DEUTSCHE FINANCE GROUP

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 21 –
CLUB DEAL BOSTON IV – GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG

PRODUKT-INFORMATION

DEUTSCHE FINANCE GROUP

FUND 21

ÜBERBLICK

DEUTSCHE FINANCE GROUP

Die DEUTSCHE FINANCE GROUP mit Sitz in München und Präsenzen in London, Madrid, Zürich, Luxemburg und Denver ist eine internationale Investmentgesellschaft und bietet Investoren Zugang zu institutionellen Märkten und exklusiven Investments in den Bereichen Private Equity Real Estate, Immobilien und Infrastruktur.

Die DEUTSCHE FINANCE GROUP verfügt über ein einzigartiges Netzwerk zu institutionellen Investoren und sichert somit den Zugang zu Investitionsstrategien, die dem breiten Markt nicht zur Verfügung stehen.

Als internationale Investmentgesellschaft ist die DEUTSCHE FINANCE GROUP in den Geschäftsbereichen Strategieberatung, Investment Management, Fund Management, Anlageberatung und Anlegerverwaltung tätig. Außergewöhnliche Prime-Investments der DEUTSCHE FINANCE GROUP werden über renditestarke, institutionelle Club Deals realisiert – eine exklusive Investmentstrategie, die Privatinvestoren bisher nicht zugänglich war.

2005

GRÜNDUNG

15

MANDATE INSTITUTIONELLE INVESTOREN

20

INVESTMENT-STRATEGIEN[1]

> 10

MILLIARDEN EURO VERWALTETES VERMÖGEN[2]

150

MITARBEITER

20

INTERNATIONALE AUSZEICHNUNGEN

[1] Inklusive Investment Funds, sonst. Investmentstrategien und Fonds-Advisory.
[2] Stand 30.06.2022

ERFOLGREICHER INVESTIEREN MIT INSTITUTIONELLEN CLUB DEALS

BEISPIELE VON INSTITUTIONELLEN CLUB DEALS DER DEUTSCHE FINANCE GROUP

OLYMPIA EXHIBITION CENTRE LONDON

Eines der aktuell größten europäischen Prime-Investments der DEUTSCHE FINANCE GROUP ist das Wertsteigerungsprojekt „Olympia Exhibition Centre“ in London. Das 1,6 Mrd. GBP Projekt wird bis 2025 zu einem der führenden Kunst-, Unterhaltungs- und Ausstellungszentren der britischen Hauptstadt ausgebaut. Die mehr als 130 Jahre alte Immobilie im viktorianischen Stil wurde 2017 in einem Club Deal mit institutionellen Investoren erworben und im Rahmen eines umfangreichen Masterplans komplett neu gestaltet.

Bei „Olympia“ handelt es sich um ein 6 Hektar großes Grundstück in Kensington/Hammersmith, einer bevorzugten Lage im Zentrum Londons. Das Grundstück ist mit dem „Olympia Exhibition Centre“ bebaut, dem größten Messe und Ausstellungszentrum Londons, und veranstaltet jedes Jahr mehr als 220 Messen und Ausstellungen mit über 1,5 Mio. Besuchern. Olympia ist eine sogenannte Off-Market-Transaktion, was bedeutet, dass Projekt wurde innerhalb des Netzwerkes der DEUTSCHE FINANCE GROUP akquiriert und nicht öffentlich angeboten.

Neben einer Monopolfunktion in London im Bereich von Event-, Messe- und Ausstellungsflächen und einem daraus resultierenden stabilen laufenden Cashflow verfügte Olympia bereits beim Ankauf über umfangreiche Entwicklungspotenziale. Beim Erwerb von Olympia wurde eine Analyse bezüglich weiterer Standortpotenziale für Optimierungs- und Erweiterungsmöglichkeiten durchgeführt, und ein umfangreicher Projekt-Masterplan erstellt. Der Projekt-Masterplan beinhaltet die Erweiterung des aktuellen Messebetriebes, die Entwicklung von zwei Hotels, Büro-, Einzelhandels- und Gastronomieflächen, einem Theater sowie einem Konzertsaal. Durch Intensive Gespräche mit potenziellen Mietinteressenten konnten bereits für wesentliche Flächen Verträge unterzeichnet werden.

OLYMPIA EXHIBITION CENTRE – LONDON

Über die DEUTSCHE FINANCE GROUP können sich Privatanleger an breit diversifizierten Portfolios institutioneller Investmentstrategien oder an konkreten Direktinvestments über Club Deals aus den Bereichen Private Equity Real Estate, Immobilien und Infrastruktur beteiligen.

Dabei fokussiert sich die DEUTSCHE FINANCE GROUP bei Club Deals bevorzugt auf sog. Wertsteigerungsstrategien. Im Gegensatz zu cashflow-orientierten Core-Strategien, bei denen sich die Gesamtrendite nicht selten auf die laufenden Mieteinkünfte beschränkt, wird der Großteil der Rendite bei Wertsteigerungsstrategien durch aktives Asset-Management und die Repositionierung erzielt. Wesentlicher Erfolgsfaktor bei der Realisierung von Wertsteigerungsstrategien ist die detaillierte Analyse der aktuellen Situation sowie der daraus resultierenden Werttreiber. Nur so ist es möglich, maßgeschneiderte Optimierungsmaßnahmen zu entwickeln und das Investment durch kreative Lösungen im Markt neu zu positionieren. Je effizienter dieser Prozess realisiert werden kann, desto höher ist der Erfolg.

INSTITUTIONELLE CLUB DEALS

CLUB DEALS DER DEUTSCHE FINANCE GROUP

MANDARIN ORIENTAL RESIDENCES
685 FIFTH AVENUE - NEW YORK

THE RALEIGH HOTEL
MIAMI BEACH

VORTEILE

Bei einem institutionellen Club Deal kooperieren in der Regel mehrere institutionelle Investoren als Partner, um ein Immobilienprojekt gemeinsam erfolgreich zu realisieren. Die Details des Club Deals werden dabei zwischen den beteiligten, institutionellen Investoren vereinbart, wichtige Entscheidungen werden gemeinsam getroffen. Die Vorteile von institutionellen Club Deals liegen dabei auf der Hand: es handelt sich stets um maßgeschneiderte, streng kontrollierte Investments mit flexibler Ausgestaltung und Einbezug in elementare Entscheidungsprozesse. Anlagestrategien lassen sich zielgenau und effektiv realisieren, weil die Partner gleiche Interessen verfolgen. Ein weiterer Vorteil dieses Investitionsansatzes ist zudem die geringere Abhängigkeit von Marktzyklen. Durch die zu realisierenden Wertsteigerungsmaßnahmen werden die Cashflows des jeweiligen Investments optimiert und der Marktwert auf einem höheren Niveau stabilisiert, zunächst unabhängig von der jeweiligen Marktentwicklung.

530 BROADWAY
NEW YORK

MANDARIN ORIENTAL RESIDENCES
BEVERLY HILLS - LOS ANGELES

COCA COLA BUILDING
711 FIFTH AVENUE - NEW YORK

BEREITS PLATZIERTE CLUB DEALS FÜR PRIVATANLEGER

101 SOUTH STREET – SOMERVILLE/BOSTON

BOSTON LIFE SCIENCE OFFICE DEVELOPMENT I

101 SOUTH STREET SOMERVILLE BOSTON

CLUB DEAL BOSTON I

FAKTEN:

Platzierung: 2019

Fondsvolumen: 40 Mio. US-Dollar („USD“)

Geplante Laufzeit: 31.12.2022

Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss[1]:
140 % der von den Anlegern geleisteten Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag)nach US-Steuern, vor deutschen Steuern.
Platzierungszeitraum: 3 Wochen

Erfolgte Ausschüttung: Februar 2022
Erfolgter Gesamtmittelrückfluss: 140,1 % der von den Anlegern geleisteten Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) nach US-Steuern, vor deutschen Steuern.

