

## ●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●●

'k-mi'-Prospekt-Checks stellen eine Bewertung der angebotenen Objekte durch das 'k-mi'-Experten-Team ausschließlich aufgrund der allgemein zugänglichen Prospektunterlagen dar. Dabei stehen **Konzeption und Wirtschaftlichkeit** im Vordergrund, also die **Wahrscheinlichkeit des angenommenen Erfolgs der Investition bei Annahme der prospektierten Daten**. Entscheidend für Anleger wie für Vertrieb ist nämlich, ob das Objekt **auf der Grundlage der Prospektangaben langfristig den versprochenen wirtschaftlichen Erfolg erwarten lässt**. – Heute im Check:

**DF Deutsche Finance Investment Fund 23 – Club Deal UK Logistik.** Beteiligung an einem geschlossenen Publikums-AIF nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß KAGB. Die Anlagestrategie ist die Investition in ein bereits feststehendes Portfolio aus sechs gewerblich genutzten Logistikimmobilien, die auf dem



Gebiet des Vereinigten Königreichs belegen sind. Neben den zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bereits feststehenden Anlageobjekten wird der Investmentfonds in weitere gewerblich genutzte Logistikimmobilien in Großbritannien investieren. Es ist beabsichtigt, das Kommanditkapital des Investmentfonds während der Beitrittsphase bis zum

30.06.2024 schrittweise auf plangemäß 100 Mio. GBP zu erhöhen. Eine langfristige Fremdfinanzierung auf Ebene der Fondsgesellschaft zu Investitionszwecken ist nicht vorgesehen. Der Mindestbetrag der Kommanditeinlage beträgt 10.000 GBP (zzgl. bis zu 5 % Agio). Die Laufzeit ist bis zum 31.12.2027 befristet zzgl. einer Verlängerungsoption um bis zu zwei Jahre durch Gesellschafterbeschluss.

Beteiligungsgesellschaft: **DF Deutsche Finance Investment Fund 23 – Club Deal UK Logistik – GmbH & Co. geschlossene InvKG** (Leopoldstraße 156, 80804 München). Kapitalverwaltungsgesellschaft: **DF Deutsche Finance Investment GmbH** (gleiche Anschrift). Verwahrstelle: **CACEIS Bank S. A., Germany Branch** (Lilienthalallee 36, 80939 München).

Unsere Meinung: ● Die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die zur **DEUTSCHE FINANCE GROUP** gehört, verwaltet aktuell neben der Fondsgesellschaft insgesamt 21 Investmentfonds für Privatanleger. Das Emissionsvolumen der bereits platzierten Publikumsfonds der **DEUTSCHE FINANCE GROUP** beträgt inzwischen über 1,3 Mrd. €. Weiterhin werden Mandate für professionelle und institutionelle Investoren u. a. für Pensionseinrichtungen und Versicherungsgesellschaften verwaltet, so dass sich das verwaltete Vermögen auf Gruppenebene auf ca. 12,2 Mrd. € beläuft. Die **DEUTSCHE FINANCE GROUP** agiert als institutioneller Investment-Manager für Investitionen in institutionelle Investmentstrategien aus den Bereichen Private Equity Real Estate, Immobilien und Infrastruktur. Zur Realisierung dieser Strategie haben sich die Vorgängerfonds bereits (unkonsolidiert) an mehr als 130 institutionellen Investmentstrategien beteiligt, die wiederum risikodiversifiziert in 45 Ländern investiert sind. Das Portfolio umfasst bisher mehr als

4.600 global und sektoral diversifizierte Direktinvestments im Bereich Private Equity Real Estate, Immobilien und Infrastruktur, u. a. in Großbritannien, so dass das erforderliche Know-how vorhanden ist und entsprechende Erfahrung vorliegt.

