtungen sowie Kranken- und Altenpflege genannt. Der Investitionsbedarf alleine in deutsche Straßen – und Deutschland zählt offiziell immer noch zu den entwickelten Ländern – liegt aktuell bei über €75 Mrd. (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung). In vielen anderen Ländern Europas oder auch in Nordamerika sieht die Situation kaum besser aus. Auch hier liegt der Investitionsbedarf jenseits der Billionen-USD-Grenze.

Die Erfahrung zahlreicher Länder auch innerhalb Europas zeigt, daß eine Lösung für eine marode Infrastruktur die Beteiligung privater Investoren sein kann (aber nicht notwendigerweise sein muß).

Die spezielle Strategie der Deutschen Finance liegt auf einer sorgfältigen Auswahl von einander ergänzenden institutionellen Zielfonds mit unterschiedlichen Infrastrukturschwerpunkten, Reifegraden und geographischen Zielmärkten. Da das Portefeuille der Deutschen Finance thematisch und geographisch diversifiziert ist, läßt sich stets ein möglichst guten Zeitpunkt für Investitionen bzw. den geplanten Verkauf der Projekte finden.

Die Vorteile aus Investorensicht liegen auf der Hand und unterscheiden sich graduell nur durch den Reifegrad der jeweiligen Infrastruktur: Die Rahmenparameter sind perfekt bis gut planbar. Die



Einnahmen sind sicher bis gut planbar, da der Staat dafür haftet oder für eine Regulierung sorgt; die Liquiditätsströme sind berechenbar, da umfangreiches Material über den Bedarf vorliegt; die notwendige Investitionshöhe ist gut planbar; die Laufzeit der Verträge ist in aller Regel mehrere Jahrzehnte lang, damit entsprechend attraktiv. Nicht zuletzt ist die Überwachung der laufenden Betreuung von Seiten des Auftraggebers in aller Regel vergleichsweise schlecht, was dem Investor viele Stellschrauben zum Maximieren seiner Gewinne läßt. Wenn, wie bei der institutionellen Investitionsstrategie der DFI, in jedem Fall lokale professionelle Investoren vor Ort eingebunden sind, die die Usancen der Zielmärkte bestens kennen, können auch Infrastrukturprojekte in Schwellenländern hochattraktiv sein. Durch eine breite Diversifizierung auf spezialisierte Investmentstrategien und attraktive Investments ergibt sich unter dem Strich ein hochattraktives Chancen-Risiken-Verhältnis.

Gleiches gilt für eine professionelle Investition in Immobilienprojekte: DF wird ein Portefeuille an Projekten aus den Bereichen Gewerbe (z.B. Distributionslogistik) und Wohnen (z.B. Studentenheime und Seniorenresidenzen) aufbauen. Wie eingangs beschrieben, erfolgen nicht notwendigerweise nur Beteiligungen mittelbar über institutionelle Investmentstrategien, sondern im Gegenteil auch über eigene Projekte der Deutschen-Finance-Gruppe.

Das entscheidende Erfolgskriterium

für die DF-Gruppe ist der Zugang zu etablierten und erfolgreichen Investmentmanagern und attraktiven Projekten. Der Zugang zu institutionellen Privat-Markt-Investments ist sehr eng, exklusiv und durch behördliche Vorgaben kaum reglementiert. Soll heißen, die Transparenz derartiger Anlagevehikel ist vergleichsweise gering, die systembedingte Illiquidität kann nur durch einen privaten Handel im eigenen Investorenkreis oder einen Verkauf über einen öffentlichen Handel ausgehebelt werden. Die professionellen Investoren derartiger Anlagevehikel zeichnen sich durch hohe Renditeerwartungen aus. Da die institutionellen Investmentstrategien (oder auch Club-Deals) in aller Regel nur mit einer sehr kleinen Gruppe von Investoren bestückt sind, sind die Entscheidungs- und Kommunikationswege so kurz, daß jeder Fonds sehr flexibel auf einzelne Projektaspekte reagieren kann.

Stärken | Hochattraktiver enger Markt mit exzellenten Renditechancen bei entsprechendem Zugang. Gereifter Marktzugang der DF-Gruppe ermöglicht die Auflage eigener Direktinvestments.

Der Partner/ Die Auswahlkriterien

Kapitalverwaltungsgesellschaft und Verwalter des Investment Fund 13, mithin Verantwortlicher für die Auswahl der institutionellen Investmentstrategien, ist die DF Deutsche Finance Investment GmbH. Diese kann eine positive Arbeitshistorie



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

seit 2009 vorweisen. Die leitenden Angestellten können per Vita eine relevante Arbeitserfahrung von jeweils mehr als 15 Jahren belegen.

