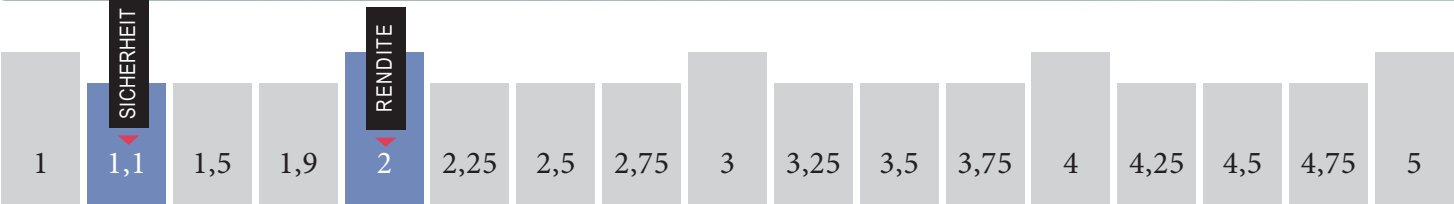


CHECK-ANALYSE



I	INVESTITION IM MEGATREND LOGISTIK	2
	Nachfrage nach Logistikflächen auf Rekordniveau	2
II	DAS PORTFOLIO DES INVESTMENTFONDS	3
	Park Royal, Milton Keynes, Enfield, Chelmsford, Nottingham, Manchester	3-6
III	INVESTMENTSTRUKTUR DES FONDS	7
	Transparente Gesellschafterstruktur	8
IV	BETEILIGUNG FÜR PRIVATANLEGER	8
	Herausragende Renditepotenziale nutzen	8
V	DEUTSCHE FINANCE GROUP PERFORMANCE	9
	DFG-Projekt- und Vermietungskompetenz	9
VI	RISIKOMANAGEMENT UND KONTROLLE	10
	Zur Renditekalkulation	12
VII	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 (DFG) hat sein Entwicklungsspektrum erweitert. Mit der Gründung einer eigenen Logistikplattform in London wird die DFG dem Megatrend Logistik gerecht. 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, hat sich der Münchner Investment- und Projektmanager 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 in Partnerschaft mit 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. Laut Savills wuchs der Logistikmarkt in UK 2024 um ca. 5 %. Bis 2028 wird je nach Region mit einem durchschnittlichen Wachstum zwischen 3,4 % und 4,1 % p.a. gerechnet. Wie in keinem anderen Land Europas stieg selbst im schwierigen Nachcoronajahr 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 beachtlich weiter wachsen. Eine Marktverfügbarkeit 2022 von unterdurchschnittlichen 3,6 % des gesamten Marktes (Back into Balance, Industrial & Logistik Market 2023) zeigt, dass der Nachfrageüberhang kein ausreichendes Angebot fand. Das führte zu kräftig steigenden Mieten.

DIE CHECK-ERGEBNISSE

▶ Innovationspotenzial	1,0
▶ Investmentstrategie.....	1,0
▶ Liquiditätssteuerung.....	1,1
▶ Alleinstellungsmerkmal.....	1,0
▶ Assetmanagement.....	1,1
▶ Ertragskalkulation	1,2
▶ Marktzugang	1,1
▶ Portfoliopotenzial	1,1
▶ Währungsmanagement	1,14
▶ Anlagebedingungen	1,1
▶ Risikosteuerung.....	1,1
▶ Fondsperformance.....	1,1
▶ Transparenz	1,1
▶ Renditewertung	2,0
▶ CHECK-GESAMTWERTUNG:	1,15

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 marktdäquates, risikosensibles Risikomanagement – akkurate Dokumentationstreue
- ▶ 24 Auszeichnungen renommierter, international anerkannter Institute

Günstige Preise – hohe Mieten

Investoren, die ihr Pulver trocken gehalten haben, nutzen den vorübergehenden Preiserutsch aufgrund der verunsicherten Investoren, die ihre Finanzierungsstrukturen umstellen müssen und profitieren in den Folgejahren von steigenden Kaufpreisen und gestiegenen Mieten. Ein ideales Umfeld, um weiterhin zu den bereits erworbenen Objekten hinzu günstige Kaufgelegenheiten zu nutzen. Denn mittelfristig ist mit höchstmöglichen Preisen für gut positionierte Logistikanlagen zu rechnen.

