



DEUTSCHE FINANCE GROUP

WERBUNG



DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 20 –  
CLUB DEAL BOSTON III – GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG

PRODUKT-  
INFORMATION

DEUTSCHE FINANCE GROUP

FUND 20



## 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<sup>1</sup>**

---

9,6

**MILLIARDEN EURO  
VERWALTETES VERMÖGEN<sup>2</sup>**

---

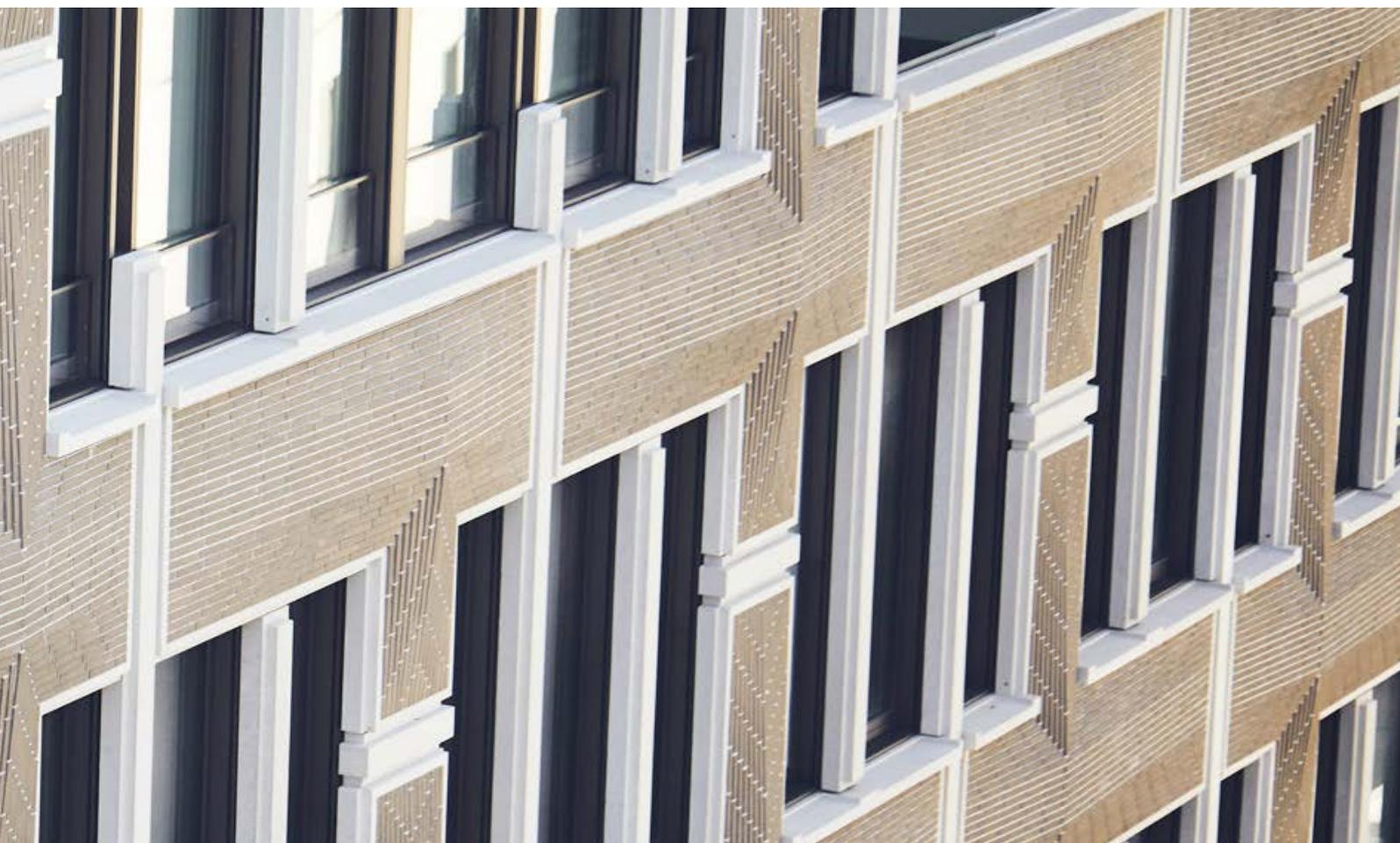
150

**MITARBEITER**

20

**INTERNATIONALE  
AUSZEICHNUNGEN**

<sup>1</sup> Inklusive Investment Funds, sonst. Investmentstrategien und Fonds-Advisory.  
<sup>2</sup> Stand 31.12.2021, 9,6 Mrd. EUR, veröffentlicht Januar 2022.



