



KURZPROSPEKT

DNL Prime Invest I.  
GmbH & Co. geschlossene Investment KG



**Werbemittellung**  
Stand: März 2020

## DNL gibt deutschen Anlegern eine Stimme in den USA!

### „US-Immobilien waren in der Vergangenheit bei langfristiger Betrachtung eine erfolgreiche Anlageklasse“ \*

Nach neunzehn Jahren Erfahrung im Bereich der Finanzanlagenvermittlung für Gewerbeimmobilien im Südosten der USA, läutet unsere in Düsseldorf ansässige DNL Gruppe nun ihr drittes Kapitel in der Unternehmensgeschichte ein.

Nach mehrmonatiger intensiver Vorbereitungsphase wurde die Vertriebsgenehmigung des ersten von der DNL Exclusive Opportunity GmbH & Co. KG initiierten geschlossenen Publikums-AIFs DNL Prime Invest I. GmbH & Co. geschlossene Investment KG erteilt.

Unser elfköpfiges Team besteht aus motivierten Mitarbeitern, die ihre langjährigen fachlichen Kompetenzen nun auch im Bereich AIF einbringen.

Bei einem AIF wird die Fondsverwaltung, insbesondere das Portfolio- und Risikomanagement, durch eine von der BaFin beaufsichtigte Kapitalverwaltungsgesellschaft verantwortet. Dieser Service wird von der HTB Hanseatische Fondshaus GmbH mit Sitz in Bremen sichergestellt. Die HTB-Gruppe zählt zu den sehr erfahrenen und etablierten Marktteilnehmern im Emissionsgeschäft. Die notwendige Expertise der handelnden Personen im Hause HTB ist aufgrund einer Vielzahl bestehender Verwaltungsmandate auch in der Praxis seit Jahren erprobt.

Im Rahmen der Regulierungen im KAGB übernimmt eine Verwahrstelle Aufgaben der technischen Abwicklung sowie verschiedene Kontrollfunktionen. Als Verwahrstelle für den DNL Prime Invest I. GmbH & Co. geschlossene Investment KG wurde die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, bestellt.

DNL arbeitet in den USA in Kooperation mit einer seit 2005 bestehenden Investmentgesellschaft aus Atlanta namens Glenfield Capital zusammen. Mit dieser Kurzbroschüre erhalten Sie die wichtigsten Eckdaten zum DNL Prime Invest I. sowie eine Leistungsübersicht unseres amerikanischen Partners Glenfield Capital.

\* Quelle: [https://am.jpmorgan.com/blob-gim/1383407651970/83456/MI-GTM\\_4Q19.pdf](https://am.jpmorgan.com/blob-gim/1383407651970/83456/MI-GTM_4Q19.pdf), Seite 65, Stand: 30.09.2019\*

#### RISIKOHINWEISE

Mit einer Investition in die DNL Prime Invest I. GmbH & Co. geschlossene Investment KG sind neben der Chance auf Wertsteigerungen auch Risiken verbunden. Da der Anleger mit der Investition eine unternehmerische Beteiligung und somit ein langfristiges Engagement eingeht, sollten in die Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbezogen werden, die an dieser Stelle nicht vollständig und abschließend erläutert werden können. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Kapitel 3 „Risiken“ des Verkaufsprospektes zu entnehmen.

#### Geschäftsrisiko/Marktrisiko

Der wirtschaftliche Erfolg der Investitionen hängt von einer Vielzahl von Einflussgrößen ab und kann daher nicht vorhergesehen werden. Aufgrund dessen können Höhe und Zeitpunkt von Rückflüssen weder zugesichert noch garantiert werden. Auch eine etwaige Änderung der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen kann sich negativ auf die Gesellschaft auswirken. Es besteht für den Anleger das Risiko eines Totalverlustes seines Zeichnungsbetrages zzgl. des Ausgabeaufschlags.

