



DEUTSCHE FINANCE GROUP

WERBUNG  
Marketinganzeige



FUND  
**24**

EXEMPLARISCHE DARSTELLUNG

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

**PRODUKTINFORMATION**

# WICHTIGE HINWEISE

Die in dieser Produktinformation enthaltenen Angaben sind verkürzt dargestellt und stellen keine Anlageberatung, Anlagevermittlung oder Anlageempfehlung dar, sondern dienen ausschließlich als Marketinginformation. Sie sind unverbindlich, ohne Anspruch auf Vollständigkeit und bilden keine Grundlage für einen Vertrag oder für die Begründung von Rechtspflichten. Maßgeblich für eine Anlageentscheidung sind allein die Angaben im Verkaufsprospekt und im aktuellen Basisinformationsblatt. Eine fundierte Beteiligungsentscheidung sollte daher allein nach Kenntnis des Inhalts des Verkaufsprospekts getroffen werden. Der Verkaufsprospekt einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag inkl. etwaiger Aktualisierungen und Nachträge und das aktuelle Basisinformationsblatt sind als deutschsprachige Dokumente bei der DF Deutsche Finance Investment GmbH, Hansastraße 29, 81373 München, auf einem dauerhaften Datenträger, bspw. in Papierform, sowie als Download unter [www.deutsche-finance.de/investment](http://www.deutsche-finance.de/investment) erhältlich. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache ist als Download unter [www.deutsche-finance.de/investment](http://www.deutsche-finance.de/investment) erhältlich. Die DF Deutsche Finance Investment GmbH kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen.

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

Herausgeber:

## DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT GMBH

Hansastraße 29  
81373 München

Telefon +49 89 649563-0  
Telefax +49 89 649563-10  
[funds@deutsche-finance.de](mailto:funds@deutsche-finance.de)  
[www.deutsche-finance.de/investment](http://www.deutsche-finance.de/investment)

