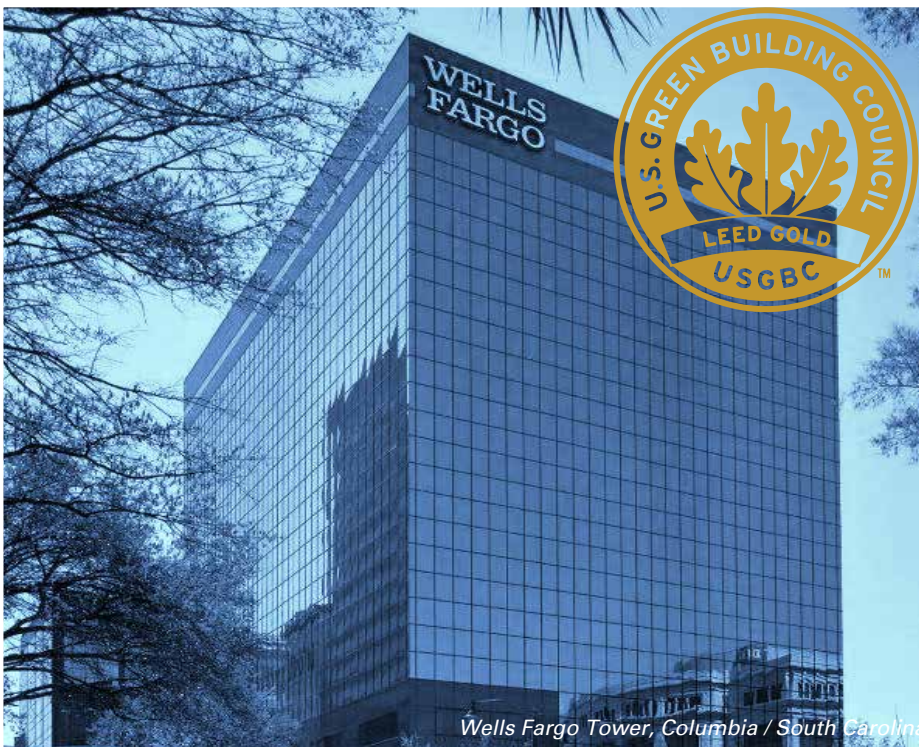


FOR**family office report***Gespräche, Hintergründe und Fakten***August 2020****SPEZIAL***Wells Fargo Tower, Columbia / South Carolina*

Mit der LEED Gold zertifizierten Immobilie Wells Fargo Tower in Columbia / South Carolina / USA, konnte die seit 2002 aktiv im Bereich US – Sachwertinvestments tätige DNL Gruppe eine exklusive Immobilie für den in der Platzierung befindlichen DNL Prime Invest I. GmbH & Co. geschlossene Investment KG sichern. Damit beginnt eine geplante Reihe sogenannter Club Deals, welche jeweils Premium Investments beinhalten

Die DNL Gruppe vermittelt seit 2002 sehr erfolgreich US-Investments und bietet hier sowohl privaten Investoren als auch institutionellen Anlegern, wie Family Offices, Banken und Versorgungswerken, die Möglichkeit, professionell in wertstabile und dennoch renditestarke Gewerbeimmobilien im Südosten der USA zu investieren.

Anlegerorientierte Kapitalanlagen, die sowohl vom theoretischen Konzept als auch von der praktischen Durchführbarkeit transparent und von mehreren unabhängigen Kontrollinstanzen dau-

erhaft begutachtet werden, sind für DNL besonders wichtig. Die unter dem Kapitalanlagegesetz gestatteten geschlossenen Fonds bzw. Alternative Investment Fund (kurz AIF) bieten genau diese Kontrollmechanismen. Beispielsweise werden die Gelder der Investoren auf einem deutschen Treuhandkonto so lange verwahrt, bis die von unabhängigen Sachverständigen geprüften Immobilien angekauft werden können.

