

Vermittler:

**Schmidtner**  
FINANCE

Postfach 62 04 40  
22404 Hamburg  
Tele : +49 (0) 40 - 325 07 14 - 0  
Fax : +49 (0) 40 - 325 07 14 - 50  
Info@Schmidtner-GmbH.de  
www.Schmidtner-GmbH.de



## DEUTSCHE FINANCE GROUP

WERBUNG

### ZIELFONDS 1

Value Add-Infrastrukturimmobilien in den USA  
Institutionelle Investmentstrategie 1  
Institutionelle Investmentstrategie 2  
Institutionelle Investmentstrategie 3

### ZIELFONDS 2

Mobilfunkanlagen in Lateinamerika

### ZIELFONDS 3

Studentenwohnheime in Europa

Stand 26.09.2018 auf Basis  
der Zielfondsberichte vom  
30.06.2018



DEUTSCHE FINANCE GROUP

Deutsche Finance PRIVATE Fund 11 |  
Infrastruktur Global

FONDSPORTFOLIO | NOVEMBER 2018

# INSTITUTIONELLER ZIELFONDS 1

## Value Add-Infrastrukturimmobilien in den USA



Der erste institutionelle Zielfonds ist auf den Erwerb und die Optimierung eines weltweiten Portfolios von institutionellen Investmentstrategien aus dem Bereich Value Add zunächst schwerpunktmäßig in den USA. Für den institutionellen Zielfonds wird eine Gesamtrendite von 12-15 % IRR<sup>1</sup> netto angestrebt.

### Fondsmanagement

---

Der institutionelle Fondsmanager hat seinen Sitz in Luxemburg und arbeitet mit spezialisierten lokalen Managern u.a. an verschiedenen Standorten in den USA zusammen.

### Fondstrategie

---

Die Strategie des institutionellen Zielfonds besteht darin, weltweit, zunächst mit Schwerpunkt in den USA, ein Portfolio von institutionellen Investmentstrategien aus dem Bereich Value Add-Infrastrukturimmobilien mit signifikantem Wertsteigerungs- und Renditepotenzial zu erwerben.

Alle Zielinvestitionen haben gemein, dass durch Asset Management- und Optimierungsmaßnahmen die laufenden Einkünfte aus den Infrastrukturimmobilien erhöht und damit der Wert der Investments gesteigert werden soll.

### Investorenkreis

---

Der institutionelle Zielfonds ist an institutionelle Investoren gerichtet.



# INSTITUTIONELLER ZIELFONDS 1

## Institutionelle Investmentstrategie 1



Die erste institutionelle Investmentstrategie des ersten Zielfonds ist auf die Zurverfügungstellung von Mezzaninekapital für Repositionierungs-, Erweiterungs- oder Neubaumaßnahmen von Senioren- und Pflegeeinrichtungen in den USA fokussiert. Für die institutionelle Investmentstrategie wird eine Gesamtrendite von 12-14 % IRR<sup>1</sup> netto angestrebt.

### Fondsmanagement

---

Der lokale Manager der institutionellen Investmentstrategie ist ein im Gesundheits- und Pflegesektor erfahrenes Investmentmanagement-Unternehmen mit Sitz in den USA und hat in der Vergangenheit zahlreiche Einrichtungen in der Entwicklung, Renovierung und Erweiterung von Senioren- und Pflegeheimen unterstützt.

### Fondstrategie

---

Die Strategie konzentriert sich auf die Finanzierung von Neubau-, Renovierungs- und Erweiterungsmaßnahmen von privat finanzierten Pflegeheimen. In den USA stehen ca. 23.000 Einrichtungen nahezu 50 Mio. US-Bürgern im Alter von über 65 Jahren gegenüber. Der Pflegeheimbereich profitiert in den nächsten

Jahren insbesondere von der steigenden Lebenserwartung und einer positiven Demographie.

Die institutionelle Investmentstrategie fokussiert sich auf Mezzanine-Kapital und in begrenztem Umfang bevorzugte Eigenkapitalfinanzierungen für klein- und mittelständische Unternehmen der Senioren- und Pflegebranche. Die Zielinvestition ist aktuell bereits in 33 Pflegeeinrichtungen investiert.

### Investorenkreis

---

Die institutionelle Investmentstrategie ist an institutionelle Investoren gerichtet. Versicherungsgesellschaften und Investmentgesellschaften aus Europa gehören zum aktuellen Investorenkreis.

# INSTITUTIONELLER ZIELFONDS 1

## Institutionelle Investmentstrategie 2



Die zweite institutionelle Investmentstrategie des ersten Zielfonds ist auf den Aufbau-, die Erweiterung und Optimierung eines Portfolios von Distributionseinrichtungen im Südosten der USA fokussiert. Für die institutionelle Investmentstrategie wird eine Gesamtrendite von 16 % IRR<sup>1</sup> netto angestrebt.

### Fondsmanagement

---

Der lokale Manager der institutionellen Investmentstrategie ist ein im Bereich Distributions- und Logistikeinrichtungen erfahrendes Investmentmanagement-Unternehmen mit Sitz in den USA und ist u. a. in Florida, Georgia und Alabama aktiv.

