DNL

ERSTINFORMATION

Wells Fargo Tower, Columbia, South Carolina

HTB

Werbemitteilung
Stand: Juli 2020

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.

Risiken beim Immobilienerwerb
Es besteht das Risiko, dass der Erwerb der dargestellten Immobilie „Wells Fargo Tower“ nicht vollzogen wird. Stattdessen können andere weniger attraktive Immobilien erworben werden. Außerdem können sich der Wert der Immobilie und die daraus erzielbaren Erträge nach Ankauf deutlich schlechter entwickeln als geplant.

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 die 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.

Lobby Wells Fargo Tower

Wichtige Information vorab

Diese Broschüre stellt kein öffentliches Angebot und keine Aufforderung zur Beteiligung dar. Mit dieser Broschüre wird eine Immobilie beschrieben, die der AIF nach Prüfung und Bestätigung des Werts in den DNL Prime Invest I. erwerben will.

Zur Absicherung des Ankaufs wurde eine nicht bindende Kaufabsichtserklärung (LOI) gegenüber der Verkäuferin Glenfield Capital, Atlanta abgegeben. Die Einzelheiten zum DNL Prime Invest I. entnehmen Sie bitte ausschließlich dem Verkaufsprospekt und den wesentlichen Anlegerinformationen. Diese sind in deutscher Sprache kostenlos in elektronischer und gedruckter Form bei der HTB Hanseatische Fondshaus GmbH, An der Reeperbahn 4 A, 28217 Bremen und bei der DNL Vertriebsgesellschaft mbH & Co. KG, Burggrafenstraße 5, 40545 Düsseldorf, erhältlich.

Die in dieser Broschüre enthaltenen Angaben dienen lediglich Informationszwecken; für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen.

Wells Fargo Tower-1441 Main St, Columbia, South Carolina

Hiermit gibt die DNL-Glenfield, LP bekannt, dass sie für die Immobilie Wells Fargo Tower in Columbia, SC einen „Letter of Intent“ (LoI = Kaufabsichtserklärung) abgegeben hat.

Die DNL Prime Invest I. GmbH & Co. geschlossene Investment KG beabsichtigt, die Büroimmobilie Wells Fargo Tower, 1441 Main Street, Columbia SC, 29201 mittelbar über die DNL-Glenfield, LP in Atlanta zu erwerben.

Bevor die Immobilie angekauft wird, wird die deutsche Kapitalverwaltungsgesellschaft eine unabhängige Bewertung durch einen externen Bewerter nach den Regeln des KAGB beauftragen.

Auf den folgenden Seiten erhalten Sie umfangreiche Informationen bezüglich der Lage, wichtige Kennzahlen sowie Anschauungsmaterial über diese Immobilie.

Glenfield Capital, LLC

Inhaltsverzeichnis

Standort	6
Basisinformationen	7
Auszeichnungen	8
Belegung	9
Kennzahlen	10
Investmentbeschreibung	11
Fotos – Gebäude	12
Fotos – Außen	13
Fotos – Innen	14

Standort

Für ihre Niederlassung an der Main Street, der Hauptstraße in Columbia hat sich die Bank Wells Fargo einen markanten und attraktiven Standort gewählt. Nicht nur, dass Columbia die Hauptstadt des US-Bundesstaates South Carolina und der Amtssitz von Richland County ist – hier befindet sich auch der Hauptcampus der **University of South Carolina**, mit Fachrichtungen wie Sozialwissenschaften, Ingenieurwesen, Computer- und Informationswissenschaften, biologische und biomedizinische Wissenschaften sowie Psychologie und das größte Grundausbildungslager des US-Heeres, das **Fort Jackson**[1].

Rund 27.000 Studenten besuchen die Universität[2] und tragen somit zu der beachtlichen Einwohnerzahl von rund 132.000 Einwohner bei. Aufgrund des guten Rufes der Universität und den Vorzügen der Lebensbedingungen im Südosten der USA[3], ist die Anzahl der Studenten den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Die Stadt Columbia hat immer dafür Sorge getragen, dass die Studenten zu bezahlbaren Mieten in der Nähe des Campus wohnen können. In den nächsten zwei Jahren soll die Gesamtanzahl der Studenten auf circa 35.000 heranwachsen. Hierfür werden gerade neue Studenten-Appartements gebaut.

