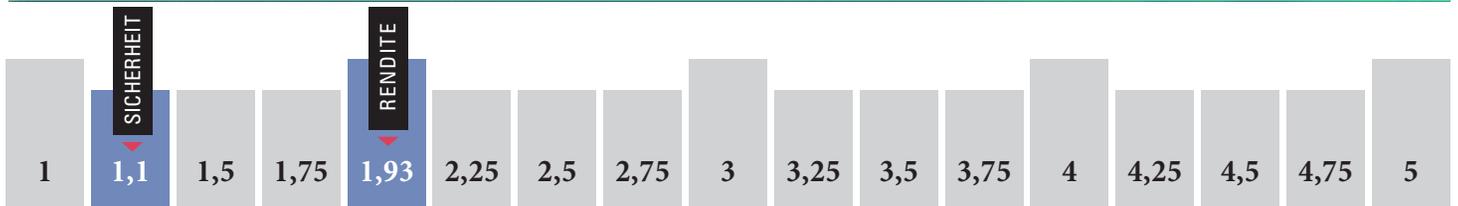
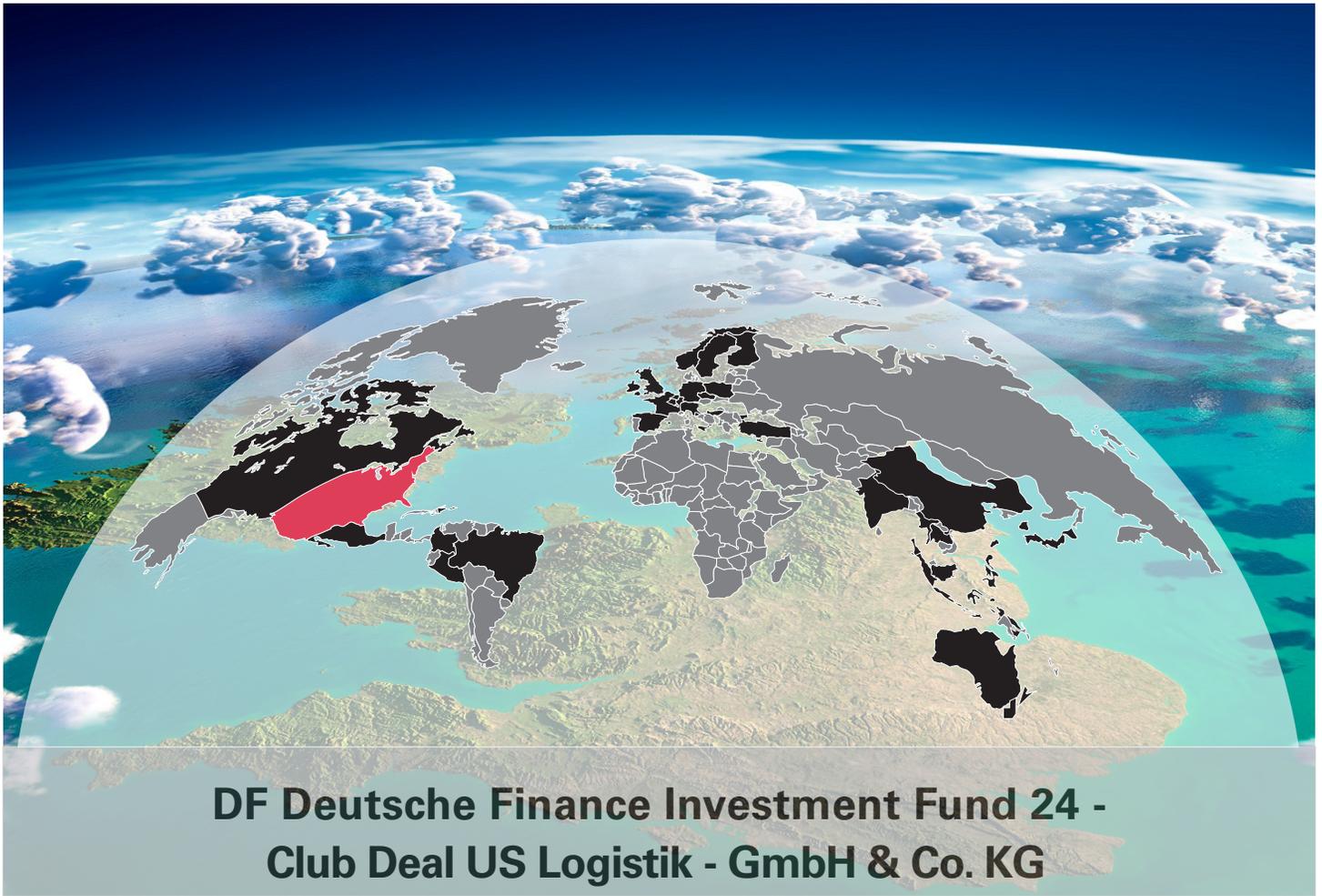


# CHECK-ANALYSE



- I FOKUS AUF US-LOGISTIKIMMOBILIEN .....2**
- Logistikboom in Texas, Vereinigte Staaten .....2
- Austin - Texas Großhandelsimmobilienmarkt .....3
- Teilmarkt Creedmoor ... höhere Auslastung .....3
- Die geplanten Projekte – Phase I .....3
- Phase II .....3
- Projektpartner March Capital Management .....3
- MCM bringt Grundstücke ein .....3
- Günstig gekauft .....3
- GU Rosenberger Construction LLC .....4
- Finanzierung .....4
- Vermietung .....4
- Verkauf .....4
- Beteiligungs- und Investitionsstruktur .....5
- II BETEILIGUNG FÜR PRIVATANLEGER .....5**
- Institut. Club-Deal - Chance für Privatanleger .....5
- Herausragende Renditepotenziale nutzen .....5
- III DEUTSCHE FINANCE GROUP PERFORMANCE ...6**
- DFG-Projektentwicklungs- und Vermietungskompetenz .....6
- Erfolg auch in Krisen .....6
- Zur Renditekalkulation - Resümee .....8

**Wichtige Hinweise**

CHECK bewertet die Produktqualität von Emissionshäusern. Auch eine positive Einschätzung der Emittenten bedeutet keine Gewähr gegen das Verlustrisiko. Unternehmen der hier untersuchten Art sind keine Initiatoren von sicheren Geldanlagen im Sinne eines Pfandbriefs, einer Festgeldanlage oder eines Sparbuchs.