Liberaler, wenig regulierter Wirtschaftsraum

Der DF 23 investiert im Vereinigten Königreich, einem der liberalsten, weniger als in der EU mit Regulierungen belasteten und infrastrukturell gut entwickelten Wirtschaftsraum (GB im internationalen Ranking Platz 6). GB ist mit knapp EUR 20 Mrd nach Transaktionen doppelt so nachgefragt wie Deutschland mit EUR 9,5 Mrd., Catella-Research 2022.

Die Perspektiven des Marktes

2022 hatte der gesamte UK-Logistikmarkt laut imarc-Re-

search 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 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

II DAS PORTFOLIO DES INVESTMENTFONDS

daher die aktuell zinsbedingten Kaufpreinsnachlässe bei steigenden Spitzenmieten. In London erreichen Logistikmieten zurzeit ca. GBP 29/sf p.a. (Lawrenz Rand). DF 23 ist wesentlich im Großraum London sowie an Knotenpunkten Süd- und Mittelenglands investiert.

Zu einem optimalen Zeitpunkt wurde Anfang 2023 bis Mitte 2025 ein über London und Süd- und Mittelengland verteiltes Anfangsbestandsportfolio von bisher 11 Logistikimmobilien mit dem Ziel gesichert, in ca. 2 Jahren renovierte, marktgerechte Logistikflächen zu veräußern. Ein Objekt wurde inzwischen bereits veräußert. Hintergrund ist ein enger Angebotsmarkt. In diesem Umfeld soll das modernisierte Logistikportfolio des DF 23 zu Höchstpreisen veräußert werden. Der Verkehrswert der elf Objekte konnte basierend auf einem Gutachten von Savills zum Stichtag 31.12.2024 im Vergleich zum Vorjahr insgesamt um rund 10% gesteigert werden. Die Vertragsmieten des elf Immobilien umfassenden Portfolios konnten gemäß der aktuellen Vermietungsliste zum Stichtag 28.02.2025 um 14% gesteigert werden. Durch Kosteneinsparungen und Nachhaltigkeitsverbesserungen, der Installation von Solarpanels und energieeffizienten Modernisierungen



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

search 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 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

sollen Wertsteigerungen der Objekte realisiert werden. Über das Gesamtportfolio gewichtet liegen die Ist-Mieten ca. 30 % bis 40 % unter den aktuellen Marktmieten (2025). Ein beachtliches Wertsteigerungspotenzial ist daher vorhanden. Laut dem Asset Manager sollen diese Maßnahmen sukzessive innerhalb der geplanten Haltedauer umgesetzt werden. Die aktualisierten Werte belegen, dass das Immobilienportfolio Potenzial für Wertsteigerung hat. Per Februar 2025 wurde berichtet, dass bei 9 der inzwischen 71 Mietverträge, auf die 15 % der gesamten Mietfläche des Immobilienportfolios entfallen, die Mieten deutlich angehoben wurden. Im Folgenden die Beschreibung einiger Beispielobjekte:

Beispielobjekte – London Park Royal

Das erste Logistikobjekt liegt im begehrten Londoner Park Royal. Es ist 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 Rekreations-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.

Wertsteigerungspotenzial

Die angekaufte Logistikimmobilie in 8 Willen Field Road NW10 7AQ mit einer Grundfläche von 65.300 sf und einer Nutzfläche

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 29,3 Mio. bzw. GBP 29,6 Mio., so die Einschätzung der unabhängigen Gutachter. Als grundsätzlich angemessen haben die Gutachter auch den 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 28,99/sf erhoben werden, 1,025 Mio. p.a. Dieser Ansatz erscheint realistisch und durchsetzbar.

Objekt 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 entfernte 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.

Wertsteigerungspotenzial

Die angekaufte 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 Markt-



Milton Keynes/Brinklow 90 Standing Way, Nutzfläche 80.300 sf

von 35.800 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.

standard 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 Kaufpreis von GBP 11 Mio. liegt nach unabhängigen Gutachten im Rahmen der Verkehrswerte. Aktualisierte Bewertungsgutachten weisen inzwischen deutlich höhere Verkehrswerte als zum Zeitpunkt des Ankaufs auf. Hinsichtlich des 2027 erzielbaren Verkaufspreises gingen die Gutachter von GBP 19 Mio. bzw. GBP 21,2 Mio. aus. Diese Werte dürften nun (deutlich) übertroffen werden. Vor dem Hintergrund der Übernachtfrage nach Logistikflächen in dieser Region kann voraussichtlich mindestens mit einer Verdoppelung des Investments gerechnet werden.

