



DEUTSCHE FINANCE GROUP



24

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

JAHRESBERICHT

31.12.2024

INHALT

Jahresbericht
DF Deutsche Finance Investment Fund 24
– Club Deal US Logistik – GmbH & Co. geschlossene InvKG

3
Fondsstruktur und wesentliche Vertragspartner

4
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

8
Bilanz zum 31.12.2024

9
Gewinn- und Verlustrechnung 2024

10
Anhang 2024

16
Lagebericht

26
Bilanzeid

FONDSSTRUKTUR UND WESENTLICHE VERTRAGSPARTNER

STAMMDATEN

Fondsname	DF Deutsche Finance Investment Fund 24 – Club Deal US Logistik – GmbH & Co. geschlossene InvKG
Investitions- und Anlagestrategie	Beteiligungen als Co-Investor mittelbar in fünf neu zu errichtende Logistikimmobilien, die im Großraum Austin, Texas, USA, belegen sind und an mehrere Mieter aus dem Bereich Logistik, Industrie und Light Industrial ¹ vermietet werden sollen, mit dem Ziel, Erträge aus einer Wertsteigerung sowie aus laufenden Mieteinkünften zu erzielen.
Geschäftsführung	DF Deutsche Finance Managing II GmbH (Komplementärin)
Fonds- und Berichtswährung	USD (Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgt nach gesetzlichen Vorschriften in EUR)
Berichtsstichtag	31.12.2024
Geschäftsjahr	01.01. – 31.12.
Laufzeit	30.06.2027 (Verlängerungsoption bis 30.06.2029)
Datum der Gründung	12.07.2023
Dauer der Beitrittsphase	bis 31.12.2025 ²
Anzahl der Investoren³	194
Steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Sitz	Hansastraße 29, 81373 München ⁴
Handelsregister	Amtsgericht München, HRA 118184

KOMPLEMENTÄRIN

Name	DF Deutsche Finance Managing II GmbH
Sitz	Hansastraße 29, 81373 München ⁴
Handelsregister	Amtsgericht München, HRB 243413
Geschäftsführer	Stefanie Watzl, Dr. Florian Delitz (alle geschäftsansässig unter der Adresse der Gesellschaft)

KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT (KVG)

Name	DF Deutsche Finance Investment GmbH
Sitz	Hansastraße 29, 81373 München ⁴
Handelsregister	Amtsgericht München, HRB 181590
Geschäftsführer	Stefanie Watzl, Dr. Florian Delitz (alle geschäftsansässig unter der Adresse der Gesellschaft)
Aufsichtsrat	Rüdiger Herzog (Vorsitzender), Dr. Tobias Wagner, Dr. Dirk Rupietta

VERWAHRSTELLE

Name	CACEIS Bank S.A., Germany Branch
Sitz	Lilienthalallee 36, 80939 München
Handelsregister	Zweigniederlassung der CACEIS Bank S.A., Handelsregister Nanterre, HR-Nummer: 692 024 722
Vorstand	Jean-Pierre Michalowski (Generaldirektor)
Vorsitzender des Verwaltungsrats	Xavier Musca

WEITERE VERTRAGSPARTNER

Treuhänder	DF Deutsche Finance Trust GmbH, München
Steuerberater	Ypsilon GmbH Steuerberatungsgesellschaft, München
Rechtliche/Steuerliche Beratung Investitionen	Wirtschaftskanzlei Clifford Chance, Frankfurt am Main
Abschlussprüfer	KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München

¹ Definition Light Industrial: Flexibel nutzbare Gewerbeimmobilien mit Hallen- und Büroanteil, meist in verkehrsgünstiger Lage am Stadtrand – oft ausgelegt für schnelle Logistik wie „Same-Day-Delivery“ (taggleiche Zustellung der bestellten Ware).

² Im Rahmen einer außerordentlichen Beschlussfassung vom 12.06.2025 wurde die im Gesellschaftsvertrag definierte Dauer der Beitrittsphase (§ 3 Abs. 9) bis spätestens 31.12.2025 neu bestimmt.

³ Anzahl an Beteiligungen von Anlegern.

⁴ Mit Wirkung zum 01.02.2025 erfolgte die Sitzverlegung der DEUTSCHE FINANCE GROUP, ihrer Konzerngesellschaften sowie der von der DF Deutsche Finance Investment GmbH (KVG) verwalteten Fondsgesellschaften von der Leopoldstraße 156, 80804 München, in die Hansastraße 29, 81373 München.

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die DF Deutsche Finance Investment Fund 24 – Club Deal US Logistik – GmbH & Co. geschlossene InvKG, München

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der DF Deutsche Finance Investment Fund 24 – Club Deal US Logistik – GmbH & Co. geschlossene InvKG, München – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der DF Deutsche Finance Investment Fund 24 – Club Deal US Logistik – GmbH & Co. geschlossene InvKG, München für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Jahresabschlusses haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften bei der Bildung unseres Prüfungsurteils zum Jahresabschluss nicht berücksichtigt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

» entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Beachtung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024. Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Jahresabschlusses.

» vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss und entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften.

Gemäß § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 1 KAGB i. V. m. § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 1 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden Bestandteile des Jahresabschlusses:

» die im Anhang des Jahresabschlusses enthaltenen und als nicht vom Prüfungsurteil zum Jahresabschluss umfasst gekennzeichneten Angaben.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir in diesem Bestätigungsvermerk weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- » wesentliche Unstimmigkeiten zu den von den Prüfungsurteilen umfassten Bestandteilen des Jahresabschlusses, Lageberichts oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- » anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht und den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 1 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- » identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern

resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- » erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- » beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- » ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- » beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- » beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DER ORDNUNGSGEMÄSSEN ZUWEISUNG VON GEWINNEN, VERLUSTEN, EINLAGEN UND ENTNAHMEN ZU DEN EINZELNEN KAPITALKONTEN

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der DF Deutsche Finance Investment Fund 24 – Club Deal US Logistik – GmbH & Co. geschlossene InvKG, München, zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand: Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den

einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätsmanagementstandards: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS 1 (09.2022)) angewendet. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Zuweisungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Vermögensschädigungen) oder Irrtümern sind.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsmäßig ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand: Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

» identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Zuweisung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Zuweisung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

» beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten.

München, den 30. Juni 2025

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Griesbeck
Wirtschaftsprüfer

gez. Alfranseder
Wirtschaftsprüfer

BILANZ ZUM 31.12.2024¹

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

INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN		31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
A. AKTIVA			
1. Barmittel und Barmitteläquivalente			
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		4.543.836	183
2. Forderungen			
a) Andere Forderungen		25.562	25.562
Summe Aktiva		4.569.398	25.745
	EUR	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
B. PASSIVA			
1. Rückstellungen		72.859	23.300
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Aus anderen Lieferungen und Leistungen		45.975	445
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) Gegenüber Gesellschaftern	3.000		1.000
b) Andere	469.006	472.006	0
4. Eigenkapital			
a) Kapitalanteile der Kommanditisten	3.843.954		1.000
b) Nicht realisierte Gewinne / Verluste aus der Neubewertung	134.604	3.978.558	0
Summe Passiva		4.569.398	25.745

¹ Gem. den gesetzlichen Vorgaben (§ 244 HGB) wird der Jahresabschluss in Euro aufgestellt, auch wenn alle Einzahlungen durch die Anleger und Auszahlungen an die Anleger in USD erfolgen.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2024 BIS 31.12.2024²

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

	GESCHÄFTSJAHR EUR	VORJAHR EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	10.956	0
b) Sonstige betriebliche Erträge	0	25.562
Summe der Erträge	10.956	25.562
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	861.639	1.843
b) Verwahrstellenvergütung	7.204	0
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	53.102	15.800
d) Sonstige Aufwendungen	395.728	7.919
Summe der Aufwendungen	1.317.673	25.562
3. Ordentlicher Nettoertrag	- 1.306.717	0
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	- 1.306.717	0
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	150.515	0
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	15.911	0
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	134.604	0
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	- 1.172.113	0
II. Verwendungsrechnung		
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	- 1.306.717	0
2. Belastung auf Kapitalkonten	1.306.717	0
3. Ergebnis nach Verwendungsrechnung	0	0

² Gem. den gesetzlichen Vorgaben (§ 244 HGB) wird der Jahresabschluss in Euro aufgestellt, auch wenn alle Einzahlungen durch die Anleger und Auszahlungen an die Anleger in USD erfolgen.

ANHANG 2024

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

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der DF Deutsche Finance Investment Fund 24 – Club Deal US Logistik – GmbH & Co. geschlossene InvKG, München, HRA 118184, Amtsgericht München, wurde nach den Vorschriften des § 158 i. V. m. § 135 KAGB sowie der §§ 264 ff. des Handelsgesetzbuches in EUR aufgestellt. Da das Eigenkapital der Treugeber-Kommanditisten (Anleger) in USD zu erbringen ist sowie alle Auszahlungen an die Anleger in USD erfolgen, werden die Angaben zum Teil in USD und EUR dargestellt. Die ergänzenden Vorschriften für Personengesellschaften i. S. d. § 264 c HGB wurden beachtet. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Vorschriften der §§ 135 Abs. 3 und Abs. 4 KAGB i. V. m. den §§ 21, 22 KARBV. Der Anhang wurde gemäß § 158 i. V. m. § 135 Abs. 5 KAGB und § 25 KARBV erstellt. Von den größenabhängigen Erleichterungen wurde Gebrauch gemacht.

III. Angaben zur Bilanz

Angaben zu Beteiligungen nach § 261 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 KAGB (Anteile an verbundenen Unternehmen)

NAME	RECHTSFORM/SITZ	GESELLSCHAFTSKAPITAL IN TEUR	HÖHE DER BETEILIGUNG	ZEITPUNKT DES ERWERBS ¹	VERKEHRSWERT IN TEUR
DF AUSTIN LOGISTICS I LP	LP, USA	n./a. ²	98.50 %	11.12.2024	0 ³

¹ Datum der Kapitalzusage bzw. Unterzeichnung des Vertrags.

² Im Geschäftsjahr erfolgte die Zeichnung an diesem Anlageobjekt. Bis zum 31.12.2024 wurde noch kein Kapital abgerufen.