CHECK wertet Informationen des zum aktuellen Zeitpunkt der Recherche aus. CHECK-Analyse ist kein „Wertpapierdienstleistungsunternehmen“ und CHECK ist nicht an der Platzierung von Finanzprodukten beteiligt. CHECK erstellt keine „Finanzanalyse“ im Sinne des § 34 b WpHG. CHECK spricht keine Kaufempfehlung aus und erhebt keinen Anspruch auf eine vollständige Darstellung möglicher Risiken. Auf der CHECK-Homepage werden u.a. Nachanalysen von CHECK-Bewertungen veröffentlicht, die negativ verlaufen sind.

Das Investmentmanagement der DEUTSCHE FINANCE GROUP hat nach gründlicher Marktanalyse seine Investmentstrategie auf Logistikimmobilien in den USA erweitert. Nach dem erfolgreichen Start des Logistikinvestment-Portfolios in Großbritannien (DF-Investmentfund 23) hat sich der Münchner Investmentmanager nun auch im Segment Logistik-USA etabliert. Ein opportunistisch günstig eingekauftes Logistikgrundstück im Entwicklungsgebiet am Stadtrand von Austin/Texas (Creechmoor) bietet die Chance, von dem massiv wachsenden Logistikmarkt im Südosten der USA zu profitieren. Dort ist die in den USA wirtschaftlich am stärksten wachsende Region der USA, darunter der Bundesstaat Texas. Der Hintergrund ist der globale Megatrend, der von Reshoring und Nearshoring geprägt ist. Das bedeutet, dass Lagerstandorte in ausreichender Kapazität, möglichst dicht an den Verbrauchermetropolen gesucht werden. Das gilt auch für die Logistikzentren der Onlinersandhäuser, die eine hervorragende Infrastruktur mit möglichst kurzen Wegen bevorzugen. Auch dieses Investment DF-Investmentfund 24 ist, wie einige Vorgängerfonds, als Club Deal strukturiert, ein Hinweis auf die Attraktivität des Investments auch für institutionelle Partner.

### Hintergrund des Nachfragebooms nach Logistikflächen

Logistik hat vor dem Hintergrund globaler Konflikte und volatiler Lieferketten nicht nur eine versorgungstechnische, sondern insbesondere auch eine sicherheitsrelevante Bedeutung bekommen. Die „multipolare Welt“ strebt nach einer Entflechtung monopolisierter Lieferabhängigkeiten und diversifiziert den Bezug von Rohstoff- und Produktionsquellen. Warenströme werden umstrukturiert, was zum Bedeutungsgewinn der Logistik, wirtschaftlicher Lieferketten und marktnaher Lagerkapazitäten führt. Steigende Transaktionskosten führen zu Relokalisierung und Regionalisierung sensibler Wertschöpfungsketten und erhöhen die Investition in sichere Infrastrukturen. Insbesondere in den USA, die sich zunehmend (noch) unabhängiger von externen Lieferketten machen wollen, darunter von den mit China verbundenen Importen.

### Logistikboom in Texas, Vereinigte Staaten

Um vom Nachfrageboom und der daraus resultierenden Wertsteigerung von Logistikimmobilien zu profitieren, ergibt es Sinn, in dieses Segment mit hohem Wachstumspotenzial zu investieren. Insbesondere da das Wirtschaftswachstum in den USA anhaltend hoch ist und die Region im Sunbelt-USA (so der Südosten der US-Region) davon besonders profitiert. Die Größe des texanischen Fracht- und Logistikmarktes wird für 2024 auf USD 93,07 Mrd. geschätzt und soll 2029 USD 115,10 Mrd. erreichen, mit einem jährlichen Wachstum von 4,34 % während des Prognosezeitraums (2024-2029). Die Logistikbranche bewegt sich jährlich zwischen 8 und 12 Billionen USD. In den USA entfallen bis zu 10 % des jährlichen BIP auf die Logistikbranche - rund 2 Billionen Dollar im Jahr 2019.

## DIE CHECK-ERGEBNISSE

▶ Innovationspotenzial	1,20
▶ Investmentstrategie	1,00
▶ Liquiditätssteuerung	1,10
▶ Alleinstellungsmerkmal	1,00
▶ Assetmanagement	1,10
▶ Ertragskalkulation	1,19
▶ Marktzugang	1,10
▶ Portfoliooptimierung	1,20
▶ Währungsmanagement	1,50
▶ Anlagebedingungen	1,10
▶ Risikosteuerung	1,20
▶ Fondsperformance	1,50
▶ Transparenz	1,10
▶ Renditewertung	1,93
<b>▶ CHECK-GESAMTWERTUNG:</b>	<b>1,148</b>

## AUF DEN PUNKT

- ▶ krisenresistentes Geschäftsmodell, seit 2004 Investition in viele tausend Zielprojekte durch Fund of Funds-Strategien, Club Deals und Direktinvestments
- ▶ drei erfolgreiche Exits bestätigen die DFG-Investmentstrategie - Prove of Concept confirmed
- ▶ Diversifikationseffekt durch komplementäre Investmentstrategie
- ▶ hohe Dealrealisierungsgeschwindigkeit dank operativer Detailkenntnis und flacher Entscheidungshierarchien
- ▶ Liquiditätssteuerung im Driver Seat wird optimiert dank multipolarer Investmentvehikel
- ▶ schlüssiges Anlagekonzept im Kontext globaler Megatrends
- ▶ Abgrenzung zu anderen Anlageklassen: bewährte Compliancekultur
- ▶ Erfahrungsvorsprung beim Fokus weltweit ausgerichteter Dealopportunitäten - eine DFG-USP im AIF-Anlagemarktuniversum
- ▶ Blind Pool-Risiko entfällt durch konkrete Anlageobjekte
- ▶ globale Due Diligence-Kompetenz – professionelle Einbindung lokal verwurzelter Zielfondsmanager - Investmentpartnerschaften auf Augenhöhe
- ▶ dynamisch marktadäquates, risikosensibles Risikomanagement – akkurate Dokumentationstreue
- ▶ zahlreiche Auszeichnungen renommierter, international anerkannter Institute

