

Deutsche Finance: Strategie-Evolution nach 2-Mrd-Schallmauer

Wie in jedem Jahr legt die Deutsche Finance Group 'k-mi' auch in diesem Jahr die Entwicklung der Publikums-Dachfonds transparent offen (vgl. 'k-mi' 44/16, 45/17). Ebenso darf ein Blick in die Zukunft der gesamten Unternehmensgruppe hierbei natürlich wie immer nicht fehlen. Die letzten Jahre waren bei der Deutschen Finance insbesondere durch ein kontinuierliches Anwachsen des institutionellen Volumens geprägt: Zum Jahresende 2018 wird das verwaltete Volumen (Assets under Management) insgesamt voraussichtlich bei 2,058 Mrd. € liegen und damit über der 2-Mrd.-€-Schallmauer, gegenüber 1,150 Mrd. € im Jahr 2017. Auf Kundenseite ist dieses AuM-Volumen von über 2 Mrd. € zudem relativ breit diversifiziert: ++28% entfallen auf Publikumsfonds sowie ++2% auf Family-Offices ++15% verwaltet die Deutsche Finance in Einzelmandaten für die Versicherungskonzerne **WWK** und **Versicherungskammer Bayern** ++ Etwa ein Viertel des AuM verwaltet der Asset-Manager über seine Tochtergesellschaft **DF America** in mehreren Co-Investments bzw. Club-Deals mit institutionellen Investoren in den USA ++ Schließlich macht das Leuchtturm-Projekt '**Olympia London**' mit umgerechnet ca. 600 Mio. € ca. 29% des Volumens aus, das durch mehrere institutionelle Investoren wie bspw. die **Bayerische Versorgungskammer** beigesteuert wird.

Diese Verteilung gibt schon einen guten Ausblick auf die künftige Gesamtstrategie der Deutsche Finance, aber werfen wir zunächst einen Blick auf das Publikumsgeschäft: Die Münchener haben bislang 12 Publikums-AIF sowie eine Vermögensanlage für Privatinvestoren aufgelegt, mit einem Volumen von 580 Mio. €. Im Jahr 2018 wird die Platzierungsleistung der Deutsche Finance im Publikumsbereich voraussichtlich über 100 Mio. € liegen (in den ersten 10 Monaten des Jahres 2018 waren es bereits über 82 Mio. €). Im Jahr 2018

startete zudem die planmäßige Auflösung des **PPP Privilege Private Partners Fund**, des ersten Publikumsfonds der Deutschen Finance, mit einem Gesamtmittelrückfluss in Höhe von 143% an die Anleger, prospektiert waren 145%. Der PPP Fund meisterte alle Finanzkrisen und verfügte über ein breit diversifiziertes Gesamtportfolio, bestehend aus sechs institutionellen Zielfonds, mit Investitionen in elf Ländern und 130 Direktinvestments aus dem Bereich Private Equity Real Estate, Immobilien und Infrastruktur (vgl. 'k-mi' 41/18).

Die laufenden Publikumsfonds konnten im Jahr 2017 gemäß den testierten Jahresberichten nicht durchgehend weitere Wertsteigerungen auf Dachfondsebene erzielen. Die Werte bzgl. der Entwicklung der Nettoinventarwerte streuen teilweise zwischen +16,9% (**DF Portfolio Fund I**) und -12,4% (**AGP Fund I**). Dies ist vor allem auf zwei Faktoren zurückzuführen, erläutert Deutsche Finance-Geschäftsführer **Symon Godl** gegenüber 'k-mi': "2017 war ein besonderes Währungsjahr. Aufgrund von Bilanzierungserfordernissen haben wir das Türkei-Portfolio im **AGP Fund I** in türkischer Lira bewertet mit den entsprechenden Buchverlusten, die dabei entstehen. Die Zahlungsströme erfolgen hier jedoch überwiegend in Euro oder US-Dollar, so dass die Investoren von buchmäßigen Währungsverlusten größtenteils gar nicht direkt betroffen sind." Der TVPI, also die Gesamtentwicklung der Zielinvestments, lag beim **AGP Fund I** zum Stichtag 31.12.2017 bei 1,37, so dass bislang bereits eine operative Netto-Wertsteigerung von 37% geschaffen wurde. "In einem extrem herausfordernden Umfeld haben die Zielfonds überwiegend operative Gewinne erwirtschaftet", wertet Godl die Zahlen. "Der zweite Faktor für die Entwicklung der Nettoinventarwerte", betont Godl gegenüber 'k-mi', "liegt darin, dass wir in 2017 ebenfalls ein Rekordjahr an Kapitalabrufen hatten. Unsere Zielfonds haben 123 Mio. € u. a. von unseren Ansparfonds im letzten Jahr abgerufen. Durch die Berechnungsmethode und Bilanzierungsvorgaben relativieren diese neuen Investitionen, die u. a. aufgrund des J-Curve-Effekts naturgemäß noch keine sofortige Wertsteigerung aufweisen können, zunächst rechnerisch die bisherigen Wertsteigerungen." An der prognostizierten Gesamtauszahlung von bis zu 195% des eingezahlten Kapitals halte man



DEUTSCHE FINANCE GROUP

Ihr direkter Draht ...



