

●● 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 16 – Club Deal Chicago. Beteiligung an einem geschlossenen risikogemischtem Publikums-AIF gemäß KAGB. Das Kommanditkapital ist mit 50 Mio. US-\$ geplant. Der Investmentfonds investiert als Co-Investor in eine 45stöckige Büroimmobilie, die in der 333 South Wabash Avenue, Chicago, Illinois, USA, belegen ist ('Anlageobjekt'). Das Gebäude wurde zwischen 1970 und 1972 erbaut und verfügt über eine Gesamtmietfläche von rd. 112.000 qm sowie eine zweistöckige unterirdische Parkgarage mit 157 Parkplätzen.



Der Mindestbetrag der Kommanditeinlage beträgt 25.000 US-\$, höhere Beträge müssen durch 1.000 US-\$ ohne Rest teilbar sein (zzgl. bis zu 5 % Agio). Die Laufzeit ist bis zum 31.12.2028 befristet zzgl. einer Verlängerungsoption um bis zu zwei Jahre.

Beteiligungsgesellschaft: **DF Deutsche Finance Investment Fund 16 – Club Deal Chicago – GmbH & Co. geschlossene InvKG** (Leopoldstraße 156, 80804 München). Kapitalverwaltungsgesellschaft: **DF Deutsche Finance Investment GmbH** (gleiche Anschrift). Verwahrstelle: **CACEIS Bank S. A., Germany Branch** (Lilienthalallee 36, 80939 München).

Unsere Meinung: ● Die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die zur **Deutschen Finance Group** gehört, verwaltet aktuell neben der Fondsgesellschaft insgesamt 17 Investmentfonds für Privatanleger. Das Emissionsvolumen der bereits platzierten Publikumsfonds der Deutsche Finance Group beträgt rund 800 Mio. €. Weiterhin werden Mandate für professionelle und institutionelle Investoren u. a. für Versicherungsgesellschaften verwaltet, so dass sich das verwaltete Vermögen auf Gruppenebene auf ca. 6,3 Mrd. € beläuft (Stand 15.03.2020). Die Deutsche Finance Group agiert als institutioneller Investment-Manager für Investitionen in institutionelle Investmentstrategien aus den Bereichen Private Equity Real Estate, Immobilien und Infrastruktur. Zur Realisierung dieser Strategie haben sich die Vorgängerfonds bereits (unkonsolidiert) an ca. 130 institutionellen Zielfonds beteiligt, die wiederum risikodiversifiziert in 47 Ländern investiert haben. Das Portfolio umfasst bisher mehr als 3.750 global und sektoral diversifizierte Direktinvestments im Bereich Private Equity Real Estate, Immobilien und Infrastrukturanlagen, so dass das erforderliche Know-

how vorhanden ist und entsprechende Erfahrung vorliegt ● Mit dem Investmentfonds wird Privatanlegern ein Zugangsweg zu einem exklusiven institutionellen Club Deal zwecks mittelbarer Investition in eine Büroimmobilie in Chicago ermöglicht, der ansonsten nur institutionellen Investoren zugänglich und vorbehalten wäre. Der Standort des Anlageobjekts befindet sich im Stadtteil 'The Chicago Loop', gelegen im Ballungsraum Chicago-Naperville-Elgin. Chicago ist mit ca. 2,7 Mio. Einwohnern die drittgrößte Stadt in den USA – hinter New York und Los Angeles. Im Großraum der Stadt leben ca. 8,7 Mio. Menschen und in der Metropolregion Chicagos ca. 9,7 Mio. Das Viertel 'Chicago Loop', in dem sich das Anlageobjekt befindet, ist das zentrale Geschäftsviertel der Stadt und ist in weitere Teillagen unterteilt. Der Prospekt enthält ausführliche Angaben zum Immobilienmarkt sowie zu dem relevanten Teilmarkt der Immobilie, dem sog. 'East Loop'. Im vierten Quartal 2019 sanken dort laut **Colliers** die Leerstandsquoten von Class-A-Bürogebäuden auf 7,3 %. Class-A-Büroimmobilien hatten einen durchschnittlichen Angebotsmietpreis von 45,34 US-\$ pro

Ihr direkter Draht ...