## **Austin - Texas Großhandelsimmobilienmarkt**

Die Auslastungsquote von Großhandelsimmobilien in Austin liegt von 2018 bis 2023 (teilweise deutlich) über 90 % (Costar 2023). Von den heute ca. 147,7 Mio. sf Großhandelslagerflächen wurden in Austin seit 2018 kontinuierlich zwischen 2 und 6 Mio. sf pro Jahr fertiggestellt. Jeweils über 90 % wurden aufgenommen. Hohe Absorptionsquoten führen zu jährlichen Mietsteigerungen von durchschnittlich ca. 6,35 % p. a. Auch wenn sich der kräftige Mietenanstieg in den kommenden Post-Coronajahren etwas abflacht, steigen die Mieten den Prognosen zufolge auch vor dem Hintergrund weiterer Fertigstellungen in den kommenden Jahren bis 2028 um 3 % bis 4 % pro Jahr auf ca. USD 16,40/sf. (2018 USD 10,46/sf). Diese Mietschätzungen liegen über denen der in diesem Projekt kalkulierten Mieten zwischen USD 10/sf und USD 11/sf.

## **Teilmarkt Creedmoor mit noch höherer Auslastung**

Der Bereich des Teilmarkts Creedmoor des Projektstandorts des DF 24 ist mit einer Auslastung von knapp 95 % in 2023 noch stärker nachgefragt gewesen als der Hauptmarkt Austin. Auch wenn in 2024 die Absorptionsquote etwas zurückgehen wird, die Nachfrage nach Mietflächen bleibt auch in dem Teilmarkt hoch. Im Wettbewerbsvergleich der Mieten zeigt sich, dass im Teilmarkt die Mieten zurzeit um ca. 0,40 USD unter denen des Gesamtmarkts liegen und daher Potenzial für Aufwertungen für modernste Logistikgebäude auf aktuellem technischen Standard haben. Mit einer kalkulierten Vermietungslaufzeit von zwischen 29 und 52 Monaten inkl. Bauzeit rechnen die professionellen Gutachter der vorliegenden Projekte mit einer anhaltend steigenden Nachfrage. Unternehmen wie Tesla, Samsung und Apple fragen nach Class A Logistikimmobilien in Austin, die von der Projektgesellschaft des Fonds errichtet werden. Wettbewerbsobjekte des Teilmarkts sind über 90 % ausgelastet (Baujahre zwischen 2017 bis 2020, JLL). Die Verkaufswerte liegen 2023 zwischen ca. USD 90/sf und USD 206/sf. Für die geplanten Logistikimmobilien erscheint den Gutachtern ein Anfangswert zum Stabilisierungszeitpunkt per 2027 von ca. USD 150/sf (Phase I) angemessen.

## **Die geplanten Projekte – Phase I**

Geplant sind 5 Logistikimmobilien, die ca. 19 km vom Stadtzentrum Austins entfernt in infrastrukturell günstiger Lage bis Dezember 2025 fertiggestellt und spätestens Juli 2026 an lokale und überregionale Mieter fest vermietet sein sollen. Die reine Bauphase der in 2 Teilprojekte (Phase I, 108.000 qm und Phase II, 137.000 qm) aufgeteilten Flächen von insgesamt sf 2,65 Mio. (ca. 245.900 qm) sollen 2025 und 2026 nach Fertigstellung an interessierte Mieter übergeben werden. Der erste Teil aus 2 Gebäuden soll bereits 2025 errichtet sein (1 Gebäude mit 17.500 qm, das 56 Verladetore und 16 Zugangstüren sowie 305 Parkplätze, 34 dazu für LKW-Anhänger und 1 Gebäude mit 18.600 qm, das 53 Verladetore und 14 Zugangstüren sowie 290 PKW-Parkplätze und 35 Parkplätze für LKW-Anhänger bekommen soll), der 2. Teil soll 2026 folgen. Die Flächen sind als Industrieflächen der Qualitätsklasse A mit einem kleinen Büroanteil konzipiert.

Anmerkung von CHECK: US-Planungs-, Genehmigungs- und Realisierungszeiten sind in Texas überdurchschnittlich zügig und pragmatisch konfliktfrei. Staatliche Vorgaben sind auf ein Minimum reduziert. Die Sicherung der Bauqualität wird durch externe Zertifizierungsinstitute vorgenommen, ohne deren Testat eine Logistikimmobilie faktisch unvermietbar ist.

## **Phase II**

Die Struktur der Bauweise der 3 Gebäude der Phase II ist der 1. Bauphase angeglichen. Mit einer Mietfläche von 33.600 qm (Innenhöhe knapp 10 Meter) soll das 1. Gebäude der Phase II durch 88 Verladetore und 20 Zugangstüren Zugang zum Gebäude ermöglichen. Neben 234 PKWs haben 94 LKW-Anhänger Abstellraum auf dem gebäudeeigenen Parkplatz. Für das 2. Gebäude der Phase II sind ca. 6.160 qm mit 21 Verladetoren und 8 Zugangstüren und 101 PKW-Stellplätzen geplant. Für das 3. Gebäude der Phase II sollen ca. 7.200 qm mit 23 Verladetoren und 8 Zugangstüren errichtet werden. Hinzu kommen für PKWs 101 Parkplätze.

## **Projektpartner March Capital Management (MCM)**

March Capital Management („MCM“) wurde 2014 gegründet und ist ein Immobilieninvestmentunternehmen, Hauptsitz ist in San Francisco. Geschäftsfeld: Neupositionierung, Entwicklung und Nutzungsoptimierung von Immobilien in Wachstumsmärkten mit Versorgungsengpässen. „Zu unseren wichtigsten Vermögenswerten gehören Industrieimmobilien und verschiedene Wohnimmobilien.“ Seit seiner Gründung hat MCM über 750 Millionen US-Dollar in 39 Investitionen investiert, mit denen MCM 182 Millionen US-Dollar in 26 Investitionen mit einer mittleren Projektrendite von 35 % erzielt hat. Angeblich wurde noch nie ein Projekt mit einem negativen Ergebnis abgeschlossen (Homepage). Der Kontakt zu MCM kam durch eine frühere Kooperation mit der DEUTSCHEN FINANCE AMERICA zustande. MCM hat z. B. neben Mehrfamilienhäusern und Studentenwohnheimen ein Industriegrundstück mit einer Größe von 300.000 sf in der Region Houston/Texas entwickelt.