Columbia bietet neben ihrer sehr guten Universität auch für Touristen einige Sehenswürdigkeiten, wie das **South Carolina State Museum** – das größte Museum im Südosten der USA[4]. Das Stadtbild Columbias wirkt auf Besucher beinahe deutsch. Die Innenstadt bietet eine Menge Geschäfte zum Bummeln und in verschiedenen Restaurants gibt es sogar eine Auswahl typisch deutscher Gerichte mit Sauerkraut und Wurst.

Zahlreiche große Unternehmen haben in Columbia hier ihren Hauptsitz etabliert. Dazu zählen u.a. die **Technetics Group LLC**, die **Colonial Life & Accident Insurance Company** sowie das **Prisma Health Richland Hospital**[5], welches 1892 gegründet wurde und heute, mit über 20 Fachgebieten, eines der größten Krankenhäuser des Staates South Carolinas ist.

Columbia/SC

1 https://home.army.mil/jackson/index.php

2 https://www.usnews.com/best-colleges/university-of-south-carolina-3448

3 http://www.citypopulation.de/de/usa/cities/southcarolina/

4 http://scmuseum.org/

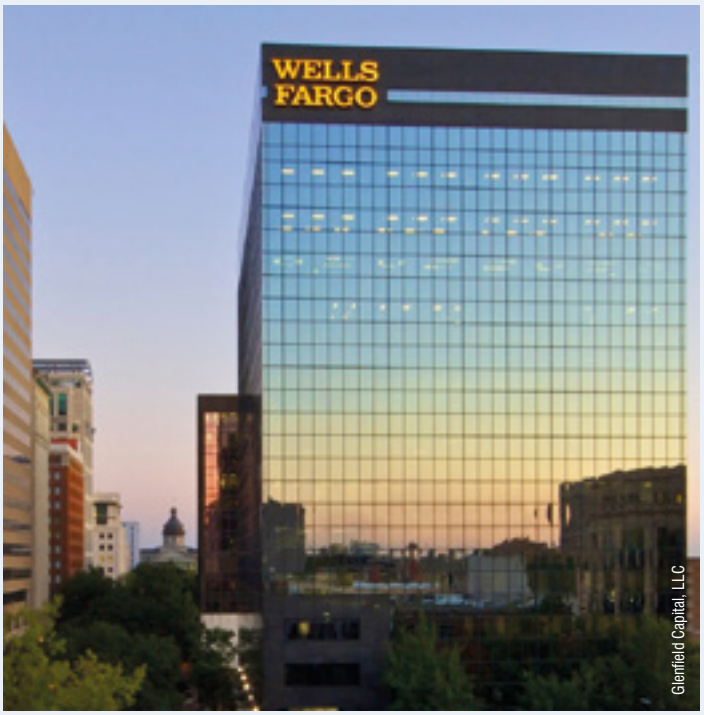
5 https://www.ahd.com/free_profile/420018/Prisma_Health_Richland_Hospital/Columbia/South_Carolina/

Basisinformationen

Mit der Immobilie Wells Fargo hat die DNL-Glenfield, LP eine überaus geeignete und sehr ansprechende Immobilie in bester Lage im Herzen Columbias gefunden. Die 16-geschossige Class A-Büroimmobilie wurde 1988 massiv erbaut und laufend instandgehalten.

Glenfield Capital LLC hat die Immobilie im Jahr 2017 angekauft und verschiedene Renovierungsmaßnahmen durchgeführt. Bei der Instandsetzung leerstehender Flächen wurde insbesondere darauf geachtet, diese hell und modern zu gestalten. So wurden beispielsweise Innenwände durch Glas mit modernsten Glasschiebetüren ersetzt.

