

DEUTSCHE FINANCE GROUP

DEUTSCHE FINANCE GROUP ist eine internationale Investmentgesellschaft und bietet Investoren Zugang zu institutionellen Märkten und exklusiven Investments in den Bereichen Private Equity Real Estate, Immobilien und Infrastruktur. Die DEUTSCHE FINANCE GROUP

verfügt über ein einzigartiges Netzwerk zu institutionellen Investoren und Produktanbietern und sichert somit den Zugang zu Investitionsstrategien, die dem breiten Markt nicht zur Verfügung stehen.

Als internationale Investmentgesellschaft ist die DEUTSCHE FINANCE GROUP in den Geschäftsbereichen Strategieberatung. Asset Management, Fund Management, Anlageberatung und Anlegerverwaltung tätig.

DEUTSCHE FINANCE CONCEPT

DF Deutsche Finance Concept GmbH ist eine strategische Beratungsgesellschaft für professionelle Investoren im Bereich der institutionellen und alternativen Investitionsstrategien. Die Basis der Beratungsleistung besteht dabei in einer höchst detaillierten Bedarfsanalyse sämtliche Leistungsparameter eines erfolgreichen Investmentportfolios zu strukturieren. Komplexe Themen wie ein ausgewogenes Risiko- und Renditeverhältnis, die Kombination aus In- und Auslandsinvestitionen,

Einbeziehung unterschiedlicher Rechtsformen, regulatorische Anforderungen und ein auf die Bedürfnisse von Investoren angepasstes Berichtswesen gehört ebenfalls zum Umfang einer maßgeschneiderten Investitionsstrategie.

Maßgeschneiderte Investment Portfolios umfassen Lösungen, die aus einzelnen oder mehreren Anlageklassen bestehen können und berücksichtigen verschiedene Rendite- und Diversifizierungsprofile. Über innovative Fonds- und Mandatslösungen können professionelle Investoren mit Immobilien, Private Equity Real Estate und Infrastruktur-Investitionen attraktive Renditen erzielen. Dabei liegt der Fokus auf Investments mit Wertsteigerungspotenzial und kurzer Laufzeit. Die Deutsche Finance Concept bietet eine breite Palette an Investitionsstrategien für alternative Investments, die auf die Bedürfnissen von professionellen Investoren zugeschnitten sind.

DEUTSCHE FINANCE CLUB-DEALS

Die DEUTSCHE FINANCE GROUP ist spezialisiert auf institutionelle Club-Deals, Co-Investments und Joint Ventures. Über eine globale Immobilienplattform verfügt die Deutsche Finance Zugriff auf renditestarke "off market" Immobilieninvestments mit Wertsteigerungspotenzial. Mit einem institutionellen Club-Deal können konkrete Einzelinvestments oder Portfolios umgesetzt werden. Sie sind die ideale Lösung zur Realisierung von Investitionen in Premiumassets, Großprojekten, speziellen Sektoren oder Portfolios.

Immobilien sind historisch gesehen 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 fokussiert sich bei internationalen Immobilien und Private Equity Real Estate-Investments auf sog. Wertsteigerungsstrategien. Im Unterschied zu Core-Strategien, bei denen sich die Gesamtrendite nicht selten auf die laufende Mietrendite beschränkt, wird der Großteil der Rendite bei Wertsteigerungsstrategien durch aktives Asset Management erzielt. Eine Wertsteigerungsstrategie beinhaltet die Optimierung von laufenden Erträgen beispielsweise durch Reduzierung des Leerstandes, Verbesserung von Finanzierungsbedingungen oder Aus- und Umbaumaßnahmen mit anschließender Mieterhöhung. Ein weiterer Fokus liegt bei einer

Wertsteigerungsstrategie auf Immobilieninvestments mit kurzer Laufzeit wie zum Beispiel in der Projektentwicklung von Wohneigentum. Aufgrund der aktiven Komponente tritt das Marktumfeld zum Zeitpunkt der Veräußerung in den Hintergrund.

Mit der Deutsche Finance International mit Sitz in London und Deutsche Finance America mit Sitz in Denver verfügt die DEUTSCHE FINANCE GROUP über ein hervorragendes Asset Management in Europa und in den USA vor Ort und kann so gezielt renditestarke Immobilientransaktionen realisieren.

MANDARIN ORIENTAL LUXURY RESIDENCES – NEW YORK

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 verfügt 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 ist weiterhin Eigentümer der Einzelhandelsflächen 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 6 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 Roomservice auch den Betrieb des hauseigenen Luxus-Spa's sowie von Restaurant und Lounge.

