

AGP I UND PRIVATE FUND I

INVESTIEREN IN GEWERBE- UND WOHNIMMOBILIEN- STRATEGIE MIT FOKUS AUF AUSTRALIEN



HIGHLIGHTS

Investitionen in Gewerbe- und Wohnimmobilien-Strategie mit Fokus auf Australien

Institutioneller Zielfondsmanager mit Hauptsitz in Sydney und Melbourne.

Investitionsstrategie umfasst die Beteiligung an Entwicklungsprojekten im Bereich Wohnbau und Gewerbeimmobilien mit Schwerpunkt Ostküste

INSTITUTIONELLER ZIELFONDSMANAGER

Der institutionelle Zielfondsmanager wurde 2008 von einem erfahrenen Team von Investmentprofessionals gegründet und verwaltet aktuell Assets mit einem Wert von 4,1 Mrd. AUD. Das Senior Team verfügt dabei über eine durchschnittliche Berufserfahrung von mehr als 20 Jahren. 50 Mitarbeiter aus den Bereichen Immobilieninvestments und strukturierte Finanzierung sind spezialisiert auf Beteiligungen an Projektentwicklungen, Special Situations und opportunistische Investitionen in den Sektoren Wohn-, Gewerbe- und Einzelhandelsimmobilien.

STRATEGIE

Die Strategie umfasst die Beteiligung an Entwicklungsprojekten für Wohn- und Gewerbeimmobilien in australischen Großstädten mit Schwerpunkt an der Ostküste sowie Investitionen aus den Bereichen Special Situations, Repositionierung und opportunistische Invest-

ments. Die Laufzeit des institutionellen Zielfonds wird 7 Jahre nach dem Closing betragen. Das Zielvolumen des institutionellen Zielfonds beträgt 200 Mio. AUD.

Der institutionelle Zielfonds hat bereits ein Portfolio von 5 Investments erworben. Diese beinhalten Wohnbauprojekte in Sydney, Brisbane und Melbourne. Der Zielfonds wird dabei plangemäß ein IRR² zwischen 17,2% brutto und 34,2% brutto und einen Equity Multiple¹ von 1,22x bis 2,37x erwirtschaften.

TRACK RECORD

Der institutionelle Zielfondsmanager hat seit 2008 mit den Vorgängerfonds Investitionen in mehr als 8.300 Wohnungen und 100.000 qm Gewerbeimmobilien mit mehr als 60 Transaktionen durchgeführt. Der prognostizierte IRR² beträgt 30,3% brutto und der Equity Multiple¹ von 1,47x.

MARKT

Australien weist eine niedrige Staatsverschuldung von unter 40% auf. Ein Bruttoinlandsprodukt von 2,8% für 2016 zeigt eine positive Wirtschaftsentwicklung Trotz robuster Immobilienmärkte und einem Nachfrageüberhang im Bereich Wohnen ist es jedoch für Projektentwickler teilweise schwierig, Fremdkapital für Neubauprojekte zu erhalten. Lokale institutionelle Immobilienfonds haben diesen Markt-bereich als attraktive Investmentopportunität entdeckt.

Fußnoten ¹ und ² siehe Seite 9

AGP FUND II, PORTFOLIO FUND I UND PRIVATE FUND I INVESTIEREN IN PRIVATE EQUITY REAL ESTATE- STRATEGIE MIT FOKUS AUF EUROPA UND DIE USA



HIGHLIGHTS

Investitionen in Private Equity Real Estate-Strategie mit Fokus auf Europa und die USA

Institutioneller Zielfondsmanager hat seinen Sitz in den USA und Europa und hat bereits institutionelle Zielfonds aufgelegt

Strategie umfasst den Erwerb von komplexen Immobilien-Portfolios oder Einzelinvestments im Bereich Special Situations, Rekapitalisierung und Secondaries, die Durchführung umfangreicher Restrukturierungs- und Asset Management-Maßnahmen und den anschließenden Verkauf

INSTITUTIONELLER ZIELFONDSMANAGER

Der institutionelle Zielfondsmanager wurde 2007 von einem erfahrenen Team von Investment-Professionals gegründet und hat 2014 erfolgreich eine weitere Investmentgesellschaft in den USA übernommen. Das Gründungsteam arbeitet seit 2005 zusammen und ist spezialisiert auf Special Situations, die Rekapitalisierung von Investments und den Ankauf von Zweitmarktanteilen in den Assetklassen Private Equity Real Estate, Infrastructure und Private Credit. Mit mehr als 200 Mitarbeitern an 12 Standorten weltweit verwaltet der Zielfondsmanager aktuell ein Kapital von 24 Mrd. USD.