## **MCM bringt Grundstücke ein**

Ein wichtiges Asset, das MCM in den Club Deal einbringt, ist die behördliche Genehmigung der ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Flächen in Creedmoor, Austin, die nun im Rahmen eines Bebauungsplans als gewerbliche Flächen genutzt werden können. Eine Baugenehmigung für den ersten Bauabschnitt liegt vor, die des 2. Bauabschnitts steht noch aus. Die Planung für den Bauabschnitt II richtet sich nach dem Bebauungsplan und dürfte kurzfristig ebenfalls erteilt werden.

## **Günstig gekauft**

Der Grundstückswert für die erste Bauphase wurde von 2 unabhängigen, international anerkannten Gutachtern mit USD 7 Mio. und USD 5,6 Mio. bewertet. Jeweils berechnet aus einem aussagefähigen Ertrags- und Sachwertverfahren



### *Logistikimmobilie Creedmoor Phase I*

auf bestehender und antizipierter Marktbasis (Einsichtnahme durch CHECK). Gekauft wurde es für USD 5.309.857. Die Differenz zum eingebrachten Gesamtwert inklusive Transaktionskosten wurde durch eine Ausgleichszahlung an eine MCM-Tochter kompensiert, die die Kosten bis zum Vorclosing getragen hat. Der Kaufpreis des Grundstücks für Bauphase II von USD 6.690.143 liegt unter den von den Gutachtern taxierten Verkehrswerten. Daher wurde auch für dieses von MCM eingebrachte Grundstück eine Ausgleichszahlung vereinbart. Die Gutachter bewerteten die Grundstücke zu aktuellen Verkehrswerten zwischen USD 7 Mio. und USD 8,2 Mio. Eingebrachte Anzahlungen wurden angerechnet.

#### **Generalunternehmer Rosenberger Construction LLC**

Für die erste Bauphase wurde das lokale, mittelständisch geprägte Bau- und Entwicklerteam unter Kent Rosenberger gewonnen, das seit 1991 kommerzielle Logistik- und Industrieflächen, Businessparks und Freizeitzentren im Raum Texas errichtet hat (Jahresumsatz laut Bloomberg zurzeit ca. USD 146 Mio.). Das gut beleumundete Unternehmen wurde von einer Reihe von Auftraggebern und externen Bewertern bisher insgesamt 14-mal für Bauqualität, Kostendisziplin und Lieferpünktlichkeit ausgezeichnet. Das Führungsteam verkörpert hohen, ethisch unterlegten Qualitätsanspruch auf der Basis soliden Handwerks und verbindlich enger Abstimmung mit ihren Auftraggebern. Daher dürfte die vereinbarte Fertigstellung am 10. April 2025 mit hoher Wahrscheinlichkeit erreicht werden. Ein garantierter Höchstbetrag für die schlüsselfertige Übergabe von USD 28,7 Mio., die Zug um Zug ausbezahlt wird, sichert die Auftraggeber vor Kostenüberschreitungen ab. Planungsänderungen müssen extra vergütet werden. Obwohl für Phase II noch kein GÜ-Vertrag geschlossen wurde, ist zu erwarten, dass Rosenberger auch diese Bauphase übernehmen wird, sofern sich die bisher guten Erfahrungen bestätigen. Geplant ist auch hier ein Kostenhöchstbetrag in Höhe von USD 40,4 Mio. Das entspricht einem Quadratmeterbaupreis ohne Grundstück von USD 860/qm. Für die Bauphase I errechnen sich GÜ-Kosten von USD 795/qm.

#### **Finanzierung**

Das Darlehen für die erste Bauphase in Höhe von USD 31 Mio. stellt der Debt-Dienstleister Aegon USA Realty Advisors für einen Zins von 4,05 % p.a. zur Verfügung. Inkl. Marge sind 7,06 % p.a. zu zahlen. Die Tilgung soll im 5. Jahr einsetzen. Der Darlehensgeber hat sich über eine Loan to Cost- und eine Loan to Value-Quote abgesichert, deren Überschreiten Sicherheitszahlungen auslösen. Hinzu kommen übliche Absicherungen des Darlehensgebers durch Abtretungen über Grundschulden und die Mietverträge,

bis die Darlehensschuld getilgt ist. Eine vorzeitige Rückführung des Darlehens ist frühestens nach Fertigstellung der Anlageobjekte möglich. Sie kostet 1 % des vorzeitig zurückgeführten Darlehensbetrags zum Zeitpunkt der vorzeitigen Rückzahlung. Hinzu kommen Gebühren für die Zeichnung und Bereitstellung des Darlehens sowie die Vermittlung des Darlehens durch den Makler Slatt Capital, Inc. Da die Objekte der Phase I frühzeitig verkauft werden sollen, kann der Käufer die Aegon-Finanzierung für 1 % der verbleibenden Darlehensvaluta übernehmen.

#### **Finanzierung Phase II**

In Erwartung moderaterer Zinsen wurde für die 2. Bauphase bisher keine feste Verzinsung angestrebt. Unterstellt wurde ein Mindestzinssatz von 4,25 % mit einer Marge von 5 %, in Summe daher kalkulatorischer Zinssatz von 9,25 %, angenommen. Zurzeit bewegt sich dieser Zinssatz per 24.06.2024 bei 5,31644 % (Secured Overnight Financing Rate). Ein Finanzierungsvertrag wurde noch nicht abgeschlossen.

#### **Vermietung**

Im Rahmen der Vergleichsmieten haben die insgesamt 5 neuen Logistikgebäude laut Standortgutachten ein Vermietungspotenzial für Class A-Standard von USD 10,45/sf für Phase I und USD 11/sf für Phase II. Eine übliche Mietsteigerung von 3 % p.a. ist marktgerecht und wurde in den vergangenen Jahren im Wettbewerbsumfeld häufig übertroffen. Üblich sind ferner Triple-Net-Mietverträge mit einer 5-jährigen Laufzeit. Auskunftsgemäß gibt es bereits Anwärter für die Mietflächen. Je nach Baufortschritt werden diese Anfragen üblicherweise konkreter. Für Sonderwünsche der Mieter werden USD 16/sf Ausbaupauschale berechnet. Die Vermietung für die Flächen der Phase I sollen im Oktober 2025, die der Phase II im Juli 2026 abgeschlossen sein. Zulasten der Vermieter gehen Marketinginvestitionen von ca. USD 4,8/sf bis USD 4,9/sf, die bei erfolgreicher Vermietung u.a. für die Makler anfallen.

