



DEUTSCHE FINANCE GROUP

WERBUNG

**ZIELFONDS 1**

Value Add-Immobilien in Westeuropa

**ZIELFONDS 2**

Value Add-Immobilie in den USA

**ZIELFONDS 3**

Wohnimmobilien in Kanada

**ZIELFONDS 4**

Value Add-Immobilie in den USA



DEUTSCHE FINANCE GROUP

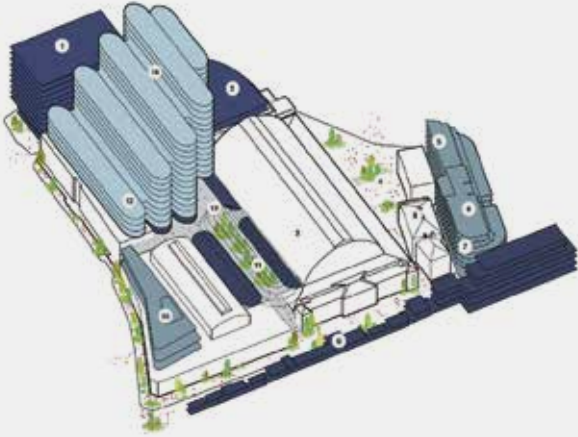
**Deutsche Finance PRIVATE Fund 12 |  
Immobilien Global**

FONDSSTATUS | NOVEMBER 2018

# INSTITUTIONELLER ZIELFONDS 1

## Value Add-Immobilien in Westeuropa

3D-Ansicht des Olympia Exhibition Centers London



Der erste institutionelle Zielfonds ist auf den Erwerb und die Optimierung eines Portfolios von Immobilien aus dem Bereich Value Add schwerpunktmäßig in UK/Irland, Deutschland, Spanien und den nordischen Ländern fokussiert. Für den institutionellen Zielfonds wird eine Gesamtrendite von 15 % IRR<sup>1</sup> netto prognostiziert.

### Fondsmanagement

---

Der institutionelle Fondsmanager mit Sitz in London wurde 2017 gegründet, ist ein Tochterunternehmen der Deutsche Finance Group und in der Unternehmensgruppe verantwortlich für das Management von direkten Investments und für die Verwaltung von eigenen institutionellen Zielfonds mit Investitionsfokus Europa. Die Gesellschaft hat 2017 „Olympia London“, das größte innerstädtischen Messe- und Ausstellungsgelände im Zentrum Londons, erworben. Mittlerweile beschäftigt das Unternehmen in London rund 10 Mitarbeiter und hat seit der Gründung rund eine halbe Milliarde EUR in Immobilien in Westeuropa investiert.

### Fondstrategie

---

Die Strategie des institutionellen Zielfonds besteht darin, in westeuropäischen Großstädten, mit Schwerpunkt auf UK/Irland, Deutschland, Spanien und den nordischen Ländern, Immobilien mit signifikantem Wertsteigerungspotenzial zu erwerben. Aufgrund der teilweise komplexen rechtlichen und wirtschaftlichen Herausforderungen zum Zeitpunkt des Ankaufs können die Zielinvestments mit teilweise signifikanten Abschlägen zum Verkehrswert erworben werden. Nach der Umsetzung von um-

fangreichen Asset-Management-Maßnahmen werden die Einkommensströme der Projekte durch Neu- und Nachvermietung erhöht und stabilisiert und anschließend wieder an institutionelle Anleger veräußert oder an den Kapitalmärkten gelistet. Diese Strategie verbindet sämtliche Aspekte einer klassischen Wertsteigerungsstrategie bei gleichzeitiger Erzielung nachhaltiger Cash-Flows. Der institutionelle Zielfonds hat zum Stichtag bereits in vier hochattraktive Investments investiert, darunter „Olympia London“, das größte innerstädtische Messe- und Ausstellungszentrum in London, ein Studentenwohnheim in England, welches distressed mit einem Abschlag erworben werden konnte, ein Portfolio von Wohngebäuden in Barcelona und Madrid, welche renoviert/saniert und neuvermietet werden sowie ein Studentenwohnheim in Dänemarks Hauptstadt Kopenhagen, welches Teil des Aufbaus eines Portfolios von Studentenunterkünften in Dänemark sein wird.

### Investorenkreis

---

Der institutionelle Zielfonds ist an institutionelle Investoren gerichtet. Versicherungsgesellschaften, Investmentgesellschaften und Family Offices aus Europa gehören zum aktuellen Investorenkreis.