Beendigung des Investmentfonds zum 31.03.2022 durch Gesellschafterbeschluss (9 Monate vor der geplanten Beendigung des Investmentfonds).

[1] Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss: Das Basisszenario basiert auf der Grundlage der prognostizierten Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie Nebenkosten des Anlageobjekts, der prognostizierten laufenden Verwaltungskosten für im Rahmen der Investitionsstruktur des Anlageobjekts beteiligten Gesellschaften sowie der prognostizierten Veräußerungserlöse für das Anlageobjekt. Im Rahmen dieses Szenarios wurde ein Gesamtmittelrückfluss (einschließlich der Rückzahlung der Einlage) an die Anleger in Höhe von 140 % der von den Anlegern geleisteten Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) nach US-Steuern, vor deutschen Steuern prognostiziert.

BEREITS PLATZIERTE CLUB DEALS FÜR PRIVATANLEGER

ONE BOYNTON WAY – SOMERVILLE/BOSTON

BOSTON LIFE SIENCE OFFICE DEVELOPMENT II

ONE BOYNTON WAY SOMERVILLE BOSTON

CLUB DEAL BOSTON II

FAKTEN:

Platzierung: 2021

Fondsvolumen: 58 Mio. US-Dollar („USD“)

Befristete Laufzeit: 30.06.2025

Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss[1]: 140 % der von den Anlegern geleisteten Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag), nach US Steuern (in Deutschland Freistellung der Einkünfte von der Besteuerung unter Progressionsvorbehalt).

Im Falle einer negativen bzw. positiven Abweichung des im Basisszenario angenommenen Veräußerungserlöses in Höhe von 15 % ergibt sich ein prognostizierter Gesamtmittelrückfluss von 123 % bzw. 154 % der von den Anlegern geleisteten Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) nach US-Steuern (in Deutschland Freistellung der Einkünfte von der Besteuerung unter Progressionsvorbehalt).[2]

Platzierungszeitraum: 5 Wochen

[1] Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss: Das Basisszenario basiert auf der Grundlage der prognostizierten Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie Nebenkosten des Anlageobjekts, der prognostizierten laufenden Verwaltungskosten für im Rahmen der Investitionsstruktur des Anlageobjekts beteiligten Gesellschaften sowie des prognostizierten Veräußerungserlöses für das Anlageobjekt. Im Rahmen dieses Szenarios wird ein Gesamtmittelrückfluss (einschließlich der Rückzahlung der Einlage) an die Anleger in Höhe von 140 % der von den Anlegern geleisteten Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) nach US-Steuern prognostiziert. In Deutschland Freistellung der Einkünfte von der Besteuerung unter Progressionsvorbehalt.

[2] Mit Abweichungen von den angestrebten Anlagezielen ist zu rechnen. Die vorstehende Abweichungsanalyse stellt im Fall der dargestellten negativen und positiven Abweichungen nicht den ungünstigsten oder besten anzunehmenden Fall dar. Das bedeutet, dass es auch zu anderen, darüber hinausgehenden negativen oder positiven Abweichungen kommen kann (siehe hierzu diesen und den Abschnitt „Risikohinweise (Auszug)“). Aussagen über die Eintrittswahrscheinlichkeit einzelner Szenarien sind nicht möglich. Die Darstellung lässt keinen Rückschluss auf die tatsächliche Wertentwicklung der Anlage zu. Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Erfahrungsgemäß nimmt die Prognosesicherheit ab, je weiter sie in die Zukunft gerichtet ist.

BEREITS PLATZIERTE CLUB DEALS FÜR PRIVATANLEGER

15 MCGRATH HIGHWAY – SOMERVILLE/BOSTON

BOSTON LIFE SCIENCE OFFICE DEVELOPMENT III

15 MCGRATH HIGHWAY SOMERVILLE BOSTON

CLUB DEAL BOSTON III

FAKTEN:

Platzierung: 2022

Fondsvolumen: 135 Mio. US-Dollar („USD“)

Befristete Laufzeit: 30.06.2026

Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss[1]:
140 % der von den Anlegern geleisteten Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag), nach US Steuern (in Deutschland Freistellung der Einkünfte von der Besteuerung unter Progressionsvorbehalt).

Im Falle einer negativen bzw. positiven Abweichung des im Basisszenario angenommenen Veräußerungserlöses in Höhe von 15 % ergibt sich ein prognostizierter Gesamtmittelrückfluss von 123 % bzw. 155 % der von den Anlegern geleisteten Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) nach US-Steuern (in Deutschland Freistellung der Einkünfte von der Besteuerung unter Progressionsvorbehalt).[2]

Platzierungszeitraum: 8 Wochen

[1] Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss: Das Basisszenario basiert auf der Grundlage der prognostizierten Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie Nebenkosten des Anlageobjekts, der prognostizierten laufenden Verwaltungskosten für im Rahmen der Investitionsstruktur des Anlageobjekts beteiligten Gesellschaften sowie des prognostizierten Veräußerungserlöses für das Anlageobjekt. Im Rahmen dieses Szenarios wird ein Gesamtmittelrückfluss (einschließlich der Rückzahlung der Einlage) an die Anleger in Höhe von 140 % der von den Anlegern geleisteten Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) nach US-Steuern prognostiziert. In Deutschland Freistellung der Einkünfte von der Besteuerung unter Progressionsvorbehalt.

[2] Mit Abweichungen von den angestrebten Anlagezielen ist zu rechnen. Die vorstehende Abweichungsanalyse stellt im Fall der dargestellten negativen und positiven Abweichungen nicht den ungünstigsten oder besten anzunehmenden Fall dar. Das bedeutet, dass es auch zu anderen, darüber hinausgehenden negativen oder positiven Abweichungen kommen kann (siehe hierzu diesen und den Abschnitt „Risikohinweise (Auszug)“). Aussagen über die Eintrittswahrscheinlichkeit einzelner Szenarien sind nicht möglich. Die Darstellung lässt keinen Rückschluss auf die tatsächliche Wertentwicklung der Anlage zu. Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Erfahrungsgemäß nimmt die Prognosesicherheit ab, je weiter sie in die Zukunft gerichtet ist.

NEUER CLUB DEAL FÜR PRIVATANLEGER

◀ 0 WINDSOR/99 SOUTH STREET – SOMERVILLE/BOSTON ▶

BOSTON LIFE SCIENCE OFFICE DEVELOPMENTS

Die Life Sciences haben sich sowohl als Wissenschaftsfeld als auch als wirtschaftlicher Sektor über die letzten Jahre mit einer enormen Dynamik weiterentwickelt. Modernste Technologie und Digitalisierung tragen insbesondere zum Fortschritt bei und dienen somit dem Wohl und der Gesundheit der Bevölkerung.

Die pharmazeutische Industrie gehört weltweit zu den bedeutendsten Wirtschaftszweigen und spielt deshalb eine wichtige Rolle bei der Stärkung der globalen Wirtschaft. Sie trägt mithilfe des medizinischen Fortschritts zur Gesundheit und Lebensqualität der Menschen bei, steigert die Produktivität unserer Gesellschaft und setzt wichtige Impulse in einem globalen Wachstumsmarkt. Sie bringt den Patienten nicht nur neue, sondern auch revolutionäre Medikamente und stellt eine bedeutende Anzahl an Arbeitsplätzen bereit.

Im Jahr 2021 hat der Life Sciences Sektor angesichts der Covid-Pandemie erneut einen Bedeutungszuwachs erlebt. Gefragt sind weiterhin hoch innovative Medizin- und Pharmaprodukte. Grundlage dafür sind innovative Forschungseinrichtungen, die international gesehen auf höchstem Niveau agieren, erstklassige Universitäten und außeruniversitäre Forschung.

