



DEUTSCHE FINANCE GROUP

WERBUNG – MARKETINGANZEIGE



INSTITUTIONELLE CLUB DEALS

DEUTSCHE FINANCE GROUP

(STAND MAI 2022)

INSTITUTIONELLE CLUB DEALS

DEUTSCHE FINANCE GROUP

Historisch betrachtet sind Immobilien attraktive Kapitalanlagen, die dem langfristigen, konservativen Vermögensaufbau dienen. Als wertstabile Anlageobjekte sind Immobilien zentraler Bestandteil in Anlageportfolios institutioneller Investoren. Nur wenige andere Anlageformen bieten ähnliche Sicherheit und einen vergleichbaren Vermögens- und Inflationsschutz. Als eigene Anlageklasse mit interessantem Rendite-Risiko-Verhältnis sind sie vergleichsweise unabhängig von den Entwicklungen der Kapitalmärkte und weisen bei langfristiger Betrachtung relativ geringe Wert- und Ertragsschwankungen auf.

Die DEUTSCHE FINANCE GROUP ist spezialisiert auf institutionelle Club Deals, Co-Investments und Joint Ventures im Bereich von Immobilien. Über ihre internationalen Investment-Plattformen hat die DEUTSCHE FINANCE GROUP Zugriff auf renditestarke „Off-Market“-Investments mit Wertsteigerungspotenzial. Mit einem institutionellen Club Deal können konkrete Einzelinvestments oder ganze Immobilienportfolios verwirklicht werden. Sie sind die ideale Lösung zur Realisierung von Investitionen in Premium-Assets, Großprojekten, speziellen Sektoren oder Portfolios.

Die DEUTSCHE FINANCE GROUP hat in den vergangenen Jahren mit ihrer internationalen Investment-Plattform eine Reihe institutioneller Club Deals mit einem Investmentvolumen von insgesamt mehr als 6 Milliarden Euro realisiert.





INSTITUTIONELLE CLUB DEALS

CLUB DEALS DER DEUTSCHE FINANCE GROUP

MANDARIN ORIENTAL RESIDENCES
685 FIFTH AVENUE - NEW YORK ▼



THE RALEIGH HOTEL
MIAMI BEACH ▼



VORTEILE

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

530 BROADWAY
NEW YORK ▼



MANDARIN ORIENTAL RESIDENCES
BEVERLY HILLS - LOS ANGELES ▼



COCA COLA BUILDING
711 FIFTH AVENUE - NEW YORK ▼



INSTITUTIONELLE CLUB DEALS

REALISIERTE INSTITUTIONELLE CLUB DEALS - AUSZUG

**OLYMPIA EXHIBITION
CENTRE, LONDON, UK**



JUNI 2017

**CANTERBURY STUDENT
MANOR, UK**



DEZEMBER 2017

**685 FIFTH AVENUE,
NEW YORK CITY, USA**



JULI 2018

**LAKEHAUS,
MINNEAPOLIS,
USA**



NOVEMBER 2018

**101 SOUTH STREET,
BOYNTON YARDS,
BOSTON, USA**



JUNI 2019

**THE RICHMOND,
MIAMI, USA**



JULI 2019

**THE SOUTH SEAS,
MIAMI, USA**



JULI 2019

**530 BROADWAY,
NEW YORK CITY,
USA**



MÄRZ 2020

THE RALEIGH,
MIAMI, USA



FEBRUAR 2019

BOULDER STUDENT
HOUSING, BOULDER, USA



MÄRZ 2019

9200 WILSHIRE BLVD,
BEVERLY HILLS, USA



MAI 2019

711 FIFTH AVENUE,
COCA COLA BUILDING,
NEW YORK, USA



MÄRZ 2020

333 SOUTH WABASH
CHICAGO, USA



AUGUST 2020

TRANSAMERICA PYRAMID,
SAN FRANCISCO, USA



OKTOBER 2020

INSTITUTIONELLE CLUB DEALS

OLYMPIA EXHIBITION CENTRE – LONDON

“FÜHRENDES KUNST-, UNTERHALTUNGS- UND AUSSTELLUNGSZENTRUM”

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

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

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

FAKTEN CLUB DEAL

- 2017 Ankauf
- Projektvolumen rund 1,6 Mrd. GBP
- Entwicklung Masterplan für rund 200.000 qm Fläche
- Realisierung von 2 Hotels, Konzerthalle, Theater
- Erwerb als Joint Venture gemeinsam mit führenden institutionellen Investoren aus den Bereichen Versorgungseinrichtungen und Versicherungen

OLYMPIA EXHIBITION CENTRE – LONDON



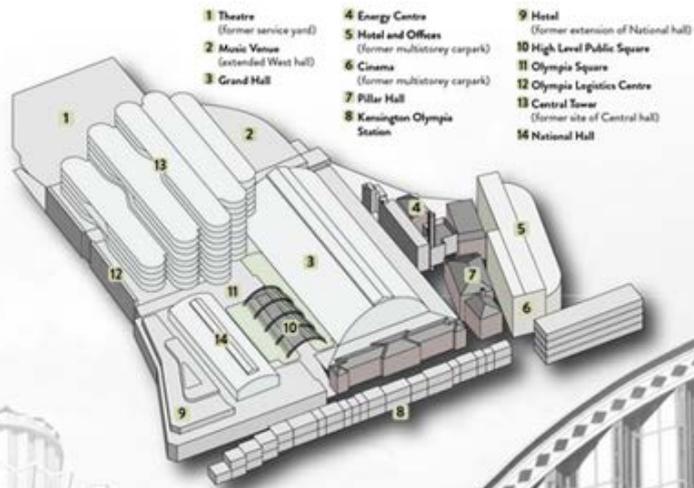




REDEVELOPMENT OF OLYMPIA LONDON



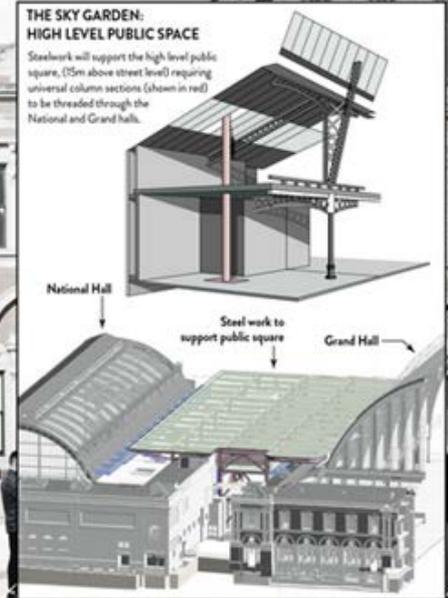
5.6ha
Size of site
220
Events per year
51,000m²
New space created



- 1 Theatre (former service yard)
- 2 Music Venue (extended West hall)
- 3 Grand Hall
- 4 Energy Centre
- 5 Hotel and Offices (former multi-storey carpark)
- 6 Cinema (former multi-storey carpark)
- 7 Pillar Hall
- 8 Kensington Olympia Station
- 9 Hotel (former extension of National hall)
- 10 High Level Public Square
- 11 Olympia Square
- 12 Olympia Logistics Centre
- 13 Central Tower (former site of Central hall)
- 14 National Hall



DECKING IN THE NATIONAL HALL



VERMIETUNG

Das Projekt Olympia Exhibition Centre weist nach der Repositionierung zu einem führenden Kultur-, Veranstaltungs- und Ausstellungsstandort eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen aus. Neben den historischen Messeflächen werden künftig Mieter aus den Bereichen Musik/Konzerte, Theater, Hotels, Büro und Gastronomie Teil von Olympia sein. Führende Adressen aus den unterschiedlichen Bereichen konnten mittlerweile als Mieter gewonnen werden.