3D-Konzept für das Olympia Exhibition Center London



Studentenwohnheim in Großbritannien



3D-Konzept für das Olympia Exhibition Center London



Mietwohnungen in Spanien



Studentenwohnheim in Dänemark



Luftaufnahme des Olympia Exhibition Centers London

# INSTITUTIONELLER ZIELFONDS 2

## Value Add-Immobilie in den USA



Der zweite institutionelle Zielfonds ist auf den Erwerb und die Optimierung einer attraktiven Immobilie aus dem Bereich Value Add auf der Fifth Avenue in Manhattan/New York City fokussiert. Für den institutionellen Zielfonds wird eine Gesamtrendite von 15 % IRR<sup>1</sup> netto prognostiziert.

### Fondsmanagement

---

Der institutionelle Fondsmanager mit Sitz in New York ist ein Joint Venture zwischen der Deutsche Finance America und einem auf Hotel- und Lifestyle-Investments spezialisierten Private Equity Real Estate Manager. Deutsche Finance America, ist ein Tochterunternehmen der Deutsche Finance Group und verantwortlich für das Management von direkten Investments und die Auflage und Verwaltung von institutionellen Zielfonds der Deutsche Finance Group mit Investitionsfokus Amerika. Die Gesellschaft hat im Juli 2018 „685 Fifth Avenue“, ein renommiertes Gebäude an der New Yorker Fifth Avenue, erworben und wird rund eine Viertel-Milliarde USD in das Projekt investieren.

### Fondstrategie

---

Die Strategie des institutionellen Zielfonds besteht aus dem Ankauf von aktuell unvermieteten Büroflächen in Midtown Manhattan in einem 20-stöckigen Gebäude aus dem Jahr 1926 und anschlie-

Bendem Redevelopment der 100.900 sqft in Wohnfläche, sowie die Errichtung von fünf zusätzlichen Etagen mit Rooftop Pool. Anschließend sollen die Flächen als Serviced Apartments ausgebaut und die 75 Studios und fünf Penthouses nach Fertigstellung vermietet werden. Durch Branding und Service eines luxuriösen Hotelbetreibers werden die Nutzer alle Annehmlichkeiten eines führenden Fünf-Sterne-Hauses erleben. Alternativ können die Flächen im Rahmen eines sog. pied-à-terre-Konzeptes auch einzeln an High Net Worth Individuals verkauft werden. 685 Fifth Avenue ist ein einzigartiges Redevelopment-Projekt, das hochwertig möblierte Apartments mit den Services einer luxuriösen Hotelmarke verbindet und aufgrund der strategisch kleineren Flächen und damit attraktiven Einstiegspreise, im Markt einzigartig ist.

### Investorenkreis

---

Der institutionelle Zielfonds ist an institutionelle Investoren gerichtet. Pensionsfonds, Versicherungsgesellschaften und Investmentgesellschaften aus Europa gehören zum aktuellen Investorenkreis.



# INSTITUTIONELLER ZIELFONDS 3

## Wohnimmobilien in Kanada



Der dritte institutionelle Zielfonds ist auf den Aufbau und die Entwicklung eines Portfolios von Immobilien aus den Bereichen Wohnen, Senior Living und Student Housing in Kanada fokussiert. Für den institutionellen Zielfonds wird eine Gesamtrendite von 14 % IRR<sup>1</sup> netto prognostiziert.

### Fondsmanagement

---

Der institutionelle Fondsmanager mit Sitz in Toronto ist ein führendes Private Equity Real Estate-Haus in Kanada aus den Bereichen Wohnen und alternative Nutzungsarten, wie Senior Living und Student Housing. Seit 2007 aktiv verfügt das Unternehmen über 20 Mitarbeiter und verwaltet mehr als CAD 1,2 Milliarden. Seit der Gründung hat der institutionelle Fondsmanager rund CAD 800 Mio. in mehr als 100 Einzelinvestments mit Fokus Wohnen investiert, wovon mittlerweile CAD 620 Mio. wieder realisiert sind.

### Fondstrategie

---

Die Strategie des institutionellen Zielfonds besteht aus dem Ankauf und der Verwaltung eines breit diversifizierten Portfolios von Immobilien und Immobilienprojekten aus dem Bereich Wohnen. Dies umfasst neben der Entwicklung von Mietwohnungen in den Großstädten Kanadas auch alternative Wohnnutzungen, wie die gemeinsame Entwicklung von Seniorenwohnanlagen mit einem der größten Betreiber in Kanada sowie die den Erwerb und Betrieb von Unterkünften für Studenten. Nach der Fertigstellung

der Projekte bzw. der Umsetzung wertsteigernder Asset Management Maßnahmen und der Stabilisierung der Cashflows werden die Investments einzeln oder als Pakete im Markt platziert.

