

# G.U.B.

ANALYSE

DEUTSCHLANDS ÄLTESTE RATING-AGENTUR FÜR GESCHLOSSENE FONDS – GEGRÜNDET 1973

DFC Deutsche Fonds Concept GmbH

AGP Advisor Global Partners Fund I



Mai 2008



### ■ INITIATOR UND MANAGEMENT

Die DFC Deutsche Fonds Concept GmbH, München, ist als Komplementärin der Fondsgesellschaft und Prospektherausgeberin verantwortlich für die Konzeption und gehört als Konzernunternehmen zur DF Deutsche Finance AG, ebenfalls München. Diese wurde im Jahr 2005 gegründet und legt mit dem AGP I ihren zweiten Fonds vor. Der erste Fonds, der PPP Privilege Private Partners Fund, befindet sich in der Endphase der Platzierung; er wurde ebenfalls von der G.U.B. geprüft und mit gut bewertet. Die Vorstände der Deutsche Finance AG, Thomas Oliver Müller (Vorsitzender) und Theodor Randelshofer, sind angabegemäß langjährig im Finanzdienstleistungsmarkt tätig. Dasselbe gilt für André Schwab, den Geschäftsführer der DFC GmbH, und Armin Scholz, den Geschäftsführer der DCC Deutsche Corporate Consult GmbH, die für die Eigenkapitalbeschaffung zuständig ist.

Die Asset-Managerin, die Valartis Asset-Management S.A., gehört zur Valartis Group AG, die in Zürich und Genf domiziliert und an der Schweizer Börse gelistet ist. Die Gruppe verwaltet nach Prospektangaben Vermögensanlagen in einer Größenordnung von mehr als 4,5 Milliarden Schweizer Franken und ist somit als solider und sehr erfahrener Partner anzusehen.

### ■ INVESTITION UND FINANZIERUNG

Die konkrete Zusammensetzung der institutionellen Zielfonds steht noch nicht fest, so dass es sich um ein Blind Pool-Konzept handelt. Der Erfolg der Beteiligung hängt unter anderem davon ab, dass es der durch einen exklusiven und langfristigen Rahmenvertrag eingebundenen Asset-Managerin gelingt, attraktive und ertragsstarke Zielfonds in ausreichender Zahl und zu vernünftigen Konditionen zu identifizieren und Anteile daran für die Fondsgesellschaft zu erwerben. Um über die Laufzeit flexibel zu bleiben und Neuinvestitionen tätigen zu können, setzen die Initiatoren auf ein Ratenzahlungs-Modell, bei dem die Anleger 30 Prozent der Anlagesumme sofort aufbringen, während der Rest über zehn Jahre verteilt in gleich bleibenden Raten eingezahlt wird.

Die Investitionskriterien werden im Prospekt detailliert

beschrieben, sind jedoch, wie bei derartigen Konzepten üblich, recht weit gefasst. Eine Beteiligung der Anleger an den Anlageentscheidungen, etwa durch einen Anlageausschuss oder Beirat, ist ausdrücklich nicht vorgesehen. Das geplante Kommanditkapital ist nicht durch eine Platzierungsgarantie abgesichert. Die Mittel werden laut Gesellschaftsvertrag jedoch erst dann zur Investition freigegeben, wenn mindestens zehn Millionen Euro platziert worden sind. Sollte das Mindestkapital bis Ende 2009 nicht erreicht werden, wird die Rückabwicklung allerdings unter Abzug bereits entstandener Kosten vorgenommen.

