DEUTSCHE FINANCE GROUP

WERBUNG

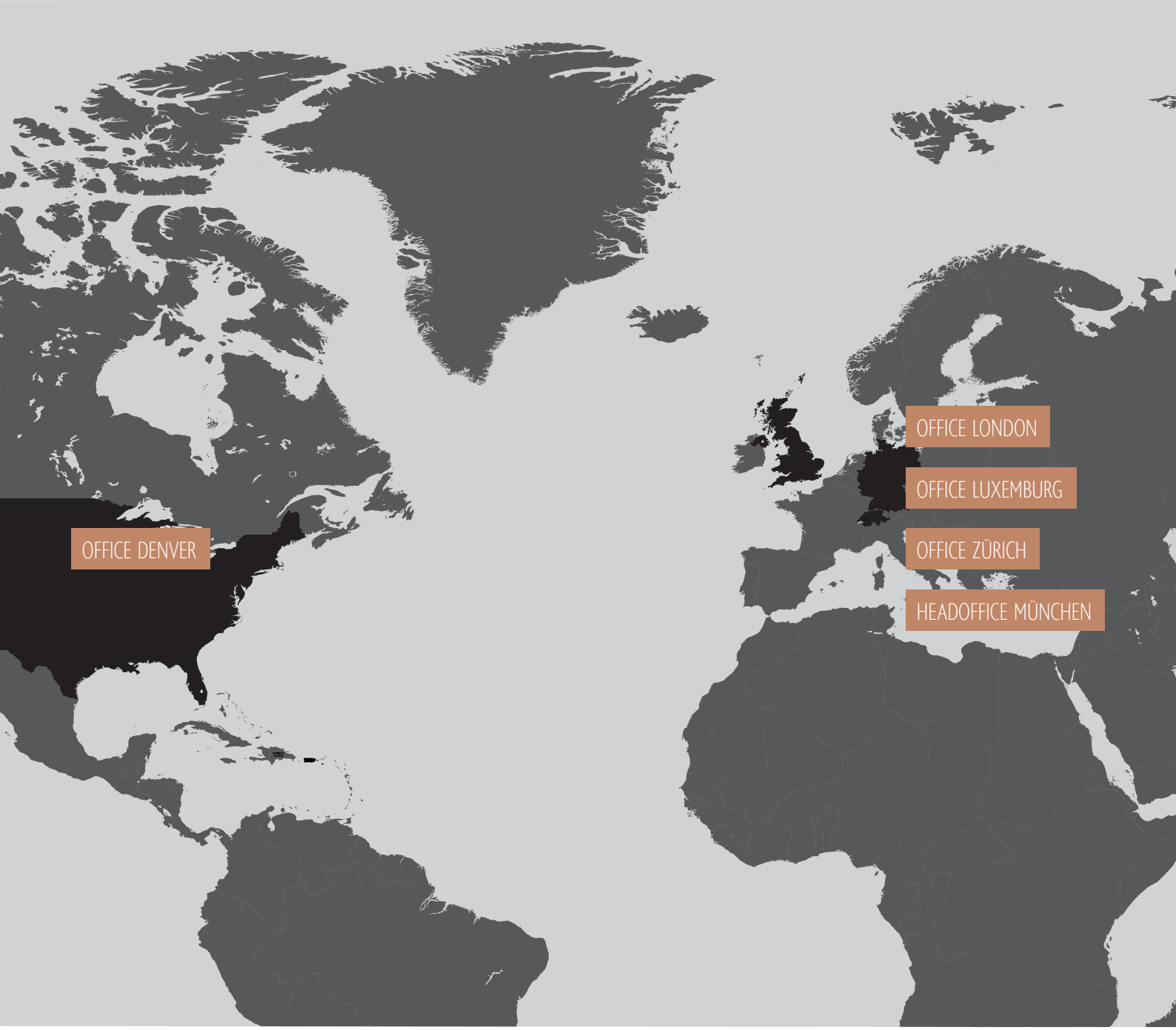
FUND 15

DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 15
- CLUB DEAL BOSTON -
GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG

PRODUKT-INFORMATION

DEUTSCHE FINANCE GROUP

DEUTSCHE FINANCE GROUP



DEUTSCHE FINANCE GROUP

Die DEUTSCHE FINANCE GROUP mit Sitz in München und Präsenzen in London, Zürich, Luxemburg und Denver ist als internationale Investmentgesellschaft in den Geschäftsbereichen Asset Management, Fund Management, Strategieberatung, Anlageberatung und Anlegerverwaltung tätig und spezialisiert auf institutionelle Private Market Investments in den Assetklassen Private Equity Real Estate, Immobilien und Infrastruktur. Durch innovative Investmentstrategien und fokussierte Asset Management-Beratung bietet die DEUTSCHE FINANCE GROUP privaten, professionellen und institutionellen Investoren exklusiven Zugang zu internationalen Märkten und deren Investment-Opportunitäten.

DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 15 - CLUB DEAL BOSTON -

STANDORT DER ANLAGEOBJEKTE

Der Standort der Anlageobjekte befindet sich im Stadtteil Boynton Yards in der Stadt Somerville, die in der Metropolregion Boston, Massachusetts, USA, liegt.

Boston ist mit 4,8 Millionen Einwohnern die zehntgrößte Metropolregion der USA. Die Wirtschaft in Boston wird von einer breiten, diversifizierten wirtschaftlichen Basis angetrieben, zu der Hochschulbildung, Finanzdienstleistungen, ein weltweit renommierter Biowissenschaftssektor und eine wachsende Präsenz in den Bereichen Technologie, Werbung, Medien und Information gehören. Die gut ausgebildeten Arbeitskräfte verbunden mit einer ausgeprägten unternehmerischen Mentalität haben Boston zu einer der stärksten und vielfältigsten Wirtschaftsstandorte des Landes gemacht. In Boston gibt es 32 Universitäten, an denen jährlich mehr als 160.000 Studenten aus der ganzen Welt studieren. Insgesamt umfasst der Bildungssektor in Boston 250.000 Menschen und hat eine geschätzte jährliche wirtschaftliche Auswirkung von 5 bis 7 Milliarden US-Dollar. Zu den renommiertesten Top-Universitäten in der Region Boston gehören u. a. die Harvard University, das Massachusetts Institute of Technology (MIT) und die Tufts University. Historisch gesehen bleiben mehr als 50 % der Studenten von Bostoner Universitäten mehr als sieben Jahre nach ihrem Abschluss in Boston und füllen dadurch das Reservoir an jungen, gut ausgebildeten Arbeitnehmern in der Metropolregion von Boston kontinuierlich auf. Folglich ist Boston ein Ziel für Unternehmen, die weltweit Top-Talente anziehen, einstellen und binden. Boston beheimatet die größte Konzentration von Biowissenschaftsunternehmen in den USA. Die Biowissenschaftsbranche in Boston beschäftigt mehr als 85.000 Mitarbeiter in über 2.000 Unternehmen. Durch diese Vielzahl an zukunftsorientierten Unternehmen hat sich Boston zu einem globalen Zentrum für Innovation und Forschung entwickelt.

Die Stadt Somerville grenzt unmittelbar nordwestlich an die Stadt Boston sowie östlich an die ebenfalls zur Metropolregion Boston zählenden Stadt Cambridge, in der die renommierten Universitäten Harvard University und MIT ansässig sind. Mit über 75.000 Einwohnern ist Somerville bei einer Größe von ca. 10,9 km² die am dichtesten besiedelte Stadt in Neuengland; bezogen auf die USA nimmt Somerville in dieser Kategorie Platz 17 ein. Die Nähe zu den Universitäten Harvard und MIT sowie die besondere Einwohnerstruktur aus Familien, jungen und gut ausgebildeten Facharbeitskräften und Studenten hat Somerville zu einer Hochburg für Innovation gemacht. Eine Vielzahl von Unternehmen haben sich in Somerville angesiedelt, darunter viele von Venture Capital-Unternehmen finanzierte Start-Up Unternehmen, wie beispielsweise Google Ventures, In-Q-Tel und IA Ventures. Angesichts des eingeschränkten Angebots von Büroflächen auf dem Bostoner Immobilienmarkt, insbesondere in der angrenzenden Stadt Cambridge, stellt Somerville den nächstgelegenen Immobilienmarkt dar, der die steigende Nachfrage von Mietern nach Büro- und Laborflächen befriedigen kann. Somerville profitiert von seiner guten Anbindung an das Straßennetz sowie an das öffentliche Verkehrsnetz der Metropolregion Boston. Über die durch Somerville verlaufende Massachusetts Route 28 oder die Interstate 93 gelangt man in ca. 30 Minuten in das Stadtzentrum von Boston. Somerville ist bereits über zwei Schnellbahnverbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz der Metropolregion Boston angebunden. Zusätzlich wird derzeit eine weitere Schnellbahnstrecke ausgebaut, die durch Somerville verlaufen wird. Die Fertigstellung der ersten Haltestelle am Union Square im Stadtzentrum von Somerville soll nach derzeitigem Planungsstand im Jahr 2021 erfolgen. Durch diese Erweiterung ist der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz und die Verbindung in die Stadt Boston vom Standort der Anlageobjekte in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 15 - CLUB DEAL BOSTON -