Die Nachfrage nach medizinischen Leistungen steigt und vor diesem Hintergrund ist zukünftig sowohl mit wachsenden als auch neuen Unternehmen zu rechnen, die nach Flächen, nicht nur für Labore und zu Forschungszwecken, Ausschau halten. Wegen der hohen Forschungsintensität von Life Science Unternehmen ist die räumliche Nähe zu öffentlichen und privaten Forschungseinrichtungen eines der wichtigsten Ansiedelungskriterien.

CLUB DEAL BOSTON IV

FAKTEN:

Vertriebsstart: Q3 2022

Fondsvolumen: 200 Mio. US-Dollar („USD“)

Befristete Laufzeit: 31.12.2026

Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss[1]:
140 % der von den Anlegern geleisteten Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag), nach US-Steuern (in Deutschland Freistellung der Einkünfte von der Besteuerung unter Progressionsvorbehalt).

Im Falle einer negativen bzw. positiven Abweichung der im Basisszenario angenommenen Veräußerungserlöse der Anlageobjekte in Höhe von 15 % ergibt sich ein prognostizierter Gesamtmittelrückfluss von 122 % bzw. 158 % der von den Anlegern geleisteten Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) nach US-Steuern (in Deutschland Freistellung der Einkünfte von der Besteuerung unter Progressionsvorbehalt).[2]

[1] Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss: Das Basisszenario basiert auf der Grundlage der prognostizierten Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie Nebenkosten der Anlageobjekte, der prognostizierten laufenden Verwaltungskosten für im Rahmen der Investitionsstruktur der Anlageobjekte beteiligten Gesellschaften sowie der prognostizierten Veräußerungserlöse für die Anlageobjekte. Im Rahmen dieses Szenarios wird ein Gesamtmittelrückfluss (einschließlich der Rückzahlung der Einlage) an die Anleger in Höhe von 140 % der von den Anlegern geleisteten Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) nach US-Steuern prognostiziert. In Deutschland Freistellung der Einkünfte von der Besteuerung unter Progressionsvorbehalt.

[2] Mit Abweichungen von den angestrebten Anlagezielen ist zu rechnen. Die vorstehende Abweichungsanalyse stellt im Fall der dargestellten negativen und positiven Abweichungen nicht den ungünstigsten oder besten anzunehmenden Fall dar. Das bedeutet, dass es auch zu anderen, darüber hinausgehenden negativen oder positiven Abweichungen kommen kann (siehe hierzu diesen und den Abschnitt „Risikohinweise (Auszug)“). Aussagen über die Eintrittswahrscheinlichkeit einzelner Szenarien sind nicht möglich. Die Darstellung lässt keinen Rückschluss auf die tatsächliche Wertentwicklung der Anlage zu. Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Erfahrungsgemäß nimmt die Prognosesicherheit ab, je weiter sie in die Zukunft gerichtet ist.

MARKTÜBERBLICK

LAB-OFFICES ALS NEUE IMMOBILIENKLASSE

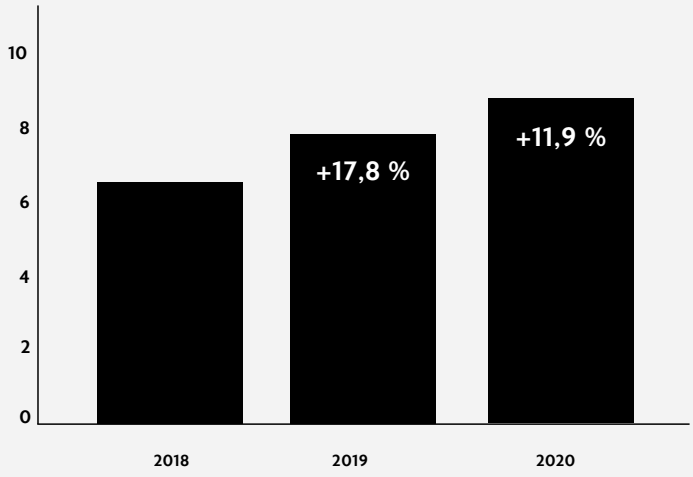
Lab-Offices sind eine Spezialform von Büroimmobilien, die es Unternehmen aus dem Biowissenschaftssektor ermöglichen, Medikamente und Behandlungen für das Gesundheitswesen zu entwickeln. Da die Nachfrage nach medizinischen Leistungen kontinuierlich steigt, ist zukünftig sowohl mit wachsenden als auch neuen Unternehmen zu rechnen, die nach Gewerbeflächen über klassische Labore zu Forschungszwecken hinaus Ausschau halten. Wegen der hohen Forschungsintensität von Life Science Unternehmen ist die räumliche Nähe zu öffentlichen und privaten Forschungseinrichtungen eines der wichtigsten Ansiedelungskriterien. Dies hat in den USA beispielsweise zur Clusterung von Laborflächen in den küstennahen Märkten von Boston, San Francisco und San Diego geführt. Die Mieten für Laborflächen in den Cluster-Märkten sind höher als die traditionellen Class-A-Büromieten. Dies liegt daran, dass das Umbauen der vorhandenen Büros in leistungsfähige Labore einen erheblichen strukturellen, technischen und betrieblichen Aufwand nötig macht, der sehr kostspielig ist. Folglich sind die meisten Bürogebäude nicht für einen Umbau geeignet.

TRENDS IM US-LABORMARKT

Entwicklung der Fläche in den 5 größten US-Life Science-Clustern, in Mio. m^2

8,8 MIO. M^2

betrug die kommerzielle Laborfläche Anfang 2020 in den wichtigsten US-Science-Clustern. Zusätzlich zu weiteren Millionen m^2, die derzeit im Bau sind, gibt es eine bemerkenswerte Zunahme an Umwandlungen anderer Immobilienarten in Laborflächen. Trotz der Zunahme an Flächen, steigen aufgrund der enormen Nachfrage die Mieten weiter.



Quelle: CBRE Research, Stand: 01.03.2021

Der Markt um Cambridge und Boston wird weiterhin die stärkste Nachfrage in der Branche verzeichnen und so werden auch die benachbarten Teilmärkte von ihrer Nähe zum Boston-Cambridge Cluster profitieren. Boston verzeichnete in den letzten Jahren ein stetiges Beschäftigungswachstum und dürfte in der nahen Zukunft ein ähnliches Wachstum erfahren.

Der Life Science Markt hat keine Anzeichen für eine Verlangsamung aufgrund von COVID-19 gezeigt – vielmehr hat er von neuen Forschungen und Finanzmitteln profitiert, die aufgrund der Pandemie entstanden sind. Die Life Science Branche in Boston war während des gesamten Jahres 2020 ein Lichtblick für Innovation und Hoffnung. Während der Büromarkt bis 2021 instabil blieb, wird Bostons Rolle bei der Entwicklung von Impfstoffen und Behandlungen für COVID-19 und eine große Anzahl anderer bedeutender Krankheiten die Nachfrage auf absehbare Zeit weiter vorantreiben. Die hohen Vorvermietungsquoten neuer Projekte der nächsten Jahre lassen zudem nicht auf eine Verlangsamung der Vermietungsaktivitäten schließen.