### ■ WIRTSCHAFTLICHES KONZEPT

Der Markt für die anvisierten Zielfonds steht üblicherweise nur finanzstarken institutionellen Anlegern, etwa Banken, Versicherungen oder großen Vermögensverwaltern, offen. Dies gilt naturgemäß besonders für die Assetklasse Infrastruktur, in die nur mit hohen Mindestbeteiligungen und langen Laufzeiten sinnvoll investiert werden kann. Aber auch bei Immobilienanlagen und Privat Equity soll hier dem Kleinanleger das renditestarke Feld derjenigen Zielfonds erschlossen werden, die sonst nur institutionellen Großanlegern vorbehalten bleiben. Der Erfolg dieses Modells steht und fällt mit der Auswahl und Einbindung eines geeigneten Asset-Managers und mit dessen Fortune. Die Initiatoren haben zwar im Unterschied zum Vorläuferfonds nur einen Asset-Manager für alle drei Assetklassen vorgesehen; jedoch haben sie bei dessen Auswahl eine glückliche Hand bewiesen. Die Valartis Group verfügt nach den der G.U.B. vorgelegten Unterlagen und ergänzend erteilten Informationen über ein sehr umfangreiches und ausgefeiltes Instrumentarium für die Bereiche Research, Auswahl und Überwachung der möglichen Zielfonds. Der Aufwand, der hier bereits bei der Auswahl und Prüfung (Due Dilligence) geeigneter Zielfonds betrieben wird, ist enorm und erfordert sehr hohe Kompetenz. Dasselbe gilt sinngemäß für das aktive Portfolio-Management während der Haltedauer und die Ausarbeitung und Umsetzung einer Exit-Strategie für den jeweiligen Zielfonds. Bei planmäßigem Verlauf sollen rund 50

Millionen Euro Eigenkapital platziert werden und davon rund 17 Millionen Euro in Immobilien und jeweils 14 Millionen Euro in Infrastruktur- und Private Equity-Projekte investiert werden; der Rest wird für die fondsbedingten Kosten verwendet. Anleger sollten sich darüber im Klaren sein, dass es sich vorliegend um eine klassische unternehmerische Beteiligung mit entsprechenden Chancen, aber auch Risiken handelt, die etwa aus der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung oder der Investition in Fremdwährungen resultieren.

### ■ RECHTLICHES KONZEPT

Der Gesellschafts- und Treuhandvertrag enthält im Wesentlichen übliche Regelungen. Positiv ist die Mittelverwendungskontrolle durch eine unabhängige Steuerberatungsgesellschaft. Eine jährliche Präsenz-Gesellschafterversammlung ist nicht vorgesehen; auch die ordentliche Gesellschafterversammlung wird in der Regel im schriftlichen Umlaufverfahren durchgeführt. Die Geschäftsführung ist vom Selbstkontrahierungsverbot des Paragraphen 181 BGB befreit. Ein Beirat ist nicht vorgesehen. Bei fehlender Weisung des Anlegers ist die Treuhänderin nicht verpflichtet, sich bei der Beschlussfassung der Stimme zu enthalten. Eine Kündigung der Beteiligung ist nur aus wichtigem Grund möglich, die Laufzeit ist bis zum 31. Dezember 2023 geplant und kann durch einseitige Erklärung der Komplementärin einmalig um bis zu zwei Jahre verlängert werden.

### ■ INTERESSENKONSTELLATION

Die Treuhänderin ist, ebenso wie die Mittelverwendungskontrollleurin, unabhängig von der Initiatorin. Diese leistet selbst keine nennenswerte Einlage in den Fonds. Allerdings bestehen Anreize für das Management, da laut Gesellschaftsvertrag der Komplementärin nach Erreichen einer Vorzugsrendite von acht Prozent p.a. bezogen auf das in den Zielfonds gebundene Beteiligungskapital eine 15-prozentige Gewinnbeteiligung (Carried Interest) zusteht.

### ■ PROSPEKT UND DOKUMENTATION

Der Verkaufsprospekt ist insgesamt informativ, die Riskohinweise sind sehr ausführlich und wirken daher teilweise etwas unübersichtlich. Alle wesentlichen Verträge sind abgedruckt. Ein Prospektgutachten wurde vorgelegt, nicht jedoch ein Steuertgutachten. Weiterführende Informationen zur Asset-Managerin wurden vorgelegt und im Analysegespräch erläutert.