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, Rechtsanwalt Dr. Axel J. Prüm, Christian Prüßing M.A., Dipl.-Oec. Curt Jürgen Wulle. Druck: Theodor Gruda, www.gruda.de. ISSN 0173-3516

aber natürlich fest, erklärt Godl stellvertretend am Beispiel dieses Fonds, dessen Ansparphase noch andauert: *"Der AGP Fund I befindet sich weiterhin plangemäß in der Investitionsphase."*

"Darüber hinaus haben wir zudem besondere Portfoliomaßnahmen hinsichtlich der Türkei unternommen", ergänzt Deutsche Finance-CIO Dr. **Sven Neubauer** den spezifischen aktiven Management-Ansatz: *"Unter anderem haben wir den vorzeitigen Verkauf des Shoppingcenter-Portfolios in der Türkei mitveranlasst mit einem Gewinn von 30 %. Wir optimieren auf diese Weise permanent unser Portfolio und unsere Strategie."* Gegenüber 'k-mi' gibt der Deutsche Finance-Investmentvorstand einen exklusiven Ausblick auf die neuen Strategie-Elemente der Deutschen Finance, die auch schon beim bevorstehenden Start des neuen Publikumsfonds DF PRIVATE Fund 13 zum Tragen kommen: *"Wir werden mehr Euro-Investments tätigen und uns insgesamt mehr auf Europa und die USA konzentrieren. Das heißt auch, weniger Schwellenländer im Portfolio",* so Neubauer: *"Insbesondere werden wir aber weniger Zielfonds zeichnen, sondern in den Regionen, in denen wir selbst inzwischen mit Management-Teams vor Ort sind, eigene Transaktionen vornehmen in Form von Club Deals, Co-Investments und Joint-Ventures."*

Zur Begründung erläutert der DF-CIO: *"Wir haben im institutionellen Geschäft inzwischen so viel Erfahrung gewonnen, um sagen zu können, dass der Club Deal für uns die beste Investitionsstrategie ist. Hiervon soll auch verstärkt unser Privatkundengeschäft profitieren",* so Neubauer: *"In Regionen, in denen wir nicht vor Ort sind, also bspw. in Asien werden wir weiterhin über institutionelle Zielfonds von Dritt-Managern investieren. Aber in den USA und Europa sind wir inzwischen selbst erfolgreich vor Ort und können die Transaktionen mit Co-Investoren selbst strukturieren und operativ betreuen. Hierdurch sind wir noch näher am operativen Geschehen und an den Werttreibern der Investments",* resümiert der Deutsche Finance-CIO die Erfahrungen aus dem institutionellen Investmentgeschäft in den Segmenten Immobilien und Infrastruktur: *"Der Club Deal ist für uns zudem eine optimale Möglichkeit, die Laufzeit von einzelnen Investments besser zu steuern. Im Rahmen von Zielfonds ist eine solche Feinsteuerung, um auf Marktgegebenheiten idealerweise zu reagieren, nicht immer möglich."*

Dass die Deutsche Finance hierbei erfolgreich ist und ihr Handwerk versteht, hat sie zuletzt wieder unter Beweis gestellt: Die Investmenttätigkeit der Deutschen Finance in Europa wird inzwischen aus London gesteuert. Die dortige Niederlassung **DF International** (London) wurde Anfang 2017 gegründet und hat mittlerweile zehn Mitarbeiter. Das Londoner Büro verwaltet den institutionellen Zielfonds **DFI European Value Add Fund**, der u. a. in den Segmenten Wohnimmobilien und Studentenapartments in Spanien, Dänemark und UK investiert. Prunkstück der Investmentstrategie ist allerdings der Ankauf des renommierten **OLYMPIA Exhibition Center London** im März 2017 zu einem Kaufpreis 296 Mio. GBP gemeinsam mit einem Konsortium von institutionellen Investoren unter der Führung der Deutschen Finance. Auf 5,7 ha Eigentum in Kensington/Hammersmith befindet sich dort die größte Ausstellungs- und Messefläche in Central London, auf der vor allem Verbrauchermessen stattfinden. *"Es handelt sich um eines der derzeit größten Immobilienprojekte in London. Wir werden das Areal durch zahlreiche Entwicklungsmaßnahmen – Logistik, Hotellerie, Büro, Kino, Restaurants – in einem Volumen von bis zu 700 Mio. GBP aufwerten und zudem besser und organischer in das städtebauliche Umfeld integrieren. Das bereits modernisierte Ausstellungsgelände, das ohnehin sehr profitabel operiert, bietet zudem enorme Flächenreserven",* erläutert Godl: *"Unser Entwicklungs- und Investitionshorizont bei diesem Projekt beträgt ca. 5 Jahre, mit dem Ziel, ein Brutto-Multiple von 2,4x zu erzielen."*

'k-mi'-Fazit: Mit dem Überspringen der 2-Mrd.-Euro-Grenze hat die Deutsche Finance eine weitere Schallmauer durchbrochen. Das Jahr 2018 ist für den Asset-Manager somit ein Jahr der entscheidenden Weichenstellungen: Neben der Auflösung des ersten Publikumsfonds und dem Leuchtturmprojekt 'Olympia' steht die Evolution der Strategie im Fokus: Die Erfahrungen und erweiterten Zugangswege aus dem institutionellen Geschäft ermöglichen die Konzeption einer neuen Generation von Publikumsfonds mit weiterentwickelten Investitionsstrategien. Mehr zu dem neuen Publikumsfonds und den Aktivitäten der Deutschen Finance in den USA in Kürze.

– Auszug aus 'k-mi' 49/18 vom 07.12.2018 –