



DEUTSCHE FINANCE GROUP

**WERBUNG**  
Marketinganzeige



FUND **24**

EXEMPLARISCHE DARSTELLUNG

**DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 24**  
**– CLUB DEAL US LOGISTIK –**  
**GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG**

**PRODUKTINFORMATION**

# WICHTIGE HINWEISE

Die in dieser Produktinformation 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. Maßgeblich für eine Anlageentscheidung sind allein die Angaben im Verkaufsprospekt und im aktuellen 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.

Der Investmentfonds weist durch die Abhängigkeit von Marktveränderungen eine erhöhte Volatilität auf. Bei den dargestellten Szenarien handelt es sich um eine Schätzung der zukünftigen Wertentwicklung, die auf Basis von Veränderungen u. a. der Nettomieteinnahmen und der Verkaufsfaktoren erfolgt und kein exakter Indikator ist. Wie viel der Anleger wirklich erhält, hängt davon ab, wie sich der Markt entwickelt und wie lange die Beteiligung gehalten wird. Die steuerliche Behandlung beim Anleger ist von seinen persönlichen Verhältnissen abhängig und kann künftigen Änderungen unterworfen sein.

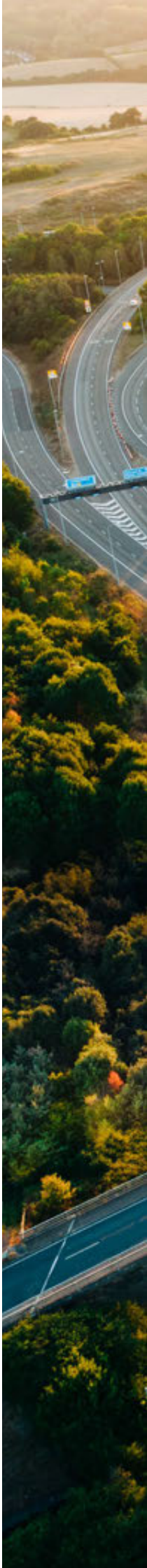
Herausgeber:

## **DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT GMBH**

Leopoldstraße 156  
80804 München

Telefon +49 (0) 89 64 95 63-0  
Telefax +49 (0) 89 64 95 63-10  
[funds@deutsche-finance.de](mailto:funds@deutsche-finance.de)  
[www.deutsche-finance.de/investment](http://www.deutsche-finance.de/investment)

Stand: Juli 2024





EXEMPLARISCHE DARSTELLUNG

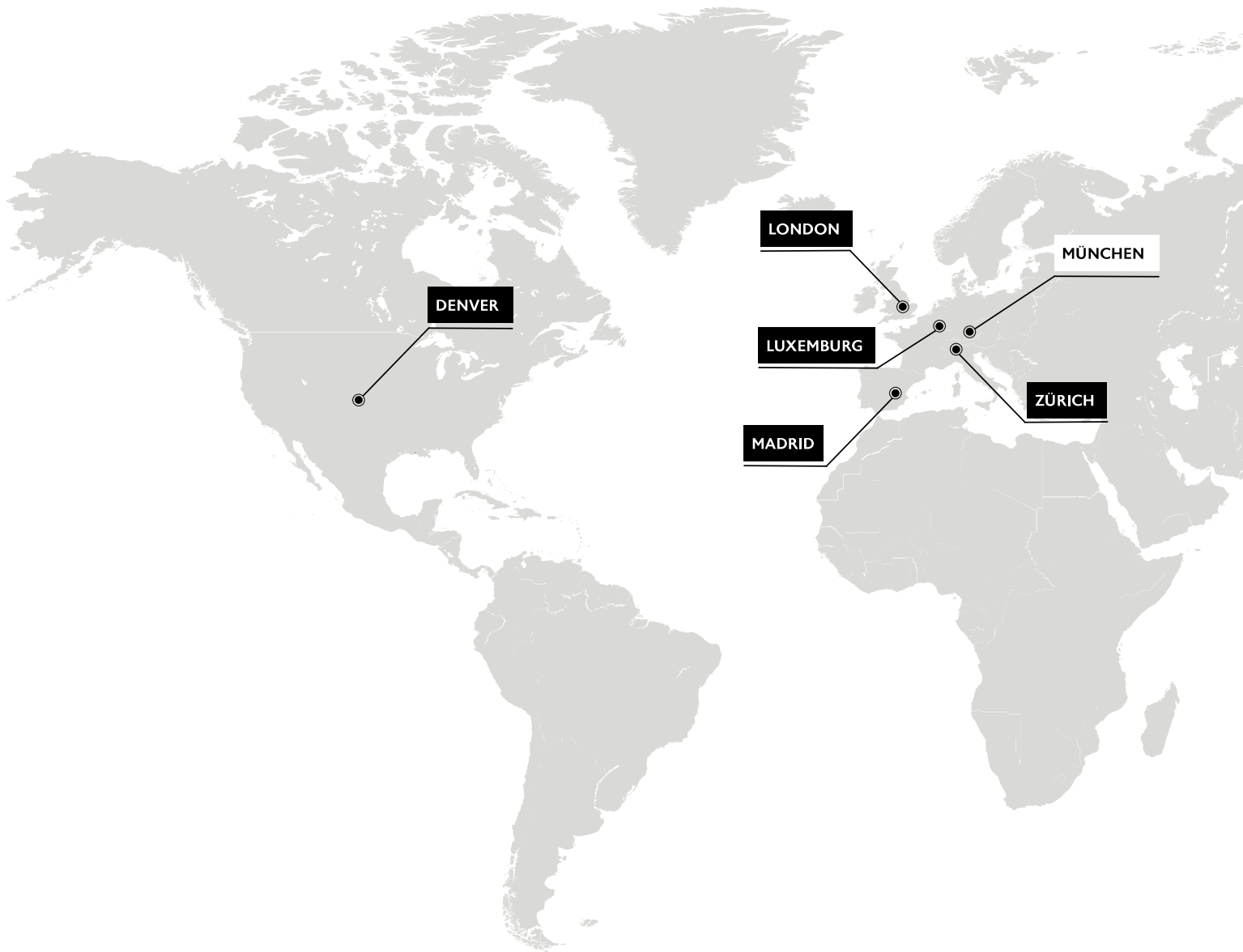
ZUR RICHTIGEN ZEIT,  
IM RICHTIGEN MARKT,  
MIT DEN RICHTIGEN PARTNERN.



# INHALT

<b>WICHTIGE HINWEISE</b> .....	2
<b>DEUTSCHE FINANCE GROUP</b> .....	6
KONZERNFAKTEN .....	6
<b>TRACK RECORD   ERFOLGREICHER INVESTIEREN MIT CLUB DEALS</b> .....	8
<b>DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 24</b> .....	10
LOGISTIKIMMOBILIEN   RENDITE AUF LAGER .....	10
NEUER CLUB DEAL US LOGISTIK FÜR PRIVATANLEGER.....	13
DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 24 CLUB DEAL US LOGISTIK FÜR PRIVATANLEGER.....	14
INVESTITIONSSTANDORT .....	16
ANLAGEOBJEKTE .....	21
INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPLAN .....	24
AUSZAHLUNG / KOSTEN.....	25
ECKDATEN DES BETEILIGUNGSANGEBOTS .....	26
INVESTMENT HIGHLIGHTS.....	29
RISIKOHINWEISE (AUSZUG) .....	30

# KONZERNFAKTEN



## DEUTSCHE FINANCE GROUP

Die DEUTSCHE FINANCE GROUP mit Sitz in München und Präsenzen in London, Madrid, Zürich, Luxemburg und Denver ist eine internationale Investmentgesellschaft und bietet Investoren Zugang zu institutionellen Märkten und exklusiven Investments in den Bereichen Private Equity Real Estate, Immobilien und Infrastruktur.

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

Außergewöhnliche Prime-Investments der DEUTSCHE FINANCE GROUP werden über renditestarke, institutionelle Club Deals realisiert – eine exklusive Investmentstrategie, die Privatanleger bisher nicht zugänglich war.



**2005**  
GRÜNDUNG

**23**  
INVESTMENT-  
FUNDS (AIF)\*

**150**  
MITARBEITER

**25**  
MANDATE  
INSTITUTIONELLE  
INVESTOREN

**> 12**  
MILLIARDEN EURO  
VERWALTETES  
VERMÖGEN

**24**  
INTERNATIONALE  
AUSZEICHNUNGEN

Die DF Deutsche Finance Investment GmbH ist eine durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zugelassene und beaufsichtigte Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) und verfügt zudem über die Erlaubnis zur Finanzportfolioverwaltung.

Die DF Deutsche Finance Capital GmbH ist ein durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) für die Anlageberatung und die Anlagevermittlung zugelassenes und beaufsichtigtes Wertpapierinstitut nach dem Wertpapierinstitutsgesetz (WpIG).

Stand: 31.03.2024

\* Inklusive Investmentfonds (auch aufgelöste), sonst. Investmentstrategien und Fund Advisory.

**Hinweis:** Die Daten der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

TRACK RECORD | ERFOLGREICHER INVESTIEREN MIT CLUB DEALS

# BEREITS PLATZIERTE CLUB DEALS

THE RALEIGH HOTEL – MIAMI BEACH



MANDARIN ORIENTAL RESIDENCES  
685 FIFTH AVENUE – NEW YORK



„BIG RED“ PRIME OFFICE TOWER – CHICAGO





Die Strategie der Deutsche Finance Club Deals umfasst entweder den Aufbau eines Portfolios mit mehreren Investments oder ein vorab definiertes Prime-Investment. Bei institutionellen Club Deals steht das Eigenkapital von institutionellen Investoren vorab zur Verfügung und Privatanleger erhalten nachträglich Zugang zu einer reservierten Eigenkapitaltranche. Bei beiden Strategien tätigen verschiedene Anlegergruppen gemeinsam mehrere oder einzelne, aber in jedem Fall die gleichen Investments.

