

## Deutsche Finance: Infrastrukturportfolio mit 5 % Ausschüttung

Infrastruktur-Investitionen sind nicht erst seit der noch kurzen Ägide des neuen US-Präsidenten im Fokus von institutionellen und privaten Anlegern. Aber Trump-Impuls hin oder her – fest steht für die Zukunft auf jeden Fall eines: Die nächste Dekade wird durch deutlich höheren Investitionsbedarf der öffentlichen Infrastruktur geprägt werden, bis hin zu Milliarden-schweren Investitionsprogrammen in Infrastruktur weltweit. Allein mit staatlichen Mitteln kann diese Herkules-Aufgabe aber nicht bewältigt werden, nicht zuletzt weil der Staat als Investor oft nicht der beste Baumeister ist, siehe das klassische Brückenende ins Nirgendwo oder den Berliner Flughafen. Früher oder später kommen Anleger also nicht daran vorbei, sich ernsthaft mit dem Thema 'Infrastruktur' zu befassen, wenn ihr eigenes Portfolio nicht 'baufällig' werden soll.

Die Deutsche Finance Group beweist demnach ein gutes Timing, indem sie mit dem DF Deutsche Finance PRIVATE Fund 11 – Infrastruktur Global gerade jetzt einen regulierten Publikums-AIF mit dem Schwerpunkt auf globalen Infrastrukturinvestitionen auflegt (vgl. 'k-mi'-PC 04/17). Doch das Thema kommt nicht über Nacht, erläutert Deutsche Finance-CEO Thomas Oliver Müller gegenüber 'k-mi': "Wir als Deutsche Finance verfügen über ein einzigartiges globales Netzwerk zu finanzstarken institutionellen Investoren und institutionellen Produktanbietern. In den letzten 3 Jahren konnten wir in unserem institutionellen Netzwerk feststellen, dass Infrastrukturinvestments aufgrund der aktuellen Lage an den Kapitalmärkten, vor allem der schwierigen Situation bei Staatsanleihen, seit geraumer Zeit stärker in den Fokus institutioneller Investoren rücken. Die typischen Gründe, warum institutionelle Investoren Investments in Infrastruktur vornehmen, sind hauptsächlich stabile Zahlungsströme, langfristiger Werterhalt, geringe Volatilitäten, eine höhere Diversifikation und oftmals auch Inflationsschutz. Genau diese Vorteile wollen wir mit unsrem neuen DF Deutsche Finance PRIVATE Fund 11 auch Privatanlegern bieten."



Thomas Müller, CEO

"Nicht nur angesichts maroder deutscher Autobahnbrücken ist klar: Der Bedarf an Infrastrukturinvestitionen wächst kontinuierlich und kann von staatlicher Seite kaum mehr finanziert werden", ergänzt Deutsche Finance KVG-Geschäftsleiter André Schwab und ordnet die Dimensionen ein: "Der Bedarf an Investitionen in Schwellenländern beläuft sich nach Schätzungen der IFC (Weltbank) für die nächsten 10 Jahre auf mehr als 2 Billionen US-\$ pro Jahr, doppelt so viel wie heute investiert wird. Laut Schätzung der OECD wird der weltweite kumulierte Infrastrukturbedarf bis

2030 auf über 65 Billionen US-\$ ansteigen." Genau hier setzt die Investitionsstrategie des Deutsche Finance PRIVATE Fund 11 an: Der AIF investiert weltweit in ein ausgesuchtes

Portfolio von institutionellen Infrastruktur-Zielfonds, die wiederum Spezialisten in ihren lokalen Märkten sind. Dies ist die klassische und bewährte Vorgehensweise von großen institutionellen Investoren: "Selbst marktprägende Institutionelle Investoren treten i. d. R. bei globalen Investitionen nicht selbst als Asset Manager auf, sondern suchen Partnerschaften mit lokalen institutionellen Fondsmanagern in Zielmärkten, in denen Infrastrukturinvestments entsprechend ihrer Anlagestrategie realisiert werden sollen", so DF-CEO Müller. Für Investoren haben Infrastruktur-Investitionen vor allem folgende Vorteile, erläutert Schwab: "Infrastrukturprojekte haben in der Regel ein stabiles Ertragspotenzial und eine starke Wettbewerbsstellung. Hintergrund hierfür ist, dass Infrastrukturanlagen eine große Kundenbasis haben, da sie zum Teil täglich genutzt werden und nicht ersetzbar sind. Sie haben wegen langer Planfeststellungsverfahren und/ oder langer Konzessionslaufzeiten oft monopolartigen Charakter."

Im aktuellen AIF Deutsche Finance PRIVATE Fund 11 wurden zudem die Blind-Pool-Risiken schon deutlich reduziert: "Es wurde bereits ein Startportfolio von 4 Zielfonds identifiziert und geprüft", so Symon Hardy Godl, GF der DF Deutsche Finance Asset Management GmbH: "Wir investieren weltweit in ein



Ihr direkter Draht ... (Mo.-Do. 15-18 Uhr, Fr. 9-12 Uhr)



02 11 / 66 98 - 164

Fax: 02 11 / 69 12 - 440

e-mail: kmi@kmi-verlag.de

... für den vertraulichen Kontakt

### Impressum

markt intern Verlagsgruppe – kapital-markt intern Verlag GmbH, Grafenberger Allee 30, D-40237 Düsseldorf. Tel.: +49 (0)211 6698 199, Fax: +49 (0)211 6912 440. www.kmi-verlag.de. Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Dipl.-Ing. Günter Weber. Gerichtsstand Düsseldorf. Handelsregister HRB 71651. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verlages.