ANLAGEOBJEKTE DES INVESMENT-FONDS IM ÜBERBLICK

Der Investmentfonds investiert als Co-Investor in die Club Deal Boynton Yards SCS, einem Alternativen Investmentfonds luxemburgischen Rechts in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft. Anteile der Club Deal Boynton Yards SCS können nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags nur von professionellen Anlegern entsprechend § 1 Abs. 19 Nr. 32 KAGB erworben werden. Die Club Deal Boynton Yards SCS investiert als Co-Investor mittelbar in eine neu zu errichtende Immobilie in 101 South Street, Somerville, Massachusetts, USA, deren Flächen überwiegend zu Labor- und Bürozwecken genutzt werden (Anlageobjekt). Die Immobilie wird auf einem ca. 4.000 m² großen Grundstück errichtet und umfasst nach Fertigstellung neun oberirdische und vier unterirdische Geschosse mit einer Brutto-Gesamtfläche von ca. 36.200 m². Die acht oberirdischen Geschosse, die als Labor- und Büroflächen ausgebaut werden, verfügen über eine Nettomietfläche von ca. 25.600 m² und sind auf maximale Flexibilität der Anforderungen durch die Mieter ausgelegt. Im Erdgeschoss stehen insgesamt ca. 1.200 m² flexibel vermietbare Einzelhandels- und Gastronomieflächen zur Verfügung. Die vier unterirdischen Geschosse dienen als Parkgarage für 250 Pkw sowie als Fahrradgarage für die Mieter. Die Immobilie verfügt über vier Personenaufzüge sowie einen Lastenaufzug, der alle Geschosse einschließlich des Anlieferungsbereichs verbindet.

Mit den Bauarbeiten der Immobilie wurde im Juli 2019 mit den Vorbereitungen für die Fundamente und dem Bodenaushub begonnen. Nach Maßgabe der Bauzeitplanung soll die Fertigstellung der Immobilie bis zum Ende des zweiten Quartals 2021 abgeschlossen sein. Der individuell mit den Mietern vereinbarte Ausbau der angemieteten Flächen und somit die Bezugsfertigkeit der Mietflächen soll spätestens im Juli 2021 hergestellt sein. Mit den Vermietungsaktivitäten hinsichtlich der Immobilie soll Mitte des Jahres 2020 begonnen werden. Da die Aufteilung der Labor- und Büroflächen flexibel ausgestaltet werden kann, ist vorgesehen, dass diese an verschiedene Mieter mit unterschiedlich großen Mietflächen vermietet werden um eine diversifizierte Mieterstruktur zu erreichen. Nähere Angaben zum Anlageobjekt des Club Deal Boynton Yards sind in Kapitel 7.4.2. (Seiten 36 ff.) des Verkaufsprospekts enthalten.

