



### Deutsche Finance Investment Fund 24 – Club Deal US Logistik

Die Deutsche Finance Group schlägt mit einem weiteren Investment in Logistikimmobilien die Brücke in die USA. Das Zielensemble soll, zusammen mit einem etablierten Partner vor Ort, neu errichtet, vermietet und kurzfristig veräußert werden. Auch bei diesem Angebot überzeugt das Chancen-Risiken-Verhältnis.



Von Philipp Nerb, MFC, Analyst, Mitglied bei Mensa International

#### Der Partner

Anbieterin der vorliegenden Beteiligung ist die DF Deutsche Finance Investment GmbH, eine von der Finanzaufsicht BaFin zugelassene und beaufsichtigte Kapitalverwaltungsgesellschaft mit Sitz in München. Mutter ist die DF Deutsche Finance Holding AG, München, gegründet 2005. Der Initiator ist ein auf alternative Anlagen (AIFs) spezialisiertes Investmenthaus mit langjährigem Zugang zum institutionellen Markt. An den Konzepten der DF-Gruppe beteiligen sich in aller Regel auch nationale und internationale Vermögensverwaltungen, Staatsfonds, Versicherer, Pensionskassen, Stiftungen und auch supranationale Institutionen als Co-Investoren. Nur wenige Marktteilnehmer im deutschen Fondsmarkt können eine derart positive Bilanz vorlegen wie die Deutsche Finance. Zum Analysezeitpunkt verwaltet die DF-Gruppe ein Vermögen von rund € 12,2 Milliarden.

Basis für den Erfolg ist die Qualität der handelnden Personen im Unternehmen und eine äußerst professionelle Arbeitsweise. Die einzelnen Vorstände und Geschäftsführer können jeweils eine langjährige Historie in der (Immobilien-) Investmentbranche vorweisen. Sie sind zum größten Teil Anteilseigner der DF-Gruppe. Damit ist eine sehr hohe Leistungsmotivation gegeben. Die Strukturen im Haus, von der Auswahl

und der Betreuung über die Konzeption hin zur Akquise institutioneller Partner und möglicher Zielprojekte, sind hochprofessionell und vorbildlich. Das konstante Wachstum der Gruppe spiegelt sich in einer sukzessiven Erweiterung der Vorstandsposten und der leitenden Mitarbeiter.

Die Deutsche Finance ist zudem ein hochkarätiger und international tätiger Produktinnovator: Mit ihren sogenannten „institutionellen Club-Deals“ (einzelne hochkarätige Prime-Immobilien, in der Regel für institutionelle Investoren entwickelt, die aber auch für private Anleger geöffnet sind) hat sie eine sehr erfolgreiche und attraktive Produktschiene etabliert. Die „institutionellen Club-Deals“ stellen die Krönung der konzeptuellen Arbeit dar, da sie die besten Partner mit hochattraktiven Investmentgelegenheiten und fairen Beteiligungsbedingungen kombinieren.

Sämtliche Investmentfonds der DF-Gruppe investieren ausschließlich in institutionelle Investmentstrategien von sogenannten „Private Market Managern“ (also Anbietern, die exklusiv im geschlossenen Kundenkreis agieren). Dafür hat die Deutsche Finance eine eigene „Investment-Plattform“ etabliert, über welche sie Investments akquiriert und über eigene Fachleute managen läßt. Das vorliegende Investment ist eindeutig das Ergebnis dieser Plattform: Der Co-Investor vor Ort ist seit Jahrzehnten etabliert, ebenso der Generalunternehmer. Auch der Darlehensgeber für die Projektzwischenfinanzierung ist in seinem Bereich seit vielen Jahrzehnten etabliert. Diese Zusammenarbeit stellt in Folge eine

perfekte Synergie dar.

Die Deutsche Finance beschäftigt aktuell über 150 Mitarbeiter in München, London, Zürich, Luxemburg, Madrid und Denver. Neben institutionellen und professionellen Investoren haben sich bereits über 50.000 Privatanleger beteiligt. Das vorliegende Angebot ist der 24. Investmentfonds der Investmentgesellschaft für Privatanleger. Neben mittlerweile 25 institutionellen Mandaten ist es dabei der siebte institutionelle Club-Deal für Privatanleger, dabei der zweite mit einem ausschließlichen Fokus auf Logistikimmobilien.

