



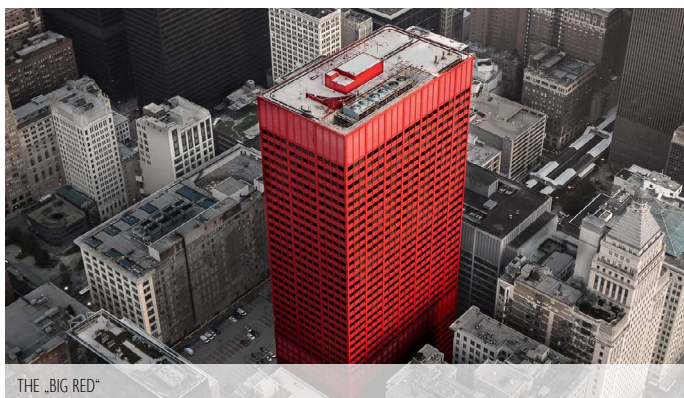
WERBUNG

## CLUB DEAL NEWS

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 16  
CLUB DEAL CHICAGO  
OKTOBER 2020

## STRATEGIE

Der DF Deutsche Finance Investment Fund 16 – Club Deal Chicago investiert, gemeinsam mit institutionellen Investoren, in eine 45-stöckige Büroimmobilie, in der 333 South Wabash Avenue, Chicago, Illinois, USA. Das Bürogebäude, mit einer Höhe von 183 m und in bester Lage des Finanzdistrikts, verfügt über eine Gesamtmietfläche von rd. 112.000 m<sup>2</sup> sowie eine zweistöckige unterirdische Parkgarage mit 157 Parkplätzen und wurde zwischen 1970 und 1972 erbaut.



THE „BIG RED“

Bis 2015 wurde die Büroimmobilie als Hauptsitz für das international agierende Versicherungsunternehmen CNA Financial Corporation (CNA) genutzt und „CNA Center“ genannt. Durch den roten Anstrich wird der Office Tower auch „BIG RED“ genannt und prägt die Skyline Chicagos maßgeblich.

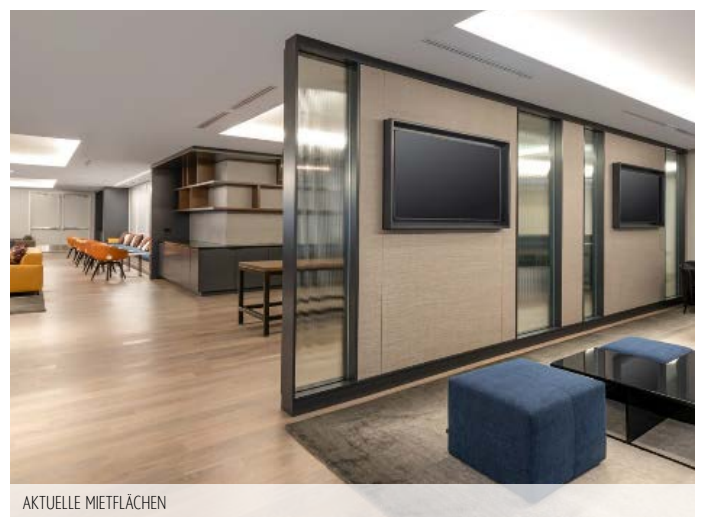
Das Gebäude befand sich von 2015 bis August 2020 im Besitz des Immobilieninvestors John Buck Company. John Buck hat insgesamt 168 Mio. USD investiert, um das Gebäude zu renovieren und als CLASS-A Büroimmobilie am Markt zu repositionieren.



ATTRAKTIVE LAGE DER IMMOBILIE

Die Belegungsquote von 91 %, die gute Vermietbarkeit des Leerstandes, die diversifizierte Mieterschaft und die gewichtete durchschnittliche Mietvertragslaufzeit von ca. 14 Jahren, bieten ein sicheres und nachhaltiges Mieterkommen. Die Hauptmieter Northern Trust, Chicago Housing Authority (von der US-Regierung finanziert) und CNA sind „Investment Grade“, also von hoher Bonität.