ANLAGEOBJEKT CLUB DEAL GENTLE GIANT

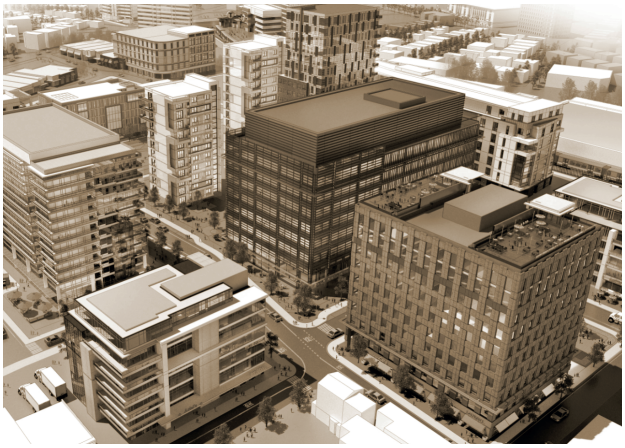
Der Investmentfonds investiert darüber hinaus ebenfalls als Co-Investor in die Club Deal Gentle Giant SCS, einem Alternativen Investmentfonds luxemburgischen Rechts in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft. Anteile der Club Deal Gentle Giant SCS können nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags nur von professionellen Anlegern entsprechend § 1 Abs. 19 Nr. 32 KAGB erworben werden. Die Club Deal Gentle Giant SCS investiert als Co-Investor mittelbar in mehrere Grundstücke, die an die vorstehend beschriebene Immobilie angrenzen und in der Earle Street bzw. Windsor Street, Somerville, Massachusetts, USA, gelegen sind und baurechtlich beplant bzw. fortentwickelt werden (Anlageobjekt). Bei den Anlageobjekten des Club Deals Gentle Giant handelt es sich um mehrere Grundstücke mit einer Gesamtfläche von rd. 22.200 m². Die Grundstücke liegen im Bereich eines veralteten Gewerbegebiets, das im Zusammenhang mit dem Ausbau der neuen Schnellbahn (Green Line Boston MBTA) bis zum naheliegenden Union Square, dessen Fertigstellung nach derzeitigem Planungsstand für 2021 geplant ist, erneuert wird.

Die Anlagestrategie hinsichtlich der Anlageobjekte besteht darin, die Grundstücke in eine für Immobilienprojektentwicklungen sinnvolle Größe zusammenzulegen bzw. aufzuteilen, die Grundstückseinheiten baurechtlich neu zu beplanen, die erforderlichen Maßnahmen für eine künftige Immobilienprojektentwicklung durchzuführen (u. a. Abriss bestehender Gebäude, Genehmigungsverfahren, etc.) um den wachsenden Bedürfnissen der Bostoner Biowissenschaftsbranche gerecht zu werden, indem potenziell zusätzliche Laborbüroflächen, traditionelle Büroflächen, Mehrfamilieneinheiten und Einzelhandelsflächen errichtet werden können. Im Rahmen des Club Deal Gentle Giant werden jedoch unmittelbar keine eigenen Immobilienprojektentwicklungen bzw. die Bebauung der Grundstücke mit Immobilien durchgeführt. Die Grundstückseinheiten sind für zusätzliche Labor-, Büro-, Mehrfamilien- oder andere Zwecke vorgesehen. Im Rahmen der Anlagestrategie soll jede Grundstückseinheit je nach Zweckbestimmung im Rahmen der Planung separat entwickelt und veräußert werden. Nähere Angaben zu den Anlageobjekten des Club Deal Gentle Giant sind in Kapitel 7.4.4. (Seiten 43 ff.) des Verkaufsprospekts enthalten.