#### Blindpoolrisiko

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Gesellschaft sich lediglich an der Portfoliogesellschaft beteiligt, Immobilieninvestitionen wurden noch nicht getätigt. Der Anleger kann sich daher kein konkretes Bild über die Immobilien machen, in die mittelbar investiert werden wird. Die KVG wird die Investitionen nach den in den Anlagebedingungen festgelegten Kriterien tätigen. Es besteht aber das Risiko, dass es dabei zu Fehleinschätzungen hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit der Immobilien kommt.

#### Fremdfinanzierungsrisiko auf Ebene der Objektgesellschaften

Für die Finanzierung der Immobilien soll neben dem Eigenkapital der Gesellschaft auch Fremdkapital aufgenommen werden. Es ist nicht auszuschließen, dass Darlehen nicht oder nur zu schlechteren Konditionen aufgenommen oder prolongiert werden können als erwartet. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass es zu Zwangsversteigerungen der erworbenen Immobilien kommt, wenn der Kapitaldienst für ein aufgenommenes Darlehen nicht erbracht werden kann. Diese Faktoren könnten die Rückflüsse der Gesellschaft und damit an die Anleger nachteilig beeinflussen.

#### Währungsrisiko

Währung der Gesellschaft und aller Tochtergesellschaften ist der US-Dollar. Die Einlage des Anlegers sowie sämtliche Auszahlungen der Gesellschaft an die Anleger erfolgen ausschließlich in bzw. auf Basis von US-Dollar und enthalten daher aus Euro-Sicht ein Währungsrisiko.

#### Insolvenzrisiko / fehlende Einlagensicherung

Die Gesellschaft kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten, wenn sie geringere Einnahmen erzielt und/oder höhere Ausgaben tätigt als erwartet. Das kann zum Verlust der Einlage des jeweiligen Anlegers samt Ausgabeaufschlag führen, da die Gesellschaft keinem Einlagensicherungssystem angehört.

#### Eingeschränkte Fungibilität

Da es keinen geregelten Zweitmarkt für geschlossene Fonds gibt, besteht das Risiko, dass bei einem Veräußerungswunsch kein Erwerber gefunden werden kann oder aufgrund eines geringen Veräußerungspreises ein Verkauf nur mit einem Verlust erfolgen kann.

# DNL Prime Invest I. GmbH & Co. geschlossene Investment KG

geschlossener inländischer Publikums-AIF



## Investmentbeschreibung

Das Investment sieht die Beteiligung an einem geschlossenen inländischen Publikums-AIF (AIF = Alternativer Investmentfonds) für Anleger, die in der Bundesrepublik Deutschland uneingeschränkt steuerpflichtig sind, vor. Konkrete Anlageobjekte stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Die DNL Prime Invest I. GmbH & Co. geschlossene Investment KG wird mittelbar in Gewerbeimmobilien investieren, die im Südosten der USA belegen sind. Die Investitionen erfolgen dabei über die amerikanische Portfoliogesellschaft DNL-Glenfield, LP, die nach dem Recht des US-Bundesstaates Georgia gegründet wurde.

## Projektpartner

- **Emissionshaus**  
DNL Exclusive Opportunity GmbH & Co. KG  
Burggrafenstraße 5  
40545 Düsseldorf  
www.dnl-exclusive.de
- **Kapitalverwaltungsgesellschaft**  
HTB Hanseatische Fondshaus GmbH  
An der Reeperbahn 4 A  
28217 Bremen
- **Treuhandgesellschaft**  
Deutsche Fondstreuhand GmbH  
An der Reeperbahn 4 A  
28217 Bremen
- **Verwahrstelle**  
CACEIS Bank S.A., Germany Branch  
Lilienthalallee 36  
80939 München
- **Vertriebsgesellschaft**  
DNL Vertriebsgesellschaft mbH & Co. KG  
Burggrafenstraße 5  
40545 Düsseldorf