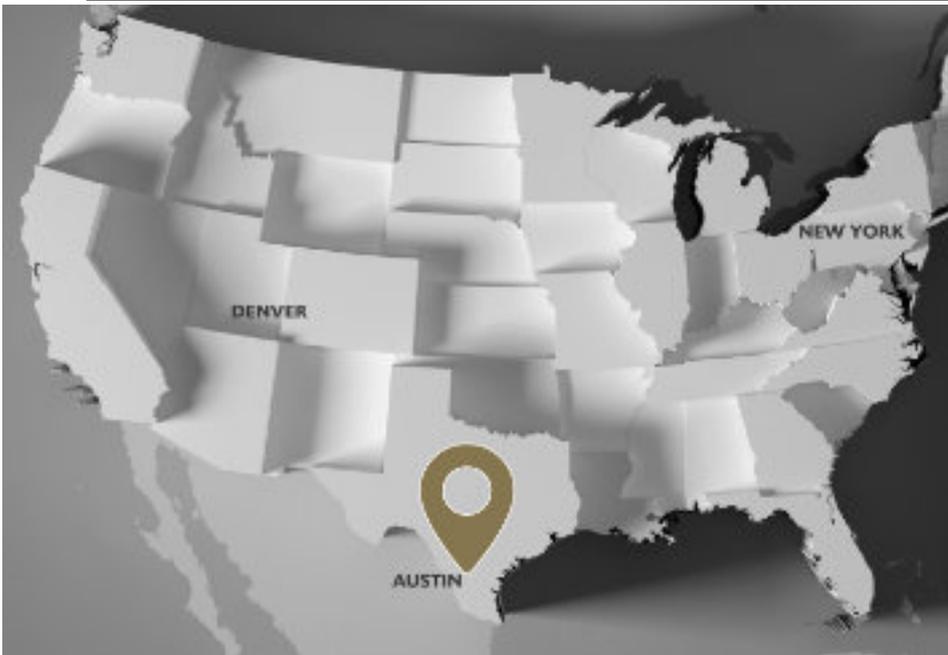
Inzwischen verwaltet die Deutsche Finance ein Gesamtkapital von Privatanlegern in Höhe von rund € 1,5 Milliarden. Damit untermauert die Anbietergruppe den Anspruch, das Privatkundengeschäft ebenso intensiv zu pflegen wie den institutionellen Bereich. Dies ist sehr erfreulich, sind doch sehr viele erfolgreiche Häuser komplett in den institutionellen Bereich gewechselt, da hier sämtliche Prozesse deutlich weniger komplex ablaufen können.

Die Vorgängerfonds befinden sich derzeit zum größten Teil noch plangemäß in der Investitionsphase. Tatsächlich finden bereits laufend Investment-Exits statt, die auch umgehend durch die Deutsche Finance publiziert werden.

Der erste institutionelle „Lab Office Club Deal Boston I“ (Fonds Nummer 15) wurde nach 27 Monaten Laufzeit aufgelöst. Mit einer Gesamtauszahlung von 140,1% erhielten die Anleger eine Rendite von über 16% p.a. Für ein passives Investmentvehikel ist dies ein überragendes Ergebnis: Nur wenige andere Anbieter im geregelten AIF-Markt können vergleichbare Ergebnisse vorweisen.

Die inzwischen 25 institutionellen Mandate bezeugen die gereifte Investitionsstrategie der Deutschen Finance: Die Gruppe ist in Europa und den USA mittlerweile so etabliert als Marktteilnehmer, daß sie selbst als aktiver Konzeptionär institutioneller Investmentstrategien und als Investmentmanager attraktiver Direktinvestments in sehr namhafte Einzelobjekte auftritt. Eine eigene Präsenz an wichtigen Schalt-





zentren, eine hochprofessionelle Herangehensweise, eine sehr qualifizierte Mannschaft sowie die Erfahrungen aus den letzten 19 Jahren ermöglichen es, Investitionskonzepte in Leuchtturmprojekte federführend zu gestalten und zu realisieren.

Die Deutsche Finance etabliert die Produktreihe der „institutionellen Club-Deals“ in zwei Schienen: Anleger können sich, wie beim vorliegenden Angebot, direkt an einem solchen Club-Deal beteiligen, stets parallel zu weiteren institutionellen Co-Investoren. Parallel wurde nun eine Co-Investment-Reihe ausschließlich für institutionelle Investoren gestartet.

Fragen im Rahmen der Analyse beantwortete der Anbieter, wie gewohnt, umgehend und vollumfassend.

