

## ●● 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 24 – Club Deal US Logistik.** Beteiligung an einem geschlossenen Publikums-AIF nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß KAGB. Der Investmentfonds investiert als Co-Investor in zwei Bauphasen mittelbar in fünf neu zu errichtende 'Klasse A'-Logistikimmobilien, die im Großraum von Austin, Texas/USA, belegen sind. Es ist beabsichtigt, das Kommanditkapital des Investmentfonds während der Beitrittsphase bis zum 31.12.2024 schrittweise auf plangemäß 53,5 Mio. US-\$ zu erhöhen. Die Kommanditeinlage soll für jeden Anleger 25.000 US-\$ betragen, mindestens beträgt sie jedoch 10.000 US-\$ (zzgl. bis zu 5 % Agio). Die Laufzeit ist bis zum 30.06.2027 befristet zzgl. Verlängerungsoption um bis zu zwei Jahre.



DEUTSCHE FINANCE GROUP

Beteiligungsgesellschaft: **DF Deutsche Finance Investment Fund 24 – Club Deal US Logistik – 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:** ● Das Investitionsvorhaben als Gesamtprojekt wird im Rahmen einer Partnerschaft zwischen der **Deutsche Finance America LLC**, einer Tochtergesellschaft der **DF Deutsche Finance Holding AG**, und **March Capital Management (MCM)**/ San Francisco, USA umgesetzt. Beide Partner verfügen über umfassende Branchenkenntnisse und Erfahrung im Bereich der Projektentwicklung und Verwaltung von Immobilien. Das Emissionsvolumen der bereits platzierten Publikumsfonds der **DEUTSCHE FINANCE GROUP** beträgt inzwischen über 1,5 Mrd. €. Weiterhin werden Mandate für institutionelle Investoren u. a. für Pensionseinrichtungen und Versicherungsgesellschaften verwaltet, so dass sich das verwaltete Vermögen auf Gruppenebene auf ca. 12,2 Mrd. € beläuft. Die Investitionen erfolgen global, u. a. mit Schwerpunkt in den USA, sowie in allen relevanten Immobilien-Sektoren wie Büro, Lab-Office, Industrie und Logistik, Wohnen, Einzelhandel, Hotel und Grundstücksentwicklung. Der erste AIF der USA-Club Deal-Serie (**DF Deutsche Finance Investment Fund 15 – Club Deal Boston**) wurde bereits aufgelöst und die prospektierte Ausschüttung von 140,1 % vorzeitig geleistet. Der Projektpartner March

Capital Management/MCM wurde 2014 gegründet und ist ein Immobilieninvestment- und Entwicklungsunternehmen, dessen Fokus u. a. auf Industrieimmobilien liegt. Seit Gründung hat MCM nach eigenen Angaben mehr als 750 Mio. US-\$ für 39 Investitionen bereitgestellt, von denen es bereits 182 Mio. US-\$ für 26 Investitionen mit einer überdurchschnittlichen Rendite wieder realisiert hat.

● Die Blind-Pool-Risiken sind deutlich reduziert, da die Anlageobjekte feststehen. Ebenfalls sind sog. Pre-Development-Risiken bereits reduziert: Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung liegen hinsichtlich der Errichtung der beiden Logistikimmobilien der ersten Bauphase bereits die erforderlichen Baugenehmigungen vor und der Grundstückserwerb seitens der Objektgesellschaft hat bereits stattgefunden. Die Bauarbeiten für diese zwei Logistikimmobilien haben im April 2024 begonnen und sollen im April 2025 im Wesentlichen abgeschlossen sein. Der Erwerb des Teilgrundstücks für die zweite Bauphase soll zeitnah zu einem bereits feststehenden Preis von einer MCM-Tochtergesellschaft an die Objektgesellschaft der zweiten Bauphase übertragen werden. Die Kaufpreise der beiden Teilgrundstücke

Ihr direkter Draht ...



**02602/9191-640**

Fax: 02602/9191-646

e-mail: [kmi@kmi-verlag.de](mailto:kmi@kmi-verlag.de)

... für den vertraulichen Kontakt

### Impressum

**kapital-markt intern** Verlag GmbH, Bahnallee 3, (Am ICE-Terminal), D-56410 Montabaur, Tel.: +49 (0)2602 9191 640, Fax: +49 (0)2602 9191 646. [www.kmi-verlag.de](http://www.kmi-verlag.de). Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Dipl.-Ing. Günter Weber. Gerichtsstand Montabaur. Handelsregister HRB 28667. 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, Christian Prüßing M.A., Druck: Theodor Gruda, [www.gruda.de](http://www.gruda.de).

ISSN 0173-3516

(5,3 sowie 6,7 Mio. US-\$) liegen jeweils unter den durch **JLL** und **CBRE** zu den Bewertungsstichtagen 01.03.2024 bzw. 15.02.2024 ermittelten Verkehrswerten. Weiterhin wurde mit der **Rosenberger Construction LLC** ein Generalunternehmervertrag für die schlüsselfertige Errichtung sowie ein garantierter Höchstbetrag von rd. 28,7 Mio. US-\$ vereinbart, inkl. marktüblicher Abschlagszahlungen je nach Baufortschritt. Derzeit ist vorgesehen, den Generalunternehmer auch für die Errichtung der drei Logistikimmobilien der 2. Bauphase, die in ähnlicher Bauweise wie die ersten beiden Immobilien erfolgt, zu beauftragen sowie einen garantierten Höchstbetrag von rd. 40,4 Mio. US-\$ vertraglich festzulegen.

