

## Deutsche Finance Group: Turbo-Exits durch die richtige Strategie

Die Deutsche Finance Group mit Sitz in München konnte sich in den letzten Jahren als unabhängige und inhabergeführte Unternehmensgruppe inmitten turbulenter Märkte und Zeiten stetig etablieren – als Berater für institutionelle Investoren, Family Offices und als Emittent von diversifizierten und global investierenden Dachfonds für Privatinvestoren im Segment Immobilien und Infrastruktur. Über den letzteren Bereich der Publikumsfonds legt der Anbieter aktuell mittels der Fonds-Geschäftsberichte und -Jahresabschlüsse Rechenschaft ab – und die Ergebnisse können sich wirklich sehen lassen: Mit einem Plazierungsvolumen neben den institutionellen Beratungsmandaten von ca. 35 Mio. € im Privatkundenbereich konnte sich die Deutsche Finance im Jahr 2010 gegen den stagnierenden allgemeinen

DEUTSCHE FINANCE GROUP

Markttrend erneut gut behaupten. Die Attraktivität der **AGP Advisor Global Partners Fund**-Serie der Deutschen Finance bei Kunden und Vertrieb ist u. E. nicht nur auf die börsenunabhängige institutionelle Finanzstrategie dieser Dachfonds zurückzuführen, sondern ebenfalls auf deren flexible Beteiligungsmöglichkeiten mittels Ansparkomponenten. Hinzu kommen nun als zusätzlicher Anreiz und Bestätigung der Strategie die positiven Ergebnisse der bisherigen Fonds, die mit hohen und vor allem schnellen Rückflüssen glänzen: Allen voran der **PPP Privilege Private Partners Fund**, der 2008 geschlossen wurde.

Der Dachfonds ist plangemäß in drei Zielfonds aus den Bereichen Immobilien und Infrastruktur in Europa, Pan-Asien und Brasilien investiert (genaue Portfoliostruktur siehe Tabelle). Bereits im Laufe des ersten und zweiten Quartals 2011 erwartet das Asset-Management der Deutschen Finance die komplette Rückführung des Eigenkapitals aus dem brasilianischen Immobilienfonds, obwohl dieser erst einen Teil seiner Objekte veräußert hat. Damit kann die Deutsche Finance ihren Anlegern im PPP die Wahlmöglichkeit per Gesellschafterbeschuß anbieten, die Erträge entweder auszuschütten oder einen vierten, vom Management selektierten und bspw. auf Indien fokussierten Immobilienfonds zu zeichnen. Die Anleger, die ursprünglich drei Zielfonds mittelbar gezeichnet haben, erhalten damit die Chance, sich ohne zusätzlichen Aufwand an vier Zielfonds beteiligen zu können, da aus dem bestehenden Brasilien-Investments nach Rückführung des EKs weiter hohe Gewinne erwartet werden, die per Ende 2010 mit einer IRR-Kennziffer von ca. 37 % p. a.

PPP Fund: aufgelegt 2008		Portfolio-Wertentwicklung seit Auflegung: 17,19% (Stand: 30.09.2010)			
	Region	Sektor	Stil	Brutto-IRR Plan	Brutto-IRR Ist
Zielfonds 1	Europa	Infrastruktur	Core	10%	-0,40%
Zielfonds 2	Pan-Asien	Office, Residential	Value Added	20%	20,69%
Zielfonds 3	Brasilien	Residential u. Office Developm.	opportunistisch	27%	37,81%
Zielfonds 4*	Indien	Residential u. Office Developm.	opportunistisch	27%	n. a.

\* optional nach Gesellschafterbeschuß; n. a.: Noch keine Renditekennziffer verfügbar

bewertet werden. Ähnlich erfolgreich und aussichtsreich entwickelt sich der pan-asiatische Immobilienfonds, dessen Portfolio Ende 2010 mit einer IRR von ca. 20 % bewertet wird, was leicht über Plan liegt. Der Fonds hat bislang ca. 32 % des Kapitals abgerufen und in Objekte in Sydney, Melbourne, Tokyo und Yokohama investiert. Das in Sydney zwecks Neupositionierung akquirierte Office-Gebäude weist bspw. bereits jetzt einen weit über Plan liegenden Vermietungsstand von 95 % auf, so daß die Veräußerung des Objekts ebenfalls vorzeitig vor dem avisierten Exit in 2014 erfolgen könnte und somit auch bei diesem Zielfonds zu einer deutlich kürzeren Kapitalbindung auf Seiten der Anleger führt. Einzig der Infrastruktur-Zielfonds weist mit seiner Renditekennziffer derzeit den für die ersten Jahre typischen J-Curve-Effekt auf, der durch die Inangangsetzung des Fondsbetriebs und der Investments entsteht.