Die Anschutz Entertainment Group, eine Tochtergesellschaft der Anschutz Corporation, ist eines der weltweit führenden Unternehmen im Bereich Live-Entertainment und Sport. Die Anschutz Entertainment Group beschäftigt weltweit mehr als 25.000 Mitarbeiter.

Hyatt ist eine der weltweit größten Hotelketten mit Firmensitz in Chicago, Illinois. Hyatt Hotels gehören zu den luxuriösen 4 bis 5-Sterne-Superior-Hotels.

CitizenM ist ein in den Niederlanden ansässiger führender Hotelentwickler, Investor und eine Hotelkette. Das Unternehmen eröffnete sein erstes Hotel am Flughafen Amsterdam Schiphol 2008. Heute managt CitizenM 20 Hotels mit rund 5.000 Zimmern auf drei Kontinenten.

Trafalgar Entertainment ist ein erstklassiges und führendes internationales Live-Entertainment-Unternehmen das sich auf neue Produktionen, auf den Vertrieb von innovativen Live-Streaming-Inhalten und die Bereitstellung von Räumlichkeiten für Live-Unterhaltung konzentriert. Trafalgar Theatre Productions, produziert neue Shows und klassische Musicals in London und international.

INSTITUTIONELLE CLUB DEALS

685 FIFTH AVENUE – NEW YORK CITY

“MANDARIN ORIENTAL RESIDENCES AT FIFTH AVENUE”

Bei dem attraktiven Büro- und Einzelhandelsgebäude handelt es sich um die in New York als „Gucci-Building“ bekannte Immobilie. Das historische Gebäude im Zentrum Manhattans verfügte beim Ankauf aktuell über 20 Stockwerke und wurde 1928 fertiggestellt. Mit einer herausragenden Lage direkt an der Fifth Avenue, Ecke der 54th Street, befindet sich die Immobilie inmitten des Plaza-Distrikts und damit innerhalb einer der gefragtesten Locations für Hotels, Büro- und Wohnflächen in New York sowie auch einem der renommiertesten Standorte für Luxus-Einzelhandelsflächen weltweit.

Auch bei diesem Projekt handelt es sich um eine sogenannte Off-Market-Transaktion, was bedeutet, dass das Projekt innerhalb des Netzwerkes der DEUTSCHE FINANCE GROUP akquiriert und nicht öffentlich angeboten wurde. Der Verkäufer bleibt weiterhin Eigentümer der Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss des Gebäudes und war bei der Vermarktung der darüber liegenden Büroflächen daher auf der Suche nach einem Käufer mit einem hochwertigen und nachhaltigen Nutzungskonzept.

Der institutionelle Club Deal beinhaltet den Erwerb der Etagen 5-20 des Gebäudes, die Aufstockung um weitere 9 Stockwerke sowie den Umbau in hochwertige Wohneinheiten, sogenannte „Pied-a-Terres“. Das anschließende Management der Branded Residences erfolgt durch Mandarin Oriental, und umfasst neben Concierge und Room-service auch den Betrieb des hauseigenen Luxus-Spa's sowie von Lounge und Roof-Pool mit Bar.

Die Vermarktung des Projektes erfolgt aktuell bereits im Einzelverkauf. Mit Wohnflächen von ca. 60-130 qm fokussiert sich das Projekt dabei auf ein Marktsegment welches aktuell nur ein geringes Angebot vorweist. Das Management durch eine der renommiertesten Hotelgruppen der Welt erhöht die Attraktivität der Immobilie weiter.

FAKTEN CLUB DEAL

- 2018 Ankauf
- Projektvolumen rund USD 280 Mio.
- Umbau eines Bürogebäudes zu Luxury Residences
- Kooperation mit Mandarin Oriental
- Beginn der Vermarktung in Q4 2021
- Erwerb als Joint Venture gemeinsam mit führenden institutionellen Investoren aus den Bereichen Versorgungseinrichtungen und Versicherungen

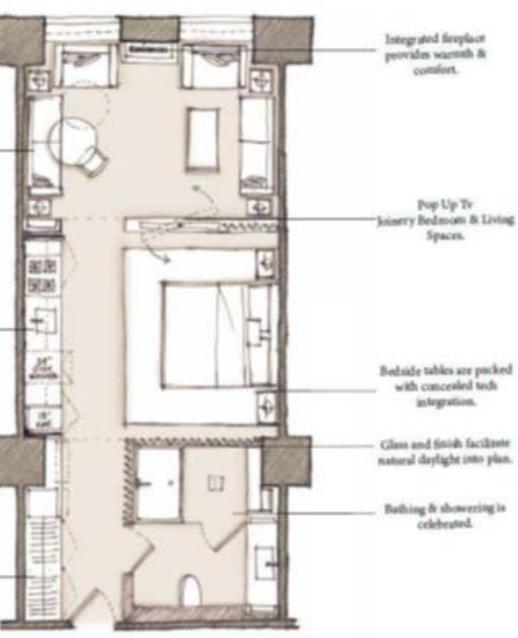


STUDIO
LAYOUT

Eat Up
Breakfast/Dining Table

The kitchen is designed for
both function & elegance.

Clever storage solutions
maximise concealed space.



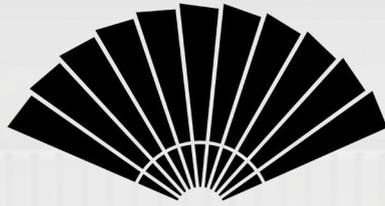


LAGE UND UMGEBUNG

Das Projekt „685 Fifth Avenue“ befindet sich an der südöstlichen Ecke der Fifth Avenue und der 54th Street im Herzen von Midtown Manhattan.

Seit Jahrzehnten gilt die Fifth Avenue als das Center Manhattans und repräsentiert die bevorzugte Lage für Ultra Luxury Retail und Residences. Nur wenige Schritte vom Rockefeller Center und der St. Patrick's Cathedral entfernt, ist diese Lage, auch in Bezug auf andere High-End-Hotels wie das St. Regis und das Peninsula sowie die neuesten Eigentumswohnungsprojekte MOMA Tower und The Bacarat, einzigartig. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich u. a. die Flagship-Stores von Kiton, Valentino, Rolex, Cartier und Versace.

