

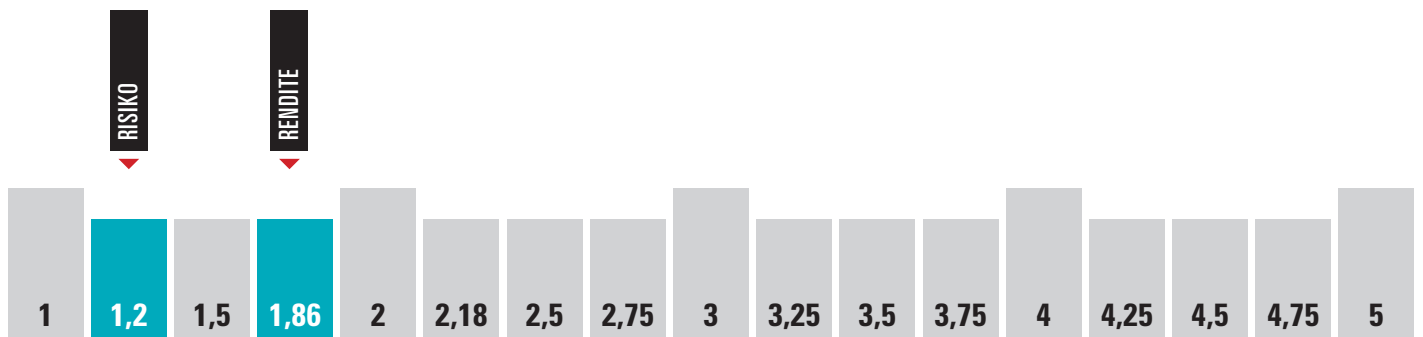
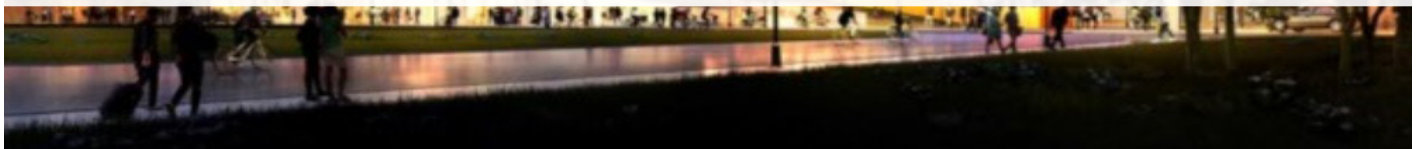
# CHECK-ANALYSE

ANALYSE UND BEWERTUNG VON UNTERNEHMENS BETEILIGUNGEN



## DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 17 Club Deal Boston II GmbH & Co. geschlossene InvKG

► Institutioneller Club Deal ► Real Estate



Bewährte Investmentstrategie Club Deal 3 .....	2	Erfolgsfaktoren des Geschäftsmodells .....	7
Folgeprojekt Lab-Office „One Boynton Way“ .....	2	Herausragende Renditepotenziale nutzen .....	7
Stadtentwicklungsplan .....	3	Beteiligungsmöglichkeiten für Privatanleger .....	7
Vermietungsdynamik am Projektstandort.....	3	Performance – Ergebniszahlen mit Aussagekraft.....	8
Die aktuelle und potenzielle Mieterin – Idealer Partner .....	4	Das besondere Profil des Geschäftsmodells.....	9
Performance der Mieterin – Spiegel der Branche .....	4	Internationale Controllingstandards.....	10
Gebäudequalität: WiredScore Platin/ LEED Platinum .....	5	Wesentliche Anlagebedingungen.....	12
Wertsteigerungspotenzial des ausgebauten Grundstücks .....	6	Kostenstruktur - Renditekalkulation - Resümee .....	12

### Anschlussinvestition im Segment der bewährten Investmentstrategie Club Deal Investments

Das operative Management der DEUTSCHE FINANCE GROUP war bereits mit dem Großprojekt Olympia Exhibition Center, Kensington/London (Volumen GBP 1,3 Mrd., dessen Bau 2020 begonnen hat) in die Liga international anerkannter Investment Manager für Real-Estate-Großprojekte aufgerückt. Folgerichtig wurde dieses Know how mit einem 2. Projekt in Boston, Somerville, Massachusetts, USA, einem weiteren Lab-Office „One Boynton Way“ in der Nachbarschaft zu dem 2019 initiierten und mit dem DEUTSCHE FINANCE FUND 15 mitfinanzierten Vorgängerprojekt Boynton Yards, South Street 101 (kurz 101), erneut umgesetzt.

### Lab-Office-Projekt „One Boynton Way“

Mit dem nun vorliegenden „DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 17 – Club Deal Boston II“ („DF Investment Fund 17“) investiert der Privatanleger in „One Boynton Way“, den 2. Lab-Office-Neubau des Entwicklungsgebietes Boynton Yards (siehe Bild S. 4, South Street/Windsor Street). Geplant ist dabei die Errichtung eines Neubaus mit einer Bruttogesamtfläche von 32.500 qm mit 9 oberirdischen Geschossen, Netto-Mietfläche 28.300 qm und 4 unterirdischen Geschossen mit 280 Parkflächen sowie Fahrradstellflächen. Baubeginn soll Herbst 2021, Fertigstellung Juli 2023 sein.

### Erfahrenes Projektteam

Geleitet wird das Projekt von der DEUTSCHE FINANCE AMERICA in Kooperation mit den Partnern DLJ Real Estate Capital Partners und Leggat McCall. McCall entwickelte z.B. 2016 ein neues Wissenschafts- und Ingenieurzentrum für die Harvard-Universität. Weitere Performancebeispiele: 1,1 Mio. SF in 2014 für Vetex Pharmaceutical und 750.000 SF für Novartis in 2015, sowie 650.000 SF für Grigham und ein Frauenkrankenhaus in 2016. Weiterer Top-Partner ist DLJ. Performance: DLJ realisierte 2017 ein 2012 renoviertes Bürogebäude im unmittelbaren Umfeld von Boynton Yards mit 53.000 SF mit einem IRR von 321 %, das DLJ mit einem Vervielfältiger des 3,1-fachen im Rahmen einer OFF-Market-Transaktion umsetzen konnte. Generalübernehmer und verantwortlich für den Innenausbau ist der mehrfach prämierte Planer und Entwickler moderner Arbeitsplätze „Shawmut Design and Construction“, Boston.

### Labor- und Büroarbeitsplätze „One Boynton Way“

Von besonderer Bedeutung für das Lab-Office-Konzept ist eine moderne Arbeits- und Aufenthaltsumgebung laborgeeigneter Bürohäuser. One Boynton Way wird deshalb nach modernsten, wissenschaftlichen Standards gebaut. Mehr als 1.200 Mitarbeiter des Generalübernehmers gestalten nach neuesten Erkenntnissen kommunikations- und logistikoptimierte Büro- und Laborarbeitsplätze, die den Anforderungen der Life-Science-Industrie Rechnung tragen (müssen). One Boynton Way soll die Flächenanforderungen der höchstmöglichen Zertifizierungskategorie „WiredScore Gold und WiredScore Platin“ sowie das mehr auf Umweltverträglichkeit ausgerichtete Zertifikat „LEED Gold und LEED Platin“ erfüllen (Erläuterung siehe unten).

### Mietoption für „One Boynton Way“

Noch vor Planungsabschluss und Grundsteinlegung liegen bereits Mietanfragen für One Boynton Way vor. Denn der Mieter Flagship Pioneering (Beschreibung siehe unten), der bereits die

## DIE CHECK-ERGEBNISSE

▶ Geschäftsmodell.....	1,1
▶ Portfolioqualität.....	1,1
▶ Exitperformance .....	1,7
▶ Liquiditätsmanagement .....	1,16
▶ Duration.....	1,0
▶ Partnercontrolling.....	1,1
▶ Managementperformance .....	1,0
▶ Währungsmanagement.....	1,15
▶ Due Diligence-Qualität.....	1,1
▶ Anlagebedingungen .....	1,1
▶ Marktzugang.....	1,1
▶ Risikowertung.....	1,2
▶ Renditewertung.....	1,86
<b>▶ CHECK-GESAMTWERTUNG:</b>	<b>1,16</b>

**CHECK-ANALYSE**

## AUF DEN PUNKT

- ▶ Alleinstellungsmerkmal: institutioneller Club Deal für Privatanleger
- ▶ Renditestarkes Direktinvestment mit institutionellen Partnern und Privatanlegern
- ▶ Renommierter Generalübernehmer
- ▶ Bauausführung nach Plan – trotz Corona
- ▶ Lab-Office im Hotspot der Biowissenschaften
- ▶ Gebäudequalität: WiredScore Platin und LEED Platin
- ▶ Anerkannter Plattformmanager nach jahrelangem weltweit gepflegtem Networking unter den Marktführern der Branche
- ▶ Institutionalisiertes Investmentcontrolling
- ▶ Regulierungskonformes Revisionsmanagement
- ▶ Kurzläufer mit absehbarer Exitperspektive
- ▶ Klare Abgrenzung zu Vermögensanlagen
- ▶ Harte Compliancestandards
- ▶ 16 Auszeichnungen renommierter, international anerkannter Institute

Flächen von 101 fest angemietet hat, hat sich weitere Mietflächen in One Boynton Way per Option gesichert.

## Vermietungsperspektiven

CHECK liegt eine professionell erstellte Studie vom Frühjahr 2021 zu den Vergleichsmieten für Lab-Offices vergleichbarer Objekte in Boston vor, gegliedert nach Class-A und Class-B-Standorten sowie bezogen auf das Kerngebiet Bostons und die Suburbs. Diese Studie sowie weitere externe Quellen bestätigen die Prognoseansätze der Emittentin.



## Vorgängerobjekt 101 South Street

2021 wurde für das Vorgängerobjekt 101 ein Mietvertrag über die Flächen von ca. 280.000 SF über 10 Jahre (inkl. 2 Verlängerungsoptionen von jeweils 5 Jahren) geschlossen. Der Einzugs der Mieterin soll im Herbst 2021 erfolgen. Die vertraglich vereinbarte Miete liegt deutlich über der ursprünglich kalkulierten Miete (ca. +17,5 %). Im Gegenzug investiert die Vermieterin Ausbauten nach Wünschen der Mieterin. Die Mieten liegen auf dem Niveau der Class-A-Standorte.