³ Bis zum 31.12.2024 wurde noch kein Kapital abgerufen.

Die Darstellung des Eigenkapitals erfolgte unter Beachtung der Vorschriften des § 264 c Abs. 2 HGB. Die Bilanz wurde gem. § 268 Abs. 1 HGB unter vollständiger Verwendung des Ergebnisses aufgestellt.

Die DF Deutsche Finance Investment Fund 24 – Club Deal US Logistik – GmbH & Co. geschlossene InvKG (nachfolgend auch "Investmentfonds" oder "Investment Fund 24") wurde am 12.07.2023 gegründet. Die Beitrittsphase des Investmentfonds begann im Juli 2024. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Als Vorjahrswerte werden die Werte des Rumpfgeschäftsjahres 2023 ausgewiesen, sodass ein Vorjahresvergleich nur eingeschränkt möglich ist.

II. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr ist unter Beachtung der generellen Ansatz- und Bewertungsvorschriften der §§ 246 bis 256 a HGB sowie der aufgrund des § 264 a Abs. 1 HGB für den Investmentfonds anzuwendenden speziellen Vorschriften des HGB aufgestellt. Zusätzlich wurden die Vorschriften der §§ 261 bis 272 KAGB und der §§ 20 bis 25 KARBV beachtet.

Bilanzposten, die auf fremde Währung lauten, wurden unterjährig zu den jeweiligen Kursen im Entstehungszeitpunkt in Euro umgerechnet. Am Bilanzstichtag wurden diese zum Devisenkassamittelkurs bewertet.

Währungskurse

	31.12.2024	31.12.2023
Kurs USD / EUR	1,0389	1,1050

Sämtliche Forderungen wurden zum Nennwert angesetzt, der dem Verkehrswert zum Bilanzstichtag entspricht.

Guthaben bei Kreditinstituten wurden zum Nennwert angesetzt.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle am Bilanzstichtag erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Sie werden mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt.

Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Forderungen

Die Forderungen bestehen aus Forderungen gegen Gesellschafter und haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Eigenkapital

Die Komplementärin ist am Kapital des Investmentfonds nicht beteiligt und leistet keine Einlage.

Kapitalanteile Kommanditisten

Die in das Handelsregister eingetragene Hafteinlage beträgt 1 TEUR und war durch die Treuhandkommanditistin zum Bilanzstichtag erbracht. Die Anteile der Treugeberkommanditisten werden in USD erbracht und über die Treuhandkommanditistin gebündelt, die nicht auf eigene Rechnung am Kapital des Investmentfonds beteiligt ist. Die Hafteinlage der Treuhandkommanditistin ist unveränderlich

und wird durch die Erbringung der Pflichteinlagen nicht berührt.

Die Kommanditisten und Treugeber sind im Verhältnis ihrer am Bilanzstichtag geleisteten Kommanditeinlage (Kapitalkonto I) am Vermögen und Ergebnis des Investmentfonds beteiligt. Gemäß Gesellschaftsvertrag wurde das realisierte Ergebnis auf dem Verlustvorkonto vorgetragen.

Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten (§ 24 Abs. 2 KARBV)

	GESCHÄFTS- JAHR EUR	VORJAHR EUR	GESCHÄFTS- JAHR USD	VORJAHR USD
I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres	1.000	0	1.080	0
1. Zwischenentnahmen	- 1.158	0	- 1.243	0
2. Mittelzufluss (netto)				
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	5.150.829	1.000	5.564.179	1.080
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	- 1.306.717	0	- 1.408.989	0
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	134.604	0	- 20.404	0
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	3.978.558	1.000	4.134.623	1.080

Darstellung der Kapitalkonten (gemäß § 6 Gesellschaftsvertrag)

Entsprechend der Regelung in § 6 des Gesellschaftsvertrages lassen sich die Kapitalkonten der Kommanditisten sowie der Komplementärin wie folgt darstellen (in Klammern Angabe der Vorjahreswerte):

KAPITALKONTEN	BESCHREIBUNG	KOMMANDITISTEN EUR	KOMPLEMENTÄRIN EUR	KOMMANDITISTEN USD	KOMPLEMENTÄRIN USD
Kapitalkonto I	Tatsächlich geleistete Pflichteinlage	4.934.860 (1.000)	0 (0)	5.331.000 (1.080)	0 (0)
	Gezeichnete Einlage	4.933.860	0	5.330.000	0
	Hafteinlage	1.000 (1.000)	0 (0)	1.080 (1.080)	0 (0)
Verrechnungskonto ⁴	Sonstiger Zahlungsverkehr	- 4.047 (0)	0 (0)	- 4.300 (0)	0 (0)
Rücklagenkonto	Sonstige Einlagen	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Verlustverrechnungskonto	Verlustanteile	- 1.086.859 (0)	0 (0)	- 1.171.754 (0)	0 (0)
Neubewertungskonto	Nicht realisierte Ergebnisanteile	134.604 (0)	0 (0)	- 20.404 (0)	0 (0)

⁴ Diese Konten werden je nach aktuellem Stand zum Bilanzstichtag aktivisch ausgewiesen.

ANHANG 2024

Rückstellungen

Rückstellungen wurden für zu erwartende Kosten für die Erstellung bzw. Prüfung des Jahresabschlusses nebst Jahresbericht, die Buchführung, die Erstellung der Steuererklärungen, die laufende Steuerberatung sowie die Verwahrstellenvergütung und sonstige Transaktionskosten i. H. v. insgesamt 73 TEUR (Vorjahr 23 TEUR) erfasst.

Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Diese beinhalten laufende Kosten für Vergütungen i. H. v. 46 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) sowie eingegangene Zahlungen von Anlegern i. H. v. 469 TEUR (Vorjahr 0 TEUR), die aufgrund der zum Bilanzstichtag noch nicht abgelaufenen Widerrufsfrist noch nicht im Eigenkapital ausgewiesen werden.

IV. Erläuterungen zur GuV

Die Erträge im Geschäftsjahr resultieren aus Zinserträgen i. H. v. 11 TEUR (Vorjahr 0 TEUR).

Die Aufwendungen i. H. v. 1.317 TEUR (Vorjahr 26 TEUR) enthalten Aufwendungen für die allgemeine Verwaltung des Fonds i. H. v. 862 TEUR (Vorjahr 2 TEUR), die insbesondere durch die im Geschäftsjahr angefallenen Initialkosten i. H. v. 825 TEUR geprägt sind. Aufwendungen für Abschluss- und Prüfungskosten sind i. H. v. 53 TEUR (Vorjahr 16 TEUR) angefallen. Unter den sonstigen Aufwendungen i. H. v. 396 TEUR (Vorjahr 8 TEUR) sind im Wesentlichen Kosten für externe Rechtsberater, externe Marktanalysen, Druck- und Portokosten, die Erstellung von Ratings und des Jahresabschlusses sowie des Jahresberichtes ausgewiesen.

Gesamtkostenquote

Die Berechnung der Gesamtkostenquote erfolgt nach regulatorischen Vorgaben und bezieht sich dabei auf den zum Stichtag ermittelten durchschnittlichen NAV. Demnach beträgt die Gesamtkostenquote ohne

Initialkosten und Transaktionskosten bei einem durchschnittlichen NAV von 1.990 TEUR rund 24,77 %. Zum Vergleich beträgt die auf Basis der gezeichneten Pflichteinlagen i. H. v. 4.934 TEUR berechneten Gesamtkostenquote 9,99 %. Die Gesamtkostenquote besitzt zum Berichtsstichtag eine eingeschränkte Aussagekraft. Da sich der Fonds noch in der Beitrittsphase befindet, ist der durchschnittliche NAV entsprechend gering und bestimmte wesentliche Aufwendungen, welche für die Berechnung der Gesamtkostenquote relevant sind und unter den sonstigen Aufwendungen ausgewiesen werden, sind nicht wiederkehrender Natur. Ein Vergleich oder eine Bewertung anhand der ausgewiesenen Gesamtkostenquote ist zum Berichtsstichtag nicht ohne Einschränkung möglich.

Pauschalgebühren

Es wurden keine Pauschalgebühren in 2024 gezahlt.

Transaktionskosten

Im Geschäftsjahr wurden Transaktionskosten an die KVG i. H. v. 0 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) und i. H. v. 16 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) an Dritte gezahlt.

Verwahrstelle

Die Vergütungen an die Verwahrstelle betragen im Geschäftsjahr 7 TEUR (Vorjahr 0 TEUR).

Vergütung an die KVG

Die laufende Vergütung an die KVG betrug im Geschäftsjahr 24 TEUR (Vorjahr 0 TEUR). Die Vergütung aus den Initialkosten ohne Ausgabeaufschlag betrug 604 TEUR (Vorjahr 0 TEUR). Eine zusätzliche Vergütung oder performanceabhängige Vergütung wurde nicht bezahlt. Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersatzungen.

Ausgabeaufschlag

Im Geschäftsjahr 2024 wurden von den Kommanditisten Ausgabeaufschläge (Agio) i. H. v. 221 TEUR bzw. 237 TUSD (Vorjahr 0 TEUR bzw. 0 TUSD) eingezahlt.

V. Sonstige Angaben

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2024

	EUR	ANTEIL AM FONDS- VERMÖGEN IN %
A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
I. Liquiditätsanlagen		
Bankguthaben	4.543.836	114,2
II. Forderungen	25.562	0,7
Summe Vermögensgegenstände	4.569.398	114,9
B. SCHULDEN		
I. Rückstellungen	72.859	– 1,8
II. Verbindlichkeiten	517.981	– 13,1
Summe Schulden	590.840	– 14,9
C. FONDSVERMÖGEN	3.978.558	100,0

Mehrjahresübersicht – Entwicklung des Wertes des Eigenkapitals

EUR	31.12.2024	31.12.2023
Liquidität	4.543.836	183
Weitere Vermögensgegenstände	25.562	25.562
Sonstige Verbindlichkeiten & Rückstellungen	– 590.840	– 24.745
Wert des Eigenkapitals	3.978.558	1.000

Anteilwertermittlung

Die Anteilwertermittlung erfolgt aufgrund der gesetzlichen Vorgaben in EUR, obwohl alle Einlagen in USD zu erbringen sind und alle Auszahlungen an die Anleger in USD erfolgen. Es wird deshalb der Nettoinventarwert in EUR und USD angegeben.