Ein denkmalgeschütztes Nachbargebäude mit geringerer Höhe, welches nicht aufgestockt werden darf, garantiert auch zukünftig eine unverbaubare Sicht. Durch die Ecklage und das Nachbargebäude mit geringer Höhe verfügen alle erworbenen Etagen des Gebäudes über Fensterflächen an drei Seiten des Gebäudes, was für innerstädtische Gebäude in Midtown Manhattan meist die Ausnahme ist.



MANDARIN ORIENTAL
THE HOTEL GROUP

MANDARIN ORIENTAL HOTEL GROUP

Die Mandarin Oriental Hotel Group ist eine südostasiatische Hotelkette, die luxuriöse Hotels der 5-Sterne-Kategorie betreibt. Sie ist ein Tochterunternehmen der Jardine Matheson Group. Ihr Portfolio umfasst Hotels in Asien, Europa, dem Nahen Osten, Afrika und Amerika. Das Design der Mandarin Oriental Group kombiniert Luxus des 21. Jahrhunderts mit traditionellen orientalischen Elementen.

Mandarin Oriental wuchs von einer asiatischen Hotelgruppe zu einer globalen Marke und betreibt oder entwickelt derzeit 44 Hotels mit über 11.000 Hotelzimmern in 25 Ländern, darunter 20 in Asien, 10 in Amerika und 14 in Europa, dem Nahen Osten und Nordafrika. Des Weiteren zählen 13 „Residences at Mandarin Oriental“, die jeweils mit den Hotelgrundstücken verbunden sind, zu dem Portfolio der Hotelgruppe bzw. sind in der Entwicklungsphase.



INSTITUTIONELLE CLUB DEALS

THE RALEIGH ASSEMBLAGE – MIAMI BEACH

„THE RALEIGH HOTEL“

Das Raleigh Hotel wurde 1940 als eines der ersten Hotels entlang der Collins Avenue erbaut, die heute als der berühmte South Beach von Miami bekannt ist. Das Hotel mit seinen 105 Zimmern ist eine Art Déco-Ikone in South Beach und ist vor allem für seinen Pool weltweit bekannt, den das LIFE-Magazine einst als den „schönsten Pool Amerikas“ bezeichnete. Der Eigentümer des Hotels konnte die anstehenden Sanierungsarbeiten nicht selbst finanzieren und verkaufte das Hotel über eine sogenannte Off-Market-Transaktion, was bedeutet, das Hotel wurde innerhalb des Netzwerkes der DEUTSCHE FINANCE GROUP akquiriert und nicht öffentlich angeboten.

Die Investmentstrategie bestand zunächst darin, das Hotel zu erwerben, und durch 8 Town Houses (Stadthäuser) und einen modernen Spa/Fitness zu erweitern und anschließend entweder zu einem All-Suite-Hotel (Hotel Case) zu sanieren oder die einzelnen Einheiten möglicherweise als Eigentumswohnungen zu verkaufen (Condo Case).

Nach erfolgreichen Verhandlungen ist es gelungen zwei weitere Hotels im Art Déco-Viertel auf den beiden Nachbargrundstücken zu erwerben. Durch die zusätzlichen Akquisitionen verfügt das Projekt nun über ein 1,25 Hektar großes Grundstück in bester Strandlage von Miami Beach. Der optimierte Masterplan sieht nun vor, das Raleigh zu sanieren und als Hotel und Beach Club unter der Flagge eines internationalen Luxus-Hotelbrands zu betreiben. Zudem ist beabsichtigt, die beiden weiteren Hotels unter Beibehaltung der historischen Fassaden abzureißen, um ein neues Gebäude zu errichten, welches entweder ebenfalls als Hotel betrieben oder ggf. im Rahmen einer Aufteilung als Eigentumswohnungen verkauft werden kann.

Durch die erfolgreiche Aggregation mehrerer attraktiver Grundstücke in Strandlage und der Erweiterung der Bauungsmöglichkeiten konnte bereits in einem frühen Stadium der Wert des Projektes signifikant gesteigert werden.







FAKTEN CLUB DEAL

- 2019 Ankauf
- Projektvolumen rund USD 600 Mio.
- Renovierung eines historischen Hotels und Neubau von Luxury Residences
- Erweiterte Baugenehmigung in 2020 zum Bau eines Wohngebäudes mit einer Höhe von 175ft* (bisher 75ft* erlaubt)
- Kooperation mit führendem Luxus-Hotelbetreiber
- Beginn der Vermarktung in Q4 2021
- Erwerb als Joint Venture gemeinsam mit führenden institutionellen Investoren aus den Bereichen Versorgungseinrichtungen, Versicherungen und Industrieunternehmen

*ft = Fuß = 0,3 Meter



THE HISTORY OF „THE RALEIGH“



Das Raleigh Hotel wurde von Lawrence Murray Dixon entworfen und 1940 eröffnet. Die ursprünglichen Baukosten für das Gebäude betrugen 225.000 \$. Der ursprüngliche Entwurf des Hotels umfasste 113 Zimmer, eine Lounge, den so genannten Raleigh Room, einen Speisesaal, eine Cocktail-Lounge, einen Friseursalon, einen Schönheitssalon und acht Penthäuser.

Das Raleigh Hotel verfügt über einen „ikonischen Pool“, der in den 1940er Jahren u. a. auf dem Titelblatt des LIFE-Magazin und in Filmen, wie The Birdcage, Bad Boys, Up Close und Persona, zu sehen war.

INSTITUTIONELLE CLUB DEALS

9200 WILSHIRE BOULEVARD – BEVERLY HILLS

“MANDARIN ORIENTAL RESIDENCES BEVERLY HILLS”

Bei der Immobilie 9200 Wilshire Boulevard, in einer der besten Lagen von Beverly Hills/Kalifornien, handelt es sich um die Entwicklung einer Wohnanlage mit sieben Etagen und 54 Wohneinheiten, 2 Gewerbeeinheiten sowie 229 Stellplätzen. Die Lage in Nähe zum renommierten Rodeo Drive, ist als einzigartig zu bewerten und das Gebäude nimmt einen gesamten Straßenblock ein. Nach Beendigung der Bauarbeiten werden die luxuriösen Wohneinheiten im Rahmen eines Branded Residences Konzeptes von Mandarin Oriental, einer der weltweit bekanntesten Hotelgruppen im Luxussegment, verwaltet.

Die Eigentümer der Eigentumswohnungen haben Zugang zu allen Annehmlichkeiten und Dienstleistungen eines Fünf-Sterne-Hotels der Mandarin Oriental Hotel Group, einschließlich einer privaten Zufahrt mit Parkservice und einem eigenen Concierge-Team sowie einer Bibliothek, einer Lounge und einem Raum für Meetings. Auf der Dachterrasse des Gebäudes befinden sich ein Pool, ein hochmodernes Fitnesscenter sowie Innen- und Außenbereiche für Yoga und Meditation.

