



DEUTSCHE FINANCE GROUP

..... INSTITUTIONAL INVESTMENTS

AUSGABE

73

STARTPORTFOLIO

DEUTSCHE FINANCE PRIVATE FUND 11 | INFRASTRUKTUR GLOBAL

WERBUNG

INSTITUTIONELLER ZIELFONDS 1
TANK- UND RASTSTÄTTEN

INSTITUTIONELLER ZIELFONDS 2
LOGISTIK- & VERTEILUNGSZENTREN

INSTITUTIONELLER ZIELFONDS 3
SENIORENHEIME & PFLEGE-EINRICHTUNGEN

INSTITUTIONELLER ZIELFONDS 4
PARKHÄUSER



ASSET MANAGEMENT-NEWS

FEBRUAR
2017

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

der **DEUTSCHE FINANCE PRIVATE FUND 11 | INFRASTRUKTUR GLOBAL** investiert weltweit in ein breit diversifiziertes Portfolio von Infrastruktur-Zielfonds mit dem Ziel, gleichzeitig eine attraktive laufende Verzinsung zu erzielen sowie zusätzlich Wertsteigerungsstrategien umzusetzen. Die laufende Verzinsung wird durch Investitionen in institutionelle Zielfonds mit einem bestehenden Portfolio erreicht, das Vermietungs-, Verpachtungs- oder ähnliche Erträge aus der Nutzung der Infrastruktureinrichtungen erzielt. Wertsteigerungen entstehen durch aktive Asset Management-Maßnahmen wie beispielsweise Erweiterung und Ausbau der Infrastruktureinrichtungen oder sonstige Optimierungsmaßnahmen der Ertrags- und Kostensituation. Die Deutsche Finance Group hat die Due Diligence Prüfung für vier institutionelle Zielfonds bereits weitgehend durchgeführt, die bei erfolgreichem Abschluss das Startportfolio des DEUTSCHE FINANCE PRIVATE FUND 11 darstellen. Dabei handelt es sich um einen institutionellen Zielfonds mit dem Schwerpunkt auf Seniorenheimen und Pflegeeinrichtungen (soziale Infrastruktur) sowie drei institutionelle Zielfonds mit dem Schwerpunkt in den Bereichen E-Commerce Verteilungszentren, Tankstellen und Parkhäuser (wirtschaftliche Infrastruktur).

Mit den besten Grüßen
Ihr

SYMON HARDY GODL
GESCHÄFTSFÜHRER
DEUTSCHE FINANCE ASSET MANAGEMENT GMBH



FAKTEN

DIE **DEUTSCHE FINANCE GROUP** MIT SITZ IN MÜNCHEN UND PRÄSENZEN IN ZÜRICH, PARIS UND LONDON IST EIN INTERNATIONAL AGIERENDER **INVESTMENT MANAGER** UND SPEZIALISIERT AUF **INSTITUTIONELLE PRIVATE MARKET-INVESTMENTS** IN DEN BEREICHEN IMMOBILIEN, PRIVATE EQUITY REAL ESTATE UND INFRASTRUKTUR.

1) **IRR (Internal Rate of Return):** (IRR, engl.: interner Zinsfuß) drückt die rechnerische Verzinsung des jeweils in der Beteiligung kalkulatorisch gebundenen Kapitals unter Berücksichtigung der zeitlichen Komponente aus. Das kalkulatorisch gebundene Kapital ändert sich im Verlauf der Beteiligung (durch Ausschüttungen/Entnahmen). Die IRR-Rendite bezieht sich daher nicht auf die Verzinsung der tatsächlich gezeichneten Kapitaleinlage, sondern des jeweils kalkulatorisch gebundenen Kapitals. Eine Vergleichbarkeit der IRR-Renditen verschiedener Vermögensanlagen ist nur bei gleicher Laufzeit und vergleichbarem Kapitalbindungsverlauf möglich.

