

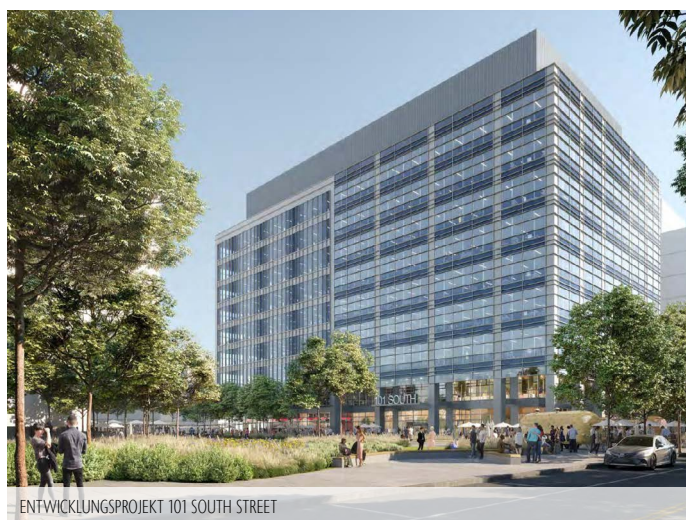


WERBUNG



STRATEGIE

Der DF Deutsche Finance Investment Fund 15 – Club Deal Boston investiert, als Co-Investor, in eine neu zu errichtende Immobilie in 101 South Street, Somerville, Massachusetts, USA, deren Flächen überwiegend zu Labor- und Büro Zwecken genutzt werden sollen. 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.



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. 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.

Der DF Deutsche Finance Investment Fund 15 investiert, als Co-Investor, darüber hinaus in mehrere Grundstücke, die an die vorstehend beschriebene Immobilie angrenzen und in der Earle Street bzw. Windsor Street, Somerville gelegen sind und baurechtlich beplant bzw. fortentwickelt werden. Bei dem Club Deal Gentle Giant handelt es sich um mehrere Grundstücke mit einer Gesamtfläche von rd. 22.200 m². Die Grundstücke liegen im Bereich eines 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 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.

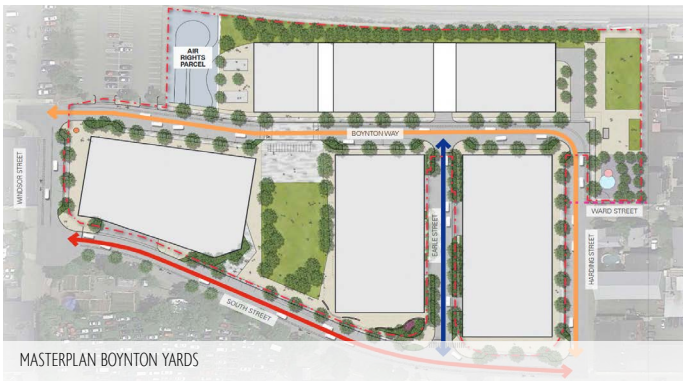


Im Rahmen der Anlagestrategie werden jedoch unmittelbar keine eigenen Immobilienprojektentwicklungen bzw. die Bebauung der Grundstücke mit Immobilien durchgeführt. Die Grundstückseinheiten sind für zusätzliche Labor-, Büro-, Mehrfamilien- oder andere Zwecke vorgesehen, jede Grundstückseinheit soll je nach Zweckbestimmung im Rahmen der Planung separat entwickelt und veräußert werden.



WERBUNG

CLUB DEAL NEWS
DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 15
CLUB DEAL BOSTON
OKTOBER 2020



AKTUELLER STAND

Für das Neubau-Projekt 101 South Street wurde im Juli 2019 mit dem Aushub der Baugrube sowie den Vorbereitungen für die Fundamente begonnen. Nach einem temporären Lockdown wurde die Baustelle am 1. Juni wieder geöffnet und die Baumaßnahmen konnten plangemäß fortgesetzt werden. Durch einen positiven Vorlauf des Projektes von rund einem Monat führt die knapp zweimonatige Schließung nur zu einer moderaten Verzögerung im Gesamtablauf des Projektes.