Bei einem institutionellen Club Deal kooperieren in der Regel mehrere institutionelle Investoren als Partner, um ein Immobilienprojekt gemeinsam erfolgreich zu realisieren. Durch die Wertsteigerungsmaßnahmen werden die Cashflows des jeweiligen Investments optimiert und der Marktwert auf einem höheren Niveau stabilisiert, zunächst unabhängig von der jeweiligen Marktentwicklung.

Die DEUTSCHE FINANCE GROUP hat in den vergangenen Jahren mit ihrer internationalen Investment-Plattform eine Reihe institutioneller Club Deals mit einem Investmentvolumen von insgesamt ca. 9 Milliarden EUR realisiert.



OLYMPIA EXHIBITION CENTRE – LONDON

# LOGISTIKIMMOBILIEN RENDITE AUF LAGER

## RÜCKGRAT MODERNER LOGISTIK

In unserer modernen Wirtschaft sind Logistikimmobilien unverzichtbar, denn sie bilden das Rückgrat effizienter Lieferketten und Warenverteilungssysteme. Doch was genau versteht man unter einer Logistikimmobilie? Als Logistikimmobilien werden dabei Immobilien bezeichnet, die zur Lagerhaltung, Kommissionierung und Distribution von Waren genutzt werden. Eine reine Industrieimmobilie entspricht einfachsten Baustandards und wird vor allem dazu genutzt, um Maschinen und Fertigungsstrecken aufzubauen. Eine Light Industrial Immobilie hingegen zeichnet sich durch ihre zentrumsnahe bzw. verkehrsgünstige Lage und ihr flexibles Flächennutzungskonzept aus.

Neben Büroflächen verfügen Light Industrial Immobilien auch über einen signifikanten Anteil an Hallen- oder Produktionsflächen mit überdurchschnittlicher Raumhöhe bzw. Traglast. Die Standorte befinden sich zudem häufig am Rande von Ballungsräumen, damit die hohen Serviceanforderungen der Kunden, wie z. B. „Same Day Delivery“ (taggleiche Zustellung der bestellten Ware), erfüllt werden können. Sowohl bei klassischen Logistikimmobilien als auch bei Light Industrial- und Industrieimmobilien ist u. a. der Anteil an angemieteter Bürofläche ein entscheidender Faktor bei der Mietpreisfindung. Dieser Anteil wird individuell von jedem Mieter festgelegt und ist Teil eines flexiblen Flächennutzungskonzeptes von modernen Logistik- und Light Industrial Immobilien. Der Anteil an Bürofläche an der angemieteten Gesamtfläche führt auch zu höheren Kosten beim Mieterausbau und damit ebenfalls zu höheren Mietpreisen. Immobilien mit einem Höchstmaß an aktuellen Marktstandards in der Gebäudequalität werden in den USA zudem als Klasse A Immobilien bezeichnet und erzielen ebenfalls höhere Mieteinnahmen am Markt.

Die strategische Lage ist dabei ein entscheidender Faktor: Logistikimmobilien sind häufig in der Nähe von Verkehrsknotenpunkten wie Autobahnen, Flughäfen oder Bahnverbindungen positioniert, um eine schnelle und effiziente Verteilung der Waren zu ermöglichen. Modernität und Funktionalität spielen eine wesentliche Rolle, da sie mit hochtechnologischen Systemen ausgestattet sind, die eine optimierte Lagerverwaltung und -operation ermöglichen.

Die USA ist die größte Volkswirtschaft der Welt. Als eine der wichtigsten globalen Wirtschaftsmächte beeinflussen die Vereinigten Staaten maßgeblich die internationalen Finanzmärkte, Handelsströme und geopolitische Dynamiken. Der hohe Wohlstand in den USA, die hohe Industrialisierung sowie der Export und Import von Waren und Gütern sorgen langfristig für eine stabile Nachfrage nach funktionierenden Logistikkonzepten. Diese stabile Nachfrage nach entsprechenden Flächen führt zu einer hohen Attraktivität der Assetklasse Logistikimmobilien.

Bereits vor dem Ausbruch der Covid-Pandemie verzeichnete der Onlinehandel in den USA einen Aufwärtstrend. Im Jahr 2022 haben die Umsätze im amerikanischen Onlinehandel zum ersten Mal die historische Grenze von einer Billion US-Dollar überschritten, was zum Anstieg der Nachfrage nach passenden Lagerkapazitäten und folglich auch Mieten führte. Zudem sichern sich Unternehmen gegen mögliche Engpässe in Lieferketten ab und versuchen ihre Transportkosten niedrig zu halten, sodass Waren möglichst nah an Kunden gelagert werden sollen.





EXEMPLARISCHE DARSTELLUNG



EXEMPLARISCHE DARSTELLUNG

# NEUER CLUB DEAL US LOGISTIK FÜR PRIVATANLEGER

## MARKTCHANCEN DURCH E-COMMERCE INVESTIEREN IN US-LOGISTIKIMMOBILIEN

Aus Marktsicht lässt sich feststellen, dass die weiterhin expansive Entwicklung des Online-Handels und das veränderte Konsumverhalten von Verbrauchern in den USA die Nachfrage nach innovativen Logistiklösungen stimuliert. Veränderte Erwartungen der Verbraucher hinsichtlich akzeptierter Lieferzeiten („Same Day Delivery“) sorgen zudem für neue Lieferkonzepte, näher am Kunden. Ein weiterer Treiber der Nachfrage nach Logistikimmobilien ist der Bereich Reverse-Logistik, bei dem es um den Transport von Waren vom Kunden zurück zum Verkäufer oder Hersteller geht. Während in klassischen Geschäften Retouren rund 8 bis 10 Prozent des Umsatzes ausmachen, ist die Retourenquote im Bereich E-Commerce bei bis zu 30 Prozent. Viele Einzelhändler nutzen aufgrund der Komplexität der Rückabwicklung externe Logistikdienstleister.

Diese und weitere Faktoren werden dazu führen, dass die Nachfrage nach Logistikdienstleistungen und -immobilien weiter steigen wird.

**Investitionen in Logistikimmobilien – vor allem in den USA - sind nicht zuletzt durch den E-Commerce-Boom, besonders attraktiv. Sie bieten potenziellen Investoren nicht nur attraktive Renditen, sondern auch die Möglichkeit, Teil eines wachsenden Sektors der globalen Wirtschaft zu sein.**

## GRÜNDE FÜR INVESTMENTS IN LOGISTIKIMMOBILIEN



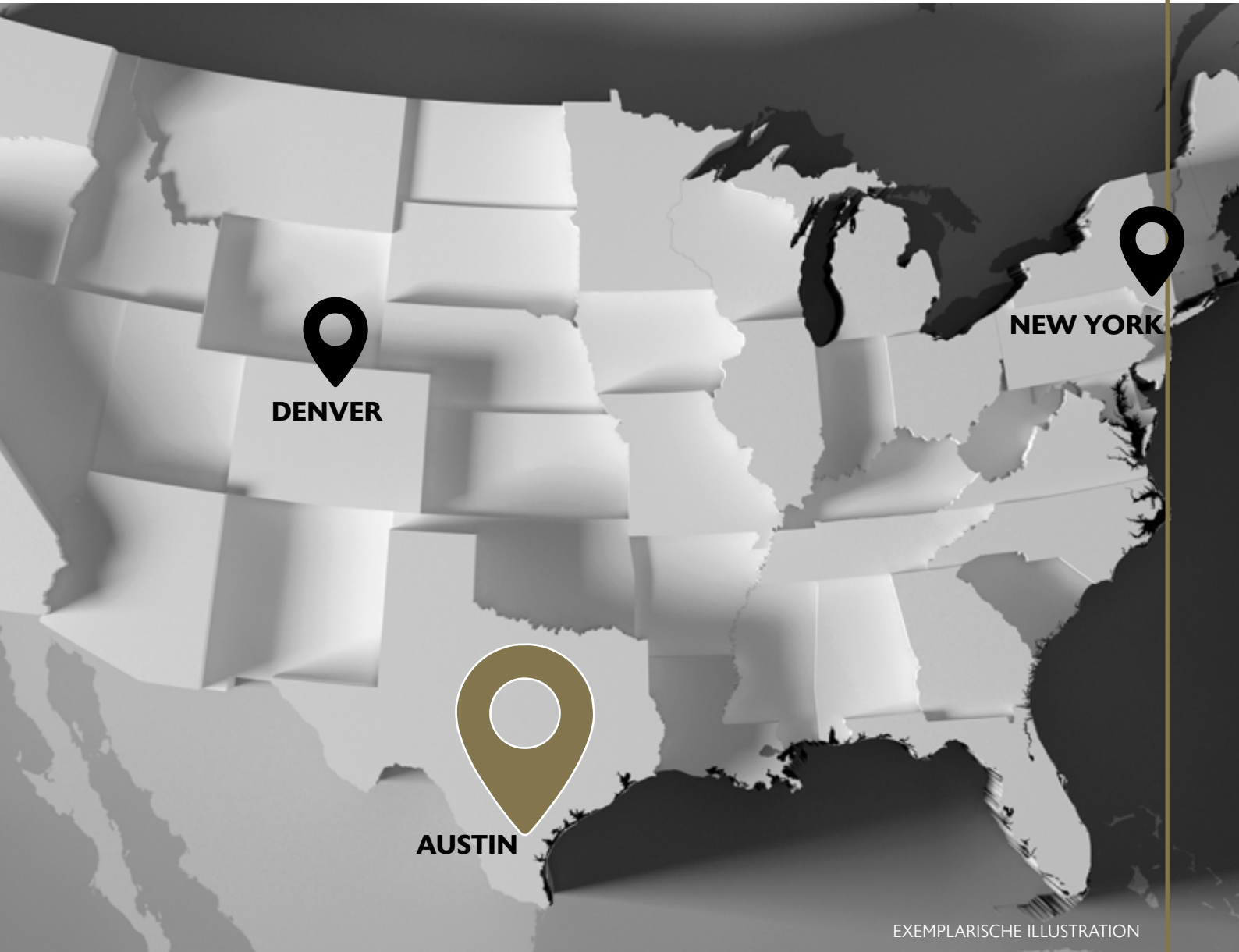
# DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 24 CLUB DEAL US LOGISTIK FÜR PRIVATANLEGER

