kapital-markt intern

Prospekt-Checks

Düsseldorf, 25.06.2021 45. Jahrgang Beilage zu Nr. 25/21

•• 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 17 – Club Deal Boston II. Beteiligung an einem geschlossenen risikogemischten Publikums-AIF gemäß **KAGB.** Der Investmentfonds investiert als Co-Investor mittelbar in eine neu zu errichtende Immobilie in Boston/USA, deren Flächen überwiegend zu Labor- und Bürozwecken genutzt werden und an mehrere Mieter vermietet werden sollen ('Anlageobjekt'). Die Immobilie wird auf einem ca. 4.000 qm großen Grundstück neu errichtet und umfasst nach Fertigstellung elf oberirdische und vier unterirdische Geschosse mit einer oberirdischen Brutto-Gesamtfläche von ca. 32.500 qm. Das Kommanditkapital ist mit 58 Mio. US-$ geplant. Eine langfristige Fremdfinanzierung auf Ebene der Fondsgesellschaft ist nicht vorgesehen. 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 30.06.2025 befristet zzgl. einer Verlängerungsoption um bis zu zwei Jahre durch Gesellschafterbeschluss.

DEUTSCHE FINANCE GROUP

Beteiligungsgesellschaft: **DF Deutsche Finance Investment Fund 17 – Club Deal Boston II – 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 **DEUTSCHE 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 900 Mio. €. Weiterhin werden Mandate für professionelle und institutionelle Investoren u. a. für Versicherungsgesellschaften verwaltet, so dass sich das verwaltete Vermögen auf Gruppenebene auf ca. 7,7 Mrd. € beläuft. 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 Investmentstrategien 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 Infrastruktur, so dass das erforderliche Know-how vorhanden ist und entsprechende Erfahrung vorliegt.

● Bei dem Anlageobjekt handelt es sich um eine neu zu errichtende Immobilie an der South Street und Windsor Street in Somerville, Massachusetts, USA, deren Flächen überwiegend zu Labor- und Bürozwecken genutzt werden sollen. Die Immobilie ist bereits das zweite von geplanten sechs Gebäuden, welches im Rahmen eines mehrphasigen und großflächigen Entwicklungsplans 'The Boynton Yards Masterplan' auf einem insgesamt ca. 26.700 qm großen Entwicklungsstandort errichtet wird. Das vorliegende Angebot 'Club Deal Boston II' ist der Nachfolgefonds des **DF Deutsche Finance Investment Fund 15 – Club Deal Boston** (vgl. 'k-mi'-PC 46/19). Die hier zu entwickelnde Immobilie ist 'One Boynton Way' und betrifft das unmittelbare Nachbargrundstück zu '101 South Street', welches Anlageobjekt des DF IF 15

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

ist. Die Projektentwicklung '101 South Street' des Vorgängerfonds konnte im April 2021 rund sechs Monate früher als geplant zu rund 70 % vermietet werden. Für weitere 30 % des Gebäudes wurde zudem eine Option für Herbst 2021 vereinbart. Der Baufortschritt beträgt 85 % und die Fertigstellung ist für August geplant. Künftige Mieter des Gebäudes für eine Mietdauer von jeweils zehn Jahren zzgl. einer Verlängerungsoption von zwei Mal fünf Jahren sind Gesellschaften der Life Science-Plattform **Flagship Pioneering**, die im übrigen Muttergesellschaft des Impfstoffherstellers **Moderna** ist, d. h. es handelt sich um ein führendes Biotech-Unternehmen mit Sitz in Cambridge/Massachusetts, das mit seiner Life-Science-Plattform insbesondere in der Entwicklung von medizinischen Erzeugnissen und Impfstoffen aktiv ist. Als Mietbeginn für das Gebäude wurde Oktober 2021 vereinbart. Diese Life-Science-Plattform hat auch für das nun zu errichtende Gebäude des vorliegenden Angebots eine Mietoption unterschrieben, so dass die Mietansätze entsprechend untermauert sind. Ebenso wie beim Vorgängerfonds DF IF 15 soll beim vorliegenden Angebot **Shawmut** als Generalunternehmer ('General Contractor') agieren. Auch wenn die endgültigen Developmentverträge noch nicht final abgeschlossen sind, wurden bereits entsprechende Absprachen im Rahmen der Planung getroffen, so dass eine hohe Planungsgenauigkeit hinsichtlich der Baukosten vorliegt.

