DEUTSCHE FINANCE GROUP

INSTITUTIONAL INVESTMENTS

AUSGABE
77

INVESTITIONEN: PRIVATE FUND I
EXITS: AGP FUND I, AGP FUND III

WERBUNG

MARKTKOMMENTAR

UPDATE GLOBALE IMMOBILIENINVESTITIONEN

EXITS & PERFORMANCE

NEUE VERÄUSSERUNGEN DER ZIELFONDS DER DEUTSCHE FINANCE GROUP

NEUE INVESTITIONEN

EUROPA

PORTFOLIOÜBERSICHT

PERE FUND I

ASSET MANAGEMENT-**NEWS**

JULI
2017

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

weltweit steigen die Investitionsvolumina in Immobilien- und Infrastrukturinvestments weiter an. Studien internationaler Analysehäuser zeigen für das erste Quartal 2017 ein etwa 6 % Prozent höheres Transaktionsvolumen im Vergleich zum Durchschnitt des ersten Quartals der letzten fünf Jahre.

Gemäß der Prognosen von internationalen Brokerhäusern werden von institutionellen Anlegern in 2017 knapp 1,4 Billionen USD in Immobilien investiert, davon mehr als 40 % in Asien, 34 % in den USA und 22 % in Europa.

Die Herausforderung ist dabei, für jeden Markt das richtige Timing zu identifizieren und dann den entsprechenden Zugang zu attraktiven Investitionen herzustellen. Die Deutsche Finance Group bietet Ihnen attraktive Produkte für Ihre Kunden an, die genau diese Herausforderungen annehmen und jeweils ein breit gestreutes internationales Portfolio an Zielinvestitionen zusammenstellen. Damit Ihre Kunden zur richtigen Zeit, im richtigen Markt und mit den richtigen Partnern investieren.

An dieser Stelle bedanken wir uns gerne wieder für Ihr Vertrauen in unsere Investitionsstrategien.

Mit den besten Grüßen!
Ihr

SYMON HARDY GODL
GESCHÄFTSFÜHRER
DEUTSCHE FINANCE ASSET MANAGEMENT GMBH

GLOBALE IMMOBILIENINVESTITIONEN

Politische Unsicherheiten und makroökonomische Herausforderungen haben sich bislang nicht auf die Investitionen im Immobilienbereich ausgewirkt. Auch wenn es regionale Unterschiede gibt, bleibt der globale Immobilienmarkt weiterhin für institutionelle Anleger ein attraktives Anlageziel.

Die nach wie vor unsicheren Brexit-Verhandlungen, strauchelnde Banken in Italien und die anstehenden Bundestagswahlen in Deutschland sorgen für eine gewisse politische Unsicherheit unter Anlegern. Auch die makroökonomischen Rahmenbedingungen gestalten sich mit der anhaltend expansiven Geldpolitik in Europa und einer gleichzeitig zunehmend restriktiver agierenden US-Zentralbank (FED) aktuell sehr herausfordernd. In diesem Umfeld mit grundsätzlich niedrigen Zinsen bleiben Investitionen in Immobilien mit Blick auf die Rendite hochattraktiv.

Das weltweite Transaktionsvolumen lag für das erste Quartal 2017 etwa 6 % über dem Durchschnitt des ersten Quartals der letzten fünf Jahre. Im Vergleich zum Vorjahresquartal hat sich der Wert zudem kaum verändert. Jedoch zeigen die Regionen zueinander eine unterschiedliche Entwicklung auf und auch innerhalb der Regionen, also auf Ebene der Länder, fallen die Transaktionsvolumina für die Immobilienmärkte verschieden aus.

In Amerika hat sich der Rückgang der Transaktionstätigkeit fortgesetzt. Besonders in den USA konsolidiert sich der Markt und das Volumen sank vor allem mangels Angebot. Die Bewertung der Zentren wie New York oder San Francisco scheint zudem gemessen an den Renditen und dem Renditeabstand zu US-Staatsanleihen ausgereizt. Andere Märkte und Segmente in der Region konnten im ersten Quartal dagegen das Transaktionsvolumen teilweise deutlich ausbauen. Dies betrifft zum Beispiel den Bereich der Value-Add-Investments in den USA. Zudem verdoppelte Kanada das Transaktionsvolumen im ersten Quartal 2017 zum Vorjahresquartal und auch Mexiko und Brasilien konnten die Volumina deutlich steigern. Die Bewertung der Zentren Mexico City und Sao Paulo scheint im regionalen Vergleich derzeit sehr attraktiv.