Mit über 180 institutionellen Investmentstrategien und einem aktuell verwalteten Vermögen von über €2 Mrd. kann die DF-Gruppe als sehr erfahrener Marktteilnehmer eingestuft werden. Die bisherigen Zielinvestments der Deutschen Finance weisen, bis auf wenige Ausnahmen, eine positive Entwicklung auf. Bei über 1.140 Direktinvestmentverkäufen wurde durchschnittlich ein Faktor von 1,75 des Einkaufspreises erreicht. 2018 häuften sich die Meldungen über erfolgreiche Exits, damit befinden sich die Fonds der DF-Gruppe auf breiter Front im Wechsel von Investition zu Deinvestition. Wie die Erfolge belegen, ist der Arbeitsansatz bei der Beobachtung des Marktes und der Auswahl der möglichen Investmentstrategien (und Projekte) sehr professionell.

Die Auswahl der Investmentstrategien erfolgt über mehrere Stufen. Die Prüfparameter sind dabei sehr umfangreich und akribisch. Für den Fonds sollen am Ende des Auswahlprozesses 5 bis 10 institutionelle Investmentstrategien eine Kapitalzusage erhalten. Die DF-Gruppe hat eine laufende Investitionsliste, in die

neben mittelfristigen Wunschkandidaten konkrete Zielinvestments mit Abrufzeitpunkten eingepflegt werden. In jedem Fall muß der lokale Manager über eine positive Leistungsbilanz verfügen und vor Ort etabliert sein. Das Management wird in aller Regel selbst investiert sein oder zumindest größtenteils erfolgsabhängig entlohnt werden.

Der Investment Fund 13 investiert global (mit einem Schwerpunkt auf die USA und Europa), um Chancen in den jeweiligen Wirtschaftsräumen zu nutzen und lokale Risiken breit zu diversifizieren.

Die Prüfung möglicher institutioneller Investmentstrategien ist außerordentlich tiefgehend und intensiv. So werden neben den wirtschaftlichen, juristischen und steuerrechtlichen Aspekten der Fonds vor allem die Anbieter auf Herz und Nieren geprüft. Der Erfolg jeglichen Investments hängt letztlich von der Qualität der handelnden Personen ab. Abhängig von der Zielregion können dabei auch spezialisierte Dienstleister vor Ort zum Einsatz kommen, um im Vorfeld Aussagen der Anbieter zu überprüfen. Vor einer Kapitalzusage durch die Deutsche Finance werden in jedem Fall Projekte der institutionellen Investmentstrategien vor Ort überprüft; stets werden hier andere Marktteilnehmer, wie z.B. Berater oder Makler, vor Ort zu Preisvorstellungen und Marktentwicklungen befragt. Die Manager müssen Referenzen vorweisen: So erfolgen telefonische Nachfragen bei bestehenden und ehemaligen Investoren. Bei eigenen Club-Deals werden mögliche interessante Projekte über die bestehenden Netzwerke akquiriert und kurzfristig angeboten. Dank des internationalen Renommées der DF-Gruppe und der erfolgreichen bisherigen Projekte erfolgen die Vorbereitung und das faktische In-die-Wege-Leiten eines solchen Projektes sehr schnell, laut Deutsche Finance bei den laufenden Projekten innerhalb von 2 bis 5 Monaten.

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

Die Herangehensweise an jedes Projekt ist individuell, da jeder Investmentmanager in der Regel ein Nischenanbieter ist. Dieser weist jeweils Besonderheiten auf, die es zu hinterfragen und verste-

hen gilt. Die institutionellen Investmentstrategien werden permanent über eine Software, die bei großen institutionellen Marktteilnehmern Verwendung findet, im Soll-Ist-Vergleich beobachtet. Marktentwicklungen werden auf mehreren Stufen analysiert und im Gesamtportefeuille eingewertet.

Stärken | Exzellenter Marktzugang und professionelle Auswahlparameter, die eine Vielzahl von Beteiligungen an hochattraktiven institutionellen Investmentstrategien ermöglichen. Erste Einzelinvestments wurden bereits mit hohen Rückflüssen veräußert. Laufende Investments verlaufen insgesamt sehr positiv. Vermehrt initiiert die Deutsche Finance als Assetmanager eigene Club-Deals in Form von Direktinvestments.