**Stärken** | Übertroffene Leistungsbilanz auf Ebene der Zielinvestments. Bei institutionellen Investoren international etablierte Anbieterin mit hochattraktiven eigenen institutionellen Investmentstrategien und Direktinvestments in Form von „Club-Deals“. Anbieterin hat sich mit ihren überragenden Konzepten als sehr guter Partner für Privatanleger etabliert. Investment-Plattform eröffnet Zugang zu hervorragenden Partnerschaften.

### Der Markt

Die USA lassen sich thematisch und geographisch in eine Mehrzahl von einzelnen Immobilienmärkten unterteilen. Dennoch gibt es grundlegende Entwicklungstendenzen, die den ersten Schritt einer Analyse darstellen:

Die USA erfahren in den letzten Jahren eine deutlich verstärkte Binnenmigration. Speziell der Südosten um Florida (und Anrainerstaaten) und Texas sind eindeutige Gewinner bezüglich der Zuzugszahlen. Zwischen 2000 und 2022 sind über 9 Mio. neue Bewohner nach Texas zugezogen. In den letzten 20 Jahren hat sich Texas als Hauptmagnet für Relokationen von Unternehmen speziell aus Kalifornien etabliert. Letzter Paukenschlag dürfte die Verkündung Teslas gewesen sein, den Unternehmenshauptsitz nach Texas zu verlegen. Allein zwischen 2020 und Oktober 2023 sind über 164 Unternehmen nach Texas (vor allem um Austin) umgezogen. Der Staat überzeugt durch eine günstige Steuerpolitik und ein gutes Investitionsklima für Unternehmen und

Privatpersonen, eine vergleichsweise sichere Lebensumgebung, planbare Politik, noch ausreichend Raum, ein günstiges Lebensumfeld, hochwertige Forschungs- und Bildungsinstitute und strategisch gute Lage mitten zwischen der Ost- und Westküste. Entsprechend ist das durchschnittliche Einkommen landesweit in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen.

Die Regionen mit der höchsten Anziehungskraft für Zuwanderer (Zahlen gelten für das Jahr 2022) sind dabei Houston (92tsd), Austin (50tsd) und Dallas (48tsd).

Der Standort Texas kann also generell punkten im Bereich Bevölkerungszuwachs, der wirtschaftlichen Entwicklung, steuerlichen und politischen Rahmenbedingungen und einer konsequent positiven Ausrichtung auf eine weitere günstige Entwicklung.

Das Marktumfeld überzeugt für eine Immobilienentwicklung, die auf einen künftig wachsenden Warentransfer abzielt, wie Logistikimmobilien. Entsprechend wurden in den letzten Jahren vermehrt derartige Spezialimmobilien in den Markt gebracht. In den kommenden Jahren ist ein leichter Einbruch zu erwarten, da die neuen Flächen absorbiert werden und die Neubautätigkeit zurückgegangen ist.

Austin ist, wie oben gesehen, die Region mit den höchsten Zuzugszahlen für Unternehmen. Unternehmen aus der Logistikbranche sowie Firmen, die am Ende der Lieferkette zum Kunden stehen, sind Zielgruppe als Mieter der geplanten Immobilien. Daher ist eine überdurchschnittlich gute regionale Anbindung essentiell, um für einen hohen Verkaufs-



wert nach Fertigstellung der Immobilien zu sorgen.

Das Grundstück liegt in der Metropolregion Austin, in unmittelbarer Nähe zu zwei Hauptverkehrsadern. Neben den Zentren Austin (20 Minuten), Dallas (3 Stunden) und San Antonio (1 Stunde) ist auch der internationale Flughafen in rund 20 Minuten erreichbar. Damit ist der Standort über die Region hinaus interessant, da Mieter der Immobilien überregional agieren könnten.

Die steigende Nachfrage nach hochwertigen Logistikimmobilien wird auch in den kommenden Jahren nachweislich anhalten. Da die Immobilien (s.u.) Mitte 2027 fertiggestellt und veräußert werden sollen, ist das Marktumfeld sehr positiv.

**Stärken** | Marktumfeld ist aktuell und in den kommenden Jahren ausgesprochen positiv. Hochwertige Zielobjekte werden an einem sehr attraktiven Standort errichtet und decken den Bedarf einer zahlungswilligen Klientel ab.