Das Investitionsvolumen in Europa stieg im ersten Quartal verglichen mit dem Vorjahresquartal im niedrigen einstelligen Prozentbereich. Ohne das Vereinigte Königreich mit dem Brexit vor Augen wäre der Anstieg der europäischen Transaktionsvolumina höher ausgefallen. Dagegen scheint sich London von dem Brexit-Schock zu erholen, da die Volumina im letzten Quartal 2016 und im ersten Quartal 2017 wieder anzogen. Deutschland ist der Haupttreiber für die positive Entwicklung in Kontinentaleuropa. Das Transaktionsvolumen in Deutschland stieg im ersten Quartal um knapp ein Drittel an. Auch der französische Markt zeigte einen moderaten Anstieg des Volumens. Die Investitionsaktivität auf den mittel- und osteuropäischen Immobilienmärkten sprang ebenfalls um 28 % an und trug so zum positiven Abschneiden des kontinentaleuropäischen Marktes im Anfangsquartal 2017 bei.

Im asiatisch-pazifischen Raum änderte sich das Transaktionsvolumen im ersten Quartal 2017 im Vergleich zum ersten Quartal 2016 kaum. Allerdings verzeichneten Australien und Hong Kong über diesen Zeitraum eine deutliche Reduzierung beim Volumen. Der deutliche Rückgang Australiens um fast 30 % resultierte aus einer Kombination aus knappen Angebot und fehlender Portfoliodeals. Grundsätzlich bleibt der Markt aber wegen der Transparenz und der im regionalen Vergleich höheren Rendite interessant. In Japan und China haben sich die Volumina positiv entwickelt. Die Nachfrage für den japanischen Immobilienmarkt sollte wegen des Niedrigzinsumfeldes weiter anhalten.

Mit Blick auf die globalen Hauptzentren stechen die Volumina und die Volumenzuwächse für London und Tokyo hervor. Das Transaktionsvolumen der britischen Hauptstadt legte im ersten Quartal 2017 um 41 % auf USD 8,2 Mrd. gegenüber dem Vorjahresquartal zu, während sich das Volumen mit USD 5,8 Mrd. für Tokyo mehr als verdoppelte. Die US-Zentren New York, Los Angeles oder Washington D.C. kommen gemessen am Volumen gleich danach.

Die politischen und makroökonomischen Rahmenbedingungen bleiben für den internationalen Investor zwar herausfordernd. Dieses Umfeld hat weltweit im ersten Quartal 2017 jedoch kaum zu Veränderung beim Transaktionsvolumen geführt, wenn es auch hinsichtlich der Regionen und Länder deutliche Unterschiede gibt. Dennoch bleiben für den international anlegenden Investor Immobilien als Anlageklasse weiterhin sehr attraktiv.

INSTITUTIONELLER ZIELFONDS VERÄUSSERT IMMOBILIEN UND INFRASTRUKTURINVESTMENTS IN ...

1,7X EQUITY MULTIPLE[1] FÜR ZIELFONDS

USA — AGP FUND I

Ein institutioneller Infrastruktur-Zielfonds des AGP Fund I hat im Juni 2017 den Verkauf seiner Beteiligung an einem Tanklager für Erdölerzeugnisse im Raum Houston veräußert und dabei aktuell eine Rendite von ca. 10,2 % IRR[2] brutto sowie einen Multiple[1] von rund 1,7x brutto realisiert. Das Tanklager bestehend aus 140 Tanks mit einem Fassungsvolumen von 16,8 Mio. Barrel ist eines der größten Tanklager an der US-Golfküste und wurde im Oktober 2011 mit einem laufenden EBITDA von 66 Mio. USD erworben. Nach der Optimierung der Vermarktung der Lagerkapazitäten, dem Neubau von Tanks und der Verbesserung des operativen Betriebs konnte die Beteiligung nun mit einem geplanten EBITDA für 2017 von 117 Mio. USD veräußert werden.