## Datum des Verkaufsprospektes

12.11.2019

## Anlegertyp

Anleger, die in der Bundesrepublik Deutschland uneingeschränkt steuerpflichtig sind

## Einkunftsart

Einkünfte aus Gewerbebetrieb im Ausland

Diese Einkünfte unterliegen der Besteuerung in den USA. Durch das Doppelbesteuerungsabkommen zwischen den USA und Deutschland sind diese Einkünfte in Deutschland von der Besteuerung freigestellt, unterliegen jedoch dem Progressionsvorbehalt. Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers ab und kann künftigen Änderungen unterworfen sein.

## Prognostizierte Eckdaten

- **Platzierungsvolumen**  
50.000.000 USD (geplant)
- **Platzierungsphase**  
bis 31.12.2020 (geplant)
- **Mindestbeteiligung**  
10.000 USD
- **Agio**  
bis zu 5 %
- **Einzahlungsvariante**  
Einmalzahlung nach Beitritt
- **Geplante Anlagedauer**  
31.12.2026 (Verkürzung oder Verlängerung möglich)
- **Einnahmequellen**  
Erlöse aus Vermietung und Verkauf der erworbenen Immobilien
- **Geplante Vorabverzinsung**  
5 % p.a. ab dem Tag der Gutschrift der Einzahlung  
bis zum 31.12.2020
- **In Aussicht gestellte Ausschüttung**  
Angestrebte Ausschüttungen (vor Steuern) von ca. 7 % p.a. des Kommanditkapitals nach Abschluss der Investitionsphase (Prognose\*)
- **In Aussicht gestellter Anlageerfolg**  
Geplanter Gesamtmittehrückfluss (vor Steuern) von ca. 160,8 % des Kommanditkapitals ab Vollinvestition (Prognose\*).  
Alle angegebenen Rückflüsse und Ausschüttungen wurden vor Quellensteuern bzw. Steuerzahlungen in den USA ermittelt.

\* Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung. Deutliche Abweichungen sind möglich.

# Glenfield Capital Überblick

## Glenfield Capital auf einen Blick

- Glenfield Capital wurde 2005 gegründet
- Das Management-Team von Glenfield verfügt insgesamt über 90 Jahre Erfahrung im Gewerbeimmobiliensektor
- Erfahrung auf allen Kapitalebenen
  - als Haupteigentümer
  - durch Joint Ventures
  - durch Kreditvergabe
  - durch Beratungsarbeit



## Erfolgsgeschichte seit 2012\*

- 325.000.000 USD im Transaktionsvolumen
- mit einer Fläche von 2.800.000 Quadratfuß
- aktueller Portfoliowert von 150.000.000 USD (alle Asset-Typen)

\* Diese Angaben sind vom 18.12.2019 und weichen deshalb von den Angaben im Prospekt vom 12.11.2019 ab.



## Marktentwicklungen erkennen und nutzen

### Mehr als nur Steine

Seit mehr als einem Jahrzehnt ist Glenfield Capital führend bei erfolgreichen Immobilienpartnerschaften, indem es innovative Investitionslösungen anbietet, die alle Erwartungen übertreffen. Während Glenfields Geschichte der Wertschöpfung für Investoren ein tiefes Marktverständnis widerspiegelt, verpflichtet sich Glenfield zu etwas noch Wichtigerem: zu langfristigen Beziehungen.

*„Alles, was wir tun, stellt sicher, dass unsere Partner die besten Einblicke, das beste Fachwissen und die beste Beratung erhalten, die wir zu bieten haben. Kein anderes Unternehmen verbindet die analytischen und persönlichen Aspekte von Immobilieninvestitionen so erfolgreich wie wir.“*

(Zitat: James Cate, Inhaber Glenfield Capital)

Angaben Glenfield  
Stand 12-2019



# Investitionsmöglichkeiten finden, die andere verpassen

## Akquisitionsansatz

Glenfields Akquisitionsstrategie verfolgt einen aktiven Ansatz, bei dem auf die Marktkennntnis von Experten zurückgegriffen wird, um Chancen zu identifizieren. Bei der Bestimmung des grundlegenden Wertes jedes Vermögensgegenstandes wird gewissenhaft vorgegangen.