Das deutsche Emissionshaus DNL Exclusive Opportunity GmbH & Co. KG wird von einer beauftragten Service – Kapitalverwaltungsgesellschaft begleitet, welche wiederum eine Zulassung der BaFin besitzt.

Mit ihrem ersten geschlossenen Fonds legt die DNL Exclusive Opportunity GmbH & Co. KG mit Sitz in Düsseldorf / Oberkassel, ihren Fokus vor allem auf ertragreiche Gewerbeimmobilien aus dem Bereich Office und Retail und bietet Anlegern eine Investitionsmöglichkeit in Immobilien im Südosten der USA mit großem Wertsteigerungspotential. Unterstützend fungiert die DNL Atlan-

ta One, LLC mit Sitz in Georgia / USA, welche die Interessen der deutschen Anleger in den USA vertritt. Das DNL US - Headquarter liegt zentral in Atlanta Midtown, mit Geschäftsanschrift des Pershing Park Plaza Gebäudes, einer Class A Immobilie auf der Hauptverkehrsader Peachtree Street, welches im Jahr 2017 den Energy Star erhielt.

DNL Atlanta One, LLC arbeitet von hier aus in enger Kooperation mit dem Asset Manager Glenfield Capital zusammen. Das im Jahr 2005 gegründete Investmentunternehmen Glenfield Capital, LLC mit Sitz in Atlanta / Georgia hat sich auf den Immobilienmarkt ihres Heimatstandortes, dem Südosten der USA, fokussiert. Das Unternehmen hat seit Gründung Immobilientransaktionen im Gesamtvolumen von 325 Millionen USD getätigt. Glenfield Capital verwaltet aktuell ein Vermögen in Höhe von 150 Millionen USD, wovon 135 Millionen USD auf die Hauptnutzungsart Büro entfallen, verteilt auf vier Immobilien in Georgia, South Carolina und Florida. Der Investorenkreis des Unternehmens besteht aus überwiegend vermögenden Privatkunden sowie Family Offices und Vermögensverwaltern, die dem Unternehmen jeweils bis zu 5 Millionen USD für Investitionen zur Verfügung gestellt haben. Auch das vierköpfige Kernteam investiert in jede Immobilie eigenes Kapital. Glenfield bietet eine geprüfte Leistungsbilanz an, die eine IRR von 31,7 Prozent bisher gut angelaufener Investments ausweist.

Besonderheit der Gesellschaft ist, dass Tätigkeiten an hochspezialisierte Unternehmen wie Colliers oder Jones Lang Lasalle ausgelagert werden.

Dies gibt zum einen die Chance, immer mit den besten Unternehmen und Spezialisten am Markt sicherzustellen, dass die Investments rundum sehr gut betreut werden. Zum anderen ist Glenfield Capital äußerst flexibel in der Wahl ihrer jeweiligen Geschäftspartner und benötigt hierfür kein zusätzliches Personal. ■

WELLS FARGO TOWER – LEED zertifizierte Class A Immobilie



Wells Fargo Tower, Columbia / South Carolina

Mit der LEED Gold zertifizierten Immobilie Wells Fargo Tower in Columbia / South Carolina / USA, konnte die seit 2002 aktiv im Bereich US- Sachwertinvestments tätige DNL Gruppe eine exklusive Immobilie für den in der Platzierung befindlichen DNL Prime Invest I. GmbH & Co. geschlossene Investment KG sichern. Damit beginnt eine geplante Reihe sogenannter Club Deals, welche jeweils Premium Investments beinhalten.