2,3X EQUITY MULTIPLE[1] FÜR ZIELFONDS

INDIEN — AGP FUND III

Ein institutioneller Infrastruktur-Zielfonds des AGP Fund III hat im Mai 2017 seine Beteiligung an einem mehrstöckigen Logistik- und Distributionszentrum mit einer Fläche von 711.326 sqf in Bangalore/Indien veräußert und dabei aktuell eine Rendite von ca. 51,6 % IRR[2] brutto sowie einen Multiple[1] von rund 2.30x brutto realisiert. Der Zielfondsmanager hat im Februar 2015 in das Distributionszentrum investiert. Nach der Realisierung umfangreicher Vermietungsmaßnahmen konnte das Distributionszentrum nun an einen großen institutionellen Anleger platziert werden.

[1] **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. Der Netto-Multiple berücksichtigt regelmäßig die voraussichtlichen Kosten und Gebühren, die auf Ebene des Investments anfallen.

[2] **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 beziffert daher nicht 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. Der Netto-IRR berücksichtigt regelmäßig die voraussichtlichen Kosten und Gebühren, die auf Ebene des Investments anfallen.

PRIVATE FUND I INVESTIERT IN WEITERE VALUE-ADD-IMMOBILIENSTRATEGIE MIT FOKUS AUF EUROPA

HIGHLIGHTS

- Renommierter Value-Add-Manager und langjähriger Partner der Deutsche Finance Group
- Investitionen in Gewerbe- und Wohnimmobilien mit Fokus auf Europa
- Investitionsstrategie umfasst die Beteiligung an Bestands- und Entwicklungsprojekten mit erheblichem Wertsteigerungs- und Asset Management-Potenzial
- Erstes Investment des Fonds bereits erworben

INSTITUTIONELLER ZIELFONDSMANAGER

Der Zielfondsmanager wurde 2004 mit einem erfahrenen Team von Investment Professionals gegründet und hat bereits 5 Fondsstrategien bzw. Co-Investmentvehikel aufgelegt. Das Senior Team, bestehend aus 11 Partnern, verfügt dabei über eine Berufserfahrung von kumuliert mehr als 200 Jahren. Insgesamt kann die Gesellschaft an 4 europäischen Standorten (London, Paris, Frankfurt und Stockholm) auf ein Team von mehr als 30 Mitarbeitern zurückgreifen.

STRATEGIE

Die Strategie umfasst Investitionen in Bestands- und Entwicklungsprojekte für Gewerbe- und Wohnimmobilien in Europa mit signifikantem Wertsteigerungs- und Asset Management-Potenzial. Der regionale Fokus wird dabei schwerpunktmäßig auf Deutschland, Großbritannien, Frankreich und Skandinavien liegen. Die Laufzeit des institutionellen Zielfonds wird plangemäß 6 Jahre nach dem finalen Closing betragen. Das finale Closing hat im Juni mit einem Volumen von 271 Mio. GBP stattgefunden. Die Asset Management-Strategien des Zielfondsmanagers sehen u. a. Renovierungen, Sanierungen, Vermietungsoptimierung, vorvermietete Projektentwicklungen, Nutzungsänderung, Nachverdichtung, Portfolioaggregation oder Portfoliooptimierungen vor.

Der Zielfondsmanager richtet dabei seinen Fokus hauptsächlich auf verhältnismäßig kleinvolumige distressed assets. Durch eine breite Streuung hinsichtlich Sektoren, Länder, Operating Partner, Asset Management-Strategien und auch Kreditgeber wird das Portfoliorisiko maximal diversifiziert. Der Zielfonds hat bisher eine Büroimmobilie in Nanterre, Frankreich mit einem Transaktionsvolumen in Höhe von 40 Mio. EUR, eine gemischt genutzte Immobilie in Helsinki, Finnland mit einem Investitionsvolumen von ca. 21 Mio. EUR sowie eine Pflegeeinrichtung in Finnland mit einem Investitionsvolumen von 13,4 EUR Mio. erworben. Darüber hinaus besteht eine ausgebaute Pipeline. Der Zielfondsmanager strebt eine Rendite von 18 % IRR[2] nach allen laufenden Kosten an.

