

●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●●

'k-mi'-Prospekt-Checks stellen eine Bewertung der angebotenen Objekte durch das 'k-mi'-Experten-Team ausschließlich aufgrund der allgemein zugänglichen Prospektunterlagen dar. Dabei stehen **Konzeption und Wirtschaftlichkeit** im Vordergrund, also die **Wahrscheinlichkeit des angenommenen Erfolgs der Investition bei Annahme der prospektierten Daten. Entscheidend für Anleger wie für Vertrieb ist nämlich, ob das Objekt auf der Grundlage der Prospektangaben langfristig den versprochenen wirtschaftlichen Erfolg erwarten lässt. – Heute im Check:**

DF Deutsche Finance Investment Fund 20 – Club Deal Boston III. Beteiligung an einem geschlossenen risikogemischtem Publikums-AIF gemäß KAGB. Der Investmentfonds investiert als Co-Investor mittelbar in eine neu zu errichtende Lab-Office-Immobilie in Boston/USA, deren Flächen überwiegend zu Labor- und Büro Zwecken genutzt werden und an mehrere Mieter vermietet werden sollen ('Anlageobjekt'). Das Kommanditkapital ist mit 100 Mio. US-\$ geplant. Eine langfristige Fremdfinanzierung auf Ebene der Fondsgesellschaft ist nicht vorgesehen. Der Mindestbetrag der Kommanditeinlage beträgt 25.000 US-\$, höhere Beträge müssen durch 1.000 US-\$ ohne Rest teilbar sein (zzgl. bis zu 5 % Agio). Die Laufzeit ist bis zum 30.06.2026 befristet zzgl. einer Verlängerungsoption um bis zu zwei Jahre durch Gesellschafterbeschluss.



Beteiligungsgesellschaft: **DF Deutsche Finance Investment Fund 20 – Club Deal Boston III – GmbH & Co. geschlossene InvKG** (Leopoldstraße 156, 80804 München). Kapitalverwaltungsgesellschaft: **DF Deutsche Finance Investment GmbH** (gleiche Anschrift). Verwahrstelle: **CACEIS Bank S. A., Germany Branch** (Lilienthalallee 36, 80939 München).

Unsere Meinung: ● Die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die zur **DEUTSCHE FINANCE GROUP** gehört, verwaltet aktuell neben der Fondsgesellschaft insgesamt 18 Investmentfonds für Privatanleger. Das Emissionsvolumen der bereits platzierten Publikumsfonds der **DEUTSCHE FINANCE GROUP** beträgt rund 1,05 Mrd. €. Weiterhin werden Mandate für professionelle und institutionelle Investoren u. a. für Versicherungsgesellschaften verwaltet, so dass sich das verwaltete Vermögen auf Gruppenebene auf ca. 9,6 Mrd. € beläuft.

● Bei dem Anlageobjekt handelt es sich um eine neu zu errichtende Immobilie in Somerville, Massachusetts, USA, innerhalb eines gemischten Gewerbegebiets am McGrath Highway (Route 28). Der Standort in der Metropolregion Boston in unmittelbarer Nähe zum ebenfalls in Somerville gelegenen Stadtteil Boynton Yards sowie dem in der angrenzenden Stadt Cambridge gelegenen Stadtteil Kendall Square ist Heimat vieler der weltweit führenden Technologie- und Biowissenschaftsunternehmen. In Somerville im Stadtteil Boynton Yards entsteht der-

zeit ein großer Wissenschafts- und Innovationscampus, der erstklassige Labor- und Bürogebäude, Wohnungen und reichlich öffentliche Grünflächen umfassen soll und unter Beteiligung der **DEUTSCHE FINANCE GROUP** entwickelt wird. 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 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 vorliegende Angebot 'Club Deal Boston III' ist der Nachfolgefonds des **DF Deutsche Finance**

Ihr direkter Draht ...



0211/6698-164

Fax: 0211/6698-777

e-mail: kmi@kmi-verlag.de

... für den vertraulichen Kontakt

Impressum

markt intern Verlagsgruppe – **kapital-markt intern** Verlag GmbH, Grafenberger Allee 337a, D-40235 Düsseldorf. Tel.: +49 (0)211 6698 199, Fax: +49 (0)211 6698 777. www.kmi-verlag.de. Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Dipl.-Ing. Günter Weber. Gerichtsstand Düsseldorf. Handelsregister HRB 71651. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verlages.

kapital-markt intern Herausgeber: Dipl.-Ing. Günter Weber. Chefredakteur: Redaktionsdirektor Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Redaktionsdirektor Rechtsanwalt Gerrit Weber. Redaktionsbeirat: Dipl.-Ing. Dipl.-Oen. Erwin Hausen, Rechtsanwalt Dr. Axel J. Prüm, Christian Prüßing M.A., Dipl.-Oec. Curt Jürgen Wulle. Druck: Theodor Gruda, www.gruda.de. ISSN 1073-3516