Die Vermarktung des Projektes soll im Einzelverkauf erfolgen, es ist dabei beabsichtigt, die Wohneinheiten bereits während der Umbauphase von rund 2 Jahren an potenzielle Käufer zu veräußern. Mit Wohnflächen von ca. 60-130 qm fokussiert sich das Projekt dabei auf ein Marktsegment welches aktuell nur ein überschaubares Angebot vorweist. Das Management durch eine der renommiertesten Hotelgruppen der Welt erhöht die Attraktivität der Immobilie weiter.













OLYMPIA EXHIBITION CENTER - LONDON

Bei "Olympia" handelt es sich um ein 5,7 Hektar großes Grundstück in Kensington/Hammersmith, einer bevorzugten Lage im Zentrum Londons. Das Grundstück ist mit dem "Olympia Exhibition Center" bebaut, dem größten Messe- und Ausstellungszentrum Londons, und veranstaltet jedes Jahr mehr als 200 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. Durch weitere Wertsteigerungsmaßnahmen und Schaffung des Baurechts konnte der Wert des Investments für die Investoren nach nur 2 Jahren mehr als verdoppelt werden.















LIFE SCIENCE OFFICE DEVELOPMENT - BOSTON

Bei dem Projekt handelt es sich um ein rund 1 ha großes Grundstück in Somerville, einer sich dynamisch entwickelnden Stadt in der Wissensmetropole Boston. Die Investmentstrategie umfasst 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 auf rund 6,5 Hektar. Das vorliegende Grundstück verfügt bereits über eine rechtskräftige Baugenehmigung und der Baubeginn ist bereits erfolgt. Dabei ist beabsichtigt, während der 2,5-jährigen Bauzeit bereits erhebliche Vorvermietungsaktivitäten zu realisieren.

Das Projekt befindet sich innerhalb eines Radius von weniger als 2 Kilometer des bekannten Cambridge Kendall Square und dem Harvard Square, sowie weniger als 5 Kilometer zu den renommierten Universitäten MIT, Harvard und Tuft University. Der Kendall Square gilt als das Zentrum der Life-Sciences-, Pharma- und Biotech-Industrie der Welt.

Mit Leerstandsraten von unter 1 % und aktuellen Rekordmieten, sind derzeit viele Mieter gezwungen, vom Kendall Square in neu entstandene sekundäre Teilmärkte im Großraum Boston zu ziehen. Es ist beabsichtigt, Flächen bereits während der Bauphase an Mieter aus dem Bereich Life Science und Biotech, Pharma sowie Forschung und Entwicklung zu vermieten. Nach der Stabilisierung der laufenden Cashflows wird das Gebäude an einen institutionellen Investor veräußert. Daneben verfügt das Projekt über weitere Grundstücksflächen, die bebaut oder an einen Entwickler veräußert werden können.









HOTEL BRANDED LUXURY RESIDENCES - MIAMI

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 berühmte Hotel mit seinen 105 Zimmern ist eine Art Déco-Ikone in South Beach und ist vor allem für seinen Pool 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 einem All-Suite-Hotel umzubauen, und durch 8 Town Houses und einen modernen Spa zu erweitern und anschließend einzelne Apartments zu verkaufen.

Nach erfolgreichen Verhandlungen ist es gelungen zwei weitere historisch geschützte Art Déco-Hotels auf den beiden Nachbargrundstücken zu erwerben. Durch die zusätzlichen Akquisitionen verfügt das Projekt über ein 1,25 Hektar großes Grundstück in bester Strandlage von Miami Beach. Der geänderte 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 Bebauungsmöglichkeiten konnte bereits in einem frühen Stadium der Wert des Projektes signifikant gesteigert werden. Der Businessplan des Projekts sieht zudem vor, den Gesamtwert der Investition während der rund 5-jährigen Haltephase auf Ebene des Investments mehr als zu verdoppeln.











STUDENTENAPARTMENTS - CANTERBURY

Bei den Studentenapartments handelt es sich um einen Gebäudekomplex bestehend aus 5 Immobilien in guter Lage von Canterbury, einer Universitätsstadt im Osten Englands. Die Immobilien wurden 2017 gebaut und beherbergen Studentenunterkünfte mit rund 390 Betten sowie entsprechende Sozial- und Erholungsflächen, Multimedia-Räume, Fitness-Center und Gemeinschaftsunterkünfte. Die Studentenapartments profitieren von einer attraktiven Lage zwischen den beiden großen Universitäten der Stadt mit insgesamt mehr als 35.000 Studenten, von einem generellen Nachfrageüberhang bei Studentenunterkünften in Canterbury sowie von einer überdurchschnittlichen Qualität der Einrichtung.