## Vermietung der 101 South Street

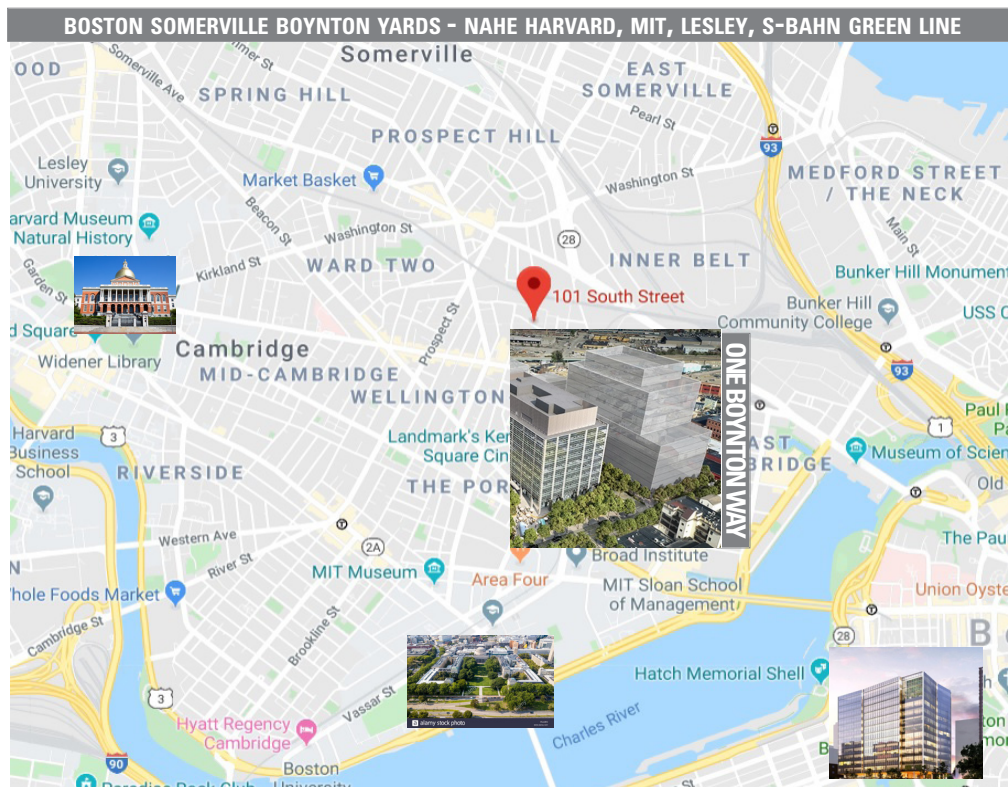
101 ist im Frühjahr 2021 vor Fertigstellung vertraglich vermietet worden. Hauptmieter ist der BioTech-Plattformspezialist „Flagship Pioneering“, Cambridge, Massachusetts, USA (kurz: Flagship), ein institutioneller Investor für Life-Science-Unternehmen und BioTech-Start-UPS. Er steht beispielhaft für den Mega-Nachfragetrend nach Laborflächen im Life-Science-Markt. Flagship ist z.B. Gründer und Gesellschafter von Unternehmen wie „Moderna (Marktkapitalisierung, kurz MK: USD 83,6 Mrd.), Tessera Therapeutics (Medikamentenforschung, MK: USD 1 Mrd.), Cellarity (Zellforschung), LARONDE (Entwicklung therapeutischer Proteine), alle bei Flagship konsolidiert. Kumuliert generierte Flagship seit 2000 mit 100 wissenschaftlich aufgestellten BioTech-Venture-Unternehmensgründungen einen Firmenwert von heute ca. USD 34 Mrd., Hauptsitz ist Cambridge, Massachusetts ([www.cipherbio.com](http://www.cipherbio.com)). Flagship betreibt operative Flächen von 1,5 Mio. Quadratfuß (ca. 138.000 qm), schafft Expansionsflächen für „seine“ Unternehmen und fördert Synergien unter ihnen, indem der Plattformmanager z. B. „seine“ BioTech-Firmen gezielt in Somerville zusammenbringt. Die Anteilswerte des Portfolios der Mieterin werden an der Nasdaq zurzeit mit einer aktuellen Marktkapitalisierung von ca. USD 7,8 Mrd. gelistet (Nasdaq vom 31.03.2021).

## Exit für Club Deal Boston 1

Plangemäß sah der Vorgängerfonds und „Kurzläufer“ DEUTSCHE FINANCE FUND 15 Club Deal Boston GmbH & Co. geschlossene InvKG vor, nach einer Haltedauer von ca. 3 Jahren mit einem Exit aus dem Investment auszustiegen. Diese Perspektive ist auskunftsgemäß sehr konkret, da ein Mietvertrag über 70 % der Flächen bereits geschlossen wurde. Über die restlichen besteht eine Option zugunsten des Mieters. Auskunftsgemäß wird der DF Investment Fund 15 auf Projektebene voraussichtlich wie erwartet zum 1,4-fachen des eingesetzten Kapitals aus dem Engagement ausscheiden können. Damit könnte nach allen direkten und indirekten Kosten (inkl. Fondskosten und US-Steuern) für deutsche Fondsinvestoren eine per Annum 2-stellige Vorsteuerrendite möglich werden.

## Somerville/Boynton Yards – ein neues BioTech-Viertel

Zur Einordnung: der Stadtentwicklungsplan Bostons sieht für Somerville einen Life Science, Gesundheits- und Technologie-Campus mit einer Nutzfläche von ca. 1,3 Mio. Quadratfuß vor (ca. 120.000 qm). Darunter 3 Class-A Labor- und



Bürogebäude. Das erste wurde in der South Street 101 bereits realisiert. Nun entsteht mit Hilfe des vorliegenden DF Investment Fund 17 das 2. Gebäude dieser Art in unmittelbarer Nachbarschaft zu 101. Die Finanzierungs- und Planungsstrukturen sowie die Partnerkonstellationen des Nachbarprojekts sind mit dem des Vorgängerfonds vergleichbar.

## II STADTENTWICKLUNGSPLAN

### „Somervision 2040“

Die Projektpartner beschlossen im Juni 2019 den Planungsbereich Boynton Yards, der ein Teil des Gesamtplans „Somervision 2040“ ist, mit einer neuen Wirtschafts- und Immobilienentwicklungsstrategie wiederzubeleben. Flankiert mit einer öffentlichen Finanzierung von mehr als USD 500 Mio. für den Ausbau der Infrastruktur sowie einer neuen High School. Boynton Yards ist über modernisierte Zufahrtsstraßen und ein dichtes Verkehrsnetz eng mit den umliegenden Innovationszentren Bostons mit mehreren international renommierten Universitäten eng verbunden (siehe Bostons Firmen- und Institutsplan S. 6).

### Ausführung nach Plan – trotz Corona

Die Pandemie konnte den 101-Projektfortschritt dank professioneller Projektplanung nur wenige Wochen aufhalten. Das global auch auf systemrelevante Risiken wie Pandemien ausgerichtete Risikomanagement der Investment Manager der DEUTSCHEN FINANCE GROUP hatte die erforderlichen Zeitpuffer für die Projektumsetzung von ca. 4 Wochen mit ihren Partnern einkalkuliert. Die Mehrkosten durch die Bauverzögerung seien durch den Vermietungserfolg „mehr als kompensiert“ worden. Auch für die restlichen Gebäudeflächen von „One Boynton Way“ ist angesichts der Pipeline an Mietanfragen mit einer Vermietung noch vor Fertigstellung zu rechnen. Damit wird ein früher Verkauf binnen voraussichtlich kurzer Frist von ca. 3,5 Jahren und damit ein attraktiver Return of Investment p. a. für die Investoren realistisch.

## Zum Mietnachfragetrend Region Boston

In Boston werden Laborflächen von Life Science- und BioTech-Unternehmen deutlich über das Angebot hinaus nachgefragt. Lag die Flächennachfrage für 101 seinerzeit schon ca. 7,7-fach über dem Angebot, so hat sich der Nachfrageüberhang angesichts des Megatrends Bio-Science, angefacht durch Corona-Effekte, auf hohem Niveau noch gesteigert. Die Pandemie führte zu einem unvorhergesehenen Schub an Nachfrage nach Industrieflächen, insbesondere nach „biomanufacturing space“ der „Booming life-science industry“. Die Nachfrage übersteigt das Angebot zurzeit um das ca. Dreifache. „Demand is of the Charts.“ (Rachel Marks, Vizepräsident CBRE, Boston Business Journal, Okt. 2020). Die Leerstandsrate sank im Q1 2021 auf 1,1 %. 26 Firmen fragen zurzeit ca. 1,3 Mio. SF Laborflächen nach (Andy Hoar, CBRE in Boston Real State Times 20.04.2021). Laut einer Studie des Research-Instituts Newmark Knight Frank „The DNA of Lab Construction“ Bostons, Cambridge und Umgebung vom Februar 2020 steigen auch die Baukosten für Laborflächen dynamisch an.

## Hotspot der Biowissenschaften

Somerville liegt in Nachbarschaft zu einem der weltweit größten Wissenszentren mit dem Schwerpunkt IT- und Biowissenschaften, insbesondere der Universitäten Harvard und MIT. In deren Umfeld sind die weltweit wichtigsten Unternehmen der Branche vertreten (siehe S. Plan 6). Diese Know-how-Konzentration nutzt die Mieterin als logistischen Produktivitätsfaktor. Der fachlich gewollte Austausch unter Wissenschaftlern ist ein erheblicher Beschleuniger von guten Forschungsergebnissen. Der 101-Mieterin gelingt es, ihre Portfoliounternehmen deutlich schneller rentabel zu machen als andere Wettbewerber an peripheren Standorten.