kapital-markt intern Herausgeber: Dipl.-Ing. Günter Weber. Chefredakteur: Redaktionsdirektor Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Redaktionsdirektor Rechtsanwalt Gerrit Weber. Redaktionsbeirat: Dipl.-Ing. Dipl.-Oen. Erwin Hausen, Christoph Morisse M.A., Rechtsanwalt Dr. Axel J. Prümmer, Christian Prüßing M.A. Druck: Theodor Gruda, www.gruda.de. ISSN 0173-3516

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 bpsw. 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 in den USA und Asien 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). Die Zielfonds liefern u. a. hohe laufende Ausschüttungen und werden von erfahrenen Fondsmanagern aus Boston, New Jersey, Alabama/Florida und Hong Kong gemanagt. Die Co-Investoren, mit denen die Anleger der Deutschen Finance dort am Tisch bzw. Board sitzen, sind ein exklusiver Kreis von Versicherungsgesellschaften, Investmentgesellschaften, Universitäten und Family Offices aus der ganzen Welt.

Dass die Deutsche Finance Group über hinreichende Erfahrung bei der Auswahl von institutionellen Zielfonds im Bereich Immobilien und Infrastruktur verfügt, kann sie auch anhand aktueller Exit-Beispiele bestehender Investments belegen: Ein institutioneller Infrastruktur-Zielfonds des DF-Dachfonds **PPP Privilege Private Partners Fund** hat im Januar 2017 seine Beteiligung an einem auf den Einbau und die Vermietung von intelligenten Strom- und Gaszählern spezialisierten Unternehmen ('Meter Asset Provider') veräußert und dabei eine Rendite von 28,3 % IRR brutto sowie einen multiple von 3,7x brutto realisiert. Die laufende Ausschüttung während der knapp 10jährigen Haltedauer des Investments betrug dabei durchschnittlich 13,9 % p. a. Nicht zuletzt aufgrund dessen schlägt die PPP-Geschäftsführung den Anlegern der Deutschen Finance aktuell eine Vorabausschüttung für das Geschäftsjahr 2017 in Höhe von 15 % vor! Ein weiteres Exit-Beispiel ist das Investment eines institutionellen Zielfonds, in den der **AGP Advisor Global Partners Fund** vor fünf Jahren investiert hatte. Dieser steuerte und finanzierte das Wachstum eines Parkhausbetreibers in den USA durch insgesamt 18 zusätzliche Akquisitionen von Parkhäusern bzw. kleineren Parkhausportfolios. Dadurch sowie durch gezieltes Kostenmanagement und weitere Asset Management-Maßnahmen konnte der Jahresgewinn der Gesellschaft um mehr als 70 % gesteigert werden. Beim Verkauf wurde daher ein multiple von 2,6x brutto sowie ein IRR von 24 % brutto realisiert.

Neben dem Privatkundengeschäft expandiert die Deutsche Finance Group auch im institutionellen Geschäft. Bereits im Jahr 2016 konnte ein weiteres Versicherungs-Mandat über 120 Mio. € für den Aufbau eines internationalen Immobilienportfolios gewonnen werden. Aktuell hat die Deutsche Finance ein Office in London gegründet, das von **Frank Roccogrande** und **Gavin Neilan** geleitet wird. "Beide verfügen über langjährige Erfahrung und einen exzellenten Track Record im Bereich der institutionellen Kapitalanlagen", so Dr. **Sven Neubauer**, CIO und Partner bei Deutsche Finance Group. "Neben Präsenzen in München, Zürich und Paris ist London ein wesentlicher Standort, um institutionellen Investoren Finanzdienstleistungen, Asset Management, Fondsmanagement und Anlegerberatung anbieten zu können. Als Assetmanager mit Fokus auf internationale Investitionsstrategien ist es ein logischer Schritt, bereits bestehende Netzwerke in London mit einem neuen Standort zu festigen und unsere Expertise für unsere Investoren in wichtigen Finanzmetropolen einzusetzen." Über ihre Tochtergesellschaft in London legt die Deutsche Finance Group zudem den ersten institutionellen Immobilienzielfonds auf. "Der Fonds trägt den Namen **Deutsche Finance International European Value Add Fund**, ist domiziliert in Luxemburg und richtet sich an institutionelle Anleger ab einem Anlagevolumen von 5 Mio. €. Die Investmentstrategie des Fonds ist auf Immobilieninvestments in Deutschland, Großbritannien, Frankreich und Spanien sowie auf die nordischen Märkte ausgerichtet", gibt Dr. Neubauer einen weiteren Ausblick auf 2017.

**'k-mi'-Fazit:** Mit dem DF Deutsche Finance PRIVATE Fund 11 – Infrastruktur Global gelingt der Deutsche Finance die Bündelung zahlreicher Vorteile: ++ Globale Diversifizierung ++ Laufende prognostizierte Ausschüttung ++ Geringe Korrelation zu Aktien und Rentenmärkten und damit auch zu börsennotierten Infrastruktur-Titeln und Fonds ++ Reduziertes Blind-pool-Risiko durch ein Startportfolio ++ Sinnvolle Ergänzung zu Immobilien-Portfolios.

Auszug aus 'k-mi' 12/17 vom 24.03.2017

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

steuerberater intern  
immobilien intern  
umsatzsteuer intern  
Ihr Steuerberater  
steuer@ip GmbH intern  
EXCLUSIV (Schweiz)



Bank intern  
Kapital-markt intern  
finanztip  
versicherungstip  
investment intern  
inside track (USA)