0211/6698-164

Fax: 0211/6698-777

e-mail: kmi@kmi-verlag.de

... für den vertraulichen Kontakt

Impressum

markt intern Verlagsgruppe – **kapital-markt intern** Verlag GmbH, Grafenberger Allee 337a, D-40235 Düsseldorf. Tel.: +49 (0)211 6698 199, Fax: +49 (0)211 6698 777. www.kmi-verlag.de. Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Dipl.-Ing. Günter Weber. Gerichtsstand Düsseldorf. Handelsregister HRB 71651. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verlages.

kapital-markt intern Herausgeber: Dipl.-Ing. Günter Weber. Chefredakteur: Redaktionsdirektor Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Redaktionsdirektor Rechtsanwalt Gerrit Weber. Redaktionsbeirat: Dipl.-Ing. Dipl.-Oen. Erwin Hausen, Rechtsanwalt Dr. Axel J. Prümm, Christian Prüßing M.A., Dipl.-Oec. Curd Jürgen Wulle. Druck: Theodor Gruda, www.gruda.de. ISSN 0173-3516

Quadratfuß brutto, was zwar einem Rückgang von 1,37 US-\$ gegenüber dem Vorquartal entspricht, über die vergangenen fünf Jahre aber stieg der durchschnittliche Mietpreis für Class-A-Flächen um 3,75 % pro Jahr. Im vierten Quartal 2019 wurde kein einziger Neubau im 'East Loop' fertiggestellt. Auf dem Teilmarkt sind derzeit auch keine Neubau-Büroentwicklungen geplant ● Als Folge der teilweise noch andauernden Renovierungsarbeiten des bisherigen Eigentümers wurde die Büroimmobilie, die mit ihrem roten Anstrich als 'Big Red' die Skyline von Chicago prägt, von Class B auf Class A verbessert und am Markt repositioniert. Die Renovierungsarbeiten umfassen 64 Mio. US-\$ für die Grundrenovierung des Gebäudes sowie 116 Mio. US-\$ für Vermietungskosten. Das Anwesen bietet jetzt ein wettbewerbsfähiges Paket an Gemeinschaftseinrichtungen/Annehmlichkeiten für Mieter mit professionell verwalteten Fitness Center und Kindertagesstätte, einer Mieterlounge, privaten Parkplätzen für Mieter und einem öffentlichen Konferenzzentrum. Die Büroimmobilie ist derzeit zu ca. 88 % (der vermietbaren Fläche) vermietet mit 9 % Leerstand, und 3 % anderweitiger Nutzung der Flächen. Es gibt insgesamt zwölf gewerbliche Mieter, deren Mietflächen von 711 qm bis 50.884 qm reichen ● Die gewichtete durchschnittliche Mietvertragslaufzeit beträgt ca. 14 Jahre, wobei durchgehend Mieterhöhungsklauseln sowie Verlängerungsoptionen vereinbart wurden. Der Mieter **Northern Trust** belegt rd. 45,4 % der gesamten vermietbaren Fläche (15 Jahre Laufzeit zzgl. Optionen für 2 mal 5–10 Jahre Verlängerung). Die **Chicago Housing Authority** ist der zweitgrößte Mieter und macht rd. 18,4 % der vermietbaren Fläche mit 17 Jahren Mietvertragsrestlaufzeit aus (zzgl. Verlängerungsoption um einmal 5 Jahre). Von den insgesamt leerstehenden Flächen stehen ca. 5.300 qm bzw. zwei Etagen Northern Trust als Optionsfläche zur Verfügung, welche zu diesem Zwecke für drei Jahre leer gehalten wird. Es wird in der weiteren Kalkulation davon ausgegangen, dass Northern Trust zu diesem Zeitpunkt sein vertragliches Expansionsrecht über die zwei Etagen ausüben wird. Die Hauptmieter Northern Trust (S&P Rating: AA-), Chicago Housing Authority (von der US-Regierung finanziert / S&P Rating: AA+) und CNA (S&P Rating: A), die ca. 72 % der Mieteinnahmen stellen, sind 'Investment Grade', also von hoher Bonität. Für die Kalkulation wird ferner unterstellt, dass die restlichen 4,6 % der Flächen ab dem April bzw. Oktober 2021 vermietet werden können. Eine allgemeine Leerstandsquote von 7 % wird für alle Flächen außer der der beiden Ankermieter Northern Trust und Chicago Housing Authority ab Jahr drei der Laufzeit angenommen ● Der Kaufpreis der Immobili-

