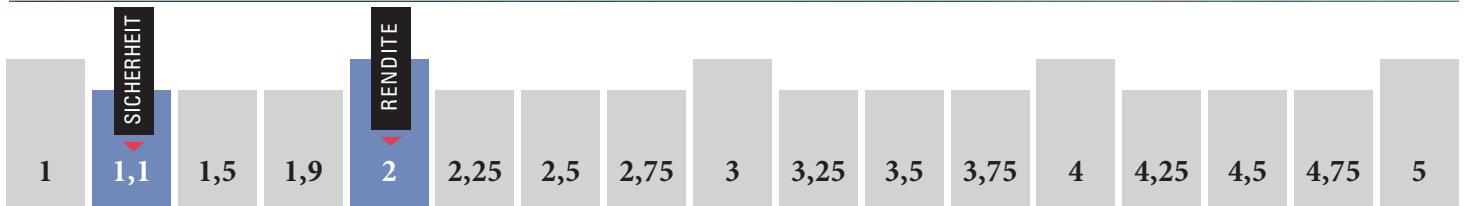


# CHECK-ANALYSE



## DF Deutsche-Finance-Investment-Fund 23 Club Deal UK Logistik GmbH & Co. geschlossene InvKG „DF 23“



- I INVESTITION IM MEGA-TREND LOGISTIK.....2**  
Nachfrage nach Logistikflächen auf Rekordniveau .....2
- II DAS PORTFOLIO DES INVESTMENTFONDS.....3**  
Objekt 1 - Umfeld London Park Royal .....3  
Objekt 2 - Umfeld Milton Keynes/Brinklow .....4  
Objekt 3 - Enfield, Umfeld Großraum London .....4  
Objekt 4 - Chelmsford, Essex, nordöstlich von London ....5  
Objekt 5 - Nottingham, East Midlands .....5  
Objekt 6 - Manchester Trafford Industrial Parks .....6
- III INVESTMENTSTRUKTUR DES FONDS.....7**  
Transparente Gesellschafterstruktur .....8
- IV BETEILIGUNG FÜR PRIVATANLEGER .....8**  
Herausragende Renditepotenziale nutzen .....8
- V DEUTSCHE FINANCE GROUP PERFORMANCE .....9**  
DFG-Projektentwicklungs- und Vermietungskompetenz 9
- VI RISIKOMANAGEMENT UND KONTROLLE .....9**  
Immer mindestens 4-Augen-Prinzip .....10  
Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF (KVG) .....11  
Zur Renditekalkulation .....12
- RESÜMEE .....12**

### 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 sein Entwicklungsspektrum erweitert und investiert künftig mit der Gründung einer eigenen Logistikplattform in London in den Megatrend Logistik (Logistik hat sich spätestens mit der Coronapandemie als systemrelevant erwiesen). Nach dem erfolgreichen Start des Großprojekts Olympia Exhibition Center, Kensington/London (Volumen GBP 1,3 Mrd.), dessen Bau bei laufendem Messebetrieb zügig voranschreitet, der Entwicklung eines Life Science-Campus mit mehreren Lab-Office-Projekten im Raum Boston, Somerville sowie weiterer Immobilienentwicklungen in New York, San Francisco, Miami, München, Berlin und Hamburg - stets gemeinsam mit weiteren institutionellen Partnern - hat sich der Münchner Investmentmanager nun auch im Segment Logistik etabliert. Ein opportunistisch günstig eingekauftes Logistikportfolio mit messbarem Wertsteigerungspotenzial in Großbritannien bildet den Anfang einer Serie von renditestarken Investments im Megatrend von Reshoring und Nearshoring geprägten Lieferketten. Ein Investment ebenfalls in Partnerschaft mit weiteren institutionellen Investoren.

## Nachfrage nach Logistikflächen auf Rekordniveau

Logistik hat vor dem Hintergrund globaler Konflikte und volatiler Lieferketten 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 Lagerkapazitäten führt. Steigende Transaktionskosten führen zu Relokalisierung und Regionalisierung sensibler Wertschöpfungsketten und erhöhen die Investition in sichere Infrastrukturen.

## Logistikboom im Vereinigten Königreich

Insbesondere der UK-Logistikmarkt hatte neben den Folgen der Finanzkrise, des Brexits, der Pandemie, der Inflation, des Zinsanstiegs, des E-Commerce Booms und nicht zuletzt die Reduzierung von der Abhängigkeit externer Lieferketten durch den Aufbau unabhängiger Logistikkapazitäten zu stemmen. Ungeachtet eines finanzierungs- und inflationsbedingten Rückgangs der Immobilienwerte 2022 um bis zu 30 % ist die Nachfrage nach Logistikflächen überdurchschnittlich gewachsen. Wie in keinem anderen Land Europas stieg selbst im bisher schwierigsten Postcoronajahr 2022 die Aufnahme von Logistikflächen in Großbritannien auf 45 Mio. Quadratfuß (Knight Frank), 8 % über dem 10-jährigen Durchschnitt (2021 waren es sogar 70 Mio. sf, einmaliger Rekord). Ungebrochen expandiert die Nachfrage nach Lagerraum und Logistikflächen und wird laut openPR bis 2027 weiter wachsen. Eine Marktverfügbarkeit 2022 von unterdurchschnittlichen 3,6 % des gesamten Marktes (Back into Balance, Industrial & Logistik Market 2023) zeigt, dass der aktuelle Nachfrageüberhang kein ausreichendes Angebot findet. Das führt zu kräftig steigenden Mieten.

## DIE CHECK-ERGEBNISSE

▶ Innovationspotenzial	1,00
▶ Investmentstrategie	1,00
▶ Liquiditätssteuerung	1,10
▶ Alleinstellungsmerkmal	1,00
▶ Assetmanagement	1,10
▶ Ertragskalkulation	1,20
▶ Marktzugang	1,10
▶ Portfoliopotenzial	1,10
▶ Währungsmanagement	1,14
▶ Anlagebedingungen	1,10
▶ Risikosteuerung	1,10
▶ Fondsperformance	1,10
▶ Transparenz	1,10
▶ Renditewertung	2,00
<b>▶ CHECK-GESAMTWERTUNG:</b>	<b>1,15</b>