- Der Standort befindet sich in der Metropolregion Austin-Round Rock im Vorort Creedmoor, rd. 19 km südlich des Stadtzentrums von Austin, der Hauptstadt des US-Bundesstaates Texas. Austin und auch die gesamte Metropolregion verzeichnen aufgrund der boomenden Technologie-Industrie ein rasantes Wachstum. Austin ist seit 2010 eine der am schnellsten wachsenden Großstädte der USA. Eine Marktuntersuchung von CBRE ergab, dass der Südosten die Top-Region in den USA für die zukünftige Expansion im Logistikmarkt ist. Das Bevölkerungswachstum und der Anstieg der Importe aus Mexiko treiben die Nachfrage in den texanischen Märkten an, so dass San Antonio und Austin auch im Jahr 2024 zu den Top-Wachstumsmärkten im Bereich Logistik in den USA zählen werden. Die Objekte liegen in unmittelbarer Nähe zu zwei wichtigen Hauptverkehrsadern der Region. Über den unmittelbar südlich der Anlageobjekte gelegenen State Highway SH-45 kann die westlich gelegene Interstate I-35 und der östlich gelegene Highway US-183 erreicht werden, die den Norden und den Süden der USA verbinden.

- Die Logistikimmobilien sollen zum Großteil als klassische Logistikimmobilie und zum anderen auch als 'Light Industrial'-Immobilie sowie zu einem geringen Anteil als Industrieimmobilie genutzt werden können, um für Mieter einen optimalen Flächenmix nicht nur für Logistikunternehmen, sondern auch für die verarbeitende Industrie, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen sowie den Einzelhandel anzubieten. Die Angebotsmiete für Light Industrial Immobilien mit einem flexiblen Anteil an Büroflächen lagen im 4. Quartal 2023 in der Metropolregion bei rd. 17,48 US-\$ pro sf je Jahr, wohingegen klassische Logistikimmobilien Angebotsmieten von rd. 11,23 US-\$ erzielen konnten und die Angebotsmieten von Industrieimmobilien bei rd. 6,00 US-\$ je Jahr lagen. Über den gesamten Logistikmarkt hinweg konnte Ende 2023 eine gemischte Angebotsmiete von rd. 14,36 US-\$ pro SF je Jahr erzielt werden, was einem

leichten Anstieg gegenüber dem 3. Quartal 2023 sowie dem gesamten Vorjahr 2022 entspricht. Die Nachfrage nach Logistikflächen ist in der Metropolregion weiterhin positiv und verzeichnete im 4. Quartal 2023 eine positive Nettoabsorption von rd. 2.330.600 sf (rd. 216.500 m<sup>2</sup>).

- Die Vermietung der Objekte, die Ende 2026 abgeschlossen sein soll, soll das Maklerunternehmen **Stream Realty Partners** übernehmen. Es ist geplant, die Logistikflächen anfänglich für 5 Jahre per Triple-net-Vertrag zu Grundmieten von 10,45 US-\$ pro SF pro Jahr für die 1. Bauphase und von 11 US-\$ pro SF pro Jahr für die 2. Bauphase mit einer Erhöhung von voraussichtlich 3 % p. a. an mehrere Mieter zu vermieten, so dass die Mietansätze eher konservativ sind und u. E. Upside-Potenzial besteht.

- Es ist geplant, insgesamt ca. 73 Mio. US-\$ an Fremdkapital aufzunehmen, wobei für die erste Bauphase bereits die Aufnahme von 31 Mio. US-\$ erfolgt ist zu einem Zinssatz von 7,06 % p. a. und einer Laufzeit bis 2031 bei Möglichkeit der vorzeitigen Tilgung. Der Prospekt enthält zudem weitere Angaben zu den sonstigen Konditionen (Debt Service Coverage, Loan to Cost, Loan to Value-Ratio etc.). Für die 2. Tranche wird mit einem Zinssatz von 9,25 % p. a. kalkuliert bei ähnlichen Konditionen.

- In der Prognoserechnung wird für den Verkauf im Juni 2027 ein Faktor von 19,6 angesetzt. Für die Anlageobjekte der 1. Bauphase ergibt sich auf Basis einer angepassten jährlichen Gesamtjahresnettomiete in Höhe von rd. 4,0 Mio. US-\$ ein voraussichtlicher Verkehrswert von rd. 79,3 Mio. US-\$, für die 2. Bauphase auf Basis einer Gesamtjahresnettomiete von rd. 5,4 Mio. US-\$ ein Wert von rd. 106,2 Mio. US-\$. Die prognostizierten Vermietungs- und Verkaufsannahmen liegen gemäß Anbieter im Rahmen der vorliegenden Bewertungsgutachten. Unter Berücksichtigung der Verkaufsannahmen sowie der Erlöskaskade der Investitionsstruktur ergibt sich über die geplante Laufzeit bis 2027 ein prognostizierter Gesamtrückfluss an die Anleger in Höhe von 122 % der geleisteten Kommanditeinlage nach Steuern in den USA und vor Progressionsvorbehalt in Deutschland, so dass entsprechende Anreize für eine Beteiligung bestehen.

**'k-mi'-Fazit:** Das vorliegende Angebot einer Projektentwicklung bietet eine exklusive Möglichkeit zur Partizipation am boomenden US-Logistikmarkt. Nach Steuern in den USA und vor Progressionsvorbehalt ergibt sich prognosegemäß ein durchschnittlicher Vermögenszuwachs von über 6,5 % p. a., was u. a. angesichts der kurzen Laufzeit adäquat ist, so dass das Angebot zur Beimischung gut geeignet ist.

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

steuerberater intern  
immobilien intern  
umsatzsteuer intern  
Ihr Steuerberater  
steuer@ip GmbH intern  
EXCLUSIV (Schweiz)



...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

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