Auch die Aussichten bezüglich Venture Capital-Finanzierungen sind positiv. Besonders davon profitieren wird auch

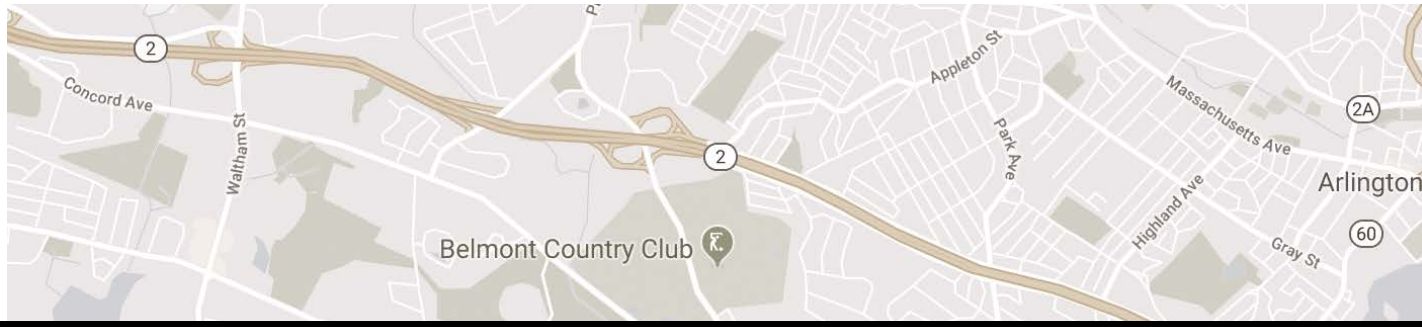
die Biowissenschaftsbranche, da die Pandemie Veränderungen in der Gesundheitsbranche beschleunigt hat. Der Großraum Boston zieht aufgrund seiner Konzentration hochqualifizierter Talente und seinem lokalen institutionellen Fokus auf Biowissenschaften einen überdurchschnittlichen Anteil der Forschungsgelder für Biowissenschaften an.

MARKTÜBERBLICK BOSTON

Boston ist die Hauptstadt und die bevölkerungsreichste Stadt des Commonwealth of Massachusetts in den Vereinigten Staaten. Sie umfasst ca. 125 km² und ist die 24. bevölkerungsreichste Stadt in den Vereinigten Staaten von Amerika. Mit einer geschätzten Bevölkerung von 675.600 Einwohnern im Jahr 2020 ist sie zudem auch die einwohnerstärkste Stadt Neuenglands. Die Stadt ist der wirtschaftliche und kulturelle Anker einer wesentlich größeren statistischen Metropolregion (MSA) namens Greater Boston, zu der 2016 schätzungsweise 4,8 Mio. Menschen gezählt wurden und die als zehntgrößte MSA des Landes gilt.

Heute ist Boston ein florierendes Zentrum für wissenschaftliche Forschung. Die vielen Colleges und Universitäten in der Region Boston machen die Stadt weltweit führend im Bereich der höheren Bildung, wie z. B. Recht, Medizin, Ingenieurwesen und Wirtschaft. Außerdem gilt Boston mit fast 5.000 Start-Ups als globaler Vorreiter für Innovation und Unternehmertum. Bostons wirtschaftliche Basis umfasst außerdem Finanzen, professionelle und geschäftliche Dienstleistungen, Informationstechnologie, Regierungsaktivitäten und Biotechnologie. Die Haushalte in der Stadt weisen die höchste durchschnittliche Philanthropie-Rate in den Vereinigten Staaten auf. Unternehmen und Institutionen zählen in Bezug auf ökologische Nachhaltigkeit und Investitionen zu den besten des Landes. Seitdem die Stadt einer Gentrifizierung unterzogen wurde, hat sie mit die höchsten Lebenshaltungskosten in den Vereinigten Staaten, nichtsdestotrotz weilt sie in der Rangliste der lebenswürdigsten Städte der Welt weit oben.

Im Großraum Boston sind viele Eliteakademie- und Forschungseinrichtungen sowie erstklassige medizinische Einrichtungen beheimatet. Die Region rühmt sich mit 250.000 Studenten an über 52 Hochschuleinrichtungen, darunter die international renommierten Universitäten Harvard und MIT (Massachusetts Institute of Technology), die etwas außerhalb von Cambridge und Somerville liegen. Die Wirtschaft in Boston wird von einer großen Konzentration an Fachleuten aus dem Gesundheitswesen angetrieben, darunter über 30.000 Wissenschaftler und andere Arbeitnehmer, die direkt in der Biotechnologie-Branche beschäftigt sind. In den letzten zehn Jahren hat die Biowissenschaftsbranche über 22.000 Arbeitsplätze geschaffen, was Boston zum Spitzenplatz für Technologie- und Wissenschaftsressourcen macht. Das Ergebnis der Fokussierung der Region auf den direkten Zugang zu Top-Talenten ist nun ein Cluster, das über eine aktive Investorengemeinschaft verfügt. Dies macht Boston zu einem sehr attraktiven Ziel für Unternehmer. Dementsprechend hat Boston die meisten Patente pro Einwohner, pro Kopf, ist die Nr. 2 in der Risikokapital-Finanzierung und die Nr. 2 in der Anzahl der Börsengänge. Heimat vieler weltweit führender Technologie- und Biowissenschaftsunternehmen ist das Kendall Square Viertel in East Cambridge, von einigen sogar als „die innovativste Quadratmeile der Welt“ angepriesen. Als Epizentrum der Biowissenschaftsbranche in den Vereinigten Staaten wird der Cambridge-Markt immer wettbewerbsfähiger und erweist sich als einer der widerstandsfähigsten Märkte des Landes.

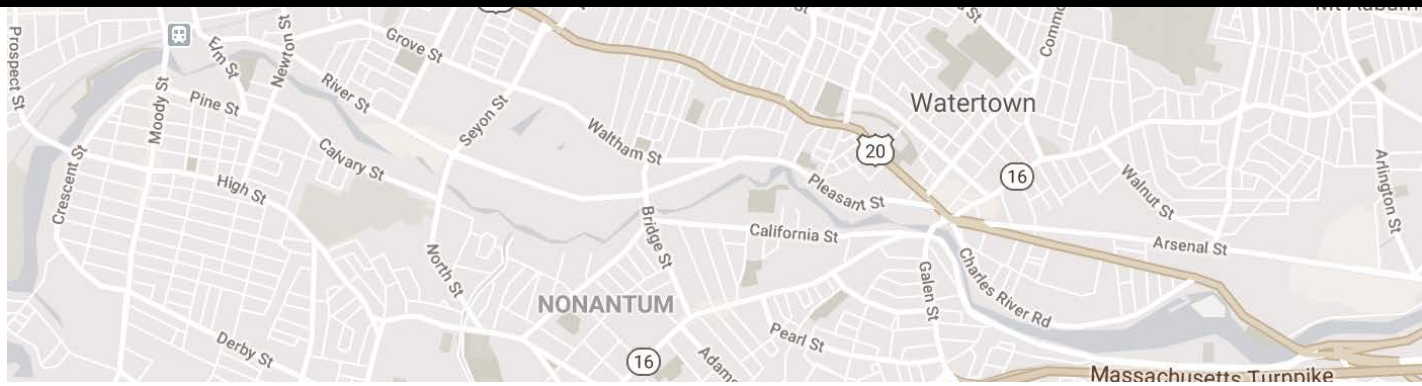


675.600
Einwohner
(City Boston | Stand 2020)

250.000
Studenten

4,8 Mio.
Einwohner
(Metropolregion Greater Boston | Stand 2016)

52 Universitäten und Hochschulen
im Großraum Boston, darunter Harvard, MIT (Massachusetts Institute of Technology) und Tufts.



Boston übertrifft die Nation in Bezug auf Wohlstand und Bildungsstand, rund die Hälfte der Bevölkerung verfügt über einen akademischen Abschluss, während der nationale Durchschnitt etwa bei einem Drittel liegt. Mit dem starken Wachstum, dem der Technologiesektor in den letzten Jahren in den USA unterlag, hat der Großraum Boston von einem höheren Einkommensniveau und einer verbesserten Demografie profitiert.