## Verkauf

Geplant ist der Verkauf der Immobilien als Gesamtportfolio im Juni 2027. Kalkuliert wurde eine Vorvermietungsquote von 50 % mit einer Leerstandsquote von 5 %. Das entspricht den Marktgegebenheiten auf Basis der aktuellen Wettbewerbsanalyse der Gutachter. Belastbare Berechnungen der Gutachter (JLL und CBRE) gehen per März 2027 von einem Verkaufswert von USD 73,5 Mio. (JLL) und von USD 70 Mio. (CBRE) für die Objekte der Bauphase I aus. Für die 3 Objekte der Bauphase II werden Werte von USD 107 Mio. (JLL) und von USD 94,3 Mio. (CBRE) angesetzt. Die Berechnungen basieren im Wesentlichen auf der Abzinsungsmethode künftiger Mieterträge, die in den Gutachten detailliert und plausibel dargestellt werden.

## Beteiligungs- und Investitionsstruktur

Aufgrund steuerlicher und gesellschaftlicher Aspekte ergibt sich eine transparente, überstaatliche Investment- und Beteiligungsstruktur, auf der Ebene Deutschland und der Ebene USA. Der Investmentfonds DF Deutsche Investments Fund 24, Club Deal US Logistik GmbH & Co. geschlossene InvKG, Platzierungskapital plangemäß EUR 53,5 Mio., beteiligt sich mit USD 45,5 Mio. an einer US-Beteiligungsgesellschaft, eine US-Limited Partnership, vergleichbar einer deutschen Personenkommanditgesellschaft am Sitz der DF-US-Tochter DEUTSCHE FINANCE AMERICA LLC Denver/Delaware. Auf US-Ebene kommen Projekt- und Objektgesellschaften hinzu, die mit den Aufgaben der Projektentwicklung- und Finanzierung betraut sind. Diese Struktur hat u.a. den Sinn, dass sich Co-Investoren an der Finanzierung des Immobilieninvestments beteiligen können. Den ausschlaggebenden Einfluss auf die wesentlichen Investitions- und Verkaufsentscheidungen hat die Beteiligungsgesellschaft der Anleger (sitzt im Driverseat). Für Zwecke der Einkommenssteuer ist die Beteiligungsgesellschaft an der US-Zweckgesellschaft DF Austin Logistics LLC beteiligt, die ausschließlich in Immobiliengesellschaften investiert (sie ist für US-Steuerzwecke als Kapitalgesellschaft ausgestaltet. Hintergrund: dadurch werden US-Immobilie-neinkünfte in den USA besteuert, in Deutschland unterliegen sie lediglich dem Progressionsvorbehalt). Unterhalb der Zweckgesellschaft ist eine Projektgesellschaft angesiedelt, die die Immobilien mittelbar hält. Nach Veräußerung der Immobilien soll die Zweckgesellschaft aufgelöst werden. Unter den Gesellschaftern der Projektgesellschaft ist die DF US Ventures CP XI LP, die nach Rückführung einer definierten Ertragsschwelle eine Gewinnbeteiligung erhalten kann. Weitere Gesellschaften, die den Zweck der steuerlichen Transparenz und der Beteiligungsmöglichkeit von Joint Venture Partnern haben, ergänzen das in sich schlüssige Finanzierungs- und Projektentwicklungsgesellschaftssystem.

## Zwischenfinanzierung

Zur Eigenkapitalvorfinanzierung wurde mit der Global MM Finance S.a.r.L. im März 2024 ein Darlehensvertrag über USD 19,7 Mio. mit endfälliger Tilgung nebst endfälliger Zinszahlung zum 31.12.2024 zu einem Zinssatz von 7,35 % geschlossen. Dieses Mezzaninekapital kann vorfalligkeitsentschädigungsfrei jederzeit ganz oder teilweise (je nach Platzierungsstand) getilgt werden.

## Managementvergütungen

Für die umfassende Strukturierung des Vertragswerks und der Aufbereitung der Investmentstruktur, der Marktanalyse und der Projektentwicklung erhält die DEUTSCHE FINANCE AMERICA LLC eine einmalige Vergütung von 1,25 % der budgetierten Projektentwicklungskosten von USD 124 Mio. zuzüglich einer jährlichen Managementvergütung von 0,5 % des anteiligen Verkehrswerts der Projektgesellschaft, bzw. der mittelbar gehaltenen Immobilien, mindestens jedoch USD 600.000, für 2024 USD 300.000.

## Konkrete Investitionsgegenstände

Der Investmentfonds investiert mittelbar in gewerblich entwickelte Logistikimmobilien in den USA. Angesichts eines festen Zielinvestment entfällt das Auswahlrisiko. Auch die Finanzierungsverhältnisse sind weitgehend verlässlich abschätzbar. Standort und Objektstruktur stehen fest. Der Erwerb weiterer Objekte ist nicht geplant. Die Investition des Investmentfonds erfolgt mittelbar als Co-Investor über eine mehrstöckige Beteiligungsstruktur, die sich über 2 Länder erstreckt, Deutschland und die USA. Das planmäßige Kommanditkapital ist USD 53,5 Mio. Der Investmentfonds wird als Mehrheitsgesellschafter beteiligt sein. Die DFG-Gruppe ist dabei in allen Phasen der Projektentwicklung im Driverseat der Investmentstruktur und kann die Geschäftsentwicklung im Sinne der Privatanleger maßgeblich steuern.

## II BETEILIGUNG FÜR PRIVATANLEGER

### Institutioneller Club-Deal - Chance für Privatanleger

Ein besonderer Vorteil des Geschäftsmodells der Club Deals der DEUTSCHE FINANCE GROUP ist die Möglichkeit, dass deutsche Privatanleger Eigenkapital in internationale Investments über Alternative Investmentfonds (AIF) einbringen können, die normalerweise institutionellen Investoren vorbehalten sind. Im Gegenzug können institutionelle Investmentpartner die Risiken komplexer Projektfinanzierungen breiter streuen.

