

Scope stuft das Asset Management Rating der DF Deutsche Finance Holding AG im Segment Private Equity von A (AMR) auf A+ (AMR) herauf

Damit wird dem Unternehmen eine gute Qualität und Kompetenz im Asset Management bescheinigt.

Die Unternehmenshistorie geht auf die Gründung der Deutsche Finance Group im Jahr 2005 zurück. Gründer und heutiger Vorstandsvorsitzender der DF Deutsche Finance Holding AG ist Thomas Oliver Müller. Die inhabergeführte Deutsche Finance ist ein fokussierter und erfahrener Investmentmanager für global investierende Private Equity Portfolios und hat in den letzten Jahren weitere Expertise bei Direktinvestitionen im Immobilien- und Infrastruktursegment aufgebaut. Das langjährig aufgebaute Netzwerk zu lokal agierenden eher kleineren Zielfondsmanagern und der den Privatanlegern mittels Publikums-AIF ermöglichte Zugang zu institutionellen Strategien stellt den USP des Unternehmens dar.

Die Deutsche Finance Group verwaltet zum 30.06.2018 in zwölf Dachfonds für Privatanleger sowie sechs Vehikeln für institutionelle Anleger ein Vermögen von insgesamt rund 1,45 Mrd. Euro, das breit gestreut in 137 Zielfonds investiert ist, mit insgesamt rund 3.000 Einzelinvestments in 39 verschiedenen Ländern weltweit. Im Geschäftsjahr 2017 konnte die Deutsche Finance insgesamt rund 680 Mio. Euro Eigenkapital platzieren. Davon entfielen rund 105 Mio. Euro auf zwei Publikums-AIF und der Hauptteil in Höhe von 575 Mio. Euro auf Vehikel für institutionelle Investoren aus den Bereichen Pensionskassen, Versicherungen und Family Offices.

Die Deutsche Finance hält weiter an ihrem Wachstumskurs fest und rechnet bis Ende 2019 mit einer Verdoppelung der Assets under Management auf rund 3 Mrd. Euro in erster Linie aufgrund des expandierenden Direktinvestmentgeschäftes, welches vor allem von den beiden DF-Niederlassungen in Großbritannien und den USA originiert werden soll. Scope stuft dieses Wachstumsziel zwar als ambitioniert, allerdings in Anbetracht der seit Ende 2016 verzeichneten Wachstumsrate der verwalteten Vermögenswerte in Höhe von 174% als durchaus realistisch ein.

Das starke Wachstum der letzten Jahre hat es der Gruppe ermöglicht, intern weitere Mitarbeiterkapazitäten aufzubauen und eine größere Visibilität am Markt – insbesondere auch gegenüber institutionellen Kunden - zu erreichen. So verfügt die Deutsche Finance mittlerweile über 78 Mitarbeiter, die neben der Zentrale in München mit 65 Mitarbeitern auf die Standorte in London, Zürich, Luxemburg und Denver verteilt sind.

Das Jahr 2017 brachte für die Deutsche Finance einen „Game Changer“ durch das Großprojekt Olympia in London, das auch Teil des ersten aus dem Londoner Büro heraus durch die Deutsche Finance selbst gemanagten institutionellen Fonds DFI European Value Add Fund ist. Zum einen lief die Off-market-Transaktion dank erfolgreichen operativen Managements von Anfang an in die Gewinnzone, so dass der für Private Equity-Investments

übliche J-Curve-Effekt ausblieb. Zum anderen erhalten die Publikumsfonds durch die in dieser kurzen Zeit bereits erzielte Werterhöhung einen spürbaren Renditeschub, da sie an diesem Fonds beteiligt sind. Durch dieses Investment hat sich zudem der Dealflow an potentiellen Direktinvestments sowie der Zugang zu institutionellen Investoren deutlich verstärkt.