### ■ GEWICHTUNG

In Abweichung zur Normalgewichtung (siehe Rückseite): Höhergewichtung Initiator und Management; Geringergewichtung Investition und Finanzierung auf Grund des Blind Pool-Konzeptes.

# STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE

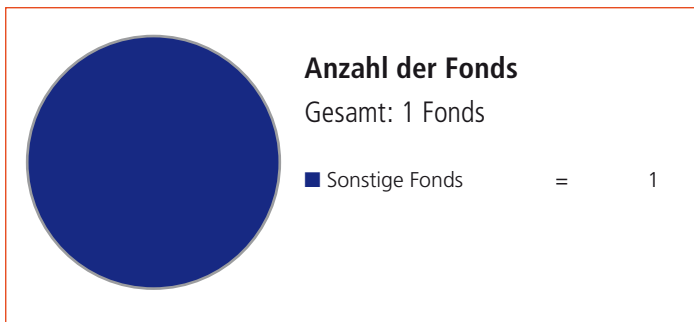
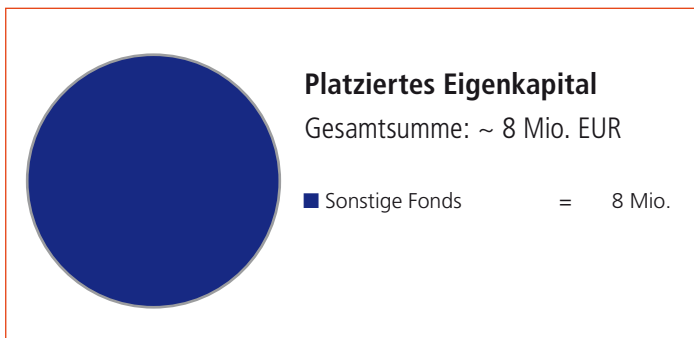
## STÄRKEN/CHANCEN

- Sehr erfahrene Asset-Managerin mit hervorragender Expertise und ausgefeilter Research- und Analyse-Methode
- Breite Risikostreuung durch Anlage in drei verschiedene Asset-Klassen
- Fremdkapital nur in Ausnahmefällen zur kurzfristigen Zwischenfinanzierung vorgesehen
- Prospekt informativ und mit ausführlichen Risikohinweisen

## SCHWÄCHEN/RISIKEN

- Zusammensetzung und konkretes Volumen des Portfolios offen (Blind-Pool)
- Anlagekriterien relativ weit gefasst und dehnbar
- Junge Initiatorin mit entsprechend kurzer Emissionshistorie
- Keine Platzierungsgarantie
- Beirat nicht vorgesehen

## EMISSIONSERFAHRUNG



## DIE G.U.B.-BEURTEILUNG

<b>INITIATOR UND MANAGEMENT</b> (30 %)	<b>Punkte 71</b> ++
<b>INVESTITION UND FINANZIERUNG</b> (20%)	<b>Punkte 71</b> ++
<b>WIRTSCHAFTLICHES KONZEPT</b> (20 %)	<b>Punkte 81</b> +++
<b>RECHTLICHES KONZEPT</b> (10 %)	<b>Punkte 74</b> ++
<b>INTERESSENKONSTELLATION</b> (10 %)	<b>Punkte 81</b> +++
<b>PROSPEKT UND DOKUMENTATION</b> (10 %)	<b>Punkte 71</b> ++
<b>GESAMT</b> (100 %)	<b>Punkte 74</b>



## DAS FAZIT

Die Deutsche Finance AG mit ihren Tochterunternehmen ist eine junge Initiatorin, deren Management jedoch über einschlägige Erfahrung und Kompetenz verfügt. Eine Leistungsbilanz liegt aufgrund der kurzen Emissionshistorie noch nicht vor. Der erste Fonds ist aber nach Initiatorangaben positiv gestartet. Das Angebot

überzeugt durch die Investition in einen sonst von institutionellen Großanlegern dominierten Markt, durch eine breite Risikostreuung in unterschiedliche Asset-Klassen sowie durch die Einbindung einer hoch kompetenten Partnerin für das Asset-Management.

