



WERBUNG

## DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 13 FUND NEWS NOVEMBER 2020

### AKTUELLES

Die Investitionsstrategie des DF Deutsche Finance INVESTMENT Fund 13 beinhaltet den Aufbau und die Verwaltung eines diversifizierten Portfolios von institutionellen Investmentstrategien der Assetklassen Immobilien und Infrastruktur. Die prospektierte Laufzeit des DF Deutsche Finance INVESTMENT Fund 13 ist bis zum 31.12.2033 geplant.

Aktuell verfügt der INVESTMENT Fund 13 über ein Portfolio von vier institutionellen Investmentstrategien aus den Bereichen Immobilien und Infrastruktur mit Investitionsfokus auf Europa und die USA.

Die erste institutionelle Investmentstrategie beteiligt sich an einem Portfolio mit Fokussierung auf Value-Add-Investments in den USA. Das Portfolio beinhaltet aktuell vier Immobilieninvestments vorwiegend mit den Nutzungsarten Büro, Labor/Forschung und Wohnen. Ziel ist es, jeweils durch Projektentwicklungen und der Umsetzung von Wertsteigerungsstrategien, den laufenden Cashflow der Immobilieninvestments zu erhöhen und diese nach Stabilisierung der Erträge vorwiegend an institutionelle Investoren wieder zu veräußern.

Die Investmentstrategie hat mittlerweile in fünf Direktinvestments in den USA investiert, darunter zwei Wohn- und Geschäftsgebäude in New York, die im Rahmen eines Redvelopments saniert und neu vermietet werden.



BROOKLYN NEW YORK

Des Weiteren wurde über eine institutionelle Investmentstrategie aus dem Bereich soziale Infrastrukturimmobilien in ein Studentenwohnheim in Boulder im Mittleren Westen der USA investiert. Das unmittelbar neben der Universität von Colorado gelegene Gebäu-

de soll durch Umbauarbeiten eine höhere Anzahl der vermietbaren Wohneinheiten erhalten, welche zum Akquisitionszeitpunkt bereits zu 100 % vermietet bzw. für das neue Studienjahr teilweise vorvermietet waren. Der stabile Cashflow resultiert aus einer kontinuierlich steigenden Anzahl an Studenten, einer exklusiven Ausstattung und fehlenden vergleichbaren Einrichtungen am Standort. Darüber hinaus bietet das Objekt ein attraktives Wertsteigerungspotenzial. Mittlerweile konnte eine Baugenehmigung für die Errichtung von 16 zusätzlichen Schlafräumen erteilt und die Baumaßnahmen realisiert werden.



STUDENTENWOHNHEIM USA

Bei der dritten Investmentstrategie handelt es sich um eine institutionelle Investmentplattform für studentisches Wohnen in Dänemark. Ziel der Investmentstrategie ist es, mit dem Erwerb bzw. der Entwicklung von sechs bis acht Studentenwohnheimen eine etablierte Student Housing Plattform in Dänemark aufzubauen, welche für erstklassige Wohnheime stehen soll. Nach einer fünfjährigen Haltedauer soll das Portfolio mit einem stabilisierten Cashflow an einen institutionellen Investor veräußert werden. Die Investmentplattform hat mittlerweile drei Direktinvestments getätigt. Beim ersten Investment handelt es sich um ein neu errichtetes Studentenwohnheim in zentraler Lage von Kopenhagen mit 228 Einheiten. Die Immobilie ist zu 88 % vermietet.

Beim zweiten Investment handelt es sich um ein ehemaliges Bürogebäude, ebenfalls in zentraler Lage von Kopenhagen, welches in ein Studentenwohnheim umgebaut wird. Die Baumaßnahmen dauern aktuell an und werden voraussichtlich Mitte 2021 abgeschlossen sein. Nach dem Umbau wird die Immobilie über 188 Betten ver-



WERBUNG

## DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 13 FUND NEWS NOVEMBER 2020

### AKTUELLES

fügen. Beim dritten Investment handelt es sich ebenfalls um einen Neubau. Die Projektentwicklung in Kopenhagen verfügt über 133 Betten und profitiert von der besonderen Nähe der Immobilie zu mehreren Universitäten und Bildungseinrichtungen der Stadt. Der schlüsselfertige Neubau wird voraussichtlich im ersten Quartal 2021 fertiggestellt sein.

Weitere Investments, die aktuell gesichert, aber noch nicht abgeschlossen sind, liegen in Kopenhagen mit 84 Einheiten, in Aarhus mit 325 Einheiten und nochmals in Kopenhagen mit 173 Einheiten. Dabei handelt es sich jeweils um Projektentwicklungen, die im Rahmen eines sog. Forward-Purchase erworben wurden. Nach ordnungsgemäßer Fertigstellung werden diese durch den aktuellen Projektentwickler übertragen.

Das dänische Bildungssystem profitiert von starken Fundamentaldaten, einschließlich hochwertiger Bildungseinrichtungen, kontinuierlich zunehmenden Studentenzahlen und staatlicher finanzieller Unterstützung für Studenten durch Stipendien und Wohnbauförderung.

Die Assetklasse studentisches Wohnen zeigt sich auch bei institutionellen Investoren als immer beliebter, da sie relativ unabhängig von Markt- und Konjunkturzyklen ist und insbesondere bei diversifizierten Portfolios für eine höhere Stabilität sorgt.



Die vierte institutionelle Investmentstrategie beteiligt sich an der weltbekannten Transamerica Pyramide in San Francisco. Beim Prime Investment - Transamerica Pyramide handelt es sich um den Erwerb eines der ikonischsten Gebäudeensembles Amerikas – dem Transamerica Pyramid Center – im Herzen von San Franciscos Finanzviertel, welches aus insgesamt drei Gebäuden besteht und einen gesamten Straßenblock in bester Lage einnimmt.