## ANLAGESTRATEGIE UND ANLAGEOBJEKTE

Der Investmentfonds investiert als Co-Investor mittelbar in fünf neu zu errichtende Logistikimmobilien, die im Großraum von Austin, Texas, USA, gelegen sind und an mehrere Mieter aus dem Bereich Logistik-, Industrie- und Light Industrial vermietet werden sollen (nachfolgend „Anlageobjekte“). Die Anlageobjekte sollen in zwei Bauphasen auf einem insgesamt rd. 2,65 Mio. Square-Foot (nachfolgend „SF“; im deutschen Quadratfuß: 1 SF entspricht rd. 0,09 m<sup>2</sup>; 2,65 Mio. entsprechen rd. 245.900 m<sup>2</sup>) großen Grundstück errichtet werden. Gemäß der aktuellen Planung sollen in einem ersten Bauabschnitt auf einem rd. 1,17 Mio. SF (rd. 108.800 m<sup>2</sup>) großen Teilgrundstück zwei Gebäude errichtet werden (nachfolgend „erste Bauphase“). Die Bauarbeiten für die zwei neu zu errichtenden Logistikimmobilien der ersten Bauphase haben im April 2024 begonnen und sollen im April 2025 abgeschlossen sein. Im Rahmen des zweiten Bauabschnitts sollen auf einem rd. 1,48 Mio. SF (rd. 137.100 m<sup>2</sup>) großen Teilgrundstück drei weitere Gebäude errichtet werden (nachfolgend „zweite Bauphase“). Die Bauarbeiten für die drei neu zu errichtenden Logistikimmobilien der zweiten Bauphase sollen voraussichtlich im Januar 2025 beginnen und im Dezember 2025 abgeschlossen sein.

Die Anlagestrategie des Investmentfonds besteht darin, sich als Co-Investor an den Anlageobjekten als Mehrheitsgesellschafter zu beteiligen und das Co-Investment bis zum Ende der Laufzeit des Investmentfonds zu halten. Zum Ende der Laufzeit des Investmentfonds ist vorgesehen, die Anlageobjekte zu veräußern und den prognostizierten Veräußerungsgewinn (nach Abzug der anfallenden Kosten und Steuern) an die Anleger des Investmentfonds auszusütten.





**DENVER**

**NEW YORK**

**AUSTIN**

EXEMPLARISCHE ILLUSTRATION



EXEMPLARISCHE ILLUSTRATIONEN

# INVESTITIONSSTANDORT

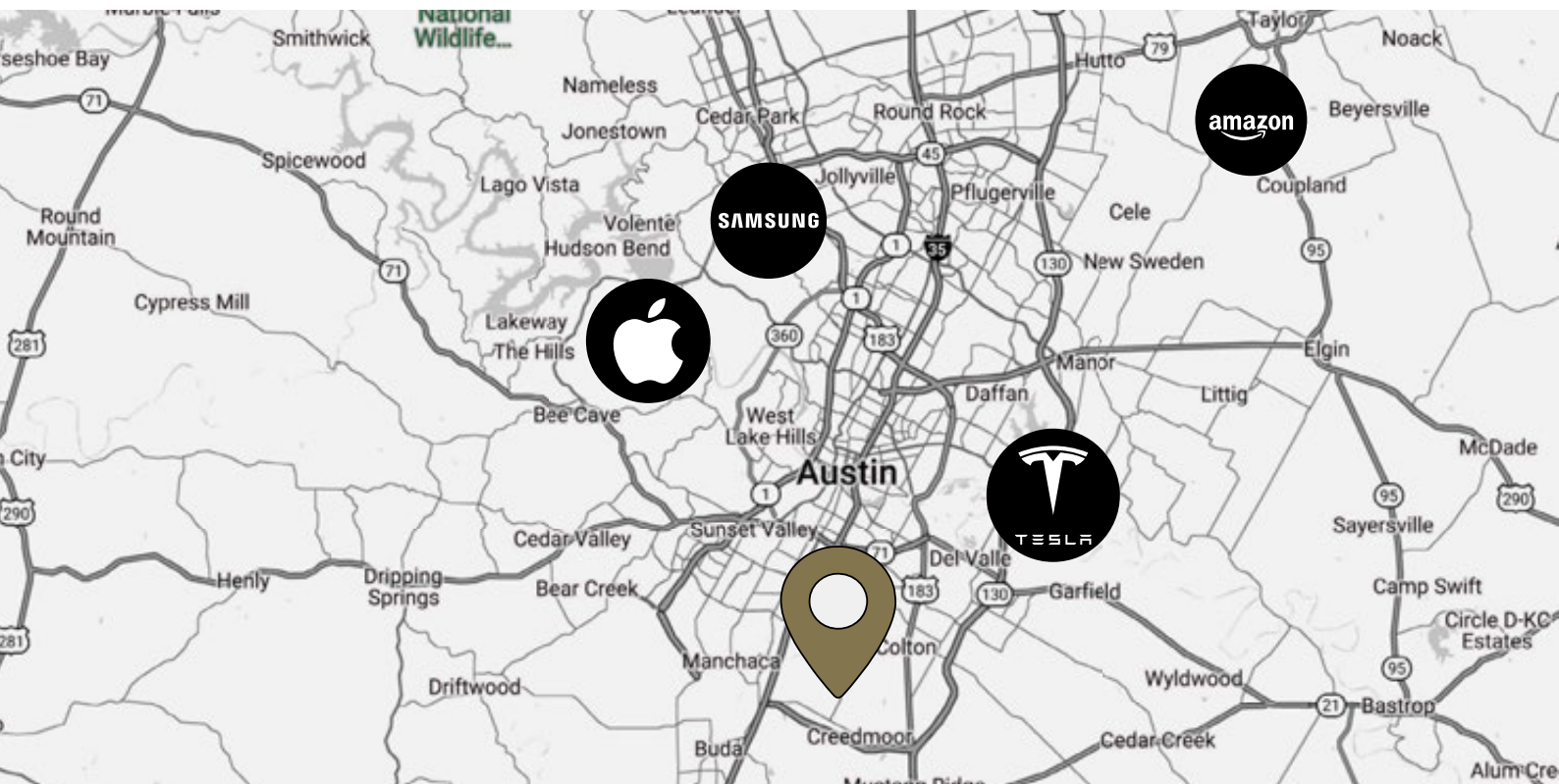
## STANDORT DER ANLAGEOBJEKTE

Der Standort der Anlageobjekte befindet sich in der Metropolregion Austin-Round Rock (nachfolgend „Metropolregion“) im Bundesstaat Texas, USA, rd. 19,0 Kilometer südlich des Stadtzentrums von Austin in Creedmor, Travis County, Texas, einem Vorort von Austin.

Der Standort der Anlageobjekte eignet sich ideal, um für die potenziellen Mieter einen optimalen Flächenmix abzubilden und neben klassischen Logistikflächen auch Nutzungskonzepte im Bereich Industrie und Light Industrial<sup>1</sup> anbieten zu können. Die Anlageobjekte können damit nicht nur von Logistikunternehmen genutzt werden, sondern auch von der verarbeitenden Industrie. Dadurch kann der zukünftige Mietermix noch diversifizierter dargestellt und zwei der drei wichtigsten Wirtschaftszweige der Region, nämlich wissenschaftliche und technische Dienstleistungen sowie der Einzelhandel, direkt miteinbezogen werden.

Die Anlageobjekte liegen in unmittelbarer Nähe zu zwei wichtigen Hauptverkehrsadern der Region. Über den unmittelbar südlich der Anlageobjekte gelegenen State Highway SH-45 kann die westlich der Anlageobjekte gelegene Interstate I-35 und der östlich der Anlageobjekte gelegene Highway US-183 erreicht werden. Die Interstate I-35 und der Highway US-183 verbinden den Norden und den Süden der USA. Mit dem Auto kann über die Interstate I-35 das Stadtzentrum von Austin in rd. 20 Minuten, die Stadt Dallas in rd. drei Stunden und die Stadt San Antonio in rd. einer Stunde erreicht werden.

Über den State Highway SH-45 kann die Stadt Houston in rd. drei Stunden erreicht werden. Die Anlageobjekte befinden sich zudem rd. 21,4 Kilometer vom Flughafen Austin-Bergstrom International Airport entfernt, welcher in rd. 20 Minuten erreicht werden kann.