Objekt Enfield, Umfeld Großraum London

Der Enfield Logistik-Teilmarkt, ca. 11 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 Fondsimmoblie 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.

Wertsteigerungspotenzial

Die anzukaufende Logistikimmoblie 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 Zugangs-toren. 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 stand im März 2024 zur Anpassung an das Marktniveau an. Zu diesem Zeitpunkt hatte 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 zum Zeitpunkt des Ankaufs

von GBP 14,63/sf auf GBP 16,96/sf zu erhöhen. Zum 31.12.2024 stieg die Miete bereits auf GBP 16,09/sf. 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 Estand. Aufgrund der auch an diesem Standort dominierenden Übernachtfrage nach Logistikflächen ist von einem vergleichsweise hohen Exitmultiplikator des Investments auszugehen.

Objekt 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.

Wertsteigerungspotenzial

Die angekauften 4 Logistikimmobilien in Boreham, Interchange Winsford Way, Chelmsford, CM2 5AA und CM2 5PD, an der A12 mit Zugang zur M25, der A406 und der M25 mit einer Gesamtnutzfläche von 254.800 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 Aldi Stores Ltd., Trilux Lighting Ltd., Global Marine Systems 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 EUR 4,6



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

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). Es ist geplant, die Miete auf GBP 12,23/sf anzuheben. Die Vertragsverhandlungen laufen noch. Die Vergleichsmieten ähnlicher Objekte liegen unter diesem Niveau. Dank Nachfragedruck und Renovierungszustand wird die Mietanpassung voraussichtlich durchgesetzt werden. Die aktuellen Bewertungsgutachten per Dezember 2024 bewerten die Immobilie deutlich über den zum Kaufzeitpunkt taxierten Werten. Der tatsächlich bezahlte Kaufpreis von GBP 39,95 Mio. liegt unter den Neubewertungen. Hinsichtlich des 2027 erzielbaren Verkaufspreises gehen die Gutachter von einem Verkehrswert zwischen GBP 67,6 Mio. bzw. GBP 69,4 Mio. aus, ca. 1,8-fach gegenüber Einstand. Aufgrund der an diesem Standort dominierenden Übernachfrage nach Logistikflächen ist von einem überdurchschnittlichen Exitergebnis des Investments auszugehen.

Objekt 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, 153 Automeilen nördlich von London, Bezirk Nottinghamshire, weist einer 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 Markt-

verfügbarkeit von 5 % der Flächen für Ab- und Zuwanderung sowie 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.

Wertsteigerungspotenzial

Die angekaufte Logistikimmobilie mit 4 Gebäuden liegt 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 Ramtech Electronics Ltd (Revenue 2024 GBP 10,8 Mio., EBITDA GBP 1,54 Mio.) und University of Nottingham. 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 (Revenue GBP 502,8 Mio., EBITDA GBP 103,7 Mio.) und Spec Savers (Revenue 2021 GBP 4,1 Mrd., Profit GBP 441,5 Mio.).

Die Mieteinnahmen der Investmentobjekte des Fonds liegen zwischen GBP 5,44/sf und 12,04/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 wurden die Mieten schrittweise an das deutlich höhere Marktniveau angepasst; zunächst durch die Neuvermietung einer Leerstandsfläche zu GBP 10,11/sf (Ramtech Electronics). Erwartet wird, dass der BSS-Mietvertrag 2025 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. Die aktuellen Bewertungsgutachten unabhängiger Gutachter taxieren den Immobilienwert inzwischen deutlich höher als zum Kaufzeitpunkt. Der be



Chelmsford, Essex, Winsford Way CM2 5PD

zahlte Kaufpreis von GBP 6,4 Mio. liegt darunter. Hinsichtlich des 2027 erzielbaren Verkaufspreises gehen die Gutachter von einem Verkehrswert zwischen GBP 12,1 Mio. bzw. GBP 13,1 Mio. aus, der doppelte Wert gegenüber Einstand. Aufgrund des Verfügbarkeitsmangels nach Logistikflächen an diesem Standort ist ein gutes bis sehr gutes Verkaufsergebnis der Objekte wahrscheinlich.

