



DEUTSCHE FINANCE GROUP

WERBUNG
MARKETINGINFORMATION

**DF DEUTSCHE FINANCE PROFESSIONAL FUND
– LAB OFFICES BOSTON –
GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG**

PRODUKTINFORMATION

0 WINDSOR – SOMERVILLE/BOSTON (unverbindliche Illustration)

LIFE SCIENCE-IMMOBILIEN



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

Die pharmazeutische Industrie gehört weltweit zu den bedeutendsten Wirtschaftszweigen und spielt deshalb eine wichtige Rolle bei der Stärkung der globalen Wirtschaft. Sie trägt mithilfe des medizinischen Fortschritts zur Gesundheit und Lebensqualität der Menschen bei, steigert die Produktivität unserer Gesellschaft und setzt wichtige Impulse in einem globalen Wachstumsmarkt. Sie bringt den Patienten nicht nur neue, sondern auch revolutionäre Medikamente und stellt eine bedeutende Anzahl an Arbeitsplätzen bereit. In den letzten Jahren hat der Life Sciences Sektor angesichts der Covid-Pandemie erneut einen Bedeutungszuwachs erlebt. Gefragt sind zudem hoch innovative Medizin- und Pharmaprodukte. Grundlage dafür sind innovative Forschungseinrichtungen, die international gesehen auf höchstem Niveau agieren, erstklassige Universitäten und außeruniversitäre Forschung.

Mit Life Science-Immobilien hat sich eine Anlageklasse im Immobiliensektor etabliert, die über eine große Krisen-Resilienz und Robustheit verfügt. Life Science-Immobilien erwirtschaften zudem regelmäßig eine höhere Performance als traditionelle Büroflächen und sorgen für Diversifikation.

Laborflächen sind eine Spezialform von Büroimmobilien, die eine notwendige und wichtige Art von Immobilien darstellen und es Unternehmen aus dem Biowissenschaftssektor ermöglicht, Medikamente und Behandlungen für das Gesundheitswesen zu entwickeln. Die Nähe zu den besten Hochschul- und Forschungseinrichtungen ist für Biowissenschaftsunternehmen unabdingbar und hat 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 einerseits höher als die traditionellen Class A-Büromieten, andererseits ist es teuer, vorhandene Büros in leistungsfähige Labore umzuwandeln, da diese erhebliche strukturelle, technische und betriebliche Unterschiede aufweisen, wodurch sich die meisten Bürogebäude nicht für einen Umbau eignen.

MARKTÜBERBLICK BOSTON

Boston ist die Hauptstadt und die bevölkerungsreichste Stadt des Commonwealth of Massachusetts in den Vereinigten Staaten. 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.

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 außer-



675.600

Einwohner
(City Boston | Stand 2020)



250.000

Studenten



4,8 Mio.

Einwohner
(Metropolregion Greater Boston |
Stand 2020)



**52 Universitäten
und Hochschulen**

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

halb 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.

INVESTMENTSTRATEGIE

BOSTON LIFE SCIENCE OFFICE DEVELOPMENT

Der Standort der Anlageobjekte befindet sich in der Stadt Somerville, die in der Metropolregion Boston, Massachusetts, USA, liegt. Die jeweiligen Grundstücke befinden sich in Somerville jeweils auf dem bzw. mittelbar oder unmittelbar angrenzend an den Boynton Yards Campus, wo derzeit ein großer Wissenschafts- und Innovationscampus, der erstklassige Labor- und Bürogebäude, Wohnungen und reichlich öffentliche Grünflächen umfassen soll, entsteht. Die erste Phase der Boynton Yards-Campusentwicklung, ein Labor- und Bürogebäude in der 101 South Street, wurde Ende 2021 fertiggestellt und ein zweites Labor- und Bürogebäude befindet sich derzeit im Bau. Boynton Yards grenzt unmittelbar an den Kendall Square, ein Stadtviertel im benachbarten Stadtteil East Cambridge, welcher Heimat vieler der weltweit führenden Technologie- und Biowissenschaftsunternehmen ist.

Der Investmentfonds investiert in den Bau zweier Labor- und Bürogebäude auf dem Boynton Yards Campus sowie den Erwerb mehrerer mittelbar und unmittelbar angrenzender Grundstücke und die damit verbundenen Infrastrukturverbesserungen zur Unterstützung der Entwicklung des restlichen Campus.