## AUF DEN PUNKT

- ▶ krisenresistentes Geschäftsmodell, seit 2004 Investition in viele 1.000 Zielprojekte durch Fund of Funds-Strategien, Club Deals und Direktinvestments
- ▶ drei erfolgreiche Exits bestätigen die DFG-Investmentstrategie - Prove of Concept confirmed
- ▶ nachhaltig erfolgreiche Diversifikation 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 Compliance- und Diversifikationsstrategie
- ▶ Erfahrungsvorsprung beim Fokus weltweit ausgerichteter Dealopportunitäten - eine DFG-USP im AIF-Anlagemarktuniversum
- ▶ Blind Pool-Risiko durch definiertes Anfangsportfolio entscheidend reduziert
- ▶ detaillierte Due Diligence – tief strukturierter Auswahlprozess – langjährige, schrittweise Annäherung an lokal verwurzelte Zielfondsmanager erzeugt Investmentpartnerschaften auf Augenhöhe
- ▶ dynamisch marktadäquates, risikosensibles Risikomanagement – akkurate Dokumentationstreue
- ▶ 22 Auszeichnungen renommierter, international anerkannter Institute

## Günstige Preise – hohe Mieten

Investoren, die ihr Pulver trocken gehalten haben, nutzen den vorübergehenden Preisrutsch aufgrund der verunsicherten Investoren, die ihre Finanzierungsstrukturen umstellen müssen und profitieren in den Folgejahren von steigenden Kaufpreisen und gestiegenen Mieten. Ein ideales Umfeld, um zum aktuellen Zeitpunkt günstig zu kaufen und mittelfristig die höchstmöglichen Preise für gut positionierte Logistikimmobilien zu erzielen. Mit dieser Strategie investiert der DF 23 im Vereinigten Königreich, einem der liberalsten, weniger als in der EU mit Regulierungen belasteten und infrastrukturell gut entwickelten Wirtschaftsraum der Welt (im internationalen Ranking Platz 6), der nach Transaktionen doppelt so nachgefragt ist (2021 knapp EUR 20 Mrd. gegenüber Deutschland mit EUR 9,5 Mrd., Catella-Research 2022).

## Die Perspektiven des Marktes

2022 hatte der gesamte UK-Logistikmarkt laut imarc-Research ein Bestandsvolumen von USD 478,3 Mrd. imarc geht für den UK-Logistikmarkt im Durchschnitt aller Segmente (Verkehr, Produktion, Konsum, Einzelhandel, Telekom, Chemie, Gesundheit, ...) bis 2028 von einer Steigerung auf knapp USD 690 Mrd. aus, 6,18 % p.a. Zum Vergleich: der weltweite



Logistikimmobilie im London Park Royal 8 Willen Field Road NW10 7 AQ Distributionslager Greencore

Gesamtmarkt wird 2027 mit USD 6,55 Billionen beziffert, 5,52 % p.a. Demnach wächst der UK-Logistikmarkt schneller als der Gesamtmarkt. Selbst im Krisenjahr 2022 nahm der Markt in UK 26,9 Mio. sf auf, 28 % über dem 5-Jahrestrend (Back in Balance, 2023). Laut Catella-Research habe der massive Preisanstieg im Vorjahresvergleich zwar zu einer Absenkung der Renditen um ca. 0,3 % geführt. Umso interessanter sind daher die aktuell zinsbedingten Kaufpreinsnachlässe bei steigenden Spitzenmieten. In London erreichen Logistikmieten EUR 16,40 /qm. DF 23 ist wesentlich im Großraum London sowie an Knotenpunkten Süd- und Mittelenglands investiert.

## II DAS PORTFOLIO DES INVESTMENTFONDS

Zu einem opportunistisch optimalen Timing wurde Anfang 2023 ein über London und Süd- und Mittelengland verteiltes Anfangsbestandsportfolio von 6 Logistikimmobilien gesichert. Ziel ist es, in ca. 4 Jahren renovierte, marktgerechte Logistikflächen im extrem engen Angebotsmarkt das dann modernisierte Logistikportfolio zu Höchstpreisen zu veräußern.

### Objekt 1 – Umfeld London Park Royal

Das erste Logistikobjekt im begehrten Londoner Logistikzentrum Park Royal ist eine Produktionsstätte und Distributionszentrum des größten Sandwichherstellers Großbritanniens. Es liegt am Central Way, einer Hauptverkehrsstraße des Geschäftsbezirks Park Royal, des größten Logistikzentrums Londons mit einer Fläche von ca. 500 Hektar, 1.700 Betrieben und über 40.000 Beschäftigten. Der Logistikpark ist durch Schienen und Straßenverbindungen mit den Verkehrsadern A40 und A406, dem Nord-Ring Londons, zentral vernetzt und bildet das wichtigste „Last Mile“-Versorgungszentrum für den Westen und das Zentrum Londons (Versorgung

mit Lebensmitteln und Waren aller Art). Globale und lokale Marken sind hier in gleicher Weise angesiedelt. Grundstückspreise und Mieten gehören zu den höchsten des Landes. Durch einen Rekreativ-Entwicklungsplan der in der unmittelbaren Umgebung durch die Park Royal Development Corporation errichtet werden soll, wird das Logistikzentrum Park Royal auch als Treffpunkt an Attraktivität gewinnen. Das hat im Umkreis zur Ansiedelung einer Vielzahl kleinerer Firmen geführt, die die Nachfrage nach Logistikflächen und das Mietniveau der Region weiter in die Höhe treiben. Während das angekaufte Objekt dank eines langlaufenden Altmietvertrags bisher noch bei GBP 12,69 sf liegt, erreichen die Wettbewerbsmieten für vergleichbare Objekte zwischen GBP 24/sf und GBP 33/sf p.a.

## Das Wertsteigerungspotenzial des Objekts

Die Logistikimmobilie in 8 Willen Field Road NW10 7AQ mit einer Grundfläche von 65.000 sf und einer Nutzfläche von 35.000 sf ist vollständig an Greencore (13.000 Mitarbeiter, Umsatz 2021 GBP 1,32 Mrd., Nettogewinn GBP 25,7 Mio.), einem irischen Lebensmittelhersteller, vermietet. **Besonderheit: der Mietvertrag ist Ende 2022 ausgelaufen und steht zur Verlängerung an. Da Greencore den Mietvertrag fortsetzen will, zurzeit jedoch nur eine Miete von GBP 12,69/sf zahlt, ist mindestens mit einer Verdoppelung der Miete zu rechnen.** Unabhängige Gutachter schätzen die erzielbare Miete auf ca. GBP 28/sf, so deren Marktanalyse auf Basis vergleichbarer Objekte. **Nach Durchführung von Revitalisierungsmaßnahmen durch die Objektgesellschaft, die den Energiestandard um drei Nachhaltigkeitsklassen verbessern wird (A statt D), steigt der Wert der Immobilie auf ca. GBP 29,5 Mio., so die Einschätzung der unabhängigen Gutachter.**