Durch die bonitätsstarke und renommierte Mieterliste der sanierten und neugestalteten Büroimmobilie wird ein stabiler Cashflow generiert. Die Immobilie bietet Investoren jedoch zusätzlich die Möglichkeit, den zukünftigen Wert mit minimalem Kapitaleinsatz durch Neuvermietungen, die auf das obere Ende des Mietermarktes abzielen, noch zu steigern.



AKTUELLE MIETFLÄCHEN

Die Anlagestrategie des Investment Fund 16 besteht darin, sich als Co-Investor an der Immobilie zu beteiligen und bis zum Ende der Laufzeit zu halten, um daraus laufende Mieterträge zu generieren, die für laufende Ausschüttungen an die Anleger des Investment Fund 16 verwendet werden sollen.

Zum Ende der Laufzeit ist vorgesehen, die Immobilie zu veräußern und den prognostizierten Veräußerungsgewinn (nach Abzug der anfallenden Kosten und Steuern) an die Anleger auszuschütten. Alternativ besteht für den Investment Fund 16 die Möglichkeit, seine Beteiligung an der Immobilie an einen Dritten zu veräußern.





## AKTUELLER STAND

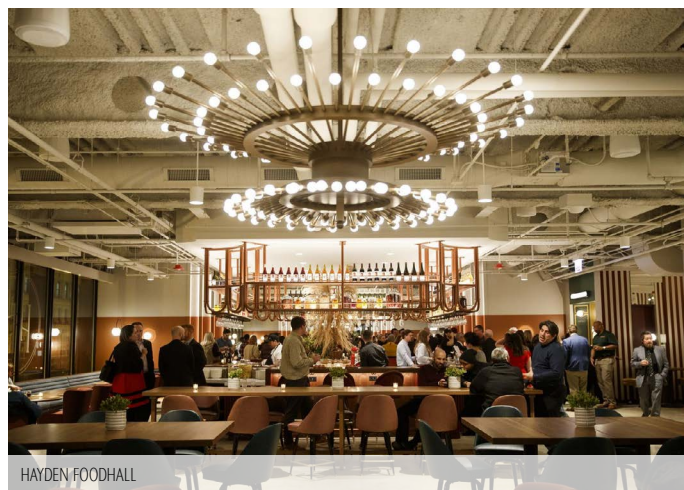
Das Closing des Ankaufs fand am 12. August statt. Mit dem Closing ist das Eigentum an der Immobilie mittelbar, an den DF Deutsche Finance Investment Fund 16 – Club Deal Chicago, an die größte Versorgungseinrichtung Deutschlands sowie weitere institutionelle Investoren als Käufer übergegangen. Ab diesem Zeitpunkt hat der Käufer Anrecht auf die Mieterträge, im Gegenzug die Verpflichtung, die entsprechende Bewirtschaftung des Gebäudes zu tragen.

Zum Zeitpunkt des Eigentumsüberganges ist das Gebäude zu 91 % belegt. Der Hauptmieter Northern Trust hat im 1. Quartal 2020 mit dem Einzug begonnen und wird voraussichtlich bis zum 3. Quartal 2020 und damit früher als geplant vollständig eingezogen sein. Nach dem Einzug werden u. a. mehr als 2.500 Mitarbeiter von Northern Trust die Büroflächen des Gebäudes nutzen.

Die Corona-Pandemie hat auf die Höhe der Mieteinnahmen derzeit nahezu keine Auswirkungen. Aufgrund der hohen Bonität der Mieter konnten im August daher 98 % der vertraglich vereinbarten Mieten eingenommen werden. Damit erwirtschaftet das Gebäude aktuell rund 1,9 Mio. USD pro Monat an Mieteinnahmen.