Die üppige Landschaftsgestaltung des Anwesens, zu der auch der Palmenhof gehört, wurde vom renommierten Schweizer Landschaftsarchitekten Enzo Enea entworfen und verbindet nahtlos asiatische Einflüsse, die von Mandarin Oriental inspiriert sind, mit dem entspannten Leben in Südkalifornien. Ausgewählte Residenzen werden auch einen Bonsai-Garten von Enea aufweisen.

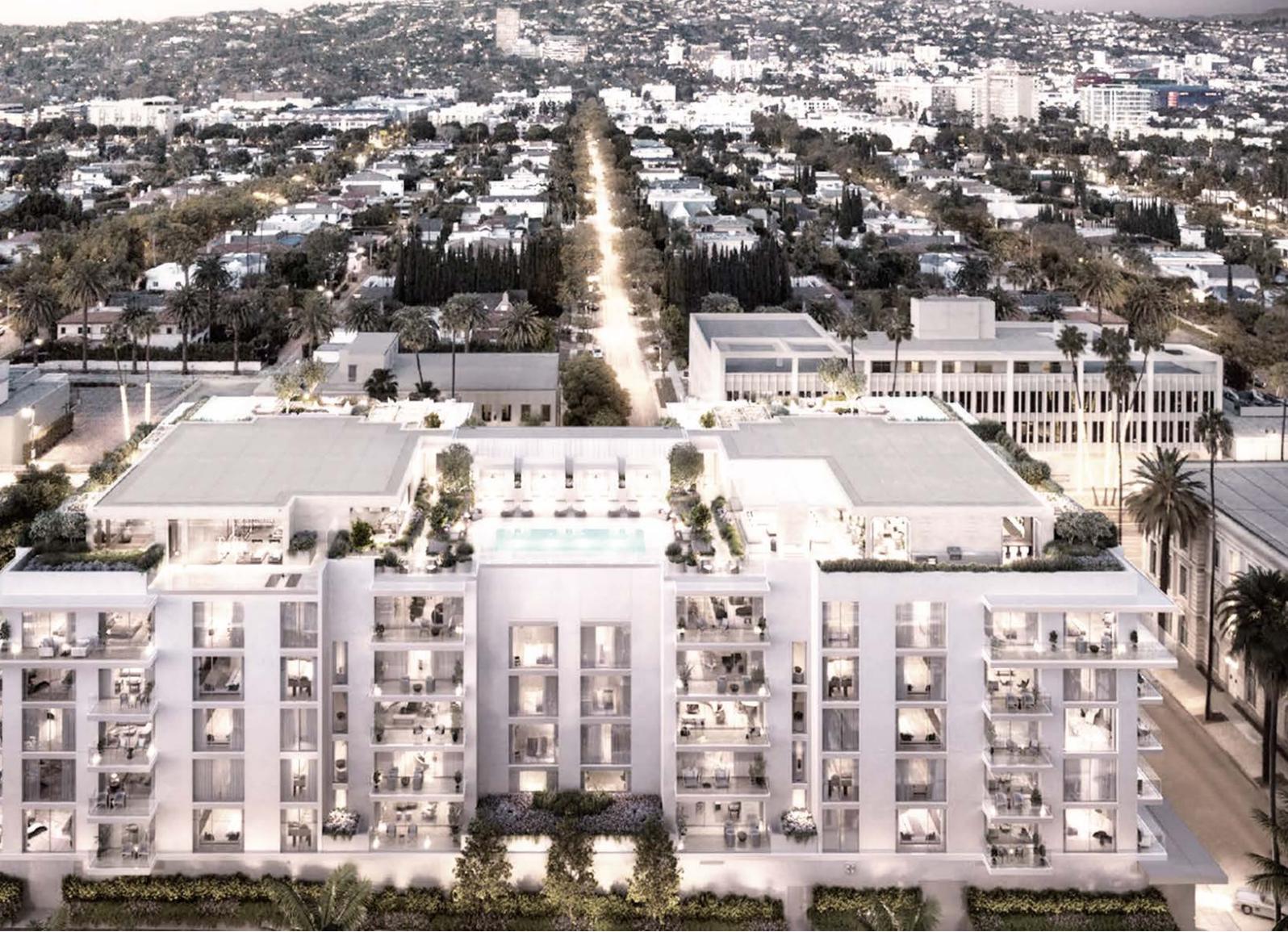
Das Projekt in dem renommierten Vorort von Los Angeles und mit einer Gesamtfläche von rund 30.000 qm wurde 2019 mit dem Ankauf des Grundstückes begonnen und ist eines der wenigen Wohnbauprojekte, die in den letzten zehn Jahren in der Gemeinde Beverly Hills genehmigt und errichtet wurden. Nach einer Bauzeit von rund 3 Jahren werden die ersten Eigentümer voraussichtlich 2022 einziehen können.

Auch bei diesem Projekt handelt es sich um eine sogenannte Off-Market-Transaktion, was bedeutet, dass das Projekt innerhalb des Netzwerkes der DEUTSCHE FINANCE GROUP akquiriert und nicht öffentlich angeboten wurde.

FAKTEN CLUB DEAL

- 2019 Ankauf
- Projektvolumen rund USD 370 Mio.
- Neubau eines Wohngebäudes für Luxury Residences
- Kooperation mit Mandarin Oriental
- Beginn der Vermarktung in Q4 2021
- Erwerb als Joint Venture gemeinsam mit führenden institutionellen Investoren aus dem Bereich Versorgungseinrichtungen





INSTITUTIONELLE CLUB DEALS

TRANSAMERICA PYRAMID CENTER – SAN FRANCISCO

PRIME-TOWER „TRANSAMERICA PYRAMID CENTER“

Beim Prime Investment – Transamerica Pyramid handelt es sich um den Erwerb eines der ikonischsten Gebäude Amerikas – das Transamerica Pyramid Center – im Herzen von San Franciscos Finanzviertel, welches aus insgesamt drei Gebäuden mit einer vermietbaren Fläche von über rund 70.000 qm besteht und einen gesamten Straßenblock in bester Lage darstellt. Dabei sollen das Gebäude sowie die Büroflächen während der ersten drei Jahre grundlegend renoviert werden.

Die vom Architekten William Pereira entworfene Pyramide wurde 1971 erbaut sowie 2002 renoviert und verfügt über insgesamt 47.600 qm Büroflächen, verteilt auf 48 Stockwerke. Bis 2018 galt das Hochhaus als das höchste Gebäude der Stadt und wird seit Errichtung als eines der Symbole von San Francisco wahrgenommen, welche die Skyline seit jeher prägt. Das Gebäude diente früher als Hauptsitz der Transamerica Corporation, einer Versicherungsgesellschaft, die 1999 von dem niederländischen Versicherungsunternehmen Aegon übernommen wurde. Die Immobilie wurde dabei ursprünglich für die Transamerica Corporation gebaut und wird von Aegon zum ersten Mal in seiner Geschichte zum Verkauf angeboten. Obwohl die Transamerica Pyramid immer in deren Firmenlogo erscheint, belegt Aegon derzeit lediglich noch rund 550 qm.