**Als grundsätzlich angemessen haben die Gutachter auch den aktuellen Kaufpreis von GBP 16 Mio. bestätigt. Laut Businessplan der Objektgesellschaft wird bei einer mietfreien Zeit von 6 Monaten und einer Investition von GBP 1,1 Mio. eine Miete von GBP 29,25/sf erhoben werden, 1,025 Mio. p.a. Dieser Ansatz erscheint realistisch und durchsetzbar.**

## Objekt 2 - Umfeld Milton Keynes/Brinklow

In einer Umgebung von Mietern wie GXO Logistics, Tesco, Costco, Waitrose, Amazon, Royal Mail, Kuehne & Nagel und John Lewis liegt das 52 Meilen vom Zentrum Londons ent-



*Milton Keynes/Brinklow 90 Standing Way, Nutzfläche 80.300 sf*

fernte Logistikzentrum östlich von Milton Keynes an der Autobahn M1, im Industriegürtel von Brinklow. **2022 erfuhr das Gebiet den zweitgrößten Nachfragepeak nach Logistikflächen, Volumen GBP 6,78 Mrd.** Erst in Q4 des Jahres 2022 ging die Nachfrage auf GBP 946 Mio. zurück, überragte aber den langjährigen Durchschnitt im 2. Halbjahr auch dann immer noch um 41 % (im ganzen Jahr 2022 um 158 %). Während die Prime-Mieten vergleichbarer Objekte bei GBP 11/sf liegen, zahlt der alleinige Mieter Clipper Logistics (Umsatz 2021 GBP

knapp 700 Mio., Nettogewinn GBP 21,7 Mio., 9.148 Mitarbeiter, übernommen 2022 von XPO, 94.000 Mitarbeiter, Umsatz 2022 USD 7,72 Mrd., Nettogewinn USD 666 Mio.) zurzeit im Rahmen eines bis Anfang 2031 laufenden Mietvertrags zu GBP 7,24/sf.

## Das Wertsteigerungspotenzial des Objekts

Die Logistikimmobilie in Brinklow 90 Standing Way, Milton Keynes mit einer Grundfläche von 240.000 sf und einer Nutzfläche von 80.300 sf ist in kurzer Zeit von den Hauptmetropolen Großbritanniens zu erreichen. Die Autobahn M1 in 2,3 Meilen verbindet den Standort des Objekts mit 84 % der Bevölkerung Großbritanniens. Die Mieterin hat eine lange Tradition im Handel mit hochwertiger Bekleidung (Bonmarché, Sir Philip Green) und hochwertigen Konsumgütern. Die Vergleichsmieten liegen zwischen GBP 8,28/sf und GBP 13/sf. **Besonderheit: der Mieter hat im Januar 2026 eine Kündigungsoption, zugleich kann die Miete zu diesem Zeitpunkt an die am freien Markt erzielbare Miete angepasst werden. Da Clipper Logistics den Mietvertrag voraussichtlich fortführen wird, soll die Miete an das Marktmietniveau von ca. GBP 11,92/sf angehoben werden. Um das Gebäude auf Marktstandard zu revitalisieren und die geplante Wertschöpfung zu erzielen, sind Investitionen von GBP 2,4 Mio. erforderlich. Der Energiegebäudestandard, zurzeit auf Niveau B, soll auf die Kategorie A angehoben werden (u.a. durch Installation von LED-Beleuchtung, Photovoltaikanlage auf dem Dach).**

Der aktuelle Kaufpreis von GBP 11 Mio. liegt nach unabhängigen Gutachten im Rahmen der Verkehrswerte (Abweichung zwischen 6 % und 10 %). Hinsichtlich des 2027 erzielbaren Verkaufspreises gehen die Gutachter von GBP 19 Mio. bzw. GBP 21,2 Mio. aus. **Vor dem Hintergrund der Übernachfrage nach Logistikflächen auch in dieser Region kann voraussichtlich mit einer Verdoppelung des Investments gerechnet werden.**

## Objekt 3 - Enfield, Umfeld Großraum London

Der Enfield Logistik-Teilmarkt, ca. 12 Meilen vom Zentrum Londons entfernt, besteht aus ca. 15 Millionen Quadratfuß Industrie- und Gewerbeflächen, von denen der überwiegende Teil der Logistik zuzuordnen ist. Die größten Lagerhäuser und Manufakturbetriebe liegen entlang der Mollison Avenue, parallel zur Greater Cambridge Road, der A10 mit bester Anbindung an den Nordring Londons A406, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Standort der Fondsimmobilie im Innova Business Park. Enfield ist ein wichtiger Knotenpunkt sowohl für die Versorgung Londons als auch für den Osten und Norden Englands. 25 Gebäude haben eine Größe von über 100.000 sf, vier davon sogar über 250.000 sf. **Unabhängigen Gutachtern zufolge gehörte der Submarkt Enfield in den**

vergangenen Jahren zu den am besten performenden Logistikmärkten Londons. Starke Übernachtfrage sorgte für eine historisch niedrige Leerstandsrate. Allein im Postcoronajahr 2022 stiegen die Mieten um 18,7 %. Für 2023 wird ein Anstieg von 8,6 % prognostiziert.

## Das Wertsteigerungspotenzial des Objekts

Die Logistikimmobilie in Innova Park, 3 Solar Way, Enfield EN3 7XY, zwischen der A10, A406 und der M25 mit einer Nutzfläche von 22.000 sf liegt auf einer Grundfläche von 117.600/sf mit 90 Parkplätzen und 8 ebenerdigen Zugangstoren. So kann der alleinige Mieter, die Supermarktkette Morrison (2022 Umsatz GBP 18,5 Mrd., Nettogewinn GBP 940 Mio.) zeitgleich mehrere An- und Abfahrten frischer Lebensmittel abwickeln. Bemerkenswerte Besonderheit zur Lieferkette der Produkte: „By controlling the whole supply chain, we know where our food comes from...“ (Annual Report 2022). Der 15-jährige Mietvertrag begann am 28.03.2014 und steht im März 2024 zur Anpassung an das Marktniveau an. Zu diesem Zeitpunkt hat der Mieter eine Kündigungsoption. Durch Renovierungsinvestitionen von GBP 0,7 Mio. soll das Objekt vom Energiestandard C auf die höchste Klasse A angehoben werden. Der Businessplan der Objektgesellschaft sieht vor, die aktuelle Miete von GBP 14,63/sf auf GBP 16,96/sf zu erhöhen.