Stand: August 2025





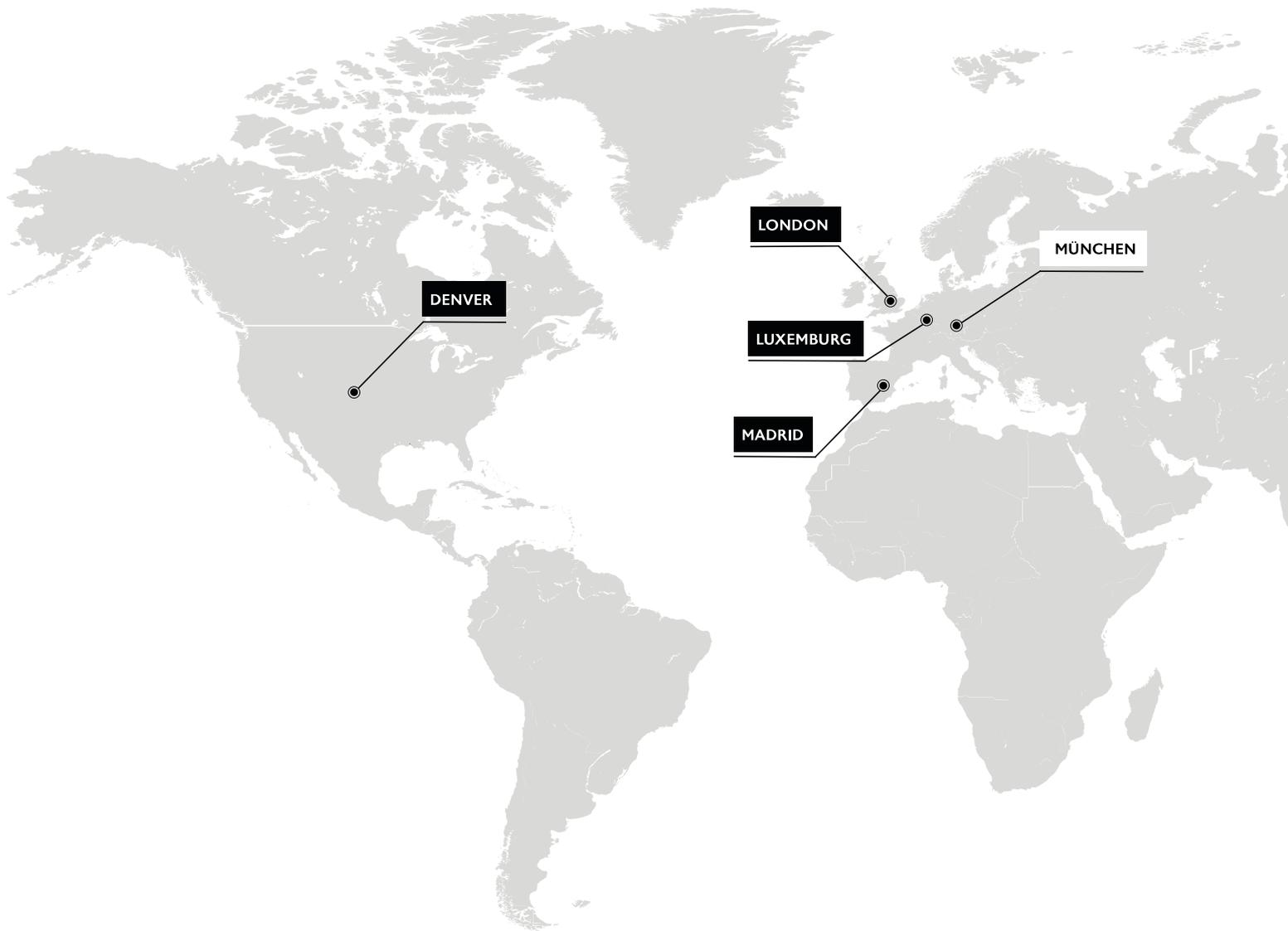


**ZUR RICHTIGEN ZEIT,  
IM RICHTIGEN MARKT,  
MIT DEN RICHTIGEN PARTNERN.**

# INHALT

<b>WICHTIGE HINWEISE</b> .....	2
<b>DEUTSCHE FINANCE GROUP</b> .....	6
KONZERNFAKTEN .....	6
<b>DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 24</b> .....	8
LOGISTIKIMMOBILIEN I RENDITE AUF LAGER .....	8
CLUB DEAL US LOGISTIK FÜR PRIVATANLEGER .....	11
DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 24 CLUB DEAL US LOGISTIK FÜR PRIVATANLEGER.....	12
INVESTITIONSSTANDORT .....	14
ANLAGEOBJEKTE .....	20
INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPLAN .....	24
AUSZAHLUNG/KOSTEN .....	25
ECKDATEN DES BETEILIGUNGSANGEBOTS .....	26
INVESTMENT HIGHLIGHTS.....	29
RISIKOHINWEISE (AUSZUG) .....	30

# KONZERNFAKTEN



## DEUTSCHE FINANCE GROUP

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

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

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



**2005**  
GRÜNDUNG

**24**  
INVESTMENT-  
FUNDS (AIF)<sup>1</sup>

**170**  
MITARBEITER

**27**  
INSTITUTIONELLE  
MANDATE UND  
CLUB DEALS

**>12**  
MILLIARDEN USD  
VERWALTETES  
VERMÖGEN

**21**  
INTERNATIONALE  
AUSZEICHNUNGEN

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

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

Stand: 31.12.2024

<sup>1</sup> Inklusive Investmentfonds, sonst. Investmentstrategien und Fund Advisory.

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

# LOGISTIKIMMOBILIEN RENDITE AUF LAGER

## RÜCKGRAT MODERNER LOGISTIK

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

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

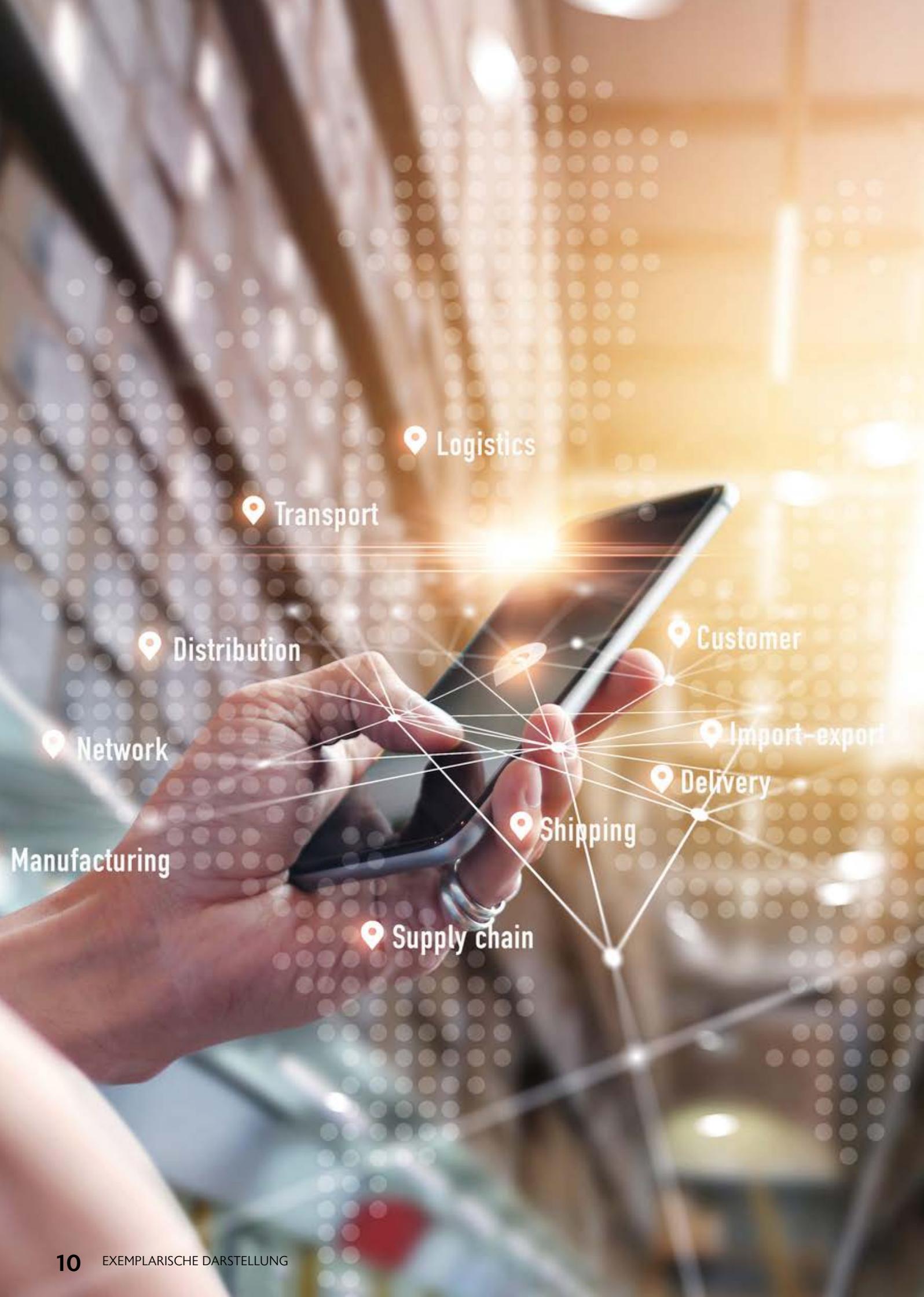
Die strategische Lage ist dabei ein entscheidender Faktor: Logistikimmobilien sind häufig in der Nähe von Verkehrsknotenpunkten wie Autobahnen, Flughäfen oder Bahnverbindungen positioniert, um eine schnelle und effiziente Verteilung der Waren zu ermöglichen. Modernität und Funktionalität spielen eine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

