

G.U.B.

ANALYSE

DEUTSCHLANDS ÄLTESTE RATING-AGENTUR FÜR GESCHLOSSENE FONDS – GEGRÜNDET 1973

DFC Deutsche Fonds Concept GmbH

AGP Advisor Global Partners Fund II



DIE G.U.B.-ANALYSE

■ INITIATOR UND MANAGEMENT

Die 2005 gegründete DFC Deutsche Fonds Concept GmbH initiiert mit dem vorliegenden Angebot ihren dritten geschlossenen Fonds. Der PPP Privilege Private Partners Fund wurde mit 7,8 Millionen Euro und der AGP Advisor Global Partners Fund I mit rund 35 Millionen Euro Eigenkapital geschlossen (teilweise Ratenzahlungen). Bei den Angeboten konnte das geplante Volumen zwar nicht vollständig erreicht werden, die Investitionsstrategie kann aber mit dem platzierten Eigenkapital umgesetzt werden. Für den PPP-Fonds wurden bereits zwei institutionelle Zielfonds im Bereich Immobilien und ein Infrastrukturfonds gezeichnet. Der AGP I hat sich bisher an drei Zielfonds (zwei Immobilienfonds, ein Infrastrukturfonds), die derzeit über 20 Einzelinvestments beinhalten, mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von circa 17,5 Millionen US-Dollar beteiligt. Nachhaltige Ergebnisse liegen auf Grund der kurzen Emissionshistorie beider Fonds zwar noch nicht vor, exemplarisch vorgelegte und teilweise vertrauliche Unterlagen über die gezeichneten Zielfonds belegen aber die Umsetzung der Investitionsstrategien und den Zugang zu institutionellen Zielfonds. Investitionsberater der Vorläuferfonds war die Valartis Asset Management SA, Zürich (Valartis). Beim AGP II erfolgt das Asset-Management durch die 2009 gegründete DIA Deutsche Institutional Advisors GmbH, die mehrheitlich zur Deutschen Finance AG gehört. Die beiden Geschäftsführenden Gesellschafter der DIA Deutsche Institutional Advisors GmbH, Dr. Sven Neubauer und Symon Godl, waren zuvor Direktoren der Valartis und haben demnach den Investitionsprozess der Vorgängerfonds verantwortet. Die vorliegenden Informationen belegen darüber hinaus umfangreiche Erfahrungen im relevanten Markt für institutionelle Fonds. Insgesamt hat das Management-Team in seiner Historie demnach Investitionen von rund 2,6 Milliarden Euro in mehr als 60 institutionelle Zielfonds getätigt. Daneben wird der Investitionsprozess von einem Fund Assessment Board begleitet. Der Fonds partizipiert insofern am ausgeprägten Know-how der Mitglieder Heimo Leopold, der als Leiter Asset Management der E.ON Gruppe tätig war und angabegemäß mehr als 20 Milliarden Euro an Assets betreute und Dr. John Davidson, Leiter des Programms Immobilien am Lehrstuhl Finance & Banking der Universität Luzern.

■ INVESTITION UND FINANZIERUNG

Die Fondsgesellschaft plant die Investition in mehrere international ausgerichtete Zielfonds in den Bereichen Immobilien und Infrastruktur. Die konkrete Zusammensetzung des Portfolios steht noch nicht fest (Blind Pool). Die Investitionskriterien sind recht weit gefasst und können auf Empfehlung des Investitionsberaters und im Ermessen der Fondsgeschäftsführung geändert werden, um das Portfolio strategisch den jeweiligen Marktbedingungen anpassen zu können. Anleger selbst haben insofern keinen Einfluss auf die Auswahl

der Zielinvestitionen. Die Identifikation der Zielfonds erfolgt durch einen achtstufigen Auswahlprozess. Positiv ist insbesondere, dass im Rahmen der Due Diligence externe Gutachten zu den steuerlichen und rechtlichen Aspekten der jeweiligen Zielfonds erstellt werden. Geplant ist ein Platzierungsvolumen von 50 Millionen Euro Kommanditkapital plus Agio. Das Fondskonzept sieht vor, dass die Anleger mindestens 25 Prozent des gezeichneten Kapitals zzgl. Agio sofort und den Restbetrag in 120 monatlichen Raten erbringen. Durch die rätierlichen Einzahlungen und die geplante Thesaurierung von Erträgen erfolgen Investitionen in mehreren Zyklen über zehn Jahre. Laut Initiator ist – mit Ausnahme einer eventuellen Zwischenfinanzierung zur Zeichnung eines Zielfonds (Abgabe eines Commitments) von bis zu 50 Prozent des gezeichneten, aber noch nicht eingezahlten Kapitals – die Aufnahme von Fremdkapital nicht geplant. Als Realisierungsschwelle wurde ein Mindestvolumen von sechs Millionen Euro vertraglich verankert. Eine Platzierungsgarantie hierfür besteht nicht, angabegemäß wurden aber bereits seit Mitte Februar etwa fünf Millionen Euro platziert, so dass das Risiko einer Rückabwicklung (mit eventuellen Kostenrisiken) als sehr gering anzusehen ist. Mit rund 18 Prozent des Eigenkapitals liegen die Fondskosten im oberen marktüblichen Bereich. Positiv ist, dass sie zum weitaus größten Teil nur variabel in Bezug auf das eingeworbene Kommanditkapital anfallen.