Objekt 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

Am Standort des Fondsobjekts herrscht eine vergleichbare Knappheit des Angebots wie an anderen nachfragestarken Logistikknotenpunkten des Landes. Greater Manchester war im ersten Halbjahr 2024 der herausragende Standort

im Nordwesten. „Die Zusage von GXO Logistics für Tritax Stakehill 295 mit einer Fläche von 294.458 Quadratfuß zum Ende des ersten Halbjahres 2024 signalisierte eine vielversprechende zweite Jahreshälfte für den Big-Box-Sektor in Manchester. Tritax wird die Immobilie mit starkem Fokus auf ESG-Kriterien renovieren. Essity hat den Mietvertrag für Bolton 280 vergeben, während Stolle Machinery sich für FP2 im Frontier Park, Burnley, entschieden hat. Gerüchten zufolge wird es im XL-Segment (über 250.000 Quadratfuß) bald keine unmittelbare Verfügbarkeit mehr geben, da für Oldham 369 in Kürze ein Angebot eingereicht werden soll (Lambert, Smith, Hampton).“ Wie in der gesamten Region übt das besonders knappe Angebot einen Aufwärtsdruck 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 anhalten wird, da die spekulative, nicht bereits vorvermietete Pipeline begrenzt ist. Im ersten Halbjahr 2024 wurden Rekordgrundstückswerte erzielt: Der internationale Logistikkonzern GLP zahlte für ein Objekt im Trafford Park, dem Standort des Fondsobjekts, 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 wurde.

Wertsteigerungspotenzial

Die feststehenden 3 Logistikimmobilien auf 2 Grundstücken am Marshall Stevens Way, Trafford Park, M17 1PP mit einer vermietbaren Fläche 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.) sowie an 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 (ein kleiner Teil der Fläche steht zurzeit leer). 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 neuerlich an Manchester Metropolitan vermieteten Teilfläche von 16.630 sf auf moderne Qualitätsstandards angehoben werden.

Anpassung der Mieten

Vor diesem Hintergrund werden die Mieten schrittweise 2023, 2024 und 2026 an das Marktniveau angepasst werden. Unabhängige Gutachter taxieren die aktuellen Werte per Ende 2024 deutlich über den zum Kaufzeitpunkt ermittelten Werten. Der tatsächlich bezahlte Kaufpreis von GBP 13 Mio. liegt deutlich 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 Attrak-

tivität und der geringen Verfügbarkeit moderner Logistikflächen an diesem Standort, ist mit einem auf dem Niveau der Gutachterwerte taxierten Verkaufserlös zu rechnen.

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 179,9 Mio bzw. GBP 180,4 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 Fremdkapital eingesetzt werden. Darunter 2 variabel zu verzinsende Darlehen der HSBC Bank plc in Höhe von zusammen knapp GBP 54,9 Mio. Um das Zinsrisiko zu minimieren, hat die Objektgesellschaft für das Hauptdarlehen von GBP 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. vorfälligkeitstfrei 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 soll sich auf Basis des geplanten Kommanditkapitals in Höhe von GBP 100 Mio. mit einem Betrag von GBP 85 Mio. als Gesellschafter an der Zweckgesellschaft, der DFG Libra Holdings Limited, beteiligen. Die Zweckgesellschaft wird ausschließlich durch Eigenkapital finanziert. Die Zweckgesellschaft soll sich ihrerseits anfänglich mit einer Kapitaleinlage in Höhe von insgesamt ca. GBP 72,9 Mio. mehrheitlich als Co-Investor neben anderen Gesellschaftern an der Beteiligungsgesellschaft, der Libra Aggreagator LP, beteiligen. Die Beteiligungsgesellschaft soll ausschließlich durch Eigenkapital der Co-Investoren in Höhe von insgesamt rd. 133,7 Mio. GBP finanziert werden. Die Beteiligungsgesellschaft soll sich ihrerseits mit einem Betrag in Höhe von rd. 133,4 Mio. GBP mehrheitlich als Co-Investor neben anderen Gesellschaftern an der Joint-Venture Gesellschaft, der Libra JV LP, beteiligen. Die Joint-Venture Gesellschaft soll ausschließlich durch Eigenkapital der Co-Investoren in Höhe von insgesamt rd. 157,3 Mio. GBP finanziert werden. Die Joint-Venture Gesellschaft soll ihrerseits einen Betrag in Höhe von rd. 149,3 Mio. GBP in mehrere Trusts einlegen. Die Trusts sollen ihrerseits mit einem Betrag von insgesamt rd. 148,8 Mio. GBP jeweils als alleinige Gesellschafter die die Anlageobjekte jeweils unmittelbar haltenden Objektgesellschaften (nachfolgend „Objektgesellschaften“) halten. Das Seed-Portfolio, welches aus den sechs feststehenden Anlageobjekten besteht, wird durch die Objektgesellschaft DFI Argo Logistics Partnership LP gehalten. Die Zweckgesellschaft hat die Deutsche Finance International LLP mit der Erbringung der laufenden Investment