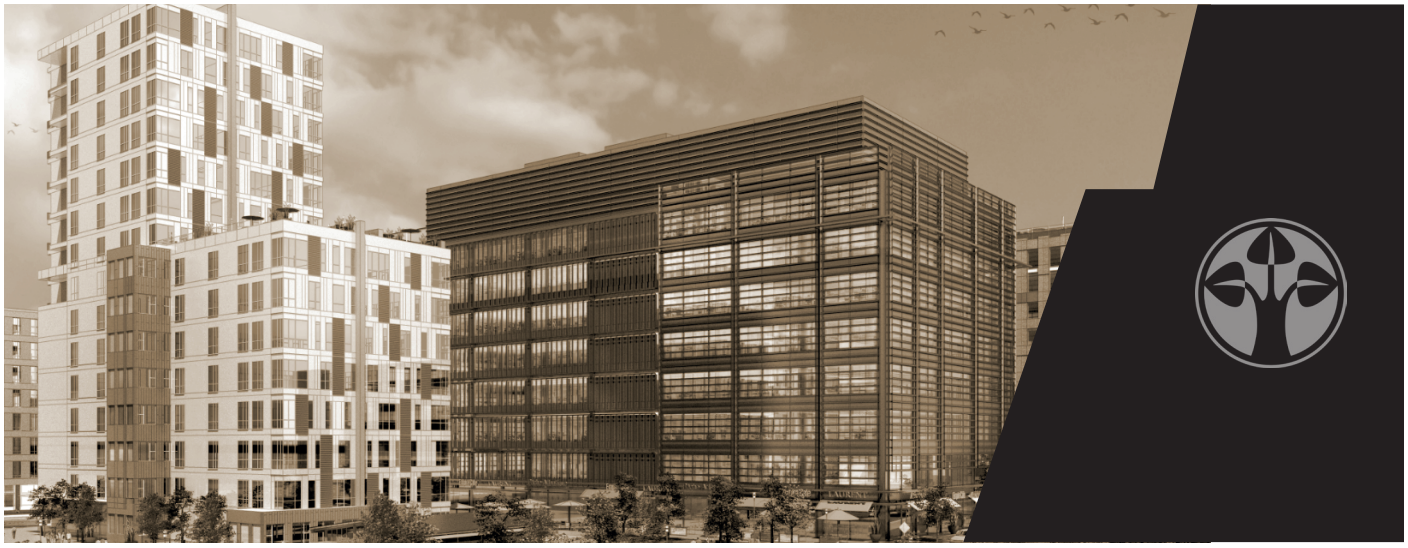
Der Investmentfonds wird darüber hinaus in keine weiteren Anlageobjekte investieren.

Der Investmentfonds wird als Co-Investor an beiden Anlageobjekten jeweils mittelbar als Minderheitsgesellschafter beteiligt sein.

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Verkaufsprospekts hat der Investmentfonds noch keine Investitionen in die vorgenannten Anlageobjekte getätigt bzw. Kapitalzusagen im Zusammenhang mit der Investition in die Anlageobjekte abgegeben.



ECKDATEN DES BETEILIGUNGSANGEBOTS



Name des Alternativen Investmentfonds	DF Deutsche Finance Investment Fund 15 – Club Deal Boston – GmbH & Co. geschlossene InvKG (**„Investmentfonds“**)
Geplantes Kommanditkapital	Es ist beabsichtigt, das Kommanditkapital des Investmentfonds während der Beitrittsphase schrittweise auf plangemäß 40 Mio. US-Dollar („USD“) zu erhöhen.
Beteiligungsart	Mittelbare Beteiligung an dem Investmentfonds als Treugeber über die Treuhandkommanditistin. Jederzeitige Möglichkeit des Wechsels in die Stellung eines (Direkt)Kommanditisten nach dem Ende der Beitrittsphase.
Mindestbetrag der Kommanditeinlage	25.000 USD, höhere Beträge müssen durch 1.000 USD ohne Rest teilbar sein.
Ausgabeaufschlag (Agio)	Bis zu 5 % der gezeichneten Kommanditeinlage
Beitrittsphase	Bis zum 31.12.2019. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt die Beitrittsphase bis längstens zum 30.06.2020 zu verlängern.
Laufzeit des Investmentfonds	Befristete Laufzeit bis zum 31.12.2022. Verlängerung der Laufzeit um ein Jahr durch Gesellschafterbeschluss mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen möglich. Eine ordentliche Kündigung der Beteiligung an dem Investmentfonds ist während der Laufzeit ausgeschlossen, eine außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund ist hingegen möglich. Es bestehen hinsichtlich der Beteiligung keine sonstigen Rückgaberechte für die Anleger.
Steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Kapitalvermögen, die derzeit dem besonderen Steuersatz in Höhe von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % (sowie ggfs. der Kirchensteuer) unterliegen, sofern der Anleger als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und die Beteiligung an dem Investmentfonds im Privatvermögen hält.
Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss [1, 2]	140 % der Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) PROGNOSE Die verfügbare Liquidität des Investmentfonds, die nicht für Investitionen verwendet wird bzw. als Liquiditätsreserve vorgesehen ist, soll an die Anleger ausgeschüttet werden. Im Falle einer negativen bzw. positiven Abweichung der im Basisszenario angenommenen Erträge aus der Veräußerung der Anlageobjekte in Höhe von 15 % ergibt sich ein prognostizierter Gesamtmittelrückfluss von 124 % bzw. 155 % der Einlage (ohne Ausgabeaufschlag) vor Steuern.
Kapitalverwaltungsgesellschaft („KVG“)	DF Deutsche Finance Investment GmbH