STRATEGIE

Die Strategie umfasst den Erwerb von komplexen Immobilien-Portfolios oder Einzelinvestments im Bereich Special Situations, Reka-

pitalisierung und Secondaries, die Durchführung umfangreicher Restrukturierungs- und Asset Management-Maßnahmen sowie den anschließenden Verkauf. Die Investitionen werden dabei mehrheitlich in den USA liegen. Weitere Investitionen werden in Europa durchgeführt.

Der institutionelle Zielfonds hat bereits ein Portfolio von 7 Investments erworben. Diese beinhalten Bürogebäude, Hotels und Studentenwohnheime in den USA sowie Wohngebäude und Logistikimmobilien in Europa. Das für den Zielfonds bisher investierte Eigenkapital beträgt 164 Mio. USD. Plangemäß wird dabei ein IRR² von 18,3 % brutto und ein Equity Multiple¹ von 1,9x erwirtschaftet.

TRACK RECORD

Der institutionelle Zielfondsmanager hat seit 2010 mit den Vorgängerfonds ein Eigenkapital von 360 Mio. USD investiert. Dabei wird plangemäß ein prognostizierter IRR² von 28,3 % brutto und ein Equity Multiple¹ von 1,6x erzielt. Insgesamt hat das Team in der Vergangenheit 151 Investitionen im Gesamtwert von 6,9 Mrd. USD in den USA, Europa und Asien durchgeführt.

MARKT

Trotz der hohen Liquidität in den Investmentmärkten sind Investitionen im Bereich Special Situations nach wie vor hoch spezialisierten Anlegern vorbehalten. Durch das besondere Know-how, das bei der Lösung komplexer Situationen erforderlich ist, scheiden solche Investitionen für konservativ orientierte Anleger aus. Nach der Lösung der Situation entstehen jedoch in der Regel Investments mit langfristig stabilen Cash Flows. Daher ist es möglich, nach der Umsetzung der komplexen Asset Management-Maßnahmen die Beteiligungen wieder mit Aufschlägen an langfristig orientierte Anleger zu veräußern.

Fußnoten ¹ und ² siehe Seite 11



HIGHLIGHTS

Erster Value Add Fonds der Deutsche Finance International (London) für institutionelle Anleger

Investitionen in Gewerbe- und Wohnimmobilien mit Fokus auf Europa

Investitionsstrategie umfasst die Beteiligung an Bestands- und Entwicklungsprojekten mit erheblichem Wertsteigerungs- und Asset Management Potential

Erstes Investment des Fonds bereits erworben

Die Deutsche Finance Group hat im ersten Quartal 2017 das Büro der Deutsche Finance International LLP mit Sitz in London gegründet. Damit führt die Unternehmensgruppe die Expansion ihrer Unternehmensstrategie fort und bietet als logischen nächsten Schritt auch Produkte für institutionelle Anleger wie Versicherungen, Pensionskassen, Stiftungen, Family Offices und Dachfonds an. Erste Kapitalzusagen einer deutschen Versicherungsgruppe wurden bereits zugesichert. Publikumsfonds der Deutsche Finance Group werden damit zukünftig gemeinsam mit institutionellen Anlegern auch in die regulierten institutionellen Zielfonds der Deutsche Finance International investieren können.

INSTITUTIONELLER ZIELFONDSMANAGER

Die Deutsche Finance International LLP wurde 2017 mit einem erfahrenen Team von Investment Professionals gegründet und ist Teil der Deutsche Finance Group. Bereits wenige Monate nach der Gründung verwaltet die Gesellschaft Assets von mehr als 300 Mio. GBP. Das Senior Team verfügt dabei über eine durchschnittliche Berufserfahrung von mehr als 10 Jahren. Als Teil der Deutsche Finance Group kann die Gesellschaft auf mehr als 50 Mitarbeiter zurückgreifen. Insgesamt verfügt die Unternehmensgruppe über einen Track Record von Investitionen in Immobilien und Infrastruktur von mehr als 4 Mrd. EUR.

STRATEGIE

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. Die Laufzeit des institutionellen Zielfonds wird 8 Jahre nach dem Closing betragen. Ein erstes Closing ist bereits erfolgt, weitere Closings mit institutionellen Anlegern aus dem Versicherungsbereich stehen unmittelbar an. Das Zielvolumen des institutionellen Zielfonds liegt in einer Bandbreite von 150-200 Mio. EUR.