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

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







📍 Logistics

📍 Transport

📍 Distribution

📍 Customer

📍 Network

📍 Import-export

📍 Delivery

📍 Shipping

📍 Supply chain

Manufacturing

# CLUB DEAL US LOGISTIK FÜR PRIVATANLEGER

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

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

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

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

## GRÜNDE FÜR INVESTMENTS IN LOGISTIKIMMOBILIEN



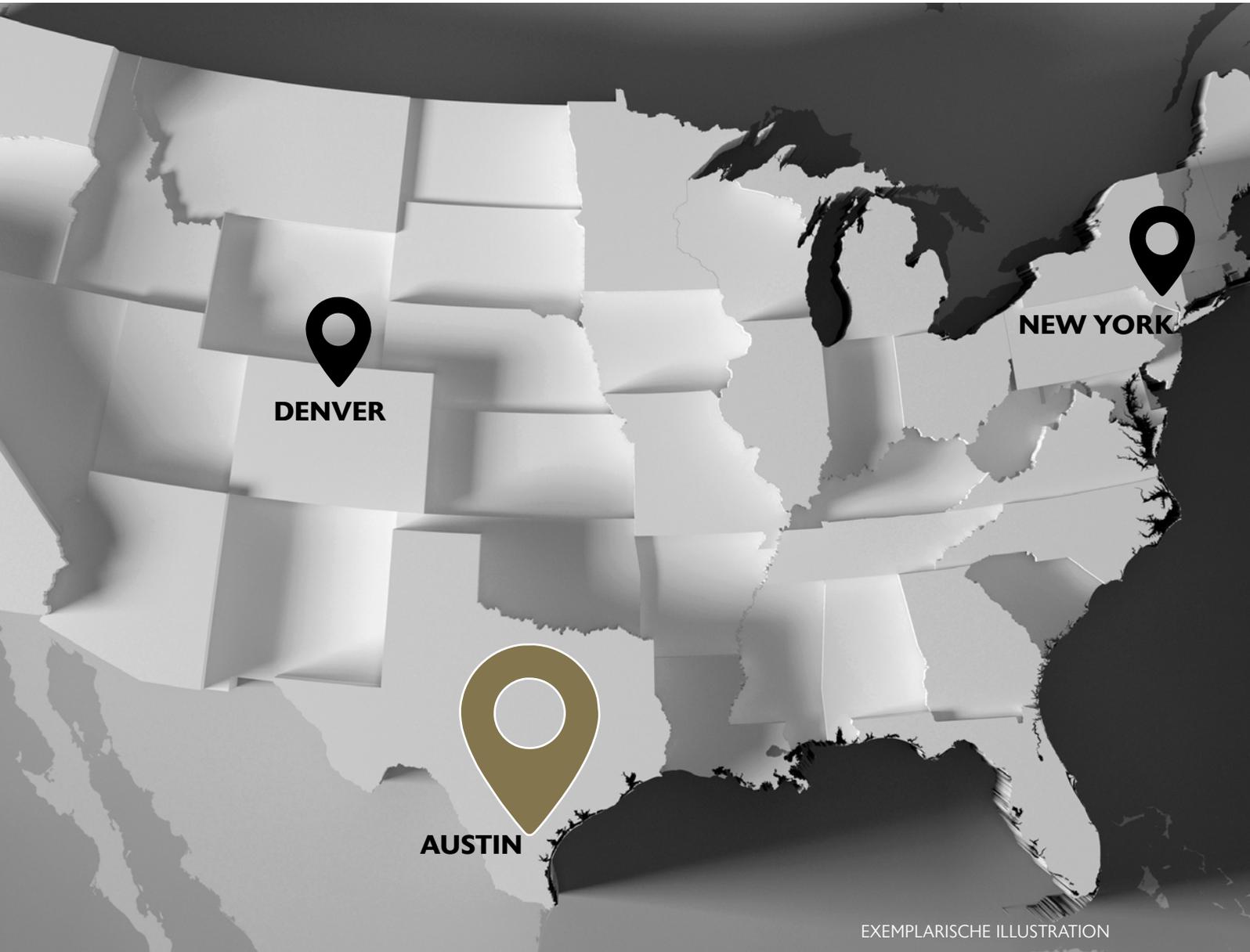
# DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 24 CLUB DEAL US LOGISTIK FÜR PRIVATANLEGER