Solche Highlights sind jedoch kein Zufall, sondern haben durchaus Methode: *„Eigentlich kaufen und verkaufen unsere Fonds Cash-flows und nicht einfach Immobilien oder Infrastrukturanlagen“*, erläutert Deutsche Finance Investitionsvorstand Dr. **Sven Neubauer** die Anlagestrategie der PPP- und AGP-Dachfonds gegenüber 'k-mi' – insbesondere in Abgrenzung zu einer One-Asset-Strategie im Core-Bereich, die nicht selten versteck-

**Kapital-markt-intern** – Redaktion Verlagsgruppe **markt-intern**: Herausgeber Dipl.-Ing. Günter Weber; Verlagsdirektoren Bwt.(VWA) André Bayer, Olaf Weber; Redaktionsdirektoren Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Heidi Scheuner; Abteilungsleiter Rechtsanwalt Georg Clemens, Dipl.-Kfm. Christoph Diel, Rechtsanwalt Lorenz Huck, Dipl.-Kfm. Karl-Heinz Klein, Dipl.-Vwt. Hans-Jürgen Lenz, Dipl.-Vwt. Stephan Schenk, Rechtsanwalt Gerrit Weber; Chef vom Dienst Bwt.(VWA) André Bayer.

**markt-intern** Verlag GmbH, Grafenberger Allee 30, D-40237 Düsseldorf, Telefon 0211-6698-0, Telefax 0211-666583, www.markt-intern.de. Geschäftsführer Hans Bayer, Dipl.-Ing. Günter Weber; Prokuristen Bwt.(VWA) André Bayer, Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Olaf Weber; Justiziar Rechtsanwalt Dr. Gregor Kuntze-Kaufhold. Gerichtsstand Düsseldorf. Vervielfältigung nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages. Druck: Theodor Gruda GmbH, Breite Straße 20, 40670 Meerbusch. Anzeigen, bezahlte Beilagen sowie Provisionen werden zur Wahrung der Unabhängigkeit nicht angenommen. ISSN 0173-3516

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@markt-intern.de

... für den vertraulichen Kontakt



te Risiken aufweist: Bei der klassischen Core-Strategie werde oft, so Dr. Neubauer, "eine Immobilienrendite von z. B. 5–6 % durch hohen Fremdkapitaleinsatz auf 8–9 % gehiebelt. Das Ergebnis einer solchen Investition wird neben den Kosten im wesentlichen von den drei Faktoren Mieter, Markt und Standort bestimmt, auf die Sie im Prinzip keinen Einfluß haben." Insbesondere Anschlußvermietungsrisiken und Änderungen bei der Attraktivität des Standortes werden oft unterschätzt. Die Strategie der Deutschen Finance im Bereich Immobilien ist eine andere, so **Symon Godl**, Geschäftsführer der **DIA Deutschen Institutional Advisors GmbH**: "Wir finden gezielt Manager, die darauf spezialisiert sind, Cash-flows zu erhöhen. Dies ist der einzige Faktor, den man wirklich beeinflussen kann". Dabei gibt es viele Hebel, die Ertragskraft einer Immobilie zu steigern: Auf der Vermietungsseite sind dies bspw. Reduzierung von Leerstandsquoten, Mieterhöhungen oder Veränderung der Mieterstruktur. Häufig sind es aber auch Aus- und Umbauten, Repositionierungen und andere Aufwertungen des Gebäudes, die zu einer Erhöhung der Cash-flows führen. "Die Fonds, die wir nach dieser Strategievorgabe aussuchen, streben konzeptionell zweistellige Renditen an, so daß Fremdkapital nicht als Renditehebel genutzt werden muß. Ein weiterer Vorteil liegt in der kurzen Kapitalbindung, da die wertsteigernden Maßnahmen in aller Regel in 2–3 Jahren umgesetzt werden können", so Godl.

Auch Sicherheitsanforderungen sind unter diesem Gesichtspunkt zu berücksichtigen: "Anders als bei einer klassischen Core-Strategie sind Strategien mit einem opportunistischen oder value added-Ansatz durch höhere Renditen und kürzere Laufzeiten gegen langfristige Schwankungen auf den Immobilienmärkten besser geschützt und sorgen für eine stärkere Diversifikation des Portfolios", so Dr. Neubauer. Als Beleg, was es heißt, Cash-flows zu erhöhen, verweist die Deutsche Finance auf die aktuellen Exits ihrer Zielfonds: Mit der Neupositionierung eines Officetowers in São Paulo erzielte der brasilianische Zielfonds des PPP ein Multiple von 1,55 innerhalb von etwas mehr als zwei Jahren. Dies entspricht einer IRR von 27 % p. a., ohne daß bei dieser Transaktion Fremdkapital eingesetzt wurde – und obwohl der Käufer – eine britische Versicherung – das Objekt nun zu einem wesentlich günstigeren Einkaufsfaktor erwirbt als der Zielfonds selbst im Jahr 2008. Als ergänzender Bestandteil der Anlagestrategie hinsichtlich Developments hat der Zielfonds zwei neu errichtete Bürogebäude in Rio und São Paulo inzwischen mit Renditen von 31 % und 54 % veräußert. Auf Ebene des Dachfonds PPP, der über seine drei Zielfonds an 32 Einzelinvestments beteiligt ist, liegt die Wertentwicklung des Portfolios zum 30.09.2010 bei 17,19 % (brutto).