## Spitze in Forschung, Lehre und Innovation

Boston ist der größte Standort für Life-Science in den USA mit 85.000 Beschäftigten und über 2.000 Organisationen. In Boston werden die meisten Start-Ups in diesem Segment gegründet



mit einem Zuwachs von 40 % seit 2016 auf ca. USD 8,7 Mrd. in 2017. Seit 1995 erhielten US-Gesundheitsorganisationen am Standort USD 34 Mrd. Investitionsmittel. Boston überragt mit 160.000 Studenten in 23 Universitäten alle anderen Städte in

den USA. Laut JLL 2021 („2 reasons why Boston remains the nation's top life science cluster“) gilt der Kendall Square Bostons als der „most innovative square mile on the planet“. 4,6 % aller Arbeitskräfte der gesamten Region Greater Boston sind in diesem Segment tätig. 11 der 15 weltweit größten Biotechnologieunternehmen sind dort ansässig.

## Infrastruktur

Die neu entstehenden Flächen der Erweiterungsbauten One Boynton Way liegen in unmittelbarer Nähe zur neugeschaffenen S-Bahnstation Union Square. Damit wird der Standort auch für umweltbewusste, autofrei motivierte Manager attraktiv. Die 2021 entstehende Stadtbahnhaltestelle ist eine Erweiterung des Boston-Stadtbahnnetzes „Green Line“. Die Green Line wird um insgesamt 6 Stationen erweitert. Die neu entstehende Haltestelle ist weniger als 5 Gehminuten von den Projektgrundstücken entfernt. Erwartet wird, dass dieser Infrastrukturerweiterungsbau der Stadt Boston von täglich ca. 50.000 Passagierfahrten genutzt wird (Massachusetts Department of Transportation).

## Nachfrage nach Laborflächen auf Rekordniveau

Die Laborflächennachfrage hat sich in Boston als Reaktion auf sinkende Leerstände und durch ein steigendes Volumen an anlagesuchendem Kapital für Laborflächenentwicklungen „schnell auf Rekordniveau gesteigert“. Periphere Standorte wie Somerville (Suburbs) haben zur Kernnachfrage der Cambridge-Spitzenmieten und dem Central Business District Bostons aufgeschlossen: „Somerville has positioned itself as a legitimate life science cluster in Q1. No more proof is needed than Flagship Pioneering's lease at DLJ & Leggatt McCall's 101 South Street.“ (Lab Market Report, Lincoln Property Company, eine Produktion der „Boston Office's Research Team...“, Q1 2021).

## Megatrend: „intelligent building“

Etablierte Immobilienunternehmen und milliardenschwere Private Equity Real Estate-Unternehmen wie Hines, Tischman Speyer, Patrizia, aber auch Blackstone nehmen die WiredScore-Zertifizierung in Anspruch. Sie wollen und müssen sicherstellen, dass in ihren Gebäuden Nutzer und Mieter „state of the art“-Räumlichkeiten vorfinden. Mieter fordern heute eine intelligente und nachhaltige Bewirtschaftung. Dazu gehört eine hochwertige, technische Ausstattung der von ihnen genutzten Gebäude. Beispiele: kann die Tiefgarage mobile Geräte empfangen, ist die Gebäude-IT-Infrastruktur 5G-fähig? Ist das WLAN auch in höheren Stockwerken noch sendefähig? Funktioniert die Sicherheits-Back-Up-Logistik auch bei Hackerangriffen? Wurden nachhaltige Baumaterialien verwendet? Das Zertifizierungsunternehmen WiredScore, Dullas Virginia, hat in 10 Ländern mehr als 650 Mio. qm in mehr als 2.500 Gebäuden zertifiziert. Zertifizierte Gebäude sind für die gewerblichen Mieter zu einem wesentlichen Produktivitätsfaktor geworden, beschleunigt durch den Digitalisierungsschub der Pandemie. Ein wachsender Teil junger Manager ist nicht

(mehr) bereit, in nicht intelligent und nachhaltig konstruierten, nicht zertifizierten Büros zu arbeiten (aktuelle Umfrage des Unternehmens). WiredScore Platin ist die höchste von 4 Auszeichnungsstufen des weltweit anerkannten Zertifizierungs-



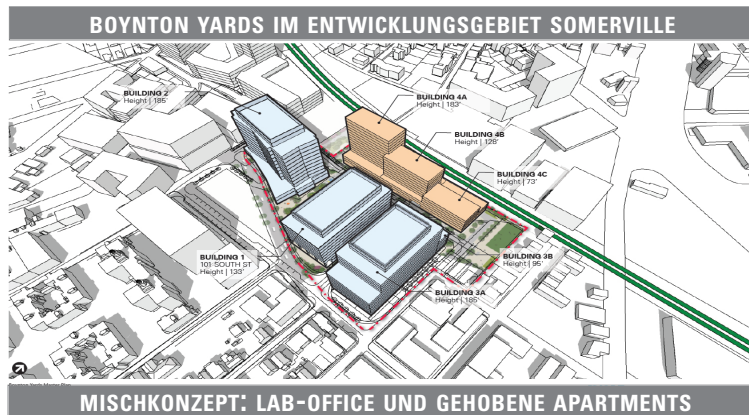
unternehmens. WiredScore Gold die 2.-höchste, mit der 101 ausgezeichnet wurde, ein Beweis für hocheffiziente Räume.

### Gebäudequalität: WiredScore Platin

Das neu entstehende Lab-Office-Gebäude soll der höchstmöglichen Gebäudezertifizierungsstufe Rechnung tragen. Die WiredScore-Bewertung „Platin“ wird für Gebäude vergeben, die den höchsten Stand der Technologie in mehreren Kategorien aufweisen. Gebäude, die eine Platinum-Zertifizierung erhalten, haben systemgemäß Zugriff auf mehrere externe Dienstleister, können problemlos neue Telekommunikationstechnologien unterstützen, weisen höchstmögliche Infrastrukturredundanz auf und können zusätzliche Anforderungen an Technologie und Sicherheit ihrer Mieter problemlos unterstützen. Die Gebäudestruktur genügt modernsten Technikstandards. Diese Standards verhelfen der Mieterin zur Steigerung ihrer Produktivität und relativieren die Mietkosten.

### LEED Platinum

LEED steht für „Leadership in Energy and Environmental Design“. Mit LEED Platinum werden Immobilien anhand diverser Kriterien in den Kategorien Lage und Verkehr (Fahrradstellplätze, Ladestationen für E-Fahrzeuge), Nachhaltigkeit des



Standorts (ökologischer Fußabdruck), Wassereffizienz (stark reduzierter Wasserverbrauch), Energie und Atmosphäre (stark reduzierter Energieverbrauch), interne Energiespeicher (Fotovoltaikstromquellen), Materialien und Rohstoffe (maximaler Verzicht auf organische Materialien, hitzereflektierende Außenwände und Dächer), Innenraumqualität und Komfort sowie Innovation und nachhaltige Anpassung an die Logistik der Region. „Platinum“ stellt mit 80 Bewertungspunkten und mehr die höchste Bewertungskategorie dar.

### Zur BioTech-Hochburg Boston

Der für die Forschung und Verwaltung der BioTech/Life-Science-Unternehmen stark wachsende Flächenbedarf konzentriert sich bevorzugt auf Cluster nahe der Wissenshochburgen renommierter Universitäten, vorzugsweise in der Nachbarschaft zur einer der US-weit größten Konzentration von Wissenschaft und Forschung (MIT, Harvard). Selten ist die Firmenkonzentration im Segment Life Science und BioTech größer als in der Boston-Region Cambridge. Somerville soll den Stadtplanern zufolge im 1-Meilenabstand zu einem eigenen BioScience-Cluster ausgebaut werden. Diese Erwartung ist bereits aufgegangen, wie die Nachfrage nach und der Vermietungserfolg der 101-Flächen zeigt! Auch Harvard war auskunftsgemäß Anwärter für die 101-Flächen.

### Zielmarkt des IF FUND 17

Der DF Investment Fund 17 investiert in ein etabliertes Immobilienmarktumfeld. Der zugrundeliegende Markttrend ist von einem Nachfrageüberhang der stark wachsenden Bioscience- und Pharnaspezialisten und deren Zulieferfirmen an diesem Standort geprägt. Dynamische Preisanstiege in den Metropolregionen rufen attraktive Immobilieninvestitionen auf den Plan. Begrenzte Baukapazitäten sorgen zusätzlich für überdurchschnittliche Preissprünge, befeuert durch Niedrigzinsen und Anlagekapitalüberhang. Solche Projekte zu finden, beruht auf einem exklusiven Know-how der weltweit aufgestellten DEUTSCHE FINANCE GROUP-Manager. Laut Cushman Leasing Brokers sorgt ein steigender Nachfrageüberhang (gegenüber den Angebotsflächen) nach Boynton-Yards-Flächen für ein risikoarmes, renditestarkes Investment. Das DEUTSCHE FINANCE GROUP-Asset-Management kooperiert dafür mit hochspezialisierten Projektentwicklern, mit denen es auf Augenhöhe alle wesentlichen Projektdetails mitverhandelt.

## III ZUR WERTENTWICKLUNG

### Konservativer Mietansatz

Wurden Ende 2019 Mieten für Class A-Büroflächen in der Great Boston Area von rund USD 80/SF p.a. gefordert, so haben sich angesichts des Life-Scienc-Booms, zusätzlich durch die Pandemie befeuert, die Spitzenmieten laut Researchanalysten von AVISION YOUNG schon auf über USD 100/SF entwickelt. „Demand for lab space is at an all time high“, Tom Collins, Managing Director, Principal New England, LLC, Boston “Forecast 2021“. Der Investmentfonds kalkuliert jedoch konservativ mit USD 70/SF. Tendenz: je östlicher (zur Wasserseite hin), je teurer und Boynton Yard liegt dazu günstig zwischen East Cambridge und East Somerville und zudem direkt an der entstehenden Stadtbahn Green Line, ein logistischer Vorteil für Angestellte.