### Abgrenzung zu Vermögensanlagen

Dieser Club Deal ist als Kurzläufer konzipiert. Er hat, wie seine Vorgänger, das Potenzial einer zweistelligen Vorsteuerrendite. Dank vollregulierter Transparenz, externer Bewertung und einem laufenden, aktiven Risikomanagement sowie der systemgemäß institutionalisierten unabhängigen Kontrollen kann in jeder Phase des Geschäftsverlaufs die Performance des operativen Managements nachvollzogen werden.

### Herausragende Renditepotenziale nutzen

Direktinvestments in Form von institutionellen Club Deals sind die zielführende Erweiterung der klassischen institutionellen DEUTSCHE FINANCE GROUP-Investitionsstrategien.

Institutionelle Club Deals/Direktinvestments werden sowohl als Single-Asset-Deal als auch parallel innerhalb der breit

diversifizierten Publikums-AIFs als Liquiditäts- und Renditeoptimierung eingesetzt und erhöhen damit deren Flexibilität der Kapitalbindung und optimieren die Rendite der liquiden Mittel.

### Zur Investition in dieses Beteiligungsangebot

Die DEUTSCHE FINANCE GROUP realisiert diesen Club Deal für Privatinvestoren als Direktinvestments in den USA. Privatanleger können sich ab mindestens USD 10.000 + Agio (in Höhe bis zu 5 %) beteiligen, erwünscht sind USD 25.000. Sie investieren als Kommanditisten in den Investmentfonds DF Deutsche Finance Investmentfund 24, Club Deal US

Logistik GmbH & Co. Geschlossene InvKG (AIF). Dieser AIF investiert als Mehrheitsgesellschafterin in eine US-Beteiligungsgesellschaft. Die Beteiligungsgesellschaft soll sich mit einem Betrag in Höhe von ca. USD 45 Mio. an einer Zweckgesellschaft beteiligen. Über die Zweckgesellschaft wird das Anlegerkapital einer Projektgesellschaft zur Verfügung gestellt, die mit Co-Investoren über eine Joint-Venture-Gesellschaft über daran angebundene Finanzierungsgesellschaften ihr Kapital Objektgesellschaften zur Verfügung stellt. Diese Objektgesellschaften erwerben die Grundstücke für die Anlageobjekte. Ihre Aufgabe ist, die Grundstücke zu entwickeln, die Objekte zu errichten, zu vermieten und zu veräußern. Finanziert werden die Objektgesellschaften durch Eigenkapital und die Aufnahme von Fremdkapital.

### EUR/USD-Währungsrisiko

Die Economic Forecast Agency taxiert den US-Dollarkurs zum Euro zwischen ca. USD 1,0724 (2024) und USD 1,003 im Juni 2028. Demnach wären geringe Schwankungen zu erwarten. Die wirtschaftliche Entwicklung und das Potenzial einer weiter erstarkenden US-Wirtschaft und die eher schwache Wirtschaftsentwicklung in Deutschland sowie moderate Wirtschaftsentwicklungen in Europa sprechen für ein maßvolles Erstarken des USD. Aus CHECK-Perspektive würde sich für die Investoren bei einem erstarkenden USD über die Laufzeit des Fonds bei einem Rücktausch ihrer Auszahlungen von USD in EUR ein positiver Renditeeffekt in EUR ergeben können.

## III DEUTSCHE FINANCE GROUP PERFORMANCE

### Ergebniszahlen mit Aussagekraft

Kumuliert haben mehr als 50.000 Privatanleger über die Vehikel der DEUTSCHE FINANCE-Gruppe ihr Kapital anvertraut. Das verwaltete Vermögen erreicht per 31.03.2024 ein Volumen von ca. EUR 12,2 Mrd. Die Vorgaben zur Diversifikation und Streuung der Investitionen in weltweit aufgestellte, institu-



Planungsbild Logistikanlage Creedmoor Phase I und Phase II

tionelle Investmentstrategien der nach KAGB genehmigten Anlagebedingungen wurden in allen Fällen nicht nur eingehalten, sondern dem Grundsatz der Risikomischung folgend, deutlich übererfüllt.

### DFG-Projektentwicklungs- und Vermietungskompetenz

Unbeeindruckt von Corona, Materialengpässen und Lieferstopps schreitet die Realisierung des DFG-Club Deal Olympia Exhibition Center London planmäßig fort. Die Vermietungen liegen über Plan und die Bauplanung und Umsetzung werden vorbildlich eingehalten. Erfolgreich wurde die Retailtranche mehrerer DEUTSCHE FINANCE-Publikumsfonds mit dem 2-fachen des eingesetzten Kapitals im Juni 2020 zurückgeführt. Bis zur Auszahlung an die Anleger der jeweils betroffenen Fonds sind teilweise Laufzeitverlängerungen zu berücksichtigen. Als potenzialreich erweisen sich ferner die Core & Core-Plus-Investments mit attraktiven Exitperspektiven. Die DFG-Projektentwicklungstochter realisiert seit März 2021 auch in Deutschland Entwicklungsprojekte im Segment Büro und Hotels in München, Hamburg und Berlin. Projekte im Segment Life Science sollen 2024/2025 hinzukommen.

### Erfolg auch in Krisen

Eine Untersuchung des 2018/2019 aufgelösten DEUTSCHE FINANCE-Erstlingsfonds „PPP“ (Privilege Private Partners, 2007 bis 2018), ausgezahlt 145,3 % von avisierten 145 %, hat gezeigt, dass die bewährte diversifizierte DEUTSCHE FINANCE GROUP-Anlagestrategie über DOT-COM- und Finanzkrise hinweg Schwächephasen der Immobilienmärkte trotz begrenzter Reinvestitionsmöglichkeiten gut verkraftet hat. Mit dem Exit dieses ersten institutionellen Club Deals der Assetklasse „Lab-Offices/Life Sciences Immobilien“ 9 Monate vor der geplanten Gesamtlaufzeit von 3 - 4 Jahren, hat Investmentmanager DEUTSCHE FINANCE GROUP ein Paradigma gesetzt. Er hat gezeigt, dass kurzläufige Immobilieninvestments auch als AIF möglich sind und hohe Auszahlungsrenditen erreichen können. Mit einer Gesamtauszahlung von 140,1 % errechnet

sich für einen Anleger mit einer Kapitalbindung von 3 Jahren eine Vor-Steuer-Jahresrendite nach Abzug des Agios von 14,7 %. Bezogen auf eine Investitionszeit von 27 Monaten wurde bei einem Multiple des 1,4-fachen eine 16 % p.a. IRR-Rendite erzielt. Die Auflösung weiterer Fonds ist zu erwarten, auch wenn zurzeit marktbedingt die Geduld der Anleger gefordert ist, wenn erweiterte Laufzeiten sicherstellen sollen, dass zu optimalen Marktbedingungen verkauft werden kann.