● Die Blind-Pool-Risiken sind deutlich reduziert, da zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bereits ein erstes Portfolio ("*Seed-Portfolio*") identifiziert ist, bestehend aus folgenden Anlageobjekten an sechs unterschiedlichen Standorten: ++ London: Eine 1997 errichtete Logistikimmobilie mit einer vermietbaren Nutzfläche von rd. 3.250 m<sup>2</sup> ++ Manchester: Das Anlageobjekt besteht aus drei Gebäuden, die Anfang der 1990er Jahre errichtet wurden und über eine vermietbare Nutzfläche von insgesamt rd. 11.320 m<sup>2</sup> verfügen ++ Chelmsford: Das Anlageobjekt besteht aus vier Gebäuden, die Mitte bis Ende der 1990er Jahre errichtet wurden (vermietbare Nutzfläche von insgesamt rd. 23.670 m<sup>2</sup>) ++ Enfield: Eine in den 1990er Jahren errichtete Logistikimmobilie (vermietbare Nutzfläche

Ihr direkter Draht ...



**02602/9191-640**

Fax: 02602/9191-646

e-mail: [kmi@kmi-verlag.de](mailto:kmi@kmi-verlag.de)

... für den vertraulichen Kontakt

### Impressum

**kapital-markt intern** Verlag GmbH, Bahnallee 3, (Am ICE-Terminal), D-56410 Montabaur, Tel.: +49 (0)2602 9191 640, Fax: +49 (0)2602 9191 646. [www.kmi-verlag.de](http://www.kmi-verlag.de). Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Dipl.-Ing. Günter Weber. Gerichtsstand Montabaur. Handelsregister HRB 28667. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verlages.

**kapital-markt intern** Herausgeber: Dipl.-Ing. Günter Weber. Chefredakteur: Redaktionsdirektor Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Redaktionsdirektor Rechtsanwalt Gerrit Weber. Redaktionsbeirat: Dipl.-Ing. Dipl.-Oen. Erwin Hausen, Christian Prüßing M.A., Druck: Theodor Gruda, [www.gruda.de](http://www.gruda.de).

ISSN 0173-3516

k-mi-PC 31/23, S. 2

von rd. 2.000 m<sup>2</sup>) ++ Milton Keynes: Eine 1995 errichtete Logistikkommobilie (vermietbare Nutzfläche von rd. 7.500 m<sup>2</sup>) ++ Nottingham: Das Anlageobjekt besteht aus vier Gebäuden, die Ende der 1980er Jahre errichtet wurden (vermietbare Nutzfläche von insgesamt rd. 6.850 m<sup>2</sup>).

- Die Anlageobjekte des bereits feststehenden Portfolios liegen in Logistik-Kernmärkten Großbritanniens in der Nähe von Verkehrsknotenpunkten mit guter Erreichbarkeit. Zwei Anlageobjekte befinden sich dabei an erstklassigen Industrie- und Logistikstandorten am nördlichen Stadtrand Londons, in Park Royal und in Enfield. Zwei weitere Anlageobjekte liegen im Süden Englands in der Nähe von London. Eines dieser Anlageobjekte befindet sich in Milton Keynes, ca. 80 km nordwestlich von London mit exzellenter Anbindung an das Autobahnnetz, das andere Anlageobjekt befindet sich in Chelmsford, einem etablierten Logistikstandort ca. 50 km nordöstlich von London mit ebenfalls sehr guter Anbindung an das Straßennetz. Die weiteren Anlageobjekte befinden sich in Manchester, einem ebenfalls etablierten Industrie- und Logistikstandort im Nord-Westen Englands sowie im Queens Drive Industrial Estate, dem führenden Industriestandort in der Gegend um Nottingham in Mittelengland.
- Der Prospekt enthält zum 'Seed-Portfolio' auf ca. zwölf Prospektseiten ausführliche Objektbeschreibungen, u. a. zur Mietsituation, Bewertung, technischem Zustand, zur Energieeffizienz gemäß EPC-Einstufung (Energy Performance Certificate) sowie zum entsprechenden 'Business Plan' für die Realisierung von Wertsteigerungsmaßnahmen, die Neuvermietung von Flächen sowie die nachhaltige Fortentwicklung des Portfolios. Zu jedem Anlageobjekt liegen jeweils zwei unterschiedliche Bewertungsgutachten vor. Bei drei Objekten liegt der vereinbarte Ankaufspreis zwischen den ermittelten Gutachtungswerten (London, Milton Keynes und Chelmsford), bei 2 Anlageobjekten unter beiden Gutachterwerten (Enfield, Manchester) und bei einem Objekt leicht über beiden Gutachterwerten (Nottingham). Den größten Anteil mit einem Ankaufspreis von knapp 40 Mio. GBP macht das Objekt Chelmsford aus. Der Logistikpark am Standort Chelmsford weist einen breiten Mietermix aus. Hauptmieter ist dabei **Royal Mail**, der nationale Postdienstleister im Vereinigten Königreich, der mit einer Miete von aktuell 7,92 GBP/SF p. a. (insgesamt rd. 1,545 Mio. GBP p. a.) für einen Großteil der Mieteinnahmen (rd. 73 %) aus dem Anlageobjekt sorgt.
- Laut Assetmanager Deutsche Finance bietet der Logistikmarkt in Großbritannien derzeit ein attraktives Umfeld, da dieser Raum für Wachstum bieten