### Wertpotenzial des ausgebauten Grundstücks

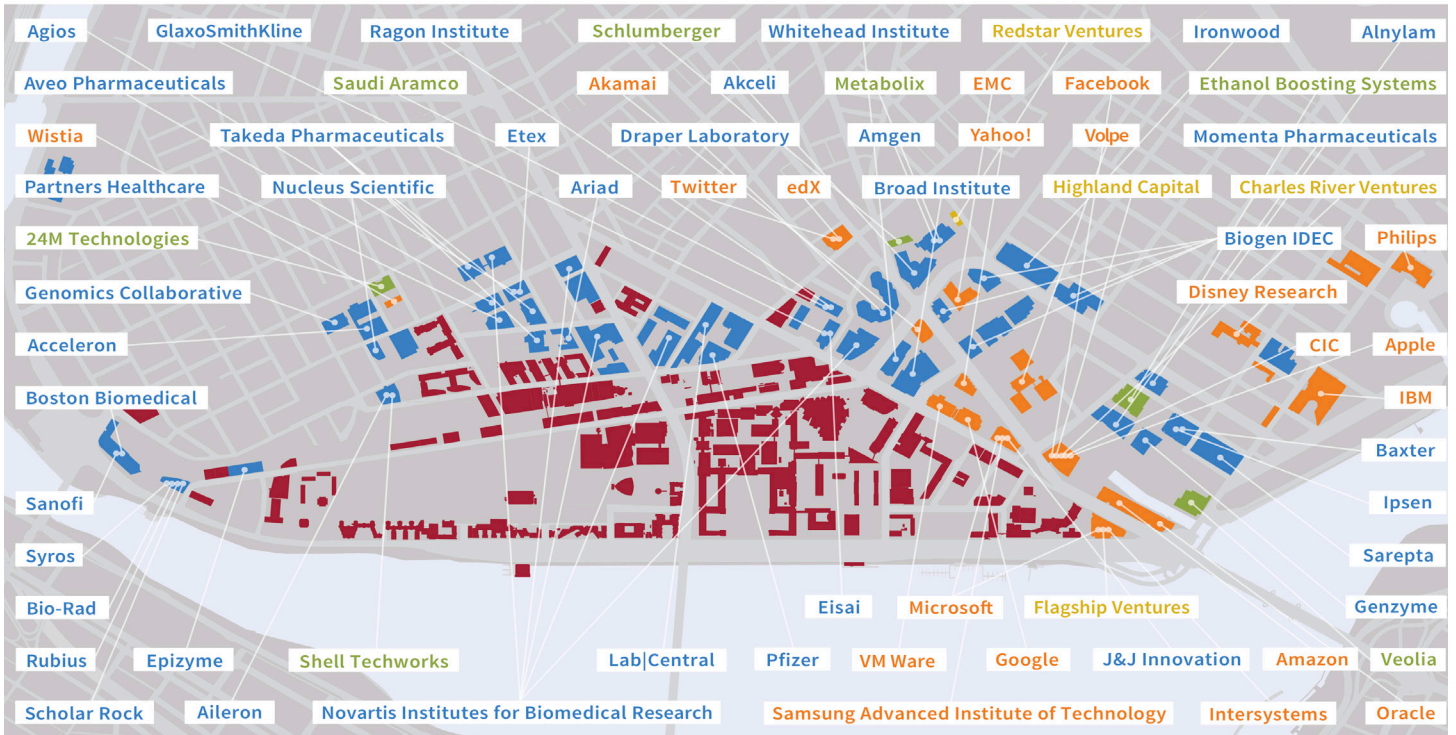
Die zu bebauenden Grundstücke wurden von Cushman & Wakefield, Boston, am 19.04.2021 bewertet. Während das Grundstück per 04.03.2021 mit einem Wert von USD 42 Mio. taxiert wurde (die Baukosten wurden vertraglich – ohne Sonderbauten – auf einen Höchstbetrag von USD 170 Mio. begrenzt), soll das Objekt im ausgebauten Zustand einen Wert von USD 456 Mio. erreichen. Inkl. Vermietung wird der Wert im Juli 2024 mit einem Betrag von USD 597 Mio. geschätzt und ein Exitwert von USD 611,5 Mio. Unterstellt wird ein Jahresnettomietfaktor des 21,1-fachen bzw. USD 29 Mio. p.a. Jahresnettomiete. So dass sich, nach Rückführung des Fremdkapitals und Abzug der Transaktionskosten, ein Veräußerungserlös von 326,2 Mio. ergeben könnte. Vor dem Hintergrund eines Eigenkapitaleinsatzes von ca. USD 233 Mio. (Gesamtinvestition ca. USD 373 Mio.) sollte sich daraus ein Exitmultiple des ca. 1,4-fachen ergeben können. Einen wesentlichen Einfluss wird die tatsächliche Miethöhe zu diesem Zeitpunkt haben. Sollte sie, wie sich bereits abzeichnet, über USD 100/SF steigen, könnte dieser Wert – bei gleichem Mietervielfältiger – um 10 - 20 % ansteigen.

## Vermietungsperspektive

Erwartet wird, dass am 30.06.2025 das Objekt voll vermietet sein wird, bei Mietnettoeinnahmen von USD 46,7 Mio. (bei einer Leerstandrate von 5 % der Mietflächen). Für laufende Zinsleistungen wurden 19,2 Mio. (6 % p.a.) und für das laufende Projektcontrolling USD 1,6 Mio. p.a. angesetzt. Nach US-Steuern ergibt

aufgestelltes mit einflussreichen lokalen Developern gut vernetztes Investmentteam der DEUTSCHE FINANCE GROUP. Die über Jahrzehnte gepflegte Tugend, jede einzelne institutionelle Investmentstrategie detailliert zu rekapitulieren, gab den Ausschlag, als Koordinator und Lead-Investor selbst aktiv zu werden. Die DEUTSCHE FINANCE GROUP-Portfoliomanager

### THE BOSTON LIFE SCIENCE AND TECHNOLOGY COMPANIES AREA - LAB DEMAND OF SUPPLY



MIT ENERGY IT/DATA BIO/PHARMA VC

© 2015

sich nach Abzug von Gewinnbeteiligungen und Transaktionskosten für die Fondsgesellschaft ein Gesamtückfluss von USD 82,3 Mio., 140 % der Einlage ohne Agio.

## Typische Wertentwicklung einer Projektentwicklung

Die typische Wertentwicklung einer Immobilienprojektentwicklung weist zum Beginn und im Verlauf der Projektentwicklungsstufen bis zur Exitreife einen hohen Entwicklungs- und Kostenaufwand auf, während die messbare Wertentwicklung nach gängigen Bewertungsvorschriften erst langsam steigt. Der Marktwert eines erschlossenen Grundstücks kann durch Sonderfaktoren – wie im Falle von Boynton Yards mit dem Schwerpunkt Lab-Office – bereits zum Projektbeginn höher liegen als kalkuliert. In der Regel halten sich viele Käufer im Bieterprozess wegen spezieller Projektentwicklungsrisiken vor Fertigstellung komplexer Immobilienentwicklungen beim Gebotspreis zunächst zurück. Daher steigt der ausweisbar belastbare NAV erst schrittweise auf den tatsächlich erzielbaren Ertragswert zu einem Vielfachen der Jahresmiete auf Marktiveau (Cap-Rate) an.

analysieren und kontrollieren durch die Brille der lokalen Manager hindurch die institutionellen Investmentstrategien und deren Geschäftsmodelle. So kann deren Vorgehensweise auf Augenhöhe bewertet werden.

## Verifizierung

Die detailtreue Due Diligence-Qualität, die Geschäftsmodelle und Potenziale der institutionellen Investmentstrategien auf mehreren Ebenen zu analysieren und bewerten, konnte CHECK über mehr als ein Jahrzehnt bei Vor-Ort-Prüfungen detailgetreu nachvollziehen. Auch das aktuelle Vertragswerk One Boynton Way konnte CHECK vor Ort am Sitz der Gesellschaft übersichtlich einsehen. Unsere Fragen wurden zufriedenstellend und erschöpfend beantwortet. Darunter auch Details zur bautechnisch operativen Umsetzung sowie zur kaufmännischen Vertragsabwicklung. Im Laufe der Recherche wurde klar, dass der Überblick pro Projekt über ca. 80 Einzelverträge bis ins Detail präsent ist, verstanden und professionell verhandelt wird.

## Institutionelle Club-Deal-Beteiligung für Privatanleger

Ein besonderer Vorteil des Geschäftsmodells der DEUTSCHE FINANCE GROUP ist die Möglichkeit, mit Privatinvestoren deutsches Privatkapital in internationale Investments über Alternative Investmentfonds (AIF) einbringen zu können. Damit können Privatanleger an ansonsten institutionellen Investoren vorbehaltenen Immobilientransaktionen partizipieren und im Gegenzug können die institutionellen Investmentpartner die Risiken komplexer Projektfinanzierungen breiter streuen.

## IV ERFOLGSFAKTOREN DES GESCHÄFTSMODELLS

Aufgrund ihrer über Jahrzehnte aktiv gepflegten Vernetzung mit Entwicklern und institutionellen Investoren und ihrer akribischen Aufbereitungskompetenz opportunistischer Immobilien- und Infrastrukturprojekte ihrer Zielfonds entstand ein schlagfertiges, heute über 6 Niederlassungen weltweit



## **Paradigma vorbildlicher Produkttransparenz – Abgrenzung zu Vermögensanlagen**

Folgerichtig können deutsche Anleger nun in einen zweiten, grundsätzlich für institutionelle Investoren vorbehaltenen Club Deal mitinvestieren. Und zwar zusammen mit institutionellen Mitinvestoren (wie Pensionskassen), dazu im Rahmen eines regulierten AIFs. Auch der Folge-Club Deal zu 101 wird ein Kurzläufer mit der Perspektive einer zweistelligen Vorsteuerrendite. Ein Paradigma-Geschäftsmodell in der regulierten AIF-Welt, das in der Branche aktuell seinesgleichen sucht. Der Verzicht auf eine vermeintlich „kostensparende“ Vermögensanlage zeigt einmal mehr, dass vollregulierte Transparenz, externe Bewertung und laufendes externes, aktives Risikomanagement und unabhängige Kontrolle mit einer hohen Rendite kombinierbar sind, wenn das dazugehörige Geschäftsmodell dazu passt. Mit langjähriger Fachexpertise, exzellentem Ausbildungshintergrund, aktiv gelebte und immer verarbeitete Erfahrung, Intelligenz und soziale Kommunikationskompetenz bringen die Manager der DEUTSCHE FINANCE GROUP Geschäftsmodelle hervor, die nicht nur Kosten für das eigene Management produzieren. Ein (weiterer) Beweis dafür, dass vollregulierte AIFs kein Gegensatz zur Erwirtschaftung zweistelliger Vorsteuerrenditen für die Investoren darstellen müssen.