Die Vergleichsmieten ähnlicher Objekte (25 Jahre alt, aber guter Zustand) liegen zwischen GBP 16/sf und GBP/30 sf. Da die Wettbewerbsmieten an diesem Standort deutlich über dem des Mietvertrags liegen, wird Morrison den Mietvertrag voraussichtlich fortführen. Unabhängige Gutachter taxieren den aktuellen Wert des Objekts zwischen GBP 10,9 und GBP 12,5 Mio., deutlich über dem tatsächlich gezahlten Kaufpreis von GBP 8,65 Mio. Hinsichtlich des 2027 erzielbaren Verkaufspreises gehen die Gutachter von einem Verkehrswert zwischen GBP 21,2 Mio. bzw. GBP 24 Mio. aus, fast dem Dreifachen gegenüber Einstand. Aufgrund der auch an diesem Standort dominierenden Übernachtfrage nach Logistikflächen ist von einem vergleichsweise hohen Exitmultiplikator des Investments auszugehen.

## Objekt 4 - Chelmsford, Essex, nordöstlich von London

Chelmsford, Bezirk Essex, liegt ca. 41 Meilen nordöstlich von London. In der Region Ost-Südenglands stiegen die Spitzenmieten für Einheiten von ca. 50.000 sf 2021 um durchschnittlich 15 %. Alle wichtigen Märkte einschließlich Chelmsford verzeichneten zweistellige Zuwächse (Lambert, Smith Hampton, Industrial & Logistik Market 2022). Aufgrund der starken Angebotsverknappung bei den bestehenden Einheiten war das Mietwachstum bei Sekundärflächen sogar noch stärker als bei den Spitzenmieten und lag in den wichtigsten Märkten bei durchschnittlich 20 %. Angeführt wurde diese Entwicklung von Chelmsford, wo die Sekundärmieten im Jahresvergleich um 31 % auf £ 10,50 pro Quadratmeter stiegen. In Chelmsford gab es im Jahr 2021 aufgrund des fehlenden Bestands und der mangelnden Neuentwicklungen

keine Aktivitäten über 50 000 sf. Durch diesen Angebotsmangel wichen Unternehmen auf die weitere Umgebung aus (z. B. Braintree, Basildon und Brentwood). Jedes zusätzliche, insbesondere modernisierte Angebot in Chelmsford kann mit einer hohen, über dem Marktdurchschnitt liegenden Vermietung rechnen.

## Das Wertsteigerungspotenzial der Objekte

Die 4 Logistikimmobilien in Boreham, Interchange Winsford Way, Chelmsford, CM2 SAA und CM2 SPD, an der A12 mit Zugang zur M25, der A406 und der M25 mit einer Gesamtnutzfläche von 255.000 sf, liegen auf einer Grundfläche von 927.400 sf. Allein der Hauptmieter Royal Mail belegt eine Fläche von 195.000 sf. Die übrigen Mieter wie Aston Barclay, Sainsbury's, Aldi Distribution, Parcelforce, Jewson belegen die übrigen Flächen zwischen 800 qm und 3.400 qm. Neben Royal Mail Group (Umsatz 2022 GBP 12,7 Mrd., Nettogewinn GBP 758 Mio.) sind die wichtigsten Mieter Global Marine Systems Ltd. (Umsatz 2022 USD 340 Mio., Gewinn 2020 USD 49,3 Mio.), Aldi Stores Ltd. (Aldi UK Umsatz GBP 13,654 Mrd., Nettogewinn GBP 36 Mio.) und Trilux Lighting Ltd. (Umsatz Trilux 2021 EUR 600,8 Mio., Nettogewinn 4,6 Mio.).

Der Mietvertrag des Hauptmieters Royal Mail (belegt 73 % des Mietertrags) läuft bei einer aktuellen Miete von GBP/7,92 sf bis 2029. Durch Renovierungsinvestitionen von GBP 4,3 Mio. verteilt auf die Haltedauer des Anlageobjekts soll der Energie- und Qualitätsstandard der Gebäude von Klasse C-B auf Klasse A angehoben werden (Ersatz der Gasbefuerung durch Strom unterstützt durch Photovoltaikanlagen). Eine für Dezember 2024 anstehende Mietvertragsanpassung soll genutzt werden, die Miete auf GBP 11,92/sf zu erhöhen (+ 50,5 %). Die Vergleichsmieten ähnlicher Objekte liegen etwas unter diesem Niveau. Dank Nachfragedruck und Renovierungszustand wird die Mietanpassung voraussichtlich durchgesetzt werden. Unabhängige Gutachter taxieren den aktuellen Wert des Objekts zwischen GBP 38,2 Mio. und GBP 41,2 Mio. Der tatsächlich bezahlte Kaufpreis von GBP 39,95 Mio. liegt dazwischen. Hinsichtlich des 2027 erzielbaren Verkaufspreises gehen die Gutachter von einem Verkehrswert zwischen GBP 67 Mio. bzw. GBP 69,4 Mio. aus, ca. 1,8-fach gegenüber Einstand. Aufgrund der besonders an diesem Standort dominierenden Übernachtfrage nach Logistikflächen ist von einem überdurchschnittlichen Exitergebnis des Investments auszugehen.

## Objekt 5 - Nottingham, East Midlands

Der Standort beherbergt im Umfeld der Region East Midlands etwas mehr als 10,1 Millionen Quadratmeter an großflächigen Logistikeinheiten in 402 Gewerbeobjekten. Gemessen an der Fläche haben die Logistikstandorte den größten Anteil an Industrieflächen in der Region (20 % Marktanteil). Dies deutet darauf hin, dass East Midlands auch Einheiten beherbergt, die nicht nur die eigene Region, sondern auch das nationale Hinterland bedienen. Nottingham, 126 Automeilen nördlich von London, Bezirk Nottinghamshire, weist einer



Enfield Innova Park 3 Solar Way EN3 7XY, 22.000 sf Nutzfläche

Studie vom August 2022 zufolge in der East Midlands Region eine historisch niedrige Leerstandsrate von 0,3 % auf (iceni: Nottinghamshire Core & Outer HMA Logistic Study). Die vorhandenen Logistikflächen sind faktisch vollständig absorbiert. Funktional wäre eine Marktverfügbarkeit von 5 % der Flächen für Ab-, Zuwanderung und Standortwechsel. Selbst unter Einbeziehung sämtlicher umliegender Industrieflächen beträgt die Leerstandsrate der Studie zufolge auf Basis von CoStar-Zahlen per Ende 2021 unterdurchschnittliche 2,7 %, deutlich unter der erforderlichen Marktverfügbarkeit.

