

Der unabhängige Insider-Report des Kapitalmarktes für Vermittler, Anleger, Banker, Berater und Anbieter

## Deutsche Finance: Globale Streuung ist das Erfolgsrezept!

Intransparenz war gestern. In Zeiten des KAGB müssen Anbieter die Details ihrer Fonds minutiös offenlegen und unterwerfen sich damit in einem vollregulierten Umfeld einer knallharten Erfolgskontrolle. Die Deutsche Finance Group aus München hat aktuell die Geschäftsberichte und die testierten Kennzahlen aller Fonds der letzten Geschäftsjahre vorgelegt und 'k-mi' zur Bewertung dokumentiert. Gegenüber 'k-mi' erläutert Deutsche Finance-CEO Thomas Oliver Müller die grundlegende Investitionsstrategie wie folgt: "Wir verfolgen deshalb einen globalen Portfolioansatz, weil Einzelmärkte sich immer schneller ändern und deren Entwicklungen immer zyklischer verlaufen. Das bedeutet: Durch unsere Investitionsstrategie der Diversifikation von Ländern, Regionen, Sektoren, Marktzyklen, Währungs- und Zinsräumen, Managerspezialisierungen etc. werden Marktchancen genutzt und das Portfolio gegen eventuelle Marktentwicklungen stabilisiert." Denn es habe sich gezeigt, so Müller weiter, "dass die Fokussierung auf einen einzelnen Bereich oder Markt – auch auf einen etablierten Markt wie Deutschland – oft nicht sinnvoll ist und riskant sein kann. Das wollen wir für unsere Kunden vermeiden."

"Global bedeutet jedoch nicht, mit der Gießkanne zu investieren oder auf 'Gut Glück'", ergänzt Symon Hardy Godl, Managing Partner der Deutschen Finance, der für die Feinsteuerung des Portfolios verantwortlich ist. Aufbauend auf der grundlegenden globalen Investitionsstrategie auf Portfolioebene ist die konkrete Investmentstrategie auf Ebene der Assets "fokussiert und wertsteigerungsorientiert", so Godl gegenüber 'k-mi': "Unsere Investmentstrategie beinhaltet ausnahmslos den Ansatz aktiver wertsteigerungsorientierter Maßnahmen bei Direktinvestments durch Asset-Management-Leistungen wie z. B. Projektentwicklung, Umnutzung, Renovierung/Sanierung, Optimierung der Finanzierungsstruktur und Vermietung." Umgesetzt wird dies durch die akribische Auswahl von nachweislich erfolgreichen und fast überwiegend inhabergeführten Asset-Management-Partnern vor Ort, die jeweils gut lokal vernetzt sind. "Unsere Partner müssen in der Lage sein, etwas zu bewegen und eine Wertsteigerung zu generieren und nicht einfach nur abzuwarten und ein Asset zu verwalten", erläutert Godl. "Nur durch die Kombination der **Investitionsstrategie** basierend auf globalen Marktchancen und -entwicklungen (z. B. Megatrends) und der Umsetzung durch eine wertsteigerungsorientierte **Investmentstrategie** wird das Fundament für nachhaltige Rendite gelegt, die nicht ggf. schnellleibigen Zyklen von einzelnen Märkten unterworfen ist", fasst CEO Müller die Philosophie der Deutschen Finance zusammen.

Und die aktuellen Zahlen belegen, dass diese Philosophie funktioniert. In einem vollregulierten Umfeld lassen u. a. die Kennzahlen **Kapitaleffizienz (Investment Ratio)** sowie die **NAV-Entwicklung** erkennen,

