

●● 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 (Update). Beteiligung an einem geschlossenen Publikums-AIF nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß KAGB. Die Anlagestrategie ist die Investition in ein bereits feststehendes Portfolio aus 11 gewerblich genutzten Logistikimmobilien, die auf dem Gebiet des Vereinigten Königreichs belegen sind. Neben den bereits feststehenden Anlageobjekten wird der Investmentfonds in weitere gewerblich genutzte Logistikimmobilien in Großbritannien investieren. Es ist beabsichtigt, das Kommanditkapital des Investmentfonds während der Beitrittsphase schrittweise auf plangemäß 100 Mio. GBP zu erhöhen. Per Gesellschafterbeschluss vom 20.05.2025 wurde die Beitrittsphase bis zum 31.12.2025 verlängert. 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** (Hansastr. 20, 81373 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. 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 bereits ein Immobilienportfolio aus 11 Anlageobjekten besteht. Dieses umfasst u. a. die zum Zeitpunkt der

Prospektaufstellung bereits identifizierten Immobilien ('Seed-Portfolio'), bestehend aus folgenden Anlageobjekten an sechs unterschiedlichen Standorten: ++ London: Eine 1997 errichtete Logistikimmobilie mit einer vermietbaren Nutzfläche von rd. 3.250 m² ++ Manchester: Das Anlageobjekt besteht aus drei Gebäuden, die Anfang der 1990er Jahre errichtet wurden und über eine vermietbare Nutzfläche von insgesamt rd. 11.320 m² verfügen ++ Chelmsford: Das Anlageobjekt besteht aus vier Gebäuden, die Mitte bis Ende der 1990er Jahre errichtet wurden (vermietbare Nutzfläche von insgesamt rd. 23.670 m²) ++ Enfield: Eine in den 1990er Jahren errichtete Logistikimmobilie (vermietbare Nutzfläche von rd. 2.000 m²) ++ Milton Keynes: Eine 1995 errichtete Logistikimmobilie (vermietbare Nutzfläche von rd. 7.500 m²) ++ Nottingham: Das Anlageobjekt besteht aus vier Gebäuden, die Ende der 1980er Jahre errichtet wurden (vermietbare Nutzfläche von insgesamt rd. 6.850 m²).

Ihr direkter Draht ...



02602/9191-640

Fax: 02602/9191-646

e-mail: 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. Geschäftsführer: Syndikusanwalt Gerrit Weber. Gerichtsstand Montabaur. Handelsregister HRB 28667. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verlages.

kapital-markt intern Chefredakteur: Redaktionsdirektor RA Gerrit Weber. Redaktionsbeirat: Dipl.-Ing. Dipl.-Oen. Erwin Hausen, Christian Prüßing M.A. Druck: Theodor Gruda GmbH, www.gruda.de.

ISSN 0173-3516

● Die Anlageobjekte des erworbenen 'Seed-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. 12 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 Gutachterwerten (London, Milton Keynes und Chelmsford), bei zwei 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.

● Über das prospektierte 'Seed-Portfolio' hinaus wurden zudem sechs weitere Anlageobjekte an weiteren unterschiedlichen Standorten erworben ('Portfolio B'). Eines davon wurde bereits wieder veräußert, wobei nach Angaben des Anbieters auf der Assetebene ein Multiple von 1,8x erzielt wurde. Das bisherige Gesamtportfolio umfasst damit eine vermietbare Nutzfläche von ca. 97.000 m² und weist einen Vermietungsstand von 98,6 % auf. Der diversifizierte Mietermix hat einen deutlichen Schwerpunkt auf Logistik bei einer durchschnittlichen Mietvertragslaufzeit von rd. vier Jahren. Geplant ist, das Gesamtportfolio darüber hinaus weiter auszubauen. Die grundlegende Anlagestrategie besteht darin, durch Modernisierungen Wertsteigerungen zu erzielen sowie in der sukzessiven Anpassung des Mietniveaus an die Marktmiete.

● 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 Logistikimmobilien 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.

● 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.

● 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 bietet eine attraktive Möglichkeit zur internationalen Diversifizierung im britischen Logistikimmobilien-Markt bei relativ kurzer Kapitalbindung und nahezu ohne Blind-Pool-Risiken, so dass eine Beteiligung u. a. zur Risikostreuung sehr gut geeignet ist. Durch die Investition in ein überwiegend feststehendes, regional gestreutes Portfolio mit Wertsteigerungspotenzial und einem diversifizierten Mieter-Mix ergibt sich u. E. ein interessantes Rendite-Risiko-Profil.

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

steuerberater intern
immobilien intern
umsatzsteuer intern
Ihr Steuerberater
steuer-tip GmbH intern
EXCLUSIV (Schweiz)

Autosport
Auto
Tankstelle
Waren
Schmuck
Unterhaltungselektronik
Apotheken
Installation
Sanitär/Heizung
Danzenszene
Bingo
Fachhandel
Sport
Fachhandel
Elektronik
Fachhandel
Mittel
Fachhandel
Parfümerie
Kosmetik
Wohlfühl
Handarbeiten
Mittelstand
Eisenwaren
Werkzeuge
Garten
Young Fashion
Schuh
Fachhandel
Foto
Fachhandel
Telekommunikation
Spielwaren
Modellbau
Easteln
Modellbau
Easteln

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

Bank intern
Kapital-markt intern
finanz-tip
versicherungstip
investment intern
inside track (USA)