# ERFOLGREICHER INVESTIEREN MIT INSTITUTIONELLEN CLUB DEALS

## BEISPIELE VON INSTITUTIONELLEN CLUB DEALS DER DEUTSCHE FINANCE GROUP

### OLYMPIA EXHIBITION CENTER LONDON

Eines der aktuell größten europäischen Prime-Investments der DEUTSCHE FINANCE GROUP ist das Wertsteigerungsprojekt „Olympia Exhibition Center“ in London. Die 1,6 Milliarden Britische Pfund schwere Immobilie wird bis 2023 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 Masterplans neugestaltet.

Neben der Modernisierung und Erweiterung der Ausstellungs- und Messeflächen sollen künftig zwei Hotels, eine Konzerthalle, ein Theater, Restaurants, Kinos sowie innovative Büroflächen zum Areal gehören. Für die Hotels wurden kürzlich Mietverträge geschlossen, zum einen mit der weltweit führenden Hotelkette Hyatt, zum anderen mit dem Lifestyle-Hotel CitizenM. Auch mit der Trafalgar Entertainment Group als neuen Mieter für das „Olympia London Theatre“, verzeichnet die DEUTSCHE FINANCE GROUP einen weiteren Vermietungserfolg. Das Olympia London Theatre wird über 1.575 Plätze verfügen und ist seit der Eröffnung des National Theatre im Jahr 1976 der größte Theaterneubau seiner Art in der britischen Hauptstadt.

Im Juni 2020 wurde für Privatanleger, die über die DEUTSCHE FINANCE GROUP in Olympia London investiert haben, der erfolgreiche Exit vollzogen – dabei konnte der Eigenkapitaleinsatz trotz aktueller politischer und wirtschaftlicher Herausforderungen in Großbritannien innerhalb einer Haltedauer von rund drei Jahren 2,5-fach werden.



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 Gesamrendite 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**

# VORTEILE INSTITUTIONELLER CLUB DEALS

**MANDARIN ORIENTAL RESIDENCES**  
685 FIFTH AVENUE – NEW YORK ▼



**THE RALEIGH HOTEL**  
MIAMI BEACH ▼



„BIG RED“



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.

PRIME OFFICE TOWER  
CHICAGO ▼



OLYMPIA EXHIBITION CENTER  
LONDON ▼



TRANSAMERICA PYRAMID  
SAN FRANCISCO ▼



# BEREITS PLATZIERTE CLUB DEALS FÜR PRIVATANLEGER

## ▼ BOSTON LIFE SCIENCE OFFICE DEVELOPMENT I



### CLUB DEAL BOSTON I

#### FAKTEN:

Platzierung: 2019

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

Befristete Laufzeit: 31.12.2022

Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss<sup>1</sup>:

140 % der von den Anlegern geleisteten Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) nach US-Steuern, vor deutschen Steuern.<sup>2</sup>

Platzierungszeitraum: 3 Wochen

**Bestätigte Rückzahlung: Februar 2022**

**Bestätigter Gesamtmittelrückfluss: 140,1 %** der von den Anlegern geleisteten Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) nach US-Steuern.

<sup>1</sup> 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 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, vor deutschen Steuern prognostiziert.

<sup>2</sup> 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.

# BOSTON LIFE SCIENCE OFFICE DEVELOPMENTS

▼ 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<sup>1</sup>:

140 % der von den Anlegern geleisteten Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag)

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.<sup>2</sup>

Platzierungszeitraum: 5 Wochen

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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 „Risikoinweise (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

---



▲ BOSTON LIFE SCIENCE OFFICE DEVELOPMENT III

# 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 III

### FAKTEN:

Vertriebsstart: Q1 2022

Fondsvolumen: 100 Mio. US-Dollar („USD“)

Befristete Laufzeit: 30.06.2026

Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss<sup>1</sup>:  
140 % der von den Anlegern geleisteten  
Kommanditeinlage  
(ohne Ausgabeaufschlag)

Im Falle einer negativen bzw. positiven  
Abweichung des im Basisszenario ange-  
nommenen Veräußerungserlöses in Höhe  
von 15 % ergibt sich ein prognostizierter  
Gesamtmittelrückfluss von 123 % bzw. 155  
% der von den Anlegern geleisteten Kom-  
manditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag)  
nach US-Steuern.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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 „Risikoinweise (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 Ansiedlungskriterien. Dies hat in den USA beispielsweise zur Clustering von Laborflächen in den küstennahen Märkten von Boston, San Francisco und San Diego geführt. Die Mieten