Das zweite Gebäude des Gebäudeensembles befindet sich an der 505 Sansome Street und wurde 1980 erbaut sowie im Jahr 2019 umfassend renoviert. Auf insgesamt rund 17.700 qm aufgeteilt auf 20 Stockwerke erstrecken sich die modernen Büroflächen, welche über größere ebenerdige Büroräume und Balkone verfügen, wodurch ein ergänzendes Angebot zur benachbarten Transamerica Pyramid gegeben ist.

Die dritte Immobilie umfasst ein neunstöckiges Gebäude mit insgesamt rund 5.500 qm an der 545 Sansome Street sowie ein einstöckiges Objekt an der 517 Washington Street, welches abgerissen wird. Der Business Plan sieht vor, die bestehende Immobilie mit einem Neubau zu kombinieren, um ein Class-A Bürogebäude mit über rund 9.300 qm zu entwickeln und nach der Baugenehmigung im ersten Jahr zu veräußern.

Der Bürokomplex liegt gut positioniert im Zentrum des nördlichen Financial Districts von San Francisco, und profitiert vom anhaltenden Mietwachstum und niedrigen Leerstandsquoten, bedingt durch den angebotsbeschränkten Büromarkt.

Die stabilen Mieteinnahmen generieren einen stetigen Cashflow während der geplanten Renovierungsphase. Nach erfolgreicher Renovierung der Immobilie steigt die jährliche Rendite in den verbleibenden zwei Jahren der geplanten Haltedauer weiter an.

Das Prime Investment verfügt über einen diversifizierten Cashflow und ein signifikantes Wertsteigerungspotential. Dabei bietet er Investoren den Zugang zu einem attraktiven Prime Asset in hervorragender Lage.





DIE IKONISCHE ARCHITEKTUR DER TRANSAMERICA PYRAMID

Die Transamerica Pyramid in San Francisco ist berühmt für ihre Architektur. Das Gebäude steht auf einer breiten Basis, die sich nach oben hin verjüngt und die Stabilität des Gebäudes erhöht. Ein Netz von Diagonalträgern an der Basis stützt das Gebäude sowohl gegen horizontale als auch gegen vertikale Kräfte.

Das einzigartige strukturelle Merkmal dieses Gebäudes ist die sich verjüngende Struktur, über dem sich der erste Stock der vierseitigen Pyramide erhebt. Der äußere Rahmen stützt sowohl die vertikale Last als auch die horizontale Aussteifung, wobei die Überkopfkonstruktion eine Torsionsbewegung des Gebäudes um seine vertikale Achse ermöglicht.

Zusätzlich zu den äußeren Rahmen erstrecken sich vier innere Rahmen in jede Richtung bis zum 17. Stockwerk, gefolgt von zwei weiteren bis zum 45. Stockwerk.

Ab dem 29. Stockwerk erheben sich zwei dreieckige Strebe- Pfeiler, die auf der West- und Ostseite stehen. Diese beiden externen vertikalen Verlängerungen sind sowohl Form als auch Funktion optimiert. Der östliche Strebe- Pfeiler stützt den Schacht, während der westliche einen Treppenschacht und einen Abluft- schacht umschließt. Die fantastische Fassade hat nicht weniger als 3.678 Fenster.

Das Loma-Prieta-Erdbeben mit einer Stärke von 7,1 erschütterte die Bay Area in 1989. Obwohl die 48 Stockwerke der Pyramide mehr als eine Minute lang erschüttelt wurde, zeigte das Gebäude keine Beschädigungen und niemand wurde ernsthaft verletzt. Das strukturelle Verhalten der Transamerica Pyramid unter solch extremen Bedingungen ist auf die sorgfältige Statik des Gebäudes zurückzuführen, die darauf ausgelegt ist, seismischen Erschütterungen in einem Gebiet standzuhalten, das häufig von starken Erdbeben heimgesucht wird.

FAKTEN CLUB DEAL

- 2020 Ankauf
- Projektvolumen rund USD 860 Mio.
- Renovierung eines ikonischen Bürogebäudes und Repositionierung im Markt
- Umplanung mit Foster & Partner
- Erste wesentliche Vermietungserfolge in 2021
- Erwerb als Joint Venture gemeinsam mit führenden institutionellen Investoren aus dem Bereich Versorgungseinrichtungen