<sup>1</sup>Light Industrial Immobilien zeichnen sich durch ihre zentrumsnahe bzw. verkehrsgünstige Lage und ihr flexibles Flächennutzungskonzept aus. Neben Büroflächen verfügen diese auch über einen signifikanten Anteil an Hallen- oder Produktionsflächen mit überdurchschnittlicher Raumhöhe bzw. Traglast.



Austin und auch die gesamte Metropolregion verzeichnen aufgrund der boomenden Technologie-Industrie ein rasantes Wachstum. Dies brachte der Region auch den Spitznamen „Silicon Hills“ ein. Der Boom begann u. a. mit der Gründung des Technologie-Unternehmens Dell in der Stadt Round Rock und zog in den letzten Jahrzehnten weitere Technologie-Unternehmen wie Oracle, den IT-Konzern Hewlett Packard Enterprise (HPE) sowie auch Tesla, Samsung oder Apple aus dem Silicon Valley nach Austin. So führte die Zuwanderung von Technologie-Unternehmen in den letzten Jahrzehnten u. a. auch dazu, dass nicht nur zahlreiche Arbeitsplätze geschaffen wurden, sondern auch die Zulieferung und der Transport von Waren ein essenzieller Bestandteil der regionalen Wirtschaft wurde.

Eine Marktuntersuchung des Immobiliendienstleistungsunternehmens CBRE Group, Inc. ergab, dass der Südosten die Top-Region in den USA für die zukünftige Expansion im Logistikmarkt ist. Das Bevölkerungswachstum und der Anstieg der Importe aus Mexiko treiben die Nachfrage in den texanischen Märkten an, sodass San Antonio und Austin auch im Jahr 2024 zu den Top-Wachstumsmärkten im Bereich Logistik in den USA zählen werden.

## REGION UND WIRTSCHAFT AUSTIN

Austin ist die Hauptstadt des US-Bundesstaates Texas und belegte mit einer geschätzten Einwohnerzahl von rd. 974.500 im Jahr 2022 Platz zehn unter den bevölkerungsreichsten Städten der USA. Seit 2010 ist sie eine der am schnellsten wachsenden Großstädte der USA. Die Stadt Austin ist das kulturelle und wirtschaftliche Zentrum der Metropolregion, die im Jahr 2022 eine geschätzte Einwohnerzahl von rd. 2,42 Mio. umfasste.

Die Wurzeln des Technologiestandorts Austin, lassen sich bis in die 1960er Jahre zurückverfolgen, als Tracor (heute BAE Systems), ein großer Auftragnehmer für Verteidigungselektronik, 1962 seinen Betrieb in der Stadt aufnahm. IBM folgte 1967 und eröffnete eine Fabrik zur Herstellung seiner Selectric-Schreibmaschinen. Texas Instruments ließ sich zwei Jahre später in Austin nieder, Motorola (heute NXP Semiconductors) begann 1974 mit der Herstellung von Halbleiterchips. BAE Systems, IBM und NXP Semiconductors haben nach wie vor Standorte und Produktionsstätten in Austin. Eine Reihe von Fortune-500-Unternehmen (jährlich erscheinende Liste der 500 umsatzstärksten Unternehmen der Welt) haben ihren Hauptsitz oder regionale Niederlassungen in der Metropolregion, darunter 3M, Advanced Micro Devices (AMD), Amazon, Apple, Dell, Facebook (Meta), Google, IBM, Intel, NXP Semiconductors, Oracle, Tesla, Texas Instruments und Whole Foods Market.

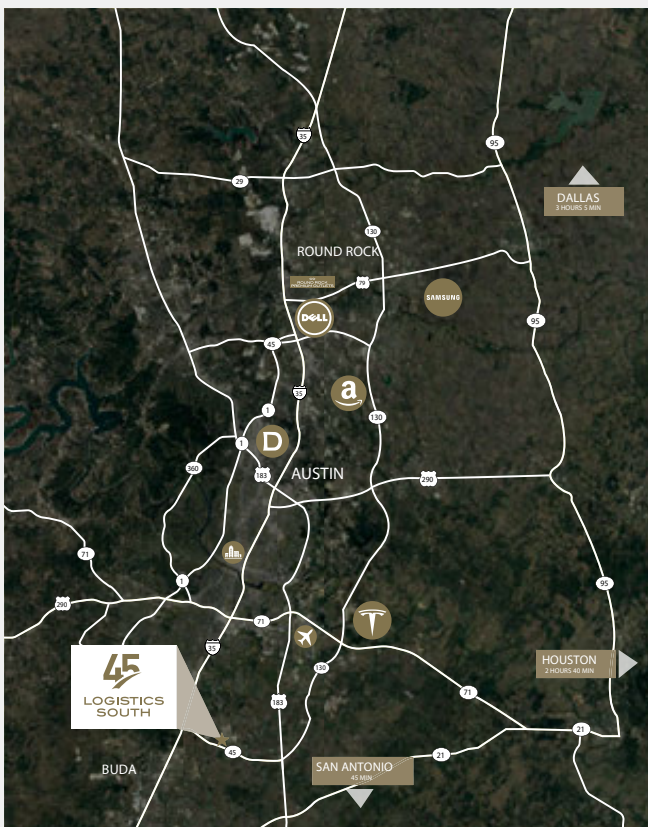
Die drei wichtigsten Wirtschaftszweige in der Metropolregion sind wissenschaftliche und technische Dienstleistungen, Gesundheits- und Sozialwesen sowie Einzelhandel, in denen zusammen rd. 33,0 % der berufstätigen Bevölkerung beschäftigt sind. Die drei größten Arbeitgeber der Metropolregion im Jahr 2023 waren H-E-B (Lebensmitteleinzelhandel) mit rd. 23.000 Beschäftigten, Ascension Seton (Gesundheitswesen) mit rd. 14.850 Beschäftigten und Dell Technologies (Hersteller von Computern und Speichersystemen) mit rd. 13.000 Beschäftigten. Zudem hat Apple Inc. im Jahr 2019 den ersten Spatenstich für einen neuen Bürocampus im Norden von Austin getätigt, an dem bereits rd. 7.000 Menschen beschäftigt sind. Der Campus soll bis zum Jahr 2025 um weitere 15.000 Arbeitsplätze erweitert werden, was Apple zum größten Arbeitgeber der Region machen könnte. Seit dem Jahr 2022 betreibt zudem Tesla mit anfänglich rd. 5.000 Beschäftigten, neben den Autoherstellern Toyota und Navistar, die dritte Fabrik zur Herstellung von Kraftfahrzeugen in der Metropolregion. Im Jahr 2023 arbeiteten bereits über 12.000 Beschäftigte in der Metropolregion bei Tesla. In der Gigafabrik von Tesla wird das Model Y hergestellt. Seit dem Jahr 2023 verhandelt Tesla zudem mit dem Bundesstaat Texas über eine Erweiterung der Fabrikfläche um weitere rd. 1,7 Mio. SF (rd. 157.900 m<sup>2</sup>). Für das vierte Quartal 2024 wird außerdem erwartet, dass Samsung seine aktuell im Bau befindliche Halbleiterfabrik im Nordosten von Austin in Betrieb nehmen wird. An dem neuen Hightech-Standort von Samsung sollen weitere rd. 1.800 Arbeitsplätze entstehen.



# INVESTITIONSSTANDORT

Austin beheimatet die University of Texas, die mit über 51.000 Studenten eine der größten Universitäten der USA ist und zu den besten öffentlichen Hochschulen des Landes zählt. Als führende texanische Forschungsuniversität wirbt die University of Texas jährlich mehr als 650 Mio. USD für ihre Forschungsarbeiten ein. Die Universität bietet unzählige Möglichkeiten für Künstler, Wissenschaftler, Sportler, Ärzte, Unternehmer und Ingenieure und bildet somit die Schnittstelle zur Regionalwirtschaft und trägt zur langfristigen Bindung der Studierenden in der Region bei. Zu den bekanntesten privaten Hochschulen in Austin zählen die Concordia University und Saint Edward's University.

Durch das Wirtschaftswachstum und die Ansiedlung von Technologie-Unternehmen in den letzten Jahrzehnten, stiegen sowohl die Anzahl der beschäftigten Personen als auch die Bevölkerungszahl der Metropolregion stark an. Vor allem in den Bereichen des verarbeitenden Gewerbes, wie z. B. in der Automobil- oder Halbleiterindustrie, aber auch dem Lebensmitteleinzelhandel und dem stetig wachsenden Onlinehandel, steigt die Nachfrage nach zusätzlicher Logistikinfrastruktur in der Metropolregion stark an.



## FAHRZEITEN



4 MIN  
TOLL 130/HWY 45



3 MIN  
INTERSTATE 35



18 MIN  
AUSTIN-BERGSTROM  
AIRPORT



20 MIN  
DOWNTOWN  
AUSTIN



25 MIN  
DELL  
TECHNOLOGIES



15 MIN  
TESLA GIGA  
FACTORY



28 MIN  
SAN MARCOS



1 STD 15 MIN  
SAN ANTONIO

Die Anlageobjekte sind gut an die vorhandene Infrastruktur angeschlossen, da neben der Stadt Austin auch der internationale Flughafen sowie die wichtigsten Verkehrsknotenpunkte der Metropolregion über die Interstate I-35 und den Highway US-183 erreicht werden können. Somit können auch die größten Städte in Texas, wie Dallas, Houston oder San Antonio, innerhalb einer Fahrzeit von rund ein bis drei Stunden erreicht werden. Gleichzeitig hat Austin eine laufende Zugverbindung die den Norden und Süden sowie die Westküste miteinander verbindet. Die vorhandene Infrastruktur eignet sich damit besonders zur Verteilung von Gütern in der Metropolregion sowie im Gebiet des Bundesstaates Texas.