## **Konsequente, multipolare Assetanalyse**

Das DEUTSCHE FINANCE GROUP-Geschäftsmodell ist untrennbar verbunden mit dem Erfahrungshintergrund der DEUTSCHE FINANCE GROUP-Asset Manager. Insbesondere die in der Vergangenheit bei allen institutionellen Investmentstrategien eingeforderte Transparenz und Dokumentation der Geschäftszahlen schulte den Blick für die kaufmännischen und operativen Geschäftsprozesse. Sie analysieren bis auf die technische Ebene hinunter z. B. die Renovierungs-/ Revitalisierungsmaßnahmen einzelner Direktinvestments. Darunter Hotels, Einzelhandelszentren, Umwandlung von Bürogebäuden, Entwicklung von Studentenapartments und Seniorenwohnheimen, Projektierung und Bau von Parkhäusern, Ausbau von Hafenanlagen oder die Optimierung von Mobilfunkportfolios. Die häufige Begleitung und Prüfung institutioneller Investmentstrategien schulte das operative Know-how, eigene Direktinvestments in Form von Club Deals zu strukturieren. Im Verlauf eines guten Jahrzehnts eingeworbene Co-Investments, Joint Ventures und institutionelle Einzeldirektinvestitionsmandate haben das ihre dazu beigetragen, das Direktinvestment-Know-how zu perfektionieren.

## **Herausragende Renditepotenziale nutzen**

Eigene Direktinvestments in Form von institutionellen Club Deals sind daher die logische und sinnvolle Erweiterung der institutionellen DEUTSCHE FINANCE GROUP-Investitionsstrategien. Institutionelle Club Deals/Direktinvestments werden sowohl als Single-Asset-Deal als auch parallel innerhalb der breit diversifizierten Publikums-AIFs als Liquiditäts- und Renditeoptimierung eingesetzt. Eine gelungene Ergänzung der bisherigen DEUTSCHE FINANCE GROUP-Dachfondsstrategie, das Risiko über hunderte Einzelinvestments zu streuen. Konsequenter vertiefte das DEUTSCHE FINANCE GROUP-Management ihr Immobilien-Know-how und ihr weltweit gereiftes Immobilienmanagementnetzwerk und profitiert wie kein anderer Asset Manager von ihrem weltweit diversifizierten Managementnetzwerk. Beibehalten wird das Streuungsprinzip in Assetklassen wie Immobilien und Infrastruktur, in verschiedenen Investitionsstilen (Opportunity, Value-Add) sowie in weltweit gestreute Regionen (4 Kontinente, 47 Länder). Dafür stehen die stark risikodiversifizierten Publikumsfonds.

## **Zwei Strategien – ein Ziel**

Während sicherheitsorientierte Privatanleger mit kleineren bis mittleren Investitionssummen stark diversifizierte Publikumsfonds nutzen, profitieren eher chancenorientierte DEUTSCHE FINANCE GROUP-Club-Deal-Anleger von Einzelinvestments einzelner Standorte mit herausragenden Renditepotenzialen. Geeignet für Anleger mit einer etwas höheren Risikobereitschaft (Währungsrisiko, Projektentwicklungsrisiko).

## **V BETEILIGUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR PRIVATANLEGER**

Die DEUTSCHE FINANCE GROUP realisiert diesen Club Deal für Privatinvestoren als Direktinvestments im „europäischen“ Nordosten der USA. Privatanleger können sich ab USD 25.000 + Agio (in Höhe bis zu 5 %) beteiligen. Sie investieren als Kommanditisten in den Investmentfonds DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 17, CLUB DEAL BOSTON II – GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG. Dieser AIF investiert als Co-Investor mittelbar als Minderheitsgesellschafter des Gewerbeimmobilieninvestments am Standort Boston, Somerville, Boynton Yards, in das Lab-Office One Boynton Way.

## **Zur Investmentstruktur**

Geplant ist, dass sich die Fondsgesellschaft INVESTMENTFONDS DEUTSCHE FINANCE BOSTON II an der im März 2021 gegründeten Boynton Yards Investment LLC beteiligt, eine Kapitalgesellschaft nach US-Recht (US-Investmentgesellschaft). Deren geschäftsführende Gesellschafterin (Komplementärin) wird die DEUTSCHE FINANCE GROUP-US-Tochter DFA BY GP LLC sein und die Geschäftsführung wahrnehmen. Ausschließlicher Zweck dieser Gesellschaft ist die Beteiligung an der Boynton Yards Investment LP (Beteiligungsgesellschaft), deren ausschließlicher Zweck die Beteiligung an der Projektgesellschaft Building 2 Owner LLC ist, der Besitzgesellschaft an dem Anlageobjekt. An der Beteiligungsgesellschaft ist auch die DF US Ventures CP VII LP beteiligt, die keine Kapitaleinlage leistet, aber Anspruch auf eine erfolgsabhängige Gewinnbeteiligung hat. Dieser Anspruch wird erst dann wirksam, wenn an die Co-Investoren eine Gewinnbeteiligung von 10 % geleistet worden ist (Hurdle). Mit dieser Investmentstruktur wird einerseits eine Haftungsbeschränkung durch die LLC erreicht, andererseits wird der steuerlichen Transparenz der Beteiligungshierarchie Rechnung getragen, um eine Doppelbesteuerung zu vermeiden.

## **Club Deal-Partner – weiteres Beteiligungskapital**

Neben dem IF 17 als Minderheitsgesellschafter werden institutionelle Investoren aus Deutschland und der Schweiz ein Investitionskapital von USD 92,2 Mio. beisteuern. Der Beitrag des Fonds beläuft sich auf geplant netto USD 47,8 Mio. (Brutto soll USD 58 Mio. platziert werden). Insgesamt werden für die Projektentwicklung und -realisierung inkl. Fremdkapital von USD 215 Mio. 373 Mio. bereitgestellt. Für das Projekt wird das Kapital nach Baufortschritt und Erfordernis stufenweise abgerufen. Auf der Ebene der Projektgesellschaft kommt als Investor und geschäftsführender Gesellschafter die Projektentwicklergesellschaft LMP/DLJ Building 2 MM LLC hinzu. Auch sie wird sich an der Finanzierung des Projekts beteiligen.

## **Ergebnisprognose und Ergebnisverteilung**

Der kumulierte Gesamtrückfluss aus beiden Club Deals wird auf 140 % der Einlage ohne Agio prognostiziert. Schon heute sind am Standort aussichtsreiche Vermietungs- und Verkaufser-

spektiven absehbar. Sowie die Anleger eine Grundverzinsung von 10 % p.a. auf ihre Einlage erzielt haben, hat die KVG einen Anspruch auf eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von 15 % des diese Grundverzinsung überschreitenden Betrags. Diese Zusatzvergütung hat seine Obergrenze bei Erreichen der Grenze von 10 % des durchschnittlich erzielten Nettoinventarwerts. Diese Aufteilung trägt zu einem ausgewogenen Interessenausgleich zwischen Investoren und Management bei. Nach Abzug der Gewinnbeteiligung des Managements fließen die überschüssenden Erträge den Anlegern zu, eine faire Risikoprämie. Durch die Deckelung auf 10 % des NIWs wird zugleich die Risikoneigung des Managements gebremst.

### EUR/USD-Währungsrisiko

OECD-Statistiken schreiben dem USD für 2021 eine zum Euro konstante Entwicklung zu. Die DZ-Bank kam Juni 2020 zu einem vergleichbaren Ergebnis. Diese Tendenz hat sich trotz Corona-Liquiditätshilfen in Billionenhöhe bestätigt. Zurzeit steht der USD bei 0,8378/EUR. Das Währungspaar EUR/USD entwickelt sich trotz steigender Zinsrisiken stabil! Die Economic Forecast Agency sieht den USD in einer erstarkenden Tendenz (September 2020 bei 1,079) und Experte Heribert Müller Trust AG (dessen Prognosen im Gegensatz zu denen der Banken in der Tendenz eher zutreffend waren) erwartet einen erstarkenden USD. Angesichts der wirtschaftlichen Entwicklung und des politischen Potenzials der USA hält er im Vergleich zum Euro sogar eine Parität zum USD für möglich. Fazit: aus CHECK-Perspektive würde sich für die Investoren bei einem erstarkenden USD über die Laufzeit des Fonds ein positiver Effekt ergeben können, ein neutraler Effekt, wenn er sich auf dem heutigen Niveau hält. Umgekehrt würde ein erstarkender Euro die Rendite in Euro schmälern. Währungssichernde Maßnahmen wurden aktuell nicht vorgenommen.

## VI PERFORMANCE

### Ergebniszahlen mit Aussagekraft

Kumuliert haben mehr als 38.000 Privatanleger und institutionelle Investoren über die Vehikel der DEUTSCHE FINANCE-Gruppe, darunter mehr als 19 Investmentfonds und Mandate in mehr als 180 Investmentstrategien, ihr Kapital anvertraut. Das verwaltete Vermögen erreicht zurzeit ein Volumen von ca. EUR 8 Mrd. Die Vorgaben zur Diversifikation und Streuung der Investitionen in weltweit aufgestellte, institutionelle Investmentstrategien der nach KAGB genehmigten Anlagebedingungen wurden in allen Fällen nicht nur eingehalten, sondern dem Grundsatz der Risikomischung folgend, deutlich übererfüllt. Die Beteiligungsvorgabe, an ca. 20 Direktinvestments über mindestens 5 institutionelle Investmentstrategien investiert zu sein, wurde regelmäßig deutlich übertroffen. Die DEUTSCHE FINANCE-AIF beteiligten sich indirekt an mindestens mehr als doppelt so vielen Direktinvestments. Der Anteil an institutionellen Mandaten/Club Deals am Gesamtvolumen der DEUTSCHE FINANCE GROUP gemanagten Assets hat inzwischen eine Größenordnung von über 85 % erreicht, mit steigender Tendenz zugunsten der institutionellen Mandate. In knapp 2 Jahren wurde das Volumen unter Management mehr als verfünffacht.