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR	31.12.2024 USD	31.12.2023 USD
(a) Wert des Eigenkapitals für die Anteilwertermittlung	3.978.558	1.000	4.134.623	1.080
(b) Anzahl Anteile im Umlauf	4.934.860	1.000	5.331.000	1.080
Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil ¹	0,81	nicht aussagekräftig	0,78	nicht aussagekräftig

¹ Dieser NIW pro Anteil ist ein Durchschnittswert aller Kapitalkonten und gibt keinen Rückschluss auf einen individuellen Anleger-Anteilwert.

ANHANG

Gesamtvergütung der Mitarbeiter und der Risk-Taker

Die Vergütungspolitik der KVG ist darauf ausgerichtet, Interessenkonflikte sowie falsche Anreize, insbesondere für Mitarbeiter, die über das Eingehen von Risiken entscheiden, zu vermeiden. Der Schwerpunkt der Vergütungspolitik liegt daher auf der Zahlung von marktgerechten Fixgehältern. Gegebenenfalls werden zusätzlich feste Sonderzahlungen in Form von Weihnachts- oder Urlaubsgeld gezahlt. Die KVG hat eine Vergütungsrichtlinie implementiert, in der Regelungen getroffen sind, unter welchen Bedingungen variable Vergütungen vereinbart werden können und dennoch keine zusätzlichen Anreize für das Eingehen unerwünschter Risiken geschaffen oder Interessenkonflikte gefördert werden.

Im Geschäftsjahr 2024 betrug die Gesamtvergütung an die Mitarbeiter der externen KVG 2.404 TEUR (Vorjahr 2.758 TEUR) bei einem durchschnittlichen Mitarbeiterstand von 26 Personen (Vorjahr 27 Personen). Im Jahr 2024 wurden 5 TEUR variable Vergütungen (Vorjahr 175 TEUR) und 0 TEUR steuerfreie Inflationsprämien (Vorjahr 0 TEUR) ausbezahlt. Die Vergütung an leitende Mitarbeiter, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des Investmentfonds ausgewirkt hat, betrug 343 TEUR (Vorjahr 535 TEUR). Die Angaben zur Vergütung beziehen sich ausschließlich auf die KVG und nicht auf Unternehmen, mit denen ein Auslagerungsverhältnis besteht.

Wesentliche im Geschäftsjahr erfolgte Veränderungen des Verkaufsprospekt

Der Verkaufsprospekt blieb im Geschäftsjahr unverändert. Zum Nachtrag Nr. 1 zum Verkaufsprospekt verweisen wir auf den Nachtragsbericht. Die in § 3 Abs. 9 des Gesellschaftsvertrags festgelegte Beitrittsphase wurde durch außerordentlichen Gesellschafterbeschluss vom 12.06.2025 bis spätestens 31.12.2025 neu bestimmt.

Angaben zu besonderen Regelungen nach § 300 Abs. 1 Nr. 1 KAGB

Der Anteil der Vermögensgegenstände des Investmentfonds, der schwer liquidierbar ist und für den deshalb besondere Regelungen nach § 300 Abs. 1 Nr. 1 KAGB gelten, beträgt null Prozent.

Komplementärin

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die DF Deutsche Finance Managing II GmbH, München (eingetragen beim Amtsgericht München, HRB 243413, mit einem voll erbrachten Kapital i. H. v. 25 TEUR).

Geschäftsführung

Während des Geschäftsjahres erfolgte die Geschäftsführung durch die Geschäftsführung der persönlich haftenden Gesellschafterin, Herrn Dr. Florian Delitz als Leiter Risikomanagement sowie Frau Stefanie Watzl als Leiterin Portfoliomanagement.

Zusammenfassung nach § 25 Abs. 5 KARBV

Zusammenfassende Angaben zu den Logistikimmobilien zum Berichtsstichtag stehen noch nicht zur Verfügung, da noch nicht in das Anlageobjekt investiert wurde.

Angaben zur Offenlegungs- und Taxonomieverordnung (Sonstige Informationen – nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten im Sinne der Taxonomieverordnung.

Nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren gemäß Artikel 7 der Offenlegungsverordnung werden bei der Verwaltung des Investmentvermögens zurzeit nicht berücksichtigt.

Weitere Angaben

Angaben zum Risikoprofil, zum Risikomanagement, Rücknahmerechten, Rücknahmevereinbarungen sowie zur Hebelwirkung/Leverage können dem Lagebericht entnommen werden.

Nachtragsbericht

Mit Wirkung zum 01.02.2025 erfolgte die Sitzverlegung der DEUTSCHE FINANCE GROUP, ihrer Konzerngesellschaften sowie der von der DF Deutsche Finance Investment GmbH (KVG) verwalteten Fondsgesellschaften von der Leopoldstraße 156, 80804 in die Hansastraße 29, 81373 München.

Im Rahmen einer außerordentlichen Beschlussfassung vom 12.06.2025 wurde die im Gesellschaftsvertrag definierte Dauer der Beitrittsphase (§ 3 Abs. 9) bis spätestens 31.12.2025 neu bestimmt.

Darüber hinaus gab es nach Abschluss des Geschäftsjahres 2024 keine Vorgänge von besonderer Bedeutung, die einen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zur Folge gehabt hätten.

München, den 30.06.2025



DF Deutsche Finance Managing II GmbH
vertreten durch Stefanie Watzl
-Geschäftsführerin-



DF Deutsche Finance Managing II GmbH
vertreten durch Dr. Florian Delitz
-Geschäftsführer-



LAGEBERICHT

INVESTMENT FUND 24 IM ÜBERBLICK

Die DF Deutsche Finance Investment Fund 24 – Club Deal US Logistik – GmbH & Co. geschlossene InvKG ist eine geschlossene extern verwaltete Investmentkommanditgesellschaft nach KAGB, mit Sitz in München.

Der Investmentfonds wurde am 12.07.2023 gegründet und in der Fondswährung USD konzipiert. Die Beitrittsphase des Investmentfonds begann im Juli 2024 und endet spätestens am

31.12.2025. Der Gesellschaftsvertrag definiert die Fondslaufzeit bis zum 30.06.2027. Dieser sieht darüber hinaus die Möglichkeit einer Laufzeitverlängerung bis zum 30.06.2029 vor. Diese Möglichkeit kann unter anderem im Falle einer dann herrschenden, ungünstigen Marktlage genutzt werden, wenn die im wirtschaftlichen Interesse der Anleger liegende Liquidation erschwert ist.

Die Strategie des Investment Fund 24 ist es, als Co-Investor mittelbar in fünf neu zu errichtende Logistikimmobilien, die im Großraum von Austin, Texas, USA, belegen sind, zu investieren.

Aufgrund von gesetzlichen Vorgaben ist im Jahresbericht neben dem Nettoinventarwert (NIW) in USD auch der NIW in EUR angegeben. Auch die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind in EUR aufzustellen. Dies ist erforderlich, obwohl alle Einlagen der Anleger in USD zu erbringen sind und alle Auszahlungen an die Anleger in USD erfolgen. Wirtschaftlich betrachtet, ist die Leistungsentwicklung in der Fondswährung USD maßgeblich.

Zum 31.12.2024 beträgt der NIW pro Anteil 0,78 USD bei 5.331.000 Anteilen.¹

KENNZAHLEN INVESTMENT FUND 24

	BASIS	STAND 31.12.2024	STAND 31.12.2023
Gezeichnetes Kapital (Eigenkapital ohne Agio) ²	USD	5.330.000	0
Eingezahltes Kapital (ohne Agio) ²	USD	5.330.000	0
Auszahlungen an Anleger (kumuliert)	USD	0	0
Gesellschaftskapital der Kommanditisten netto nach KARBV	USD	4.134.543	1.080
Anlageobjekte	Anzahl	1	0

TÄTIGKEITSBERICHT

Anlageziele sowie Anlagepolitik / Anlagebedingungen

Der Investmentfonds investiert als Co-Investor über eine Holdingstruktur („Anlageobjekt“) mittelbar 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. Der Standort ermöglicht die Abbildung eines vielseitigen Flächenmixes, der sowohl klassische Logistiktutzungen als auch Flächen für Industrie- und Light-Industrial-Konzepte umfasst. Dadurch ist eine Nutzung durch Logistikunternehmen ebenso möglich, wie durch Betriebe der verarbeitenden Industrie. Dies kann zu einer breiteren Diversifikation des zukünftigen Mietermixes beitragen. Zwei der drei bedeutendsten Wirtschaftszweige

der Region – wissenschaftliche und technische Dienstleistungen sowie der Einzelhandel – werden dabei potenziell adressiert.

Das Anlageziel des Investmentfonds ist es, nach Errichtung der Logistikimmobilien, Auszahlungen aus den laufenden Ergebnissen aus der Vermietung sowie aus dem Veräußerungserlös des Anlageobjekts an die Anleger vorzunehmen.

Der Investmentfonds wird darüber hinaus in keine weiteren Anlageobjekte investieren. Die Investitionen erfolgen nach den Maßgaben der Anlagebedingungen, die am 12.12.2023 durch die BaFin genehmigt wurden.

Portfoliobericht

Zum 31.12.2024 hatte der Investmentfonds noch nicht in das Anlageobjekt, die DF Austin Logistics I LP mit Sitz in den USA, investiert. Es wurde jedoch eine Kapitalzusage abgege-

ben. Im Berichtsjahr erfolgte die Einwerbung von Anlegerkapital sowie die Vorbereitung der Investition in die Logistikimmobilien, die im Folgejahr umgesetzt wurde.

Die mittelbare Beteiligung an den Immobilien über das Anlageobjekt erfolgte somit erst nach dem Bilanzstichtag.

Der Investmentfonds hat zum Berichtstichtag keine Fremdfinanzierung aufgenommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die bisherige Wertentwicklung kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung ist.

Wirtschaftliche Entwicklung der USA und am Standort Austin

Die US-Wirtschaft zeigt sich im ersten Quartal 2025 weiterhin robust. Für das Gesamtjahr 2025 wird ein solides Wirtschaftswachstum von etwa 2,4 % erwartet.³ Die Wirtschaftspolitik der Trump-Administration sowie die

¹ Nachrichtlich: In EUR beträgt der NIW pro Anteil zum 31.12.2024 0,81 EUR bei 4.934.860 Anteilen.