Mittlerweile ist das Gebäude mit dem Energy-Star ausgezeichnet worden, was bedeutet, dass es im Vergleich zu anderen Büroimmobilien 96 Prozent energieeffizienter ist. Ebenso verfügt das Gebäude über die LEED-Gold-Zertifizierung (Abkürzung für Leadership in Energy and Environmental Design), das Nachhaltigkeitszertifikat bezogen auf Energieverbrauch und Umweltgestaltung. Die Mieter, von denen einige wiederholt ihre Mietverträge verlängert haben, genießen hier modernsten Komfort, geringe Nebenkosten und eine zentrale Lage.



Glenfield Capital, LLC

ERWERB – Juni 2017	
Kapitalbeteiligung	$ 9.300.000
SF[1]	264.857
Belegung	93,4 %
Bewertung	ca. $ 37.000.000
Wert PSF[2]	$ 140
Annualisierte Ausschüttungen bisher von 14 %; dies beinhaltet auch eine 25%ige Beteiligung an einem 2,5 Hektar großen Parkplatz.	

Im Erdgeschoss der Immobilie befindet sich ein kleines Café, das in Columbia wegen seiner besonderen Auswahl diverser und exotischer Kaffeesorten sehr geschätzt wird. Ein Konferenzcenter sowie ein Fitnessraum stehen den Mietern ebenfalls zur Verfügung.

Wie bei einer hochwertigen US-Immobilie ebenfalls üblich, befindet sich die komplette Technik, wie Elektrik, Wasserkontrolle und Steuerung der Klimaanlage, auf dem obersten Stockwerk.

1 264.857 SF = ca. 24.606 m^2

2 PSF = Price Per Square Foot (dt. Preis pro Quadratfuß)

Auszeichnungen

1441 Main ist ein knapp 25.000 qm großes Bürohochhaus der Klasse A im Herzen des Central Business District von Columbia.

Die Mieter genießen modernste Verbesserungen und eine Arbeitsumgebung von Weltklasse.

https://www.1441main.com/

Zu den Gebäude-einrichtungen gehören:

- Bequemer Zugang zu Restaurants, Hotels, Einkaufsmöglichkeiten, Kunst und beliebten Attraktionen
- Vollservice-Banking sowie ATM Geldautomaten
- Betreutes Parken für Besucher
- Conference Suite mit WiFi, Präsentationsgeräten und Küche
- Fitness Center
- „Drip on Main“, ein Restaurant in lokalem Besitz im Hauptgeschoss, von Zagat zum besten unabhängigen Kaffeehaus in South Carolina gewählt
- Klimakontrollierte Lagerung vor Ort
- Energy Star Geräte, energieeffiziente Beleuchtung durch Lichtsensoren
- Wasserarmaturen für niedrigen Verbrauch

Belegung

Glenfield Capital, LLC

Mieter

- Wells Fargo Bank, N.A.
- Absolute Total Care, Inc.
- AT&T Services
- Duck Creek Technologies LLC
- General Services Administration (US Attorney's Office)
- Janney Montgomery Scott, LLC
- Millender Elder Law LLC
- Robert Half International, Inc.
- U.S. Bank National Association
- Scott and Company, LLC
- Varner Resources, Inc.
- McCormick Taylor, Inc.
- CDM Smith, Inc.
- Bowman & Brooke, LLP
- Navatek LLC