Beratungsleistungen beauftragt. Der Deutschen Finance International obliegt als Investmentberater insbesondere die laufende Überwachung, Prüfung und Analyse der Leistungsentwicklung der Anlageobjekte.

Transparente Gesellschafterstruktur



Nottingham, East Midlands 1-3 Longwall Avenue + 1-8 Linkmel Close NG2 1NA, 73.700 sf Gesamtnutzfläche

Die Zweckgesellschaft beteiligt sich an einer Beteiligungsgesellschaft, der Libra Aggregator LP (an der sich neben dem Investmentfonds weitere Gesellschafter beteiligen können). Die Gesellschafterstruktur ist komplex aber funktional und transparent. Der DFG-Gruppe obliegt bis zur Ebene der Libra LV LP (Joint Venture Gesellschaft) das operative Management. Ab der Libra LV LP erfolgt das operative Management durch die ARGO, zu deren Konzern auch der General Partner der Joint Venture Gesellschaft gehört. Ab dieser Ebene ist die DFG-Gruppe nicht mehr in das operative Management eingebunden.

IV BETEILIGUNG FÜR PRIVATANLEGER

Institutioneller Club-Deal - Chance für Privatanleger

Ein besonderer Vorteil des Geschäftsmodells der Club Deals der DEUTSCHE FINANCE GROUP ist die Möglichkeit, von Privatanlegern deutsches Retail-Privatkapital in internationale Investments über Alternative Investmentfonds (AIF) einbringen zu können, die grundsätzlich 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 „kosten-

sparende“ Vermögensanlage zeigt einmal mehr, dass voll-regulierte 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.

Zur Beteiligung an dem Investmentfonds

Die DEUTSCHE FINANCE GROUP realisiert diesen Club Deal für Privatinvestoren über eine treuhänderische Beteiligung an dem Investmentfonds mittelbar über eine mehrstöckige Beteiligungsstruktur. Privatanleger können sich ab GBP 10.000 + Agio (in Höhe bis zu 5 %) beteiligen. Dieser AIF bringt als Mehrheitsgesellschaft 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 Kapitalbeteiligung an den Ergebnissen, den Ausschüttungen und dem Vermögen der Zweckgesellschaft beteiligt. Die verfügbare Liquidität auf Ebene der Zweckgesellschaft soll vorbehaltlich der erfolgsabhängigen Gewinnbeteiligung der DFI Jersey Holding II LP entsprechend der Beteiligungsquote an die Gesellschafter ausgezahlt werden. An der Zweckgesellschaft ist auch die Managementgesellschaft DFI Holding II LP beteiligt, der eine erfolgsabhängige Gewinnbeteiligung zusteht. Ferner steht der KVG der Investmentgesellschaft 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 motivierende Regelung.

EUR/GBP-Währungsrisiko

Da sowohl Ein- als auch Auszahlungen in GBP erfolgen, besteht auf der Ebene des Investmentfonds kein Währungsrisiko. Beim Transfer von EUR in GBP gilt folgendes: Die Economic Forecast Agency taxiert den Pfundkurs zum Euro zwischen ca. GBP 0,85 (2023) und GBP ca. 0,80 pro Euro (2027). Demnach wären relativ geringe Schwankungen zu erwarten. Die wirtschaftliche Entwicklung und das Potenzial eines unabhängigen Großbritanniens als KI-Großmacht 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.

V DEUTSCHE FINANCE PERFORMANCE

Ergebniszahlen mit Aussagekraft

Kumuliert haben mehr als 50.000 Privatanleger und institutionelle Investoren über die Vehikel der DEUTSCHE FINANCE-



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

Gruppe, darunter mehr als 24 Investmentfonds und 27 institutionelle Mandate in mehr als 200 Investmentstrategien, ihr Kapital anvertraut. Das verwaltete Vermögen erreicht per 2025 ein Volumen von über EUR 12 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.