² Die Angabe beinhaltet nicht die Hafteinlage i. H. v. 1.000 EUR.

³ Metzler Asset Management GmbH, Ausblick auf das 1. Quartal: Negative Überraschungen an den Aktienmärkten möglich (14.01.2025, online abrufbar unter: <https://www.metzler.com/de/metzler/news/Metzler/MAM/markt-aktuell/2025-q1>).

vorsichtige Geldpolitik der Federal Reserve, die ihre Zinssätze vorerst stabil hält, prägen entscheidend die Entwicklung der US-Wirtschaft. Es wird erwartet, dass die Notenbank in der zweiten Jahreshälfte mit Zinssenkungen reagiert. Das Wirtschaftswachstum dürfte sich im nächsten Jahr moderat entwickeln, unterstützt durch Veränderungen in der Politik. Der Arbeitsmarkt könnte leichte Schwankungen zeigen, was potenziell Auswirkungen auf Löhne und Inflation hat. Insgesamt bleibt die Inflation ein wichtiges Thema, und es ist abzuwarten, ob die Verbrauchererwartungen tatsächlich auf langfristige Trends hindeuten oder durch politische Unsicherheiten beeinflusst werden.⁴

Eine zentrale Rolle spielt der Logistikkonzeptionsmarkt der USA, der sich aktuell zu einem strategischen Immobiliensektor entwickelt. Getrieben durch industrielle Expansion, Digitalisierung und verändertes Konsumverhalten eröffnet sich für Investoren ein Markt mit nachhaltiger Wachstumsdynamik. Staatliche Anreize für Schlüsselindustrien wie Elektromobilität und Halbleitertechnologie verstärken diesen Trend. Der sogenannte Multiplikatoreffekt von Produktionsstätten – also die Lieferanten- und Logistiknetzwerke, die sich in der Nähe ansiedeln, um die Produktion von Waren zu unterstützen – wird den Bau von zusätzlichen Flächen voraussichtlich weiter vorantreiben.⁵

Die Nachfrage nach Industrieflächen in den USA bleibt insgesamt resilient. Im ersten Quartal 2025 wurden landesweit etwa 23,1 Mio. SF⁶ (ca. 2,2 Mio. m²) netto neu belegt – nahezu identisch mit dem Vorjahreszeitraum, was auf anhaltend gesunde Flächenumsätze hindeutet. Allerdings zeigen sich verschiebende Nachfrageschwerpunkte: Klassische Lager- und Logistikflächen waren der Treiber und verbuchten ca. + 30,0 Mio. SF (ca. 2,8 Mio. m²) Netto-Absorption im ersten Quartal 2025, während Industrie-/Produktionsflächen

per Saldo um – 5,7 Mio. SF (ca. 0,5 Mio. m²) abgaben.⁷

Herausforderungen bleiben: begrenzte Flächen, Energie- und regional teils Wassermangel sowie handelspolitische Unsicherheiten. Dennoch ist die Fertigungsindustrie ein zentraler Wachstumstreiber für Logistikkonzeptionsimmobilien. Die USA erleben aktuell eine äußerst dynamische Phase im transatlantischen Handel. Ein Zollmoratorium führt dazu, dass europäische Exporteure derzeit gezielt große Warenmengen in die Vereinigten Staaten verschiffen – mit direkten Folgen für die Logistikinfrastruktur. Wie das Handelsblatt berichtet, stoßen viele Distributionszentren bereits an ihre Kapazitätsgrenzen. Die Auslastung liegt stellenweise bei über 90 Prozent, während die Lagerkosten in nur sechs Monaten um über fünf Prozent gestiegen sind.⁸

Diese Entwicklung verdeutlicht: Logistikflächen sind ein strategisches Asset. Sie ermöglichen Unternehmen, geopolitische Risiken flexibel zu managen, Lieferketten resilienter aufzustellen und Marktzugänge abzusichern. Für Investoren eröffnen sich daraus neue Chancen in einem zunehmend infrastrukturgesteuerten Immobilienmarkt. Trotz wirtschaftlicher Herausforderungen bleibt der US-Logistikkonzeptionsmarkt 2025 robust, entwickelt sich jedoch regional unterschiedlich.⁹

Ein besonders dynamisches Beispiel ist Austin, die Hauptstadt von Texas. Die Stadt und die Region überzeugen durch wirtschaftliche Vielfalt, junge Bevölkerung, exzellente Infrastruktur und ein investitionsfreundliches Klima. Neben der Technologiedichte zieht die zentrale Lage im südlichen Logistikkorridor sowohl Industrieunternehmen als auch E-Commerce-Akteure an. Austin zählte auch im Jahr 2024 zu den wirtschaftlich dynamischen Metropolregionen der Vereinigten Staaten und vereint dabei Flächenverfüg-

barkeit mit Zukunftsfähigkeit – ein seltener Vorteil im heutigen Marktumfeld. Die Stadt verzeichnet ein anhaltend starkes Bevölkerungswachstum, eine robuste Arbeitsplatzentwicklung sowie hohe Investitionstätigkeit im Technologie- und Dienstleistungssektor.¹⁰ Laut CBRE wird für die Metropolregion Austin bis 2029 ein kumuliertes Bevölkerungswachstum von rund 10,8 % erwartet – was einer überdurchschnittlich dynamischen Entwicklung im nationalen Vergleich entspricht.¹¹

Insbesondere die Innenstadt Austins (Downtown) entwickelte sich weiter als zentraler Wirtschafts- und Innovationsstandort. Neue Büroflächen, Wohnprojekte und urbane Infrastrukturmaßnahmen stärkten die Attraktivität des Stadtzentrums sowohl für Unternehmen als auch für Einwohner. Der stetige Zuzug gut ausgebildeter Fachkräfte sowie die unternehmensfreundliche Regulierung tragen maßgeblich zur wachsenden wirtschaftlichen Bedeutung der Region bei. Austin bleibt damit ein bedeutender Anziehungspunkt für Unternehmen, Talente und Investoren – getragen von einer lebendigen Mischung aus Technologiefokus, kreativer Kultur und hoher Lebensqualität.¹²

Angebots- und Nachfragesituation im Logistikkonzeptionsmarkt Austin

Der Industrie- und Logistikkonzeptionsmarkt in Austin befindet sich derzeit in einer Phase struktureller Reifung nach mehreren Jahren dynamischen Wachstums. Zwischen 2023 und 2024 wurde der Markt durch hohe Neubautätigkeit, Unternehmensverlagerungen sowie starke Nachfrage aus Bereichen wie E-Commerce, 3PL-Logistik¹³, Medizintechnik, Lebensmittelverteilung und Fertigung geprägt.

Im ersten Quartal 2025 zeigt sich eine neue Marktlage: Die Leerstandsquoten liegen – abhängig vom Teilmarkt – zwischen 14 %

⁴ Statista GmbH, Leitzinsentwicklung der US-Zentralbank Fed von 2001 bis 2025 (online abrufbar unter: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/419455/umfrage/leitzins-der-zentralbank-der-usa/>).

⁵ CBRE Research, Industrial & Logistics – U.S. Real Estate Market Outlook 2025 (11.12.2024, online abrufbar unter: <https://www.cbre.com/insights/books/us-real-estate-market-outlook-2025/industrial>).

⁶ SF = square foot (amerikanische Flächenmaßzahl) wobei 1 m² ca. 10,764 SF entspricht.

⁷ Cushman & Wakefield, Marketbeat US, Industrial Q1 2025, S. 1 (14.04.2025, online abrufbar unter: <https://www.cushmanwakefield.com/en/united-states/insights/us-marketbeats/us-industrial-marketbeat>).

⁸ Handelsblatt Online, Europas Exporteure fluten USA mit Waren – Lager sind überfüllt (07.06.2025, online abrufbar unter: <https://www.handelsblatt.com/unternehmen/industrie/handelsstreit-europas-exporteure-fluten-usa-mit-waren-lager-sind-ueberfullt/100129556.html>).

⁹ Prologis, Inc. Trade in Flux: What Global Shifts Mean for U.S. Logistics Real Estate, Prologis (22.04.2025 online abrufbar unter: <https://www.prologis.com/insights/global-insights-research/trade-flux-what-global-shifts-mean-us-logistics-real-estate>).

¹⁰ The University of Texas at Austin, Austin is the No. 1 city to start a new business. Here's why (16.05.2025, online abrufbar unter: <https://news.mccombs.utexas.edu/news/austin-best-city-to-start-a-business/>).

¹¹ CBRE Research, Austin Industrial Figures Q1 2025, S. 2 (09.04.2025, online abrufbar unter: <https://www.cbre.com/insights/figures/austin-industrial-figures-q1-2025>).

¹² Down Town Austin Alliance, State of Downtown Report 2024 und 2025 (online abrufbar unter: <https://downtownaustin.com/what-we-do/research/state-of-downtown/>).

¹³ 3PL (=3rd party logistics) umfasst Logistikdienstleister, die sich nur auf Transport- und Lagerservices konzentrieren.

LAGEBERICHT

und 18 %, was vorrangig auf die Fertigstellung von Projekten mit geringer Vorvermietung zurückzuführen ist. Gleichzeitig bleibt die Nachfrage nach hochwertigen Flächen stabil – insbesondere für moderne, flexibel nutzbare Logistikobjekte mit hohem ESG-Standard und technischer Qualität. Die Bautätigkeit hat sich zuletzt selektiv verlangsamt. Entwickler priorisieren zunehmend Standorte mit starker infrastruktureller Anbindung und Fokus auf „Last Mile“- oder regional-distributiver Nutzung. Auch Build-to-Suit-Lösungen, also maßgeschneiderte, in Abstimmung mit Mietern konzipierte Lösungen gewinnen für produzierende Unternehmen an Bedeutung – insbesondere im Zuge industrieller Nearshoring-Aktivitäten, wo es um die Integration von Dienstleistungen in das nahegelegene Umfeld von Fertigung geht, um Lieferzeiten zu verkürzen sowie Unterschiede im rechtlichen und wirtschaftlichen Umfeld zu verringern.¹

Austin profitiert von einer breit aufgestellten Nutzerstruktur im Logistiksegment: Neben klassischen Logistik- und E-Commerce-Unternehmen gehören zunehmend auch Hersteller aus der Halbleiterindustrie, Anbieter nachhaltiger Energietechnologien (Clean-Tech) sowie Unternehmen aus der Gesundheitsversorgung und dem Lebensmittelvertrieb zu den Nachfragern. Letztere benötigen häufig spezialisierte Flächen für die temperaturkontrollierte Lagerung und Verteilung sensibler Güter. Diese sektorale Vielfalt stärkt die Resilienz des Marktes gegenüber konjunkturellen Schwankungen und stimuliert zusätzliche, langfristige stabile Nachfragepotenziale.