### Projektentwicklungs- und Vermietungskompetenz

Ein gelungenes Beispiel für die Erweiterung und Vertiefung der DEUTSCHE FINANCE-Investmentstrategie ist das 2017 initiierte Direktinvestment Olympia Exhibition Center London, das gemeinsam mit institutionellen Anlegern für GBP 296 Mio. mit dem Ziel erworben wurde, auf 5,7 ha im Londoner Stadtteil Kensington ein neues Zentrum für Messen und Ausstellungen, Events, Freizeit, Gastronomie und kreative Büroflächen (Büro, Kino, Theater, Restaurants, Hotel, Logistik) zu schaffen, aktuell mit Projektkosten von GBP 1,3 Mrd. die größte Projektentwicklung in Großbritannien. Im März 2020 wurde ein Finanzierungspaket von GBP 875 Mio. abgeschlossen. Der Baubeginn erfolgte im Sommer 2020. Erste Vermietungen mit renommierten Adressen im Markt wurden bereits erfolgreich abgeschlossen. Zielrendite 9 %, Multiple 2,1-fach auf Projektebene. Mit einem IRR von 38,7 % wurde die Retailtranche mehrerer DEUTSCHE FINANCE-Publikumsfonds mit dem 2,5-fachen des eingesetzten Kapitals im Juni 2020 zurückgeführt. Damit erzielten Privatanlegerfonds, bezogen auf ihren Commitmentanteil, eine überdurchschnittliche Rendite, trotz Brexit und Corona im Vereinigten Königreich. Als außerordentlich performancestark erweisen sich ferner sowohl die Core & Core-Plus-Investments „530 Broadway“, „711 Fifth Avenue“ (beide New York), „Transamerica Pyramid Centre“ (San Francisco), „Big Red - South Wabash“ (Chicago), mit attraktiven Exitperspektiven. Gleiches gilt für die Opportunistic-Investments „Raleigh-Assemblage“ (Miami), 9200 Wilshire (Beverly Hills), 685 Broadway (New York). Mit ihrer eigenen Projektentwicklungstochter ist die DEUTSCHE FINANCE GROUP seit März 2021 auch in Deutschland aktiv und hat in München ihre erste Büro-Projektentwicklung begonnen.

### Auszeichnungen

Die DEUTSCHE FINANCE GROUP erhält regelmäßig Awards und Auszeichnungen für ihr Asset Management (z.B. Scope Alternative Investment Award 2019 und 2020) sowie für die Servicequalität. Unter anderem auf dem Fondsprofessionell-Kongress in Mannheim 2019. Inzwischen wurden der DEUTSCHE FINANCE GROUP bisher 16 Auszeichnungen von renommierten, international anerkannten Instituten verliehen. CHECK erwartet, dass die DEUTSCHE FINANCE GROUP auch als Projektentwickler in Boston mit weiteren Auszeichnungen rechnen kann.

### DEUTSCHE FINANCE GROUP–Erfolg auch in Krisen

Krisen wie 2000 Dotcom und 2007/2008 Finanzkrise wurden in den gängigen Konjunkturmodellen faktisch keine Eintrittswahrscheinlichkeit zugerechnet! Zu „unwahrscheinlich“! so die überwiegend falschen Expertenmeinungen. Eine Untersuchung des 2018/2019 aufgelösten DEUTSCHE FINANCE-Erstlingsfonds „PPP“ (Privilege Private Partners, 2007 bis 2018), der 145,3 % von avisierten 145 % ausgezahlt hat, hat dagegen gezeigt, dass die bewährt diversifizierte DEUTSCHE FINANCE GROUP-Anlagestrategie Schwächephasen der Immobilienmärkte trotz begrenzter Reinvestitionsmöglichkeiten gut verkraftet.

### Kontrolle der operativen Projektprozesse

Mit einem eigenen US Investment Team und dem versierten DEUTSCHE FINANCE GROUP-Back-Office werden die Investments der Club Deals kontinuierlich kontrolliert. Die DEUTSCHE FINANCE GROUP hat direkt Einblick in die Kompetenz und Due Diligence-Qualität ihrer Joint Venture-Partner. Sie agiert auf Augenhöhe als Koordinator und Partner für kaufmännische und technische Optimierung gemeinsamer Projektentwicklungen.



## Fazit

Die DEUTSCHE FINANCE greift auf ein über ein Jahrzehnt entwickeltes Due Diligence- und Risikomanagementsystem zurück, das auf Augenhöhe mit weltweit engagierten institutionellen Investoren agiert, mit denen sich die DEUTSCHE FINANCE GROUP-Manager regelmäßig über bestehende und geplante Investitionen austauschen. Dank lückenloser Begleitung eines jeden einzelnen Investments kann das DEUTSCHE FINANCE GROUP-Management über ein sorgfältig entwickeltes Software-Management-Controllingsystem jedes Investment nachbilden und die Werttreiber (und Wertbremsen) identifizieren. Bei Vor-Ort-Prüfungen hat CHECK wiederholt nachvollziehen können, dass das DEUTSCHE FINANCE GROUP-Controlling bis auf die unterste Ebene reichte und damit auf Augenhöhe Investitionsentscheidungen bis in das operative Development möglich wurden. Folgerichtig hat sich aus dieser Strategie ein operatives Netzwerk aus Entwicklern gebildet. Als logistische Meisterleistung darf die DEUTSCHE FINANCE GROUP-Kompetenz angesehen werden, die besten, lokal verwurzelten Entwickler auf einer Unternehmensplattform zusammen zu führen, um mit diesen als gleichberechtigter Partner auf Augenhöhe zusammen eigene Projekte federführend selbst zu strukturieren.

## VII DAS BESONDERE PROFIL DES GESCHÄFTSMODELLS

### Vorreiter für institutionelle Investoren

Das über ca. 2 Jahrzehnte aufgebaute und gepflegte gegenseitige Vertrauen und die vertiefte Expertise im internationalen Immobiliengeschäft haben die DEUTSCHE FINANCE-Asset Manager für institutionelle Investoren zu Vorreitern bei der Orientierung und Wahrnehmung von institutionell geeigneten Investitionsmöglichkeiten gemacht. Dank dieser Expertise sind die DEUTSCHE FINANCE GROUP-Asset Manager im institutionellen Umfeld Trendsetter bei opportunistischen und Value Add-Investmentstrategien geworden.

### Harte Compliancestandards

Im Gegensatz zu systemgemäß intransparenteren Vermögensanlagen setzt die DEUTSCHE FINANCE GROUP auf Regulierungsstandards mit kontinuierlich detaillierten Dokumentationen von Geschäfts- und Investmentpartnern, die strenge Auswahlkriterien erfüllen müssen, um in die nähere Partnerauswahl zu kommen. Langjährige gegenseitige Beobachtung und Performancestärke führen zu einer vertrauensbildenden Annäherung. In einem akkurat gepflegten Kommunikationsprozess kristallisieren sich verlässliche Geschäftsbeziehungen heraus. Erst dann fließen auch belastbare Informationen im diskreten Austausch, die dealentscheidend sein können. Mittelständische Unternehmen, deren CEOs ein existenzielles Interesse an dem Gelingen ihrer Investments (Deals) haben (müssen), gehen mit dem eigenen und somit auch dem fremden Kapital verantwortungsvoller um. Großvolumige Equity-Provider sind dagegen anfälliger für Personalwechsel, die als Spin-Off ihre Erfolge lieber im eigenen Unternehmen weiterführen wollen.

### Erfahrene Anbieter aus der Region

Setzen große Häuser auf Investments, die die Performance etablierter Märkte abbilden, setzen die Investment Manager der DEUTSCHE FINANCE GROUP regelmäßig auf Projektentwickler aus der jeweiligen Region. Diese „local first“-Strategie ist eine DEUTSCHE FINANCE GROUP-Spezialität. Dabei wer-

den in enger Kooperation mit regional verwurzelten, historisch gewachsenen Immobiliengesellschaften Partnerschaften eingegangen. CHECK konnte in den vergangenen Jahren Beispielinvestments im DEUTSCHE FINANCE GROUP-Portfolio einsehen, die die DEUTSCHE FINANCE GROUP-Investmentstrategie überzeugend bestätigen.

### Gegenläufige Marktentwicklungen nutzen

In aller Regel nutzt die DEUTSCHE FINANCE GROUP-Investmentstrategie gegenläufige Konjunktur- und Marktentwicklungen (buy low, sell high) und Value Add-Strategien, deren Umsetzung erst durch jahrzehntelange Kooperationen mit lokal etablierten Immobilienentwicklern vor Ort möglich geworden ist. Die Investitionsstrategien der DEUTSCHE FINANCE GROUP zeichnen sich im Wettbewerbsvergleich durch ein weltweit strukturiertes Portfoliomanagement aus. Die Produktauswahl ist nicht auf bestimmte Märkte konzentriert, sondern verfolgt grundsätzlich einen globalen Ansatz. Dabei werden die kompensatorischen Effekte gegenläufiger Markttrends genutzt.

### Globaler Ansatz – jederzeit investieren können

Der Erfolg des DEUTSCHE FINANCE-Investitionsansatzes beruht auf der Erfahrung, dass Märkte zu verschiedenen Zeitpunkten in einem bestimmten Stadium konjunktureller Zyklen oder politischer und gesellschaftlicher Entwicklungen sind und oft gerade dann optimale Investitionsoportunitäten bieten, wenn die Zyklen an einem Tiefpunkt sind und sich nach Strukturanpassungen dynamisch erholen (wird der Leerstand einer Büroimmobilie durch deren Umwandlung in ein Bordingshaus überwunden, lockt ein vielfacher Rückfluss des investierten Kapitals). Maximale Spannweiten zwischen Angebot und Nachfrageüberhang sind der Maßstab zur Renditeoptimierung (wie am Lab-Office-Markt in Boston). Solche Gelegenheiten können grundsätzlich auch in rückläufigen Märkten auftauchen, trotzdem auf lokaler Ebene hohe Renditen ermöglichen.