### Das Wertsteigerungspotenzial der Objekte

Die 4 Logistikimmobilien liegen zwischen 1-3 Longwall Avenue und 1-8 Linkmel Close, NG2 1NA, Nottingham, 1,8 Meilen vom Stadtzentrum Nottinghams entfernt an 2 Anschlussstellen zur M1. Unter den Mietern der Nutzflächen von 73.700 sf auf einer Grundfläche von 161.200 sf sind Tool & Fastner Solutions (Umsatz GBP 26 Mio., Rohertrag GBP 7 Mio.), BSS Group Limited (Revenue GBP 1,1 Mrd., Bruttoertrag GBP 106 Mio.), Rexel UK Limited (Revenue EUR 14,7 Mrd., Nettoertrag EUR 575 Mio.), Krispy Kreme UK (Revenue GBP 117 Mio., EBITDA GBP 16,8 Mio.), Lindap Ltd. (Revenue SEK 3,24 Mrd., Nettoertrag SEK 267 Mio.) und Hertz UK (Revenue 2021 57 Mio., EBITDA GBP 7 Mio.). In der Nachbarschaft haben nationale und internationale Konzerntöchter Standorte, darunter Euro Car Parts (Revenue 2020 GBP 1,15 Mrd., Nettogewinn GBP 6,1 Mio.), FedEx (Revenue USD 93,5 Mrd. Nettogewinn ca. USD 3,8 Mrd.), Travis Perkins (Revenue knapp GBP 5 Mrd., Nettogewinn GBP 285 Mio.), Howdens (Revenue GBP 2,3 Mrd., Profit GBP 406,8 Mio.), Speedy Services (GBP 502,8 Mio., EBITDA GBP 103,7 Mio.) und Spec Savers (Revenue 2021 GBP 4,1 Mrd., Profit GBP 441,5 Mio.).

Die aktuellen Mieteinnahmen der Investmentobjekte des Fonds liegen zwischen GBP 5,44/sf und 7,64/sf. Flankiert von schrittweisen Revitalisierungsinvestitionen in Höhe von GBP 3,1 Mio. soll der Qualitätsstandard der Gebäude von Klasse D-C auf Klasse A angehoben werden.

### Anpassung der Mieten

Ferner sollen die Mieten schrittweise an das deutlich höhere Marktniveau angepasst werden; zunächst durch die Neuvermietung einer Leerstandsfläche zu GBP 9,38/sf. Des Weiteren soll im Juni 2024 der BSS-Vertrag auf GBP 8,37/sf und im Oktober 2025 die übrigen Mietverträge auf das Marktniveau angepasst werden. Die Vergleichsmieten ähnlicher Objekte betragen zwischen GBP 9,5/sf und GBP 11/sf. Vor dem Hintergrund der Umsatz-, Gewinn- und expansionsstarken Mieter am Ort ist auch in Zukunft mit einer überdurchschnittlich nachhaltigen Nachfrage nach Logistikflächen zu rechnen. Unabhängige Gutachter taxieren den aktuellen Wert der Objekte zwischen GBP 5,4 Mio. und GBP 6,2 Mio. Der tatsächlich bezahlte Kaufpreis von GBP 6,4 Mio. liegt etwas darüber. Hinsichtlich des 2027 erzielbaren Verkaufspreises gehen die Gutachter von einem Verkehrswert zwischen GBP 12,1 Mio. bzw. GBP 13,1 Mio. aus, ca. der doppelte Wert gegenüber Einstand. Aufgrund des außerordentlichen Verfügbarkeitsmangels nach Logistikflächen an diesem Standort ist ein gutes bis sehr gutes Verkaufsergebnis der Objekte wahrscheinlich.

### Objekt 6 – Manchester Trafford Industrial Parks

Trafford Park ist das führende Gewerbegebiet im Nordwesten Großbritanniens mit einer Fläche von ca. 1.940 Hektar und 40.000 Arbeitsplätzen. Trafford Park war der erste speziell errichtete Industriepark der Welt und ist nach wie vor einer der größten Industrieparks in Europa, in dem über 1.300 Unternehmen wie Amazon, Unilever, P&G und DHL angesiedelt sind. Manchester ist außerdem eine der florierendsten Städte Großbritanniens für Unternehmen und Handel. Die Wirtschaft hat sich im Großraum Manchester seit dem Jahr 2000 verdoppelt. Der Park verfügt über eine hervorragende Anbindung an das Straßen-, Schienen- und Luftverkehrsnetz, liegt strategisch günstig nur fünf Meilen vom Stadtzentrum Manchesters entfernt und profitiert von einer guten Anbindung an das nationale Autobahnnetz, das Metrolink-, Straßenbahn- und Stadtbahnssystem sowie an Flughäfen wie den Manchester Airport (11 Meilen entfernt) und den Liverpool John Lennon Airport (27 Meilen entfernt). Der Standort ist nur fünf Autominuten von den Anschlussstellen neun und zehn der Autobahn M60 entfernt, und das Freightliner-Terminal in Manchester bietet täglich etwa 20 Verbindungen zu den britischen Tiefseehäfen.

### Knappes Angebot

Das Anlageobjekt besteht aus zwei Grundstücken mit drei Gebäuden auf dem Areal des Trafford Industrial Park, Marshall Stevens Way. Am Standort des Fondsobjekts herrscht eine vergleichbare Knappheit des Angebots wie an anderen nachfragestarken Logistiknotenpunkten des Landes. GeraldEve stellt in seiner aktuellen Marktanalyse für UK



Chelmsford, Essex, Winsford Way CM2 SPD

## Anpassung der Mieten

Vor diesem Hintergrund werden die Mieten schrittweise 2023, 2024 und 2026 an das Marktniveau angepasst werden. Unabhängige Gutachter taxieren den aktuellen Wert der Objekte zwischen GBP 13,9 Mio. und GBP 14,3 Mio. Der tatsächlich bezahlte Kaufpreis von GBP 13 Mio. liegt in beiden Fällen darunter. Hinsichtlich des 2027 erzielbaren Verkaufspreises gehen die Gutachter von einem Verkehrswert zwischen GBP 25,2 Mio. bzw. GBP 29,8 Mio. aus, ca. der doppelte Wert gegenüber Einstand. Aufgrund der hohen Attraktivität und der geringen Verfügbarkeit moderner Logistikflächen an diesem Standort, ist mit einem auf dem Niveau der Gutachterwerte taxierten Verkaufserlös zu rechnen.