Der 2009 aufgelegte, zweite Dachfonds der Deutschen Finance, der **AGP Advisor Global Partners Fund I**, hat inzwischen fünf Zielfonds mit einem Commitmentvolumen von insgesamt 27,5 Mio. US-\$ gezeichnet (s. Tabelle). Der Dachfonds ist damit mittelbar an 36 Investments beteiligt und weist für diese per 30.09.2010 bereits eine Wertentwicklung von ca. 37 % auf. Werttreiber des Portfolios ist u. a. ein weiterer, auf Brasilien spezialisierter Zielfonds, der aktuell ein äußerst erfolgreiches Wohn-Entwicklungsprojekt in São Paulo an die Käufer übergeben hat. Der Fair Market Value der bisherigen Investitionen entspricht bereits jetzt einer Netto-Rendite von 18 % auf das gesamte

AGP Fund I: aufgelegt 2009		Portfolio-Wertentwicklung seit Auflegung: 37,13% (Stand: 30.09.2010)			
Region	Sektor	Stil	Brutto-IRR Plan	Brutto-IRR Ist	
Zielfonds 1	USA	Infrastruktur	Value Added	20%	2,71%
Zielfonds 2	Pan-Asien	Office, Residential, Retail	Value Added	20%	20,75%
Zielfonds 3	Brasilien	Residential u. Office Developm.	opportunistisch	25%	55,21%
Zielfonds 4	USA	Office, Hospitality, Residential	opportunistisch	25%	n. a.
Zielfonds 5	Brasilien	Residential u. Office Developm.	opportunistisch	25%	n. a.

Fonds-Volumen, obwohl der Zielfonds noch gar nicht voll investiert ist. Der AGP I profitiert zudem von dem pan-asiatischen Zielfonds, der bereits im Vorgänger PPP vertreten ist. Deutlich wird auch bei diesem Portfolio die Investitionsstrategie abseits des klassischen Core-Investments: Flexibel mit Developments in Wachstumsmärkten zu agieren und in etablierten und 'gesättigten' Volkswirtschaften Wertsteigerungen durch aktives Management in Bestandsobjekten zu erzielen. Durch Discounts beim Einkauf kann aktuell zudem von zyklischen Tiefständen profitiert werden. Der aktuelle Dachfonds **AGP Advisor Global Partners Fund II** hat ebenfalls bereits fünf Zielfonds – inkl. einer Secondary-Transaktion – gezeichnet, wobei im ersten Quartal 2011 drei weitere Zielfonds folgen, so daß das Commitmentvolumen dann bereits bei

AGP Fund II: aufgelegt 2010		Portfolio-Wertentwicklung seit Auflegung: n. a. (Stand: 30.09.2010)			
Region	Sektor	Stil	Brutto-IRR Plan	Brutto-IRR Ist	
Zielfonds 1	Pan-Asien	Residential Developm., Office	opportunistisch	26%	n. a.
Zielfonds 2	Brasilien	Residential Developm., Office	opportunistisch	27%	n. a.
Zielfonds 3	USA	Energie, Kraftwerke, Leitungen	opportunistisch	25%	n. a.
Zielfonds 4	Indien	Office, Hospitality, Residential	opportunistisch	27%	n. a.
Zielfonds 5 (Sec.)	Brasilien	Residential u. Office Developm.	opportunistisch	38%	n. a.

37,25 Mio. US-\$ liegt. "Angesichts einer breiten Palette von Währungen, die auf Ebene der Zielfonds-Transaktionen relevant sind, hat die Deutsche Finance zudem mit einer deutschen Großbank ein Instrument zur Währungssteuerung entwickelt, das gerade implementiert wird", kündigt Deutsche Finance-Vorstandsvorsitzender **Thomas Oliver Müller** darüber hinaus an.

**'k-mi'-Fazit:** Bei den Dachfonds der Deutschen Finance läuft alles rund. Das Gesamtpaket aus marktadäquater Strategie, vertriebsgerechter Konzeption und bislang beeindruckendem Track-record stimmt. Der AGP II soll bis Mitte 2011 mit einem Zielvolumen von mindestens 50 Mio. € geschlossen werden. Anschließend soll übergangslos der Nachfolger **AGP III** in den Vertrieb gehen.

Auszug aus 'k-mi' 03/11 vom 21.01.2011

In Europas größtem Informationsdienstverlag...

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

steuertip finanztip  
kapital-markt intern  
GmbH Intern Bank Intern  
steuerberater Intern  
Ihr Steuerberater  
EXCLUSIV (Schweiz)

Autos, Immobilien, Kunst, Wein, Schokolade, Installation, Sport, Elektro, Möbel, Parfüm, Kosmetik, Spielzeug, Garten, Young Fashion, Schokolade, Foto, Telekommunikation, Spielzeug, Basteln, Elektro, Installation, FAK, Wäsche, Stoffe, Wandarbeiten, Mittelstand

immobilien intern  
versicherungstip  
investment intern  
recht intern  
Anleihen  
inside track (USA)