DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 24

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

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	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“). Die Anlageobjekte sollen in zwei Bauphasen auf einem insgesamt rd. 2,65 Mio. Square-Feet („SF“) (rd. 245.900 m²) großen Grundstück errichtet werden. Die Anlageobjekte sollen in zwei Bauphasen auf einem insgesamt rd. 2,65 Mio. Square-Feet („SF“) (rd. 245.900 m²) großen Grundstück errichtet werden. Aktuell werden in einem ersten Bauabschnitt auf einem rd. 1,17 Mio. SF (rd. 108.800 m²) großen Teilgrundstück zwei Gebäude errichtet (nachfolgend **„erste Bauphase“**). Die Bauarbeiten für die zwei neu zu errichtenden Logistikimmobilien der ersten Bauphase haben im April 2024 begonnen. Im Rahmen des zweiten Bauabschnitts sollen auf einem rd. 1,48 Mio. SF (rd. 137.100 m²) großen Teilgrundstück drei weitere Gebäude errichtet werden (nachfolgend **„zweite Bauphase“**).
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 bis zum 31.12.2025 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.
MINDESTBETRAG 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.
AUSGABEAUFSCHLAG (AGIO)	Bis zu 5 % der gezeichneten Kommanditeinlage.
BEITRITTSPHASE	Bis zum 31.12.2025.
EINZAHLUNG DER GEZEICHNETEN KOMMANDITEINLAGE	Der Gesamtbetrag der gezeichneten Kommanditeinlage zzgl. Ausgabeaufschlag ist innerhalb von 14 Tagen nach Zugang des Begrüßungsschreibens des Investmentfonds zu zahlen.
LAUFZEIT	Befristete Laufzeit bis zum 30.06.2027 mit Verlängerungsoption, um insgesamt bis zu zwei Jahre.
PROGNOSTIZIERTER GESAMTMITTELRÜCKFLUSS	Rund 122 % der Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag; nach US-Steuern. In Deutschland Freistellung der Einkünfte von der Besteuerung unter Progressionsvorbehalt) PROGNOSE 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 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. 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.
STEUERLICHE EINKUNFTSART	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
KAPITALVERWALTUNGS-GESELLSCHAFT („KVG“)	DF Deutsche Finance Investment GmbH

* Fondswährung: US-Dollar („USD“).
Einzahlungen der Anleger und Auszahlungen an die Anleger erfolgen in USD. Infolgedessen kann die Rendite aufgrund von Wechselkursschwankungen steigen oder fallen.

DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 24

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
Der prognostizierte Gesamtmittelrückfluss in Höhe von rd. 122 %* der Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag; nach US-Steuern) ergibt sich aus laufenden Vermietungseinnahmen und aus den Erlösen aus der Veräußerung der Anlageobjekte zum Ende der prognostizierten Laufzeit des Investmentfonds.

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

EXKLUSIVER ZUGANG DURCH CO-INVESTMENT
Über den Club Deal erhalten Privatanleger Zugang zur Assetklasse „Logistikimmobilien" in USA/Texas. Die DEUTSCHE FINANCE GROUP als internationale Investmentgesellschaft ist Ihr starker Partner mit eigenem Team vor Ort.

RISIKEN (AUSZUG)

MARKT- UND STANDORTENTWICKLUNG
Eine negative Marktentwicklung kann die Vermietungssituation und die Werthaltigkeit der Anlageobjekte unabhängig von deren Eigenschaften verschlechtern.

VERMIETUNG, LEERSTAND
Es besteht das Risiko, dass die Logistikimmobilien nicht die erwartete Nachfrage erreichen, was zu geringeren Einnahmen und Leerstandskosten führt. Zahlungsausfälle oder Mieterinsolvenzen können weitere Verluste verursachen, was die Rückflüsse an den Investmentfonds und die Anleger negativ beeinflusst.

PROJEKTENTWICKLUNGSRISIKEN, BAUMÄNGEL
Im Zusammenhang mit der Projektentwicklung und Errichtung der Logistikimmobilien können Planungsfehler zu Mehraufwand und Verzögerungen führen. Baumängel während des Baus können die Kosten erhöhen und den Wert mindern, was zu teuren Gerichtsprozessen führen kann. Diese Risiken können die Wertentwicklung der Anlageobjekte beeinträchtigen und zu Verlusten für Anleger führen.

HANDELBARKEIT DER ANTEILE, KEIN ZWEITMARKT
Die Beteiligung an dem 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.

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.

*Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

HINWEIS Darüber hinaus bestehen weitere Risiken. Eine ausführliche Darstellung der wesentlichen Risiken enthält der **Verkaufsprospekt im Kapitel 8 „Risiken"**.

WICHTIGE HINWEISE
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. Maßgeblich für eine Anlageentscheidung sind allein die Angaben im Verkaufsprospekt, im Nachtrag Nr. 1 zum Verkaufsprospekt und im aktuellen Basisinformationsblatt. Eine fundierte Beteiligungsentscheidung sollte daher allein nach Kenntnis des Inhalts des Verkaufsprospekts (einschließlich des Nachtrags Nr. 1 zum Verkaufsprospekt) 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, Hansastraße 29, 81373 München, auf einem dauerhaften Datenträger, bspw. in Papierform, sowie als Download unter www.deutsche-finance.de/investment erhältlich. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache ist als Download unter 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. Die steuerliche Behandlung beim Anleger ist von seinen persönlichen Verhältnissen abhängig und kann künftigen Änderungen unterworfen sein.

Stand: Juli 2025

DF Deutsche Finance Investment GmbH | Hansastraße 29 | 81373 München | Telefon +49 89 649563-0 | Telefax +49 89 649563-10 | funds@deutsche-finance.de | www.deutsche-finance.de/investment