Für jeden interessierten Investor lassen sich durch einfache Recherche unzählige Analysen finden, die auf die drohende Gefahr einer Hyperinflation und den allgemeinen Kollaps der Geldsysteme hinweisen. Gerade vor diesem Hintergrund müssen Investoren ihre Anlagestrategie überdenken – einzig Sachwerte können heute die notwendige Stabilität bieten, um den Kaufkraftverlust der Währungen auszugleichen. Je unattraktiver und weicher die Geldwerte werden, desto stabiler erweisen sich unter anderem Immobilien. Auch für deutsche Anleger ist es im ersten Schritt irrelevant, ob sich die Immobilie in Deutschland

oder den USA befindet, solange sie die klassischen Anforderungen (Lage + Qualität + Wertpotential) erfüllt sind. Auch auf dem US-Gewerbeimmobilienmarkt haben sich die Vorhersagen der Fachleute, dass sich die derzeitige Pandemie nur sehr wenig oder Großteils gar nicht auf amerikanische Büroimmobilien auswirkt, mittlerweile bewahrheitet. So teilt US – Partner Glenfield Capital mit, dass seit Mitte Mai 2020 bei ihnen bereits wieder Anfragen, insbesondere nach Büroflächen in Columbia / South Carolina vorliegen.

Die Zahlungsausfälle bei US - Büromieten sind vergleichsweise sehr gering und haben sich von Juni bis Juli 2020 sogar verbessert.

Gensler ist beispielsweise eines der größten Architektur- und Designbüros. Sie führten eine Studie durch, bei der mehr als 2.300 Vollzeitbeschäftigte in US-Büros in Unternehmen mit 100 oder mehr Mitarbeitern befragt wurden, und stellten fest, dass nur 12% der US-Beschäftigten in Vollzeit von zu Hause aus arbeiten wollen und dass 70% der Menschen die meiste Zeit ihrer Woche im Büro arbeiten wollen:



hier geht es zur ausführlichen Umfrage (engl.)

Laut einer Umfrage des internationalen Immobilienberaters Savills sind 89% der Befragten der Ansicht, dass physische Büroräume nach wie vor eine Notwendigkeit für Unternehmen sind, um erfolgreich arbeiten zu können:



hier geht es zur ausführlichen Auswertung der Umfrage (engl.)

Die im Juni 2020 veröffentlichte Umfrage bei Jones Lang LaSalle (Quelle: JLL Global Research/ June 2020 „future – of – office – demand“) unter mehr als 7.000 Büronutzern weltweit iden-



Wolfgang J. Kunz, Vertriebsdirektor der Düsseldorfer DNL Vertriebsgesellschaft mbH & Co. KG

tifizierte Bedenken in Bezug auf das Arbeiten von zu Hause aus:

60% der Mitarbeiter sind nicht vollständig am Arbeitsplatz beschäftigt

50% geben an, dass ihr Arbeitsumfeld es ihnen nicht ermöglicht, effektiv zu arbeiten

66% fehlen Räume, in denen sie kreativ sein und sich bei der Arbeit inspiriert fühlen können

Die Schlussfolgerung hieraus ist, dass das „Arbeiten aus der Ferne“ zwar ein nützliches Instrument ist, aber nicht annähernd ausreichend, um den Bedarf an einem physischen Büro wesentlich zu reduzieren. So hat FACEBOOK einen aktuellen Mietvertrag über 730.000 Quadratfuß (umgerechnet ca. 67.819 qm) Anfang August 2020 in Manhattan unterzeichnet. Dies ist besonders für diesen Zeitpunkt eine sehr gute Neuigkeit, dass ein Technologieunternehmen ein so großes Engagement eingeht - und es ist auch ein großartiges Zeichen für die Zukunft der Büroimmobilien.

In den Mega - Metropolen haben Vermieter, die mit ihren exorbitanten Mietforderungen schon längst die Schallmauer durchbrochen haben und sehr exklusive Immobilien anbieten, mit rückläufigen Erträgen zu rechnen - es sei denn, diese verfügen über eine LEED - Zertifizierung.

Die Auszeichnung „LEED“ muss sich ein Vermieter tatsächlich „verdienen“!