Kennzahlen

Mieter	Firmenbeschreibung	Etage	Gesamtfläche	Mietvertrag	Bemerkung
Wells Fargo Bank, N.A.	Tochtergesellschaft des US-amerikanischen Finanzdienstleistungs-unternehmens Wells Fargo	P, 15, 16	49.030 sf	31.12.2028	Vertragsverlängerung jüngst zugestimmt und abgeschlossen mit $ 26,48 per sf
Absolute Total Care, Inc.	hundertprozentige Tochtergesellschaft der Centene Corporation (ein Fortune-500-Unternehmen)	3, 9, 11	45.300 sf	30.09.2021	Expandierung- Verlegung auf anderes Stockwerk mit mehr verfügbarer Fläche
AT&T Services	nordamerikanischer Telekommunikationskonzern	3	3.419 sf	31.10.2023	
Duck Creek Technologies	im Technologiegeschäft tätig	4, 14	29.979 sf	30.06.2025	
General Services Administration (US Attorneys Office)	Die General Services Administration ist eine unabhängige Behörde der Bundesregierung der Vereinigten Staaten zur Unterstützung und Verwaltung der verschiedenen Bundesbehörden	5, 6, 7	41.663 sf	31.12.2026	Langzeitmieter (über 30 Jahre) - haben Erweiterung auf weitere Suite vorgenommen - Verlängerung mit $ 24,72 per sf
Janney Montgomery Scott, LLC	Finanzberatung	7	8.343 sf	30.09.2023	
Millender Law	Bereitstellung von Rechtsdienstleistungen für ältere Menschen und Personen mit besonderen Bedürfnissen und deren Familien.	7	2.448 sf	31.08.2021	
Robert Half Int'l	Personalvermittlung	7	3.078 sf	31.05.2024	
US Bank, N.A	Bank mit Historie ins Jahr 1863	7	2.525 sf	28.02.2023	
Scott and Company, LLC	führendes Unternehmen in den Bereichen Buchhaltung, Steuern und Beratung	8	7.002 sf	31.10.2021	in Verhandlung um weitere Fläche
Varner	einer der größten Modeeinzelhändler in Skandinavien	8	1.343 sf	30.06.2022	
Varner Res		8	2.735 sf	30.06.2022	
McCormick	Full-Service-Tiefbauunternehmen	8	1.939 sf	30.06.2020	Vertragsverlängerung zugestimmt mit $ 23,69 per sf
CDM Smith, Inc.	international tätiges Ingenieur- und Bauunternehmen in den Geschäftsfeldern Wasser, Umwelt, Infrastruktur, Bauwerke, Energie und Geotechnik	10	14.920 sf	30.04.2025	
Bowman & Brooke, LLP	Anwaltskanzlei	12	19.700 sf	31.12.2021	in Verhandlung
Navatek	weltweit führend in der Konstruktion und Analyse von Schiffsrumpfformen, Meeresstrukturen	14	8.764 sf	20.09.2027	$ 23,50 per sf
Management Office, Office Center		P	4.512 sf	/	
DRIP Cafè		P	636 sf		
Fitness Center		BSMT	1.059 sf	/	
VACANT		8, 10	17.521 sf	/	

Belegt	247.336 sf	93,4%
Frei	17.521 sf	6,6%
Total	264.857 sf	

* 1 SF = 0,092903 m²

Investmentbeschreibung

Das Investment sieht die Beteiligung für deutsche Anleger an einem deutschen Publikums-Alternativen Investment Fonds (P-AIF) 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.