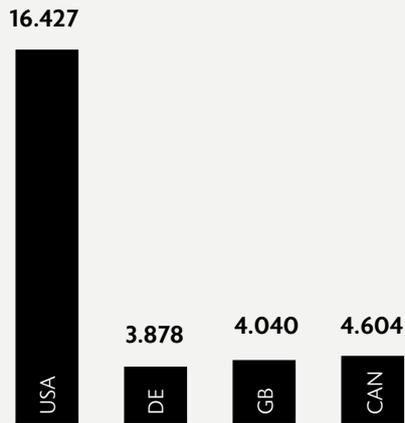
für Laborflächen in den Cluster-Märkten sind höher als die traditionellen Class-A-Büromieten. Dies liegt daran, dass das Umbauen der vorhandenen Büros in leistungsfähige Labore einen erheblichen strukturellen, technischen und betrieblichen Aufwand nötig macht, der sehr kostspielig ist. Folglich sind die meisten Bürogebäude nicht für einen Umbau geeignet.

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 enormes 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

## LIFE SCIENCE HOTSPOT USA

Den Wettbewerb um den attraktivsten Life Science Standort gewinnt klar Nordamerika. Die Zahl der in den USA angesiedelten Life Science Unternehmen übersteigt die in Deutschland oder Großbritannien um ein Vierfaches.



Quelle: biotechgate, Stand: 01.03.2021

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 km<sup>2</sup> 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 2020 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.

Boston übertrifft die Nation in Bezug auf Wohlstand und Bildungsstand mit einem durchschnittlichen jährlichen Haushaltseinkommen von 128.238 USD. 46,5 % der Bevölkerung verfügt über einen akademischen Abschluss, während der nationale Durchschnitt bei 31 % 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, da die Biowissenschaftsbranche vom Kendall Square in die Außenbereiche expandiert. Experten prognostizieren, dass in den nächsten fünf Jahren die Laborflächen in und um Somerville, in der sich die Biowissenschaftsbranche konzentriert, auf über 185.800 m<sup>2</sup> anwachsen werden und somit die aktuelle Größe von Seaport, Waltham und Lexington erreicht wird.

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. Zusätzlich wird derzeit die Green Line Extension (GLX) vorangetrieben, einem Bauprojekt, das ca. 2,28 Mrd. US-Dollar kostet, sechs Haltestellen in Somerville entstehen lässt und die nordwestliche Verlängerung der „Green Line“ darstellt. Das Projekt soll voraussichtlich im Frühjahr 2022 fertiggestellt werden. Durch diese Erweiterung ist der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz und die Verbindung in die Stadt Boston vom Standort des Anlageobjekts in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.



**675.600**

Einwohner  
(City Boston | Stand 2020)



**150.000**

Studenten jährlich



**4,8 Mio.**

Einwohner  
(Metropolregion Greater Boston |  
Stand 2020)



**35 Universitäten  
und Hochschulen**

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

## NEUER CLUB DEAL FÜR PRIVATANLEGER

# DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 20

## CLUB DEAL BOSTON III BOSTON LIFE SCIENCE OFFICE DEVELOPMENT

### ANLAGEOBJEKT

Der Investmentfonds investiert als mittelbarer Mehrheitsgesellschafter in eine neu zu errichtende Labor- und Büroimmobilie am McGrath Highway, Somerville, Massachusetts, USA, deren Flächen überwiegend zu Labor- und Büro Zwecken genutzt und an mehrere Mieter vermietet werden sollen. Der Bau des Projekts wird der erste Schritt zur Umwandlung des östlichen Randes von Somerville in ein städtisches Beschäftigungszentrum sein, um der anhaltenden Nachfrage nach hochwertigen Labor-, Forschungs- und Entwicklungs- sowie Büroflächen gerecht zu werden. Das Projekt soll so konzipiert werden, dass es Spitzenlabore und -forschung, moderne Büros und innovative Start-ups anzieht.