INSTITUTIONELLE CLUB DEALS

„BIG RED“ PRIME OFFICE TOWER CHICAGO

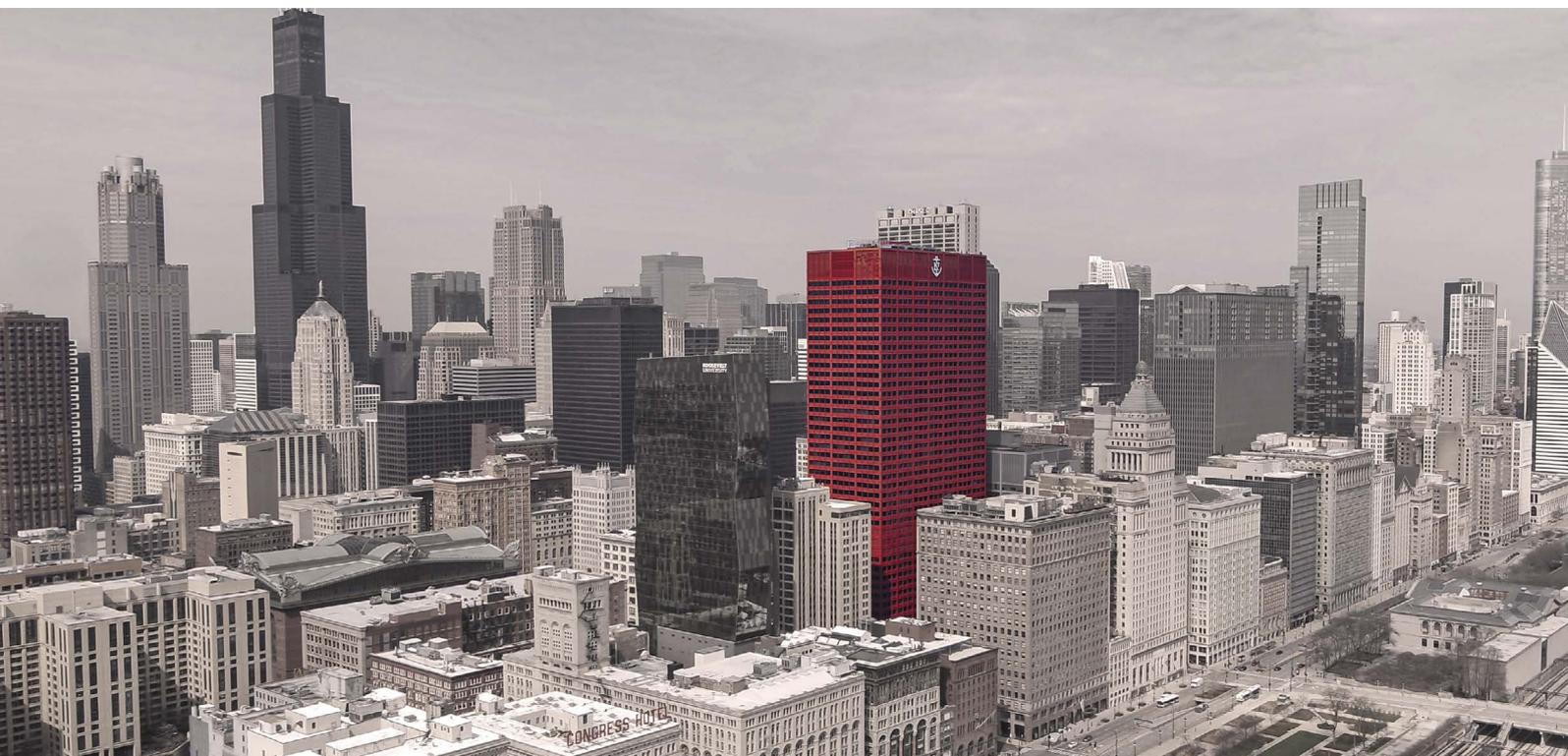
„BIG RED“ PRIME OFFICE TOWER

Beim Prime-Investment „BIG RED“ handelt es sich um einen Office Tower in bester Lage des Finanzdistrikts von Chicago (333 South Wabash Avenue). Der Office Tower mit 183 Metern Höhe und 45 Stockwerken wurde 1972 erbaut. Das Besondere am „Big Red“ ist der stabile Cashflow, basierend auf langfristigen Mietverträgen mit erstklassigen Mietern. Die Mietverträge weisen eine jährliche Mietsteigerungsvereinbarung auf, mehr als 75 % der vermieteten Flächen des Towers entfallen auf Mieter, die über ein Investment-Grade-Rating verfügen. Die Vermietungsquote der vermietbaren Fläche liegt zum Ankauf bei 88 %.

Weltmetropole Chicago, pulsierendes Handelszentrum und eine der wirtschaftsstärksten Städte der USA. Chicago gilt als Geburtsort der Wolkenkratzer, atemberaubende Architektur direkt am Wasser gebaut. Eine Stadt mit einer aufregenden lebendigen Vergangenheit und einer einzigartigen Skyline – besonders bei Nacht.

Chicago ist fast wie ein kleines New York City! Als Wiege der vertikalen Architektur sind ihre Wolkenkratzer genauso berühmt wie die von Manhattan. Chicago ist der Schauplatz der ersten amerikanischen Wolkenkratzer, die nach dem großen Brand von 1871 gebaut wurden. Chicago ist eine der weltweit attraktivsten Städte, gelegen im Norden von Illinois, direkt am Lake Michigan, dem fünftgrößten Süßwasser See der Welt. Der Chicago River ist ein 251 km langer Fluss und fließt mitten durch die City und wird von insgesamt 38 beweglichen Brücken verschiedener Art überspannt.

Mit einer Einwohnerzahl von 2,7 Millionen ist sie die drittgrößte Stadt der Vereinigten Staaten. Im Ballungsgebiet leben 8,7 Millionen, in der Metropolregion Chicago 9,7 Millionen Menschen. Chicago verzeichnete im Jahr 2018 knapp





58 Mio. in- und ausländische Besucher. Damit ist Chicago eine der meistbesuchten Städte der USA. Jährlich finden in Chicago rund 1.500 Messen und Tagungen statt. Im weltweiten Vergleich hat Chicago den größten Eisenbahnknotenpunkt, den größten Flughafen nach Anzahl der Flugbewegungen und Platz 9 bei der Wirtschaftsleistung.

Chicago gehört heute zu den innovativsten Städten der Vereinigten Staaten von Amerika und ist das wichtigste Finanzzentrum des Mittleren Westens. In dem zentralen Geschäfts- und Finanzdistrikt schlängelt sich die bekannte Hochbahn durch Gebäude unterschiedlicher Architektur. Die ältesten Abschnitte der Hoch- und U-Bahn sind seit 1892 in Betrieb. Es ist das zweitgrößte öffentliche Verkehrssystem der USA, nach der New Yorker Subway. Die drittgrößte US-Stadt ist auch als Sitz der größten Rohstoffbörse und als weltweit führendes Zentrum für Warentermingeschäfte bekannt. Die Chicago Stock Exchange wurde 1882 gegründet und ist heute die größte regionale Börse in den Vereinigten Staaten. Über 400 verschiedene Banken, darunter vier deutsche Großbanken, sind im Großraum Chicago vertreten. Zwei Großbörsen, die den größten Terminmarkt der Welt bilden, sind in der Metropole ansässig. Es gibt zudem schätzungsweise mehr als 200 deutsche Unternehmen im Großraum Chicago, darunter Siemens, Deutsche Telekom, DHL, Fresenius, K+S AG (Morton Salt), Aldi, Continental und Lufthansa. Chicago ist eine der innovativsten Städte der USA, keine andere ökonomische Fakultät hat so viele Nobelpreisträger hervorgebracht, wie die University of Chicago.

FAKTEN CLUB DEAL

- 2020 Ankauf
- Projektvolumen rund USD 380 Mio.
- Ankauf eines vermieteten Prime-Office-Gebäudes mit weiterem Wertsteigerungspotential
- Hohe Vermietungsquote
- Erstklassige Mieter mit sehr guter Bonität
- Beste Lage im Finanzdistrikt von Chicago
- Erwerb als Joint Venture gemeinsam mit führenden institutionellen Investoren aus dem Bereich Versorgungseinrichtungen

INSTITUTIONELLE CLUB DEALS

LIFE SCIENCE BOYNTON YARDS BOSTON

LAB-OFFICE DEVELOPMENT „101 SOUTH STREET“

Bei dem Projekt handelt es sich um ein 0,4 Hektar großes Grundstück in Somerville, einer sich dynamisch entwickelnden Stadt in der Wissensmetropole Boston. Die Investmentstrategie umfasste dabei zunächst den Bau eines 9-stöckigen Gebäudes mit rund 25.600 qm Labor-, Forschungs- und Verwaltungsflächen, rund 1.250 qm Einzelhandelsflächen und ca. 265 Tiefgaragenplätzen. Das Gebäude repräsentiert die erste Phase eines mehrphasigen Masterplans zur Entwicklung von insgesamt mehr als 83.000 qm innovativen Forschungs- und Verwaltungsflächen gesamt auf rd. 2,6 Hektar. Das vorliegende Grundstück verfügte bereits über eine rechtskräftige Baugenehmigung und das Gebäude wurde 2021 soweit fertiggestellt. Das Projekt befindet sich innerhalb eines Radius von weniger als 2 Kilometer des bekannten Cambridge Kendall Square und des Harvard Square, sowie weniger als 5 Kilometer zu den renommierten Universitäten MIT, Harvard und Tuft. Der Kendall Square gilt als das Zentrum der Life-Sciences-, Pharma- und Biotech-Industrie in den USA.