Einnahmequellen

Erlöse aus Vermietung und Verkauf der erworbenen Immobilien

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

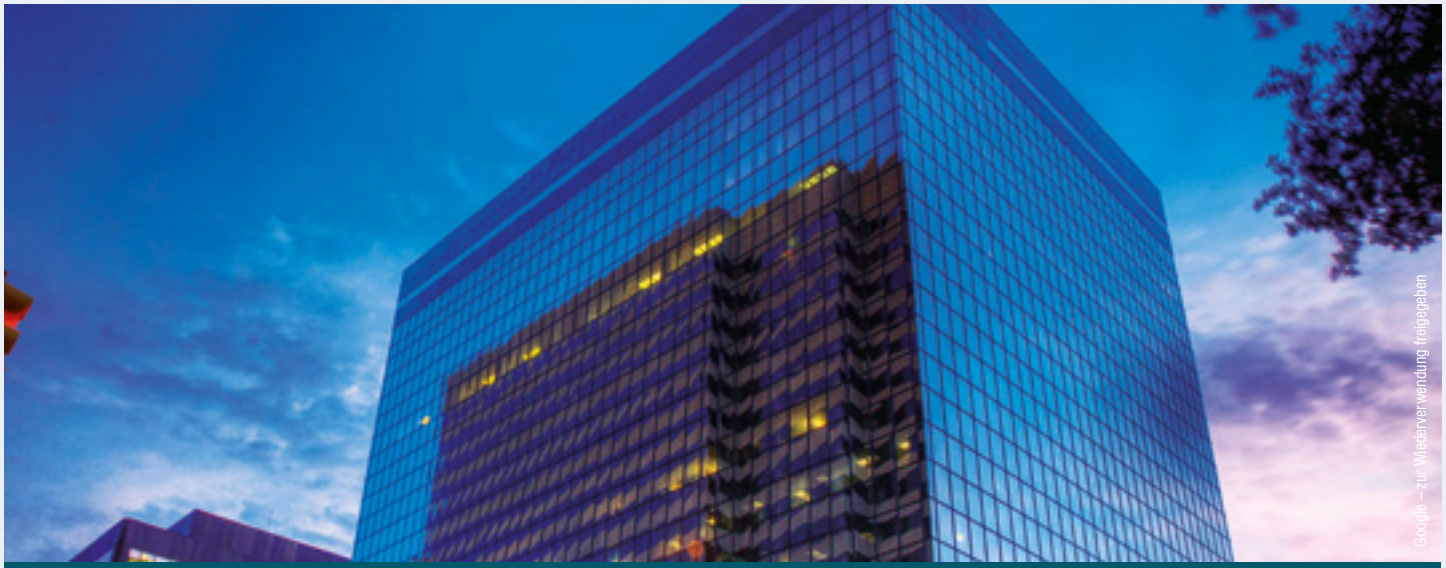
Einkunftsart

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.)

Prognostizierte Eckdaten

- **Geplantes Platzierungsvolumen**
  50.000.000 US-Dollar
- **Anlegertyp**
  Deutsche Anleger
- **Mindestbeteiligung**
  10.000,00 US-Dollar
- **Agio**
  5,00 %
- **Einzahlungsvariante**
  Einmalzahlung nach Beitritt
- **Geplante Anlagedauer**
  31.12.2026
- **Geplante Vorabverzinsung**
  5,0 % p. a. ab dem Tag der Gutschrift der Einzahlung bis zum 31.12.2020
- **In Aussicht gestellte Ausschüttung**
  Angestrebte Ausschüttungen von ca. 7 % p.a. nach Abschluss der Investitionsphase
- **In Aussicht gestellter Anlageerfolg**
  Gesamtmittelrückfluss von ca. 160,8 %

Fotos – Gebäude



Wells Fargo Tower – seitlicher Blick

Wells Fargo Tower – frontaler Blick von Main Street

Wells Fargo Tower – seitlicher Blick von Main Street

Fotos – Außen

Skyline von Columbia mit Blick auf Wells Fargo Tower

DRIP – Kleines Café im Erdgeschoss des Wells Fargo Tower

Columbia/SC

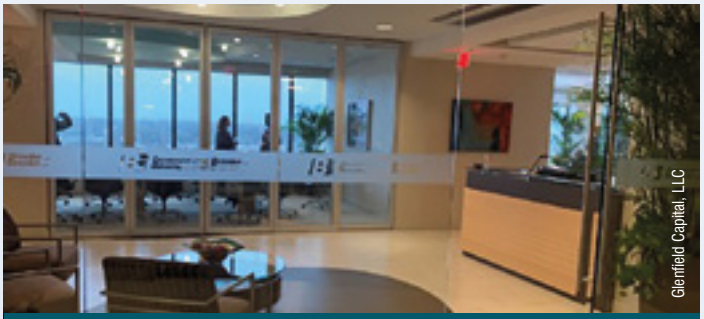
Fotos – Innen

Lobby

Büroräume mit neu eingesetzten Glas-Schiebetüren

Eingangsbereich

Frei verfügbare und mietbare Konferenzräume



Teil der Räumlichkeiten des Mieters „Bowman & Brooke, LLP“

Sean Pavone/shutterstock.com

DNL Vertriebsgesellschaft mbH & 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
Web www.dnl-exclusive.de

Überreicht durch:

FONDS KOMPETENZ.DE

PCI GmbH & Co. KG
Schillerstraße 12 • 56567 Neuwied
Tel.: 02631 97730 • Fax: 02631 9773 11
E-Mail: info@FondsKompetenz.de