ob das Kapital so eingesetzt ist, dass die optimale Rendite für den Anleger erzielt werden kann. "Eine hohe Kapitalbindung bzw. Kapitaleffizienz ist die Grundvoraussetzung, damit wir unsere Renditevorgaben erreichen. Ziel ist, über die Laufzeit des Dachfonds eine durchschnittliche Kapitalbindung von über 80 % in Investitionen zu erreichen", beschreibt Godl die Kennzahl 'Investment Ratio': "Die Dachfonds der Deutsche Finance sind dabei **sehr effizient** investiert. Die Investment Ratio liegt im Mittel **über 80%**, und damit im optimalen Bereich." Die hohe Kapitaleffizienz schlägt sich entsprechend in einer positiven NAV-Entwicklung nieder: Bei allen Dachfonds der Deutschen Finance konnte der NAV – also der Nettoinventarwert bzw. die Wertentwicklung des Fonds nach Kosten gemäß den Vorgaben des KAGB – in jedem Jahr über einen längeren Zeitraum gesteigert werden. Im Mittel beträgt der NAV-Zuwachs aller Fonds nach Kosten im Zeitraum von Ende 2013 bis 2016 ca. 27 % bzw. über 9 % p. a. (vgl. 'k-mi' 44/16). "Die NAVs der Dachfonds steigen konstant. Alle Entwicklungskurven bewegen sich zudem mit einer ähnlichen Steigung zueinander. Daran ist ablesbar, dass unsere **Investitionsstrategie** unabhängig von der Auswahl einzelner Märkte funktioniert. Entscheidend ist die breite Streuung", so Deutsche Finance-CEO Thomas Müller.



DEUTSCHE FINANCE GROUP

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, Rechtsanwalt Dr. Axel J. Prüm, Christian Prüßing M.A., Dipl.-Vwt. Dr. Ludger Steckelbach, Rechtsanwalt Harald L. Weber M.A., LL.M. Druck: Theodor Gruda, www.gruda.de. ISSN 0173-3516

Der systematische Erfolg schlägt sich auch in den Platzierungszahlen nieder: Der auf Infrastrukturinvestments fokussierte AIF **PRIVATE Fund 11 | Infrastruktur Global** (vgl. 'k-mi'-PC 04/17) hat seit Vertriebsstart im Januar 2017 bereits ein Platzierungsvolumen von über 25 Mio. € vorzuweisen. Noch wichtiger ist aber – Stichwort Kapitaleffizienz – dass der Fonds bereits in der Platzierungsphase fortgeschritten investiert ist: *„Obwohl als Dachfonds konzipiert, war der PRIVATE Fund 11 strategisch von Beginn an kein Blind Pool Konzept. Ein Startportfolio von 4 institutionellen Zielfonds war bereits zum Platzierungsstart in der Prüfung. Per 31.10.2017 waren bereits 2 institutionelle Zielfonds gezeichnet, zwei weitere befinden sich derzeit in der finalen Ankaufsprüfung. Insgesamt weist der PRIVATE Fund 11 schon heute mehr als 30 Direktinvestments auf, nach Zeichnung des Startportfolios werden es plangemäß über 50 Infrastrukturinvestments sein“*, schildert Symon Godl den Investitionsprozess. Das platzierte Kapital wird also zügig investiert anstatt lange auf Treuhandkonten zu schmoren und dort Kosten zu produzieren. Bei der Deutschen Finance wird mittels der Strategie Infrastruktur zudem nicht in irgendwelche alten Brückenpfeiler investiert – was man herkömmlich vielleicht mit dem Begriff verbinden könnte –, sondern in Zukunftstechnologien und -trends, beschreibt Godl beispielhaft die Anlagestrategie eines Fonds aus dem Portfolio des PRIVATE 11: *„Die Strategie des institutionellen Zielfonds besteht darin, das derzeitige Portfolio von 31 Logistik- und Verteilungszentren in den USA zu optimieren und in den kommenden 5–6 Jahren auf bis zu 50 zu erweitern. 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 Liefergeschwindigkeit bestimmt wird und dies Kundennähe voraussetzt.“*