2) **Equity Multiple:** Der Multiple (Multiplikator oder Koeffizient) beschreibt den Multiplikator zu einer Ausgangssumme. Eine Ausgangssumme von 100 mit einem Multiplikator von 1,8 versehen ergibt 180, unabhängig von Zeiträumen. In der Regel bezieht sich der Netto-Multiplikator auf das dem Zielfonds zugesagte Kapital bzw. bei einer Transaktion eingesetzte Kapital. Dadurch ist der Netto-Multiplikator zunächst überschlägig besser geeignet, um eine einfache Hochrechnung des rückfließenden Kapitals zu erhalten. Es handelt sich um einen Nominalwert, d.h. zukünftige Rückflüsse werden nicht abgezinst. Die Rentabilität des jeweiligen Investments kann nicht ohne Berücksichtigung der Haltedauer und etwaiger späterer Kosten beurteilt werden.

10

BIS JETZT WURDEN 10 DACHFONDS FÜR PRIVATANLEGER AUFGELEGT

19.000

ÜBER 19.000 ANLEGER VERTRAUEN DEN DEUTSCHE FINANCE-FONDS

342_{MIO.}

BETRÄGT DAS GEZEICHNETE KAPITAL DER BISHER AUFGELEGTEN INVESTMENTVERMÖGEN FÜR PRIVATANLEGER (INKL. AGIO)

9

DAS GESAMTPORTFOLIO DER DEUTSCHE FINANCE-FONDS UMFASST Z. B. 9 HÄFEN

10 %

DIE BEREITS PLATZIERTE DEUTSCHE FINANCE-FONDS ERZIELEN IN 2015 IM MITTELWERT ÜBER 10 % WERTSTEIGERUNG VOR STEUERN

6.835.507

IN 2015 HABEN DIE ANLEGER DES PPP FUND UND IPP FUND I MEHR ALS 6.8 MIO. EUR AUSGESCHÜTTET ERHALTEN

> 2.100

DAS GESAMTPORTFOLIO DER DEUTSCHE FINANCE-FONDS UMFASST BISHER MEHR ALS 2.100 EINZELNE IMMOBILIEN, PRIVATE EQUITY REAL ESTATE- UND INFRASTRUKTUR-INVESTMENTS

152.442

DAS GESAMTPORTFOLIO DER DEUTSCHE FINANCE-FONDS UMFASST Z. B. ÜBER 150.000 WOHNUNGEN, HOTEL ZIMMER, SENIOREN-, UND STUDENTEN-APARTMENTS

36

DAS GESAMTPORTFOLIO DER DEUTSCHE FINANCE-FONDS UMFASST INVESTITIONEN IN 36 LÄNDERN

2.100.657

DAS GESAMTPORTFOLIO DER DEUTSCHE FINANCE-FONDS UMFASST Z.B. MEHR ALS 2.1 MIO. QM BÜROFLÄCHE

INSTITUTIONELLER ZIELFONDS 1 TANK- UND RASTSTÄTTEN IN DEN USA

PROGNOSE: IN 4 JAHREN 17 %* DURCHSCHNITTLICHE
LAUFENDE VERZINSUNG – GESAMTRENDITE ÜBER 25 %*.



Der erste institutionelle Zielfonds ist auf den Erwerb und die Optimierung eines Portfolios von mehr als 400 Tankstellen in den USA ausgerichtet. In den vier Jahren bis zum Verkauf 2020 wird eine durchschnittliche laufende Verzinsung von rund 17 % IRR*¹ netto prognostiziert und die Gesamrendite mit über 25 % IRR*¹ netto berechnet.

FONDSMANAGEMENT

Der institutionelle Fondsmanager mit Hauptsitz in Boston wurde 1993 gegründet und hat Niederlassungen in San Diego, Washington D.C., Dallas, Orlando und Portland. Mit über 80 Mitarbeitern wurden bislang mehr als 2 Mrd. USD investiert und rund 1 Mrd. USD realisiert. Dabei wurde mit einer durchschnittlichen Haltezeit von 5 Jahren eine Nettorendite von 27,8 % IRR*¹ erwirtschaftet.