Die Labor- und Büroimmobilie wird auf einem ca. 4.100 m<sup>2</sup> großen Grundstück neu errichtet und umfasst nach Fertigstellung neun oberirdische und vier unterirdische Geschosse mit einer oberirdischen Brutto-Gesamtfläche von ca. 35.700 m<sup>2</sup>. Die sieben oberirdischen Geschosse, die als Labor- und Büroflächen ausgebaut werden, verfügen über eine Nettomietfläche von ca. 23.100 m<sup>2</sup> und sind auf maximale Flexibilität der Anforderungen durch die Mieter ausgelegt. Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss stehen insgesamt ca. 1.200 m<sup>2</sup> flexibel nutz- und vermietbare Einzelhandels- und Bürofläche zur Verfügung, die gesamte Nettomietfläche beträgt somit ca. 24.300 m<sup>2</sup>. Die vier unterirdischen Geschosse dienen als Parkgarage für ca. 268 Pkw sowie als Fahrradgarage für die Mieter.

Das Projekt wird in Partnerschaft mit Deutsche Finance America, DLJ Real Estate Capital Partners und Leggat McCall Properties umgesetzt. Die Partnerschaft, welche sich auf das operative Geschäft und Asset Management konzentriert, verfügt über umfassende Branchenkenntnisse und Erfahrung im Bereich Biowissenschaften im Großraum Boston und entwickelt derzeit mehrere Labor- und Bürogebäude auf dem nahe liegenden Boynton Yards Campus, wobei das erste Labor- und Bürogebäude bereits fertiggestellt und wieder veräußert wurde.

Der Business Plan für das Anlageobjekt sieht vor, die Labor- und Büroflächen des Anlageobjekts zu einer Grundmiete von 93,0 USD pro RSF<sup>1</sup> pro Jahr, mit einer jährlichen Erhöhung von 3 % ab Vertragsschluss an mehrere Mieter zu vermieten. Es ist geplant die Mietverträge jeweils als Triple-Net-Mietvertrag auszugestalten. Das bedeutet, dass der Mieter vertraglich verpflichtet ist, alle Kosten der Immobilie einschließlich Immobiliensteuern, Gebäudeversicherung und Instandhaltung zu tragen. Die Vermietungsmaßnahmen sollen in der ersten Jahreshälfte 2025 abgeschlossen sein.



Im 2. Quartal 2022 soll mit den Vorbereitungen für die Erschließung, dem Abriss und den Versorgungsarbeiten begonnen werden. Der Baubeginn ist ebenfalls für das zweite Quartal 2022 geplant und die Fertigstellung soll im zweiten Quartal 2024 erfolgen.

Für den „Investment Fund 20 – Club Deal Boston III“ wird die DEUTSCHE FINANCE GROUP Privatanlegern eine exklusive Investitions-Tranche in Höhe von 100 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 4,25 Jahren. Es wird ein Gesamtmittelrückfluss von 140 % der von den Anlegern geleisteten Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) nach US-Steuern prognostiziert.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.