● Der Standort des Anlageobjekts befindet sich im Stadtteil Boynton Yards in der Stadt Somerville, die in der Metropolregion Boston, Massachusetts, USA, liegt. Im Großraum Boston sind viele Eliteakademie- und Forschungseinrichtungen sowie erstklassige medizinische Einrichtungen beheimatet. Die Region rühmt sich mit 250.000 Studenten an über 52 Hochschuleinrichtungen, darunter die international renommierten Universitäten **Harvard** und **MIT** (**Massachusetts Institute of Technology**), die etwas außerhalb von Boston in den Städten Cambridge und Somerville liegen. Die Wirtschaft in Boston wird von einer großen Konzentration an Fachleuten aus dem Gesundheitswesen angetrieben, darunter über 30.000 Wissenschaftler und andere Arbeitnehmer, die direkt in der Biotechnologie-Branche beschäftigt sind. In den letzten zehn Jahren hat die Biowissenschaftsbranche über 22.000 Arbeitsplätze geschaffen, was Boston zum Spitzenplatz für Technologie- und Wissenschaftsressourcen macht.

● Der Anteil des Gesamtinvestitionsvolumens (exkl. Agio) der prognosegemäß für die Anlageobjekte inkl. Anschaffungsnebenkosten und Liquiditätsreserve aufgewendet wird, beträgt ca. 88 %, so dass eine akzeptable Kostenquote vorliegt. Die laufenden Vergütungen auf Ebene des AIF betragen ca. 0,9 % p. a. bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert, was ebenfalls moderat ist, wobei auf Ebene der Beteiligungs- und Objektgesellschaften u. a. für das Asset-Management weitere Kosten von ca. 1,15 % p. a. entstehen, die sich auf den Nettoinventarwert auswirken.

● Die Finanzierungsstruktur auf Ebene der Objektgesellschaften sieht vor, dass der AIF ca. 47,8 Mio. US-$ mittelbar in die Immobilienentwicklung investiert. Die Objektgesellschaft zur Errichtung der Immobilie wird durch die Mittel des AIF sowie durch Eigenkapital von weiteren Co-Investoren i. H. v. insgesamt ca. 140 Mio. US-$ sowie durch ein Bankdarlehen von 215 Mio. US-$ finanziert. Zusammen mit weiteren Eigenkapitaleinlagen ergeben sich prognostizierte Gesamtfinanzierungsmittel von 373 Mio. US-$. Hinsichtlich der geplanten Fremdfinanzierung wurde ein prognostizierter Zinssatz in Höhe von 6,0 % p. a. mit monatlichen Zinszahlungen berücksichtigt, so dass sich gegenüber dem Marktniveau eine kalkulatorische Reserve ergibt. Die Bewertungsgesellschaft **Cushman & Wakefield** (Boston, Massachusetts) hat in ihrem Bewertungsgutachten vom 19.04.2021 den Verkehrswert der Immobilie zum Zeitpunkt der Mietstabilisierung im Juli 2024 auf rd. 597 Mio.US-$ geschätzt. Hierfür wurde im Bewertungsgutachten eine Kapitalisierungsrate von 4,75 % bezogen auf eine angepasste Jahresnettomiete in Höhe von rd. 28,4 Mio. US-$ unterstellt.

● Auf der Grundlage u. a. der angenommenen Veräußerungserlöse ergibt sich innerhalb einer relativ kurzen Laufzeit eine mögliche Gesamtauszahlung für Anleger im Basisszenario von ca. 140 %, so dass attraktive Anreize für eine Beteiligung bestehen. 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 der Fondsgesellschaft innerhalb der Gesamtlaufzeit, so dass eine ausgewogene Interessenidentität mit den Investoren gewährleistet ist.

'k-mi'-Fazit: Das vorliegende Angebot ermöglicht Privatanlegern mittels eines risikogemischten, vollregulierten AIF die Erzielung einer überdurchschnittlichen Rendite bei einer relativ kurzen Laufzeit sowie ohne Blind-Pool-Risiken und einer für Investoren fairen Hurdle-Rate. Aufgrund der langjährigen Erfahrung des Asset-Managers Deutsche Finance Group sowie u. a. des günstigen Grundstückserwerbs in der High-Tech-Metropole Boston handelt es sich um eine attraktive Opportunität im Bereich 'Life Science Office Development', 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)