2023 fest, dass die availability rate für Greater Manchester unter 2 % liegt. Die Durchschnittsmieten werden mit GBP 9/sf erfasst, das obere Ende für Nordengland. Die Leerstandsrate ist mit 3,83 % trotz eines moderaten Anstiegs (trifft vor allem kleinere, unrenovierte Flächen) unterdurchschnittlich niedrig (Savills Research UK Logistic 2023). Auch im Postcoronajahr 2022 stiegen die Prime-Mieten für Flächen von ca. 50.000 sf in Manchester und Liverpool im Vorjahresvergleich um 7 % (ILM 2023, Industrial & Logistic Market). Wie in der gesamten Region übt das besonders knappe Angebot einen Aufwärtssdruck auf die Mieten aus, die in der mittleren Größenklasse von 20.000 sf inzwischen zweistellige Werte erreicht haben. Die Analysten von ILM gehen davon aus, dass diese Dynamik bis 2023 anhalten wird, da die spekulative, nicht bereits vorvermietete Pipeline begrenzt ist. Im ersten Halbjahr wurden Rekordgrundstückswerte erzielt: Der internationale Logistikonzern GLP zahlte für ein Objekt im Trafford Park, dem Standort des Objekts, auf dem Höhepunkt des Marktes GBP 2,35 Mio. pro Acre, obwohl der Bau des ca. 220.000 sf umfassenden Projekts nicht vor 2024 erwartet wird.

## Das Wertsteigerungspotenzial der Objekte

Die 3 Logistikimmobilien auf 2 Grundstücken am Marshall Stevens Way, Trafford Park, M17 1PP mit einer Gesamtgröße von 121.900 sf, verteilt auf verschiedenen Gebäudeeinheiten, sind an den Hauptmieter Gibbs Croft Ltd (67.400 sf, Umsatz 2022 GBP 33 Mio., Rohertrag GBP 15 Mio., working capital GBP -29,2 Mio.) und weitere Mieter wie an Europa Components & Equipment Plc. (Umsatz 2021 GBP 15 Mio. Rohertrag GBP 6 Mio.), Motor Parts Direct. Ltd. (Revenue 2021 GBP 112 Mio., Profit GBP 24 Mio.) und Knowsley SK Ltd. (2020 Cash GBP 3,185 Mio., Total Assets GBP 5 Mio., Working Capital GBP -0,674 Mio.) vermietet. Mit dem Hauptmieter Gibbs Croft wurde nach Auslauf des bestehenden Mietvertrags ab Oktober 2023 ein Anschlussmietvertrag mit einer festen Laufzeit bis Oktober 2026 zu GBP 5,49/sf geschlossen. Die aktuellen Mieteinnahmen der Investmentobjekte sollen durch schrittweise Revitalisierungsinvestitionen in Höhe von GBP 3,2 Mio. inkl. einer zurzeit unvermieteten Teilfläche von 16.630 sf auf moderne Qualitätsstandards angehoben werden.

## III INVESTMENTSTRUKTUR DES FONDS

Das von einer britischen Pensionseinrichtung für GBP 95 Mio. im März 2023 erworbene Immobilienportfolio hat den unabhängigen Gutachtern zufolge 2027 einen Potenzialwert von ca. GBP 178 Mio. Auf dieser Grundlage kann der Investmentfonds eine solide Kosten- und Ertragskalkulation errechnen und eine aussagefähige Teilauszahlungsperspektive kalkulieren. Für die Refinanzierung dieser Summe soll neben Eigenkapital der Investmentgesellschaft auch Fremdkapital eingesetzt werden. Darunter 2 variabel zu verzinsende Darlehen der HSBC Bank plc in Höhe von zusammen knapp GBP 52 Mio. Um das Zinsrisiko zu minimieren, hat die Objektgesellschaft für das Hauptdarlehen GBP von 47,5 Mio. mit der finanzierenden Bank einen bis 2028 laufenden Zinsswap in Höhe von 3,74 % geschlossen. Das Darlehen kann bis GBP 10 Mio. vorfalligkeitsfrei variabel getilgt werden. Die Darlehen sind im März 2026 zur Rückzahlung fällig, können jedoch 2 Mal um ein Jahr verlängert werden.

## Die Einbringung des Eigenkapitals

Der Investmentfonds investiert als Co-Investor mittelbar in gewerblich genutzte Logistikimmobilien in Großbritannien. Ein erstes Portfolio als Objekten an 6 Standorten Süd- und Mittelenglands steht - wie beschrieben - bereits fest. Der Erwerb weiterer Objekt ist geplant. Die Investition des Investmentfonds erfolgt mittelbar als Co-Investor über eine mehrstöckige Beteiligungsstruktur, die sich über 2 Länder erstreckt, Deutschland und Großbritannien. Das planmäßige Kommanditkapital ist GBP 100 Mio. Der Investmentfonds wird als Minderheitsgesellschafter beteiligt sein. Geplant ist, dass sich weitere institutionelle Investoren mittelbar am Portfolio der Logistikimmobilien beteiligen werden. Die DFG-Gruppe ist dabei in allen Phasen der Projektentwicklung im Driverseat der Investmentstruktur und kann die Geschäftsentwicklung im Sinne der Privatanleger maßgeblich steuern.

### 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

Als Kurzläufer ist auch dieser Club Deal konzipiert. Dieser hat, wie seine Vorgänger, das Potenzial einer zweistelligen Vorsteuerrendite. Ein Paradigma-Geschäftsmodell in der regulierten AIF-Welt, das in der Branche aktuell seinesgleichen sucht. Der Verzicht auf eine vermeintlich „kostensparende“ Vermögensanlage zeigt einmal mehr, dass vollregulierte Transparenz, externe Bewertung und laufendes externes, aktives Risikomanagement und unabhängige Kontrolle mit einer hohen Rendite kombinierbar sind, wenn die dazugehörige Investmentstrategie, das Geschäftsmodell und das Beteiligungsvehikel dazu passen. Ein (weiterer) Beweis dafür, dass vollregulierte AIF-Kurzläufer keinen Gegensatz zur Erwirtschaftung zweistelliger Vorsteuerrenditen darstellen müssen.

### 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 und optimieren die Rendite der liquiden Mittel.

Die DEUTSCHE FINANCE GROUP realisiert diesen Club Deal für Privatinvestoren als Direktinvestments in Großbritannien. Privatanleger können sich ab GBP 10.000 + Agio (in Höhe bis zu 5 %) beteiligen. Sie investieren als Kommanditisten in den Investmentfonds DF Deutsche Finance Investmetnfund 23, Club Deal UK Logistik GnbH & Co. Geschlossene InvKG. Dieser AIF bringt als Mehrheitsgesellschafter über eine Zweckgesellschaft mittelbar Anlegerkapital in eine Beteiligungsgesellschaft ein, einem Club Deal mit institutionellen Partnern, der in ein bestehendes und noch zu erweiterndes Logistikportfolio in Großbritannien investiert.