Zudem wirken sich geopolitische Rahmenbedingungen zunehmend standortfördernd aus. US-Gesetze wie der CHIPS & Science Act und der Inflation Reduction Act (IRA) setzen umfassende Förderanreize für heimische Produktion und Lieferketten – insbesondere in der Halbleiter-, Elektronik- und grünen Industrie. Texas profitiert mit Megaprojekten wie den milliardenschweren Halbleiterfab-

riken von Samsung und Texas Instruments.² Austin stärkt dabei seine Rolle als Industriestandort durch seine zentrale Lage im „Texas Triangle“ (zwischen Houston, Dallas-Fort Worth und San Antonio) und entlang der Interstate 35, einer der wichtigsten Nord-Süd-Verbindungen der USA. Kombiniert mit einem wirtschaftsfreundlichen Umfeld und solidem Bevölkerungswachstum zählt Austin zu den attraktiven Standorten für logistiknahe Investitionen.³

Die Mietpreise für hochwertige Logistikimmobilien in Austin erreichten zum vierten Quartal 2024 neue Höchststände und stabilisierten sich im ersten Quartal 2025 auf diesem Niveau. Gleichzeitig gewinnt Austin weiter an Bedeutung als Industriestandort – gestützt durch ein attraktives Flächenangebot, wettbewerbsfähige Mietpreise und ein wirtschaftsfreundliches Umfeld.⁴ Trotz eines leichten Rückgangs der Vermietungsaktivität im vierten Quartal 2024 blieb die Gesamtentwicklung weitgehend stabil. Der Trend bei der Leerstandsrate ist seit dem ersten Quartal 2023 wieder leicht rückläufig – ein Effekt, der vor allem auf das begrenzte Angebot in bestimmten Teilmärkten zurückzuführen ist und den anhaltenden Preisdruck verstärkt.⁵

Im Ergebnis legt die aktuell verhaltene Neubauproduktivität den Grundstein für eine künftige Angebotsverknappung – was gut positionierten Projekten deutlich verbesserte Vermietungschancen und nachhaltiges Mietpreiswachstum in Aussicht stellen sollte. Gerade in diesem Umfeld bieten flexibel konzipierte, energieeffiziente Neubauprojekte mit klarer Nutzerorientierung sehr gute Voraussetzungen für eine erfolgreiche Vermarktung und eine nachhaltige Wertentwicklung.

Mittelfristig – ab 2026 – wird aktuell eine positive Marktentwicklung im Hinblick auf das weitere Mietwachstum erwartet. Grund hierfür ist die deutlich zurückgegangene Anzahl von Neubaustarts seit dem zweiten Halbjahr 2024, wodurch sich das verfügbare Flächenangebot in den kommenden Quartalen spür-

bar verknappen dürfte. Dieser Umstand dürfte sich ab dem zweiten Halbjahr 2025 zunehmend positiv auf die Vermietungsquoten und sich somit mittelfristig auch auf das Mietniveau auswirken.

¹ Cushman & Wakefield, Marketbeat US, Industrial Q1 2025, S. 1 sowie Lee & Associates Austin Report, Q1 2025, S. 1 (17.04.2025, online abrufbar unter: <https://www.lee-associates.com/wp-content/uploads/2025/04/2025-Q1-Austin-TX-Industrial.pdf>) und CBRE Research, Austin Industrial Figures, Q1 2025

² Colliers, Texas CHIPS Act Has Established the State as a Leader in Semiconductor Manufacturing Construction and Industrial Real Estate Growth (15.07.2024, online abrufbar unter: <https://knowledge-leader.colliers.com/baily-datres/texas-chips-act-has-established-the-state-as-a-leader-in-semiconductor-manufacturing-construction-and-industrial-real-estate-growth/>).

³ CBRE, Emerging Industrial Markets: Texas I-35 Corridor (17.03.2022, online abrufbar unter: <https://www.cbre.com/insights/briefs/emerging-industrial-market-texas-i35-corridor>).

⁴ Colliers, Austin Industrial Market Report Q4 2024 (27.01.2025, online abrufbar unter: <https://www.colliers.com/en/research/austin/24q4-austin-industrial-report>).

⁵ Colliers, Austin Industrial Market Report Q1 2025 (30.04.2025, online abrufbar unter: <https://www.colliers.com/en/research/austin/q1-2025-austin-industrial-report>).

Anlageobjekt im Überblick

Im Rahmen der ersten Bauphase entstehen auf einem ca. 108.800 m² großen Teilgrundstück zwei moderne Logistikimmobilien (Gebäude 2 und Gebäude 3). Die Bauarbeiten begannen im April 2024. Beide Objekte sind für Mieter aus dem Bereich Logistik oder Light Industrial⁶ vorgesehen, insbesondere für Unternehmen mit häufigem Warenumsatz und kurzer Lieferdistanz.

Übersicht der Gebäudedaten (Bauabschnitt 1)⁶

	Gebäude 2	Gebäude 3
Vermietbare Fläche	188.600 SF (rd. 17.500 m ²)	200.600 SF (rd. 18.600 m ²)
Verladetore	56	53
PKW-Parkplätze	305	290
LKW-Stellplätze	34	35
Qualitätsstandard	Logistikimmobilie der Klasse A ⁷	
Mieterzielgruppe	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.	

Auf einem rund 137.100 m² großen Teilgrundstück entstehen im Rahmen der zweiten Bauphase drei weitere Logistikimmobilien (Gebäude 1, 4 und 5). Auch diese Objekte richten sich vorrangig an Mieter aus dem Bereich Light Industrial bzw. Logistik mit hoher Umschlagfrequenz und Kurzdistanz-Auslieferung.

Übersicht der Gebäudedaten (Bauabschnitt 2)⁶

	Gebäude 1	Gebäude 4	Gebäude 5
Vermietbare Fläche	362.000 SF (rd. 33.600 m ²)	66.300 SF (rd. 6.160 m ²)	77.900 (rd. 7.200 m ²)
Verladetore	88	21	23
PKW-Parkplätze	234	101	101
LKW-Stellplätze	94	keine	keine
Qualitätsstandard	Logistikimmobilie der Klasse A ⁷		
Mieterzielgruppe	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 eignen sich diese beiden Gebäude insbesondere für Mieter, die angelieferte Waren endmontieren sowie verladen müssen, um ihre Produkte auf der Kurzdistanz auszuliefern, d. h. Mieter aus dem Bereich Logistik oder Light Industrial.	

⁶ Hierbei handelt es sich um Rundungen bzw. ca. Angaben lt. dem Verkaufsprospekt vom 15.04.2024.

⁷ Definition Klasse A Immobilien: In den USA bezeichnet „Klasse A“ hochwertige Immobilien, die den aktuellen Marktstandards in Lage, Bauqualität, Ausstattung und Management entsprechen. Sie erzielen in der Regel überdurchschnittliche Mieteinnahmen.

LAGEBERICHT

Projektfortschritt

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts sind die Bauarbeiten auf dem Gelände weiter planmäßig vorangeschritten. In Bauabschnitt 1 wurden bereits wesentliche Betonierungsarbeiten abgeschlossen, Fenster, Türe und Sektionaltore vollständig installiert. Die MEP-Arbeiten (Mechanik, Elektrik, Sanitär) in Gebäude 3 sind abgeschlossen, in Gebäude 2 zu 95 % fertiggestellt. Im März 2025 sind letzte Innen- und Außenarbeiten sowie der Anschluss an das Gas- und Abwassersystem erfolgt. Derzeit konzentrieren sich die verbleibenden Arbeiten auf die finalen baulichen Maßnahmen, insbesondere die Gestaltung und Fertigstellung der Außenanlagen sowie der Anschluss der Gebäude an das Stromnetz. Darüber hinaus stehen noch mieterspezifische Innenausbauten aus, die in Abhängigkeit von den individuellen Anforderungen der künftigen Nutzer durchgeführt werden. Die Maßnahmen verlaufen weiterhin im vorgesehenen Budgetrahmen. Somit sind die Bauarbeiten des ersten Bauabschnitts, die im April 2024 begonnen wurden, gegenüber der ursprünglichen Planung (April 2025) voraussichtlich zum Ende des zweiten Quartals 2025 nahezu abgeschlossen.

Der ursprünglich für Januar 2025 vorgesehene Beginn des zweiten Bauabschnitts wurde im Zuge projektorganisatorischer Anpassungen zeitlich angeglichen. Der Baustart der zweiten Bauphase ist nun für August 2025 geplant. Die Bauzeit für diesen Abschnitt wird auf etwa zwölf Monate geschätzt, sodass die Fertigstellung im dritten Quartal 2026 erwartet wird. Der Projektpartner geht in der Planung weiterhin von der gleichen Zeit für die Errichtung der Gebäude aus. Auf den übergeordneten Projektverlauf und die grundsätzliche Umsetzung des Projekts zum aktuellen Zeitpunkt werden keine wesentlichen Auswirkungen erwartet, da aktuell Vermietungsgespräche geführt werden und eine Vermietung mit Fertigstellung angestrebt wird. Der Gesamterfolg des Projekts wird direkt und maßgeblich von den abzuschließenden Mietverträgen und dem Abschluss von Veräußerungsaktivitäten beeinflusst.

Im Hinblick auf die Finanzierungsstruktur werden derzeit Gespräche mit mehreren Kreditgebern geführt, darunter auch mit dem bereits in Bauabschnitt 1 eingebundenen Finanzierungspartner. Parallel dazu befinden sich die Verhandlungen mit einem potenziellen Co-Investor für das Projekt in einem fortgeschrittenen Stadium.