## LOGISTIKMARKT IN AUSTIN

Die starke Nord-Süd-Wanderung in den USA, die Zunahme des Onlinehandels und der Bedarf an Lösungen für die „Logistik der letzten Meile“ (Bezeichnung für den letzten Transport zur Haustür des Kunden) und „Same Day Delivery“ haben lukrative Möglichkeiten für die Entwicklung oder den Erwerb von Logistikimmobilien in schnell wachsenden Großstadtmärkten eröffnet. Austin profitiert in diesem Zusammenhang von einer signifikanten Zuwanderung und damit von einem signifikanten Bevölkerungswachstum, insbesondere bei der Gruppe der Millennials.

Diese strukturellen Veränderungen führen zu einer noch nie dagewesenen Nachfrage nach Wohnraum, Logistik, Lebensmittel Dienstleistungen, Bildung und dem Bedarf an entsprechender Infrastruktur. In den letzten fünf Jahren hat der Logistikmarkt eine positive Entwicklung erfahren, die durch die zunehmende Verbreitung des Onlinehandels beschleunigt wurde, bei dem unter anderem die Nähe zum Verbraucher eine wichtige Rolle spielt. Die Nachfrage nach Logistikdienstleistungen übersteigt weiterhin das Angebot in den am schnellsten wachsenden Ballungsräumen, wobei der Mangel an verfügbaren Flächen zu einem erheblichen kurzfristigen Mietwachstum und einem rekordverdächtig niedrigen Leerstand in gut angebundenen strategischen Lagen beiträgt. Makroökonomische Faktoren, die Anforderungen der Mieter, der Bedarf an Lieferungen auf der letzten Meile<sup>2</sup> und die rasante Entwicklung der Technologie werden die Nachfrage und die Gestaltung der Lagerflächen wahrscheinlich verändern, so dass Neubauten mit einer einfacheren Bauausführung einen höheren Stellenwert erhalten als bei anderen Immobilientypen.

## POSITIVER TREND

Der Logistikmarkt in der Metropolregion zeigt eine positive Entwicklung mit einem stetigen Anstieg der vermietbaren Logistikfläche. Zum Jahresende 2023 betrug der Flächenbestand rund 134.663.800 SF (rd. 12.510.600 m<sup>2</sup>), und bis Ende 2024 wird ein weiterer Anstieg erwartet. Auch für das Jahr 2025 wird ein Zuwachs prognostiziert. Obwohl die Anzahl der Fertigstellungen in den kommenden Jahren voraussichtlich geringer ausfallen wird, bleibt die Nachfrage nach Logistikflächen stark. Im vierten Quartal 2023 wurden deutlich mehr Logistikflächen fertiggestellt als im vorherigen Quartal, und auch für das Jahr 2024 wird eine erhebliche Anzahl an Fertigstellungen erwartet, allerdings leicht rückläufig im Vergleich zum Vorjahr. Es wird erwartet, dass die Neubaufertigstellungen im Jahr 2025 gegenüber dem Jahr 2024 deutlich rückläufig sein werden.

Die Nachfrage nach Logistikflächen bleibt robust, was sich im vierten Quartal 2023 in einer positiven Nettoabsorption<sup>3</sup> widerspiegelt. Diese stieg im Vergleich zum vorherigen Quartal und wird auch für die Jahre 2024 und 2025 weiterhin positiv erwartet. Die anhaltend starke Nachfrage zeigt, dass mehr Flächen belegt werden als aufgegeben, was den positiven Trend auf dem Logistikmarkt der Metropolregion unterstreicht.

Die Belegungsrate in der Metropolregion ist auf einem hohen Stand und lag im Jahr 2023 bei rd. 90,5 %. Für die Jahre 2024 und 2025 wird mit einem Rückgang der Belegungsrate auf 87,0 % bzw. 87,7 % gerechnet, was unter anderem an den zuvor genannten hohen Niveaus an Fertigstellungszahlen von Logistikimmobilien liegt. Es wird erwartet, dass die Belegungsrate in den danach folgenden Jahren wieder steigen wird. Besonders für qualitative hochwertige Logistikimmobilien mit flexiblen Flächennutzungskonzepten der Klasse A wird die Nachfrage in den nächsten Jahren weiterhin hoch sein.

Die Angebotsmieten für verschiedene Arten von Logistikimmobilien in der Metropolregion zeigen eine positive Tendenz. Light Industrial Immobilien mit Büroflächen erzielten im vierten Quartal 2023 die höchsten Mieten, gefolgt von klassischen Logistikimmobilien und Industrieimmobilien. Insgesamt lag die gemischte Angebotsmiete Ende 2023 leicht höher als im Vorquartal und im Vorjahr. Für Ende 2024 wird ein weiterer leichter Anstieg der

<sup>2</sup> Logistik der letzten Meile – Bezeichnung für den letzten Transport zur Haustür des Kunden.

<sup>3</sup> Nettoabsorption – Differenz der belegten Fläche am Ende des Betrachtungszeitraumes und der belegten Fläche zu Beginn des Betrachtungszeitraumes.

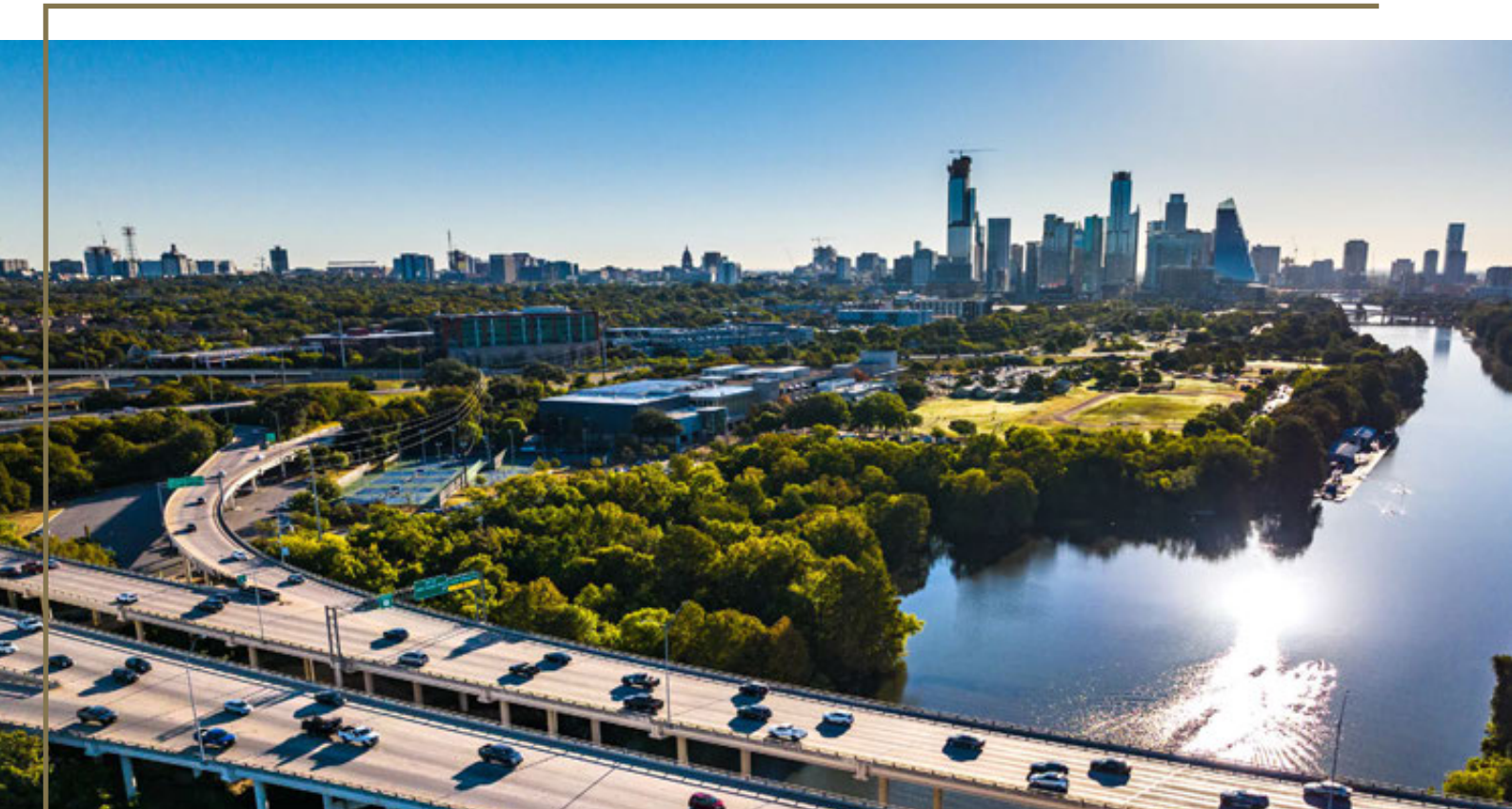
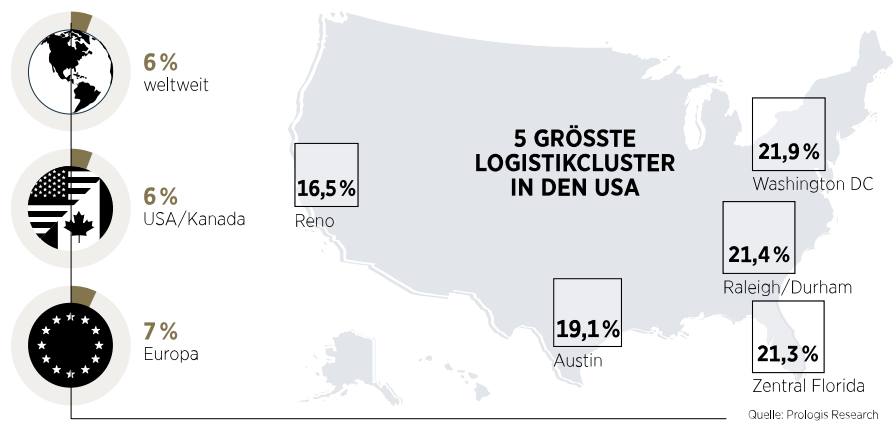
# INVESTITIONSSTANDORT

Angebotsmieten prognostiziert, und auch für 2025 wird eine ähnliche Tendenz erwartet. Der gesamte Industrie- und Logistikmarkt der Metropolregion bleibt stabil. Aufgrund der positiven Absorptionstendenzen und des begrenzten Neubauangebots wird erwartet, dass sich die stabile Belegungssituation in den nächsten Jahren fortsetzen wird.