FONDSTRATEGIE

Die Strategie des institutionellen Zielfonds besteht darin, bis zu 450 ausgesuchte Tankstellen möglichst kleinteilig von unprofessionellen Eigentümern zu erwerben, in das bestehende Portfolio zu integrieren und dabei Skaleneffekte zu generieren. Anschließend werden die Tankstellen unter einem gemeinsamen Branding mehrere Jahre optimiert und schließlich als Portfolio an einen großen institutionellen Erwerber veräußert oder an den Kapitalmärkten gelistet. Diese Strategie verbindet sämtliche Aspekte einer klassischen Wertsteigerungsstrategie bei gleichzeitiger Erzielung nachhaltiger Cash Flows. Aufgrund der fragmentierten Eigentümerstruktur bei Tankstellen in

den USA ist häufig ein Einzelkauf möglich, bei denen der Kaufpreis zu EBIT-multiples von unter 5.x*² möglich ist, während er bei Portfolioverkäufen 9.x*² beträgt, also knapp doppelt so hoch ist. Darüber hinaus lassen sich bei einem Portfolio von mehreren hundert Tankstellen Skaleneffekte beim Wareneinkauf und der Vermarktung realisieren und so die Profitabilität erheblich steigern.

INVESTORENKREIS

Der institutionelle Zielfonds ist an institutionelle Investoren gerichtet. Versicherungsgesellschaften, Investmentgesellschaften und Family Offices aus Europa und den USA gehören zum aktuellen Investorenkreis. Der Fondsmanager investiert bis zu 3 Mio. USD eigenes Kapital.

INSTITUTIONELLER ZIELFONDS 2 LOGISTIK- & VERTEILUNGSZENTREN IN DEN USA

PROGNOSE: IN 6 JAHREN 8 %* DURCHSCHNITTLICHE
LAUFENDE VERZINSUNG – GESAMTRENDITE 14 – 16 %*.



Der zweite institutionelle Zielfonds ist auf den Erwerb und die Optimierung eines Portfolios von rund 50 E-Commerce Logistik- und Verteilungszentren im Südosten der USA ausgerichtet. In den 6 Jahren bis 2022 wird eine durchschnittliche laufende Verzinsung von rund 8 % IRR*¹ netto prognostiziert und die Gesamrendite mit 14 – 16 % IRR*¹ netto berechnet.

FONDSMANAGEMENT

Der institutionelle Fondsmanager ist seit 1978 in den Sunbelt Staaten der USA tätig und hat Büros in verschiedenen Standorten in Alabama und Florida. Mit heute mehr als 40 Mitarbeitern wurden in der Vergangenheit Transaktionen im Wert von mehr als 150 Mio. USD durchgeführt und dabei eine laufende Verzinsung von knapp 11 %* netto sowie eine Gesamrendite von 17 % IRR*¹ netto erwirtschaftet.

FONDSTRATEGIE

Die Strategie des institutionellen Zielfonds besteht darin, das derzeitige Portfolio von 31 Logistik- und Verteilungszentren zu optimieren und in den kommenden 5-6 Jahren auf bis zu 50 zu erweitern. Besonderer Fokus liegt dabei auf der wachsenden Bedeutung des elektronischen Wareneinkaufs und deren Auswirkungen auf Logistik- und Verteilungszentren. Es wird erwartet, dass sich die Nachfrage nach entsprechenden Infrastruktureinrichtungen in den nächsten Jahren vor allem in Ballungszentren fortsetzt, weil die Einkaufsentscheidung von Online-Käufern primär durch die Liefer-

geschwindigkeit bestimmt wird und dies Kundennähe voraussetzt. Nach erfolgreicher Stabilisierung soll das Portfolio an einen großen institutionellen Investor veräußert oder an den Kapitalmärkten gelistet werden. Die geplanten Asset Management-Maßnahmen zur Erzielung einer Wertsteigerung umfassen Vermietungs- und Finanzierungsaktivitäten sowie die Renovierung und Erweiterung bestehender Zentren.

INVESTORENKREIS

Neben Investmentgesellschaften und Family Offices aus den USA und Südamerika sind der Manager des institutionellen Zielfonds und dessen Angestellte mit rund 40 Mio. USD in das bestehende Portfolio investiert.