Das Konzept

Über einen Dachfonds wird sich der Anleger weltweit an Infrastruktur- und Immobilienprojekten beteiligen. Die Beteiligung erfolgt zum einen Teil über institutionelle Investmentstrategien, die üblicherweise kapitalstarken Investoren mit wiederkehrendem Anlagebedarf vorbehalten sind und von lokalen Marktführern verantwortet werden. Daneben wird die DF-Gruppe den Fonds auch an eigenen Direktinvestments teilhaben lassen, die sie federführend jeweils für eine Gruppe von institutionellen Investoren als Club-Deal konzipiert. Die Investmentmannschaft hat nachweislich viele Jahre für institutionelle Investoren und Dax-Konzerne gearbeitet, Projekt- und Auswahlkonzept funktionieren nachweislich. Nahezu alle 180 getätigten Investitionen der Deutschen Finance in institutionelle Investmentstrategien laufen positiv, was eine außergewöhnliche Qualität bei der Selektion der institutionellen Zielfonds und Partner darstellt. Der Dachfonds soll ein Zielvolumen von €35 Mio. bis zu maximal €100 Mio. erreichen. Die Fondslaufzeit beträgt geplante 14 Jahre nach Beendigung der Beitrittsphase, laufende halbjährliche Ausschüttungen sind ab 2021 prognostiziert. Der Anleger erhält bevorrechtigt eine Grundrendite von 5% p.a. (IRR). Erst ab dieser Grundrendite (Rückzahlung der Einlage an den Anleger ohne Agio) ist der Initiator nachrangig mit bis zu 15% (maximal 10% des Anlagenettovermögens) am Gewinn beteiligt. Zusätzlich erhält die KVG eine Transaktionsgebühr beim Kauf (bis zu 2,44% des Transaktionsgegenwertes) von Vermögensgegenständen.

Die Zielmärkte bieten exzellente Investitionschancen, vor allem bei der parallelen

Investition in aufsteigende Regionen und reife Regionen, die unter den wirtschaftlichen Einbrüchen leiden. Tatsächlich hat die Fließgeschwindigkeit der internationalen Liquiditätsströme vor dem weltweiten wirtschaftlichen Einbruch massiv zugenommen. Dank der globalen Ausrichtung, der Erfahrung des Investmentmanagers und des aktuellen Marktumfelds ist das Chancen-Risiko-Profil überaus positiv. Die eigenen Direktinvestments aus dem Hause Deutsche Finance dürften als Investmentperlen eine Krönung für die Fondsportefeuilles darstellen.

Der Investitionsgrad liegt bei relativ niedrigen 82,44 % (incl. Agio und Transaktionskosten). Die anfänglichen Weichkosten fallen mit 16,38 % (incl. Agio) relativ hoch aus, sind aber für einen überaus aktiv verwalteten Fonds angemessen. Der Verwaltungsaufwand der DF-Gruppe ist weit überdurchschnittlich hoch, da es sich beim vorliegenden Konzept eben nicht um einen klassischen Dachfonds handelt: Während dieser passiv verwaltet wird, arbeitet die DF-Gruppe mit dem Anlegergeld sehr aktiv auf jeder Ebene und konzipiert über Club-Deals eigene Direktinvestments. Neben der aktiven Teilnahme bei der Investmentauswahl und -über-

wachung werden auch internationale Standards für den Austausch zwischen institutionellen Investoren geschaffen. Die Steuerung der Liquiditätsströme erfolgt nach exakten Vorgaben, die eine laufende Überwachung notwendig machen. Re-Investitionen sind im Konzept vorgesehen. Die laufenden Gebühren werden auf Basis des NAV erhoben. Gleichzeitig aber sorgt die Anlagestrategie für ein extrem positives Kosten-Nutzen-Verhältnis: Speziell die Initialkosten fallen ja nur einmal an, können aber bereits bei einem ersten Investitionslauf wieder erwirtschaftet werden, womit in Folge der weiteren (Re-) Investitionsphasen der Investitionshebel massiv verstärkt wird. Unter dem Strich gleichen sich damit die laufenden Kosten von augenscheinlich hohen 3,5 % p. a. üblichen laufenden Fondskosten an.

Die hohen zu erwartenden Projektrenditen, gepaart mit einer sehr kurzen Laufzeit der Investitionsstrategien und einer gegebenenfalls möglichen Reinvestition, ergeben ein sehr positives Chancen-Risiken-Verhältnis; der Anbieter verdient für seine professionelle Arbeit angemessenes Geld, für den Anleger sollte am Ende des Tages eine attraktive Rendite zu erwarten sein.

Das Fondsvermögen wird jährlich auf

Basis testierter Bilanzen der institutionellen Investmentstrategien (ausnahmslos durch große renommierte WP-Gesellschaften) bewertet (Nettoanlagevermögen) und ausgewiesen. Die NAV-Ausweise der laufenden Fonds und der erste in Auflösung befindliche Publikumsfonds bezeugen die sehr gute Arbeit der Deutschen Finance.