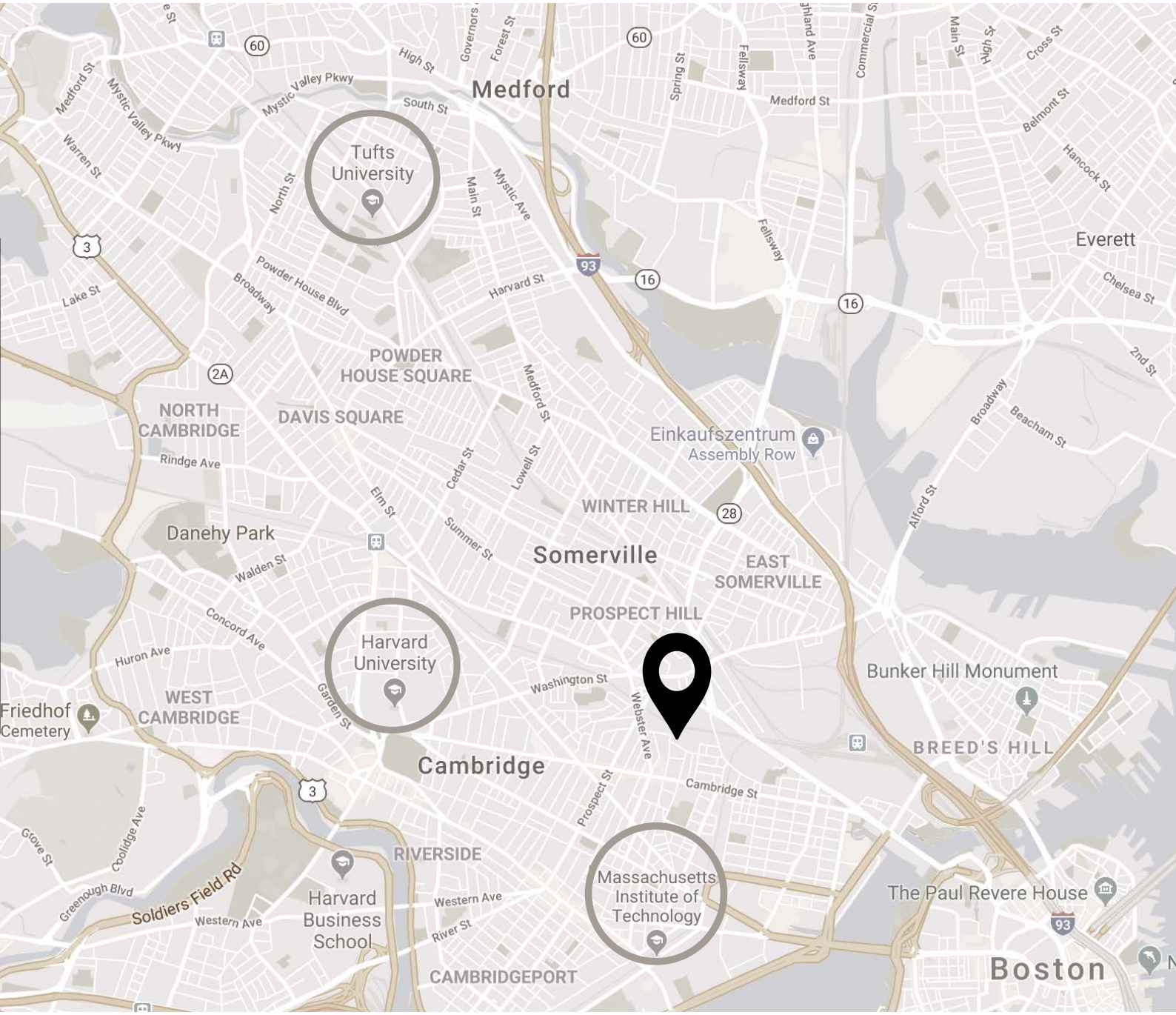
STANDORT SOMERVILLE

Somerville ist eine Stadt, die nordwestlich direkt an Boston und nördlich an Cambridge im Middlesex County, Massachusetts, USA, grenzt. Nach Schätzungen der US-Volkszählung von 2020 hat die Stadt eine Gesamtbevölkerung von 81.045 Bewohnern. Sie ist somit die am dichtesten besiedelte Gemeinde in Neuengland. Mit einer Fläche von 4,12 Quadratmeilen hat die Stadt damit eine Dichte von 19.671 Einwohnern pro Quadratmeile.

Aufgrund der Nähe von Somerville zu Top-Universitäten wie HARVARD, MIT (Massachusetts Institute of Technology) und TUFTS, gibt es in der Stadt einen ständigen Zustrom von Studenten und jungen Fachleuten.

Seit die „Red Line“ des Bostoner U-Bahn-Systems 1985 durch Somerville verlängert wurde, hat die Stadt eine enorme Aufwertung erfahren. Dies gilt insbesondere für die Gegend zwischen Harvard und Tufts.

Aufgrund ihrer herausragenden Lage haben diverse Projektentwickler die Stadt in ihren Fokus genommen. Mit



dem lokalen Talent-Pool, der geographischen Nähe zu Boston und den Universitäten, dem Transportsystem und dem vorhandenen Projektentwicklungsland, verfügt Somerville über alle notwendigen Voraussetzungen, um von Bostons Platz an der Sonne in der Welt der Biowissenschaften zu profitieren. Nach dem ersten Proof-of-Concept werden sich die Labor- und Büroprojekte in der ganzen Stadt zweifellos häufen, wenn die Biowissenschaftsbranche vom Kendall Square in die Außenbereiche expandiert.

Somerville profitiert von seiner guten Anbindung an das Straßennetz sowie an das öffentliche Verkehrsnetz der Metropolregion Boston. Die Stadt wird von zwei Schnellbahnhöfen bedient, einer „Red Line-Station“ am Davis Square im Nordwesten der Stadt und einer „Orange Line-Station“ am Assembly Square im Osten der Stadt.

Über die durch Somerville verlaufende Massachusetts Route 28 oder die Interstate 93 gelangt man in wenigen Minuten ins Stadtzentrum von Boston. Der Logan International Airport, der Hauptflughafen Bostons, ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 50 Minuten zu erreichen, mit dem Auto sogar in ca. 20 Minuten. Zudem steht das Langzeitprojekt der Green Line Extension (GLX) kurz vor Fertigstellung. Die Green Line Extension ist ein Bauprojekt zur nordwestlichen Verlängerung der „Green Line“ der Stadtbahn Massachusetts Bay Transportation Authority (MBTA) nach Somerville und Medford, zwei Vororte von Boston. Der Linienverkehr zur Union Square Station, welche die nächstgelegene Station des Boynton Yards Campus ist, wurde Ende März 2022 aufgenommen. Durch diese Erweiterung ist der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz und die Verbindung an die Stadt Boston vom Standort der Anlageobjekte in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar

NEUER CLUB DEAL FÜR PRIVATANLEGER

DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 21

CLUB DEAL BOSTON IV
BOSTON LIFE SCIENCE OFFICE DEVELOPMENT

ANLAGEOBJEKTE

Der Investmentfonds investiert als Co-Investor mittelbar in zwei neu zu errichtende Labor- und Büroimmobilien an der Ecke South Street und Earle Street sowie am Windsor Place, Somerville, Massachusetts, USA, deren Flächen überwiegend zu Labor- und Bürozwecken genutzt werden sollen und an mehrere Mieter vermietet werden sollen, sowie in mehrere mittelbar und unmittelbar angrenzende Grundstücke, die an der Windsor Street und/oder der South Street, Somerville, Massachusetts, USA, belegen sind, die an diese Grundstücke angrenzen oder in unmittelbarer Nähe zu diesen Grundstücken belegen sind. Die Grundstücke sollen baurechtlich beplant bzw. fortentwickelt werden.

Die Labor- und Büroimmobilie an der Ecke South Street und Earle Street („Anlageobjekt 99 South Street") soll auf einem voraussichtlich ca. 3.400 m² großen Grundstück neu errichtet werden und nach Fertigstellung zwölf oberirdische und fünf unterirdische Geschosse umfassen. Die elf oberirdischen Geschosse, die als Labor- und Büroflächen ausgebaut werden sollen, verfügen über eine Nettomietfläche von ca. 34.400 m² und sind auf maximale Flexibilität der Anforderungen durch die Mieter ausgelegt. Im Erdgeschoss stehen insgesamt ca. 900 m² flexibel nutz- und vermietbare Flächen zur Verfügung, die gesamte Nettomietfläche beträgt somit ca. 35.300 m². Die fünf unterirdischen Geschosse dienen als Parkgarage für ca. 270 Pkw sowie als Fahrradgarage für die Mieter. Der Baubeginn ist für das vierte Quartal 2022 geplant und die Fertigstellung soll im dritten Quartal 2025 erfolgen.