■ WIRTSCHAFTLICHES KONZEPT

Zielsetzung ist, Anlegern bereits mit einem relativ geringen Kapitaleinsatz die Möglichkeit zu bieten, sich parallel mit institutionellen Investoren wie etwa Banken, Versicherern, Stiftungen oder Universitäten an institutionellen Zielfonds zu beteiligen, die ihnen sonst nicht zugänglich wären. Durch die zwei Investitionsbereiche Immobilien und Infrastruktur, die geplante Beteiligung an zehn Zielfonds mit voraussichtlich über 50 Investments, unterschiedliche Zielregionen sowie die zeitliche Verteilung der Investitionen sollen die Risiken entsprechend breit gestreut werden. Bei Immobilien ist zudem eine Aufteilung auf verschiedene Nutzungsarten vorgesehen. Im speziellen Bereich Infrastruktur führen staatliche Finanzierungsengpässe zu einer zunehmenden Privatisierung. Den prospektierten Schätzungen der OECD zufolge wird der kumulierte Bedarf in diesem Segment von 2000 bis 2030 auf über 65 Billionen US-Dollar steigen. Dabei wird verstärkt auch auf privates Kapital zurückgegriffen, woraus sich entsprechendes Potenzial für Investitionen ergibt. Zudem besteht eine geringe Korrelation mit anderen Assetklassen. Der Erfolg des Fonds hängt neben den Entwicklungen in den Zielmärkten maßgeblich von der Auswahl der Zielfonds sowie der jeweiligen Managementleistung ab. Durch die Investition in unterschiedliche Währungskreise bestehen entsprechende Chancen und Risiken durch Wechselkursschwankungen, die Einlagen der Anleger sowie die Auszahlungen erfolgen aber in Euro. Laut

steuerlichem Konzept erzielt der Fonds Einkünfte aus Gewerbebetrieb.

■ RECHTLICHES KONZEPT

Anleger beteiligen sich wie üblich an einer GmbH & Co. KG. Der Gesellschafts- und der Treuhandvertrag enthalten im Wesentlichen gängige Regelungen. Die Geschäftsführung ist vom Selbstkontrahierungsverbot des Paragraphen 181 BGB befreit. Eine jährliche Präsenz-Gesellschafterversammlung ist nicht vorgesehen; Beschlüsse werden grundsätzlich im schriftlichen Umlaufverfahren gefasst. Bei fehlender Weisung der Anleger übt die Treuhänderin – sofern nicht bis spätestens drei Tage vor der Abstimmung widersprochen wurde – das Stimmrecht selbst aus, sie ist aber unabhängig vom Initiator. Ein Beirat ist nicht vorgesehen. Bei der Übertragung von Anteilen hat die Komplementärin ein Vorkaufsrecht. Eine ordentliche Kündigung ist während der Fondslaufzeit nicht vorgesehen. Bei Vorliegen eines wichtigen Grunds – wie etwa eine wirtschaftliche Notlage durch Arbeitslosigkeit von mindestens einem Jahr oder Erwerbsunfähigkeit – ist aber eine Kündigung möglich. Positiv ist auch die Mittelverwendungskontrolle durch eine unabhängige Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft zu bewerten.

■ INTERESSENKONSTELLATION

Die Treuhänderin ist, wie die Mittelverwendungskontrolleurin, unabhängig von der Initiatorin. Insofern besteht kein Potenzial für Interessenkonflikte. Der Investitionsberater wird auch erfolgsabhängig vergütet: Überschreiten die aus Gewinnen resultierenden Ausschüttungen ab 2012 eine Rendite von acht Prozent des in die Zielfonds eingezahlten Kapitals, erhält die DIA jährlich 15 Prozent der darüber hinaus gehenden Erträge. Dadurch besteht ein Anreiz, die Performance des Portfolios zu steigern. Geringere Renditen in den Folgejahren werden aus späteren Gewinnen ausgeglichen, sollten diese nicht ausreichen, führt dies jedoch nicht zu einer Rückzahlungspflicht der Performance-Vergütungen der Vorjahre.