Ende des zweiten Quartals 2020 waren bereits 37 % der Bauleistungen des Gebäudes erbracht, im Vorquartal lag die Fertigstellung rund 3 % niedriger. So erfolgten im Betrachtungszeitraum insbesondere weitere Stahlarbeiten für Garage und das Gebäude. Zudem konnte die Fertigstellung der ersten Betondecken in den unteren Geschossen erfolgen.

Neben der Fortführung der Baumaßnahmen werden für die erfolgreiche Realisierung des Projektes die Marketingmaßnahmen intensiviert. Derzeit werden Gespräche mit potenziellen bonitätsstarken Mietern geführt, die teilweise große Teile des Gebäudes anmieten möchten. Besichtigungen mit Interessenten bestätigen die positive Lageeinschätzung für den Standort des Gebäudes sowie der prognostizierten Mieten. Anfragen potenzieller Käufer zeigen zudem, dass das Immobiliensegment Lab-Office aktuell eine hohe Nachfrage aufweist.



WERBUNG



CLUB DEAL NEWS
DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 15
CLUB DEAL BOSTON
OKTOBER 2020

Hinsichtlich der beabsichtigten Grundstücksentwicklung werden die Verhandlungen mit der Stadt aktuell fortgesetzt. Grundlage der Gespräche sind der Umfang der zu errichtenden Flächen sowie der zugrundeliegenden Nutzungsarten. Hierzu finden entsprechende Anhörungen durch die Stadtgremien statt. Eine entsprechende positive Freigabe durch die Stadt wird in den nächsten Quartalen erwartet.

WICHTIGE HINWEISE: Es kann aufgrund der angegebenen Renditekennziffern nicht auf die Wertentwicklung auf institutioneller Zielfondsebene geschlossen werden, da die jeweiligen Zielfonds regelmäßig weitere Investments eingegangen sind, die sich oftmals noch nicht im Veräußerungsstadium befinden. Es ist zudem keine Aussage zu den Gesamtauszahlungen bzw. Wertentwicklung auf der jeweiligen Dachfondsebene möglich, da auf dieser Ebene weitere Kosten anfallen. Im Übrigen können die dargestellten Kennziffern (Multiple bzw. IRR-Rendite) jeweils nur den Erfolg des jeweiligen Zielfonds-Investments darstellen, die auf Basis der von den institutionellen Zielfonds zur Verfügung gestellten Quartalsberichte sowie testierten Jahresabschlüssen ermittelt werden. Im Hinblick auf die Angaben zu den Multiplern auf Zielfonds ist zu berücksichtigen, dass diese nicht auf die Dachfondsebene bezogen werden dürfen, da das auf dieser Ebene von Anfang an eingesetzte Kapital höher ist als das in den jeweiligen Zielfonds investierte Kapital.

Stand: Oktober 2020

BILDQUELLEN: S.1.2.3; Lizenzfreie Stockfoto-Nr.: AdobeStock_242233718.tif, DEUTSCHE FINANCE GROUP

MARKTENTWICKLUNG

LAB-OFFICES/VERMIETUNG BOSTON

Der Lab-Office-Markt spiegelt aktuell insbesondere den bisher schon starken Fokus des Landes auf Biotechnologie wieder. Die starke Expansion der Branche führt mittlerweile dazu, dass neue Flächen im Markt dringend gefragt sind, Vermieter sind dadurch derzeit in einer besonders starken Verhandlungsposition, Leerstände bewegen sich nahezu am Nullpunkt.

Mit dem DF Deutsche Finance Investment Fund 15 sind Privatanleger in Immobilien mit starkem Wertsteigerungspotential investiert. Geringe Leerstände und steigende Mieten bei Lab-Offices sorgen derzeit für ein noch attraktiveres Investitionsumfeld.

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