wird, und das Angebot weiterhin sehr begrenzt ist. Im Durchschnitt sind Logistikkommobilien in den Regionen London und 'South East' derzeit etwa 20 % unter den marktüblichen Konditionen vermietet. Dies zeigt die Attraktivität dieser Anlageklasse, die durch aktives Asset Management der Immobilien die Möglichkeit bietet, signifikante Wertsteigerungen zu erzielen. Angesichts der derzeitigen Marktbedingungen und der hohen Baukosten dürften neue Bautätigkeiten in den nächsten 12 bis 18 Monaten deutlich zurückgehen, was den angebotsseitig ohnehin schon eingeschränkten Markt weiter verschärfen wird. Daher wird es vermutlich ab 2024/25 zu einer Verknappung des Angebots kommen, was dazu führen wird, dass sich die Mietlücke zwischen Neubau und Zweitmarkt viel schneller als vorhergesagt schließen wird, so u. a. die Markteinschätzung des Anbieters.

- Der Anteil des Gesamtinvestitionsvolumens (exkl. Agio) für die Anlageobjekte inkl. Anschaffungsnebenkosten und Liquiditätsreserve auf Ebene des AIF beträgt ca. 88 %, so dass eine akzeptable Kostenquote vorliegt. Die laufende Verwaltungsvergütung der KVG liegt bei 1,33 % p. a. (bezogen auf den jeweiligen Nettoinventarwert). Auf Ebene der mehrstöckigen Investitionsstruktur, die im Rahmen eines Joint-Venture mit **Argo Real Estate** errichtet wurde und auf der ebenfalls die Fremdkapitalaufnahme erfolgt, entstehen weitere Kosten. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat der AIF noch keine Investition in die Anlageobjekte getätigt bzw. Kapitalzusagen im Zusammenhang mit der Investition in die Anlageobjekte abgegeben.
- Unter Berücksichtigung der Annahmen der KVG ergibt sich über die geplante Laufzeit bis zum Ende des Jahres 2027 ein prognostizierter Gesamtrückfluss an die Anleger i. H. v. 145 % der geleisteten Kommanditeinlage nach anfallenden Steuern im Vereinigten Königreich, jedoch vor Steuern in Deutschland, so dass entsprechende Anreize für eine Beteiligung bestehen. Die dazu kalkulierten Wertsteigerungen der Anlageobjekte sollen insbesondere durch die Anpassung der Mieten an das Marktniveau sowie durch die nachhaltige Ausrichtung der Immobilien realisiert werden, wobei die Ansätze den Annahmen der Wertgutachten entsprechen, so dass wir diese grundsätzlich für vertretbar halten.

**'k-mi'-Fazit:** Das vorliegende Angebot ermöglicht eine interessante und attraktive Möglichkeit zur internationalen Diversifizierung im britischen Logistikkommobilien-Markt bei mittelfristiger Kapitalbindung, so dass eine Beteiligung u. a. zur Risikostreuung sehr gut geeignet ist.

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

Steuerberater Intern  
immobilien intern  
umsatzsteuer intern  
Ihr Steuerberater  
steuertip GmbH intern  
EXKLUSIV (Schweiz)



Bank intern  
Kapital-Markt Intern  
finanztip  
versicherungstip  
Investment Intern  
inside track (USA)