## ANLAGESTRATEGIE UND ANLAGEOBJEKTE

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

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





EXEMPLARISCHE DARSTELLUNGEN

# INVESTITIONSSTANDORT

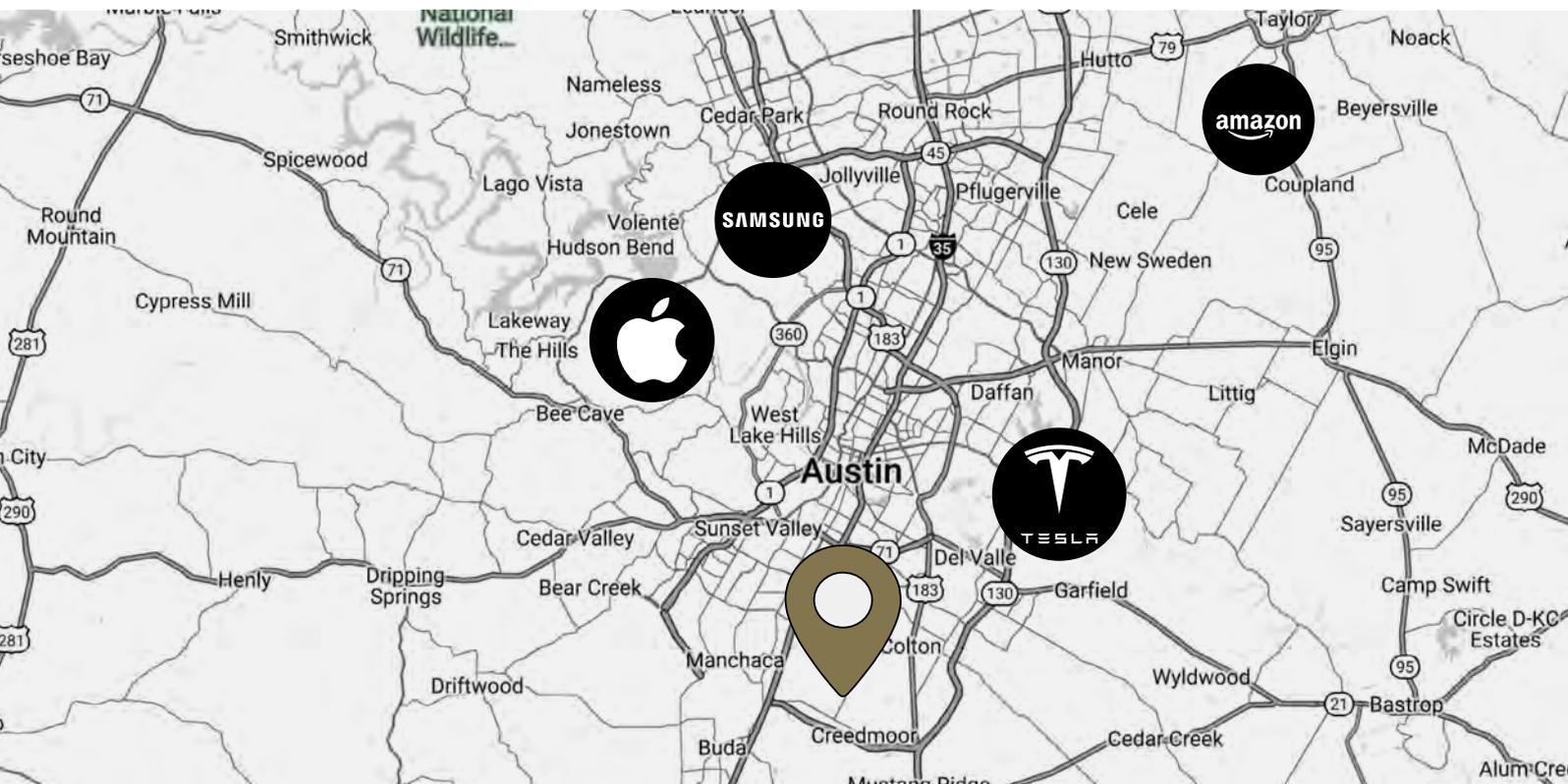
## STANDORT DER ANLAGEOBJEKTE

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

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

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

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



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

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

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

## REGION AUSTIN

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

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

## WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG DER USA UND 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.<sup>2</sup> Die Wirtschaftspolitik der Trump-Administration sowie die 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.<sup>3</sup>

Eine zentrale Rolle spielt der Logistikimmobilienmarkt 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.<sup>4</sup>Die Nach-

<sup>2</sup> 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>).

<sup>3</sup> 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/>).

<sup>4</sup> 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>).



# INVESTITIONSSTANDORT

Frage nach Industrieflächen in den USA bleibt insgesamt resilient. Im ersten Quartal 2025 wurden landesweit etwa 23,1 Mio. SF<sup>5</sup> (ca. 2,2 Mio. m<sup>2</sup>) 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. m<sup>2</sup>) Netto-Absorption im ersten Quartal 2025, während Industrie-/Produktionsflächen per Saldo um – 5,7 Mio. SF (ca. 0,5 Mio. m<sup>2</sup>) abgaben.<sup>6</sup>

Herausforderungen bleiben: begrenzte Flächen, Energie- und regional teils Wassermangel sowie handelspolitische Unsicherheiten. Dennoch ist die Fertigungsindustrie ein zentraler Wachstumstreiber für Logistikimmobilien. 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.<sup>7</sup>



## FAHRZEITEN

 4 MIN TOLL 130/HWY 45	 3 MIN INTERSTATE 35
 18 MIN AUSTIN-BERGSTROM AIRPORT	 20 MIN DOWNTOWN AUSTIN
 25 MIN DELL TECHNOLOGIES	 15 MIN TESLA GIGA FACTORY
 28 MIN SAN MARCOS	 1 STD 15 MIN SAN ANTONIO

<sup>5</sup> SF = square foot (amerikanische Flächenmaßzahl) wobei 1 m<sup>2</sup> ca. 10.764 SF entspricht.

<sup>6</sup> Cushman & Wakefield, Marketbeat US, Industrial Q1 2025, S. 1 (14.04.2025, online abrufbar unter: <https://www.cushman-wakefield.com/en/united-states/insights/us-marketbeats/us-industrial-marketbeat>).

<sup>7</sup> 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>).

