

---

# INTELLIGENT INVESTORS

---



# Mit der DEUTSCHE FINANCE GROUP investieren Investoren in internationale Marktchancen – dort wo sie entstehen!

**Über Club-Deals erhalten Privatanleger bei der DEUTSCHE FINANCE GROUP einen Zugang zu Prime-Investments und investieren gemeinsam mit finanzstarken institutionellen Investoren international in Immobilien. Das Asset under Management der DEUTSCHE FINANCE GROUP beträgt 6,3 Mrd. Euro. INTELLIGENT INVESTORS im Interview mit Thomas Oliver Müller, Executive Partner, Vorstand der DEUTSCHE FINANCE GROUP.**

## **INTELLIGENT INVESTORS: Herr Müller, was verstehen Sie genau unter Prime-Investments?**

**Thomas Oliver Müller:** Bei den Prime-Investments der DEUTSCHE FINANCE GROUP handelt es sich um internationale Immobilien in außergewöhnlichen Top-Lagen mit Wertsteigerungspotenzial. Dabei geht es um Core-Plus, Value-Added und opportunistische Strategien. Im Fokus dabei steht die Erzielung höherer risikoadjustierter Renditen durch Ausnutzung von Marktzyklen, nachfrageorientierter Neubauprojekte, Repositionierung von Gebäuden durch Ausmietung von Leerständen oder Sanierung sowie Investitionen in Entwicklungsprojekte. Bei den „Prime-Investments“ geht es um die kurz- bis mittelfristige Realisierung einer renditestarken Immobilie mit klarer Fokussierung, in der Regel über einen institutionellen Club-Deal.

## **II: Welche Vorteile bietet ein Club-Deal?**

**Müller:** Bei einem Club-Deal kooperieren in der Regel mehrere institutionelle Investoren als Partner, um ein befristetes Projekt gemeinsam erfolgreich zu realisieren. Alle Details werden dabei zwischen den beteiligten Investoren vereinbart und alle wichtigen Entscheidungen werden gemeinsam getroffen. Es handelt sich somit um ein echtes unternehmerisches Immobilieninvestment, bei dem die Investoren aktiv mitwirken. Die Vorteile von institutionellen Club-Deals liegen auf der Hand: die Ausgestaltung

ist flexibel und es handelt sich um maßgeschneiderte Investments, mit einem hohen Maß an Kontrolle und Einbeziehung in die Entscheidungsprozesse für die Investoren. Anlagestrategien lassen sich zielgenau und effektiv realisieren, weil die Partner gleiche Interessen verfolgen.

## **II: Wie ist Ihre eigene Investment-Plattform zu verstehen?**

**Müller:** Über unsere internationale INVESTMENT-PLATTFORM werden renditestarke „Off Market Investments“ identifiziert, und als Investmentstrategien für private, professionelle und institutionelle Investoren strukturiert. Die Strategie ist, über eigene Assetmanagement Teams in den jeweiligen Märkten professionelle Investment-Partnerschaften zu generieren. Die Asset Management Teams der DEUTSCHE FINANCE GROUP verfügen über ein einzigartiges Netzwerk zu institutionellen Marktteilnehmern in den Bereichen Private Equity Real Estate, Immobilien und Infrastruktur und sichern somit den Zugang zu Investitionsstrategien, die dem breiten Markt nicht zur Verfügung stehen. Zu den Kernkompetenzen im Asset Management gehört die Strukturierung von Investments über institutionelle Mandate, Club-Deals und Fondsstrategien.