TRACK RECORD

Bis heute hat der Zielfondsmanager mehr als 1,5 Mrd. GBP Eigenkapital in Investitionen mit einem Gesamtwert von mehr als 6,9 Mrd. GBP investiert. Zudem wurden mittlerweile Investments mit einem Wert von 941 Mio. GBP Eigenkapital wieder veräußert. Dabei hat der Manager einen IRR[2] von 17 % brutto und einen Equity Multiple[1] von 1,7 realisiert. Insgesamt wird über alle Zielfonds ein IRR[2] von 15 % und ein Equity Multiple[1] von 1,7x erwartet.

MARKT

Eine zunehmend ungleiche Konjunkturerholung in den europäischen Märkten sorgt weiterhin für interessante Investmentmöglichkeiten im Value-Add-Bereich. Die Eurozone wächst, gekennzeichnet durch einen gestärkten Geschäftsklimaindex, eine in den letzten Jahren langsam aber stetig rückläufige Arbeitslosigkeit (9,6 %) und einer moderaten Kerninflation. Die aktuellen Bemühungen Frankreichs und Deutschlands hinsichtlich einer stärkeren Partnerschaft und die Hoffnung einer neuen Achse wirtschaftlicher Zusammenarbeit der großen europäischen Volkswirtschaften überlagern aktuell die Herausforderungen, die die Mittelmeeranrainerstaaten seit Jahren darstellen.

Value-Add-Strategien sind in dieser Marktsituation besonders geeignet, eine höhere Rendite zu erwirtschaften. Voraussetzung ist, dass die entsprechenden Investitionsmärkte eine vorteilhafte Mietentwicklung sowie attraktive Immobilienbewertungen aufweisen.

[1] **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. Der Netto-Multiple berücksichtigt regelmäßig die voraussichtlichen Kosten und Gebühren, die auf Ebene des Investments anfallen.

[2] **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 beziffert daher nicht 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. Der Netto-IRR berücksichtigt regelmäßig die voraussichtlichen Kosten und Gebühren, die auf Ebene des Investments anfallen.

DEUTSCHE FINANCE PERE FUND I
STATUS QUO

AUFBAU EINES PORTFOLIOS VON SENIORENWOHNANLAGEN UND WOHNGEBÄUDEN IN KANADA

Der institutionelle Zielfondsmanager mit Sitz in Toronto verfügt über einen langjährigen Track Record in Kanada. Die Strategie umfasst die Entwicklung von Seniorenwohnanlagen und Wohngebäuden aus ausgesuchten Standorten in Kanada. Nach Stabilisierung der laufenden Einkünfte werden die Immobilien an institutionelle Anleger veräußert. Der Schwerpunkt der Investitionen wird in den Metropolregionen der Großstädte Kanadas liegen. Bei den bisherigen Investitionen wird plangemäß eine Rendite von etwa 23 % IRR[1] brutto auf Zielfondsebene erwartet.

AUFBAU EINES PORTFOLIOS VON WOHN- UND GEWERBEIMMOBILIEN MIT VALUE-ADD-POTENZIAL IN EUROPA

Der institutionelle Zielfonds hat bereits 5 Zielfondsstrategien für institutionelle Anleger aufgelegt. Die Strategie umfasst die Beteiligung an Bestands- und Entwicklungsprojekten für Gewerbe- und Wohnimmobilien in Europa mit erheblichem Wertsteigerungs- und Asset Management-Potenzial. Der regionale Fokus wird dabei auf Deutschland, Großbritannien, Frankreich und Skandinavien liegen. Der Zielfonds hat sich bisher an insgesamt 124 Immobilien beteiligt. Der Track Record des Zielfondsmanagers hinsichtlich der realisierten Transaktionen seit 2010 beträgt 37 % IRR[1] brutto. Insgesamt wird über alle Zielfonds ein IRR[1] von 15 % erwartet.

ERWERB EINES PORTFOLIOS VON HOTELS IN BRASILIEN

Der institutionelle Zielfondsmanager mit Sitz in New York und Sao Paulo hat in 2014 im Rahmen eines Delistings die drittgrößte Hotelgesellschaft in Brasilien erworben. Das Portfolio umfasst 27 Hotels mit knapp 9.700 Zimmern an attraktiven Standorten vorwiegend in Sao Paulo und Rio de Janeiro. Nach der Optimierung des Portfolios und des operativen Betriebes sowie der Stabilisierung der laufenden Einkünfte werden die Hotels plangemäß als Paket an institutionelle Anleger veräußert. Der Zielfondsmanager strebt an, eine Rendite von etwa 27 % IRR[1] brutto auf Zielfondsebene zu erwirtschaften.