Die Labor- und Büroimmobilie am Windsor Place („Anlageobjekt 0 Windsor") soll auf einem voraussichtlich ca. 3.000 m² großen Grundstück neu errichtet werden und nach Fertigstellung neun oberirdische und vier unterirdische Geschosse umfassen. Die acht oberirdischen Geschosse, die als Labor- und Büroflächen ausgebaut werden sollen, verfügen über eine Nettomietfläche von ca. 27.000 m² und sind auf maximale Flexibilität der Anforderungen durch die Mieter ausgelegt. Im Erdgeschoss stehen insgesamt ca. 900 m² flexibel nutz- und vermietbare Flächen zur Verfügung, die gesamte Nettomietfläche beträgt somit ca. 27.900 m². Die vier unterirdischen Geschosse dienen als Parkgarage für ca. 250 Pkw sowie als Fahrradgarage für die Mieter. Der Baubeginn ist für das vierte Quartal 2023 geplant und die Fertigstellung soll im ersten Quartal 2026 erfolgen.

Bei den Grundstücken handelt es sich um mehrere Einzelgrundstücke mit einer Gesamtfläche von rd. 23.800 m². Die Grundstücke liegen mittelbar oder unmittelbar angrenzend

0 WINDSOR/99 SOUTH STREET – SOMERVILLE/BOSTON

an den neu entstehenden Boynton Yards Campus, wo derzeit ein großer Wissenschafts- und Innovationscampus entsteht, der Labor- und Bürogebäude, Wohnungen und öffentliche Grünflächen umfasst. Die erste Phase der Boynton Yards-Campusentwicklung, ein Labor- und Bürogebäude in der 101 South Street, wurde Ende 2021 fertiggestellt und ein zweites Labor- und Bürogebäude befindet sich derzeit im Bau.

Für den „Investment Fund 21 – Club Deal Boston IV“ wird die DEUTSCHE FINANCE GROUP Privatanlegern eine exklusive Investitions-Tranche in Höhe von 200 Mio. USD anbieten, bei einer Mindesteinzahlung in Höhe von 25.000 USD (zzgl. bis zu 5 % Ausgabeaufschlag der gezeichneten Kommanditeinlage), wobei höhere Anlagebeträge durch 1.000 USD ohne Rest teilbar sein müssen und einer voraussichtlichen Kapitalbindung von bis zu 4,5 Jahren. Es wird ein Gesamtmittelrückfluss von 140 % der von den Anlegern geleisteten Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) nach US-Steuern (in Deutschland Freistellung der Einkünfte von der Besteuerung unter Progressionsvorbehalt) prognostiziert.[1]

[1] Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

WERBUNG
Marketinganzeige

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 21

Dieses Factsheet ist eine Marketinganzeige, die ausschließlich Werbezwecken dient. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt und die wesentlichen Anlegerinformationen, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen.

FONDSTYP	Geschlossener Publikums-AIF / Alternativer Investmentfonds **(„AIF“)**
NAME DES ALTERNATIVEN INVESTMENTFONDS	DF Deutsche Finance Investment Fund 21 – Club Deal Boston IV – GmbH & Co. geschlossene InvKG **(„Investmentfonds“)**
ANLAGEOBJEKTE DES INVESTMENTFONDS	Der Investmentfonds investiert als Co-Investor mittelbar in zwei neu zu errichtende Labor- und Büroimmobilien an der Ecke South Street und Earle Street sowie am Windsor Place, Somerville, Massachusetts, USA, deren Flächen überwiegend zu Labor- und Bürozwecken genutzt werden sollen und an mehrere Mieter vermietet werden sollen, sowie in mehrere mittelbar und unmittelbar angrenzende Grundstücke, die an der Windsor Street und/oder der South Street, Somerville, Massachusetts, USA, belegen sind, die an diese Grundstücke angrenzen oder in unmittelbarer Nähe zu diesen Grundstücken belegen sind. Die Grundstücke sollen baurechtlich beplant bzw. fortentwickelt werden. Die Labor- und Büroimmobilie an der Ecke South Street und Earle Street („Anlageobjekt 99 South Street“) soll auf einem voraussichtlich ca. 3.400 m² großen Grundstück neu errichtet werden und nach Fertigstellung zwölf oberirdische und fünf unterirdische Geschosse umfassen. Der Baubeginn ist für das vierte Quartal 2022 geplant und die Fertigstellung soll im dritten Quartal 2025 erfolgen. Die Labor- und Büroimmobilie am Windsor Place („Anlageobjekt 0 Windsor“) soll auf einem voraussichtlich ca. 3.000 m² großen Grundstück neu errichtet werden und nach Fertigstellung neun oberirdische und vier unterirdische Geschosse umfassen. Der Baubeginn ist für das vierte Quartal 2023 geplant und die Fertigstellung soll im ersten Quartal 2026 erfolgen. Bei den Grundstücken handelt es sich um mehrere Einzelgrundstücke mit einer Gesamtfläche von rd. 23.800 m² („Anlageobjekt Grundstücke“). Die Grundstücke liegen mittelbar oder unmittelbar angrenzend an den neu entstehenden Boynton Yards Campus. Die Anlagestrategie hinsichtlich der Grundstücke besteht darin, die Grundstücke in eine für Immobilienprojektentwicklungen sinnvolle Größe zusammenzulegen bzw. aufzuteilen, die Grundstückseinheiten baurechtlich neu zu beplanen, die erforderlichen Maßnahmen für eine künftige Immobilienprojektentwicklung durchzuführen. Im Rahmen der durch den Investmentfonds getätigten Investition in die Grundstücke werden jedoch unmittelbar keine eigenen Immobilienprojektentwicklungen bzw. die Bebauung der Grundstücke mit Immobilien durchgeführt.
GEPLANTES KOMMANDITKAPITAL	Es ist beabsichtigt, das Kommanditkapital des Investmentfonds während der Beitrittsphase schrittweise auf plangemäß 200 Mio. US-Dollar („**USD**“) zu erhöhen.
BETEILIGUNGSART	Mittelbare Beteiligung an dem Investmentfonds als Treugeber über die Treuhandkommanditistin. Jederzeitige Möglichkeit des Wechsels in die Stellung eines (Direkt-) Kommanditisten nach dem Ende der Beitrittsphase.
MINDESTBETRAG DER KOMMANDITEINLAGE	25.000 USD, höhere Beträge müssen durch 1.000 USD ohne Rest teilbar sein.
AUSGABEAUFSCHLAG (AGIO)	Bis zu 5 % der gezeichneten Kommanditeinlage.
BEITRITTSPHASE	Bis zum 30.06.2023. Die Komplementärin ist berechtigt, die Beitrittsphase bis längstens zum 31.12.2023 zu verlängern.
EINZAHLUNG DER GEZEICHNETEN KOMMANDITEINLAGE	Der Gesamtbetrag der Kommanditeinlage zzgl. Ausgabeaufschlag ist innerhalb von 14 Tagen nach Zugang des Begrüßungsschreibens des Investmentfonds zu zahlen.
LAUFZEIT DES INVESTMENTFONDS	Befristete Laufzeit bis zum 31.12.2026. Verlängerung der Laufzeit um insgesamt bis zu zwei Jahre durch Gesellschafterbeschluss mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen möglich. Eine ordentliche Kündigung der Beteiligung an dem Investmentfonds ist während der Laufzeit ausgeschlossen, eine außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund ist hingegen möglich. Es bestehen hinsichtlich der Beteiligung keine sonstigen Rückgaberechte für die Anleger.
PROGNOSTIZIERTER GESAMTMITTELRÜCKFLUSS[1, 2]	140 % der Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) PROGNOSE Im Falle einer negativen bzw. positiven Abweichung der im Basisszenario angenommenen Veräußerungserlöse der Anlageobjekte in Höhe von 15 % ergibt sich ein prognostizierter Gesamtmittelrückfluss von 122 % bzw. 158 % der Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) nach US-Steuern.[2] Die verfügbare Liquidität des Investmentfonds, die nicht für Investitionen verwendet wird bzw. als Liquiditätsreserve vorgesehen ist, soll an die Anleger ausgeschüttet werden. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren; es kann zur Aussetzung von Auszahlungen kommen. Es besteht das Risiko, dass Auszahlungen und Rückzahlungen an die Anleger gemindert werden oder völlig ausbleiben oder dass die Rückzahlungen später erfolgen, als von der KVG prognostiziert wurde und von den Anlegern erwartet wird.
STEUERLICHE EINKUNFTSART	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
KAPITALVERWALTUNGS-GESELLSCHAFT („KVG“)	DF Deutsche Finance Investment GmbH