INSTITUTIONELLER ZIELFONDS 3 SENIORENHEIME UND PFLEGE- EINRICHTUNGEN IN DEN USA

**PROGNOSE: IN 7 JAHREN 7-8 %* DURCHSCHNITTLICHE
LAUFENDE VERZINSUNG – GESAMTRENDITE 13-14 %*.**



Der dritte institutionelle Zielfonds ist auf die Finanzierung von Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen von Seniorenheimen und Pflegeeinrichtungen in den USA ausgerichtet. In den 7 Jahren bis 2023 wird eine durchschnittliche laufende Verzinsung von rund 7-8 % IRR¹ netto prognostiziert und die Gesamrendite mit 13-14 % IRR¹ netto berechnet.

FONDSMANAGEMENT

Der institutionelle Fondsmanager mit Sitz in New Jersey wurde 2000 als Einheit einer Investmentbank gegründet und hat seitdem Finanzierungen von Seniorenheimen und Pflegeeinrichtungen für mehr als 340 Mio. USD durchgeführt. Dabei wurde eine durchschnittliche Rendite von 17,5 % IRR¹ brutto erzielt.

FONDSTRATEGIE

In den USA gibt es derzeit rund 23.500 Seniorenheime und Pflegeeinrichtungen, wobei das Eigentum hochgradig fragmentiert ist und die Nachfrage angesichts der alternden Bevölkerung das Angebot an verfügbaren Plätzen erheblich übersteigt. Die Strategie des institutionellen Zielfonds besteht darin, Finanzierungen für den Umbau oder die Erweiterung von bestehenden Seniorenheimen und Pflegeeinrichtungen mit einer Laufzeit von 24-36 Monaten zur Verfügung zu stellen. Dabei arbeitet der institutionelle Zielfonds typischerweise mit Betreibern und Eigentümern der Seniorenheime und Pflegeeinrichtungen zusammen, mit denen er bereits eine langjährige Geschäftsbeziehung unterhält. Nach Durchführung der Umbau- oder

Erweiterungsmaßnahmen können sich die Betreiber der Einrichtungen im Rahmen von staatlichen Förderprogrammen erheblich preiswerter refinanzieren, so dass die Rückzahlung gewährleistet ist. Der institutionelle Fondsmanager hatte daher in seiner gesamten Geschäftstätigkeit keinen einzigen Zahlungsausfall zu verzeichnen.

INVESTORENKREIS

Der institutionelle Zielfonds ist an institutionelle Investoren gerichtet. Versicherungsgesellschaften, Investmentgesellschaften und Family Offices aus Europa und den USA gehören zum aktuellen Investorenkreis. Der Fondsmanager investiert bis zu 3 Mio. USD eigenes Kapital.

INSTITUTIONELLER ZIELFONDS 4 PARKHÄUSER IN CHINA

**PROGNOSE: IN 8 JAHREN 10-12 %* DURCHSCHNITTLICHE
LAUFENDE VERZINSUNG – GESAMTRENDITE 20 %*.**



Der vierte institutionelle Zielfonds ist auf den Erwerb und die Optimierung eines Portfolios von Parkhäusern in first und second tier cities in China ausgerichtet. In den 8 Jahren bis 2024 wird eine durchschnittliche laufende Verzinsung von rund 10-12 % IRR¹ netto prognostiziert und die Gesamrendite mit 20 % IRR¹ netto berechnet.

FONDSMANAGEMENT

Der institutionelle Fondsmanager mit Sitz in Hong Kong wurde 2006 gegründet und verwaltet rund 1 Mrd. USD in 4 institutionellen Zielfonds mit verschiedenen Investmentstrategien in Süd-Ost Asien. Die Deutsche Finance Group hat 2014 in den Vorgängerfonds dieses institutionellen Zielfonds investiert, der seit 19 Parkhäuser mit rund 8.000 Parkplätzen in sechs Städten in China erworben und eine Nettorendite von 17,4 % IRR¹ erzielt.