[1] Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen

[2] vor Steuern

RISIKOHINWEISE

Die Beteiligung an dem Investmentfonds ist auf Grund ihres Charakters einer unternehmerischen Beteiligung mit verschiedenen Risiken, sowohl auf Ebene des Investmentfonds, der Luxemburger Spezial-AIF, der Beteiligungs- und Objektgesellschaften im Rahmen der Investitionsstruktur der Anlageobjekte wie auch des Anlegers, verbunden. Für die Anlageentscheidung des Anlegers sollten alle in Betracht kommenden Risiken einbezogen werden, die an dieser Stelle nicht vollständig und abschließend erläutert werden können. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt in Kapitel 8 „Risiken" (Seiten 53 bis 69) zu entnehmen.

RISIKEN DER BETEILIGUNG (AUSZUG)

MEHRSTÖCKIGE BETEILIGUNGS-STRUKTUR

Bestandteil der Anlagestrategie des Investmentfonds ist es, die Investitionen in die Anlageobjekte als Co-Investor über die Beteiligung an zwei Luxemburger Spezial-AIF, jeweils in der Rechtsform einer Luxemburger Kommanditgesellschaft, zu tätigen, die ihrerseits jeweils als Co-Investor über nachgeschaltete Beteiligungs- und Objektgesellschaften in der Rechtsform von US-Kapital- und Personengesellschaften mittelbar in mehrere in den USA belegene Immobilien investieren.

Der Investmentfonds wird als Co-Investor im Rahmen der Investitionsstruktur an beiden Anlageobjekten jeweils mittelbar als Minderheitsgesellschafter beteiligt sein. Daher sind die Mitspracherechte und Einflussnahmemöglichkeiten des Investmentfonds auf Ebene der Beteiligungs- und Objektgesellschaften begrenzt. Diesbezüglich besteht das Risiko, dass der Investmentfonds aufgrund seiner Minderheitenposition Geschäftsführungsentscheidungen und Gesellschafterbeschlüsse auf Ebene der Beteiligungs- und Objektgesellschaften nicht maßgeblich beeinflussen kann und diese anders ausfallen als von dem Investmentfonds erwartet oder gewünscht.

PROJEKTENTWICKLUNGSRISIKEN, BAUMÄNGEL

Die Durchführung von Immobilienprojekten, wie die vorliegende Projektentwicklung und Errichtung der Büroimmobilie, ist oftmals technisch und organisatorisch aufwändig und in vielen Projektphasen können Fehler schwerwiegende Folgen haben. So können bereits kleine Fehler in der Planung zu einem erheblichen Mehraufwand gegenüber den Planzahlen führen und erhebliche Verzögerungen durch die Behebung der Fehler begründen. Auch während der Bauphase können bei komplexen technischen Strukturen leichter Baumängel auftreten, was zu deutlich erhöhten Kosten im Zusammenhang mit der Baumängelbeseitigung führen kann und auch eine Wertminderung des Immobilienprojekts zur Folge haben könnte.

MARKT- UND STANDORTENTWICKLUNG

Regionale Einflussgrößen sowie allgemeine wirtschaftliche Entwicklungen können die mittelbaren Immobilieninvestitionen des Investmentfonds maßgeblich beeinflussen. So kann eine negative Marktentwicklung die Vermietungssituation und die Werthaltigkeit der Anlageobjekte unabhängig von deren Eigenschaften verschlechtern, da beispielsweise die Nachfrage nach Büroflächen am Standort der Immobilie zurückgeht. Hierdurch kann auch die langfristig erzielbare Marktmiete für die Anlageobjekte sinken. Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld und der Arbeitsgewohnheiten können Umbauten und zusätzliche Investitionen erforderlich machen und insoweit die Attraktivität der Anlageobjekte nachteilig beeinflussen. Die angestrebte wirtschaftliche Entwicklung des Investmentfonds ist unter anderem auch davon abhängig, wie sich am Standort der Anlageobjekte die Nachfrage nach vergleichbaren Immobilien entwickelt.