### Die Strategie

Die Deutsche Finance zeigt, wie essentiell und lukrativ hochwertige Netzwerke mit etablierten Partnern sind: Der Projektentwickler vor Ort, der als Co-Investor fungiert, kann eine jahrzehntelange Historie im Bereich Immobilienent-

Die Grafik zeigt die beiden Bauabschnitte für die 5 Gebäude. Phase I befindet sich bereits im Bau, Phase II soll Anfang 2025 beginnen.



wicklungen vorweisen. Das Grundstück für das geplante Ensemble aus 5 Logistikimmobilien (zwei davon sind bereits im Bau) wird vom Partner eingebracht. Der Generalunternehmer ist ebenfalls seit vielen Jahrzehnten etabliert. Am hochattraktiven Standort werden 5 Immobilien in eingeschobiger Bauweise errichtet. Alle Immobilien entsprechen dabei dem Klasse-A-Standard und genügen höchsten An-

sprüchen. Die vorliegenden Bewertungsgutachten bezeugen in jedem Fall einen Wert deutlich über den Ankaufspreisen. 3 Immobilien zielen, dank einer großen Torzahl und hohen Traufe (rund 10 Meter) auf Logistikunternehmen, die beiden anderen geplanten Immobilien werden für die Endfertigung und den Endtransport zum Kunden dienen. Interessanterweise basieren die Kalkulationen auf einer sehr zurückhaltenden Miete (anfänglich USD 10,47/sf für den ersten Bauabschnitt, USD 11/sf für den zweiten Bauabschnitt), wo in dieser Bauklasse heute über USD 17 üblich sind. Diese Zahlen sowie die prognostizierte Leerstandsquote sorgen für ein sehr gutes Mehrertragspotential beim geplanten Verkauf. Der Verkaufswert wird, wie stets, auf den Mieteinnahmen basieren. Damit sollte auch für den Anleger ein höheres Ertragspotential als die veranschlagten rund 122% möglich sein. Nur bei einem Mehrertrag über 10% p.a. für den Anleger verdient auch die Anbieterin einen Bonus. Die kurze geplante Bau- und Haltezeit der Objekte sorgt für eine gute Planbarkeit des Gesamtprojekts. Das sehr gute Marktumfeld und die konstant hohe Nachfrage nach der Dienstleistung, die durch die Immobilien bereitgestellt wird, sorgen für eine sehr gute Gesamtstrategie.



**Stärken** | Kurze Laufzeit, damit quasi kein Änderungsrisiko für einen aktuell sehr positiven Nischenmarkt. Erfahrene Co-Investoren, die gleichrangig verdienen. Etablierte Projektpartner für die Umsetzung

## Das Produkt

Das Anlegerkapital fließt über eine Co-Investoren-Strategie in den Neubau eines Ensembles von 5 Logistikimmobilien in Texas/USA. Zur Mitte 2027 soll das dann komplett vermietete Immobilienpaket veräußert werden.

Das geplante Gesamtvolumen auf Projektebene beträgt rund USD 124 Mio. Der Investmentfonds bringt netto USD 44,7 Mio. mittelbar über mehrere Zwischenstufen in das Projekt ein. Der Rest wird teils vom Co-Investoren (mittelbar über die Grundstücke) eingebracht, teils fremdfinanziert. Die prognostizierten Gesamtrückflüsse für den Anleger liegen bei rund 122% (von der eingezahlten Kommanditeinlage, ohne Agio, nach Steuer in USA, vor Steuern in D), sind damit sehr vorsichtig kalkuliert. Sehr positiv aus Anlegersicht ist die Co-Investoren-Position aller Beteiligten. Der externe Partner, der als Projektentwickler vor Ort fungiert, ist der Deutschen Finance gleichgestellt. Diese

erhält, über die laufende Vergütung von bis zu 3,54% p.a. hinaus, eine Gewinnbeteiligung von maximal 15% (maximal 10% des durchschnittlichen Nettoanlagevermögens) der Rückflüsse, sobald die Anleger eine Grundrendite von 10% p.a. erhalten haben. Dies klingt kompliziert, ist aber de facto ausgesprochen partnerschaftlich. Der Privatanleger nimmt bei diesem Angebot tatsächlich die Rolle eines institutionellen Partners ein.