■ PROSPEKT UND DOKUMENTATION

Der Verkaufsprospekt ist branchenüblich aufgebaut und informativ. Insbesondere der Investitionsprozess und die mit der Kapitalanlage verbundenen Risiken sind ausführlich beschrieben. Allerdings ist die Darstellung des Immobilien- und Infrastrukturmarktes etwas knapp und in den Risikohinweisen wären mehr Erläuterungen zu den Kündigungsregelungen und dem Abfindungsguthaben wünschenswert gewesen. Ein Prospektgutachten gemäß IDW S 4 liegt vor.

■ GEWICHTUNG

In Abweichung zur Normalgewichtung (siehe Rückseite): Höhere Gewichtung Initiator und Management (30 Prozent); geringere Gewichtung Investition und Finanzierung (20 Prozent) auf Grund des Blind-Pool-Konzeptes.

STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE

STÄRKEN/CHANCEN

- Sehr kompetentes Management-Team mit nachgewiesener Erfahrung
- Zugang zu institutionellen Zielfonds durch Vorgängerfonds belegt
- Breite Risikostreuung durch mehrere institutionelle Zielfonds angestrebt
- Umfassender Auswahlprozess für mögliche Investitionen
- Investitionen erst nach Erreichen des Mindestvolumens möglich
- Unabhängige Mittelverwendungskontrolle
- Fremdkapital grundsätzlich nicht vorgesehen

SCHWÄCHEN/RISIKEN

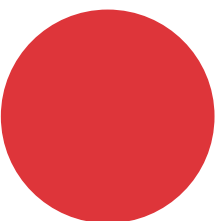
- Initiator mit kurzer Emissionshistorie
- Zusammensetzung und konkretes Volumen des Portfolios offen (Blind Pool)
- Anlagekriterien relativ weit gefasst
- Keine Platzierungsgarantie
- Fondskosten im oberen marktüblichen Bereich
- Beirat nicht vorgesehen

EMISSIONSERFAHRUNG



PLATZIERTES EIGENKAPITAL¹

Gesamt: rund 48 Mio. Euro²



ANZAHL DER FONDS¹

Gesamt: 3

¹ Inkl. des vorliegenden Angebotes; gemäß Angaben des Initiators

² Teilweise Ratenzahlungen

DIE G.U.B.-BEURTEILUNG

INITIATOR UND MANAGEMENT (30 %)	Punkte 74 ++
INVESTITION UND FINANZIERUNG (20 %)	Punkte 71 ++
WIRTSCHAFTLICHES KONZEPT (20 %)	Punkte 81 +++
RECHTLICHES KONZEPT (10 %)	Punkte 75 ++
INTERESSENKONSTELLATION (10 %)	Punkte 85 +++
PROSPEKT UND DOKUMENTATION (10 %)	Punkte 82 +++
GESAMT (100 %)	Punkte 77



DAS FAZIT

Die DFC Deutsche Fonds Concept legt mit dem vorliegenden Angebot ihren dritten Publikumsfonds auf. Ziel der Beteiligungsofferte ist, Anlegern die Möglichkeit zu bieten, parallel mit institutionellen Anlegern zu investieren und ihnen insofern einen Zutritt zu Anlagebereichen zu ermöglichen, die in der Regel institutionellen Investoren vorbehalten sind. Die beiden Vorgängerfonds belegen die Platzierungsstärke der Deutschen-Finance-

Group und den Zugang des Management-Teams zu institutionellen Zielfonds. Das Asset-Management übernimmt mit der DIA ein Unternehmen der Deutschen-Finance-Group, für das ein erfahrenes und kompetentes Management sowie Berater mit ausgeprägtem Know-how eingebunden werden konnten.