ERWERB EINES PORTFOLIOS VON BÜROGEBÄUDEN UND INDUSTRIEPARKS IN DEUTSCHLAND

Der institutionelle Zielfondsmanager mit Sitz in Frankfurt hat in 2014 von einem offenen Immobilienfonds in Abwicklung ein Portfolio von 2 Büroimmobilien und 4 Industrieparks im Ruhrgebiet erworben. Das Portfolio, welches ursprünglich einem großen deutschen Industriekonzern gehörte, wies zum Zeitpunkt des Ankaufs einen Leerstand von 32 % der Mietflächen auf. Nach der Optimierung des Portfolios und des operativen Betriebes sowie der Stabilisierung der laufenden Einkünfte des Portfolios, werden die Immobilien plangemäß im Einzelverkauf an institutionelle Anleger veräußert. Eine Büroimmobilie in Dortmund konnte nach einer Kernsanierung und langfristigen Vermietung an eine Bundesbehörde in 2017 bereits veräußert werden. Der Zielfondsmanager strebt an, eine Rendite von etwa 23 % IRR[1] brutto auf Zielfondsebene zu erwirtschaften.

AUFBAU EINES PORTFOLIOS VON WOHN- UND GEWERBEIMMOBILIEN MIT VALUE-ADD-POTENZIAL IN DER TÜRKEI

Der institutionelle Zielfondsmanager hat mit diesem Zielfonds bereits seine zweite Zielfondsstrategie für institutionelle Anleger aufgelegt. Die Strategie umfasst die Beteiligung an Bestands- und Entwicklungsprojekten für Gewerbe- und Wohnimmobilien in der Türkei mit erheblichem Wertsteigerungs- und Asset Management-Potenzial. Der regionale Fokus wird dabei auf den Großstädten, insbesondere Istanbul, liegen. Der Zielfonds ist aktuell in 3 Immobilienprojekte investiert, u.a. in Galataport, dem innerstädtischen Hafen in Istanbul. Der Zielfondsmanager strebt an, eine Rendite von etwa 20 % IRR[1] brutto auf Zielfondsebene zu erwirtschaften.

ERWERB EINES PORTFOLIOS VON WOHN- UND BÜROGEBÄUDEN IN DEUTSCHLAND

Der institutionelle Zielfondsmanager mit Sitz in Süddeutschland hat in 2015 im Rahmen der Insolvenz einer kommunalen Immobiliengesellschaft ein Portfolio von 475 Wohnungen und 5 Bürogebäuden in einer wirtschaftlich starken Region Süddeutschlands erworben. Nach der Optimierung des Portfolios und des operativen Betriebes sowie der Vermietung der bestehenden Leerstände werden die Immobilien plangemäß als Paket an einen institutionellen Anleger veräußert. Der Zielfondsmanager strebt an, eine Rendite von mehr als 25 % IRR[1] brutto auf Zielfondsebene zu erwirtschaften.

AUFBAU EINES PORTFOLIOS VON WOHN- UND GEWERBEIMMOBILIEN MIT VALUE-ADD-POTENZIAL IN DER TÜRKEI

Der institutionelle Zielfondsmanager hat mit diesem Zielfonds bereits seine zweite Zielfondsstrategie für institutionelle Anleger aufgelegt.

Die Strategie umfasst die Beteiligung an Bestands- und Entwicklungsprojekten für Gewerbe- und Wohnimmobilien in der Türkei mit erheblichem Wertsteigerungs- und Asset Management-Potenzial. Der regionale Fokus wird dabei auf den Großstädten, insbesondere Istanbul, liegen. Der Zielfonds ist aktuell in 3 Immobilienprojekte investiert, u. a. in Galataport, dem innerstädtischen Hafen in Istanbul. Der Zielfondsmanager strebt an, eine Rendite von etwa 20 % IRR[1] brutto auf Zielfondsebene zu erwirtschaften.