### Erfolgsabhängige Gewinnbeteiligung

Die Gesellschafter sind grundsätzlich im Verhältnis ihrer Ka-



Nottingham, East Midlands 1-3 Longwall Avenue + 1-8 Linkmal Close NG2 1NA, 21.300 sf Nutzfläche

pitalbeteiligung an den Ergebnissen, den Ausschüttungen und dem Vermögen der federführenden Zweckgesellschaft beteiligt, der eine erfolgsabhängige Gewinnbeteiligung zusteht. Der KVG der Investmentgesellschaft steht ferner eine erfolgsabhängige Performancefee von 15 % dann zu, wenn die aus Auszahlungen an die Anleger geleisteten Beträge eine jährliche Verzinsung von 10 % übersteigen, maximal jedoch bis zu 10 % des durchschnittlichen Inventarwertes, eine faire, das Management im Sinne der Anleger motivierende Regelung.



## EUR/GBP-Währungsrisiko

Die Economic Forecast Agency taxiert den Pfundkurs zum Euro zwischen ca. GBP 0,85 (2023) und GBP ca. 0,80 pro Euro



Manchester Trefford Industrial Parks, Marshall Stevens Way M17  
1PP Nutzfläche 121.900 sf

(2027). Demnach wären relativ geringe Schwankungen zu erwarten. Die wirtschaftliche Entwicklung und das Potenzial eines unabhängigen Großbritanniens als KI-Großmacht (siehe HB vom 04.07.2023) und die eher schwache Wirtschaftsentwicklung einigungsunwilliger EU-Staaten spricht für ein maßvolles Erstarken des Pfunds. Fazit: aus CHECK-Perspektive würde sich für die Investoren bei einem erstarkenden GBP über die Laufzeit des Fonds ein positiver Renditeeffekt ergeben können.

mehrerer DEUTSCHE FINANCE-Publikumsfonds mit dem 2-fachen des eingesetzten Kapitals im Juni 2020 zurückgeführt. Als potenzialreich erweisen sich ferner sowohl die Core & Core-Plus-Investments mit attraktiven Exitperspektiven. Gleiches gilt für die Opportunistic-Investments. Die DFG-Projektentwicklungstochter realisiert seit März 2021 auch in Deutschland Entwicklungsprojekte im Segment Büro und Hotels in München, Hamburg und Berlin.

## 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 bewährt 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 Gesamtlaufrzeit 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.

## V DEUTSCHE FINANCE GROUP PERFORMANCE

### Ergebniszahlen mit Aussagekraft

Kumuliert haben mehr als 42.000 Privatanleger über die Vehikel der DEUTSCHE FINANCE-Gruppe ihr Kapital anvertraut. Das verwaltete Vermögen erreicht per 30.06.2023 ein Volumen von ca. EUR 12,2 Mrd. Die Vorgaben zur Diversifikation und Streuung der Investitionen in weltweit aufgestellte, institutionelle 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

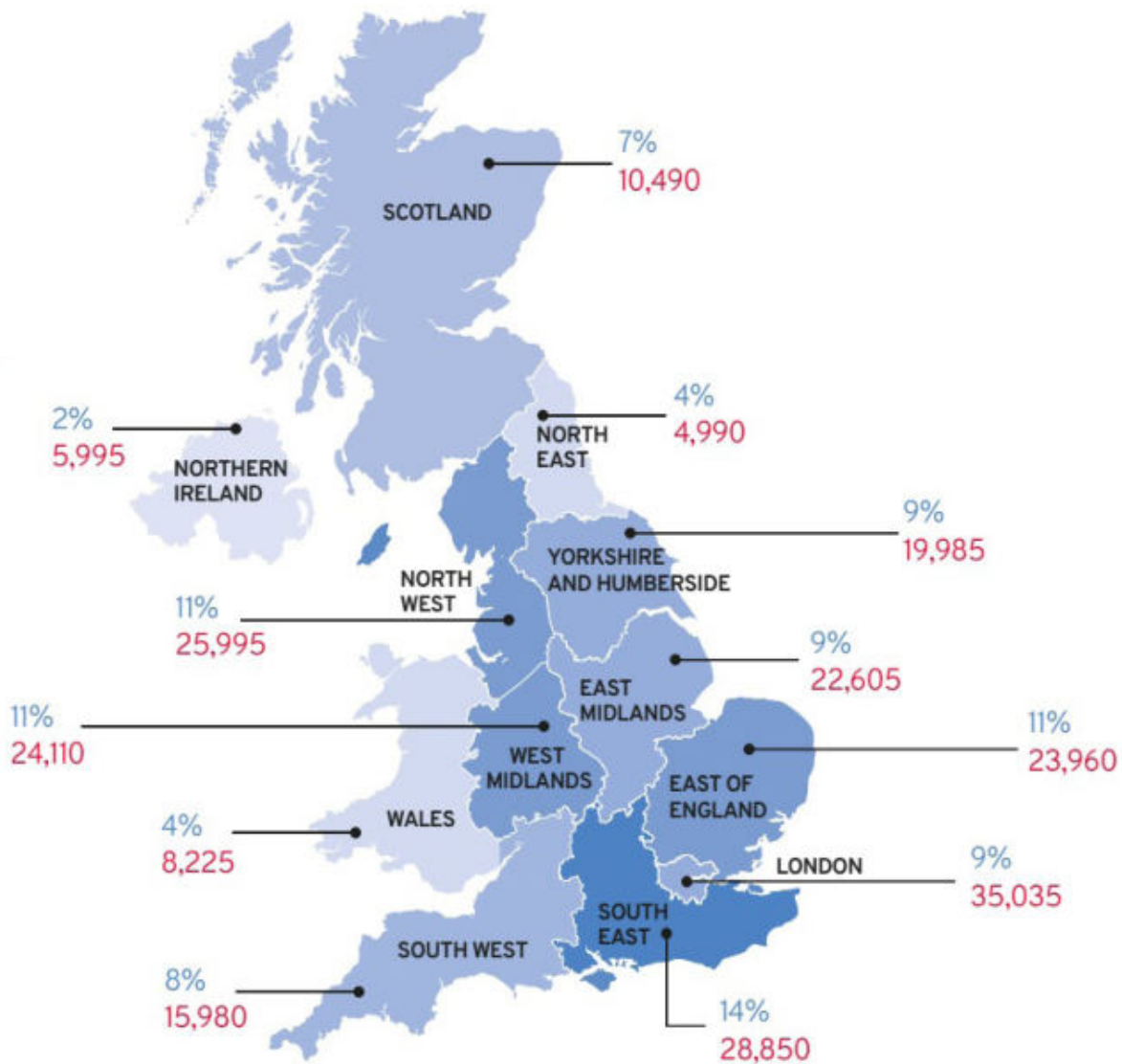
Unbeeindruckt von Corona, Materialengpässen und Lieferstopps schreitet die Realisierung des DFG-Club Deal Olympia Exhibition Center London planmäßig fort. Die Vermietungen liegen über Plan und die Bauplanung und Umsetzung werden vorbildlich eingehalten. Erfolgreich wurde die Retailtranche

## VI RISIKOMANAGEMENT UND KONTROLLE

### Kontrolle der operativen Projektprozesse

Mit einem eigenen UK-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.