In der Metropolregion weist der gesamte Industrie- und Logistikmarkt ein stabiles Niveau auf. In Anbetracht der jüngsten Absorptionstendenzen und des weiterhin begrenzten Zuwachses an Industrie- und Logistikneubauten, wird dies in den nächsten Jahren auch weiterhin zu einer stabilen Belegungssituation für Industrie- und Logistikimmobilien führen.

## Mieten legen zu

Wachstum der Miete im Vergleich zum Vorjahr, 2023



# ANLAGEOBJEKTE

## ANLAGEOBJEKTE

Die Anlageobjekte auf einem Grundstück von insgesamt rd. 2,65 Millionen SF (rd. 245.900 m<sup>2</sup>) werden in zwei Bauphasen entwickelt.



In der ersten Bauphase werden auf einem Teilgrundstück von rd. 1,17 Millionen SF (rd. 108.800 m<sup>2</sup>) zwei Logistikimmobilien errichtet. Diese Bauarbeiten begannen im April 2024 und sollen im April 2025 abgeschlossen sein. Die beiden Gebäude bieten moderne Logistikflächen der Klasse A, mit insgesamt rd. 389.200 SF (rd. 36.100 m<sup>2</sup>) vermietbarer Fläche, und sind optimal für das Be- und Entladen von Waren konzipiert. Die Objektgesellschaft der ersten Bauphase hat am 22. Februar 2024 mit Rosenberger Construction LLC (nachfolgend „Generalunternehmer“) einen Generalunternehmervertrag für die schlüsselfertige Errichtung der zwei Logistikimmobilien abgeschlossen. Auf Basis der festgelegten Bauausführung und der damit zusammenhängenden Bauleistungen wurde mit dem Generalunternehmer ein garantierter Höchstbetrag für die schlüsselfertige Errichtung der beiden Logistikimmobilien in Höhe von rd. 29 Mio. USD vereinbart.

Die Objektgesellschaft für die erste Bauphase hat zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bereits eine Fremdfinanzierung in Höhe von 31,0 Mio. USD aufgenommen, vereinbart ist eine feste Verzinsung von 7,06 % p.a.. Die Fremdfinanzierung soll aus dem Verkaufserlös der Anlageobjekte zurückgeführt werden.

In der zweiten Bauphase, die im Januar 2025 beginnt und im Dezember desselben Jahres abgeschlossen sein soll, werden auf einem weiteren Teilgrundstück von rd. 1,48 Millionen SF (rd. 137.100 m<sup>2</sup>) drei zusätzliche Logistikgebäude gebaut. Diese Gebäude werden ebenfalls eingeschossig sein und ähnliche Merkmale wie die der ersten Phase aufweisen, darunter Kippwände aus Beton und eine hohe Anzahl an Verladetoren. Die größte dieser Einheiten wird über eine vermietbare Fläche von rd. 362.000 SF (rd. 33.600 m<sup>2</sup>) verfügen. Die Objektgesellschaft der zweiten Bauphase soll bis zum Baubeginn, der im Januar 2025 geplant ist, einen Generalunternehmervertrag abschließen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospekts hat die Objektgesellschaft noch keinen Generalunternehmervertrag abgeschlossen. Derzeit ist vorgesehen den Generalunternehmer der ersten Bauphase auch für die Errichtung der drei Logistikimmobilien der zweiten Bauphase zu beauftragen. Für die Leistungen des Generalunternehmers im Zusammenhang mit der Errichtung der drei Immobilien ist auf Basis der derzeitigen Planungen zur Bauausführung und der damit zusammenhängenden Bauleistungen geplant einen garantierten Höchstbetrag in Höhe von rd. 40,4 Mio. USD vertraglich festzulegen.

# ANLAGEOBJEKTE

Die Objektgesellschaft für die zweite Bauphase, soll prognosegemäß eine Fremdfinanzierung in Höhe von rd. 42,0 Mio. USD aufnehmen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung liegt noch keine Konditionenvereinbarung vor, und es wurde noch kein Darlehensvertrag abgeschlossen. In der Prognose wurde für die Fremdfinanzierung der zweiten Bauphase eine variable Verzinsung mit einem Mindestzinssatz in Höhe von 4,25 % p. a. zzgl. einer Marge in Höhe von 5,0 % p. a. kalkuliert (9,25 % p.a.).

Die Fremdfinanzierung soll aus dem Verkaufserlös der Anlageobjekte zurückgeführt werden.

BAUABSCHNITT 1	LOGISTIKIMMOBILIE 1	LOGISTIKIMMOBILIE 2
Vermietbare Fläche*	188.600 SF (rd. 17.500 m <sup>2</sup> )	200.600 SF (rd. 18.600 m <sup>2</sup> )
Verladetore*	56	53
PKW-Parkplätze*	305	290
LKW-Stellplätze*	34	35
Qualitätsstandard	Logistikimmobilie der Klasse A.	Logistikimmobilie der Klasse A.
Zielgruppe Mieter	Das Gebäude ist ideal für das Be- und Entladen von Waren aus einem LKW-Anhänger und somit für Logistikmieter, die häufig Waren verladen müssen um anschließend die Auslieferung der Waren auf der Kurzdistanz abzuwickeln, d. h. Mieter aus dem Bereich Logistik oder Light Industrial.	Das Gebäude ist eignet sich ideal für das Be- und Entladen von Waren aus einem LKW-Anhänger und somit für Logistikmieter, die häufig Waren verladen müssen, um danach die Auslieferung der Waren auf der Kurzdistanz abzuwickeln.



BAUABSCHNITT 2	LOGISTIKIMMOBILIE 3	LOGISTIKIMMOBILIE 4	LOGISTIKIMMOBILIE 5
Vermietbare Fläche*	362.000 SF (rd. 33.600 m <sup>2</sup> )	66.300 SF (rd. 6.160 m <sup>2</sup> )	77.900 (rd. 7.200 m <sup>2</sup> )
Verladetore*	88	21	23
PKW-Parkplätze*	234	101	101
LKW-Stellplätze*	94	keine	keine
Qualitätsstandard	Logistikimmobilie der Klasse A.	Logistikimmobilie der Klasse A.	Logistikimmobilie der Klasse A.
Zielgruppe Mieter*	Das Gebäude ist ideal für das Be- und Entladen von Waren aus einem LKW-Anhänger und somit für Logistikmieter, die häufig Waren verladen müssen, um danach die Auslieferung der Waren auf der Kurzdistanz abzuwickeln, d. h. Mieter aus dem Bereich Logistik, Industrie oder Light Industrial.	Aufgrund der Bauweise eignet sich Gebäude für Mieter, die angelieferte Waren endmontieren sowie verladen müssen, um ihre Produkte auf der Kurzdistanz auszuliefern, d. h. Mieter aus dem Bereich Light Industrial.	Das Gebäude eignet sich ebenfalls für Mieter, die angelieferte Waren endmontieren sowie verladen müssen, um ihre Produkte auf der Kurzdistanz ausliefern zu können, d. h. Mieter aus dem Bereich Light Industrial.

Die fünf Logistikimmobilien sind ideal für Logistikmieter - d. h. Mieter aus dem Bereich Logistik, Industrie oder Light Industrial, die eine effiziente Distribution und kurze Lieferwege benötigen. Die Gebäude bieten eine beträchtliche Anzahl an Parkplätzen für PKW- und LKW-Anhänger, das macht die Standorte besonders attraktiv für Unternehmen, die eine hochwertige Infrastruktur für schnelle Lieferdienste und effiziente Logistikprozesse suchen. Die strategische Lage und die hochwertige Bauweise machen diese Objekte zu einem zentralen Knotenpunkt für fortschrittliche Logistiklösungen in Austin.



\* **Hinweis:** Hierbei handelt es sich um rd. bzw. ca. Angaben.

# INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPLAN

Die Zahlen basieren auf Erfahrungswerten der KVG hinsichtlich bereits durch die DEUTSCHE FINANCE GROUP platzierter geschlossener Investmentvermögen, berücksichtigen bestehende Verträge und die zugrunde liegenden Annahmen. Alle nachfolgend aufgeführten Beträge sind von dem Kommanditkapital des Investmentfonds nach Abschluss der Beitrittsphase abhängig und unterliegen daher Änderungen. Der Investitions- und Finanzierungsplan geht von einem planmäßigen Kommanditkapital des Investmentfonds in Höhe von 53,5 Mio. USD aus. Das sich daraus ergebende investierbare Kapital wird vollumfänglich für die Investition in die Anlageobjekte eingesetzt. Die KVG beabsichtigt, den Investmentfonds ausschließlich über das Kommanditkapital zu finanzieren. Die nachfolgende Übersicht stellt die voraussichtliche Mittelherkunft und Mittelverwendung bei Erreichen des planmäßigen Kommanditkapitals ohne die laufenden Kosten und Vergütungen dar.

INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPLAN	PROGNOSE	ABSOLUT IN USD*	IN % DES GESELLSCHAFTS-KAPITALS ZZGL. AUSGABEAUFSCHLAG*	IN % DES GESELLSCHAFTS-KAPITALS OHNE AUSGABEAUFSCHLAG*
<b>A. MITTELVERWENDUNG</b>				
<b>I. INVESTITION</b>				
1. Anlageobjekte inkl. Anschaffungsnebenkosten		45.500.000	81,00 %	85,05 %
<b>Zwischensumme Investition</b>		<b>45.500.000</b>	<b>81,00 %</b>	<b>85,05 %</b>
<b>II. INITIALKOSTEN</b>				
1. Eigenkapitalvermittlung (inkl. Ausgabeaufschlag)		6.687.500	11,90 %	12,50 %
2. Konzeption, Prospektierung		1.717.350	3,06 %	3,21 %
3. Marketing		636.650	1,13 %	1,19 %
4. Haftung, Geschäftsführung		160.500	0,29 %	0,30 %
<b>Zwischensumme Initialkosten</b>		<b>9.202.000</b>	<b>16,38 %</b>	<b>17,20 %</b>
<b>III. LIQUIDITÄTSRESERVE</b>		1.473.000	2,62 %	2,75 %
<b>Summe Mittelverwendung</b>		<b>56.175.000</b>	<b>100,00 %</b>	<b>105,00 %</b>
<b>B. MITTELHERKUNFT</b>				
<b>I. KOMMANDITKAPITAL</b>		53.500.000	95,24 %	100,00 %
<b>II. FREMDKAPITAL</b>		0	0 %	0 %
<b>III. AUSGABEAUFSCHLAG</b>		2.675.000	4,76 %	5,00 %
<b>Summe Mittelherkunft</b>		<b>56.175.000</b>	<b>100,00 %</b>	<b>105,00 %</b>

**Hinweis:** In dieser Tabelle wird der Zeitraum vom Vertriebsbeginn bis zum Ende der Beitrittsphase (voraussichtlich 31.12.2024) betrachtet, in der bei prognosegemäßem Verlauf ein Kommanditkapital des Investmentfonds von 53,5 Mio. USD platziert und von den Anlegern eingezahlt wird. In dieser Darstellung werden die laufenden Kosten nicht berücksichtigt, da sie der Nutzungsphase zuzuordnen sind. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

\* Alle Werte sind gerundet und jeweils inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer ausgewiesen.



# AUSZAHLUNG

Die Auszahlungen an die Anleger sollen grundsätzlich erst zum Ende der Laufzeit des Investmentfonds im Rahmen der Liquidation des Investmentfonds erfolgen. Laufende Auszahlungen an die Anleger während der Laufzeit des Investmentfonds sind nicht vorgesehen.

Es wird ein Gesamtmittelrückfluss von rd. 122 %\* der Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag; nach US-Steuern) prognostiziert. In Deutschland sind die Einkünfte von der Besteuerung unter Progressionsvorbehalt freigestellt. Die verfügbare Liquidität des Investmentfonds, die nicht für Investitionen verwendet wird, bzw. als Liquiditätsreserve vorgesehen ist, soll an die Anleger ausgeschüttet werden.

Durch Veränderungen u. a. der Nettomieteinnahmen und der Verkaufsfaktoren gegenüber dem mittleren (Basis)Szenario ergibt sich im pessimistischen Szenario ein rd. 12 % niedrigerer prognostizierter Gesamtrückfluss von rd. 107 % der Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) und im optimistischen Szenario ein um rd. 12 % höherer Gesamtmittelrückfluss von rd. 137 % der Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) jeweils nach Steuern in USA, aber vor Steuern in Deutschland.

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.

\* **Hinweis:** Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

# KOSTEN

Die ausführliche und vollständige Darstellung und Erläuterung der mit dem Investmentfonds verbundenen Vergütungen und Kosten, sowie der von der AIF-KVG gezahlten Provisionen ist dem Verkaufsprospekt, Kapitel „9. Investition und Finanzierung, Kosten“ zu entnehmen.

Einzelfallbedingt können dem Anleger eigene Kosten aus Anlass seiner Beteiligung an dem Investmentfonds entstehen, wie z. B. bei einer Eintragung ins Handelsregister, bei Erwerb, Übertragung oder Veräußerung des Anteils oder bei der Ausübung von Mitbestimmungs- und Kontrollrechten.

## INITIALKOSTEN

Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 16,38 % des Ausgabepreises. Dies entspricht 17,20 % der gezeichneten Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag).

## GESAMTKOSTENQUOTE

Die prognostizierte Gesamtkostenquote beläuft sich laut Prognose auf bis zu rd. 3,36 % p. a. des Nettoinventarwerts. Bei der hier ausgewiesenen Gesamtkostenquote handelt es sich um eine Kostenschätzung. Die Gesamtkostenquote kann von Jahr zu Jahr deutlich schwanken.

**Hinweis:** Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.



# ECKDATEN DES BETEILIGUNGSANGEBOTS

FONDSTYP	Geschlossener Publikums-AIF/Alternativer Investmentfonds („AIF“)
ANLEGERKREIS	Das Beteiligungsangebot richtet sich vornehmlich an Privatanleger, für die Vermögensbildung und Vermögensoptimierung, mit einem mittelfristigen Anlagehorizont von Interesse ist.
NAME DES ALTERNATIVEN INVESTMENTFONDS	DF Deutsche Finance Investment Fund 24 – Club Deal US Logistik – GmbH & Co. geschlossene InvKG („Investmentfonds“)
ANLAGEOBJEKTE DES INVESTMENTFONDS	<p>Der Investmentfonds investiert als Co-Investor mittelbar als Mehrheitsgesellschafter in fünf neu zu errichtende Logistikimmobilien, die an der Wright Road in Creedmoor im Großraum von Austin, Texas, USA, belegen sind und an mehrere Mieter aus dem Bereich Logistik-, Industrie- und Light Industrial vermietet werden sollen (nachfolgend „Anlageobjekte“).</p> <p>Die Anlageobjekte sollen in zwei Bauphasen auf einem insgesamt rd. 2,65 Mio. Square-Feet („SF“) (rd. 245.900 m<sup>2</sup>) großen Grundstück errichtet werden. Gemäß der aktuellen Planung sollen in einem ersten Bauabschnitt auf einem rd. 1,17 Mio. SF (rd. 108.800 m<sup>2</sup>) großen Teilgrundstück zwei Gebäude errichtet werden (nachfolgend „erste Bauphase“). Die Bauarbeiten für die zwei neu zu errichtenden Logistikimmobilien der ersten Bauphase haben im April 2024 begonnen und sollen im April 2025 abgeschlossen sein.</p> <p>Im Rahmen des zweiten Bauabschnitts sollen auf einem rd. 1,48 Mio. SF (rd. 137.100 m<sup>2</sup>) großen Teilgrundstück drei weitere Gebäude errichtet werden (nachfolgend „zweite Bauphase“). Die Bauarbeiten für die drei neu zu errichtenden Logistikimmobilien der zweiten Bauphase sollen voraussichtlich im Januar 2025 beginnen und im Dezember 2025 abgeschlossen sein.</p>
ANLAGEZIEL	Das Anlageziel des Investmentfonds einschließlich der finanziellen Ziele ist, dass die Anleger in Form von Auszahlungen (inklusive Kapitalrückzahlung) an den laufenden Ergebnissen aus der Vermietung der Logistikimmobilien sowie an den Erlösen aus der Veräußerung der Logistikimmobilien anteilig partizipieren.
GEPLANTES KOMMANDITKAPITAL*	Es ist beabsichtigt, das Kommanditkapital des Investmentfonds während der Beitrittsphase schrittweise auf plangemäß 53,5 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.
MINDESBETRAG DER KOMMANDITEINLAGE	Die gezeichnete Kommanditeinlage soll für jeden Anleger 25.000 USD betragen, mindestens beträgt sie jedoch 10.000 USD. Die gezeichnete Kommanditeinlage muss durch 1.000 USD ohne Rest teilbar sein.

\* Fondswährung: US-Dollar („USD“).