Aktuell werden aussichtsreiche Gespräche mit einem potenziellen Mieter mit einem Flächenbedarf von rund 250.000 Quadratfuß in fortgeschrittenem Stadium geführt. Darüber hinaus zeigen weitere potenzielle Nutzer aus logistikhnahen Branchen konkretes Interesse, was die Attraktivität des Standorts und die marktgerechte Ausrichtung des Projekts unterstreicht.

RISIKOPROFIL

Mit dem Beitritt zum Investmentfonds geht der Anleger eine unternehmerische Beteiligung ein, die für ihn mit wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden ist. Das generelle Risikoprofil des Investmentfonds umfasst die unter Kapitel 8 des Verkaufsprospekts beschriebenen prognose-, anlage- und anlegergefährdenden Risiken, zu denen insbesondere nicht vorhersehbare Marktentwicklungen und Änderungen von Rechtsvorschriften zählen. Darüber hinaus können weitere, heute nicht vorhersehbare Ereignisse und Entwicklungen zu einer negativen Beeinflussung des Investmentvermögens führen. Der Anleger hat keinen Anspruch auf Rückzahlung seines eingesetzten Kapitals.

Der Investmentfonds befindet sich plangemäß in der Beitrittsphase und wird als Co-Investor mittelbar in fünf bereits vorab festgelegte und im Verkaufsprospekt beschriebene Logistikimmobilien investieren.

Wesentliche Risiken im Berichtszeitraum

Beteiligungsrisiko

Das Beteiligungsrisiko beinhaltet, dass Rückflüsse aus der Beteiligung an dem Anlage-

objekt geringer als erwartet oder gänzlich ausfallen. Derartige Rückflüsse an den Investmentfonds richten sich maßgeblich nach der Wertentwicklung des Anlageobjekts, die ihrerseits wiederum Immobilienmarkt- und Standortrisiken, immobilien-spezifischen sowie Immobilienentwicklungsrisiken im Bereich Logistikimmobilien im Großraum Austin, Texas (USA) und Risiken aus mehrstöckigen Beteiligungsstrukturen unterliegen können. Eine Diversifikation der standortbedingten und anlageklassenspezifischen Risiken findet demnach nicht statt. Nachteilige Entwicklungen am Standort des Anlageobjekts können nicht durch Investitionen in einen anderen Markt oder eine andere Anlageklasse ausgeglichen werden und können sich nachteilig auf das wirtschaftliche Ergebnis der Anleger auswirken und zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals führen.

Die Investition soll mittelbar über eine mehrstöckige Beteiligungsstrukturen in fünf neu zu errichtende Logistikimmobilien mit einer diversifizierten Mieterstruktur erfolgen, sodass bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Streuung des Ausfallrisikos gewährleistet ist. Der Grundsatz der Risikomischung im Sinne des § 262 Abs. 1 Nr. 2 KAGB gilt damit als erfüllt.

Es ist geplant, dass der Investmentfonds als Co-Investor im Rahmen der Investitionsstruktur an dem Anlageobjekt mittelbar beteiligt sein wird. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass das geplante Kommanditkapital des Investmentfonds nicht vollständig eingeworben werden kann und der Investmentfonds sich folglich nur mit einem geringeren als dem geplanten Kapitalanteil mittelbar an dem Anlageobjekt beteiligen kann. Diesbezüglich kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass der Investmentfonds als Co-Investor letztlich als Minderheitsgesellschafter mittelbar an den Anlageobjekten beteiligt sein wird. Diesbezüglich besteht das Risiko, dass der Investmentfonds aufgrund seiner Minderheitsposition Geschäftsführungsentscheidungen und Gesellschafterbeschlüsse auf Ebene der

Beteiligungsgesellschaft und Projektgesellschaften nicht maßgeblich beeinflussen kann. Darüber hinaus kann der Investmentfonds in Rolle eines Minderheitsgesellschafter weniger am wirtschaftlichen Potential des Anlageobjekts partizipieren. Sofern das Fondskapital nicht plangemäß eingeworben wird, wird die Anlagestrategie mit einem geringeren Fondskapital verfolgt, was dazu führen kann, dass der erwartete Gesamtmittelrückfluss gegebenenfalls geringer ausfallen wird. Eine weitere Erhöhung des Fondskapitals gegenüber dem aktuellen Zeichnungsvolumen ermöglicht dem Investmentfonds, stärker an der wirtschaftlichen Entwicklung des Anlageobjekts zu partizipieren, als es bisher möglich ist.

Durch regelmäßiges Monitoring und aktives Management des Portfolios des Investmentfonds sowie durch die oben beschriebene Streuung des Ausfallrisikos wird das Beteiligungsrisiko eingegrenzt. Das Beteiligungsrisiko bleibt jedoch das wesentlichste Risiko des Investmentfonds.

Liquiditätsrisiken

Die Liquiditätssituation des Investmentfonds wird hauptsächlich durch die eingegangenen Commitments, Kapitalabrufe und Ausschüttungen des Anlageobjekts sowie laufende Kosten des Investmentfonds bestimmt. Sowohl Kapitalabrufe als auch Ausschüttungen sind zeitlich nicht genau fixiert und somit unterliegt die Liquiditätsplanung des Investmentfonds Prognoseunsicherheiten.

Zum Bilanzstichtag war die von den Anlegern eingezahlte Liquidität, nach Abzug von Kosten, noch nicht vollständig in das Anlageobjekt investiert. Es besteht daher das Risiko, dass der Investmentfonds seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen kann, falls die Liquidität bei späteren Kapitalabrufen bspw. aufgrund einer Insolvenz eines kontoführenden Kreditinstituts nicht vollständig verfügbar ist. Daneben besteht das Risiko einer erheblichen Abweichung von der Liquiditätsplanung, wenn die weiteren an dem Anlageobjekt beteiligten Co-Investoren

ihrer Einlageverpflichtung nicht rechtzeitig nachkommen.

Für den Investmentfonds dürfen nach Maßgabe von § 3 der Anlagebedingungen Kredite bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals des Investmentfonds, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden, wenn die Bedingungen marktüblich sind. Das Liquiditätsrisiko wird durch Limits und Stresstests, die bei der kurzfristigen wie auch bei der mittel- und langfristigen Liquiditätsplanung einzuhalten sind, gesteuert und überwacht und wird deshalb als wesentlich, aber noch moderat angesehen.

Kreditrisiko

Das Kreditrisiko entspricht der Gefahr des Verlusts, dass ein Kreditinstitut seinen vertraglichen Pflichten nicht nachkommt. Anlagen bei Kreditinstituten erfolgen nach dem Grundsatz der Risikomischung und Geschäftsbeziehungen wurden ausschließlich mit genehmigten und beaufsichtigten Banken eingegangen. Das Kreditrisiko war im Berichtszeitraum gering.

Zinsänderungsrisiken

Das Zinsänderungsrisiko entsteht durch Zinsbindung der Vermögensgegenstände oder Verbindlichkeiten und es entspricht der Gefahr eines Verlusts infolge von Marktzinsänderungen. Es ist gering, da die Anlage liquider Mittel wie auch die Aufnahme von Fremdkapital nur mit kurzen Laufzeiten von unter zwölf Monaten vorgesehen ist.

Währungsrisiken

Da der Investmentfonds in der Währung USD aufgelegt ist, haben die Anleger ihre Kapitaleinlage in den Investmentfonds ebenfalls in USD eingezahlt. Die von dem Investmentfonds gehaltenen Vermögensgegenstände, die nicht

in USD gehalten werden (z. B. Bankguthaben und Geldmarktinstrumente), dürfen nur in den in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrenzen einem Währungsrisiko unterliegen.

Wechselkursschwankungen können bei Kosten oder sonstigen Zahlungen, die nicht auf USD lauten, den möglichen Ertrag der Investitionen schmälern und nachteilige Auswirkungen auf die Rückflüsse an die Anleger haben. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) hat sicherzustellen, dass die gesetzlichen Vorgaben des KAGB und der Anlagebedingungen bezüglich einer Fremdwährungsquote i. H. v. maximal 30 % eingehalten werden.

Das Währungsrisiko wird deshalb als gering eingeschätzt.

Sonstige Marktpreisrisiken

Die Vermögenspositionen des Investmentfonds werden nicht gehandelt und sind nicht für den Handel vorgesehen. Somit besteht grundsätzlich kein direktes Marktpreisrisiko.

Operationelle Risiken

Operationelle Risiken bestehen insbesondere in Form eines potenziellen Versagens von Prozessen, Personal und Systemen. Der Investmentfonds hat die KVG mit der Verwaltung des AIF beauftragt, d. h. alle operativen Prozesse werden von der KVG erbracht. Daher werden operationelle Risiken vorrangig bei der KVG gesehen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich Folgen aus operationellen Risiken auf den Investmentfonds auswirken. Die KVG hat in ihrem Risikomanagementsystem Maßnahmen implementiert, durch die operationelle Risiken frühzeitig erkannt, angemessen gesteuert und überwacht werden, um die Risiken sowie mögliche Auswirkungen auf die AIFs zu reduzieren.

LAGEBERICHT

Risiken im Zusammenhang mit anhaltender Marktunsicherheit, restriktiver Geldpolitik und geopolitischen sowie politischen Spannungen

Die internationalen Immobilienmärkte befinden sich weiterhin in einem herausfordernden Umfeld. In einzelnen Teilmärkten ist eine beginnende Stabilisierung erkennbar, insgesamt bleibt das Transaktionsgeschehen jedoch verhalten. Die Leitzinsen bewegen sich auf hohem Niveau, auch wenn vereinzelt erste Signale geldpolitischer Lockerung auftreten. Die anhaltend hohen Kapitalkosten erschweren Finanzierungen und wirken sich dämpfend auf Immobilienbewertungen aus. Geopolitische Spannungen, unter anderem in Osteuropa und im Nahen Osten, sowie währungspolitische Unsicherheiten verstärken das herausfordernde gesamtwirtschaftliche Umfeld zusätzlich. Hinzu kommen politische Unsicherheiten, etwa durch politische Richtungswechsel infolge nationaler oder internationaler Wahlen oder handelspolitische Maßnahmen, die zu stärkeren Volatilitäten an den Kapitalmärkten führen und im Extremfall auch konjunkturelle Erhöhungen gefährden oder rezessive Tendenzen verstärken können. Auch strukturelle Veränderungen in der Immobiliennutzung – etwa durch Digitalisierung, Homeoffice und nachhaltigkeitsbezogene Anforderungen – beeinflussen Marktmechanismen und Investitionsentscheidungen zunehmend.