AUFBAU EINES PORTFOLIOS VON WOHN- UND GEWERBEIMMOBILIEN IN KOLUMBIEN

Der institutionelle Zielfondsmanager hat mit diesem Zielfonds bereits seine zweite Zielfondsstrategie für institutionelle Anleger aufgelegt. Die Strategie umfasst die Beteiligung an Bestands- und Entwicklungsprojekten für Gewerbe- und Wohnimmobilien in Großstädten Kolumbiens. Der Zielfonds ist aktuell in 3 Immobilienprojekte investiert, schwerpunktmäßig in Medellín und Bogota. Der Zielfondsmanager strebt an, eine Rendite von etwa 25 % IRR[1] brutto auf Zielfondsebene zu erwirtschaften.

AUFBAU EINES PORTFOLIOS VON WOHNIMMOBILIENINVESTMENTS IN CHINA

Der institutionelle Zielfondsmanager hat mit dem zweiten Zielfonds seine Investitionsstrategie fortgesetzt. Diese umfasst die Zurverfügungstellung von Mezzaninkapital für die Entwicklung von Wohnbauprojekten in chinesischen Großstädten. Besonderheit ist, dass sich der Zielfondsmanager immer nur kurz- bis mittelfristig für jeweilige Bauphasen an Projekten beteiligt, da dies eine höhere Transparenz und Vorhersehbarkeit von Preis- und Marktentwicklungen sicherstellt. Der Zielfonds ist bereits an einer Wohnbauentwicklung in Ningbo beteiligt. Das Projekt umfasst die Entwicklung von 833 Wohnungen, von denen bereits 820 Wohnungen verkauft sind. Der Zielfondsmanager strebt an, eine Rendite von etwa 20 % IRR[1] netto auf Zielfondsebene zu erwirtschaften.

AUFBAU EINES PORTFOLIOS VON EINZELHANDELSIMMOBILIEN IN FINNLAND

Der institutionelle Zielfondsmanager mit Sitz in Helsinki hat 2015 eine Immobilienstrategie aufgelegt, die den Aufbau eines Portfolios von Einzelhandelsimmobilien in Finnland vorsieht. Der Zielfondsmanager wurde zwar erst 2014 gegründet, besteht jedoch aus einem erfahrenen Investmentteam, welches lange Zeit für andere Manager tätig war. Die Strategie sieht mit dem Aufbau eines Einzelhandelsportfolios dessen Optimierung und die Vermietung der bestehenden Leerstände vor. Danach sollen die Immobilien mit stabilisierten Cashflows plangemäß als Paket an einen institutionellen Anleger veräußert werden. Der Zielfonds hat bis heute ein Portfolio von 61 Einzelhandelsimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von etwa 272.000 qm erworben. Der Zielfondsmanager strebt an, eine Rendite von etwa 20 % IRR[1] brutto auf Zielfondsebene zu erwirtschaften.

AUFBAU EINES WOHNPORTFOLIOS IN DEUTSCHLAND

Der institutionelle Zielfonds investiert in Wohngebäude in mittleren und einfachen Lagen deutscher Mittel- und Großstädte. Strategie ist der Erwerb, die Portfoliooptimierung durch Erhöhung der Mieten und Reduzierung des Leerstandes sowie die Stabilisierung der laufenden Cashflows. Anschließend soll das Portfolio einzeln oder im Paket an institutionelle Anleger veräußert werden. Der institutionelle Zielfonds und hat bereits erste Investments getätigt und ein Paket von 132 Wohnungen und fünf Gewerbeeineheiten in NRW erworben. Der Zielfondsmanager strebt an, eine Rendite von etwa 10 – 12 % IRR[1] brutto auf Zielfondsebene zu erwirtschaften.

[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 beziffert daher nicht 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. Der Netto-IRR berücksichtigt regelmäßig die voraussichtlichen Kosten und Gebühren, die auf Ebene des Investments anfallen.

DEUTSCHE FINANCE PERE FUND I
STATUS QUO

FORTSETZUNG

AUFBAU EINES PORTFOLIOS VON GEWERBEIMMOBILIEN IN DEN CEE-STAATEN

Der institutionelle Zielfondsmanager mit Sitz in London und Wien ist langjährig in der Region tätig. Der Zielfonds investiert in Gewerbeimmobilien in guten Lagen in den CEE-Staaten (z. B. Polen, Ungarn, Rumänien, Slowakei, Tschechische Republik). Strategie ist dabei der Erwerb von Immobilien aus Bankenverwertung, die Stabilisierung der Cashflows durch die Umsetzung von Asset Management-Maßnahmen und der anschließende Verkauf. Der Zielfondsmanager strebt an, eine Rendite von etwa 17 – 22 % IRR[1] netto auf Zielfondsebene zu erwirtschaften.