## **II: Können Sie uns anhand eines Beispiels einen Club-Deal erläutern?**

**Müller:** Beim letzten Club-Deal, bei dem auch Privatanleger in-



vestieren konnten, handelt es sich um ein 0,4 ha großes Grundstück in Somerville, einer sich dynamisch entwickelnden Stadt in der Wissensmetropole Boston. Die Investmentstrategie umfasst dabei zunächst den Bau eines 9-stöckigen Gebäudes mit rund 25.600 m<sup>2</sup> Labor-, Forschungs- und Verwaltungsflächen, rund 1.250 m<sup>2</sup> Einzelhandelsflächen und ca. 265 Tiefgaragenplätzen. Das Gebäude repräsentiert die erste Phase eines mehrphasigen Masterplans zur Entwicklung von insgesamt mehr als 83.000 m<sup>2</sup> innovativen Forschungs- und Verwaltungsflächen auf rund 6,5 ha. Das vorliegende Grundstück verfügt bereits über eine rechtskräftige Baugenehmigung und der Baubeginn ist bereits erfolgt. Dabei ist beabsichtigt, während der 2,5-jährigen Bauzeit bereits erhebliche Vorvermietungsaktivitäten zu realisieren. Das Projekt befindet sich innerhalb eines Radius von weniger als 2 Kilometern des bekannten Cambridge Kendall Square und des Harvard Square, sowie weniger als 5 Kilometer zu den renommierten Universitäten MIT, Harvard und Tuft. Der Kendall Square gilt als das Zentrum der Life-Sciences-, Pharma- und Biotech-Industrie in den USA. Der Club-Deal mit einer Tranche in Höhe von 30 Mio. USD, einer geplanten Kapitalbindung von 3 Jahren und einem Equity Multiple zum 1,5-fachen war in nur

3 Wochen platziert. Privatanleger konnten sich mit einer Mindesteinzahlung von 25.000 USD beteiligen.

**II: Sie haben vor kurzem eine Immobilien Projektentwicklungs- und Managementgesellschaft gegründet. Welche Ziele verfolgen Sie damit?**

**Müller:** Mit der Deutsche Finance Development GmbH, einer Projektentwicklungs- und Managementgesellschaft für Gewerbe- und Wohnimmobilien mit Fokus auf den deutschen Immobilienmarkt, erweitern wir unsere INVESTMENT-PLATTFORM, und bieten zukünftig unseren institutionellen Investoren einen Zugang zu lukrativen Direkt-Investments, Club-Deals und Joint Ventures.

**II: Welche institutionellen Investoren sind bei Ihnen investiert?**

**Müller:** Wir betreuen aktuell 12 institutionelle Mandate mit einer internationalen Investitionsstrategie. Dabei handelt es sich um strukturierte Investmentportfolios oder Direktinvestments.

Zu den institutionellen Investoren gehören Versicherungsgesellschaften, Pensionskassen, Stiftungen, Versorgungswerke, Universitäten und Investmentgesellschaften.



DEUTSCHE FINANCE GROUP

## NEXT CLUB-DEAL COMING SOON

### PRIME-INVESTMENTS

DEUTSCHE FINANCE GROUP als internationale Investmentgesellschaft bietet Privatanlegern den Zugang zu institutionellen und exklusiven Club-Deals mit fokussierter Investmentstrategie im Bereich Premium Immobilien.

### CLUB-DEAL

BEISPIEL BOSTON USA

Biotech-Life-Science-Hochburg  
Boston/Cambridge

- » 40 Mio. US-Dollar Eigenkapital
- » Labor- Bürogebäude
- » 36.200 qm Nutzfläche
- » 250 Tiefgaragenstellplätze
- » Laufzeit 3 Jahre
- » 140 % Kapitalrückzahlung
- » Ab 25.000 US-Dollar

## VOLLPLATZIERT IN 3 WOCHEN

Wenn Sie Interesse an einem institutionellen Club-Deal der DEUTSCHE FINANCE GROUP haben registrieren Sie sich jetzt unter:

[www.df-big-red.de](http://www.df-big-red.de)

DF DEUTSCHE FINANCE SOLUTION GMBH

Leopoldstraße 156 | 80804 München | Germany  
Telefon +49 89 649563-0 | [www.deutsche-finance-group.de](http://www.deutsche-finance-group.de)