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-Logistikimmobilienmarkt 2025 robust, entwickelt sich jedoch regional unterschiedlich.<sup>8</sup>

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 Flächenverfügbarkeit 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.<sup>9</sup> 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.<sup>10</sup>

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.<sup>11</sup>

## LOGISTIKMARKT IN AUSTIN

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

Diese strukturellen Veränderungen führen zu einer noch nie dagewesenen Nachfrage nach Wohnraum, Logistik, Lebensmitteldienstleistungen, Bildung und dem Bedarf an entsprechender Infrastruktur. In den letzten fünf Jahren hat der Logistikmarkt eine positive Entwicklung erfahren, die durch die zunehmende Verbreitung des Onlinehandels beschleunigt wurde, bei dem unter anderem die Nähe zum Verbraucher eine wichtige Rolle spielt. Die Nachfrage nach Logistikdienstleistungen übersteigt weiterhin das Angebot in den am schnellsten wachsenden Ballungsräumen, wobei der Mangel an verfügbaren Flächen zu einem erheblichen kurzfristigen Mietwachstum und einem rekordverdächtig niedrigen Leerstand in gut angebundenen strategischen Lagen beiträgt. Makroökonomische Faktoren, die Anforderungen der Mieter, der Bedarf an Lieferungen auf der letzten Meile<sup>12</sup> und die rasante Entwicklung der Technologie werden die Nachfrage und die Gestaltung der Lagerflächen wahrscheinlich verändern, so dass Neubauten mit einer einfacheren Bauausführung einen höheren Stellenwert erhalten als bei anderen Immobilyentypen.

<sup>8</sup> 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>).

<sup>9</sup> 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.mcombs.utexas.edu/news/austin-best-city-to-start-a-business/>).

<sup>10</sup> 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>).

<sup>11</sup> Down Town Austin Alliance, State of Downtown Report 2024 und 2025 (online abrufbar unter: <https://downtownaustin.com/what-we-do/research/state-of-downtown/>).

<sup>12</sup> Logistik der letzten Meile – Bezeichnung für den letzten Transport zur Haustür des Kunden.

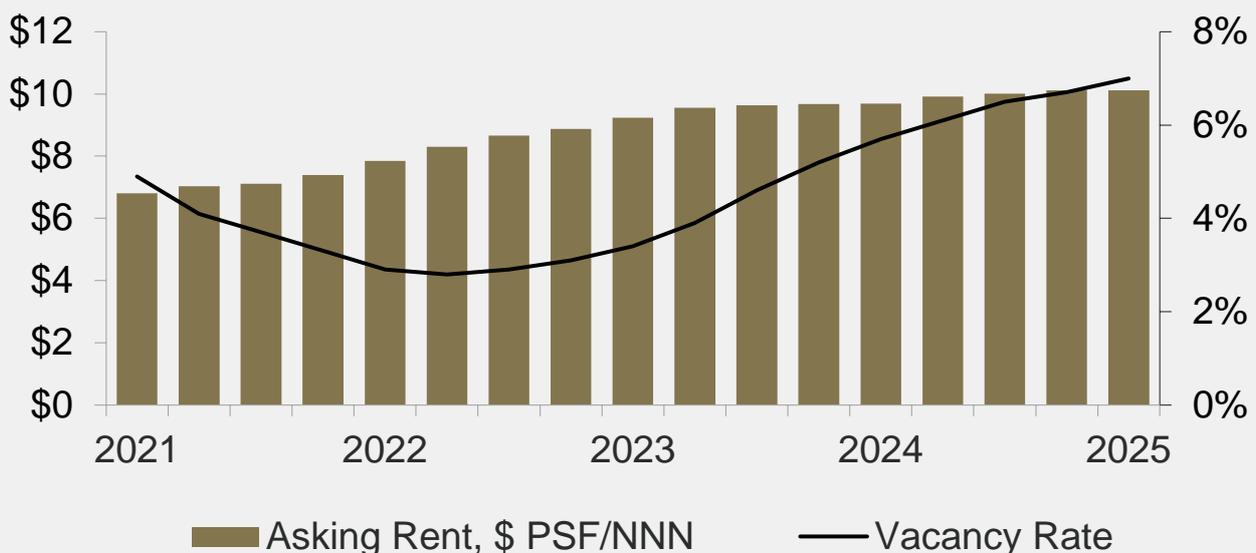
# INVESTITIONSSTANDORT

## ANGEBOTS- UND NACHFRAGESITUATION IM LOGISTIKIMMOBILIENMARKT AUSTIN

Der Industrie- und Logistikimmobilienmarkt 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-Logistik<sup>13</sup>, Medizin-technik, Lebensmittelverteilung und Fertigung geprägt.

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

### OVERALL VACANCY & ASKING RENT<sup>13</sup>



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

<sup>14</sup> 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.

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, langfristig 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 milliarden schweren Halbleiterfabriken von Samsung und Texas Instruments.<sup>15</sup> 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 logistikt nahe Investitionen.<sup>16</sup>

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.<sup>17</sup> 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.<sup>18</sup>

Im Ergebnis legt die aktuell verhaltene Neubauproduktion 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 spürbar 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.

<sup>15</sup> 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/>).

<sup>16</sup> BRE, 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>).

<sup>17</sup> Colliers, Austin Industrial Market Report Q4 2024 (27.01.2025, online abrufbar unter: <https://www.colliers.com/en/research/austin/24q4-austin-industrial-report>).

<sup>18</sup> 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>).

# ANLAGEOBJEKTE

## PROJEKTFORTSCHRITT

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Produktinformation 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<sup>1</sup> in fortgeschrittenem Stadium geführt. Darüber hinaus zeigen weitere potenzielle Nutzer aus logistiknahen Branchen konkretes Interesse, was die Attraktivität des Standorts und die marktgerechte Ausrichtung des Projekts unterstreicht.