Bei der Umsetzung der Strategie arbeitet der Fondsmanager mit lokalen Partnern in den Einzelmärkten zusammen, die sowohl für den Deal Flow als auch für das operative Projektmanagement der Investments verantwortlich sind. Der institutionelle Zielfonds ist der vierte Kanada-Fonds des Managers und verfügt aktuell bereits über 5 Investments u.a. in Toronto, Vancouver und Calgary. Institutionelle Anleger haben Kapitalzusagen von mehr als CAD 275 Mio. abgegeben. Die bisherigen Zielfonds des Managers haben seit 2007 mit 53 Transaktionen und mehr als 100 Investments eine Rendite von 14% Netto IRR erwirtschaftet.

### Investorenkreis

---

Der institutionelle Zielfonds ist an institutionelle Investoren gerichtet. Pensionsfonds, Versicherungsgesellschaften und Investmentgesellschaften aus Europa gehören zum aktuellen Investorenkreis.



# INSTITUTIONELLER ZIELFONDS 4

## Value Add-Immobilie in den USA



Der vierte institutionelle Zielfonds ist auf den Erwerb und die Optimierung einer Immobilie aus dem Bereich Value Add in South Beach/Miami in Florida fokussiert. Für den institutionellen Zielfonds wird eine Gesamtrendite von 14-17 % IRR<sup>1</sup> netto prognostiziert.

### Fondsmanagement

---

Der institutionelle Fondsmanager mit Sitz in New York ist ein weiteres Joint Venture zwischen der Deutsche Finance America und einem auf Hotel- und Lifestyle-Investments spezialisierten Private Equity Real Estate Manager. Deutsche Finance America, ist ein Tochterunternehmen der Deutsche Finance Group und verantwortlich für das Management von direkten Investments und die Auflage und Verwaltung von institutionellen Zielfonds der Deutsche Finance Group mit Investitionsfokus Amerika. Die Gesellschaft wird voraussichtlich im Dezember 2018 ein renommiertes Gebäude am South Beach in Miami, Florida, erwerben und wird plangemäß insgesamt rund eine Viertel-Milliarde USD in das Projekt investieren.

### Fondstrategie

---

Die Strategie des institutionellen Zielfonds besteht aus dem Ankauf von aktuell ungenutzten Hotelflächen in Strandlage von South Beach/Miami in einem 9stöckigen Gebäude aus dem Jahr 1940 und anschließendem Redevelopment der bestehenden 66.000 sf in Wohnfläche, sowie die Errichtung von zwei zusätz-

lichen Gebäuden mit 26.000 sf. Anschließend sollen die Flächen als Serviced Apartments ausgebaut und die 57 Apartments und Penthouses nach Fertigstellung vermietet werden. Durch Branding und Service eines luxuriösen Hotelbetreibers werden die Nutzer alle Annehmlichkeiten eines führenden Fünf-Sterne-Hauses erleben. Alternativ können die Flächen im Rahmen eines sog. pied-à-terre-Konzeptes auch einzeln an High Net Worth Individuals verkauft werden. Das Projekt ist ein weiteres einzigartiges Redevelopment-Vorhaben, das hochwertig möblierte Apartments mit den Services einer luxuriösen Hotelmarke verbindet und aufgrund der strategisch kleineren Flächen und damit attraktiven Einstiegspreise, im Markt einzigartig ist.

Derzeit wird die Due Diligence für das Projekt durchgeführt, bei positivem Ausgang rechnen wir plangemäß mit einer Investition in das Projekt.

### Investorenkreis

---

Der institutionelle Zielfonds ist an institutionelle Investoren gerichtet. Pensionsfonds und Investmentgesellschaften aus Europa gehören zum aktuellen Investorenkreis.



# DEUTSCHE FINANCE GROUP

## 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 Multiplern 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, Leopoldstraße 156, 80804 München, auf einem dauerhaften Datenträger, bspw. in Papierform, sowie als Download unter [www.deutsche-finance.de/investment](http://www.deutsche-finance.de/investment) erhältlich.

Bildnachweis: AdobeStock.com/©MaciejBledowski, Unsplash.com/©anthony-delanoix, ©colton-duke, ©ed-derrico, ©ryan-spencer, ©Deutsche Finance Group. November 2018

<sup>1</sup> 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.

DF Deutsche Finance Investment GmbH  
Leopoldstraße 156  
80804 München

Telefon +49 (0) 89 - 64 95 63 - 0  
Telefax +49 (0) 89 - 64 95 63 - 10

[info@deutsche-finance.de](mailto:info@deutsche-finance.de)  
[www.deutsche-finance-group.de](http://www.deutsche-finance-group.de)