AUFBAU EINES WOHNUNGSPORTFOLIOS IN SPANIEN

Der institutionelle Zielfonds investiert in Wohngebäude guter Lagen in Madrid und Barcelona und hat bereits 6 Wohngebäude in guten Lagen Madrids erworben. Mit der Umsetzung von umfangreichen Asset Management-Maßnahmen wie Repositionierung, Renovierung und Sanierung, Umnutzung und Neuvermietung soll der laufende Cashflow und damit der Wert der Immobilien erhöht werden. Der Zielfondsmanager strebt an, eine Rendite von etwa 17 – 22 % IRR[1] netto auf Zielfondsebene zu erwirtschaften.

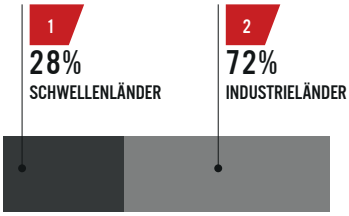
AUFBAU EINES PORTFOLIOS VON WOHN- UND GEWERBEIMMOBILIEN MIT VALUE-ADD-POTENZIAL IN EUROPA

Die Deutsche Finance International mit Sitz in London hat einen ersten Fonds nur für institutionelle Anleger aufgelegt. Die Strategie umfasst die Beteiligung an Bestands- und Entwicklungsprojekten für Gewerbe- und Wohnimmobilien in Europa mit erheblichem Wertsteigerungs- und Asset Management-Potenzial. Der regionale Fokus wird dabei auf Deutschland, Großbritannien, Spanien, Frankreich und Skandinavien liegen. Der Zielfondsmanager strebt an, eine Rendite von ca. 14 - 17 % IRR[1] brutto auf Zielfondsebene zu erwirtschaften.

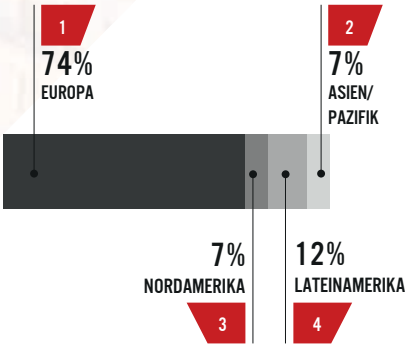
[1] **IRR (Internal Rate of Return):** (IRR, engl.: interner Zinsfuß) drückt die rechnerische Verzinsung des jeweils in der Beteiligung kalkulatorisch gebundenen Kapitals unter Berücksichtigung der zeitlichen Komponente aus. Das kalkulatorisch gebundene Kapital ändert sich im Verlauf der Beteiligung (durch Ausschüttungen/Entnahmen). Die IRR-Rendite beziffert daher nicht 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. Der Netto-IRR berücksichtigt regelmäßig die voraussichtlichen Kosten und Gebühren, die auf Ebene des Investments anfallen.

ALLOKATION ASSETKLASSEN

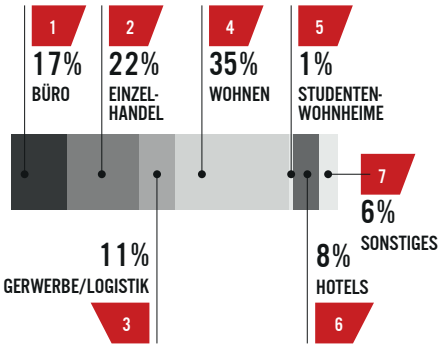
ALLOKATION INDUSTRIE- VS. SCHWELLENLÄNDER



ALLOKATION REGIONEN



ALLOKATION SEKTOREN IMMOBILIEN



Stand 31.03.2017

DEUTSCHE FINANCE GROUP

INSTITUTIONAL INVESTMENTS

AUSGABE
77

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 Jahresabschlüssen ermittelt werden. Im Hinblick auf die Angaben zu den Multiplen auf Zielfonds ist zu berücksichtigen, dass diese nicht auf die Dachfondsebene bezogen werden dürfen, da das auf dieser Ebene von Anfang an 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