VERMIETUNG, LEERSTAND

Es besteht das Risiko, dass die Immobilien nicht den angenommenen Zuspruch erfahren und ein geplanter Vermietungsstand nicht erreicht werden kann (Leerstandsrisiko) und in diesem Zusammenhang zusätzliche Leerstandskosten anfallen (Nebenkosten). Ausbleibende oder verringerte Mieteinnahmen, Leerstandszeiten, sowie die im Zusammenhang mit etwaigen Mieterwechseln oder Anschlussvermietungen etwaig notwendigen Umbau- oder Renovierungsmaßnahmen und sonstige damit verbundene Kosten (z. B. Maklergebühren) können das wirtschaftliche Ergebnis der Anlageobjekte schmälern. Auch können geringere Mieteinnahmen unter Umständen im Rahmen der Veräußerung der Anlageobjekte zu einem geringeren Veräußerungserlös führen, da die erzielbaren Mieteinnahmen ein wichtiger Faktor bei der Bestimmung des Verkaufspreises sind.

WERTENTWICKLUNG

Die nachhaltige Ertragskraft und Wertentwicklung der Anlageobjekte sind nicht vorhersehbar. Sie werden von zahlreichen Faktoren, wie Standort und Standortentwicklung, demografische Entwicklung, Zustand und Ausstattung der Anlageobjekte, alternative Nutzungsmöglichkeiten, technischer Fortschritt, Mietentwicklung und Vermietungsstand sowie den wirtschaftlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen, beeinflusst.

BESONDERE LIQUIDATIONS- BZW. VERÄUSSERUNGSRISIKEN

Der Erfolg eines Verkaufsprozesses ist wesentlich von verschiedenen Faktoren abhängig. Er kann durch die Bonität des Käufers und seine Abhängigkeit von einer Fremdfinanzierung beeinflusst werden. Sofern mangels Nachfrage ein Käufer nicht gefunden werden kann, besteht das Risiko, dass die Anlageobjekte

länger als geplant gehalten werden müssen und dadurch Kosten für Instandhaltung (Instandhaltungsrisiko) sowie das Risiko der Nutzung (Einnahmerisiko) und das Risiko des Untergangs, der Beschädigung und der Verschlechterung der Anlageobjekte (allgemeines Objektrisiko) getragen werden müssen. Hierdurch können sich die Laufzeit oder die Liquidation des Investmentfonds verlängern und geplante Auszahlungen an die Anleger verzögern bzw. in geringerer Höhe als erwartet anfallen oder im äußersten Fall entfallen.

MAXIMALES RISIKO

Das maximale Risiko eines Anlegers besteht, insbesondere im Falle einer Fremdfinanzierung seiner Beteiligung, aus dem Totalverlust seiner geleisteten Einlage nebst Ausgabeaufschlag zuzüglich vergeblicher Aufwendungen für Nebenkosten und etwaiger Steuerzahlungen nebst Zinsen. Dies kann in letzter Konsequenz auch zur Privatinsolvenz des Anlegers führen und somit bis hin zum Verlust seines sonstigen Privatvermögens.

WICHTIGE HINWEISE

Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung, Anlagevermittlung oder Anlageempfehlung dar, sondern dienen ausschließlich als Marketinginformation. Die Aussagen in diesem Dokument geben die aktuelle Einschätzung der den Investmentfonds verwaltenden Kapitalverwaltungsgesellschaft, der DF Deutsche Finance Investment GmbH, wieder, die zukünftig Änderungen unterliegen können. Soweit in diesem Dokument enthaltene Daten erkennbar von Dritten stammen (z. B. bei Quellenangaben), wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Daten keine Gewähr übernommen.

Die steuerliche Behandlung beim Anleger ist von seinen persönlichen Verhältnissen abhängig und kann künftigen Änderungen unterworfen sein. Weitere Informationen zum Beteiligungsangebot und den damit verbundenen Chancen und Risiken enthalten der Verkaufsprospekt sowie die wesentlichen Anlegerinformationen.

Für den Beitritt zum Investmentfonds sind ausschließlich der Verkaufsprospekt, die wesentlichen Anlegerinformationen sowie die Beitrittserklärung maßgeblich. 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.

Stand: November 2019

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT GMBH

Leopoldstraße 156
80804 München

Telefon +49 89 649563-0
Telefax +49 89 649563-10

funds@deutsche-finance.de
www.deutsche-finance.de/investment