## Number of enterprises (thousands)



Die Logistikindustrie leistet einen bedeutenden Beitrag zur britischen Volkswirtschaft. Sie beschäftigt über 2 Millionen Menschen, unterschiedlich verteilt auf die Regionen Großbritanniens. Die roten Zahlen zeigen die Zahl der Unternehmen, die blauen den Anteil der Beschäftigten bezogen auf die Gesamtzahl in der Logistikbranche. Quelle: Logistics UK, The Logistics Report Summerly 2022, David Wells, Freight Transport Association, Kent TN4 9UZ

### Immer mindestens 4-Augen-Prinzip

Geschultes DEUTSCHE FINANCE GROUP-Personal sorgt für konsequentes Controlling (immer mind. 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 ist die Budgeteinhaltung und die Wertmittlung der Zeitwerte. Die Exitprognosen beruhen auf objektiv nachvollziehbaren Marktkennziffern.

### Prinzipien der Regulierung selbstverständlich

Von dem grundsätzlich 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 Kontroll-

qualität der Geschäftsabläufe, des Partnercontrollings und ein lückenlos professionelles Risikomanagement verlassen zu können. Initiatoren wie die DEUTSCHE FINANCE GROUP nehmen Nutzen und Transparenz für die Anleger ernst.

Sie wirtschaften seit Jahrzehnten nach diesem Prinzip. Sie sind geübt, für ihre institutionellen Kunden wie unter einer fremden Daueraufsicht zu arbeiten. Keine Überraschung ist daher, dass institutionelle Investoren der Gruppe 8-9-stellige Verwaltungsmandate anvertrauen, zuletzt im Rahmen der Schließung des DFI European Value Add Fund II. Die DFI-Funds haben als Lead-Investor u. a. in Apartmenthäuser in Barcelona und Madrid, Studentenwohnheime in Dänemark und im englischen Canterbury, in ein Bürogebäude im Stadtzentrum von Lissabon, in ein Hotel und in das Olympia Exhibition Center in London und weitere attraktive Value Add -Immobilien in Europa investiert.

### **Regelmäßige Kontrolle im eigenen Haus**

Die Compliancebeauftragten der KVG (KAGB-Vorschrift) müssen Auffälligkeiten im Liquiditäts- und Fondsmanagement protokollarisch festhalten, sowohl für die jährlichen WP-Prüfungen als auch für die regelmäßig erfolgenden BaFin-Ort-Prüfungen. Geprüft wird die Wirksamkeit des Interessenkonfliktmanagements (festgehalten in Compliance-Regeln, die ebenfalls regelmäßig überprüft werden). Fazit: die Vermögensverwaltung des Anlegergeldes unterliegt einer strengen, dauerhaften Kontrolle. Nur damit kann das gesetzliche Ziel, den Schutz der Investoreninteressen, die selbst keine professionellen Anleger sind, bestmöglich erreicht werden.

### **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 unregulierten Vermögensanlagen 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, Christoph Falk mit rund einem Jahrzehnt Buchhaltungs- und Controlling-Erfahrung, unter anderem 8 Jahre bei einer führenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaft 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 Interessenkonflikte und Risiken hinweisen und die Anleger darüber informieren, wenn sie dies für erforderlich hält.

### **Wesentliche Anlagebedingungen**

Der Investmentfonds investiert als Co-Investor mittelbar in gewerblich genutzte Logistikimmobilien in Großbritannien. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung steht ein erstes Portfolio, bestehend aus 6 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/UK London).

## Investition, Finanzierung

Das geplante Emissionskapital von EUR 100 Mio. (zzgl. Ausgabeaufschlag) soll im Platzierungszeitraum bis 30.06.2024, maximal bis 31.12.2024, platziert werden. Die Planlaufzeit ist bis 31.12.2027 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 exklusive Ausgabeaufschlag ca. 17,2 % des Kommanditkapitals. Die laufenden Kosten betragen voraussichtlich bis zu ca. 3,55 % p. a. (Gesamtkostenquote, Prognose) bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. 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 laufenden 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 CHECK bei einem Exitpotenzial von ca. 145 % des investierten Fondskapitals bezogen auf die Planlaufzeit bis 31.12.2027 Jahren auf eine nach Abzug des Agios Vorsteuerjahresrendite von ca. 10 %, Basis der CHECK-Renditewertung. Da der Investmentfonds planmäßig rein vermögensverwaltend tätig sein wird, erzielt er Einkünfte aus Kapitalvermögen“ und unterliegt als gewerblich entprägte Personengesellschaft nicht der Gewerbesteuer. Der der Investmentfonds erzielt aus seiner direkten Beteiligung an der Zweckgesellschaft Einkünfte aus Kapitalvermögen im Sinne des § 20 des Einkommensteuergesetzes (EStG). Zwischen Großbritannien und Deutschland besteht ein Doppelbesteuerungsabkommen.

## Resümee

Ein Anleger des Deutsche Finance Investmentfund 23 profitiert von einem weltweit einzigartigen Immobilien-Investment-Know-how des Asset-Managements der DEUTSCHE FINANCE GROUP. Beherrscht werden 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 Ebene reicht und damit auf Augenhöhe Investitionsmitentscheidungen im operativen Immobilienmanagement zum Standard gehören. Folgerichtig hat sich aus dieser Strategie ein operatives Netzwerk aus verlässlichen, performancestarken Entwicklern gebildet, eine logistische und kommunikative Meisterleistung. Die vorliegende Club-Deal-Beteiligung beweist erneut, dass der Münchner Investmentmanager die Projektentwicklungs Herausforderungen komplexer Immobilieninvestments bei der Vertragsstrukturierung und der operativen Umsetzung sowie 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.