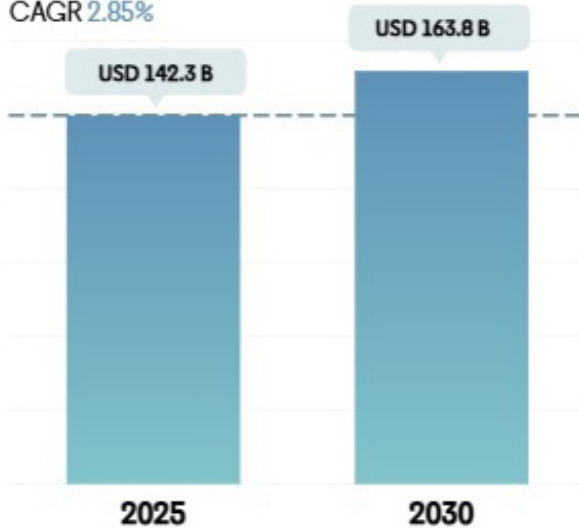
DFG-Projektentwicklungs- und Vermietungskompetenz

Unbeeindruckt von Corona, Materialengpässen und Lieferstopps schreitet die Realisierung des DFG-Club Deal Olympia

United Kingdom Freight and Logistics Market

Market Size in USD Billion

CAGR 2.85%



Source : Mordor Intelligence



Exhibition Center London planmäßig fort. Die Vermietungen liegen über Plan und die Bauplanung und Umsetzung werden vorbildlich eingehalten. Erfolgreich wurde die Retailtranche 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 gezeigt, dass kurzläufige Immobilieninvestments auch als AIF möglich sind und hohe Auszahlungsrenditen erreichen können. Der Deutsche Finance Investment Fund 15 erzielte mit einer Gesamtauszahlung von 140,1 % für die Anleger bei einer Kapitalbindung von 3 Jahren nach Abzug des Agios eine Vor-Steuer-Jahresrendite 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.

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.

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 Wertermittlung 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 Kontrollqualität 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 da-

her, 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 IMMER protokollarisch festhalten, sowohl für die jährlichen WP-Prüfungen als auch für die regelmäßig erfolgenden BaFin-vor-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, bzw. von Häusern vergleichbarer Qualität. 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 unterregulierten 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 ist die DF DEUTSCHE FINANCE Managing II GmbH, geschäftsführende Kommanditistin die DF Deutsche Finance Club Deal Management 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 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 laufend 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

Alleiniger Investitionsgegenstand sind neben einem bereits identifizierten Portfolio aus 11 Logistikimmobilien gewerblich genutzte Logistikimmobilien auf dem Gebiet des Vereinigten Königreichs mit einer Mindestgröße von 300 qm. 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 GBP 100 Mio. (zzgl. Aus-

gabeaufschlag) soll im Platzierungszeitraum bis 31.12.2025 platziert werden. Die Planlaufzeit ist bis 31.12.2027 vorgesehen (= Grundlaufzeit). Eine Verlängerung bis zu 2 Jahren ist durch einen mit einfacher Mehrheit gefassten 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 Initialkosten erreicht inklusive Ausgabeaufschlag ca. 17,2 % des gezeichneten 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 Treuhandkommandistin 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 nach Abzug des Agios auf eine Vorsteuerjahresrendite von ca. 10 %, nach anfallenden Steuern im Vereinigten Königreich und vor Steuern in Deutschland, Basis der CHECK-Renditewertung. Der Investmentfonds ist als vermögensverwaltende Personengesellschaft und somit als nicht gewerbliche Mitunternehmerschaft ausgestaltet. Weder liegt eine gewerbliche Prägung, eine gewerbliche Tätigkeit oder eine gewerbliche Infektion vor. Da es sich um eine transparente Personengesellschaft handelt, sind die persönlichen Steuersätze für die Versteuerung der Überschüsse zugunsten der Anleger maßgeblich. Zwischen Großbritannien und Deutschland besteht ein Doppelbesteuerungsabkommen.

VII Resümee

Der DEUTSCHE FINANCE FUND 23-Investor 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 Investitionsentscheidungen 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 Projektmanager die Projektentwicklungsherausforderungen 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

Hansastraße 29

81373 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.