### **Kontrolle der operativen Projektprozesse**

Mit einem eigenen US-Investment-Team und dem versierten DEUTSCHE FINANCE GROUP-Back-Office werden die Investments der Club Deals kontinuierlich kontrolliert. Die DEUTSCHE FINANCE GROUP hat direkt Einblick in die Kompetenz und Due Diligence-Qualität ihrer Joint Venture-Partner. Sie agiert auf Augenhöhe als Koordinator und Partner für kaufmännische und technische Optimierung gemeinsamer Projektentwicklungen.

### **Immer mindestens 4-Augen-Prinzip**

Geschultes DEUTSCHE FINANCE GROUP-Personal sorgt für konsequentes Controlling (immer mindestens 4-Augen-Prinzip) und stellt sicher, dass die aus den Projektberichten eingepflegten Eingaben korrekt und schlüssig sind. Bei Auffälligkeiten (z. B. bei Wertberichtigungen einer Investition) werden unmittelbar Maßnahmen des Risikomanagements mit festen Zuständigkeiten für konkrete Handlungsanweisungen ausgelöst. CHECK konnte sich vor Ort dank des exzellent professionell strukturierten Controllings einen guten Einblick in die Wirksamkeit des DEUTSCHE FINANCE GROUP-Risiko- und Compliance-Managementsystems verschaffen. Grundlage ist die laufende Kontrolle des Investmentberichtswesens und die Prüfung der Qualität der Ausgangsquellen.

### **Kontrolle der Investmentpartner – testierte Zahlen – nur verifizierte Zeitwerte**

Die Jahresabschlüsse der Investmentpartner werden nach internationalen Regeln meist von den „Big Four“ oder vergleichbaren WPs und die Zahlen der Quartalsberichte auf Plausibilität geprüft. Geprüft werden ferner die operativen Objektkennzahlen je nach Baufortschritt (Sichtung der Baustellen!). Kernaufgabe sind die Budgeteinhaltung und die Wertermittlung der Zeitwerte. Die Exitprognosen beruhen auf objektiv nachvollziehbaren Marktkennziffern.

### **Prinzipien der Regulierung selbstverständlich**

Vom überragenden Nutzen der Prinzipien der Regulierung Alternativer geschlossener Investmentfonds durch das KAGB kann man sich bei der DEUTSCHE FINANCE GROUP in München überzeugen. Ein unersetzlicher Vorteil für Investoren und deren Berater ist, sich auf hohe Kontrollqualität der Geschäftsabläufe, des Partnercontrollings und ein lückenlos professionelles Risikomanagement verlassen zu können.

### **Internationale Controllingstandards**

Zum Controlling der DEUTSCHE FINANCE GROUP gehört, dass die Geschäftsprozesse der Partner durch international anerkannte Prüfer testiert werden. Dadurch hat sich bei den eigenen Geschäftsprozessen und hinsichtlich der externen Partner ein allgemein anerkannter Überprüfungsstandard beim Kosten- und Bewertungscontrolling etabliert.

### **Regulierte Ausgabendisziplin**

Kosten des AIFs sind plausibel zu begründen und lückenlos auszuweisen. Die Kostendisziplin wird durch die KVG und die Verwahrstelle überwacht. Stimmen die Ausgaben mit den Anlagebedingungen nicht überein, schreiten Verwahrstelle und BaFin ein. Eine schleichende Überschuldung, die bei unterregulierten Vermögensanlagen oft lange nicht bemerkt wird, kann dadurch vermieden werden. Bei der Kostendisziplin sind Interessenkonflikte systemimmanent. Daher kommt einer externen, unabhängigen Kostenkontrolle besondere Bedeutung zu. Das KAGB verlangt, dass möglicher Schaden vom Anleger abzuwenden ist. Kosten müssen sachgerecht und zielführend sein. Mehrfache BaFin-Prüfungen bestätigen: die DEUTSCHE FINANCE GROUP erfüllt diese Anforderungen.

### **Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF (KVG)**

Initiatorin und Prospektherausgeberin ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft DF DEUTSCHE FINANCE Investment GmbH, München, und somit verantwortlich für das Angebot. Komplementärin, Gründungsgesellschafterin und geschäftsführende Gesellschafterin des Fonds ist die DF DEUTSCHE FINANCE Managing II GmbH. KVG-Geschäftsführer der DF DEUTSCHE FINANCE Investment GmbH sind Dr. Florian Delitz mit über einem Jahrzehnt Erfahrung im internationalen Accounting, Reporting und Liquidity Management und Frau Stefanie Watzl. Frau Watzl bringt umfassende Portfoliomanagement und -administrations sowie (Risiko-)Controlling-Erfahrung aus der Tätigkeit bei institutionellen Finanzdienstleistungsunternehmen in das Unternehmen ein.

### **Verwahrstelle**

Umfassende kontroll- und anlegerorientierte Verwaltungsfunktionen vollzieht die im KAGB gesetzlich vorgeschriebene, pflichtgemäß einzuschaltende Verwahrstelle (die Caceis Bank S.A. Germany Branch). Ihre Aufgaben und Kompetenzen gehen weit über gewöhnliche Mittelverwendungskontrollverträge hinaus. Sie überwacht während der gesamten Fondslaufzeit kontinuierlich die Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft. Sie bewertet die Risiken des Fonds und fordert regelmäßig Risikoberichte ein. Sie bestellt einen unabhängigen Bewerter, um z. B. zu prüfen, ob die Vermögensgegenstände unter der KVG-Verwaltung korrekt verwaltet werden und ob die in Fonds steckenden Werte dem Gegenwert entsprechen, den die Anleger eingezahlt haben (Bestimmung der Anteilswerte). Sie führt ein Anlegerregister und kann z. B. im Sinne der Anleger Gesellschafterbeschlüsse einleiten, die diese dann auf der Gesellschafterversammlung beantragen können. Sie hat die Möglichkeit, die Kommunikation unter den Anlegern herzustellen und zu fördern. Sie kann auf Interes-

senkonflikte und Risiken hinweisen und die Anleger darüber informieren, wenn sie dies für erforderlich hält.