## BETEILIGUNG IM ÜBERBLICK

# DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 20

<b>FONDSTYP</b>	Geschlossener Publikums-AIF / Alternativer Investmentfonds („AIF“)
<b>NAME DES ALTERNATIVEN INVESTMENTFONDS</b>	DF Deutsche Finance Investment Fund 20 – Club Deal Boston III – GmbH & Co. geschlossene InvKG („Investmentfonds“)
<b>ANLAGEOBJEKT DES INVESTMENTFONDS</b>	Der Investmentfonds investiert als Co-Investor mittelbar in eine neu zu errichtende Labor- und Büroimmobilie am McGrath Highway, Somerville, Massachusetts, USA, deren Flächen überwiegend zu Labor- und Büro Zwecken genutzt und an mehrere Mieter vermietet werden sollen. Die Immobilie wird auf einem ca. 4.100 m <sup>2</sup> großen Grundstück neu errichtet und umfasst nach Fertigstellung neun oberirdische und vier unterirdische Geschosse mit einer oberirdischen Brutto-Gesamtfläche von ca. 35.700 m <sup>2</sup> . Im 2. Quartal 2022 soll mit den Vorbereitungen für die Erschließung, dem Abriss und Versorgungsarbeiten begonnen werden. Der Baubeginn ist ebenfalls für das zweite Quartal 2022 geplant und die Fertigstellung soll im zweiten Quartal 2024 erfolgen.
<b>GRÜNDUNGSDATUM</b>	04.10.2021
<b>HANDELSREGISTER</b>	Amtsgericht München, HRA 115038
<b>GEPLANTES KOMMANDITKAPITAL</b>	Es ist beabsichtigt, das Kommanditkapital des Investmentfonds während der Beitrittsphase schrittweise auf plangemäß 100 Mio. US-Dollar („USD“) zu erhöhen.
<b>BETEILIGUNGSART</b>	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.
<b>MINDESBETRAG DER KOMMANDITEINLAGE</b>	25.000 USD, höhere Beträge müssen durch 1.000 USD ohne Rest teilbar sein.
<b>AUSGABEAUFSCHLAG (AGIO)</b>	Bis zu 5 % der gezeichneten Kommanditeinlage.
<b>BEITRITTSPHASE</b>	Bis zum 31.12.2022. Die Komplementärin ist berechtigt, die Beitrittsphase bis längstens zum 30.06.2023 zu verlängern.
<b>EINZAHLUNG DER GEZEICHNETEN KOMMANDITEINLAGE</b>	Der Gesamtbetrag der Kommanditeinlage zzgl. Ausgabeaufschlag ist innerhalb von 14 Tagen nach Zugang des Begrüßungsschreibens des Investmentfonds zu zahlen.  Befristete Laufzeit bis zum 30.06.2026.
<b>LAUFZEIT DES INVESTMENTFONDS</b>	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.  140 % der Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) <span style="background-color: #808080; color: white; padding: 2px;">PROGNOSE</span>
<b>PROGNOSTIZIERTER GESAMTMITTLERÜCKFLUSS<sup>1,2</sup></b>	Im Falle einer negativen bzw. positiven Abweichung des im Basisszenario angenommenen Veräußerungserlöses in Höhe von 15 % ergibt sich ein prognostizierter Gesamtmittlerückfluss von 123 % bzw. 155 % der Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) nach US-Steuern.  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.
<b>STEUERLICHE EINKUNFTSART</b>	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
<b>KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT („KVG“)</b>	DF Deutsche Finance Investment GmbH
<b>KOMPLEMENTÄRIN</b>	DF Deutsche Finance Managing II GmbH
<b>TREUHANDKOMMANDITISTIN</b>	DF Deutsche Finance Trust GmbH
<b>VERWAHRSTELLE</b>	CACEIS Bank S.A., Germany Branch



## **RISIKOHINWEISE (AUSZUG)**

### DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 20

Die vorliegende Beteiligung an dem Investmentfonds ist aufgrund ihres Charakters einer unternehmerischen Beteiligung mit verschiedenen Risiken sowohl auf Ebene des Investmentfonds sowie der Beteiligungs- und Projektgesellschaften im Rahmen der Investitionsstruktur des Anlageobjekts 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 51 – 70) zu entnehmen.

## **RISIKEN DER BETEILIGUNG (AUSZUG)**

### MEHRSTÖCKIGE BETEILIGUNGS-STRUKTUR

Bestandteil der Anlagestrategie des Investmentfonds ist es, über die McGrath Investment LLC, einer von dem Investmentfonds gehaltenen Zweckgesellschaft in der Rechtsform einer Limited Liability Company nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware, die Investition in das Anlageobjekt als Co-Investor über die Beteiligung an der McGrath Investment LP („Beteiligungsgesellschaft“), einer (Immobilien-)Gesellschaft in der Rechtsform einer Limited Partnership nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware, die vergleichbar einer deutschen Kommanditgesellschaft (Personengesellschaft) ausgestaltet ist, zu tätigen. Die Beteiligungsgesellschaft wird ihrerseits als Co-Investor durch die Beteiligung an der 15 McGrath Hwy Holdings LLC („Projektgesellschaft“) einer Limited Liability Company nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware, welche sich ihrerseits an der 15 McGrath Hwy PropCo LLC („Objektgesellschaft“) beteiligen wird, einer Limited Liability Company nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware, mittelbar in die in Somerville, USA, belegene Labor- und Büroimmobilie (Anlageobjekt) investieren.