Mithilfe relativ hoher Investitionskosten muss dieser auf lange Sicht Energie, Wasser und Strom nachweisbar einsparen. Diese speziellen Anforderungen werden nach strengen Richtlinien überprüft und abschließend zertifiziert. Ab dann erhält die Immobilie das Recht, die Bezeichnung LEED zu tragen, das ist die Abkürzung für „Leadership in Energy and Environmental Design“.



Anja Heyn, Sales Director DNL Vertriebsgesellschaft mbH & Co.KG

Die Umwelt wird durch weniger Emissionen, Verschwendung von Energie und Wasser seitens ihrer Bewohner

geschont. Besonders wichtig ist aber auch, dass diese Immobilien bereits in der Planung und Bauphase bei der Verwendung aller Baustoffe darauf achten müssen, möglichst erneuerbare Baustoffe zu verwenden.

Ein gutes Vorbild hierfür ist die Immobilie Wells Fargo Tower in Columbia / South Carolina. Dort wurde beispielsweise Bambus aus nachhaltigem Anbau für sämtliche Holzausbauten verwendet. Mit dieser LEED Immobilie hat DNL - Glenfield auf der Main Street im Herzen von Columbia, der Hauptstadt South Carolinas, eine TOP-Immobilie für Investoren identifiziert. So ist die Bank Wells Fargo dafür bekannt, dass sie nur in LEED-Büroimmobilien Flächen mietet. Wells Fargo hat zudem publiziert, dass sie in solchen Immobilien 20 Prozent weniger Energie sowie 40 Prozent weniger Wasser als in herkömmlichen Gebäuden, verbrauchen.

Ein weiterer Vorteil, eine LEED-Büroimmobilie zu planen und zu bauen, liegt auch darin, dass aufgrund des Niedrigverbrauchs an Energie und Wasser, viel schneller Mieter bereit sind, dort einzuziehen und langfristige Mietverträge abzuschließen. Das erfahrene Asset Management der DNL US – Partner Glenfield Capital LLC konnte, trotz der schwierigen Marktsituation Mitte 2020, mit den langjährigen und renommierten Mietern erfolgreich weitere Mietverlängerungen für mehrere Jahre erzielen.

Wells Fargo hat in dieser Büroimmobilie in Columbia / South Carolina ihre 5.000 qm Mietflächen, welche fast 20 Prozent des gesamten Gebäudes umfassen, bis zum Jahr 2028 verlängert! Der US-Staatsanwalt ist seit 30 Jahren in dieser Immobilie ansässig und hat gerade seine Mietflächen auf circa 4.000 qm (circa 16 Prozent der Mietfläche im Gebäude) erweitert. Dieser Mietvertrag wurde ebenfalls um weitere fünf Jahre verlängert. Auch die übrigen Gewerbetreibenden haben ihre Mietverträge mit einer durchschnittlichen Laufzeit von fünf Jahren für diese Immobilie (Vermietungsstand 93,4 Prozent per Juni 2020) abgeschlossen, weil sie hier von den zuvor beschriebenen Vorteilen langfristig profitieren. Wells Fargo Tower hat einen Preis von nur \$ 140 pro sf. = ca. \$ 1.300 pro qm. Vergleichen Sie dies mit Preisen vergleichbarer Immobilien in Deutschland! ■

Club Deal Pipeline

Club Deals erfreuen sich zunehmender Beliebtheit: Bei dieser Finanzierungsform tun sich mehrere Investoren unter anderem beispielsweise mit Banken, Pensionsfonds, Family Offices oder professionellen Immobilienkäufern zusammen und erhalten so Zugang zu absoluten Top-Immobilien. DNL bietet mit dem DNL Prime Invest I. eine Beteiligungsmöglichkeit an einem deutschen Publikumsfonds, die sich in einer Reihe von sogenannten Club Deals fortsetzen soll. Nach wie vor ist die starke Nachfrage der Investoren, sich an kleinen und dafür exklusiven Fonds zu beteiligen, groß. Fonds mit Volumina von US-Dollar 20 – 35 Millionen sind zukünftig



geplant und Investitionen erfolgen immer in langfristig vermietete Class A - Immobilien.