Die Einkaufspreise der Zielobjekte sind gutachterlich bestätigt, ebenso das hohe Ertragspotential aus dem geplanten Verkauf nach der Fertigstellung. Das Marktumfeld und die Entwicklungstendenzen bilden für das Investment eine sehr attraktive Basis. Insgesamt handelt es sich um eine vorbildliche Investmentstrategie, die den Privatanleger passiv teilhaben läßt. Die kurzen geplanten Bauzeiten und die attraktive Lage der hochmodernen Klasse-A-Objekte in einem sehr günstigen Marktumfeld sorgen für ein sehr überzeugendes Chancen-Risiken-Verhältnis.

**Stärken** | Erfahrener und gut vernetzter Investmentmanager. Nachrangige Erfolgsbeteiligung. Positives Marktumfeld. Institutioneller Co-Investor, der als

Projektentwickler vor Ort seit Jahrzehnten etabliert ist und eine makellose Leistungsbilanz vorweisen kann. Hochwertige neue Spezialimmobilien mit einer geplanten kurzen Haltedauer sorgen für ein sehr gutes Mehrertragspotential.

## Der Investor

Die vorliegende Emission bietet geschulten Privatanlegern den Zugang zu einer institutionellen Investmentstrategie. Der Investor nimmt dabei die Rolle eines passiven Partners ein. Die Deutsche Finance hat sich mehrfach als vertrauenswürdiger und sehr guter Entwickler passiver Investments erwiesen. Das vorliegende Angebot zeigt eine perfekte Synergie aus etablierten Partnern, die ein hohes Interesse an einem sehr guten wirtschaftlichen Ergebnis haben. Das ausgeprägte Renditepotential und die kurze geplante Laufzeit liegen dabei weit oberhalb der marktüblichen Parameter. Das Angebot kann eine bereits bestehende Anlagestrategie optimieren. Es kann auch als Basisinvestment für mündige Investoren dienen, die das attraktive Marktumfeld, die hohe konzeptuelle Güte des Fonds und die Partnerqualität der Deutschen Finance für sich nutzen wollen. Ein mündiger Anleger wird sich auch der Risiken und Chancen bewußt sein, die ein Investment in USD, aufgrund der Währungsschwankungen, mit sich bringt.

## Zahlen und Fakten

Investitionsobjekt	DF Deutsche Finance Investment Fund 24 – Club Deal US Logistik – GmbH & Co. geschlossene InvKG
Investitionsfokus	Erwerb, Neubau und Komplettvermietung von 5 US-Logistikimmobilien in Texas zu marktüblichen Mieten mit anschließendem Verkauf
Steuerliche Struktur	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Mindestanlagesumme	USD 25.000 zzgl. 5% Agio (ab USD 10.000 möglich)
Geplante Laufzeit	bis 30.06.2027, bis zu 2 Jahre verlängerbar
Plazierungsfrist	bis spätestens 30.06.2025
Emissionsvolumen	geplant USD 53,5 Mio. zzgl. 5% Agio
Fremdkapital	nicht auf Fondsebene, auf Projektebene rund USD 73 Mio.
Gesamtrückfluß	geplant 122%, ohne Agio, nach Steuern in US, vor St. in D
Gewinnverteilung	Ausschüttung an Anleger 10% p.a. (nach Kapitalrückzahlung), dann 15% an KVG (maximal 10% des Nettoanlagevermögens) und 85% an Anleger
Weichkosten	16,38% incl. Agio, laufend bis zu 3,54% p.a. des NIV
Investitionsquote	81% incl. Agio und Transaktionskosten
Liquiditätsreserve	anfänglich USD 1.473.000
Treuhänderin	DF Deutsche Finance Trust GmbH, München
Verwahrstelle	Caceis Bank S.A., Germany Branch, München
Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)	DF Deutsche Finance Investment GmbH, München
Alleinstellungsmerkmale	Angebot, das Privatanlegern eine Beteiligung an der Entwicklung eines großvolumigen Logistikimmobilienensembles in den USA ermöglicht. Co-Investoren-Position zu institutionellem Partner. Kurze geplante Laufzeit mit sehr attraktivem Chancen-Risiken-Verhältnis.

## Summa summarum

halte ich das Angebot „Deutsche Finance Investment Fund 24 – Club Deal US Logistik“ der Deutschen Finance Investment GmbH, München, für hervorragend. Die perfekte Synergie aus etablierten Partnern mit sehr hoher Leistungsmotivation, hochwertigen und neuen Gebäuden an einem attraktiven Standort in einem sehr guten Marktumfeld überzeugt auf der ganzen Linie. In meinen Augen hat das vorliegende Angebot eine Bewertung mit „**hervorragend**“ (1+) verdient. ■