lie beträgt 376 Mio. US-\$. Dies entspricht ca. dem 17,6fachen der aktuellen Ist-Miete. Im Rahmen der Ankaufsprüfung für das Anlageobjekt wurden gemäß KAGB durch die Bewertungsgesellschaften **Newmark Knight Frank** und **Colliers International**, beide in Chicago/Illinois, am 28.04.2020 Bewertungsgutachten erstellt, die einen Verkehrswert der Immobilie von 446,5 Mio. US-\$ bzw. 414 Mio. US-\$ ausweisen, so dass der vereinbarte Kaufpreis günstig ist ● Der Anteil des Gesamtinvestitionsvolumens (exkl. Agio), der prognosegemäß für die Anlageobjekte inkl. Anschaffungsnebenkosten und Liquiditätsreserve aufgewendet wird, beträgt ca. 87 %, so dass eine akzeptable Kostenquote vorliegt. Die Finanzierungsstruktur auf Ebene der Objektgesellschaft sieht inkl. Nebenkosten ein Gesamtinvestitionsvolumen von 406,2 Mio. US-\$ vor. Die Fondsgesellschaft beteiligt sich bei Vollplatzierung mittelbar an der Finanzierung der Objektgesellschaft zusammen mit anderen Co-Investoren mit einem Anteil von 26 %. Auf Ebene der Objektgesellschaft ist zudem die Aufnahme von Fremdkapital i. H. von 240 Mio. US-\$ vorgesehen (ca. 59 %), wobei ein Zinssatz von 3,53 % p. a. vereinbart wurde ● Erste Auszahlungen an die Investoren sollen ab dem Jahr 2021 in Höhe von 5 % p. a. erfolgen. Über die geplante Laufzeit des Investmentfonds bis Ende 2028 ergibt sich ein prognostizierter Gesamtrückfluss an die Anleger in Höhe von 180 % der geleisteten Kommanditeinlage vor Steuern, so dass entsprechende Anreize für eine Beteiligung bestehen. Für den prognostizierten Bruttoveräußerungserlös der Immobilie wurde die prognostizierte Miete für das Jahr 2029 sowie eine Kapitalisierungsrate (Cap Rate) von 5,0 unterstellt, wobei letztere den Annahmen der aktuellen Wertgutachten entspricht, so dass die Annahmen erreichbar erscheinen. Ab einer Rendite von 10 % p. a. zugunsten der Anleger erhält die KVG eine erfolgsabhängige Vergütung von 15 % der übersteigenden Rückflüsse, insgesamt jedoch höchstens bis zu 10 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes innerhalb der Gesamtlaufzeit, so dass eine ausgewogene Interessenidentität mit den Investoren gewährleistet ist.

'k-mi'-Fazit: Exklusives Beteiligungsangebot, das Anlegern gemeinsam mit institutionellen Investoren die Beteiligung an einer Immobilie ermöglicht, die die Skyline von Chicago mit prägt, und das die Deal-Sourcing-Qualitäten der Deutschen Finance Group bestätigt. Durch die risikogemischte Investition in eine Immobilie im Wege einer Retrofit- bzw. Repositionierungs-Strategie erfolgt u. E. eine ausgewogene Balance von stabilen Cash-Flows und der Erschließung von Wertschöpfungspotentialen, so dass das Angebot zur Beimischung sehr gut geeignet ist.

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

steuerberater intern
immobilien intern
umsatzsteuer intern
Ihr Steuerberater
steuertip GmbH intern
EXCLUSIV (Schweiz)



Bank intern
kapital-markt intern
finanztip
versicherungstip
investment intern
inside track (USA)