[1] Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.
[2] Nach US-Steuern. In Deutschland Freistellung der Einkünfte von der Besteuerung unter Progressionsvorbehalt.

RISIKOHINWEISE (AUSZUG)

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 21

Die vorliegende Beteiligung an dem Investmentfonds ist aufgrund ihres Charakters einer unternehmerischen Beteiligung mit verschiedenen Risiken sowohl auf Ebene des Investmentfonds, der Zweckgesellschaften, der Beteiligungsgesellschaften, der Projektgesellschaften sowie der Objektgesellschaften im Rahmen der Investitionsstruktur der Anlageobjekte wie auch des Anlegers verbunden. Für die Anlageentscheidung des Anlegers sollten 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 Verkaufsprospekt in Kapitel 8 „Risiken" (Seite 59 – 79) zu entnehmen.

RISIKEN DER BETEILIGUNG (AUSZUG)

MEHRSTÖCKIGE BETEILIGUNGSSTRUKTUR

Bestandteil der Anlagestrategie des Investmentfonds ist es, über separate Zweckgesellschaften jeweils in der Rechtsform einer Limited Liability Company nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware, die Investitionen in die Anlageobjekte als Co-Investor über die Beteiligung an jeweils nachgelagerten Beteiligungsgesellschaften, jeweils (Immobilien-) Gesellschaften in der Rechtsform einer Limited Partnership nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware, die vergleichbar einer deutschen Kommanditgesellschaft (Personengesellschaft) ausgestaltet sind, zu tätigen. Die Beteiligungsgesellschaften werden sich ihrerseits als Co-Investor an den jeweils nachgelagerten Projektgesellschaften, jeweils eine Limited Liability Company nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware, beteiligen. Die Projektgesellschaften werden sich ihrerseits jeweils an einer das jeweilige Anlageobjekt unmittelbar haltenden Objektgesellschaft, jeweils eine Limited Liability Company nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware, beteiligen.

Der Investmentfonds wird als Co-Investor im Rahmen der jeweiligen Investitionsstruktur an den Anlageobjekten mittelbar als Minderheitsgesellschafter beteiligt sein. Als Minderheitsgesellschafter sind die Mitspracherechte und Einflussnahmemöglichkeiten des Investmentfonds auf Ebene der Beteiligungsgesellschaften, der Projektgesellschaften und der Objektgesellschaften begrenzt. Diesbezüglich besteht das Risiko, dass der Investmentfonds aufgrund seiner Minderheitenposition Geschäftsführungsentscheidungen und Gesellschafterbeschlüsse auf Ebene der Beteiligungsgesellschaften, der Projektgesellschaften sowie der Objektgesellschaften nicht maßgeblich beeinflussen kann und diese anders ausfallen als von dem Investmentfonds erwartet oder gewünscht. Dies kann nachteilige Auswirkungen auf die Rückflüsse an die Anleger haben und gegebenenfalls zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen.

PROJEKTENTWICKLUNGSRISIKEN, BAUMÄNGEL

Die Durchführung von Immobilienprojekten, wie die vorliegenden Projektentwicklungen und Errichtung der Labor- und Büroimmobilien, ist oftmals technisch und organisatorisch aufwändig und in vielen Projektphasen können Fehler schwerwiegende Folgen haben. So können bereits kleine Fehler in der Planung zu einem erheblichen Mehraufwand gegenüber den Planzahlen führen und erhebliche Verzögerungen durch die Behebung der Fehler begründen. Auch während der Bauphase können bei komplexen technischen Strukturen leichter Baumängel auftreten, was zu deutlich erhöhten Kosten im Zusammenhang mit der Baumängelbeseitigung führen kann und auch eine Wertminderung der Immobilienprojekte zur Folge haben könnte. Sind Baumängel aufgetreten, kann die technische Komplexität zu Verzögerungen und hohen Kosten in Gerichtsprozessen durch notwendige Gutachten zur Sachverhaltsaufklärung führen. Auch besteht das Risiko, dass die Schäden durch Baumängel nicht eindeutig dem Verursacher zugeordnet werden können und dass deswegen eine Durchsetzung des Anspruchs unmöglich wird. Eine Realisierung von Projektentwicklungsrisiken kann nachteilige Auswirkungen auf die Wertentwicklung der Anlageobjekte haben und auch zum Totalausfall der Rückflüsse an die Anleger oder sogar zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals der Anleger führen.

MARKT- UND STANDORTENTWICKLUNG

Regionale Einflussgrößen sowie allgemeine wirtschaftliche Entwicklungen können die mittelbaren Immobilieninvestitionen des Investmentfonds maßgeblich beeinflussen. So kann eine negative Marktentwicklung die Vermietungssituation und die Werthaltigkeit der Anlageobjekte unabhängig von deren Eigenschaften verschlechtern, da beispielsweise die Nachfrage nach Büroflächen am Standort der Labor- und Büroimmobilien oder die Nachfrage nach Bauland am Standort der Grundstücke zurückgeht. Hierdurch kann auch die langfristig erzielbare Marktmiete für die Anlageobjekte sinken. Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld und der Arbeitsgewohnheiten können Umbauten und zusätzliche Investitionen erforderlich machen und insoweit die Attraktivität der Anlageobjekte nachteilig beeinflussen. Die angestrebte wirtschaftliche Entwicklung des Investmentfonds ist unter anderem auch davon abhängig, wie sich am Standort der Anlageobjekte die Nachfrage nach vergleichbaren Immobilien entwickelt. Es ist nicht vorhersehbar, welchen Einfluss geplante Bauprojekte auf den Markt haben bzw. ob und in welchem Umfang heute noch nicht bekannte Immobilien im Umfeld der Anlageobjekte auf den Markt gelangen. Es ist auch nicht vorhersehbar, ob und in welchem Umfang durch Modernisierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen gleichwertige oder höherwertige bzw. wettbewerbsfähige Immobilien in der Umgebung der Anlageobjekte geschaffen werden. Die Wertentwicklung und langfristige Vermietbarkeit bzw. Nutzbarkeit sowie ein späterer Verkaufspreis der Anlageobjekte sind damit auch von den Veränderungen des Marktumfelds, den Arbeitsbedingungen sowie der Veränderung der Konkurrenzsituation abhängig. Derartige Risiken können sich nachteilig auf die Rückflüsse aus den Anlageobjekten an den

Investmentfonds und somit auf die Rückflüsse der Anleger auswirken oder sogar zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals der Anleger führen.