## KENNZAHLEN<sup>1</sup>

<b>Eigenkapital inkl. Agio<sup>1</sup>:</b>	100,00 %
<b>Investition in Zielfonds (inkl. Investitions-Nebenkosten) und Liquidität<sup>1</sup>:</b>	83,47 %
<b>Fondsbedingte Kosten inkl. Agio<sup>1</sup>:</b>	16,53 %

<sup>1</sup> Verhältnis zum Gesamtaufwand (Investitionsvolumen inkl. Agio) bei einem geplanten Platzierungsvolumen von 50 Millionen Euro.

## ECKDATEN

<b>Branche:</b>	Immobilien, Infrastruktur und Private Equity
<b>Fondsobjekte:</b>	Blind Pool-Konzept
<b>Mindestbeteiligung:</b>	5.000 Euro (davon 70 Prozent ratierlich über 120 Monate)
<b>Agio:</b>	fünf Prozent
<b>Dauer der Gesellschaft:</b>	bis 31.12.2023, Verlängerung bis maximal Ende 2025 möglich
<b>Gesamtvolumen<sup>1</sup>:</b>	52.500.000 Euro (nach Planrechnung)
<b>Eigenkapital<sup>1</sup>:</b>	52.500.000 Euro (Erhöhung auf bis zu 105 Millionen Euro zulässig)
<b>Musterportfolio:</b>	über 50 verschiedene Beteiligungsobjekte geplant
<b>Investitionsvolumen<sup>1</sup>:</b>	43.821.223
<b>Geplante Ausschüttungen:</b>	Konzeptbedingt keine festen Ausschüttungen geplant
<b>Treuhänderin:</b>	Concept Treuhand Steuerberatungsgesellschaft mbH, München
<b>Mittelverwendungskontrolleurin:</b>	LTM Treuhand GmbH, München

<sup>1</sup> einschließlich Agio, bei planmäßiger Platzierung von 50 Millionen Euro.

## DAS ANGEBOT

Anleger können sich zunächst mittelbar über eine Treuhandkommanditistin an der AGP Advisor Global Partners Fund I GmbH & Co. KG, München, beteiligen. Eine spätere Umwandlung in eine Direktbeteiligung ist möglich. Die Fondsgesellschaft plant, durch ein exklusives Investment Advisory Agreement mit der Valartis Asset-Management S.A., Zürich, Investitionen in drei unterschiedliche Assetklassen: Immobilien, Infrastruktur und Private Equity.

Es handelt sich um eine Dachfondskonstruktion, bei der mit möglichst breiter Diversifikation parallel zu institutionellen Investoren in mehrere Beteiligungsgesellschaften (institutionelle Zielfonds) investiert werden soll. Bei Vollplatzierung sind Investitionen in über 10 institutionelle Zielfonds mit mehr als 50 Einzelprojekten vorgesehen.

## DER ANBIETER

### **DFC Deutsche Fonds Concept GmbH**

Ridlerstraße 33  
80339 München

Telefon: 089 / 64 95 63 -00

Telefax: 089 / 64 95 63 -10

[www.deutsche-finance.de](http://www.deutsche-finance.de)

Sitz:	München
Gründungsjahr:	2005
Grundkapital:	25.000 Euro
Geschäftsführer:	André Schwab
Hauptgesellschafter:	DF Deutsche Finance AG, München, Gründungskapital 750.000 Euro
Verbundene Unternehmen:	DCC Deutsche Corporate Consult GmbH DFS Deutsche Fonds Service GmbH DCI Deutsche Capital Investors GmbH

Diese G.U.B.-Analyse basiert auf folgenden Unterlagen: Emissionsprospekt (8. April 2008), Homepage des Initiators, Prospektgutachten (30. April 2008), ergänzende Unterlagen über die Asset-Managerin sowie Antworten auf Fragen der G.U.B.