Die vom Architekten William Pereira entworfene Pyramide wurde 1971 erbaut sowie 2002 renoviert und verfügt über 48 Stockwerke. Bis 2018 galt das Hochhaus als das höchste Gebäude der Stadt und wird seit Errichtung als eines der Symbole der Stadt San Francisco wahrgenommen, welche die Skyline seit jeher prägt. Das Gebäude diente früher als Hauptsitz der Transamerica Corporation, einer Versicherungsgesellschaft, die 1999 von dem niederländischen Versicherungsunternehmen Aegon übernommen wurde. Die Immobilie wurde dabei ursprünglich für die Transamerica Corporation gebaut und wird von Aegon zum ersten Mal in seiner Geschichte zum Verkauf angeboten.

Das zweite Gebäude des Gebäudeensembles befindet sich an der 505 Sansome Street und wurde 1980 erbaut sowie im Jahr 2019 umfassend renoviert. Auf insgesamt 20 Stockwerken erstrecken sich die modernen Büroflächen, welche über größere ebenerdige Büroräume und Balkone verfügen, wodurch ein ergänzendes Angebot zur benachbarten Transamerica-Pyramide gegeben ist.





WERBUNG

## DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 13 FUND NEWS NOVEMBER 2020

### AKTUELLES

Die dritte Immobilie umfasst ein neunstöckiges Gebäude an der 545 Sansome Street sowie ein einstöckiges Objekt an 517 Washington Street, welches abgerissen wird. Der Businessplan sieht vor, die bestehende Immobilie mit einem Neubau zu kombinieren, um ein Class-A Bürogebäude zu entwickeln und nach der Baugenehmigung im ersten Jahr zu veräußern.

Der Bürokomplex liegt gut positioniert im Zentrum des nördlichen Financial Districts von San Francisco und profitiert vom anhaltenden Mietwachstum und niedrigen Leerstandsquoten, bedingt durch den angebotsbeschränkten Büromarkt.

Derzeit beträgt die Vermietungsquote 83 %, bezogen auf sämtliche vermietbare Flächen, mit einer gewichteten durchschnittlichen Mietdauer von ca. drei Jahren. Es besteht eine hohe Diversifikation der Mieterstruktur mit insgesamt 66 verschiedenen Mietern aus mehr als zehn verschiedenen Branchen, wodurch eine Abhängigkeit von einem einzelnen Mieter oder Sektor vermieden wird. Die stabilen Mieteinnahmen generieren einen stetigen Cashflow während der geplanten Renovierungsphase. Nach erfolgreicher Renovierung der Immobilie in den ersten drei Jahren steigt die jährliche Rendite in den verbleibenden zwei Jahren der geplanten Haltedauer planmäßig weiter an.

Das attraktive Prime Investment verfügt über einen diversifizierten Cashflow und ein signifikantes Wertsteigerungspotential in einer hervorragenden Lage der modernsten Stadt der USA.

Der INVESTMENT Fund 13 hat aktuell weitere Investitionen in institutionelle Investmentstrategien in der Prüfung u. a. eine institutionelle Investmentstrategie mit Fokus auf Europa, die ebenfalls zur weiteren Portfoliodiversifikation beitragen wird.

Beim INVESTMENT Fund 13 wurden bereits rund 74 Mio. EUR platziert. Die prospektierte Platzierungsphase, welche ursprünglich zum 30.06.2020 enden sollte, ist per Beschluss der Geschäftsführung bis 31.12.2020 verlängert worden.

**WICHTIGE HINWEISE:** Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung, Anlagevermittlung oder Anlageempfehlung dar, sondern dienen ausschließlich als Marketinginformation. Die Aussagen in diesem Dokument geben die aktuelle Einschätzung der den Investmentfonds verwaltenden Kapitalverwaltungsgesellschaft, der DF Deutsche Finance Investment GmbH, wieder, die zukünftig Änderungen unterliegen können. Soweit in diesem Dokument enthaltene Daten erkennbar von Dritten stammen (z. B. bei Quellenangaben), wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Daten keine Gewähr übernommen.

Es kann aufgrund der angegebenen Renditekennziffern nicht auf die Wertentwicklung auf institutioneller Zielfondsebene geschlossen werden, da die jeweiligen Zielfonds regelmäßig weitere Investments eingegangen sind, die sich oftmals noch nicht im Veräußerungsstadium befinden. Es ist zudem keine Aussage zu den Gesamtauszahlungen bzw. Wertentwicklung auf der jeweiligen Dachfondsebene möglich, da auf dieser Ebene weitere Kosten anfallen. Im Übrigen können die dargestellten Kennziffern (Multiple bzw. IRR-Rendite) jeweils nur den Erfolg des jeweiligen Zielfonds-Investments darstellen, die auf Basis der von den institutionellen Zielfonds zur Verfügung gestellten Quartalsberichte sowie testierten Jahresabschlüssen ermittelt werden. Im Hinblick auf die Angaben zu den Multiplern auf Zielfonds ist zu berücksichtigen, dass diese nicht auf die Dachfondsebene bezogen werden dürfen, da das auf dieser Ebene von Anfang an eingesetzte Kapital höher ist als das in den jeweiligen Zielfonds investierte Kapital.

Stand: November 2020

#### BILDQUELLEN

S. 1, 2, 3 oben links: Shutterstock/pisaphotography/Lizenzfreie Stockfoto-Nr.: 1012119988  
S. 1, 2: DEUTSCHE FINANCE GROUP

#### DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT GMBH

Leopoldstraße 156  
80804 München  
Telefon +49 89 649563-0  
Telefax +49 89 649563-10  
funds@deutsche-finance.de  
www.deutsche-finance.de/investment