DNL Exclusive Opportunity prüft bereits heute für den nächsten Club Deal erstklassige LEED - Immobilien, zum Beispiel eine in bester Lage von Jacksonville, Florida mit einem Vermietungsstand von 85 Prozent. Highlight dieser Immobilie ist u.a., dass fünf der neun größten Mieter börsennotiert sind. Auch hier beträgt der Preis pro sf. nur 126 Dollar = 1.170 Dollar pro square feet Voraussetzung für weitere, infrage kommende Immobilien ist, dass sie dem hohen Standard der vorherigen Immobilie gerecht werden oder sogar noch übertreffen! ■

Ansprechpartner Deutschland:

DNL Vertriebsgesellschaft
GmbH & Co. KG
Burggrafenstraße 5
40545 Düsseldorf

Ansprechpartner in den USA:

DNL Atlanta One, LLC
Peachtree Street 1420, Suite 210
Atlanta, 30309, Georgia / USA



IMPRESSUM

Herausgeber:

Stiftung Finanzbildung gemeinnützige UG (haftungsbeschränkt)

Verlag/Anzeigenvertrieb:

epk media GmbH & Co. KG
Altstadt 296, 84028 Landshut
Tel.: +49 (0)871 43 06 33-0
Fax: +49 (0)871 43 06 33-11
E-Mail: sekretariat@epk24.de

Redaktion:

Edmund Pelikan (ep) verantwortlich

Autoren und Interviewpartner dieser Ausgabe:

Martin Klein, Prospero GmbH

Grafik, Layout:

Ellen Kotzbauer

Erscheinungsweise:

bei Bedarf

Verlagsveröffentlichung:

Spezial- August 2020

Foto-Quellen:

DNL Vertriebsgesellschaft mbH & Co. KG
**Nachdruck und Veröffentlichung nur mit
Genehmigung des Herausgebers erlaubt.**

Beiträge und Autoren

Die Beiträge dieser FOR- Spezialausgabe sind von der DNL Vertriebsgesellschaft mbH & Co. KG verfasst worden.

Risikohinweise / Disclaimer

Die Redaktion bezieht Informationen aus Quellen, die sie als vertrauenswürdig erachtet. Eine Gewähr hinsichtlich Qualität und Wahrheitsgehalt dieser Informationen besteht jedoch nicht. Indirekte sowie direkte Regressinanspruchnahme und Gewährleistung wird für jegliche Inhalte kategorisch ausgeschlossen. Leser, die aufgrund der in diesem Report veröffentlichten Inhalte Anlageentscheidungen treffen, handeln auf eigene Gefahr, die hier veröffentlichten oder anderweitig damit im Zusammenhang stehenden Informationen begründen keinerlei Haftungsobligo. Ausdrücklich weisen wir auf die erheblichen Risiken hoher Wertverluste hin. Dieser BeteiligungsReport darf keinesfalls als Beratung aufgefasst werden, auch nicht stillschweigend, da wir mittels veröffentlichter Inhalte lediglich unsere subjektive Meinung reflektieren.

Für alle Hyperlinks gilt: Die epk media GmbH & Co. KG erklärt ausdrücklich, keinerlei Einfluss auf die Gestaltung und die Inhalte der gelinkten Seiten zu haben. Daher distanziert sich die epk media GmbH & Co. KG von den Inhalten aller verlinkten Seiten und macht sich deren Inhalte ausdrücklich nicht zu eigen. Diese Erklärung gilt für alle in den Seiten vorhandenen Hyperlinks, ob angezeigt oder verborgen, und für alle Inhalte der Seiten, zu denen diese Hyperlinks führen.