Analysedatum: Mai 2008

## G.U.B.

Gesellschaft für Unternehmensanalyse und  
Beteiligungsmanagement mbH  
Brabandstraße 1  
22297 Hamburg  
Telefon: (0 40) 5 14 44-160  
Telefax: (0 40) 5 14 44-180  
www.gub-analyse.de  
Geschäftsführer: Torsten Eichel

## DIE G.U.B.-BEWERTUNGSTUFEN

0 bis	40 Punkte:	-
41 bis	60 Punkte:	+
61 bis	80 Punkte:	++
81 bis	100 Punkte:	+++

## DIE G.U.B.-NORMALGEWICHTUNG

20 %	Initiator und Management
30 %	Investition und Finanzierung
20 %	Wirtschaftliches Konzept
10 %	Rechtliches Konzept
10 %	Interessenkonstellation
10 %	Prospekt und Dokumentation

## WICHTIGE HINWEISE ZUR G.U.B.-ANALYSE

- Die G.U.B. analysiert und beurteilt seit 1973 geschlossene Fonds und weitere Angebote des privaten Kapitalmarktes. Die Analyse erfolgt nach der von der G.U.B. entwickelten, eigenen Analysesystematik. Die G.U.B.-Analyse stellt keine Anlageempfehlung dar, sondern ist eine Einschätzung und Meinung insbesondere zu Chancen und Risiken des Beteiligungsangebotes.
- Die vorliegende Analyse basiert ausschließlich auf den in der Analyse jeweils im Einzelnen aufgeführten Informationsquellen sowie auf den der G.U.B. zum Analysezeitpunkt vorliegenden allgemeinen Marktinformationen. Soweit nicht ausdrücklich anderweitig vermerkt, erfolgt eine Einsichtnahme in Originalunterlagen oder öffentliche Register sowie eine Vor-Ort-Besichtigung von Anlage-Objekten nicht. Nach dem Zeitpunkt der Analyse eintretende bzw. sich auswirkende Änderungen der Verhältnisse und neuere Erkenntnisse sind nicht berücksichtigt.
- Eine Überprüfung der in Unterlagen von Anbietern enthaltenen Angaben auf Richtigkeit und Vollständigkeit erfolgt nicht. Zu diesem Zweck werden von vielen Anbietern bei Wirtschaftsprüfern Prospektgutachten nach dem einheitlichen Standard IDW S 4 in Auftrag gegeben. Diese Gutachten dürfen in der Regel aus rechtlichen Gründen in der Analyse nicht erwähnt werden. Interessierte Anleger sollten daher vor einer Beteiligung selbst beim Anbieter erfragen, ob ein solches Gutachten vorliegt.
- Die Beurteilung durch die G.U.B. erfolgt ohne Haftungsobliegenheit und entbindet den Anleger nicht von einer eigenen Beurteilung der Chancen und Risiken des Beteiligungsangebotes, auch vor dem Hintergrund seiner individuellen Gegebenheiten und Kenntnisse. Es ist deshalb zweckmäßig, vor einer Anlageentscheidung die individuelle Beratung eines Fachmanns in Anspruch zu nehmen.
- Jede Beteiligung enthält auch ein Verlustrisiko. Die Beurteilung durch die G.U.B. bietet keine Garantie vor Verlusten und keine Gewähr für den Eintritt der prognostizierten steuerlichen und wirtschaftlichen Ergebnisse. Grundlage für die Beteiligung an dem Angebot ist allein der vollständige Emissionsprospekt inklusive der darin enthaltenen Risikohinweise, deren Beachtung ausdrücklich empfohlen wird.