Bei dem Projekt handelt es sich ebenfalls 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 ursprünglich geplante Käufer des Objektes konnte den Kaufpreis nicht aufbringen, der Projektentwickler der Immobilien war damit in einer Notlage und auf der Suche nach einem verlässlichen neuen Käufer.

Der ursprüngliche Business Plan beinhaltete eine vierjährige Haltephase zur Stabilisierung der Erträge sowie den anschließenden Verkauf an einen institutionellen Investor. Nach dem Ankauf der Studentenapartments konnte durch ein erfahrenes Vermietungsmanagement zügig eine Vollvermietung erreicht, und somit die Erträge entsprechend stabilisiert werden. Im Herbst 2019 wurden alle 5 Immobilien bereits nach nur einer zweijährigen Haltephase wieder an einen institutionellen Investor erfolgreich veräußert, und ein Multiple von 1.6fach erwirtschaftet werden.











EXKLUSIVER PORTFOLIO CLUB-DEAL FUND

Die DEUTSCHE FINANCE GROUP bietet professionellen und semi-professionellen Anlegern über einen exklusiven Portfolio Club Deal Fund den Zugang zu einer diversifizierten Immobilienstrategie in den Europa und USA. Die Investmentstrategie des exklusiven Portfolio Club-Deal Fund beinhaltet die Beteiligung an 3-5 Deutsche Finance Club-Deals, die strategisch für institutionelle Investoren konzipiert werden und Investitionen in Direktinvestments mit Wertsteigerungspotential vorsehen.



FACTSHEET DES PORTFOLIO CLUB-DEAL FUND 1

Club-Deal Fund	DF Deutsche Finance Portfolio Club-Deal Fund 1 SCS (Spezial AIF, Luxemburg) ("Club-Deal Fund")				
Volumen	30 Mio. EUR (geplant), 100 Mio. EUR (maximal)				
Investmentfokus	Europa und USA				
Direktinvestments	Geplant 3-5				
Verwahrstelle	Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG, Niederlassung Luxemburg				
Kapitalverwaltungsgesellschaft	Hauck & Aufhäuser Fund Services S.A., Luxemburg				
Platzierungszeit	Bis zum 31.12.2020 (6 Monate Verlängerungsoption)				
Laufzeit	6 Jahre nach Platzierungsende + 1 Jahr Verlängerungsoption				
Mindestzeichnung	1 Mio. EUR (höhere Beträge durch 100.000 EUR teilbar)				
Agio	1,5 % bezogen auf den Zeichnungsbetrag				
Initialkosten	1,4 % bezogen auf den Zeichnungsbetrag				
Laufende Vergütung	2,4 % p. a. bezogen auf den Nettoinventarwert				
Performance Fee	6 % p. a. ⁽¹⁾ Hurdle Rate, 75 % Investor/25 % Deutsche Finance				
Ziel Multiple	1,6 x ⁽²⁾				

DIE PHASEN DES PORTFOLIO CLUB-DEAL FUND 1

2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027

Beitrittsphase

Investitionsphase/Reinvestitionszeitraum

Auszahlungsphase/ Liquidationsphase

Einfache Verzinsung bezogen auf das Kommanditkapital.
Multiple: Siehe Erläuterungen auf Seite 9
Hinweis: Dieses Angebot richtet sich ausschließlich an Professionelle und Semiprofessionelle Anleger

RISIKOHINWEISE

Der Anleger nimmt am Vermögen und am Ergebnis des Club-Deal Funds gemäß seiner Beteiligungsquote im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen teil. Die Beteiligung an dem Club-Deal Fund birgt neben der Chance auf Wertsteigerungen bzw. Erträge in Form von Auszahlungen auch (Verlust-) Risiken. 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 Emissionsdokument in Kapitel 22 "Risikofaktoren" (Seiten 47 bis 62) zu entnehmen.

Risiken der Beteiligung (Auszug)

Blind-Pool-Risiko

Die Investitionen des Club-Deal Funds stehen anfänglich noch nicht fest (sog. Blind-Pool). Das Risiko eines Blind-Pool-Konzepts besteht darin, dass zu dem Zeitpunkt, in dem das Investitionskapital zur Verfügung steht, möglicherweise keine attraktiven Angebote von institutionellen Investitionsstrategien vorhanden sind und deshalb das Kapital in andere institutionelle Investitionsstrategien mit u. U. höherem Risikoprofil, schlechterer Performance oder allgemein erst zu einem späteren Zeitpunkt oder gar nicht investiert werden kann.