<b>AUSGABEAUFSCHLAG (AGIO)</b>	Bis zu 5 % der gezeichneten Kommanditeinlage.
<b>BEITRITTSPHASE</b>	Bis zum 31.12.2024. Die Komplementärin ist berechtigt, die Beitrittsphase bis längstens zum 30.06.2025 zu verlängern.
<b>EINZAHLUNG DER GEZEICHNETEN KOMMANDITEINLAGE</b>	Der Gesamtbetrag der gezeichneten Kommanditeinlage zzgl. Ausgabeaufschlag ist innerhalb von 14 Tagen nach Zugang des Begrüßungsschreibens des Investmentfonds zu zahlen.
<b>LAUFZEIT</b>	Befristete Laufzeit bis zum 30.06.2027 mit Verlängerungsoption, um insgesamt bis zu zwei Jahre.
<b>PROGNOSTIZIERTER GESAMTMITTELRÜCKFLUSS</b>	<p>Rund 122 % der Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag; nach US-Steuern. In Deutschland Freistellung der Einkünfte von der Besteuerung unter Progressionsvorbehalt) <b>PROGNOSE</b></p> <p>Die verfügbare Liquidität des Investmentfonds, die nicht für Investitionen verwendet wird bzw. als Liquiditätsreserve vorgesehen ist, soll an die Anleger ausgeschüttet werden.</p> <p>Durch Veränderungen u. a. der Nettomieteinnahmen und der Verkaufsfaktoren gegenüber dem mittleren (Basis)Szenario ergibt sich im pessimistischen Szenario ein um rd. 12 % niedrigerer prognostizierter Gesamtrückfluss von rd. 107 % der Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) und im optimistischen Szenario ein um rd. 12 % höherer Gesamtmittelrückfluss von rd. 137 % der Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) jeweils nach Steuern in USA. Bei den dargestellten Szenarien handelt es sich um eine Schätzung der zukünftigen Wertentwicklung, die auf Basis von Veränderungen u. a. der Nettomieteinnahmen und der Verkaufsfaktoren erfolgt und kein exakter Indikator ist. Wie viel der Anleger wirklich erhält, hängt davon ab, wie sich der Markt entwickelt und wie lange die Beteiligung gehalten wird. Die Daten der Vergangenheit und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.</p> <p>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.</p>
<b>STEUERLICHE EINKUNFTSART</b>	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
<b>KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT („KVG“)</b>	DF Deutsche Finance Investment GmbH

**HINWEIS: Einzahlungen der Anleger und Auszahlungen an die Anleger erfolgen in USD. Infolgedessen kann die Rendite aufgrund von Wechselkursschwankungen steigen oder fallen.**



EXEMPLARISCHE DARSTELLUNG

# INVESTMENT HIGHLIGHTS

## KURZE LAUFZEIT

Prognosegemäße Laufzeit von ca. 3 Jahren bis zum 30.06.2027 mit Verlängerungsoption, um insgesamt bis zu zwei Jahre.

## ATTRAKTIVER GESAMTMITTELRÜCKFLUSS

Die Rendite entsteht durch die Veräußerung der fertiggestellten und vermieteten Anlageobjekte zum Ende der Laufzeit des Investmentfonds. Der Erlös wird dann an die Anleger ausgeschüttet werden. Prognose rd. 122 %\* der Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag; nach US-Steuern).

## INVESTMENT IN DIE LOGISTKBRANCHE

Logistikimmobilien dienen der Versorgung der Bevölkerung mit lebensnotwendigen Gütern und erfüllen damit eine wichtige Aufgabe für die Gesellschaft. Die Anlageobjekte werden plangemäß auf dem neuesten technischen Stand sein (Logistikimmobilien Klasse A).

## INVESTITIONSSTANDORT AUSTIN | SILICON HILLS

Prosperierender Standort mit vielversprechenden Fundamentaldaten, was den positiven Trend auf dem Logistikmarkt der Metropolregion unterstreicht.

## EXKLUSIVER ZUGANG DURCH CO-INVESTMENT

Über den neuen Club Deal erhalten Privatanleger Zugang zur Assetklasse „Logistikimmobilien“ in den USA/Texas. Die DEUTSCHE FINANCE GROUP als internationale Investmentgesellschaft ist Ihr starker Partner mit eigenem Team vor Ort.

# RISIKOHINWEISE (AUSZUG)

Die vorliegende Beteiligung an dem Investmentfonds ist auf Grund ihres Charakters einer unternehmerischen Beteiligung mit verschiedenen Risiken, sowohl auf Ebene des Investmentfonds als auch auf Ebene der Gesellschaften der Investitionsstruktur der Anlageobjekte sowie auch auf Ebene des Anlegers, verbunden.

Die Risiken können sich nachteilig auf die Rückflüsse der Anleger auswirken.

## **MEHRSTÖCKIGE BETEILIGUNGS- STRUKTUR**

Durch die mehrstöckige Beteiligungsstruktur des Investmentfonds können die Risiken auf verschiedenen Beteiligungsebenen auftreten. Da die Gesellschaften innerhalb der Investitionsstruktur ihren Sitz jeweils in den USA haben, sind auch Auslandsrisiken einschlägig.

Der Investmentfonds wird als Co-Investor im Rahmen der Investitionsstruktur an den Anlageobjekten mittelbar als Mehrheitsgesellschafter beteiligt sein. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Investmentfonds als Co-Investor letztlich nur als Minderheitsgesellschafter mittelbar an den Anlageobjekten beteiligt sein wird. Als Minderheitsgesellschafter sind die Mitspracherechte und Einflussnahmemöglichkeiten des Investmentfonds innerhalb der Investitionsstruktur begrenzt.

## **MARKT- UND STANDORT- ENTWICKLUNG**

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 Mietflächen am Standort der Logistikimmobilien zurückgeht.

## **PROJEKTENTWICKLUNGSRISIKEN, BAUMÄNGEL**

Die Durchführung von Immobilienprojekten, wie die vorliegenden Projektentwicklungen und Errichtung der Logistikimmobilien, ist oft technisch und organisatorisch anspruchsvoll. Fehler in der Planung können zu erheblichem Mehraufwand und Verzögerungen führen. Während des Baus können Baumängel auftreten, die zu erhöhten Kosten und Wertminderungen führen. Die Behebung von Baumängeln kann zu Gerichtsprozessen und hohen Kosten führen, insbesondere wenn die Schuldzuweisung schwierig ist. Eine Realisierung von Projektentwicklungsrisiken können die Wertentwicklung der Anlageobjekte beeinträchtigen und zu Verlusten für Anleger führen.

Im Hinblick auf den noch nicht abgeschlossenen Generalunternehmervertrag bezüglich des zweiten Bauabschnitts ist es möglich, dass dieser nicht zu den geplanten Konditionen - insbesondere vor dem Hintergrund der zuletzt gestiegenen Preise für Baumaterialien bzw. Bauleistungen - abgeschlossen werden kann.

## **VERMIETUNG, LEERSTAND**

Es besteht das Risiko, dass die neu errichteten Logistikimmobilien nicht den angenommenen Zuspruch erfahren oder nicht mit der hierfür geplanten Nutzungsart einhergehend nur zu geringeren Mieteinnahmen vermietet werden können oder ein geplanter Vermietungsstand nicht erreicht werden kann (Leerstandsrisiko) und in diesem Zusammenhang zusätzliche Leerstandskosten anfallen (Nebenkosten). Auch können geringere Mieteinnahmen als prognostiziert 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, VOLATILITÄT**

Die nachhaltige Ertragskraft und die 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 wie z. B. der Bonität des Käufers, langen Verkaufsverhandlungen, oder auch mangelnder Nachfrage. 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.

#### **HANDELBARKEIT DER ANTEILE, KEIN ZWEITMARKT**

Für geschlossene Investmentvermögen wie dem Investmentfonds besteht kein geregelter Markt, der mit dem Markt bei börslichen Wertpapieren vergleichbar wäre. **Die Beteiligung an diesem Investmentfonds ist aufgrund ihres illiquiden Charakters nicht für Anleger geeignet, die über ihre Einlage vor Ende der Laufzeit des Investmentfonds bzw. vor Ablauf der prognosegemäßen Laufzeit vollständig oder teilweise verfügen möchten.**

Geschlossene Investmentvermögen wie Investmentfonds bieten keinen regulierten Markt wie Börsenwertpapiere. Anleger können ihre Anteile nicht einfach zurückgeben und der Verkauf gestaltet sich

oft schwierig, da es keinen ständigen Handelsmarkt gibt. Die Übertragung von Anteilen unterliegt strengen Bedingungen, einschließlich der Zustimmung der Geschäftsführung des Investmentfonds. Dies kann zu Liquiditätsrisiken führen, wenn Anleger unerwartet Kapital benötigen.

#### **MAXIMALES RISIKO**

Das maximale Risiko eines Anlegers besteht, insbesondere im Falle einer Fremdfinanzierung seiner Beteiligung, aus dem Totalverlust seiner geleisteten Kommanditeinlage 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.

**HINWEIS:** Für die Anlageentscheidung des Anlegers sollten alle in Betracht kom-

menden 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“ zu entnehmen.

#### **BILDQUELLEN**

Titel: iStock\_1447168392 © RoschetzkyStockPhoto,  
S. 2/3: gettyimages-1415156687 ©Karl Hendon,  
S. 4/5: AdobeStock\_754411869 ©LomaPari2021,  
S. 6/7: shutterstock\_732332770 ©pingebat,  
S. 8/9: ©DEUTSCHE FINANCE GROUP,  
S. 10/11: iStock-1473799791©Vladyslav Horoshevych,  
S. 12/13: iStock-516592031 ©RonFullHD,  
S. 14/15: iStock-1128849129 ©FrankRamspott,  
©DEUTSCHE FINANCE GROUP,  
S. 16/17: ©DEUTSCHE FINANCE GROUP,  
S. 18/21: Kartedaten ©2024 Google, snazzymaps.com,  
S. 20/21: iStock-1447168392©RoschetzkyStockPhoto,  
©Handelsblatt Research Institut,  
S. 21: ©DEUTSCHE FINANCE GROUP,  
S. 22/23: AdobeStock\_207935723 ©hacohob  
S. 28/29: iStock\_1162741461 ©kupicoo,  
S. 30/31: iStock\_881645224 ©SolStock.



EXEMPLARISCHE DARSTELLUNG

**DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT GMBH**

Leopoldstraße 156  
80804 München

Telefon +49(0)89 64 95 63-0  
Telefax +49(0)89 64 95 63-10

[funds@deutsche-finance.de](mailto:funds@deutsche-finance.de)  
[www.deutsche-finance.de/investment](http://www.deutsche-finance.de/investment)