Stärken | Erfahrener und gut vernetzter Investmentmanager. Nachrangige Erfolgsbeteiligung. Hochattraktives Marktumfeld. Hohe mögliche und erwartete Rendite. Sehr gute Risikodiversifikation durch globale Investitionsausrichtung. Co-Investoren-Strategie ermöglicht ein Viel-Augen-Prinzip in der Prüfung und der Verwaltung der Investitionsstrategie. Hohe Sicherheit durch testierte Bilanzen der großen WP-Gesellschaften. Vermehrt eigene Club-Deals durch die Deutsche Finance.

Die Zielgruppe

Zielgruppe für die vorliegende Emission ist der konservative Anleger, der Wert auf Kapitalerhalt legt. Ebenso angesprochen wird der opportunistische Investor, der ein Mehr an möglicher Rendite sucht bei einem – dank der Diversifikation – sehr positiven Risikoprofil. Die sehr überzeugende Leistung der bisherigen Investments – auf Ebene der Einzelprojekte und des in Auflösung befindlichen PPP-Funds – und die tatsächlich lückenlose Überwachung jedes einzelnen Investments stellen außerordentliche Qualitätsmerkmale der Angebote dar. Die Gesamtlaufzeit fällt mit rund 14 Jahren langfristig aus, ermöglicht damit mehrere Investitionszyklen, was das Chancen-Risiken-Verhältnis weiter optimiert. Das Konzept ist auf den klassischen Vermögensaufbau ausgerichtet und stellt hier ein Angebot erster Güte dar.

Summa summarum

halte ich das Angebot „Deutsche Finance Investment Fund 13“ der Deutschen Finance Investment GmbH, München, für hervorragend. Die geplante thematisch und geographisch sehr breite Diversifikation des Portefeuilles sowie die eigenen Leuchtturmprojekte der DF-Gruppe sorgen für ein hervorragendes Risikoprofil bei gleichzeitig überdurchschnittlichen Chancen. Die DF-Gruppe ist zwischenzeitlich als proaktiver Marktteilnehmer insbesondere in Europa und den USA etabliert. Die konzeptionelle Qualität der Offerte halte ich für vorbildlich. Meiner Meinung nach verdient das vorliegende Angebot eine Bewertung mit „hervorragend“ (1+). ■

Zahlen und Fakten

Investitionsobjekt	DF Deutsche Finance Investment Fund 13 GmbH & Co. geschlossene InvKG
Investitionsfokus	institutionelle Investmentstrategien oder Projektgesellschaften, die weltweit in Infrastrukturprojekte (Schwerpunkte soziale und wirtschaftliche Infrastruktur) und Immobilien (Gewerbe und Wohnen) investieren
Steuerliche Struktur	Einnahmen aus Gewerbebetrieb
Mindestzeichnungssumme	€ 5.000 zzgl. 5 % Agio, sofort fällig (Strategie Ausschüttung) oder 180 Raten zu mindestens € 25 (Strategie Zuwachs)
Geplante Laufzeit	bis 31. 12. 2033, bis zu 3 Jahre verlängerbar
Plazierungsfrist	bis spätestens 31. 12. 2020
Emissionsvolumen	geplant € 35 Mio. bis max. € 100 Mio., jeweils zzgl. 5 % Agio
Mindestvolumen	€ 3 Mio., abgesichert durch eine kostenfreie Plazierungsgarantie
Fremdkapital	auf Fondsebene nicht
Ausschüttungen	3 % (2021 bis 2023), steigend auf 6 % p. a. (ab 2028) Vorzugsausschüttung an Anleger (halbjährlich, nach Kapitalrückzahlung), dann 15 % an KVG und 85 % an Anleger
Weichkosten	16,38 % incl. Agio, laufend 3,5 % p. a. des NIV
Investitionsquote	82,44 % incl. Agio und Transaktionskosten
Liquiditätsreserve	anfänglich 1,24 %, entspricht € 433.370
Treuhänderin	DF Deutsche Finance Trust GmbH, München
Verwahrstelle	Caceis Bank S. A., Germany Branch, München
Kapitalverwahrgesellschaft (KVG)	DF Deutsche Finance Investment GmbH, München
Alleinstellungsmerkmale	Institutionell gestaltetes Angebot, das Privatanlegern den globalen Zielmarkt Infrastruktur und Immobilien eröffnet. Co-Investoren-Position zu institutionellen Investoren. Anbieter hat Zugang zur international obersten Liga an institutionellen Investoren und gestaltet vermehrt selbst federführend Club-Deals. Sehr überzeugende Investments-Exits bei einzelnen Investmentstrategien, erster in Auflösung befindlicher Publikumsfonds.