Bei dem ersten Gebäude, in welches der Investmentfonds investiert, handelt es sich um eine neu zu errichtende Immobilie auf einem voraussichtlich ca. 3.400 m² großen Grundstück, gelegen an der Ecke South Street und Earle Street („99 South Street“) in Somerville, Massachusetts, USA, deren Flächen überwiegend zu Labor- und Büro Zwecken genutzt werden sollen. Der Bau des Labor- und Bürogebäudes stellt bereits die dritte Immobilienprojektentwicklung auf dem Boynton Yards Campus dar. Das 12-stöckige Labor- und Bürogebäude soll über eine Nettomietfläche von rd. 35.300 m² verfügen. Im Erdgeschoss sind rd. 900 m² Flächen für Unternehmen der Kunst- und Kreativwirtschaft sowie möglicherweise Einzelhandel geplant. Die Stockwerke eins bis elf sind als Labor- und Büroflächen gedacht. Die unterirdischen Geschosse sollen als Parkgarage für ca. 270 Pkw sowie als Fahrradgarage für die Mieter dienen.

Bei dem zweiten Gebäude, in welches der Investmentfonds investiert, handelt es sich um eine neu zu errichtende Immobilie auf einem voraussichtlich ca. 3.000 m² großen Grundstück, gelegen am Windsor Place („0 Windsor“) in Somerville, Massachusetts, USA, deren Flächen überwiegend zu Labor- und Büro Zwecken genutzt werden sollen. Der Bau des Labor- und Bürogebäudes stellt dann die vierte Immobilienprojektentwicklung auf dem Boynton Yards Campus dar. Das 9-stöckige Labor- und Bürogebäude soll über eine Nettomietfläche von rd. 27.900 m² verfügen. Im Erdgeschoss sind rd. 900 m² Flächen für Unternehmen der Kunst- und Kreativwirtschaft sowie möglicherweise Einzelhandel geplant. Die Stockwerke eins bis acht sind als Labor- und Büroflächen gedacht. Die unterirdischen Geschosse sollen als Parkgarage für ca. 250 Pkw sowie als Fahrradgarage für die Mieter dienen.

Der Investmentfonds wird auch mehrere mittelbar und unmittelbar angrenzende Grundstücke erwerben und damit verbundene Infrastrukturmaßnahmen finanzieren, um den entstehenden Boynton Yards Life-Science-Campus zu erweitern.

Erst im Februar 2022 hat die DEUTSCHE FINANCE GROUP einen Lab-Office-Club Deal rund neun Monate vor Beendigung der prospektierten Laufzeit von rd. 3,5 Jahren vorzeitig aufgelöst. Nach Fertigstellung und Vollvermietung der Life Science-Immobilie im Herbst 2021, wurde diese Ende 2021 an einen führenden institutionellen Investor in den USA veräußert. Mit dem erfolgten Verkauf erhielten Investoren des von der DEUTSCHE FINANCE GROUP aufgelegten AIF „Club Deal Boston I“ bereits nach einer Investitionszeit von nur 27 Monaten vorzeitig einen Gesamtmittelrückfluss von rd. 140 %*.

*Frühere Wertentwicklungen sind kein Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.