# ANLAGEOBJEKTE

Im Rahmen der ersten Bauphase entstehen auf einem ca. 108.800 m<sup>2</sup> 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 Industrial vorgesehen, insbesondere für Unternehmen mit häufigem Warenumschlag und kurzer Lieferdistanz.

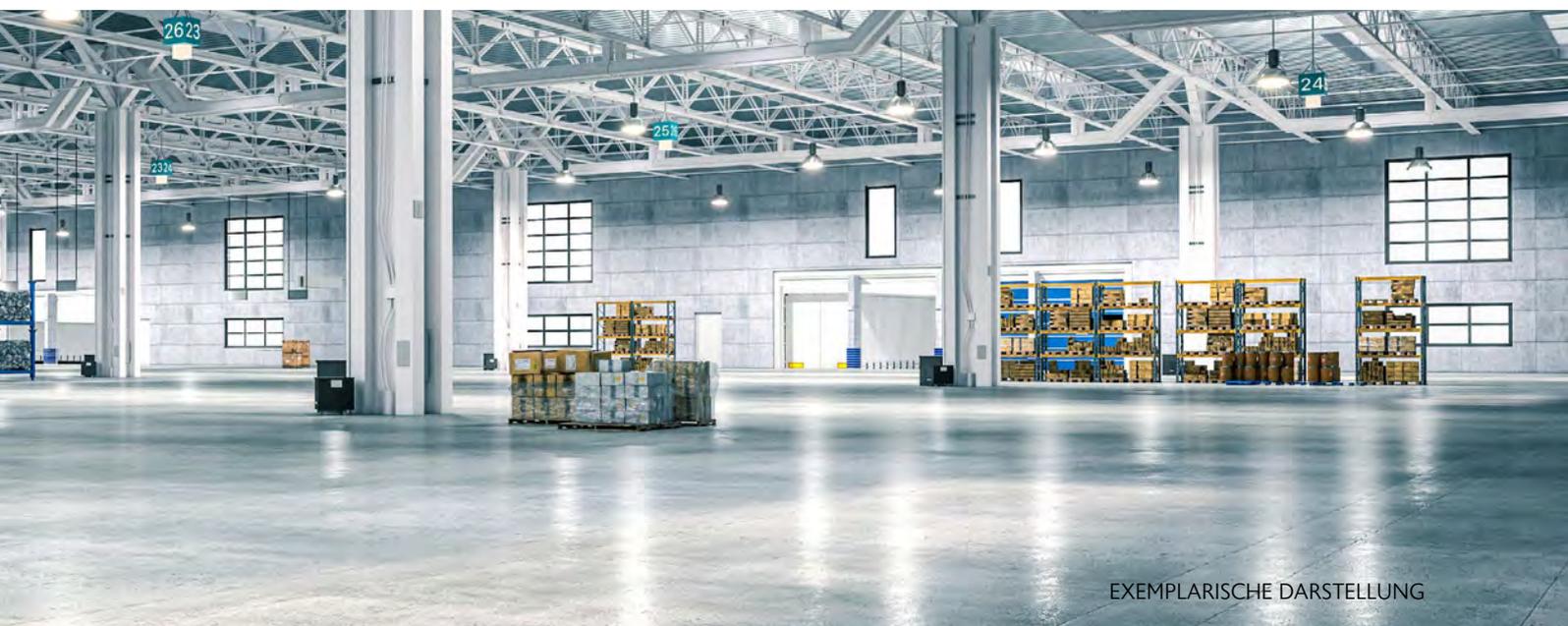
ÜBERSICHT DER GEBÄUDEDATEN (BAUABSCHNITT 1) <sup>1</sup>	GEBÄUDE 2	GEBÄUDE 3
Vermietbare Fläche	188.600 SF (rd. 17.500 m <sup>2</sup> )	200.600 SF (rd. 18.600 m <sup>2</sup> )
Verladetore	56	53
PKW-Parkplätze	305	290
LKW-Stellplätze	34	35
Qualitätsstandard	Logistikimmobilie der Klasse A <sup>2</sup>	Logistikimmobilie der Klasse A <sup>2</sup>
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.	



<sup>1</sup> Hierbei handelt es sich um Rundungen bzw. ca. Angaben lt. dem Verkaufsprospekt vom 15.04.2024. <sup>2</sup> 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.

Auf einem rund 137.100 m<sup>2</sup> 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) <sup>1</sup>	GEBÄUDE 1	GEBÄUDE 4	GEBÄUDE 5
Vermietbare Fläche	362.000 SF (rd. 33.600 m <sup>2</sup> )	66.300 SF (rd. 6.160 m <sup>2</sup> )	77.900 (rd. 7.200 m <sup>2</sup> )
Verladetore	88	21	23
PKW-Parkplätze	234	101	101
LKW-Stellplätze	94	keine	keine
Qualitätsstandard	Logistikimmobilie der Klasse A <sup>2</sup>	Logistikimmobilie der Klasse A <sup>2</sup>	Logistikimmobilie der Klasse A <sup>2</sup>
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.	



EXEMPLARISCHE DARSTELLUNG

<sup>1</sup> Hierbei handelt es sich um Rundungen bzw. ca. Angaben lt. dem Verkaufsprospekt vom 15.04.2024. <sup>2</sup> 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.

# INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPLAN

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

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

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

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

# AUSZAHLUNG

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

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

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

Die Höhe der Auszahlungen kann variieren; es kann zur Aussetzung von Auszahlungen kommen. Es besteht das Risiko, dass Auszahlungen und Rückzahlungen an die Anleger gemindert werden oder völlig ausbleiben oder dass die Rückzahlungen später erfolgen, als von der KVG prognostiziert wurde und von den Anlegern erwartet wird.

