

# DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 21

**WERBUNG**  
Marketinganzeige

Dieses Factsheet ist eine Marketinganzeige, die ausschließlich Werbezwecken dient. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt und das Basisinformationsblatt, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen.

|   |   |
|---|---|
| <b>FONDSSTYP</b>  | Geschlossener Publikums-AIF / Alternativer Investmentfonds („AIF“)  |
| <b>NAME DES ALTERNATIVEN INVESTMENTFONDS</b>                | DF Deutsche Finance Investment Fund 21 – Club Deal Boston IV – GmbH & Co. geschlossene InvKG („Investmentfonds“)  |
| <b>ANLAGEOBJEKTE DES INVESTMENTFONDS</b>                    | Der Investmentfonds investiert als Co-Investor mittelbar in zwei neu zu errichtende Labor- und Büroimmobilien an der Ecke South Street und Earle Street sowie am Windsor Place, Somerville, Massachusetts, USA, deren Flächen überwiegend zu Labor- und Büro Zwecken genutzt werden sollen und an mehrere Mieter vermietet werden sollen, sowie in mehrere mittelbar und unmittelbar angrenzende Grundstücke, die an der Windsor Street und/oder der South Street, Somerville, Massachusetts, USA, belegen sind, die an diese Grundstücke angrenzen oder in unmittelbarer Nähe zu diesen Grundstücken belegen sind. Die Grundstücke sollen baurechtlich beplant bzw. fortentwickelt werden. Die Labor- und Büroimmobilie an der Ecke South Street und Earle Street („Anlageobjekt 99 South Street“) soll auf einem voraussichtlich ca. 3.400 m <sup>2</sup> großen Grundstück neu errichtet werden und nach Fertigstellung zwölf oberirdische und fünf unterirdische Geschosse umfassen. Der Baubeginn ist für das vierte Quartal 2022 geplant und die Fertigstellung soll im dritten Quartal 2025 erfolgen. Die Labor- und Büroimmobilie am Windsor Place („Anlageobjekt 0 Windsor“) soll auf einem voraussichtlich ca. 3.000 m <sup>2</sup> großen Grundstück neu errichtet werden und nach Fertigstellung neun oberirdische und vier unterirdische Geschosse umfassen. Der Baubeginn ist für das vierte Quartal 2023 geplant und die Fertigstellung soll im ersten Quartal 2026 erfolgen. Bei den Grundstücken handelt es sich um mehrere Einzelgrundstücke mit einer Gesamtfläche von rd. 23.800 m <sup>2</sup> („Anlageobjekt Grundstücke“). Die Grundstücke liegen mittelbar oder unmittelbar angrenzend an den neu entstehenden Boynton Yards Campus. Die Anlagestrategie hinsichtlich der Grundstücke 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. Im Rahmen der durch den Investmentfonds getätigten Investition in die Grundstücke werden jedoch unmittelbar keine eigenen Immobilienprojektentwicklungen bzw. die Bebauung der Grundstücke mit Immobilien durchgeführt. |
| <b>GEPLANTES KOMMANDITKAPITAL</b>                           | Es ist beabsichtigt, das Kommanditkapital des Investmentfonds während der Beitrittsphase schrittweise auf plangemäß 200 Mio. US-Dollar („USD“) zu erhöhen.  |
| <b>BETEILIGUNGSART</b>                                      | 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.   |
| <b>MINDESBETRAG DER KOMMANDITEINLAGE</b>                    | 25.000 USD, höhere Beträge müssen durch 1.000 USD ohne Rest teilbar sein.   |
| <b>AUSGABEAUFSCHLAG (AGIO)</b>                              | Bis zu 5 % der gezeichneten Kommanditeinlage.   |
| <b>BEITRITTSPHASE</b>                                       | Bis zum 30.06.2023. Die Komplementärin ist berechtigt, die Beitrittsphase bis längstens zum 31.12.2023 zu verlängern.   |
| <b>EINZAHLUNG DER GEZEICHNETEN KOMMANDITEINLAGE</b>         | Der Gesamtbetrag der Kommanditeinlage zzgl. Ausgabeaufschlag ist innerhalb von 14 Tagen nach Zugang des Begrüßungsschreibens des Investmentfonds zu zahlen.   |
| <b>LAUFZEIT DES INVESTMENTFONDS</b>                         | Befristete Laufzeit bis zum 31.12.2026.<br><br>Verlängerung der Laufzeit um insgesamt bis zu zwei Jahre durch Gesellschafterbeschluss mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen möglich.<br><br>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.  |
| <b>PROGNOSTIZIERTER GESAMTMITTELRÜCKFLUSS<sup>1,2</sup></b> | 140 % der Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) <span style="background-color: #cccccc; padding: 2px;">PROGNOSE</span><br><br>Im Falle einer negativen bzw. positiven Abweichung der im Basisszenario angenommenen Veräußerungserlöse der Anlageobjekte in Höhe von 15 % ergibt sich ein prognostizierter Gesamtmittelrückfluss von 122 % bzw. 158 % der Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) nach US-Steuern. <sup>2</sup><br><br>Die verfügbare Liquidität des Investmentfonds, die nicht für Investitionen verwendet wird bzw. als Liquiditätsreserve vorgesehen ist, soll an die Anleger ausgeschüttet werden.<br><br>Die Höhe der Auszahlungen kann variieren; es kann zur Aussetzung von Auszahlungen kommen. Es besteht das Risiko, dass Auszahlungen und Rückzahlungen an die Anleger gemindert werden oder völlig ausbleiben oder dass die Rückzahlungen später erfolgen, als von der KVG prognostiziert wurde und von den Anlegern erwartet wird.  |
| <b>STEUERLICHE EINKUNFTSART</b>                             | Einkünfte aus Gewerbebetrieb  |
| <b>KAPITALVERWALTUNGS-GESELLSCHAFT („KVG“)</b>              | DF Deutsche Finance Investment GmbH   |

<sup>1</sup>Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen. <sup>2</sup>Nach US-Steuern. In Deutschland Freistellung der Einkünfte von der Besteuerung unter Progressionsvorbehalt.

**Hinweis:** Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben sind verkürzt dargestellt und stellen keine Anlageberatung, Anlagevermittlung oder Anlageempfehlung dar, sondern dienen ausschließlich als Marketinginformation. Sie sind unverbindlich, ohne Anspruch auf Vollständigkeit und bilden keine Grundlage für einen Vertrag oder für die Begründung von Rechtspflichten. 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. Maßgeblich für eine Anlageentscheidung sind allein die Angaben im aktuellen Verkaufsprospekt und das aktuelle Basisinformationsblatt. Eine fundierte Beteiligungsentscheidung sollte daher allein nach Kenntnis des Inhalts des Verkaufsprospekts getroffen werden. Der Verkaufsprospekt 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, sowie als Download unter [www.deutsche-finance.de/investment](http://www.deutsche-finance.de/investment) erhältlich. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache ist als Download unter [www.deutsche-finance.de/investment](http://www.deutsche-finance.de/investment) erhältlich. Die DF Deutsche Finance Investment GmbH kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen. Stand: Januar 2023