Glenfield wendet jederzeit strenge operative Vorschriften an, die ihrer Auffassung nach die Eckpfeiler für die Wertsteigerung, Stabilisierung und Stärkung eines erfolgreichen Portfolios sind.

## Aktuelles Gewerbeimmobilien-Portfolio

Marktwert: 135.000.000 USD

Größe: 990.000 Quadratfuß\* (63.639 qm)

Geografische Lage: Südosten der USA

\* SF (square feet) = Quadratfuß; 1 SF entspricht 0,092903 m<sup>2</sup>



## Aktuelle Mieterliste

- Aetna/CVS Health
- Wells Fargo
- Aaron´s Inc
- SS&C Technologies
- Oracle
- Bank of America
- Dover Corporation
- Centene
- GSA



## Kreditgeber

- Sun Trust Bank
- Principal RE Investors
- BBVA Compass
- Synovus Bank
- United Community Bank

Angaben Glenfield  
Stand 12-2019

# Aktuelles Office Portfolio

Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.



**Chastain Center – Atlanta, GA**

ERWERB – Dezember 2019	
Kapitalinvestition	USD 19.000.000
Größe in SF*	305.000
Belegung	86 %
Bewertung	USD 46.000.000
Wert pro SF*	USD 152
Mieter mit hoher Kreditwürdigkeit mit über 7 Jahren durchschnittlicher Mietvertragsrestlaufzeit; erhebliche Investitionen in Mietflächen in jüngster Zeit.	



**Gramercy Woods – Jacksonville, FL**

ERWERB – April 2019	
Kapitalinvestition	USD 19.700.000
Größe in SF*	420.000
Belegung	85 %
Bewertung	USD 53.000.000
Wert pro SF*	USD 126
Jährliche Ausschüttungen bis heute von 10%; Class-A-Büroportfolio: 4 Gebäude und 2 Parkhäuser, Mietverträge mit sehr guten Bonitäten.	



**1441 Main-Columbia, SC**

ERWERB – Juni 2017	
Kapitalinvestition	USD 9.300.000
Größe in SF*	265.000
Belegung	89 %
Bewertung	USD 36.000.000
Wert pro SF*	USD 136
Jährliche Ausschüttungen bis heute von 14%; das Investment beinhaltet außerdem eine 25%ige Beteiligung an der angrenzenden 2,5 Hektar großen Parkplatzfläche.	

## Beispiele sonstiger Vermögenswerte und Verlauf der jüngsten Transaktionen



**Peachtree North Portfolio – Atlanta, GA**

VERKAUF – September 2019	
Verkaufspreis	USD 43.900.000
Preis pro SF*	USD 113
Einkaufspreis pro SF*	USD 96
IRR**	9,2 %
EK-Multiple	1,4 x
Die Immobilien wurden während des Eigentumsverhältnisses im Laufe der Jahre stark renoviert; ein Gebäude gewann den begehrten Preis TOBY Award von BOMA.	



**Lakeside at Spalding Triangle – Atlanta, GA**

VERKAUF – Februar 2019	
Verkaufspreis	USD 31.562.000
Preis pro SF*	USD 122
Einkaufspreis	USD 91
IRR**	41,2 %
EK-Multiple	2,4 x
Die Rekapitalisierung im Jahr 2017 führte zu einem 40%igen IRR auf Transaktions-ebene; die verbleibenden Minderheitsanteile wurden im Februar 2019 verkauft.	