### **Wesentliche Anlagebedingungen**

Der Investmentfonds investiert als Co-Investor mittelbar in neu zu errichtende Logistikimmobilien in den USA. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung steht das Portfolio, bestehend aus 5 Anlageobjekten, wie beschrieben, bereits fest: Der Investmentfonds wird darüber hinaus in keine weiteren Anlageobjekte investieren. Die übrigen Anlagebedingungen entsprechen den Vorgaben des KAGB bzw. des KARBV. Das Management der DEUTSCHE FINANCE GROUP ist auf allen Ebenen federführend beteiligt und steuert das Projektmanagement (Deutschland/München/USA Denver).

### **Investition, Finanzierung**

Das geplante Emissionskapital von EUR 53,5 Mio. (zzgl. Ausgabeaufschlag) soll im Platzierungszeitraum bis 31.12.2024, maximal bis 30.06.2025, platziert werden. Die Planlaufzeit ist bis 30.06.2027 vorgesehen (=Grundlaufzeit, Verlängerung bis zu 2 Jahren durch einfachen Gesellschafterbeschluss möglich). Eine Fremdfinanzierung soll nur auf der operativen Projektebene erfolgen. Auf der Ebene des Investmentfonds soll grundsätzlich kein FK aufgenommen werden.

### **Kostenstruktur des Investmentfonds – Nettoinventarwert**

Die Summe der prognostizierten Initialkosten erreicht inklusive Ausgabeaufschlag ca. 16,38 % des Kommanditkapitals. Die Gesamtkostenquote wird mit zu erwartenden ca. 3,36 % p. a. taxiert (Prognose) bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Damit wurden die Kosten im Vergleich zum Vorgängerfonds DF 23 leicht gesenkt. Der Nettoinventarwert wird plangemäß durch den J-Kurven-Effekt erst nach Konkretisierung der Vermietungsoptionen die 100 %-Schwelle überwinden. Auszahlungen sollen erst zum Ende der Laufzeit erfolgen. In den Kosten sind die laufende Verwaltungsvergütung der KVG, der Verwahrstelle, der Komplementärin, der Bewertung der Anlagegüter und der Treuhandkommanditistin sowie die Kosten für den AIF-Jahresbericht enthalten. Hinzu kommen während der Beitrittsphase die Nicht-fixen-Kosten wie Transaktions- und Investitionskosten sowie am Ende der Fondslaufzeit die an die Wertentwicklung des AIFs gebundenen Gebühren. Die Kostenannahmen beruhen auf branchenvergleichbar realistischen Beträgen.

### **Zur Renditekalkulation**

Im Rahmen einer idealtypisch kalkulierten Vorsteuerrenditeberechnung kommt die Anlagenkalkulation der Emittentin bei einer Haltedauer bis 30.06.2027 im optimistischen Szenario bei positivem Verlauf der Investition auf eine Vorsteuerjah-

resrendite von ca. 10,75 % nach Abzug des Agios, Basis der CHECK-Renditewertung (das kalkulatorische Basisszenario beträgt 6,66 % p.a.). Da der Investmentfonds planmäßig gewerblich geprägt ist, erzielt der Anleger gewerbliche Einkünfte und unterliegt der Gewerbesteuer. Allerdings werden die Einkünfte aus der Beteiligung an der US-Beteiligungsgesellschaft für Zwecke der Gewerbesteuer nicht berücksichtigt (sog. gewerbesteuerliche Kürzung). Aufgrund des Doppelbesteuerungsabkommens mit den USA sind die Einkünfte aus den Logistikimmobilien (Mieteinnahmen und Veräußerungserlöse) in den USA zu versteuern. In Deutschland erfolgt eine Freistellung dieser Einkünfte von der Besteuerung (anwendbar ist der reduzierte Steuersatz aufgrund des Progressionsvorbehalts). CHECK-Renditewertung: 1,935

### **Resümee**

Ein Anleger des Deutsche Finance Investmentfund 24 profitiert von einem weltweit einzigartigen Immobilien-Investment-Know-how des Asset-Managements der DEUTSCHE FINANCE GROUP. Die Assetmanager beherrschen mehrere Investitionsstrategien wie spezialisierte Dachfonds-Investmentstrategien, Co-Investments, Secondaries, Joint-Ventures, Direktinvestments und last not least institutionelle Club Deals unter Beteiligung von Privatanlegern! In dieser Investmentliga können nur wenige Assetmanager mithalten. Bei Vor-Ort-Prüfungen hat CHECK wiederholt nachvollziehen können, dass das DEUTSCHE FINANCE GROUP-Controlling bis auf die unterste Vor-Ort-Ebene des operativen Managements reicht. So können Investitionsentscheidungen auch im operativen Immobilienmanagement überprüft werden. Folgerichtig hat sich aus dieser Strategie ein operatives Netzwerk aus verlässlichen, performancestarken Entwicklern gebildet, eine kommunikative Meisterleistung. Die vorliegende Club-Deal-Beteiligung beweist erneut, dass der Münchner Investmentmanager die Projektentwicklungs Herausforderungen komplexer Immobilieninvestments sowohl bei der Vertragsstrukturierung, der operativen Umsetzung als auch das engmaschige Controlling der Geschäftspartner beherrscht. CHECK rechnet mit einer attraktiven Exitperformance.

### **KONTAKT ZU DEM UNTERNEHMEN**

DEUTSCHE FINANCE GROUP

Leopoldstraße 156

80804 München

Telefon: 089 - 64 95 63 - 0

Fax: 089 - 64 95 63 - 10

E-Mail: kontakt@deutsche-finance.de

Web: www.deutsche-finance-group.de

**Verantwortlich für den Inhalt:** Unternehmensanalyse Stephan Appel | Jaspersdiek 7 | 22399 Hamburg,

Telefon: 040 - 40 97 25 | Fax: 040 - 40 98 66 | www.check-analyse.de | E-Mail: check-appel@t-online.de

Nachdruck oder Reproduktion nicht gestattet. Nur zur persönlichen Information.