Mit Leerstandsdaten von unter 1 % und aktuellen Rekordmieten, sind derzeit viele Mieter gezwungen, vom Kendall Square in neu entstandene sekundäre Teilmärkte im Großraum Boston zu ziehen. Die DEUTSCHE FINANCE GROUP hatte mit der Projektentwicklung 101 South Street bereits früh einen Vermietungserfolg erzielt. Das innovative Lab-Office-Projekt konnte in 2021 zu 100 % vermietet werden. Mieter des Gebäudes ist ein führendes Unternehmen mit Sitz in Cambridge, das mit seiner Life-Science-Plattform insbesondere in der Entwicklung von medizinischen Erzeugnissen und Impfstoffen aktiv ist. Als Mietbeginn für das Gebäude wurde Oktober 2021 vereinbart, die Mietdauer beträgt zehn Jahre zuzüglich einer Verlängerungsoption von zwei mal fünf Jahren.

Im Februar 2022 hat die DEUTSCHE FINANCE GROUP den institutionellen Lab-Office-Club Deal rund neun Monate vor Beendigung der prospektierten Laufzeit von rd. 3,5 Jahren vorzeitig aufgelöst. Nach Fertigstellung und Vollvermietung wurde dieser Ende 2021 an einen führenden institutionellen Investor in den USA veräußert.

Mit dem erfolgten Verkauf der Anlageobjekte erhielten die über ein Vehikel der DEUTSCHE FINANCE GROUP investierten Privatanleger im Februar 2022 bereits nach einer Investitionszeit von nur 27 Monaten vorzeitig das rund 1,4-fache ihrer Einlage zurück. Die damit erwirtschaftete Rendite liegt bei mehr als 16 % IRR p. a.

FAKTEN CLUB DEAL

- Entwicklung eines Life Science Campus mit Lab-Office Gebäuden
- Boston ist führender Standort für Lab-Offices in den USA
- Projektvolumen rund USD 310 Mio. (nur Building 1 – „101 South Street“)
- Vollvermietung an führendes Life Science und Biotech-Unternehmen
- Verkauf des Club Deals Ende 2021 nach einer Investitionszeit von nur 27 Monaten mit einer Rendite von über 16 % IRR p. a.
- Erwerb als Joint Venture gemeinsam mit führenden institutionellen Investoren aus den Bereichen Versorgungseinrichtungen und Industrie