Es ist geplant, dass der Investmentfonds als Co-Investor im Rahmen der Investitionsstruktur an dem Anlageobjekt mittelbar als Mehrheitsgesellschafter beteiligt sein wird. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass das geplante Kommanditkapital des Investmentfonds in Höhe von 100 Mio. USD nicht vollständig eingeworben werden kann und der Investmentfonds sich folglich nur mit einem geringeren als dem geplanten Kapitalanteil mittelbar an dem Anlageobjekt beteiligen kann. Diesbezüglich kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass der Investmentfonds als Co-Investor letztlich nur als Minderheitsgesellschafter mittelbar an dem Anlageobjekt beteiligt sein wird. Als Minderheitsgesellschafter sind die Mitspracherechte und Einflussnahmemöglichkeiten des Investmentfonds auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft, der Projektgesellschaft und der Objektgesellschaft begrenzt. Diesbezüglich besteht das Risiko, dass der Investmentfonds aufgrund einer Minderheitenposition Geschäftsführungsentscheidungen und Gesellschafterbeschlüsse auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft, der Projektgesellschaft sowie der Objektgesellschaft 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 vorliegende Projektentwicklung und Errichtung der Labor- und Büroimmobilie 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 des Immobilienprojekts 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 des Anlageobjekts 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 mittelbare Immobilieninvestition des Investmentfonds maßgeblich beeinflussen. So kann eine negative Marktentwicklung die Vermietungssituation und die Werthaltigkeit des Anlageobjekts unabhängig von dessen Eigenschaften verschlechtern, da beispielsweise die Nachfrage nach Büroflächen am Standort der Labor- und Büroimmobilie zurückgeht. Hierdurch kann auch die langfristig erzielbare Marktmiete für das Anlageobjekt sinken. Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld und der Arbeitsgewohnheiten können Umbauten und zusätzliche Investitionen erforderlich machen und insoweit die Attraktivität des Anlageobjekts nachteilig beeinflussen. Die angestrebte wirtschaftliche Entwicklung des Investmentfonds ist unter anderem auch davon abhängig, wie sich am Standort des Anlageobjekts 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 des Anlageobjekts 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 des Anlageobjekts geschaffen werden. Die Wertentwicklung und langfristige Vermietbarkeit bzw. Nutzbarkeit sowie ein späterer Verkaufspreis des Anlageobjekts sind damit auch von den Veränderungen des Marktumfelds, den Arbeitsbedingungen sowie der Veränderung der Konkurrenzsituation abhängig.

#### VERMIETUNG, LEERSTAND

Es besteht das Risiko, dass die Labor- und Büroimmobilie nicht den angenommenen Zuspruch erfährt 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 des Anlageobjekts. Sollten Mieter ihren mietvertraglichen Verpflichtungen 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 Einnahmefällen bei dem Anlageobjekt 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 des Anlageobjekts schmälern. Auch können geringere Mieteinnahmen unter Umständen im Rahmen der Veräußerung des Anlageobjekts 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 des Anlageobjekts sind nicht vorhersehbar. Sie werden von zahlreichen Faktoren, wie Standort und Standortentwicklung, demografische Entwicklung, Zustand und Ausstattung des Anlageobjekts, alternative Nutzungsmöglichkeiten, technischer Fortschritt, Mietentwicklung und Vermietungsstand sowie den wirtschaftlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen, beeinflusst. Zudem wirkt sich eine etwaige Wertsteigerung des Anlageobjekts erst zugunsten der Anleger aus, wenn insbesondere die in der Investitionsphase angefallenen Initialkosten, die nicht zur Wertbildung des Anlageobjekts 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 des Anlageobjekts ist durch keine vertragliche Vereinbarung gesichert. Der Investmentfonds kann insofern eine erhöhte Volatilität aufweisen. Es besteht das Risiko, dass das Anlageobjekt vorübergehend oder überhaupt nicht veräußert werden kann, der angestrebte Verkaufspreis nicht erzielt werden kann oder die Veräußerung des Anlageobjekts 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. VERÄUSSERUNGSRIKISSEN

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 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 das Anlageobjekt länger als geplant gehalten werden muss und die das 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 Anlageobjekts (allgemeines Objektisiko) 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.





#### **WICHTIGE HINWEISE**

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](http://www.deutsche-finance.de/investment) erhältlich. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache ist als Download unter [www.deutsche-finance.de/investment](http://www.deutsche-finance.de/investment) erhältlich. Die DF Deutsche Finance Investment GmbH kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen.

#### **Bildquellen**

Cover: © DEUTSCHE FINANCE GROUP, Seiten 2-7: © DEUTSCHE FINANCE GROUP, Seite 7: © AdobeStock\_359900985, Seiten 8-13: © DEUTSCHE FINANCE GROUP, Seite 14-15: © Google Maps, Seite 16-17: © DEUTSCHE FINANCE GROUP, Seite 19: © DEUTSCHE FINANCE GROUP, Seiten 22-23: © DEUTSCHE FINANCE GROUP

Stand: März 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](mailto:funds@deutsche-finance.de)

[www.deutsche-finance.de/investment](http://www.deutsche-finance.de/investment)