KENNZAHLEN¹

Eigenkapital inkl. Agio²:	100,00 %
Investition in Zielfonds (inkl. Due Diligence) und Liquidität²:	81,95 %
Fondsbedingte Kosten inkl. Agio^{2,3}:	18,05 %

¹ Bei einem geplanten Platzierungsvolumen von 50 Millionen Euro (ohne Agio)

² Verhältnis zum Gesamtaufwand (inkl. Agio)

³ Inkl. Kosten für den Ankauf und Prüfung der Zielfonds

ECKDATEN

Branche:	Immobilien, Infrastruktur
Fondsobjekt:	Blind-Pool-Konzept
Mindestbeteiligung:	5.000 Euro (davon 75 Prozent ratierlich über 120 Monate)
Agio:	fünf Prozent
Dauer der Gesellschaft:	feste Laufzeit bis 31.12.2020, Verlängerung um bis zu fünf Jahre und Verkürzung um bis zu zwei Jahre möglich
Gesamtvolumen¹:	52.500.000 Euro
Eigenkapital¹:	52.500.000 Euro (Erhöhung auf bis zu 75 Millionen Euro ohne Agio zulässig)
Investitionen^{1,2}:	43.025.575 Euro
Geplante Ausschüttungen:	Konzeptbedingt keine laufenden Ausschüttungen geplant
Treuhänderin:	Concept Treuhand Steuerberatungsgesellschaft mbH, München
Mittelverwendungskontrolle:	LTM Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, München

¹ Einschließlich Agio, bei planmäßiger Platzierung von 50 Millionen Euro

² Inkl. Liquiditätsreserve

DAS ANGEBOT

Anleger können sich zunächst mittelbar über die Treuhänderin an der AGP Advisor Global Partners Fund II GmbH & Co. KG, München, beteiligen. Die Umwandlung in eine Direktbeteiligung ist nach dem Beitritt möglich. Der Fonds plant, parallel mit institutionellen Investoren in Zielfonds der Assetklassen Immobilien und Infrastruktur zu investieren. Über die Dachfondskonstruktion soll so eine mittelbare Beteiligung an über 50 Einzelinvestments realisiert werden. Der Investitionsstrategie zufolge sollen rund 60 Prozent des zu investierenden Kapitals in Immobilien und 40 Prozent in den Bereich Infrastruktur fließen. Bei den Immobilien ist hinsichtlich der Nutzung folgende Aufteilung geplant: 35 Prozent Büro, 30 Prozent Einzelhandel, 20 Prozent Wohnen sowie 15 Prozent Logistik und sonstige Sektoren. Im Infrastrukturbereich sollen 80 Prozent in wirtschaftliche Infrastruktur wie Transportwege oder Versorgung und 20 Prozent in soziale Infrastruktur

wie Schulen oder Krankenhäuser fließen. Die regionale Verteilung sieht jeweils 30 Prozent der Investitionen in Europa, Asien/Pazifik und Amerika sowie zehn Prozent in sonstigen Regionen vor.

Anbieterin des Fonds ist die zur DF Deutsche Finance AG gehörende DFC Deutsche Fonds Concept GmbH, München. Treuhänderin ist die Concept Treuhand Steuerberatungsgesellschaft mbH, München. Als Mittelverwendungskontrolleur agiert die LTM Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, München. Die DIA Deutsche Institutional Advisors GmbH, München, ist für den gesamten Investitionsprozess verantwortlich. Dieser beinhaltet die Erstellung der Investitionsstrategie, die Due Diligence der institutionellen Zielfonds sowie die laufende Kontrolle der getätigten Investitionen des AGP Fund II.

DER ANBIETER

DFC Deutsche Fonds Concept GmbH

Ridlerstraße 33
80339 München
Telefon: 089 / 64 95 63 - 0
Telefax: 089 / 64 95 63 - 10
E-Mail: info@deutsche-fonds-concept.de
Internet: www.deutsche-finance.de

Sitz:	München
Gründungsjahr:	2005
Kommanditkapital:	25.000 Euro
Gesellschafter:	DF Deutsche Finance AG, München
Geschäftsführer:	André Schwab
Verbundene Unternehmen:	DCC Deutsche Corporate Consult GmbH DFS Deutsche Fonds Service GmbH DCI Deutsche Capital Investors GmbH DIA Deutsche Institutional Advisors GmbH

Diese G.U.B.-Analyse basiert auf folgenden Unterlagen:

Emissionsprospekt (28. Dezember 2009), Prospektgutachten (12. Februar 2010), ergänzende Unterlagen sowie Antworten auf Fragen der G.U.B.

Analysedatum: 15. April 2010

G.U.B.

Gesellschaft für Unternehmensanalyse und
Beteiligungsmanagement mbH
Stresemannstraße 163
22769 Hamburg
Telefon: (0 40) 5 14 44-160
Telefax: (0 40) 5 14 44-180
Internet: www.gub-analyse.de
E-Mail: info@gub-analyse.de

DIE G.U.B.-BEWERTUNGSSTUFEN

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 Analyse-systematik. 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 Haftungsobligo 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 Verkaufsprospekt inklusive der darin enthaltenen Risikohinweise, deren Beachtung ausdrücklich empfohlen wird.