Mit dem Closing der Transaktion verfügt das Gebäude über eine neu renovierte Lobby, ein neues Fitnesscenter, eine Mieterlounge sowie über ein Konferenzzentrum. Die ebenfalls neu geschaffene „Hayden Foodhall“ findet nicht nur bei Mietern des „Big Red“ großen Gefallen, sondern wird auch von Mitarbeitern der umliegenden Gebäude mittlerweile gern genutzt.



## MARKTENTWICKLUNG BÜROMARKT CHICAGO

Im zweiten Quartal verzeichnete der Central Business District von Chicago zwar ein langsames Gesamtaktivitätsniveau, trotzdem gab es auf dem Markt einige bemerkenswerte neue Mietvertragsabschlüsse bzw. Verlängerungen. Im sogenannten „Loop“ sind dabei mehrere größere Vermietungen erwähnenswert. So wurde für einen bekannten Office-Tower im West Loop ein Mietvertrag für rund 130.000 sf für einen Mieter aus dem Gesundheitssektor verlängert. Für den Accenture Tower konnte zudem ein Mietvertrag mit einem Versicherungsbroker für rund 37.000 sf gesichert werden. Insgesamt weist der Central Business District auch im zweiten Quartal 2020 für das Gesamtjahr eine positive Nettoabsorption auf. In einigen Teilmärkten Chicagos kamen im zweiten Quartal neue Gebäude in den Markt. So wurden beispielsweise die Gebäude 1375 W Fulton und 1040 W Fulton im zweiten Quartal eröffnet und waren schon zu 25 % bzw. 100 % vorvermietet.

Eine kürzlich durchgeführte Umfrage von CBRE, einem der größten Immobilienberatungsunternehmen der Welt, zur Bedeutung der Büroimmobilie versus Home-Office hat ergeben, dass rund 80 % der Büronutzer davon ausgehen, dass die Nachfrage nach dem physischen Büro auch in der Zukunft nicht bzw. nur in geringem Umfang nachlassen wird. Das Home-Office wird demnach bisherige Bürokonzepte nicht verdrängen können.





WERBUNG

**CLUB DEAL NEWS**  
DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 16  
CLUB DEAL CHICAGO  
OKTOBER 2020

Ein wesentlicher Vorteil von Chicago ist schließlich auch die breit diversifizierte Wirtschaft, die im Allgemeinen dazu führt, dass sich die Stadt schneller von wirtschaftlichen Konsolidierungsperioden erholt, was wiederum direkte positive Auswirkungen auf die Immobilienmärkte hat.

## AKTUELLE RATINGS/BEWERTUNGEN

Die Ratingagentur Scope hat den alternativen Investmentfonds „DF Deutsche Finance Investment Fund 16 – Club Deal Chicago“ mit einem Rating von a (AIF) bewertet. Besonders die sehr gute Bonität der Hauptmieter, die Einnahmesicherheit aufgrund der sehr langen Mietvertragslaufzeiten sowie die hohe Strukturierungs- und Transaktionskompetenz der DEUTSCHE FINANCE GROUP war ausschlaggebend für das positive Ergebnis.

In der Zusammenfassung steht:

- Eine Break-Even-Wahrscheinlichkeit von 99,3 %,
- eine Verlustmöglichkeit von 0,7 %,
- ein Value-at-Risk von 0,0 % (ein Verlust wird in 99 % aller Simulationen nicht erreicht) und
- Risikoklasse 3.

Mit dem institutionellen Club Deal Chicago erhalten Privatanleger Zugang zu einem langfristig vermieteten Prime-Investment mit hohem laufendem Cashflow und interessantem Wertsteigerungspotential.

**WICHTIGE HINWEISE:** 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 Multiplen 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: Oktober 2020

BILDQUELLEN: S.1: Lizenzfreie Stockfoto-Nr.: AdobeStock\_137355403.jpg, S. 1, 2, 3: 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