Mehrstöckige Beteiligungsstruktur

Die Anlagestrategie des Club-Deal Funds sieht Investitionen in institutionelle Investmentstrategien auch (mittelbar) über zwischengeschaltete Gesellschaften vor.

Im Rahmen institutioneller Investmentstrategien können ebenfalls Zweckgesellschaften zu Investitionszwecken genutzt werden. Durch eine mehrstöckige Beteiligungsstruktur können Risiken insoweit auf verschiedenen Beteiligungsebenen auftreten. Da zwischengeschaltete Gesellschaften gegebenenfalls im Ausland ihren Sitz haben, können auch Auslandsrisiken einschlägig sein.

Management- und Schlüsselpersonenrisiko

Die Auswahl und der wirtschaftliche Erfolg der zu tätigenden Investitionen sind maßgeblich vom Asset Management-Team der Kapitalverwaltungsgesellschaft des Club-Deal Funds sowie dem Management der institutionellen Investmentstrategien abhängig. Ein Wechsel des Managements oder Fehlentscheidungen des Managements können mit nachteiligen Folgen für die Wertentwicklung der institutionellen Investmentstrategien und damit auch für den Wert der Beteiligung des Anlegers an dem Club-Deal Fund verbunden sein.

Risiken im Zusammenhang mit Immobilieninvestitionen

Investitionen im Bereich Immobilien können u. a. Projektentwicklungsrisiken im Rahmen der Planung und Errichtung von Immobilien, Wettbewerbsrisiken, Mängelrisiken, behördlichen Einschränkungen bspw. bei der Genehmigung von Immobilien unterliegen und sich damit nachteilig auf die Wertentwicklung einer Investition auswirken.

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 lediglich als Produktinformation. Sie sind unverbindlich, ohne Anspruch auf Vollständigkeit und bilden keine Grundlage für einen Vertrag oder für die Begründung von Rechtspflichten. 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 dargestellte Kapitalanlage ist eine längerfristige unternehmerische Beteiligung, die wirtschaftliche, steuerliche und rechtliche Risiken beinhält, die im Extremfall einen Totalverlust des eingesetzten Kapitals bedeuten können. Maßgeblich für eine Entscheidung über die Investition in den

Club-Deal Fund sind allein die Angaben in dem Gesellschaftsvertrag und dem Emissionsdokument. Eine fundierte Investitionsentscheidung sollte daher allein nach Kenntnis des Inhalts der Anlegerinformation getroffen werden. Die in diesem Dokument dargestellten Angaben bzw. der wirtschaftlichen Ergebnisse der Zielinvestments der bisher aufgelegten Fonds sind kein verlässlicher Indikator für eine zukünftige Wertentwicklung. Aus der (Wert-)Entwicklung in der Vergangenheit kann nicht auf zukünftige Entwicklungen/Ergebnisse geschlossen werden. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für eine zukünftige Wertentwicklung.

¹ Multiple: Der Multiple (Multiplikator oder Koeffizient) beschreibt den Multiplikator zu einer Ausgangssumme. Eine Ausgangssumme von 100 mit einem Multiplikator von 1,8 versehen ergibt 180, unabhängig von Zeiträumen. In der Regel bezieht sich der Netto-Multiplikator auf das der institutionellen Investitionsstrategie zugesagte Kapital bzw. bei einer Transaktion eingesetzte Kapital. Dadurch ist der Netto-Multiplikator zunächst überschlägig besser geeignet, um eine einfache Hochrechnung des rückfließenden Kapitals zu erhalten. Es handelt sich um einen Nominalwert, d. h. zukünftige Rückflüsse werden nicht abgezinst. Die Rentabilität des jeweiligen Investments kann nicht ohne Berücksichtigung der Haltedauer und etwaiger späterer Kosten beurteilt werden. Der Netto-Multiple berücksichtigt regelmäßig die voraussichtlichen Kosten und Gebühren, die auf Ebene des Investments anfallen.

Bildnachweis:

Cover/S. 10: ©SeanPavone – stock.adobe.com • S. 2: ©romanslavik.com – stock.adobe.com • S. 3 ©Blue Planet Studio – stock.adobe.com • S. 4-8 DEUTSCHE FINANCE GROUP • S. 9 ©iStock.com/PPAMPicture

Stand: April 2020

DF DEUTSCHE FINANCE CONCEPT GMBH

Leopoldstraße 156 80804 München

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

concept@deutsche-finance.de www.deutsche-finance-group.de