Ganz ähnlich ist die Entwicklung beim Deutsche Finance PRIVATE Fund I: Platzierungsstart für diesen Fonds war der Januar 2016 (vgl. 'k-mi'-PC 01/16). Bisher wurden hier über 75 Mio. € platziert. Zum Jahresende bzw. beim Erreichen von 100 Mio. € Zeichnungskapital wird der PRIVATE Fund I plangemäß geschlossen und wird damit der bislang größte Publikumsfonds der Deutschen Finance werden. Per 31.10.2017 weist das Portfolio des PRIVATE Fund I bereits Investitionen in 13 institutionelle Zielfonds auf. Weitere institutionelle Zielfonds befinden sich aktuell noch in der Prüfung. *„Mit den bestehenden Investments ist der PRIVATE Fund I mit weit mehr als 200 Direktinvestments in Europa, der Asien-Pazifik-Region, Nord und Lateinamerika investiert. Dabei wurde auch über die Nutzungsarten Wohnen, Büro, Einzelhandel sowie Nischeninvestments und Betreiberimmobilien diversifiziert“*, gibt Thomas Müller den Stand der Investitionen wieder. *„Wir befinden uns damit in der idealen Ausgangslage, unserem Vertrieb und unseren Kunden im anstehenden Jahresendgeschäft zwei Investitionsmöglichkeiten anzubieten, die eine breite Streuung und eine bewährte Anlagestrategie vorweisen und die keine Blind-Pools mehr sind. Kunden können damit in ein bereits diversifiziertes Portfolio einsteigen, was große Vorteile mit sich bringt. Nur die wenigsten im Markt können aktuell so etwas anbieten.“*

Aber auch im institutionellen Geschäft war 2017 ein Rekordjahr für die Deutsche Finance: Highlight ist das Investment **'Olympia London'**, das im Frühjahr 2017 durch ein Konsortium, angeführt von der Deutschen Finance, und mit weiteren Investoren, u. a. bestehend aus der **WWK Versicherung**, der **Bayerischen Versorgungskammer** sowie der **Versicherungskammer Bayern** zu einem Kaufpreis von 296 Mio. Pfund erworben wurde. 'Olympia London' ist ein 5,7 Hektar umfassendes Grundstück in Kensington/Hammersmith, bebaut mit dem einzigen großflächigen Ausstellungs- und Messezentrum in 'Central London'. Auf den 462.000 sqf Ausstellungsfläche finden ca. 200 Veranstaltungen jährlich statt mit 1,5 Mio. Besuchern. *„Das Messegeschäft liefert seit mehr als 10 Jahren eine stabile operative Performance“*, erläutert Symon Godl die Hintergründe dieses spektakulären Deals: *„Das Grundstück ist im Volleigentum, während ansonsten in London bei innerstädtischen Flächen oft Erbbaurecht vorherrscht. Es besteht bereits eine Baugenehmigung für ein Hotel und eine Bauvoranfrage für Wohnbau. Aus unserer Sicht liegt der Wert des Grundstücks aufgrund des Entwicklungspotentials schon heute signifikant über der Höhe des Kaufpreises.“*

**'k-mi'-Fazit:** Die Kombination einer Investitionsstrategie, die auf einem globalen und breit diversifizierten Portfolioansatz basiert, mit einer Investmentstrategie, die sich auf institutionelle Zielfondsebene ausnahmslos auf wertsteigerungsorientierte Direktinvestments fokussiert, führt zu einem Investitionsansatz, der bei der Deutschen Finance konstante Wertentwicklungen über alle Dachfonds-Portfolios erzeugt. Die oft beklagte Produktverfügbarkeit auf Asset-Ebene ist bei der Deutschen Finance zudem kein Thema. Diese verfügt nach eigener Aussage über mehr Investitionsstrategien in institutionelle Zielfonds als aktuell Investitionskapital vorhanden ist. Dies ist nicht zuletzt die Voraussetzung für einen sorgfältigen aber zügigen Investitionsprozess, der für eine hohe Kapitaleffizienz und damit eine nachhaltige Rendite sorgt.

Auszug aus 'k-mi' 45/17 vom 10.11.2017

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

steuerberater intern  
immobilien intern  
umsatzsteuer intern  
Ihr Steuerberater  
steuerclip @mbh intern  
EXCLUSIV (Schweiz)



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