Investment Fund 15 – Club Deal Boston (vgl. 'k-mi'-PC 46/19) sowie des **DF Deutsche Finance Investment Fund 17 – Club Deal Boston II** (vgl. 'k-mi'-PC 25/21). Der erste AIF der Serie, der DF Deutsche Finance Investment Fund 15, wird im Februar 2022 rund 9 Monate vor Beendigung der prospektierten Laufzeit mit einer Gesamtauszahlung von 140,1% über Plan vorzeitig aufgelöst. Nach Fertigstellung und Vollvermietung der Lab-Office-Immobilie im Herbst 2021 wurde diese Ende 2021 an einen führenden institutionellen Investor in den USA veräußert. Mit dem erfolgten Verkauf erhalten die Privatanleger des 'DF Deutsche Finance Investment Fund 15 – Club Deal Boston I' im Februar vorzeitig ihre Einlage nebst prognostiziertem Gewinn zurück, so dass das Investitionskonzept in der Praxis bereits erfolgreich umgesetzt wurde. Der zweite AIF der Boston-Club Deal Serie, der DF Deutsche Finance Investment Fund 17, wurde 2021 platziert und hat im Sommer 2021 mit den Erdarbeiten und den Fundamenten für die zu erstellende Lab-Office-Immobilie begonnen. Auch für dieses Projekt liegen wie beim Vorgängerfonds entsprechende Mietoptionen einer führenden Life-Science Plattform aus Cambridge vor, die voraussichtlich mit fortschreitendem Bautenstand gezogen wird. Eine Fertigstellung der Immobilie ist für Juli 2023 geplant. Ein führender institutioneller Investor aus den USA hat nach den Angaben des Anbieters bereits Kaufinteresse angemeldet.

● Das Projekt der vorliegenden Beteiligung wird in Partnerschaft mit **Deutsche Finance America, DLJ Real Estate Capital Partners** und **Leggat McCall Properties** umgesetzt, die gemeinsam über umfassende Branchenkenntnisse und Erfahrung im Bereich Biowissenschaften im Großraum Boston verfügen und derzeit mehrere Labor- und Bürogebäude auf dem naheliegenden Boynton Yards Campus entwickeln. Der 'Business Plan' für das Anlageobjekt sieht den Bau eines neunstöckigen Labor- und Bürogebäudes mit einer Gesamtnettomietfläche von ca. 24.300 m² vor. Es ist geplant, die Labor- und Büroflächen des Anlageobjekts zu einer Grundmiete von 93,0 USD pro RSF pro Jahr, mit einer jährlichen Erhöhung von 3 % ab Vertragsschluss, an mehrere Mieter zu vermieten. Die mietfreie Zeit soll jeweils drei Monate betragen. Es ist geplant, die Mietverträge jeweils als Triple-Net-Mietvertrag auszugestalten. Die Vermietungsmaßnahmen sollen in der ersten Jahreshälfte 2025 abgeschlossen sein. Die Vermietungsannahmen berücksichtigen eine durchgängige Leerstandsquote von 5 % p. a. Aufgrund der geplanten Mieterstruktur des Anlageobjekts ist das Ausfallrisiko gestreut, so dass der Investmentfonds bei wirtschaftlicher

Betrachtungsweise nach dem Grundsatz der Risikomischung investiert.

● Der Anteil des Gesamtinvestitionsvolumens (exkl. Agio), der prognosegemäß für die Anlageobjekte inkl. Anschaffungsnebenkosten und Liquiditätsreserve aufgewendet wird, beträgt ca. 88 %, so dass eine akzeptable Kostenquote vorliegt. Die laufenden Vergütungen auf Ebene des AIF betragen ca. 1 % p. a. bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert, was ebenfalls moderat ist, wobei auf Ebene der Beteiligungs- und Objektgesellschaften u. a. für das Asset-Management weitere Kosten von ca. 1,15 % p. a. entstehen, die sich auf den Nettoinventarwert auswirken.

● Die Finanzierungsstruktur auf Ebene der Objektgesellschaften sieht vor, dass der AIF ca. 85,5 Mio. US-\$ mittelbar in die Immobilienentwicklung investiert. Die Objektgesellschaft zur Errichtung der Immobilie wird durch die Mittel des AIF sowie durch Eigenkapital von weiteren Co-Investoren i. H. v. insgesamt ca. 127,8 Mio. US-\$ sowie durch ein Bankdarlehen von 200 Mio. US-\$ finanziert. Die Bewertungsgesellschaft **Cushman & Wakefield** hat in ihrem Bewertungsgutachten vom 12.12.2021 den Verkehrswert der Immobilie zum Zeitpunkt der Mietstabilisierung auf rd. 531 Mio.US-\$ geschätzt, die Bewertungsgesellschaft **CBRE** auf 524 Mio.US-\$

● Auf der Grundlage der angenommenen Mieteinnahmen und der Veräußerungserlöse, die bereits auf den Erfahrungen mit der Veräußerung des ersten Objekts der Serie basieren, ergibt sich innerhalb einer relativ kurzen Laufzeit eine mögliche Gesamtauszahlung für Anleger im Basisszenario von ca. 140 %, so dass attraktive Anreize für eine Beteiligung bestehen. Ab einer Rendite von 10 % p. a. zugunsten der Anleger erhält die KVG eine erfolgsabhängige Vergütung von 15 % der übersteigenden Rückflüsse, insgesamt jedoch höchstens bis zu 10 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Fondsgesellschaft innerhalb der Gesamtlaufzeit, so dass eine ausgewogene Interessenidentität mit den Investoren gewährleistet ist.

'k-mi'-Fazit: Das vorliegende Angebot ermöglicht Privatanlegern mittels eines risikogemischten, vollregulierten AIF die Erzielung einer überdurchschnittlichen Rendite bei einer relativ kurzen Laufzeit und mit einem Investitionskonzept, das sich bereits in der Praxis erfolgreich bewährt hat. Aufgrund der langjährigen Erfahrung des Asset-Managers DEUTSCHE FINANCE GROUP handelt es sich um eine attraktive Opportunität im Bereich 'Life Science Office Development', so dass das Angebot zur Beimischung sehr gut geeignet ist.

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

steuerberater intern
immobilien intern
umsatzsteuer intern
Ihr Steuerberater
steuer@ip GmbH intern
EXCLUSIV (Schweiz)



...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

Bank intern
kapital-markt intern
finanztip
versicherungstip
investment intern
inside track (USA)