Im Frühjahr 2017 erfolgte aus dem neuen Londoner Büro heraus die Auflage des ersten eigenen institutionellen Fonds DFI European Value Add Fund. Durch die 2017 gegründete und in London ansässige Tochtergesellschaft Deutsche Finance International LLP mit integriertem Investment Management-Team plant die Deutsche Finance zudem, regelmäßig weitere institutionelle Zielfonds aufzulegen. Darüber hinaus sollen Co-Investmentprogramme und Joint Ventures gelauncht und Direktinvestments in Form von Club Deals durchgeführt werden. Durch die Auflage von eigenen Zielfonds hat die Deutsche Finance ihre Wertschöpfungskette verlängert und insbesondere ihren USP vergrößert, was Scope positiv in das Rating einfließen lässt.

Im Sommer 2018 wurde die Deutsche Finance America LLC gegründet, die analog der Londoner Niederlassung agiert und Joint Ventures, Co-Investments und Club Deals in den Vereinigten Staaten auflegt und verwaltet. Kurz nach Gründung konnten hier mit einer Wohnbauentwicklung in Minneapolis und dem Erwerb des New Yorker Gucci-Buildings auf der Fifth Avenue die ersten beiden Transaktionen realisiert werden.

Die Produktpalette und Aktivitäten der Deutschen Finance erfahren gegenwärtig eine deutliche Ausweitung, und das Unternehmen befindet sich in einer Transformation von einem reinen Fondsanbieter hin zu einem breiter aufgestellten Investment- und Finanzhaus. So sind in diesem Zusammenhang u.a. die Vermögensanlage „Deutsche Finance - Income Zins 1“ und der Geschäftsbereich Listed Real Estate zu nennen, mit denen neue Zielgruppen erschlossen werden sollen. Darüber hinaus bietet die Gruppe neuerdings Vermittlern ein Haftungsdach an.

Die zahlreichen erfolgreichen Exits auf Zielfondsebene – bisher insgesamt 1.182 mit einem durchschnittlichen Multiple von 1,76 bei einer durchschnittlichen Investitionsdauer von rund 2,8 Jahren – sind ein Indiz für den Erfolg der von der Deutsche Finance verfolgten weltweiten Diversifikationsstrategie. Bisher ist der Wertverlauf der von der Deutschen Finance gemanagten Dachfonds unabhängig vom Vintage durchweg positiv, wenngleich sich die Netto-IRRs von Zielfonds zum 31.12.2017 insbesondere aufgrund von Währungseffekten und umfangreichen Neuinvestitionen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zum Teil abschwächten.

Das Rating wird noch teilweise begrenzt durch die bisher noch nicht ausreichend belastbare Performancehistorie der Deutschen Finance Group: Diese ist im Publikumsfondsbereich aufgrund der Konzeption von langen Fondslaufzeiten und zum Teil Ansparmodellen durch geringe kumulative Kapitalzuflüsse auf Fondsebene geprägt. Die Auflösung des ersten Fonds PPP erfolgt zum 31.12.2018. Der Gesamtmittelrückfluss in Höhe von 143% liegt leicht unter der damaligen Prognose, was allerdings in Anbetracht des Anfangsinvestitionszeitraumes kurz vor der Finanzkrise als durchaus zufriedenstellend anzusehen ist.

Kritisch wird von Scope die hohe Kostenbelastung der Retailfonds gesehen, da diese eine entsprechend hohe Bruttorendite auf Objektebene der Zielfonds i. H. v. ca. 15-19% p.a. (IRR) erforderlich macht, um die in Aussicht gestellte Fondsrendite von 6-8% p. a. (IRR) zu erreichen.

Gegenwärtig besteht noch eine Abhängigkeit von einer kleineren Gruppe von institutionellen Kunden, die für einen Großteil des beträchtlichen Wachstums der verwalteten Vermögenswerte gesorgt haben. Bei einer erfolgreichen Umsetzung des Geschäftsplanes sollte sich die institutionelle Kundenbasis in den kommenden Jahren deutlich ausweiten.

Aus Sicht von Scope sollte der Nachhaltigkeitsbereich noch weiter ausgebaut werden, wenngleich die Unterzeichnung der UNPRI (UN Principles for Responsible Investment) zum Jahresende 2017 erfolgte und die geplante Erweiterung des Fragebogens für die Zielfondsmanager um ESG-Fragen für mehr Transparenz in den Zielfonds sorgen wird.