FONDSTRATEGIE

Die Strategie des institutionellen Zielfonds besteht darin, bestehende Parkhäuser zu erwerben und den operativen Betrieb durch verschiedene Portfolio Management-Aktivitäten zu verbessern. Dazu gehören neben baulichen Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen auch automatisierte Parkleitsysteme, nachfragegesteuerte Bezahlssysteme sowie die anderweitige Nutzung von freien Flächen zum Beispiel für „self-storage“. Daneben wird erwartet, dass sich die durchschnittlichen Parkgebühren denen in westlichen Ländern annähern und im Laufe der nächsten Jahre verdreifachen werden.

INVESTORENKREIS

Neben Universitäten sind Investmentgesellschaften und Family Offices aus den USA, Asien und Europa in den institutionellen Zielfonds investiert. Der Manager wird bis zu 10 Mio. USD investieren.





DEUTSCHE FINANCE GROUP

..... INSTITUTIONAL INVESTMENTS

AUSGABE

73

WpHG-KONFORM ERSTELLTES DOKUMENT

*** Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.**

Wichtige Hinweise: Es kann aufgrund der angegebenen Renditekennziffern nicht auf die Wertentwicklung auf institutioneller Zielfondsebene geschlossen werden, da die jeweiligen Zielfonds regelmäßig weitere Investments eingegangen sind, die sich oftmals noch nicht im Veräußerungsstadium befinden. Es ist zudem keine Aussage zu den Gesamtauszahlungen bzw. Wertentwicklung auf der jeweiligen Dachfondsebene möglich, da auf dieser Ebene weitere Kosten anfallen. Im übrigen können die dargestellten Kennziffern (Multiple bzw. IRR-Rendite) jeweils nur den Erfolg des jeweiligen Zielfonds-Investments darstellen, die auf Basis der von den institutionellen Zielfonds zur Verfügung gestellten Quartalsberichte sowie testierten Jahresabschlüsse ermittelt werden. Im Hinblick auf die Angaben zu den Multiplern auf Zielfonds ist zu berücksichtigen, dass diese nicht auf die Dachfondsebene bezogen werden dürfen, da das auf dieser Ebene von Anfang an das eingesetzte Kapital höher ist als das in den jeweiligen Zielfonds investierte Kapital.

Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung, Anlagevermittlung oder Anlageempfehlung dar, sondern dienen lediglich als Marketinginformation. Sie sind unverbindlich, ohne Anspruch auf Vollständigkeit und bilden keine Grundlage für einen Vertrag oder für die Begründung von Rechtspflichten. Soweit in diesem Dokument enthaltene Daten erkennbar von Dritten stammen (z. B. bei Quellenangaben), wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Daten keine Gewähr übernommen. Kapitalanlagen der dargestellten Art sind stets längerfristige unternehmerische Beteiligungen, die wirtschaftliche, steuerliche und rechtliche Risiken beinhalten, die im Extremfall einen Totalverlust des eingesetzten Kapitals bedeuten können. Maßgeblich für eine Entscheidung über die Investition in die dargestellte Art von Kapitalanlagen sind allein die Angaben in den für jedes Produkt vorgehaltenen aktuellen Verkaufsprospekten. Eine fundierte Beteiligungsentscheidung sollte daher allein nach Kenntnis des Inhalts eines Verkaufsprospekts getroffen werden. Der Verkaufsprospekt einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag inkl. etwaiger Aktualisierungen und Nachträge und die aktuellen wesentlichen Anlegerinformationen, der letzte veröffentlichte Jahresbericht sowie die Mitteilung zum Nettoinventarwert sind als deutschsprachige Dokumente bei der DF Deutsche Finance Investment GmbH, Ridlerstraße 33, 80339 München, auf einem dauerhaften Datenträger, bspw. in Papierform, sowie als Download unter www.deutsche-finance.de/investment erhältlich. Bildnachweis: istockphoto.com, Deutsche Finance Group



DF Deutsche Finance Asset Management GmbH
Ridlerstraße 33
80339 München

Telefon +49 (0) 89 - 64 95 63 - 0
Telefax +49 (0) 89 - 64 95 63 - 10

info@deutsche-finance.de
www.deutsche-finance-group.de