VERMIETUNG, LEERSTAND

Es besteht das Risiko, dass die neu errichteten Labor- und Büroimmobilien nicht den angenommenen Zuspruch erfahren und ein geplanter Vermietungsstand nicht erreicht werden kann (Leerstandsrisiko) und in diesem Zusammenhang zusätzliche Leerstandskosten anfallen (Nebenkosten). Darüber hinaus trägt der Investmentfonds mittelbar das Bonitätsrisiko hinsichtlich der Mieter der Anlageobjekte. Sollten Mieter ihren mietvertraglichen Verpflichtungen nicht, nicht fristgemäß bzw. nicht in voller Höhe nachkommen oder sollten Mieter zahlungsunfähig werden, was insbesondere auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie oder vergleichbarer Ereignisse auf die Wirtschaft nicht ausgeschlossen werden kann, würde dies zu erheblichen Einnahmenausfällen bei den Anlageobjekten und bei wirtschaftlicher Betrachtung mittelbar bei dem Investmentfonds führen. Ein mit Insolvenz zusammenhängender Mieterwechsel und eine Verschlechterung der Konditionen bei der Anschlussvermietung oder ein (auch teilweiser) Leerstand können zu einer unter Umständen erheblichen Verringerung der Mieteinnahmen führen. Es ist auch möglich, dass bei einem Mieterwechsel die Laufzeit eines neu abgeschlossenen Mietvertrags kürzer ist als die Laufzeit des ursprünglichen Mietvertrags. Ausbleibende oder verringerte Mieteinnahmen, Leerstandszeiten, sowie die im Zusammenhang mit etwaigen Mieterwechseln oder Anschlussvermietungen etwaig notwendigen Umbau- oder Renovierungsmaßnahmen und sonstige damit verbundene Kosten (z. B. Maklergebühren) können das wirtschaftliche Ergebnis der Anlageobjekte schmälern. Auch können geringere Mieteinnahmen unter Umständen im Rahmen der Veräußerung der Anlageobjekte zu einem geringeren Veräußerungserlös führen, da die erzielbaren Mieteinnahmen ein wichtiger Faktor bei der Bestimmung des Verkaufspreises sind.

WERTENTWICKLUNG, VOLATILITÄT

Die nachhaltige Ertragskraft und die Wertentwicklung der Anlageobjekte sind nicht vorhersehbar. Sie werden von zahlreichen Faktoren, wie Standort und Standortentwicklung, demografische Entwicklung, Zustand und Ausstattung der Anlageobjekte, alternative Nutzungsmöglichkeiten, technischer Fortschritt, Mietentwicklung und Vermietungsstand sowie den wirtschaftlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen, beeinflusst. Zudem wirkt sich eine etwaige Wertsteigerung der Anlageobjekte erst zugunsten der Anleger aus, wenn insbesondere die in der Investitionsphase angefallenen Initialkosten, die nicht zur Wertbildung der Anlageobjekte beitragen, in vollem Umfang durch eine Wertsteigerung aufgeholt wurden. Auch niedrigere als die angestrebten Mieteinnahmen sowie die Restlaufzeit von Mietverträgen zum Zeitpunkt der Veräußerung können sich negativ auf die Höhe des angestrebten Verkaufspreises auswirken. Der Verkauf der Anlageobjekte ist durch keine vertragliche Vereinbarung gesichert. Der Investmentfonds kann insofern eine erhöhte Volatilität aufweisen. Es besteht das Risiko, dass die Anlageobjekte vorübergehend oder überhaupt nicht veräußert werden können, der jeweils angestrebte Verkaufspreis nicht erzielt werden kann oder die Veräußerung der Anlageobjekte erst zu einem späteren Zeitpunkt als angenommen durchgeführt werden kann. Die Rückflüsse an die Anleger können dadurch später als geplant erfolgen. In der Folge kann auch der Nettoinventarwert je Anteil am Investmentfonds einer erhöhten Volatilität unterliegen. Dies bedeutet, dass der Wert der Anteile an dem Investmentfonds auch innerhalb kurzer Zeiträume erheblichen Schwankungen unterworfen sein kann.

BESONDERE LIQUIDATIONS- BZW. VERÄUSSERUNGSRISIKEN

Der Erfolg eines Verkaufsprozesses ist wesentlich von verschiedenen Faktoren abhängig. Er kann durch die Bonität des Käufers und seine Abhängigkeit von einer Fremdfinanzierung beeinflusst werden. Die bloße Verkaufsabsicht kann sich unter Umständen nachteilig auf das jeweilige Anlageobjekt auswirken. Eine aufgrund von langen Verhandlungen gegebenenfalls andauernde Unsicherheit hinsichtlich der Eigentümersituation kann negativ auf vorhandene oder potenzielle Nutzer ausstrahlen. Sofern mangels Nachfrage ein alternativer Käufer nicht gefunden werden kann, besteht das Risiko, dass die Anlageobjekte länger als geplant gehalten werden müssen und die das jeweilige Anlageobjekt haltende Objektgesellschaft die Kosten der Instandhaltung (Instandhaltungsrisiko), das Risiko der Nutzung oder geringeren als prognostizierten Einnahmen (Einnahmerisiko) sowie das Risiko des Untergangs, der Beschädigung und der Verschlechterung des betreffenden Anlageobjekts (allgemeines Objektrisiko) tragen muss. Hierdurch können sich die Laufzeit oder die Liquidation des Investmentfonds verlängern und geplante Auszahlungen an die Anleger verzögern bzw. in geringerer Höhe als erwartet anfallen oder im äußersten Fall entfallen.

MAXIMALES RISIKO

Das maximale Risiko eines Anlegers besteht, insbesondere im Falle einer Fremdfinanzierung seiner Beteiligung, aus dem Totalverlust seiner geleisteten Kommanditeinlage nebst Ausgabeaufschlag zuzüglich vergeblicher Aufwendungen für Nebenkosten und etwaiger Steuerzahlungen nebst Zinsen. Dies kann in letzter Konsequenz auch zur Privatinsolvenz des Anlegers führen und somit bis hin zum Verlust seines sonstigen Privatvermögens.

▲ 0 WINDSOR/99 SOUTH STREET – SOMERVILLE/BOSTON

WICHTIGE HINWEISE

Diese Produktinformation ist eine Marketinganzeige, die ausschließlich Werbezwecken dient. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt und die wesentlichen Anlegerinformationen, bevor Sie einen endgültige Anlageentscheidung treffen. Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben sind verkürzt dargestellt und stellen keine Anlageberatung, Anlagevermittlung oder Anlageempfehlung dar, sondern dienen ausschließlich als Marketinginformation. Maßgeblich für eine Anlageentscheidung sind allein die Angaben im aktuellen Verkaufsprospekt und die aktuellen wesentlichen Anlegerinformationen. Der Verkaufsprospekt einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag inkl. etwaiger Aktualisierungen und Nachträge und die aktuellen wesentlichen Anlegerinformationen sind als deutschsprachige Dokumente bei der DF Deutsche Finance Investment GmbH, Leopoldstraße 156, 80804 München, auf einem dauerhaften Datenträger, bspw. in Papierform, sowie als Download unter www.deutsche-finance.de/investment erhältlich. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache ist als Download unter www.deutsche-finance.de/investment erhältlich. Die DF Deutsche Finance Investment GmbH kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen.

Bildquellen

Cover: © DEUTSCHE FINANCE GROUP, Seiten 2-15: © DEUTSCHE FINANCE GROUP, Seite 17: DEUTSCHE FINANCE GROUP, Seiten 18-19: © Goolge Maps, Seiten 20-21: © DEUTSCHE FINANCE GROUP, Seite 23: © DEUTSCHE FINANCE GROUP, Seiten 26-27: © DEUTSCHE FINANCE GROUP

Stand: Juli 2022

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT GMBH

Leopoldstraße 156
80804 München
Telefon: +49 (0)89 - 64 95 63-0
Telefax: +49 (0)89 - 64 95 63-10
funds@deutsche-finance.de
www.deutsche-finance.de/investment