### Nahezu unbegrenztes Investmentuniversum

Diese Investmentflexibilität erlaubt dem DEUTSCHE FINANCE GROUP-Management, auf ein nahezu unbegrenztes Investitionsuniversum zurückgreifen zu können. Während geschlossene Fonds alter Couleur mit traditionellen Investmentstrategien kaum sinnvolle Projekte finden (angeblich zu teuer), wählt die DEUTSCHE FINANCE GROUP diejenigen Regionen aus, die derzeit ein günstiges Preis-/Leistungsverhältnis aufweisen und allokiert Mittel dorthin, wo Rendite entsteht. Die Umsetzung dieser Strategie ist nur möglich, weil die DEUTSCHE FINANCE GROUP einerseits über eigene lokale Plattformen in Europa und den USA verfügt und andererseits weltweit aufgestellte, institutionelle Immobilienmanager seit Jahrzehnten mit dem DEUTSCHE FINANCE GROUP-Management eng vernetzt sind und von dem Kooperationspotenzial der DEUTSCHE FINANCE GROUP dank guter Erfahrungen profitieren wollen.

## VIII RISIKOMANAGEMENT UND KONTROLLE

Bei der DEUTSCHE FINANCE GROUP wird das Risikomanagement von Anfang an aktiv gelebt! In Abhängigkeit von dem Platzierungsvolumen muss das ungebundene Risikokapital für das Risikomanagement steigen. Die denkbaren Risikofälle (bei Einkauf, Asset-Verwaltung, Liquiditätsmanagement, Betriebsablauf, Verkauf oder Schlüsselpersonenrisiko) werden sorgfältig vordefiniert. Unvorhergesehene Überraschungen konnten daher vermieden oder aufgefangen werden, wie das aktuelle

Beispiel 101 gezeigt hat. Regulierte Fonds haben systemimmanente und unspezifische Risiken in einem ständig zu überarbeitenden Risikohandbuch festzuhalten. Denn durch neue Herausforderungen wie Globalisierungseffekte, Pandemien, Handelskriege oder Digitalisierung der Arbeitsplätze muss die Risikovorsorge aktualisiert werden (wird von der BaFin kontrolliert!). Beispiel: avisierte Auszahlungen verzögern sich um mehr als 2 Quartale. Mögliche Sofortmaßnahmen gegenüber Managementpartnern: enger überwachen, austauschen, Interimgeschäftsführung einsetzen, Mieterakquisition erweitern, Gesellschaftskapital erhöhen oder Darlehen aufnehmen, Liquiditätsplanung anpassen.

## **DEUTSCHE FINANCE-Management als Lead Investor**

Den selbstkritischen Blick auf die Einhaltung der Due Diligence-Disziplin auf Basis der Ansprüche institutioneller Investoren haben die Asset Manager der DEUTSCHE FINANCE u.a. aus ihrer Erfahrung mit institutionellen Häusern mitgebracht. Straff strukturierte Abläufe bei allen neu anfallenden Entscheidungen haben den Blick für fehlerhafte Organisationsstrukturen geschärft und bisher verhindert, dass die DEUTSCHE FINANCE GROUP nicht optimal investiert war und ist. Club Deal-/Joint Venture-Partner kommen vermehrt aktiv auf die DEUTSCHE FINANCE GROUP-Manager als Lead-Investor zu. Sie profitieren von der DEUTSCHE FINANCE GROUP-Kompetenz, distressed Assets oder Projektentwicklungen mit hohem Wertaufholungspotenzial zu identifizieren und zu strukturieren.

## **Immer mindestens 4-Augen-Prinzip**

Geschultes DEUTSCHE FINANCE GROUP-Personal und ein konsequentes Controlling (immer mind. 4-Augen-Prinzip) stellen sicher, dass die aus den Projektberichten eingepflegten Eingaben korrekt und schlüssig sind. Bei Auffälligkeiten (z. B. bei Wertberichtigungen einer Investition) werden unmittelbar Maßnahmen des Risikomanagements mit festen Zuständigkeiten für konkrete Handlungsanweisungen ausgelöst. CHECK konnte sich vor Ort dank des exzellent professionell strukturierten Controllings einen guten Einblick in die Wirksamkeit des DEUTSCHE FINANCE GROUP-Risiko- und Compliance-Managementsystems verschaffen. Grundlage ist die laufende Kontrolle des Investmentberichtswesens und die Prüfung der Qualität der Ausgangsquellen.

## **Kontrolle der Investmentpartner – testierte Zahlen – nur verifizierte Zeitwerte**

Die Jahresabschlüsse der Investmentpartner werden nach internationalen Regeln meist von den „big four“ oder vergleichbaren WPs geprüft. Die Zahlen der Quartalsberichte werden auf Plausibilität geprüft. Geprüft werden ferner die operativen Objektkennzahlen je nach Baufortschritt. Kern ist die Budgetierung und Wertermittlung der Zeitwerte. Die Exitprognosen beruhen regelmäßig auf objektiv nachvollziehbaren Marktkennziffern.

## **Prinzipien der Regulierung waren immer selbstverständlich**

Von dem überragenden Nutzen der Prinzipien der Regulierung Alternativer geschlossener Investmentfonds durch das KAGB kann man sich bei der DEUTSCHE FINANCE GROUP in München überzeugen. Ein unersetzlicher Vorteil für Investoren und deren Berater ist, sich auf hohe Kontrollqualität der Geschäftsabläufe, des Partnercontrollings und ein lückenlos professionel-

les Risikomanagement verlassen zu können. Initiatoren wie die DEUTSCHE FINANCE GROUP nehmen Nutzen und Transparenz für die Anleger ernst. Sie wirtschaften seit Jahrzehnten nach diesem Prinzip. Sie haben mit der gesetzlichen Regulierung nicht nur keine Probleme. Im Gegenteil. Sie sind geübt, für ihre institutionellen Kunden wie unter einer fremden Daueraufsicht zu arbeiten. Keine Überraschung ist daher, dass institutionellen Investoren der Gruppe 8–9-stellige Verwaltungsmandate anvertraut werden, zuletzt im Rahmen der Schließung des DFI European Value-Add Fund mit EUR 436 Mio. Eigenkapital. Der DFI-Fund hat als Lead-Investor u. a. in Apartmenthäuser in Barcelona und Madrid, Studentenwohnheime in Dänemark und im englischen Canterbury, in ein Bürogebäude im Stadtzentrum von Lissabon, in ein Hotel und in das Olympia Exhibition Center in London investiert.

## **Regelmäßige Kontrolle im eigenen Haus**

Die Compliancebeauftragten der KVG (KAGB-Vorschrift) müssen Auffälligkeiten im Liquiditäts- und Fondsmanagement IMMER protokollarisch festhalten, sowohl für die jährlichen WP-Prüfungen als auch für die regelmäßig erfolgenden BaFin-vor-Ort-Prüfungen. Geprüft wird die Wirksamkeit des Interessenkonfliktmanagements (festgehalten in Compliance-Regeln, die ebenfalls regelmäßig überprüft werden). Fazit: die Vermögensverwaltung des Anlegergeldes unterliegt einer strengen, dauerhaften Kontrolle. Nur damit kann das gesetzliche Ziel, den Schutz der Investoreninteressen, die selbst keine professionellen Anleger sind, bestmöglich erreicht werden.



MODERNE LABORFLÄCHEN IN DER 101 SOUTH STREET - NACH ANFORDERUNGEN DER MIETER STRUKTURIERT

## **Internationale Controllingstandards**

Im Controllingprozess der DEUTSCHE FINANCE GROUP war schon immer üblich, dass die Geschäftsprozesse der Partner durch international anerkannte Prüfer testiert werden, darunter KPMG, Ernst & Young, PWC, Deloitte, bzw. von Häusern vergleichbarer Qualität. Dadurch hat sich ein allgemein anerkannter Kommunikationsstandard beim Kosten- und Bewertungscontrolling entwickelt.

## **Einhaltung der Anlagebedingungen**

Da die AIF von der BaFin genehmigten Anlagebedingungen erfüllt werden müssen, sind Abweichungen von einer prospektgemäßen Mittelverwendung grundsätzlich ausgeschlossen. Darüber wacht zusätzlich die Verwahrstelle, die eine strenge, amtlich überwachte und unabhängige Mittelverwendungskontrolle („Verwahrung der Vermögensgegenstände“) ausübt. Sie kann und muss bei jedem Kauf überprüfen, ob der Gegenwert



der Kaufsache angemessen ist. Sonst stimmt sie dem Kauf nicht zu.

### Regulierte Ausgabendisziplin

Kosten des AIFs sind plausibel zu begründen und lückenlos auszuweisen. Die Kostendisziplin wird durch die KVG und die Verwahrstelle überwacht. Stimmen die Ausgaben mit den Anlagebedingungen nicht überein, schreiten Verwahrstelle und BaFin ein. Eine schleichende Überschuldung, die bei unterregulierten Vermögensanlagen lange nicht bemerkt wird, kann dadurch vermieden werden. Bei der Kostendisziplin sind Interessenkonflikte systemimmanent. Daher kommt einer externen, unabhängigen Kostenkontrolle besondere Bedeutung zu. Das KAGB verlangt, dass möglicher Schaden vom Anleger abzuwenden ist. Kosten müssen sachgerecht und zielführend sein. Mehrfache BaFin-Prüfungen bestätigen: die DEUTSCHE FINANCE GROUP erfüllt diese Anforderungen.

### Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF (KVG)

Initiatorin und Prospektherausgeberin ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft DF DEUTSCHE FINANCE Investment GmbH, München, und somit verantwortlich für das Angebot. Komplementärin, Gründungsgesellschafterin und geschäftsführende Gesellschafterin des Fonds ist die DF DEUTSCHE FINANCE Managing II GmbH. KVG-Geschäftsführer der DF DEUTSCHE FINANCE Investment GmbH sind Frau Stefanie Watzl und Christoph Falk. Frau Watzl bringt umfassende Portfoliomanagement und -administrations sowie (Risiko-)Controlling-Erfahrung aus der Tätigkeit bei institutionellen Finanzdienstleistungsunternehmen in das Unternehmen ein.