DEUTSCHE FINANCE GROUP

DF DEUTSCHE FINANCE PROFESSIONAL FUND

FONDSTYP	Geschlossener Spezial-Alternativer Investmentfonds („Spezial-AIF“)
NAME DES SPEZIAL-AIF	DF Deutsche Finance Professional Fund – Lab Offices Boston – GmbH & Co. geschlossene InvKG („Investmentfonds“)
HANDELSREGISTER	Handelsregister Amtsgericht München, HRA 117624
GEPLANTES KOMMANDITKAPITAL	Es ist beabsichtigt, das Kommanditkapital des Investmentfonds auf plangemäß 25 Mio. US-Dollar („USD“) zu erhöhen.
ANLEGER	An dem Investmentfonds können sich ausschließlich professionelle Anleger im Sinne des § 1 Abs. 19 Nr. 32 KAGB und semiprofessionelle Anleger im Sinne des § 1 Abs. 19 Nr. 33 KAGB beteiligen („Anleger“). Eine Beteiligung von Privatanlegern im Sinne des § 1 Abs. 19 Nr. 31 KAGB an dem Investmentfonds ist nicht zulässig.
BETEILIGUNGSART	Beteiligung an dem Investmentfonds ausschließlich als Kommanditist
MINDESBETRAG DER KOMMANDITEINLAGE	250.000 USD, höhere Beträge müssen durch 10.000 USD ohne Rest teilbar sein.
EINZAHLUNG DER GEZEICHNETEN KOMMANDITEINLAGE	Der Gesamtbetrag der Kommanditeinlage ist innerhalb von 14 Tagen nach Zugang des Begrüßungsschreibens des Investmentfonds zu zahlen.
LAUFZEIT DES INVESTMENTFONDS	Befristete Laufzeit bis zum 31.12.2026. Verlängerung der Laufzeit um insgesamt bis zu zwei Jahre durch Gesellschafterbeschluss mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen möglich. Eine ordentliche Kündigung der Kommanditbeteiligung an dem Investmentfonds ist während der Laufzeit ausgeschlossen, eine außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund ist hingegen möglich. Es bestehen hinsichtlich der Kommanditbeteiligung keine sonstigen Rückgaberechte für die Anleger.
STEUERLICHE EINKUNFTSART	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
PROGNOSTIZIERTER GESAMTMITTELRÜCKFLUSS ^{1,2}	143 % der Kommanditeinlage PROGNOSE Durch Veränderungen u. a. der Verkaufsfaktoren, der Finanzierungskosten, der objektbezogenen Gesamtprojektkosten gegenüber dem mittleren (Basis-) Szenario ergibt sich im pessimistischen Szenario ein um rd. 13 % niedrigerer prognostizierter Gesamttrückfluss von 125 % der Kommanditeinlage und im optimistischen Szenario ein um rd. 13 % höherer Gesamttrückfluss von 161 % der Kommanditeinlage jeweils nach US-Steuern.^{1,2} Die verfügbare Liquidität des Investmentfonds, die nicht für Investitionen verwendet wird bzw. als Liquiditätsreserve vorgesehen ist, soll an die Anleger ausgeschüttet werden. Auszahlungen an die Anleger sind während der Laufzeit des Investmentfonds nicht vorgesehen, sondern sollen nach dem Ende der Laufzeit im Rahmen der Liquidation des Investmentfonds an die Anleger ausbezahlt werden.
KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT („KVG“)	DF Deutsche Finance Investment GmbH
KOMPLEMENTÄRIN	DF Deutsche Finance Managing II GmbH
VERWAHRSTELLE	CACEIS Bank S.A., Germany Branch

¹ Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

² Nach US-Steuern. In Deutschland Freistellung der Einkünfte von der Besteuerung unter Progressionsvorbehalt.



HERAUSGEBER

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT GMBH

Leopoldstraße 156
80804 München

ANSPRECHPARTNER

DF DEUTSCHE FINANCE CAPITAL MARKETS GMBH

Leopoldstraße 156
80804 München

WICHTIGE HINWEISE

Diese Produktinformation ist eine Marketinganzeige, die ausschließlich Werbezwecken dient. Bitte lesen Sie die Anlegerinformationen, sowie das Basisinformationsblatt, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben sind verkürzt dargestellt und stellen keine Anlageberatung, Anlagevermittlung oder Anlageempfehlung dar, sondern dienen ausschließlich als Marketinginformation. Maßgeblich für eine Anlageentscheidung sind allein die Angaben in den aktuellen Anlegerinformationen und dem Basisinformationsblatt. Kapitalanlagen der dargestellten Art sind stets längerfristige unternehmerische Beteiligungen, die wirtschaftliche, steuerliche und rechtliche Risiken beinhalten, die im Extremfall einen Totalverlust des eingesetzten Kapitals bedeuten können. Die Anlegerinformation einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag inkl. etwaiger Aktualisierungen und Nachträge und das aktuelle Basisinformationsblatt sind als deutschsprachige Dokumente bei der DF Deutsche Finance Investment GmbH, Leopoldstraße 156, 80804 München, auf einem dauerhaften Datenträger, bspw. in Papierform, erhältlich. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache ist als Download unter www.deutsche-finance.de/investment erhältlich. Die DF Deutsche Finance Investment GmbH kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen.

BILDQUELLEN

Cover: © DEUTSCHE FINANCE GROUP, Seiten 2-3: © DEUTSCHE FINANCE GROUP, Seite 8: © DEUTSCHE FINANCE GROUP

Stand: Mai 2023