Der institutionelle Zielfonds hat bereits ein Investment im Zentrum Londons erworben. Dabei handelt es sich um das renommierte Ausstellungs- und Messegelände „Olympia London“. Strategie ist die wertsteigernde Weiterentwicklung des Grundstückes bei Vereinnahmung hoher laufender Cashflows aus der Vermietung der Flächen. „Olympia London“ wurde von einem Konsortium mit deutschen Pensionsfonds und Versicherungen erworben, welches von der Deutsche Finance Group geführt wird. Der Fonds strebt an, mit der Transaktion einen Multiple von 2,2x zu erwirtschaften.

TRACK RECORD

Die Deutsche Finance Group ist seit 2005 aktiv. Mit mittlerweile 11 Dachfonds hat die Gesellschaft mehr als 100 Investments in allen Nutzungsarten in Europa, Asien-Pazifik sowie Nord- und Südamerika getätigt. Das Management Team der Deutsche Finance Group hat über weit mehr als 200 Investments mehr als 4 Mrd. EUR investiert.

MARKT

Eine ungleiche Konjunkturerholung in den europäischen Märkten sorgt 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.

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.

PORTFOLIO FUND I UND PERE FUND I INVESTIEREN IN IMMOBILIENOBJEKTE IN SPANIEN



HIGHLIGHTS

Investitionen im Bereich Wohnimmobilien in Madrid und Barcelona.

Institutioneller Zielfondsmanager ist in der Region und hat bereits einen institutionellen Zielfonds aufgelegt.

Strategie umfasst den Erwerb von guten Lagen im Innenstadtbereich, die Durchführung von Asset-Management-Maßnahmen und anschließendem Verkauf.

INSTITUTIONELLER ZIELFONDSMANAGER

Der institutionelle Zielfondsmanager wurde 2012 von einem erfahrenen Projektentwicklerteam gegründet, ist spezialisiert auf Wohnimmobilien in den Großstädten Spaniens, speziell in Barcelona und Madrid und legt derzeit den zweiten institutionellen Immobilienfonds auf. Der Zielfondsmanager hat Büros in Luxemburg, Barcelona und Madrid, die handelnden Personen weisen mehr als 30 Jahre Berufserfahrung im spanischen Immobilienmarkt auf.

STRATEGIE

Die Strategie des institutionellen Zielfonds liegt im Ankauf von Wohnimmobilien in guten Lagen Barcelonas und Madrids. Die Wohngebäude sollen nach dem Verkauf renoviert und anschließend wieder im Markt platziert werden. Selektiv werden Gewerbeimmobilien erworben, die nach einer Umwandlung in Wohnraum ebenfalls wieder verkauft werden.

Der institutionelle Zielfonds hat bereits ein Portfolio von 6 Wohn- und Geschäftsgebäuden im Zentrum Madrids gesichert. Die sechs Gebäude weisen insgesamt eine Wohnfläche von 13.288 qm auf und sind fast vollständig vermietet. Nach der teilweisen Umwandlung von Gewerbe- in Wohnraum und anschließender Renovierung der Flächen werden diese verkauft.

Der Fonds verfügt derzeit über eine umfangreiche Objektpipeline. Der geplante Equity Multiple liegt bei 1,8x netto.

TRACK RECORD

Der Zielfondsmanager hat bereits 2014 einen institutionellen Immobilienfonds mit Fokus auf Wohnimmobilien in Barcelona und Madrid aufgelegt und mit knapp 50 Mio. EUR geschlossen. Der Vorgänger-Fonds ist derzeit in 5 Wohnimmobilien investiert und wird plangemäß einen Equity Multiple von 1,7x netto erwirtschaften.

MARKT

Durch das geringe Angebot an Neubauprojekten in Barcelona und Madrid seit Ausbruch der Finanzkrise und die starke Nachfrage bestehen attraktive Möglichkeiten für ausgewählte Wohnobjekte in guten Lagen.

Die spanische Wirtschaft bleibt auf weiterhin robustem, wenn auch leicht abgeschwächtem Wachstumskurs. Nach einem Wachstum von 0,8% bzw. 0,7% im 1. bzw. 2. Quartal 2016 prognostiziert die Regierung eine Zunahme des BIP (Bruttoinlandsprodukt) um 2,7% für 2016. Die Arbeitslosenquote weist eine abnehmende Tendenz auf und betrug am Jahresende 2015 20,9%.





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 % IRR² 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 IRR² von 17 % brutto und einen Equity Multiple¹ von 1,7 realisiert. Insgesamt wird über alle Zielfonds ein IRR² von 15 % und ein Equity Multiple¹ 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 Haltdauer 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 bezieht 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.