### Verwahrstelle

Umfassende kontroll- und anlegerorientierte Verwaltungsfunktionen vollzieht die im KAGB gesetzlich vorgeschriebene, pflichtgemäß einzuschaltende Verwahrstelle (die Caceis Bank S.A. Germany Branch). Ihre Aufgaben und Kompetenzen gehen weit über gewöhnliche Mittelverwendungskontrollverträge hinaus. Sie überwacht während der gesamten Fondslaufzeit laufend die Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft. Sie bewertet die Risiken des Fonds und fordert regelmäßig Risikoberichte ein. Sie bestellt einen unabhängigen Bewerter, um z. B. zu prüfen, ob die Vermögensgegenstände unter der KVG-Verwaltung korrekt verwaltet werden und ob die in Fonds steckenden Werte dem Gegenwert entsprechen, den die Anleger eingezahlt haben (Bestimmung der Anteilswerte). Sie führt ein Anlegerregister und kann z. B. im Sinne der Anleger Gesellschafterbeschlüsse einleiten, die diese dann auf der Gesellschafterversammlung beantragen können. Sie hat die Möglichkeit, die Kommunikation unter den Anlegern herzustellen und zu fördern. Sie kann auf Interessenkonflikte und Risiken hinweisen und die Anleger darüber informieren, wenn sie dies für erforderlich hält.

## IX VERTRAGLICHE INVESTITIONSBEDINGUNGEN

Ab USD 25.000 zzgl. bis zu 5 % Agio können Privatanleger als Treugeber bis 31.12.2021 (Verlängerungsoption bis 30.06.2022) über die Treuhänderin DEUTSCHE FINANCE Trust GmbH, München, als Treugeber Gesellschafter der DEUTSCHE FINANCE Investment Funds 17 Club Deal Boston II geschlossene InvKG werden. Ziel: zusammen mit finanzstarken, erfahrenen und leistungsstarken Projektentwicklern von der Errichtung,

Vermietung und Verwertung einer multifunktionalen Gewerbeimmobilie in Somerville/Boston zu profitieren. Mehrere Investoren und Entwickler sind an der Investition beteiligt. Die Beteiligungsstruktur sieht vor, dass sich der Investmentfonds indirekt als CoInvestor an dem Club Deal beteiligt, siehe „Zur Investitionsstruktur“ S. 7.

### Wesentliche Anlagebedingungen

Alleiniger Investitionsgegenstand ist das Anlageobjekt „One Boynton Way“ an der South Street und Windsor Street in Somerville, Massachusetts, USA, wie oben beschrieben. Der Investmentfonds wird darüber hinaus in keine weiteren Anlageobjekte investieren. Die Beteiligungskette reicht über mehrere gesellschaftsrechtliche Ebenen bis auf die unmittelbare Besitzgesellschaft an dem Immobilienprojekt. Die Verträge sind teilweise noch in Verhandlung oder werden erst noch geschlossen. Systemgemäß wird das „Closing“ synchron mit der Vertragsschließung aller erforderlichen Projektierungsverträge gleichzeitig geschlossen. So können kaskadenstrukturiert alle erforderlichen Leistungen lückenlos zugesichert und verbindlich paraphiert werden. Auch beim Vorgängerprojekt 101 wurde auf diese Weise verfahren. Das Management der DEUTSCHE FINANCE GROUP ist auf allen Ebenen federführend beteiligt und steuert das Projektmanagement (Deutschland/München/USA Delaware).

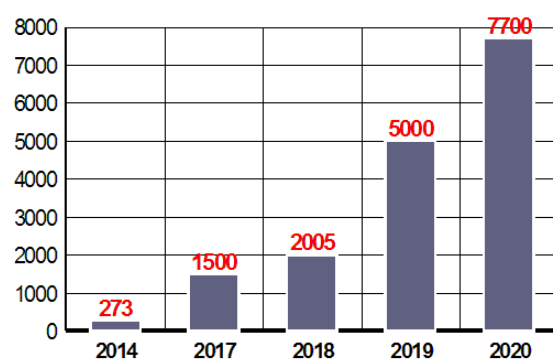
### Investition, Finanzierung

Das geplante Emissionskapital von USD 58 Mio. (zzgl. Ausgabeaufschlag) soll im Platzierungszeitraum bis 31.12.2021, maximal bis 30.06.2022, platziert werden. Die Planlaufzeit ist bis 30.06.2025 vorgesehen (Grundlaufzeit). Eine Fremdfinanzierung soll nur auf der operativen Projektebene erfolgen. Auf der Ebene des Investmentfonds soll grundsätzlich kein FK aufgenommen werden.

### Kostenstruktur des Investmentfonds – Nettoinventarwert

Die Summe der Initialkosten erreicht inklusive Ausgabeauf-

#### DFG-Assets under Management



■ Anstieg in Mio. Euro

ANSTIEG DES VERWALTETEN ANLAGEVOLUMENS DER DEUTSCHE FINANCE GROUP IN 7 JAHREN MIT INZWISCHEN CA. 120 MITARBEITERN UM CA. 2.720 PROZENT, CA. 388 % P.A.

schlag ca. 17,2 % des gezeichneten Kommanditkapitals. Die laufenden Kosten betragen voraussichtlich bis zu ca. 2 % p. a. (Gesamtkostenquote, Prognose) bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Der Nettoinventarwert wird plangemäß durch den J-Kurven-Effekt erst nach Konkretisierung der Vermietungsoptionen die 100 %-Schwelle überwinden. Auszahlungen



**BEISPIEL-DIREKTINVESTMENT UND PROJEKTENTWICKLUNG DER DEUTSCHE FINANCE GROUP: OLYMPIA EXHIBITION CENTER LONDON - MIT INSTITUTIONELLEN ANLEGERN FÜR GBP 296 MIO. ERWORBEN - AUF 5,7 HA IM LONDONER STADTTEIL KENSINGTON ENTSTEHT EIN ZENTRUM FÜR MESSEN UND AUSSTELLUNGEN, EVENTS, FREIZEIT, GASTRONOMIE UND KREATIVEN BÜROFLÄCHEN (BÜRO, KINO, THEATER, RESTAURANTS, HOTEL, LOGISTIK). GRÖSSTE PROJEKTENTWICKLUNG IN GROSSBRITANNIEN.**

sollen erst zum Ende der Laufzeit erfolgen. In den laufenden Kosten sind die laufende Verwaltungsvergütung der KVG, der Verwahrstelle, der Komplementärin und der Treuhandkommanditistin sowie die Kosten für den AIF-Jahresbericht enthalten. Hinzu kommen während der Beitrittsphase die Nicht-fixen-Kosten wie Transaktions- und Investitionskosten sowie am Ende der Fondslaufzeit die an die Wertentwicklung des AIFs gebundenen Gebühren.

### Zur Renditekalkulation

Im Rahmen einer idealtypisch kalkulierten Vorsteuerrenditeberechnung kommt CHECK bei einem Exitpotenzial von ca. 140 % des investierten Fondskapitals (ohne Agio) bezogen auf die Planlaufzeit von ca. 3,5 Jahren auf eine Jahresrendite von ca. 11,4 %, Basis der CHECK-Renditewertung. Da es sich um eine transparente, gewerblich geprägte Personengesellschaft handelt, sind die persönlichen Steuersätze für die Versteuerung der Überschüsse zugunsten der Anleger maßgeblich. Der Vorteil für die Anleger ist, dass sämtliche Einkünfte aus dem Investment in den USA besteuert werden, die Anleger aufgrund der steuerlichen Konzeption des DEUTSCHE FINANCE Investment Funds 17 diesbezüglich selbst keine Steuererklärung in den USA abgeben müssen und die Einkünfte aus dem IF 17 in Deutschland von der Besteuerung freigestellt sind und lediglich dem Progressionsvorbehalt unterliegen.

### Resümee

Der DEUTSCHE FINANCE FUND 17-Investor profitiert von einem weltweit einzigartigen Immobilien-Investment-Know-how des Asset-Managements der DEUTSCHE FINANCE GROUP. Beherrscht werden mehrere Investitionsstrategien wie spezialisierte Dachfonds-Investmentstrategien, Co-Investments, Secondaries, Joint-Ventures, Direktinvestments und last not least institutionelle Club Deals unter Beteiligung von Privatanelegern! In dieser Investmentliga können nur wenige Asset Manager mithalten. Die vorliegende Club Deal-Beteiligung beweist erneut, dass die Projektentwicklungsherausforderungen

komplexer Immobilieninvestments bei der Vertragsstrukturierung und bei der operativen Umsetzung beherrscht werden. Für die Investoren rechnet CHECK mit einer attraktiven Exitperformance.

### Kontakt zu dem Anbieter

#### DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT GMBH

Leopoldstraße 156 | 80804 München |  
 Telefon: +49/(0)89 - 6495630,  
 info@deutsche-finance-group.de  
 www.deutsche-finance-group.de

### WICHTIGER HINWEIS

CHECK bewertet die Wirtschaftlichkeit geschlossener Investmentvermögen (AIF). Auch eine positive Benotung bedeutet keine Gewähr gegen das Verlustrisiko. Unternehmensbeteiligungen der hier untersuchten Art sind keine sicheren Geldanlagen im Sinne eines Pfandbriefs, einer Festgeldanlage oder eines Sparbuchs. CHECK wertet Informationen des Angebotes zum aktuellen Zeitpunkt der Emission aus. CHECK-Analyse ist kein „Wertpapierdienstleistungsunternehmen“ und CHECK ist nicht an der Platzierung von Finanzprodukten beteiligt. CHECK erstellt keine „Finanzanalyse“ im Sinne des § 34 b WpHG. CHECK spricht keine Kaufempfehlung aus und erhebt keinen Anspruch auf eine vollständige Darstellung möglicher Risiken. Auf der CHECK-Homepage finden Sie eine Nachanalyse der bisher veröffentlichten CHECK-Bewertungen, darunter auch Angebote, die negativ verlaufen sind.

### Verantwortlich für den Inhalt:

Unternehmensanalyse Stephan Appel | Jaspersdick 7 | 22399 Hamburg; Telefon: 040 - 40 97 25 | Fax: 040 - 40 98 66 |  
 www.check-analyse.de; E-Mail: check-appel@t-online.de | Nachdruck oder Reproduktion (auch auszugsweise) nicht gestattet.  
 Nur zur persönlichen Information.