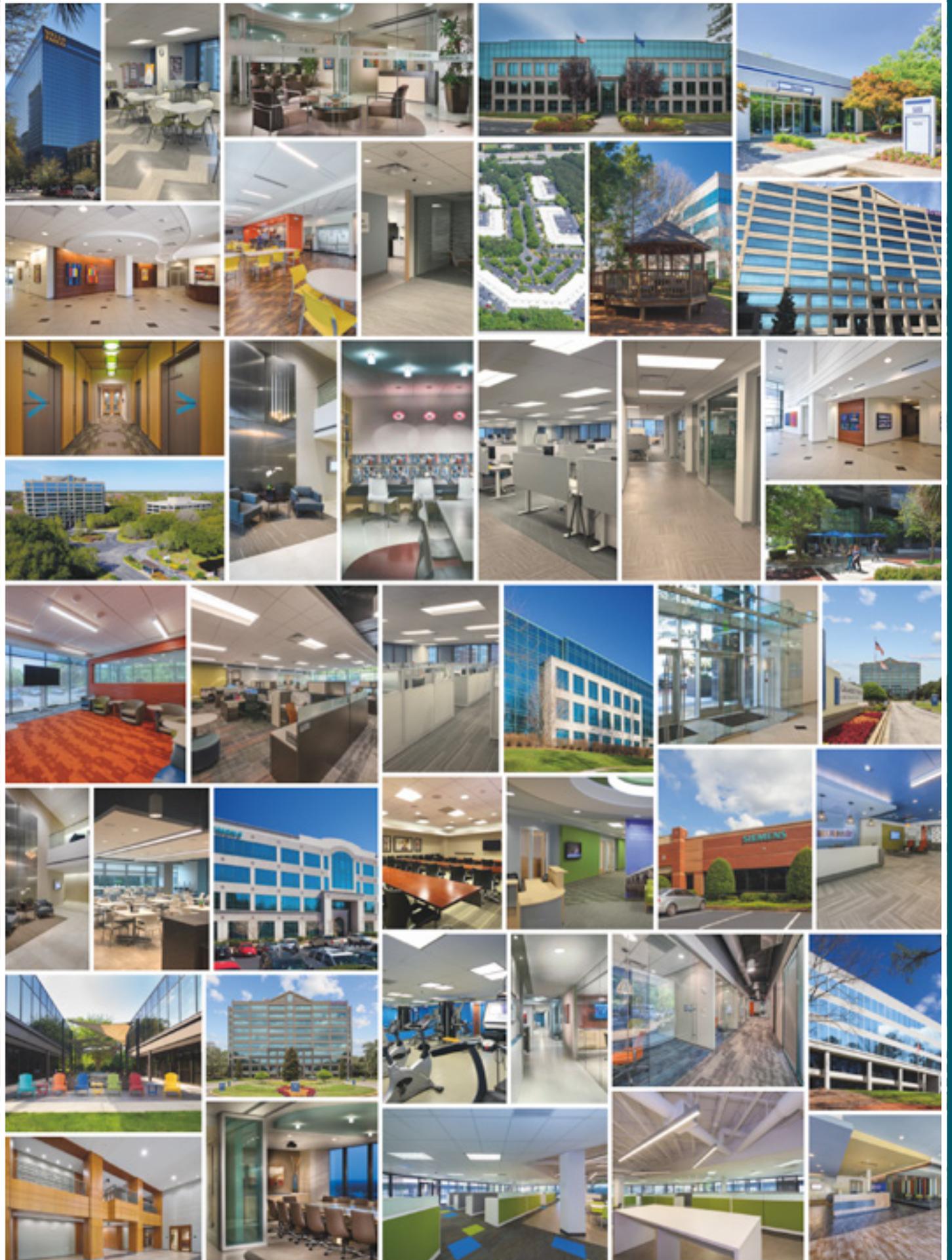
**Barrett Office Park – Atlanta, GA**

VERKAUF – Dezember 2018	
Verkaufspreis	USD 16.420.000
Preis pro SF*	USD 108
Einkaufspreis pro SF*	USD 59
IRR**	45,2 %
EK-Multiple	4,1 x
Zwei Gebäude im Portfolio – diese wurden in zwei separaten Transaktionen an einen der Mieter verkauft.	