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

# KOSTEN

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

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

## INITIALKOSTEN

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

## GESAMTKOSTENQUOTE

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

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



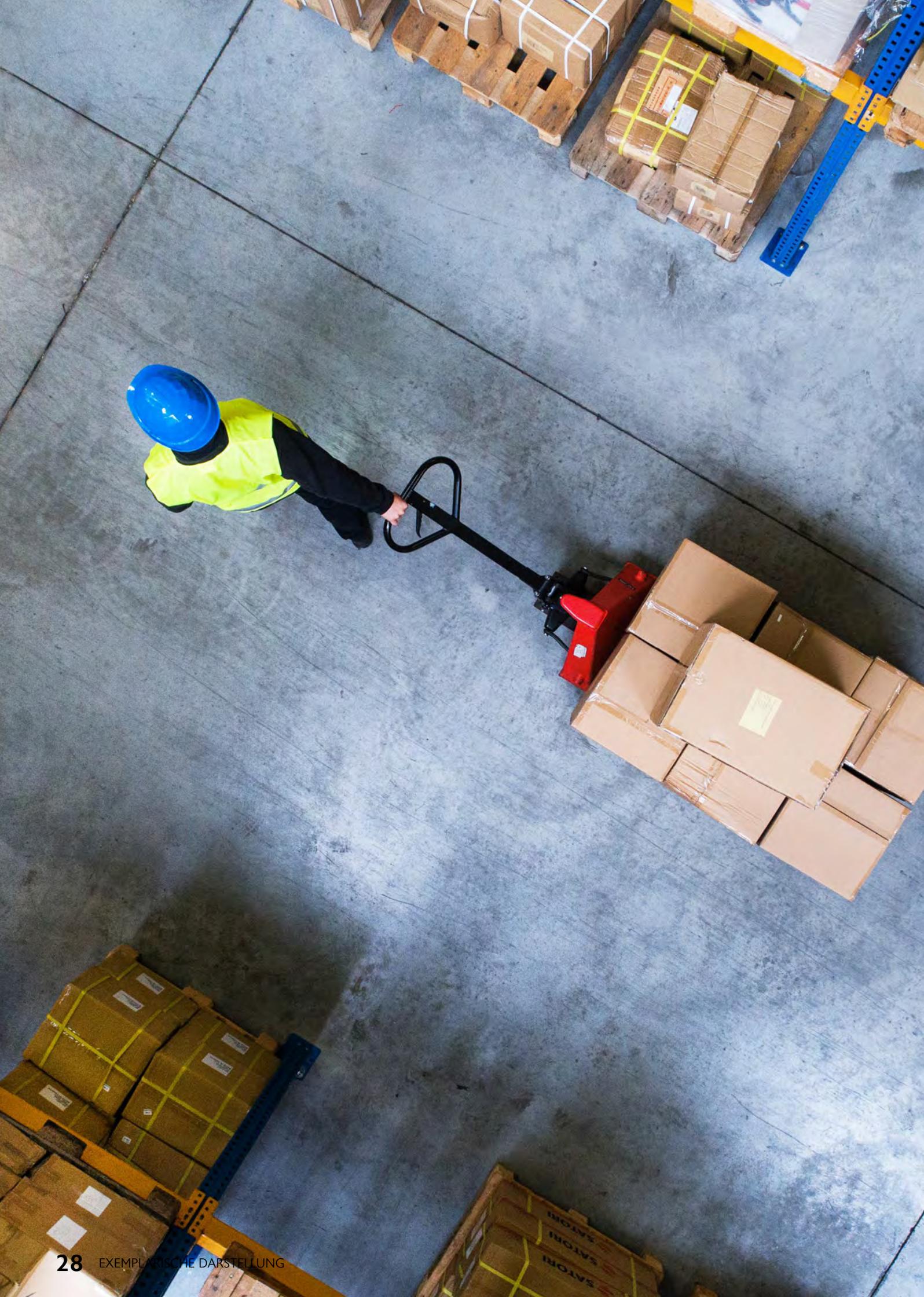
# ECKDATEN DES BETEILIGUNGSANGEBOTS

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

\* Fondswährung: US-Dollar („USD“).

<b>AUSGABEAUFSCHLAG (AGIO)</b>	Bis zu 5 % der gezeichneten Kommanditeinlage.
<b>BEITRITTSPHASE</b>	Bis zum 31.12.2025.
<b>EINZAHLUNG DER GEZEICHNETEN KOMMANDITEINLAGE</b>	Der Gesamtbetrag der gezeichneten Kommanditeinlage zzgl. Ausgabeaufschlag ist innerhalb von 14 Tagen nach Zugang des Begrüßungsschreibens des Investmentfonds zu zahlen.
<b>LAUFZEIT</b>	Befristete Laufzeit bis zum 30.06.2027 mit Verlängerungsoption, um insgesamt bis zu zwei Jahre.
<b>PROGNOSTIZIERTER GESAMTMITTELRÜCKFLUSS</b>	<p>Rund 122 % der Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag; nach US-Steuern. In Deutschland Freistellung der Einkünfte von der Besteuerung unter Progressionsvorbehalt) <b>PROGNOSE</b></p> <p>Die verfügbare Liquidität des Investmentfonds, die nicht für Investitionen verwendet wird bzw. als Liquiditätsreserve vorgesehen ist, soll an die Anleger ausgeschüttet werden.</p> <p>Durch Veränderungen u. a. der Nettomieteinnahmen und der Verkaufsfaktoren gegenüber dem mittleren (Basis)Szenario ergibt sich im pessimistischen Szenario ein um rd. 12 % niedrigerer prognostizierter Gesamtrückfluss von rd. 107 % der Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) und im optimistischen Szenario ein um rd. 12 % höherer Gesamtmittelrückfluss von rd. 137 % der Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) jeweils nach Steuern in USA. Bei den dargestellten Szenarien handelt es sich um eine Schätzung der zukünftigen Wertentwicklung, die auf Basis von Veränderungen u. a. der Nettomieteinnahmen und der Verkaufsfaktoren erfolgt und kein exakter Indikator ist. Wie viel der Anleger wirklich erhält, hängt davon ab, wie sich der Markt entwickelt und wie lange die Beteiligung gehalten wird. Die Daten der Vergangenheit und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.</p> <p>Die Höhe der Auszahlungen kann variieren; es kann zur Aussetzung von Auszahlungen kommen. Es besteht das Risiko, dass Auszahlungen und Rückzahlungen an die Anleger gemindert werden oder völlig ausbleiben oder dass die Rückzahlungen später erfolgen, als von der KVG prognostiziert wurde und von den Anlegern erwartet wird.</p>
<b>STEUERLICHE EINKUNFTSART</b>	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
<b>KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT („KVG“)</b>	DF Deutsche Finance Investment GmbH