Diese sich überlagernden Faktoren können temporär zu erhöhten Beteiligungs-, Kredit- und Liquiditätsrisiken führen. Derzeit lassen sich die mittel- bis langfristigen Auswirkungen auf den Investmentfonds noch nicht abschließend einschätzen. Die Risikomanagementprozesse der KVG sowie des Investmentfonds sind jedoch weiterhin darauf ausgerichtet, Veränderungen frühzeitig zu erkennen und durch geeignete Maßnahmen flexibel und wirksam zu reagieren. Ein konkret erhöhtes Risiko für den Investmentfonds liegt aktuell nicht vor.

Risikomanagementsystem

Ziel des Risikomanagementsystems der KVG ist es, sicherzustellen, dass die von ihr verwalteten Fonds nur Risiken eingehen, die im Rahmen ihrer jeweiligen, durch die Anlagebedingungen näher bestimmten, Risikobereitschaft liegen und dass Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- oder Liquiditätslage der Fonds gefährden, frühzeitig erkannt und Gegensteuerungsmaßnahmen aufgezeigt und umgesetzt werden. Richtlinien, ein Organisations- und Risikomanagementhandbuch sowie Entscheidungsgremien regeln risikobewusste Abläufe im Fondsmanagement und bilden zusammen mit dem Risikomanagementprozess die Grundpfeiler des Risikomanagementsystems. Der Risikomanagementprozess ist ein fortlaufender Prozess, bei dem Einzelrisiken identifiziert, erfasst, analysiert und geeignete Steuerungs- und Überwachungsmaßnahmen festgelegt werden. Zur Risikouberwachung werden Limitsysteme, Stresstests sowie die Messung von Risikokonzentrationen und eine regelmäßige Bewertung der Risiken eingesetzt.

Ein Liquiditätsmanagementsystem, das mittels festgelegter Liquiditätsmanagementprozesse die Erfassung, Messung, Steuerung und Überwachung von Liquiditätsrisiken des Investmentfonds sicherstellt, ist implementiert. Die Einhaltung der Prozesse gewährleistet auch, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen des Investmentfonds mit den zugrunde liegenden Verbindlichkeiten deckt. Alle Liquiditätsmanagementprozesse sind in einer Liquiditätsrichtlinie festgehalten. Sie ermöglichen der KVG, sowohl die kurz- als auch die mittel- und langfristige Liquiditätsentwicklung zu überwachen und zu steuern sowie Veränderungen der Liquiditätssituation frühzeitig zu erkennen.

Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Entwicklung der Vermögenslage im Geschäftsjahr ist geprägt von einem Anstieg der Liquidität um 4,5 Mio. EUR in Folge von

Anlegerbeitritten. Die Bilanzsumme beläuft sich zum Berichtsstichtag auf 4,6 Mio. EUR.

In dem in der Bilanz nach KARBV ausgewiesenen Eigenkapital i. H. v. 4,0 Mio. EUR ist sowohl das realisierte als auch das unrealisierte Ergebnis des Geschäftsjahres berücksichtigt. Rückstellungen wurden in ausreichender Höhe insbesondere für Aufwendungen für externe Dienstleistungen im Zusammenhang mit der laufenden Buchführung, Prüfungsleistungen, dem Jahresabschluss sowie für Steuererklärungen gebildet. Die Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen i. H. v. 46 TEUR betreffen im Wesentlichen laufende Kosten für Vergütungen. Die sonstigen Verbindlichkeiten i. H. v. 0,5 Mio. EUR betreffen im Wesentlichen eingegangene Zahlungen von Anlegern, die aufgrund der zum Berichtsstichtag noch nicht abgelaufenen Widerrufsfrist noch nicht im Eigenkapital ausgewiesen sind.

Die Zahlungsfähigkeit des Investmentfonds war im Geschäftsjahr zu jeder Zeit gegeben.

Die Ertragslage im Geschäftsjahr ist aufgrund der Beitrittsphase des Investmentfonds erwartungsgemäß negativ. Das realisierte Ergebnis i. H. v. – 1,3 Mio. EUR ist insbesondere geprägt von Initialkosten i. H. v. rund 0,8 Mio. EUR, welche unter der Verwaltungsvergütung ausgewiesen werden. Daneben ergaben sich insbesondere Aufwendungen aus der laufenden Verwaltung i. H. v. 0,4 Mio. EUR sowie Aufwendungen i. H. v. rund 0,1 Mio. EUR für externe Dienstleister im Bereich Steuerberatung, Rechtsberatung, die Aufstellung des Jahresabschlusses und der laufenden Buchführung.

Erträge i. H. v. 11 TEUR resultieren aus Zinserträgen. Gemäß den Rechnungslegungsvorschriften nach KARBV wird ein positives nicht realisiertes Ergebnis für das Geschäftsjahr i. H. v. rund 0,1 Mio. EUR ausgewiesen. Hierin enthalten sind auch Erträge aus der Währungsumrechnung i. H. v. 0,2 Mio. EUR, welche im Rahmen der Jahresabschlusserstellung

in EUR entstehen. Für die Rückzahlung an die Anleger, welche in USD erfolgen wird, ist dieser Ergebnisbestandteil nicht maßgeblich.

Die wirtschaftliche Lage des Investmentfonds wird als stabil beurteilt.

Leistungsindikatoren

Ein wesentlicher Leistungsindikator des Investmentfonds ist die Umsetzung der definierten Anlagestrategie. Zum Berichtsstichtag erfolgte die Zeichnung in das Anlageobjekt; der erste Kapitalabruf in das Anlageobjekt erfolgte jedoch erst nach dem Berichtsstichtag.

Aufgrund von gesetzlichen Vorgaben ist im Jahresbericht neben dem NIW in USD auch der NIW in EUR angegeben. Auch die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind in EUR aufzustellen. Dies ist erforderlich, obwohl alle Einlagen der Anleger in USD zu erbringen sind und alle Auszahlungen an die Anleger in USD erfolgen. Wirtschaftlich betrachtet ist die Leistungsentwicklung in der Fondswährung USD maßgeblich.

Zum 31.12.2024 beträgt der NIW pro Anteil¹ 0,78 USD bei 5.331.000 Anteilen².

Die Entwicklung des NIWs ist ein Bestandteil der Leistungsentwicklung und führt zusammen mit Entnahmen, gezahlten und zurückgestellten Steuern sowie Steuergutschriften zur prognostizierten Gesamtauszahlung in Bezug auf das eingezahlte Kapital ohne Agio in USD am Laufzeitende. Die tatsächliche Entwicklung kann jedoch erheblichen Schwankungen unterliegen, auf die der Investmentfonds keinen Einfluss hat. Mit Abweichungen von Prognosen ist zu rechnen. Auch Vergangenheitswerte sind kein Indikator für die zukünftige Entwicklung des Investmentfonds.

In Abhängigkeit der Marktsituation kann eine Anpassung der ursprünglichen Renditeerwartung erforderlich werden. Verzögerungen, die sich bei der Liquidation des Anlageobjektes ergeben, wirken sich damit unmittelbar nach-

teilig auf den Zeitpunkt der Ausschüttung an die Anleger aus. Zudem ist möglicherweise mit einem verlängerten Zeithorizont für die Projektumsetzung zu rechnen.

Entwicklung Branche und Gesamtwirtschaft

Rahmenbedingungen internationale Infrastrukturmärkte 2024

Das globale Wirtschaftswachstum zeigt sich weiterhin unter Druck aufgrund der aktuell angespannten Handelsbeziehungen, die maßgeblich auf die US-Handelspolitik zurückzuführen sind. Die Höhe der von den USA erhobenen Einfuhrzölle sowie der daraufhin verhängten Gegenzölle durch Handelspartner ist dabei ebenso beiseite gelassen wie die Unvorhersehbarkeit ihres Einsatzes, was in Summe zu einer spürbaren Belastung der Weltwirtschaft führt. Während der Internationale Währungsfonds (IWF) vor dem Amtsantritt des neuen US-Präsidenten im Januar-Bericht noch mit einem stabilen globalen Wachstum von 3,2 % für 2024 sowie jeweils 3,3 % für 2025 und 2026 rechnete, wurden die Erwartungen im jüngsten April-Bericht deutlich nach unten revidiert: auf nun 2,8 % für 2025 und 3,0 % für 2026. Die Prognosen für die Eurozone bleiben verhalten: Nach einem moderaten Wachstum von 0,9 % Wachstum im Jahr 2024 werden 0,8 % für 2025 und 1,2 % für 2026 erwartet. Neben Italien und Spanien belastet vor allem Deutschland das europäische Wachstum im Jahr 2025 - mit einem Rückgang der Wirtschaftsleistung um - 0,2 % in 2024, einem stagnierenden Wachstum im Jahr 2025 und einem moderaten Anstieg um 0,9 % in 2026.^{3,4}

Trotz des herausfordernden makroökonomischen Umfelds sorgen Infrastrukturinvestitionen weiterhin für positive, stabile Renditen im Jahr 2024. Im ersten Halbjahr lagen die Renditen des Vergleichsindex von Preqin bei rd. 4 %, der MSCI Global Quarterly Private Infrastructure Asset Index bei etwa 5 %. Getrieben durch optimistische Erwartungen zu Jahresbeginn 2025 – insbesondere sinkende

Zins- und Inflationsraten - erwarteten Preqin und MSCI einen starken Renditeanstieg über die nächsten drei Jahre auf 12,5 % bzw. 10 %. Diese Prognosen dürften sich angesichts jüngster Marktentwicklungen etwas relativieren, dennoch sollte das zunehmende Transaktionsvolumen zusätzliche Liquidität schaffen. Das zuvor verhaltene Transaktionsgeschehen verlängerte die Platzierungszeit neuer Fonds auf rd. 18 Monate - den höchsten Wert seit 20 Jahren. Investoren agieren vorsichtiger und achten verstärkt auf den Track Record der Fondsmanager. Der Fokus liegt weiterhin auf großvolumigen Fonds: 25 Fonds mit Erstabrufen zwischen 2022 und 2024 verfügten über ein Eigenkapitalvolumen von mehr als 10 Mrd. USD, darunter acht Fonds mit über 20 Mrd. USD. Deutschland und Frankreich zählen langfristig zu den attraktivsten Anlageregionen. Nach Transaktionsvolumen bleiben die Sektoren Erneuerbare Energien und Transport führend.⁵

Sonstige Angaben

Verfahren, nach denen die Anlagestrategie geändert werden kann

Eine Änderung der Anlagebedingungen des Investmentfonds, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, bedarf – vorbehaltlich einer entsprechenden Genehmigung der BaFin – der Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen. Eine Änderung der Unternehmensstrategie, die nicht durch den Unternehmensgegenstand des Investmentfonds gedeckt ist, bedarf daneben eines entsprechenden Gesellschafterbeschlusses, welcher mit einer qualifizierten Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen zu fassen ist.

Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages

Über die Bestellung der DF Deutsche Finance Investment GmbH (DFI) als externe KVG

¹ Dieser NIW pro Anteil ist ein Durchschnittswert aller Kapitalkonten und gibt keinen Rückschluss auf einen individuellen Anleger-Anteilwert.

² Nachrichtlich: In EUR beträgt der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil zum 31.12.2024 0,81 EUR bei 4.934.860 Anteilen.

³ IMF (Januar 2025): World Economic Outlook – Global Growth: Divergent and Uncertain.

⁴ IMF (April 2025): World Economic Outlook – A Critical Juncture amid Policy Shifts.

⁵ DWS: (Januar 2025) Infrastructure Strategic Outlook 2025.

LAGEBERICHT

wurde ein Verwaltungsvertrag zwischen der DFI und dem Investmentfonds auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Eine Kündigung dieses Vertrages ist während der Laufzeit nur aus wichtigem Grund möglich. Der Gegenstand des Vertrages umfasst die Übernahme der Anlage und Verwaltung von inländischen Investmentvermögen (kollektive Vermögensverwaltung) i. S. d. §§ 17 ff. KAGB, unter Beachtung der geltenden Anlagebedingungen und des Verkaufsprospekts. Die Verwaltungstätigkeit des Investmentfonds umfasst insbesondere das Portfoliomanagement, die administrative Verwaltung sowie das Risikomanagement gemäß AIFM-Richtlinie. Die DFI ist berechtigt, alle Leistungspflichten ganz oder teilweise an Dritte zu übertragen, sofern diese mit dem KAGB vereinbar sind und wenn der beauftragte Dritte, den zwischen dem Investmentfonds und der DFI vereinbarten Verpflichtungen vollumfänglich nachkommt. Die Bestimmungen des § 36 KAGB bleiben unberührt. Die DFI ist für die Einhaltung der Anforderungen des KAGB im Rahmen der Fondsverwaltung und des Vertriebs verantwortlich. Darüber hinaus übernimmt die DFI die Prospekthaftung und die Haftung für die wesentlichen Anlegerinformationen. Die DFI übernimmt keine Gewährleistung dafür, dass die verfolgten Performanceziele auch tatsächlich erreicht werden. In ihrer Eigenschaft als externe KVG ist die DFI vertraglich u. a. dazu verpflichtet, eine Verwahrstelle zu beauftragen und die durch die BaFin erteilte Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb einer externen KVG nach dem KAGB aufrechtzuerhalten. Ferner hat die DFI ihre Aufgaben unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und die Einhaltung von Verhaltens- und Organisationspflichten (Compliance) zu erfüllen. Bei Geschäften mit Dritten handelt die DFI im eigenen Namen und für Rechnung des Investmentfonds. Für ihre Tätigkeit erhält die DFI eine Vergütung für Initialkosten, laufende Kosten sowie unter bestimmten festgelegten Voraussetzungen eine Performance Fee.

Tätigkeiten der KVG

Die DFI ist auch für weitere Investmentvermögen der DEUTSCHE FINANCE GROUP mit der kollektiven Vermögensverwaltung beauftragt.

In 2024 wurde von der DFI ein neues Investmentvermögen aufgelegt. Insgesamt befanden sich drei Investmentfonds für Privatanleger in der Platzierung. Darüber hinaus wurden von den verwalteten Publikums-AIF im Geschäftsjahr Kapitalzusagen gegenüber institutionellen Investmentstrategien von insgesamt rund 71,6 Mio. EUR abgegeben.

Rücknahmerechte

Ein Rückgaberecht der Beteiligung durch die Anleger ist ausgeschlossen. Die Anleger haben dennoch die Möglichkeit, die Beteiligung am Investmentfonds aus wichtigem Grund zu kündigen und aus dem Vertrag auszuscheiden. In diesen Fällen erfolgt die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens grundsätzlich durch drei gleiche Jahresraten

Bestehende Rücknahmevereinbarungen

Während des Berichtszeitraums kam es beim Investmentfonds zu keinen Auseinandersetzungen in Folge wirksamer Kündigungen.

Bewertungsverfahren

Angaben zu den Bewertungsverfahren sind dem Anhang Kapitel II. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zu entnehmen.

Angaben zum Leverage

Per 31.12.2024 ergab sich ein Gesamtwert der Hebelfinanzierung von 0,01 nach der Bruttomethode und 1,15 nach der Commitment-Methode. Eine Fremdfinanzierung der Investments in Vermögensgegenstände erfolgte im Berichtsjahr nicht. Der errechnete Hebel resultiert daher nur aus der Rechnungslegung

(laufende Verbindlichkeiten bzw. Rückstellungen).

Faire Behandlung der Anleger

Die DFI als KVG verpflichtet sich, alle Anleger des Investmentfonds fair zu behandeln. Die DFI verwaltet das von ihr aufgelegte Investmentvermögen nach dem Prinzip der Gleichbehandlung, indem sie bestimmte Anleger bzw. Anlegergruppen nicht zulasten anderer bevorzugt behandelt. Die Entscheidungsprozesse und organisatorischen Strukturen der DFI sind entsprechend ausgerichtet. Soweit Mitarbeiter der DFI im Geschäftsjahr unentgeltliche Zuwendungen (bspw. Newsletter oder Zugang zu Informationsveranstaltungen) erhalten haben, wurden diese Zuwendungen als geringfügig und zur Verbesserung für die Erbringung der Dienstleistung gegenüber dem gesamten Kundenkreis von der DFI eingestuft.

Haftung

Im Verhältnis untereinander sowie im Verhältnis zum Investmentfonds haben die Gesellschafter nur Vorsatz und Fahrlässigkeit zu vertreten.

Ausgabe und Verkauf von Anteilen

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht während der Beitrittsphase seiner Pflichteinlage in den Investmentfonds zuzüglich Ausgabeaufschlag. Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 % der gezeichneten Pflichteinlage. Es steht dem Investmentfonds frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile folgt dem Einzahlungsstand der Kapitalkonten. Da derzeit kein etablierter Zweitmarkt für unternehmerische Beteiligungen am Investmentfonds besteht, der Personenkreis, an den die Beteiligung übertragen werden kann, begrenzt ist, die Übertragung nur einmal jährlich erfolgen kann und der Zustimmung der Komplementärin und gegebenenfalls der Treuhandkommanditistin bedarf, ist

voraussichtlich eine Veräußerung während
der Laufzeit der Beteiligung nicht oder nicht
zu einem angemessenen Preis möglich.

Die Geschäftsführung der
DF Deutsche Finance Managing II GmbH,
30.06.2025

Stefanie Watzl, Dr. Florian Delitz

BILANZEID

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investmentkommanditgesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Investmentkommanditgesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

München, den 30.06.2025



Stefanie Watzl, Geschäftsführerin
DF Deutsche Finance Managing II GmbH



Dr. Florian Delitz, Geschäftsführer
DF Deutsche Finance Managing II GmbH

WICHTIGE HINWEISE

Soweit zu dem Investmentfonds Wertangaben oder Kennzahlen zu der Entwicklung in der Vergangenheit gemacht werden, kann hieraus keinesfalls auf eine künftige Entwicklung des Investmentfonds/Fondsvermögens in der Zukunft geschlossen werden. Soweit zukunftsbezogene Aussagen gemacht werden, beruhen diese auf Einschätzungen zur zukünftigen Entwicklung des Investmentfonds durch die Geschäftsführung bzw. durch die verantwortliche Kapitalverwaltungsgesellschaft. Zukunftsgerichtete Aussagen beinhalten naturgemäß Risiken und Unsicherheitsfaktoren. Insbesondere können die tatsächlichen Ergebnisse von den zur Zeit erwarteten Ergebnissen abweichen. Entsprechend sind Prognosen kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Dies gilt auch für die Entwicklung anderer Fonds, die plangemäß in vergleichbare Assetklassen investieren. Wir weisen darauf hin, dass Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch genau ergebenden Werten auftreten können. Trotz größter Sorgfalt kann keine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit, Vollständigkeit oder Qualität der zur Verfügung gestellten Informationen und Inhalte übernommen werden. Für unvollständige oder falsche Angaben wird keine Gewähr übernommen. Die in diesem Bericht zusammengefassten Informationen wie auch die zugrunde liegenden Dokumente von Dritten können durch aktuelle Entwicklungen überholt sein, ohne dass die bereitgestellten Dokumente/Informationen geändert wurden, weil es sich um auf einen Stichtag bezogene Angaben handelt. Haftungsansprüche gegen die Komplementärin oder die verantwortliche Kapitalverwaltungsgesellschaft, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung verfügbarer Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind ausgeschlossen, sofern kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt. Die Haftung im Falle einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit bleibt hiervon unberührt. Die in diesem Bericht dargestellten Fotos sind exemplarisch zu sehen, sie zeigen nicht notwendigerweise reale Investitionen des Investmentfonds.

Bildquellen

Seite 1: ©istockphoto.com

Seite 15, 25: ©Adobestock

DEUTSCHE FINANCE GROUP

© DF Deutsche Finance Managing II GmbH

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

Hansastraße 29

81373 München

Telefon +49(0)89-64 95 63-150

Telefax +49(0)89-64 95 63-12

funds@deutsche-finance.de

www.deutsche-finance.de/investment