\* SF (square feet) Quadratfuß entsprechen 0,092903 m<sup>2</sup>

\*\* Die IRR (Internal Rate of Return, interner Zinsfuß) ist eine in der Finanzmathematik häufig verwendete Methode für die Messung der Verzinsung einer Investition. Die Berechnung der IRR berücksichtigt die jeweiligen Zeitpunkte sowie die Beträge der Zahlungsströme und errechnet eine mathematische Verzinsung auf das gebundene Kapital der jeweiligen Anlage, wobei unterstellt wird, dass Auszahlungen ebenfalls zur IRR wieder angelegt werden. Ihre Basis ist daher nicht allein die ursprüngliche Investition. Die IRR ist daher nur sehr bedingt als Vergleichsmaßstab für verschiedene Investitionen geeignet. Ergebnisse, die auf der Grundlage der Methode des internen Zinsfußes ermittelt werden, können nur mit Ergebnissen anderer Kapitalanlagen verglichen werden, die nach der gleichen Methode und mit möglichst ähnlichem Kapitalbindungsverlauf errechnet worden sind.“

# Fotos verschiedener Glenfield Capital Immobilien



Sämtliche in dieser Werbemitteilung einschließlich des Deckblatts abgebildeten Fotos zeigen keine Immobilien aus dem Portfolio des DNL Prime Invest I. GmbH & Co. geschlossene Investment KG



Die vorliegenden Informationen dienen ausschließlich Werbe- und Informationszwecken und stellen somit keine Anlageberatung dar. Sie sollen lediglich einen ersten kurzen Überblick über die Emission geben. Es handelt sich bei den in diesem Dokument enthaltenen Angaben nicht um ein Angebot zum Kauf oder Verkauf der dargestellten Emission. Wertentwicklungen der Vergangenheit und Prognosen über die zukünftige Entwicklung sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verkürzt dargestellten Angaben zu dieser Beteiligung wird keine Gewähr übernommen. Die Angaben sind an Ihre persönlichen Bedürfnisse und Verhältnisse nicht angepasst und können eine individuelle Anlageberatung in keinem Fall ersetzen. Die Einzelheiten sowie insbesondere die neben den Chancen vorhandenen Risiken, die mit dieser Investition als unternehmerische Beteiligung verbunden sind, entnehmen Sie bitte ausschließlich dem Verkaufsprospekt, den darin abgedruckten Verträgen sowie den wesentlichen Anlegerinformationen und den Jahresberichten. Diese sind in deutscher Sprache kostenlos in elektronischer und gedruckter Form bei der HTB Hanseatische Fondshaus GmbH, An der Reeperbahn 4 A, 28217 Bremen, bei der DNL Vertriebsgesellschaft mbH & Co. KG, Burggrafenstraße 5, 40545 Düsseldorf, oder bei Ihrem Berater erhältlich.

### **DNL Exclusive Opportunity GmbH & Co. KG**

Burggrafenstraße 5  
40545 Düsseldorf

Telefon +49 (0)211 52 92 22 - 0  
Telefax +49 (0)211 52 92 22 - 20  
E-Mail [info@dnl-exclusive.de](mailto:info@dnl-exclusive.de)  
Web [www.dnl-exclusive.de](http://www.dnl-exclusive.de)

### **HTB Hanseatische Fondshaus GmbH**

An der Reeperbahn 4 A  
28217 Bremen

Telefon +49 (0)421 792839-0  
Telefax +49 (0)421 792839-29  
E-Mail [info@htb-fondshaus.de](mailto:info@htb-fondshaus.de)  
Web [www.htb-fondshaus.de](http://www.htb-fondshaus.de)