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



# 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 den USA/Texas. Die DEUTSCHE FINANCE GROUP als internationale Investmentgesellschaft ist Ihr starker Partner mit eigenem Team vor Ort.

# RISIKOHINWEISE (AUSZUG)

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

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

## **MEHRSTÖCKIGE BETEILIGUNGS- STRUKTUR**

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

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

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

Regionale Einflussgrößen sowie allgemeine wirtschaftliche Entwicklungen können die mittelbaren Immobilieninvestitionen des Investmentfonds maßgeblich beeinflussen. So kann eine negative Marktentwicklung die Vermietungssituation und die Werthaltigkeit der Anlageobjekte unabhängig von deren Eigenschaften verschlechtern, da beispielsweise die Nachfrage nach Mietflächen am Standort der Logistikimmobilien zurückgeht.

## **PROJEKTENTWICKLUNGSRISIKEN, BAUMÄNGEL**

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

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

## **VERMIETUNG, LEERSTAND**

Es besteht das Risiko, dass die neu errichteten Logistikimmobilien nicht den angenommenen Zuspruch erfahren oder nicht mit der hierfür geplanten Nutzungsart einhergehend nur zu geringeren Mieteinnahmen vermietet werden können oder ein geplanter Vermietungsstand nicht erreicht werden kann (Leerstandsrisiko) und in diesem Zusammenhang zusätzliche Leerstandskosten anfallen (Nebenkosten). Auch können geringere Mieteinnahmen als prognostiziert unter Umständen im Rahmen der Veräußerung der Anlageobjekte zu einem geringeren Veräußerungserlös führen, da die erzielbaren Mieteinnahmen ein wichtiger Faktor bei der Bestimmung des Verkaufspreises sind.

## **WERTENTWICKLUNG, VOLATILITÄT**

Die nachhaltige Ertragskraft und die Wertentwicklung der Anlageobjekte sind nicht vorhersehbar. Sie werden von zahlreichen Faktoren, wie Standort und Standortentwicklung, demografische Entwicklung, Zustand und Ausstattung der Anlageobjekte, alternative Nutzungsmöglichkeiten, technischer Fortschritt, Mietentwicklung und Vermietungsstand sowie den wirtschaftlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen, beeinflusst.

## **BESONDERE LIQUIDATIONS- BZW. VERÄUSSERUNGSRISIKEN**

Der Erfolg eines Verkaufsprozesses ist wesentlich von verschiedenen Faktoren abhängig wie z. B. der Bonität des Käufers, langen Verkaufsverhandlungen, oder auch mangelnder Nachfrage. Hierdurch können sich die Laufzeit oder die Liquidation des Investmentfonds verlängern und geplante Auszahlungen an die Anleger verzögern



bzw. in geringerer Höhe als erwartet anfallen oder im äußersten Fall entfallen.

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

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

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

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

#### **MAXIMALES RISIKO**

Das maximale Risiko eines Anlegers besteht, insbesondere im Falle einer Fremdfinanzierung seiner Beteiligung, aus dem Totalverlust seiner geleisteten Kommanditeinlage nebst Ausgabebauschlag zuzüglich vergeblicher Aufwendungen für Nebenkosten und etwaiger Steuerzahlungen nebst Zinsen. Dies kann in letzter Konsequenz auch zur Privatinsolvenz des Anlegers führen und somit bis hin zum Verlust seines sonstigen Privatvermögens.

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

menden Risiken einbezogen werden, die an dieser Stelle nicht vollständig und abschließend erläutert werden können. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt in Kapitel 8 „Risiken“ zu entnehmen.

#### **BILDQUELLEN**

Titel: AdobeStock\_763270909, ©onlyyouqj, S. 2/3: AdobeStock\_1004794912©fotofabrika, S. 4/5: gettyimages\_1415156687©Karl Hendon, S. 6/7: AdobeStock\_1068800170©pingebat, S. 8/9: AdobeStock\_1217586468©Fox, S. 10/11: iStock\_1364321978©ipopba, S. 12/13: iStock\_1128849129©FrankRampott, ©DF Deutsche Finance Holding AG, S. 14/15: snazzymaps©2024 Google, S. 16/17: ©DF Deutsche Finance Holding AG, S. 20/21: ©DF Deutsche Finance Holding AG, iStock\_1221061083©Bim, S. 22/23: AdobeStock\_757449594©tiero, S. 28/29: AdobeStock\_189208014©Halfpoint, S. 30/31: iStock\_1356070782©mixetto.



EXEMPLARISCHE DARSTELLUNG

**DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT GMBH**

Hansastraße 29  
81373 München

Telefon +49 89 649563-0  
Telefax +49 89 649563-10

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