INSTITUTIONELLE CLUB DEALS

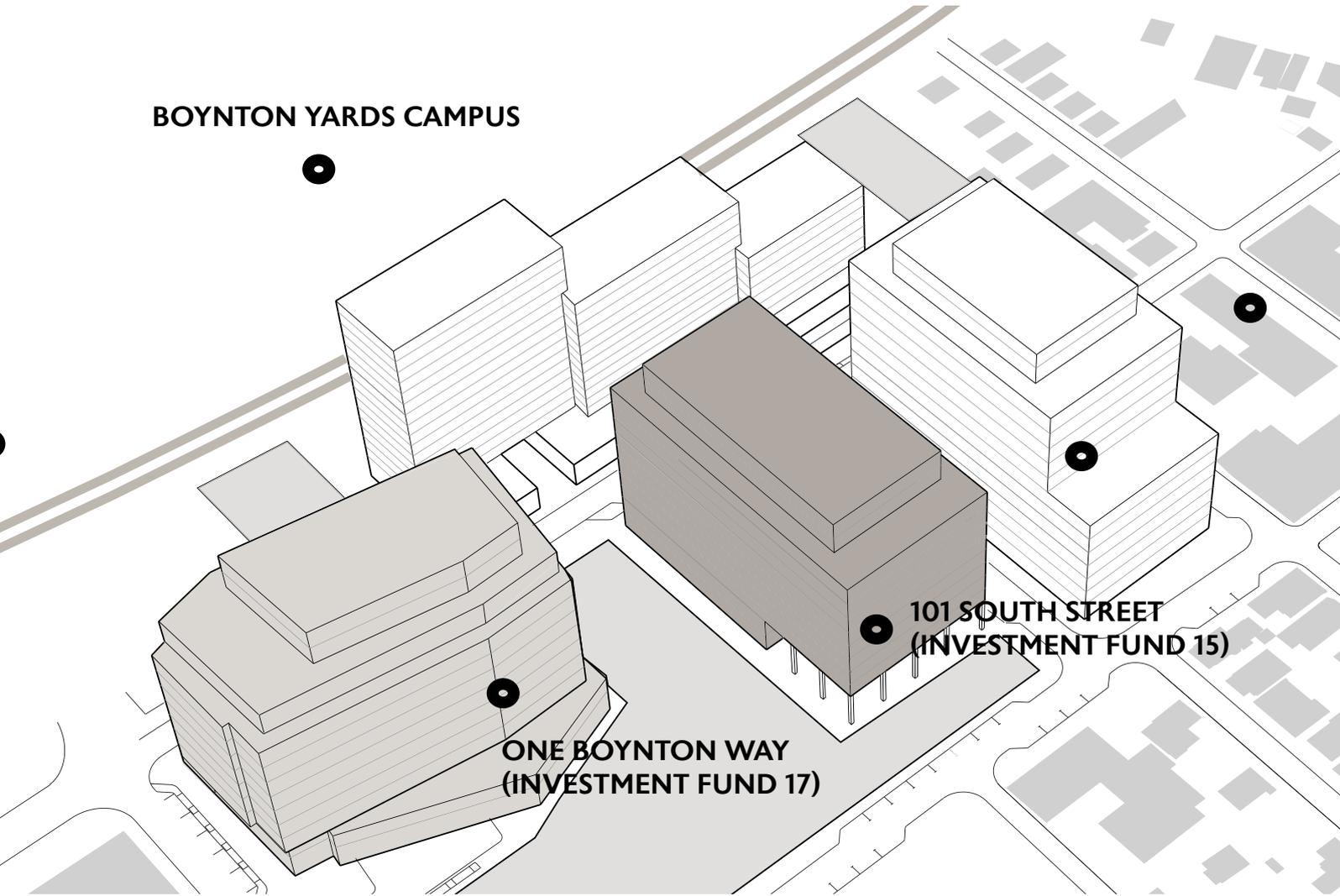
LIFE SCIENCE BOYNTON YARDS BOSTON

LIFE SCIENCE DEVELOPMENT „ONE BOYNTON“

Bei dem Anlageobjekt handelt es sich um eine neu zu errichtende Immobilie in Somerville, Massachusetts, USA, deren Flächen ebenfalls überwiegend zu Labor- und Büro Zwecken genutzt werden sollen. Die Immobilie ist das zweite von sechs geplanten Gebäuden, welches im Rahmen eines mehrphasigen und großflächigen Entwicklungsplans „The Boynton Yards Masterplan“ auf einem insgesamt ca. 26.700 m² großen Entwicklungsstandort errichtet wird und von dem das erste Gebäude „101 South Street“ bereits vollständig abgewickelt ist. Dabei werden die neun oberirdischen Geschosse, die als Labor- und Büroflächen ausgebaut werden, über eine Nettomietfläche von ca. 28.300 m² verfügen. Darüber hinaus sollen im Erd- und ersten Obergeschoss insgesamt ca. 2.800 m² flexibel vermietbarer Einzelhandels- und Büroflächen entstehen – die gesamte Nettomietfläche beträgt somit ca. 31.100 m². Die vier unterirdischen Geschosse sollen als Parkgarage für 280 Pkw und Fahrradgarage für die Mieter dienen. Für das Anlageobjekt gibt es derzeit eine Optionsvereinbarung (die „FP-Option“) mit der Venture Capital-Gesellschaft Flagship Pioneering. Die FP-Option sieht vor, dass mehrere Portfoliounternehmen von Flagship Pioneering Laborflächen im Anlageobjekt anmieten werden. Der Mietvertrag ist als Triple-Net-Mietvertrag („NNN“) ausgestaltet. Der Baubeginn für das Projekt ist 2021 erfolgt.



BOYNTON YARDS CAMPUS



MARKTÜBERBLICK

LAB-OFFICES ALS NEUE IMMOBILIENKLASSE

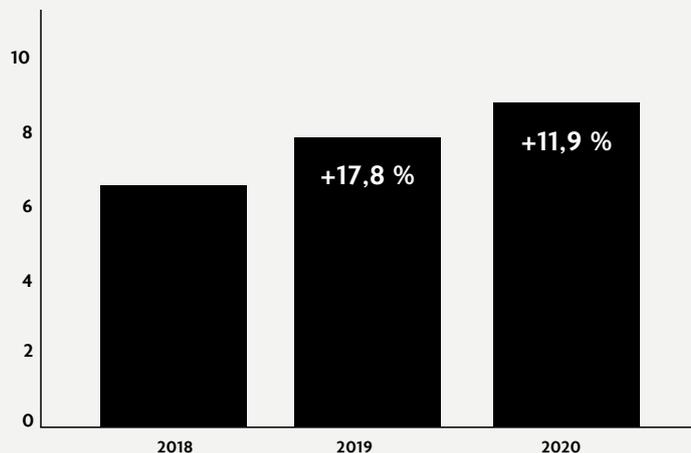
Lab-Offices sind eine Spezialform von Büroimmobilien, die es Unternehmen aus dem Biowissenschaftssektor ermöglichen, Medikamente und Behandlungen für das Gesundheitswesen zu entwickeln. Da die Nachfrage nach medizinischen Leistungen kontinuierlich steigt, ist zukünftig sowohl mit wachsenden als auch 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 Clusterung von Laborflächen in den küstennahen Märkten von Boston, San Francisco und San Diego geführt. Die Mieten für Laborflächen in den Cluster-Märkten sind höher als die traditionellen Class-A-Büromieten. Dies liegt daran, dass das Umbauen der vorhandenen Büros in leistungsfähige Labore einen erheblichen strukturellen, technischen und betrieblichen Aufwand nötig macht, der sehr kostspielig ist. Folglich sind die meisten Bürogebäude nicht für einen Umbau geeignet.

TRENDS IM US-LABORMARKT

Entwicklung der Fläche in den 5 größten US-Life Science-Clustern, in Mio. m²

8,8 MIO. M²

betrug die kommerzielle Laborfläche Anfang 2020 in den wichtigsten US-Science-Clustern. Trotz der Zunahme an Flächen, steigen aufgrund der enormen Nachfrage die Mieten weiter.



Quelle: CBRE Research, Stand: 01.03.2021

Der Markt um Cambridge und Boston wird weiterhin die stärkste Nachfrage in der Branche verzeichnen und so werden auch die benachbarten Teilmärkte von ihrer Nähe zum Boston-Cambridge Cluster profitieren. Boston verzeichnete in den letzten Jahren ein 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 Science Branche in Boston war während des gesamten Jahres 2020 ein Lichtblick für Innovation und Hoffnung. Während der Büromarkt bis 2021 instabil blieb, wird Bostons Rolle bei der Entwicklung von Impfstoffen und Behandlungen für COVID-19 und eine große Anzahl anderer bedeutender Krankheiten die Nachfrage auf absehbare Zeit weiter vorantreiben. Die hohen Vorvermietungsquoten neuer Projekte der nächsten Jahre lassen zudem nicht auf eine Verlangsamung der Vermietungsaktivitäten schließen.

Auch die Aussichten bezüglich Venture Capital-Finanzierungen sind positiv. Besonders davon profitieren wird auch die Biowissenschaftsbranche, da die Pandemie Veränderungen in der Gesundheitsbranche beschleunigt hat. Der Großraum Boston zieht aufgrund seiner Konzentration hochqualifizierter Talente und seinem lokalen institutionellen Fokus auf Biowissenschaften einen überdurchschnittlichen Anteil der Forschungsgelder für Biowissenschaften an.



MARKTÜBERBLICK BOSTON

Boston ist die Hauptstadt und die bevölkerungsreichste Stadt des Commonwealth of Massachusetts in den Vereinigten Staaten. Sie umfasst ca. 125 km² und ist die 24. bevölkerungsreichste Stadt in den Vereinigten Staaten von Amerika. Mit einer geschätzten Bevölkerung von 675.600 Einwohnern im Jahr 2020 ist sie zudem auch die einwohnerstärkste Stadt Neuenglands. Die Stadt ist der wirtschaftliche und kulturelle Anker einer wesentlich größeren statistischen Metropolregion (MSA) namens Greater Boston, zu der 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, rund die Hälfte der Bevölkerung verfügt über einen akademischen Abschluss, während der nationale Durchschnitt etwa bei einem Drittel liegt. Mit dem starken Wachstum, dem der Technologiesektor in den letzten Jahren in den USA unterlag, hat der Großraum Boston von einem höheren Einkommensniveau und einer verbesserten Demografie profitiert.

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

Bildquellen

Cover: AdobeStock_122078592 © Cavan Images, S. 2-21: © DEUTSCHE FINANCE GROUP, S. 22-23: AdobeStock_276042370 © heyengel, S. 24-29: © DEUTSCHE FINANCE GROUP

Stand: Juli 2022

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT GMBH

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