### Fondstrategie

---

Die institutionelle Investmentstrategie fokussiert sich auf Investitionen im Bereich Distributionsinfrastruktur in den wirtschaftlich erfolgreichen Bundesstaaten im Südosten der USA. Die Anlagestrategie zielt auf eine Optimierung des bestehenden

Portfolios von ca. 30 Distributionszentren durch die Realisierung umfangreicher Asset Management-Maßnahmen, wie Vermietung, Erweiterung und Neubau. Durch die Asset Management-Maßnahmen sollen die laufenden Cashflows der Einrichtungen erhöht und damit der Gesamtwert des Portfolios gehoben werden.

### Investorenkreis

---

Die institutionelle Investmentstrategie ist an institutionelle Investoren gerichtet.





# INSTITUTIONELLER ZIELFONDS 1

## Institutionelle Investmentstrategie 3



Die dritte institutionelle Investmentstrategie des ersten Zielfonds ist auf den Aufbau-, die Erweiterung und Optimierung eines Portfolios von bis zu 500 Tankstellen mit Convenience-Stores in den USA fokussiert. Für die institutionelle Investmentstrategie wird eine Gesamtrendite von 20 % IRR<sup>1</sup> netto angestrebt.

### Fondsmanagement

---

Der lokale Manager der institutionellen Investmentstrategie wurde 1993 gegründet und ist spezialisiert auf den Erwerb und das Management von komplexen Value Add-Investments.

### Fondstrategie

---

Die Investmentstrategie zielt auf den Erwerb eines Portfolios von bis zu 500 Tankstellen mit Convenience-Stores an ausgewählten Standorten in den USA ab. Durch die Optimierung der Shopflächen, Steigerung der Effizienz und Einbindung in eine leistungsfähige Organisation wird die Rentabilität des Gesamtportfolios

signifikant gesteigert. Das Portfolio soll dabei unter der Nutzung von Skaleneffekten modernisiert und neu ausgerichtet werden. Durch die Realisierung umfangreicher Asset Management-Maßnahmen werden laufende Einkünfte optimiert, Kosten reduziert und Prozesse verschlankt.

### Investorenkreis

---

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

# INSTITUTIONELLER ZIELFONDS 2

## Mobilfunkanlagen in Lateinamerika



Der zweite institutionelle Zielfonds ist auf den Erwerb und die Optimierung eines Portfolios von Mobilfunktürmen in Lateinamerika ausgerichtet. Für den institutionellen Zielfonds wird eine Gesamtrendite von 16-18 % IRR<sup>1</sup> netto angestrebt.

### Fondsmanagement

---

Der Zielfondsmanager wurde 2015 gegründet und fokussiert sich auf opportunistische Infrastruktur- und Immobilieninvestments in Lateinamerika. Die Gesellschaft hat ihren Hauptsitz in Boca Raton sowie weitere Büros in Bogota und Lima.

### Fondstrategie

---

Die Strategie des institutionellen Zielfonds besteht aus dem Aufbau und der Optimierung eines Portfolios von Telekommunikationsnetzen mit mehreren Tausend Mobilfunktürmen in Kolumbien, Chile und Peru. Die Mobilfunktürme und -einrichtungen

werden dabei an Mobilfunkbetreiber langfristig vermietet. Durch Akquisitions- und Managementmaßnahmen werden Skaleneffekte realisiert und damit die Rentabilität des Investments gesteigert. Aktuell weist das Portfolio bereits mehr als 2.000 Einzelstandorte in den genannten Investitionsländern auf.

### Investorenkreis

---

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



# INSTITUTIONELLER ZIELFONDS 3

## Studentenwohnheime in Europa



Der dritte institutionelle Zielfonds ist auf den Erwerb und die Optimierung eines Portfolios von Studentenwohnheimen in Universitätsstädten Dänemarks ausgerichtet. Für den institutionellen Zielfonds wird eine Gesamtrendite von 13-15 % IRR<sup>1</sup> netto angestrebt.

### Fondsmanagement

---

Der institutionelle Fondsmanager mit Sitz in London 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 Europa.

### Fondstrategie

---

Die Strategie des institutionellen Zielfonds besteht aus der Entwicklung, dem Ankauf und der Optimierung eines Portfolios von Studentenwohnheimen schwerpunktmäßig in Kopenhagen und Aarhus. Das erste Projekt des Investitionsprogrammes ist ein neu entwickeltes Studentenwohnheim in guter Lage Kopenhagens, welches bereits voll vermietet ist.

### Investorenkreis

---

Der institutionelle Zielfonds ist an institutionelle Investoren gerichtet. 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 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, 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/@spuno, fotolia.com/Coloures-pic, shutterstock.com/@gyn9037, unsplash.com/@Colton-duke, ©van-mendoza, istockphoto.com/@guvendemir, ©aydinmutlu, ©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)

Vermittler:

**Schmidtner**  
FINANCE

Postfach 62 04 40  
22404 Hamburg  
Tele : +49 (0) 40 - 325 07 14 - 0  
Fax : +49 (0) 40 - 325 07 14 - 50  
[Info@Schmidtner-GmbH.de](mailto:Info@Schmidtner-GmbH.de)  
[www.Schmidtner-GmbH.de](http://www.Schmidtner-GmbH.de)