

FONDSPROFIL

Name des Fonds	DF Deutsche Finance Investment Fund 24 – Club Deal US Logistik – GmbH & Co. Geschlossene InvKG	
Kapitalverwaltungsgesellschaft	DF Deutsche Finance Investment GmbH	
Verwahrstelle	CACEIS Bank S.A., Germany Branch	
Treuhänderin	DF Deutsche Finance Trust GmbH	
Fondstyp	Immobilienfonds USA	
Fondswährung	USD	
Zeichnungskapital	53.500.000 USD (geplant)	
Agio	2.675.000 USD	
Fremdkapital	Ebene Fondsgesellschaft: keine Fremdkapitalaufnahme geplant	
Fondsvolumen inkl. Agio	56.175.000 USD	
Nettoinventarwert	USD 1.080 (siehe Geschäftsbericht 2023, S. 20); dieser Wert besitzt noch keine Aussagekraft	
Emissionsjahr	2024	
Risikoklasse	im siebenstufigen System:	6 von 7*

* Risikoeinstufung erfolgt gem. PRIIP-Verordnung in einer siebenstufigen Risikoklassifizierung (RK1 bis RK7, RK 1 niedrigstes Risiko, RK 7 höchstes Risiko)

Kosten des AIF gemäß Prospektprognose

Die initialen und laufenden Kosten der DF Deutsche Finance Investment Fund 24 – Club Deal US Logistik – GmbH & Co. geschlossene InvKG werden im Emissionsprospekt auf den Seiten 74ff. und 117ff. dargestellt.

Kapitalstruktur des AIF gemäß Prospekt (vgl. S. 117)

Kreditaufnahmen sind bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals des AIF, berechnet auf der Grundlage der Beiträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, zulässig, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Für das Investmentvermögen ist die Aufnahme von Krediten im Rahmen dieser gesetzlich definierten Höchstgrenze, die auch in den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft festgeschrieben ist, auf Ebene der Immobiliengesellschaften vorgesehen. Die Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Fondsgesellschaftsanteile, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Vertriebsbeginn.

Die Auszahlungsprognose des AIF

Die Auszahlungsprognose der DF Deutsche Finance Investment Fund 24 – Club Deal US Logistik – GmbH & Co. geschlossene InvKG wird im Emissionsprospekt auf den Seiten 10 und 82 dargestellt.

Risiken	Chancen
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Totalverlustrisiko ✓ Eingeschränkte Fungibilität der Anteile ✓ Steuer- und Rechtsänderungsrisiken ✓ Wirtschaftliche Risiken ✓ Vertragsrisiken ✓ Projektentwicklungsrisiken ✓ Logistikimmobilienmarktrisiko in den USA ✓ Auslandsrisiken / länderspezifische Risiken (z.B. Politik, Recht, Währungsrisiken) 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Überplanmäßige Entwicklung der Zielinvestitionen ✓ Relativ kurze Laufzeit geplant ✓ Feststehende Zielinvestitionen sowie zum Teil bereits bestehende Verträge

BERATUNGSINHALT

Basisinformationsblatt (BIB)

Merkmale der Anlage/beteiligte Partner	Identität des Investmentvermögens, Art der Vermögensanlage, PRIIP-Hersteller, Treuhandkommanditistin und Verwahrstelle wurden mit dem Anleger besprochen
Beteiligungsangebot/Zielgruppe	Laufzeit, Ziel des Investmentfonds, Anlageobjekt, Finanzierung, Beteiligungsmöglichkeiten und die Kleinanleger-Zielgruppe wurden mit dem Anleger besprochen
Kosten/Risiko	Kosten, Risiko- und Ertragsprofil, Maximales Risiko/Totalverlustrisiko, spezifische Risiken der Vermögensgegenstände, eingeschränkte Fungibilität und Übertragbarkeit der Anteile, Geschäftsrisiko, Liquiditätsrisiko, Risiko durch den Einsatz von Fremdkapital, Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung des Anlegers, Marktrisiko/Wertentwicklungsrisiko, Auslandsrisiken, rechtl.- und steuerrechtliche Risiken, Insolvenzrisiko sowie die fehlenden Garantien wurden mit dem Anleger besprochen. Eine detaillierte Aufstellung aller Risiken ist dem Abschnitt „Risiken“ im Verkaufsprospekt Kapitel 8 zu entnehmen.
Performance-Szenarien	Die mögliche Wertentwicklung wurde mit dem Anleger besprochen.
Praktische Information	Informationsmöglichkeiten/Informationspflichten wurden mit dem Anleger besprochen

Prospekt

- Die Risiken der Kapitalanlage, Prospekt Seite 54ff. & BIB, wurden mit dem Anleger ausführlich besprochen, hierzu zählen:

Mehrstöckige Beteiligungsstruktur	Datenschutz und Kommunikationsmöglichkeiten unter Anlegern
Management- und Schlüsselpersonenrisiko	Vertragserfüllungsrisiken verbunden mit der Verwahrstelle im Sinne des KAGB und mit sonstiger Verwahrung
Einschränkungen, Risiken bei der Ankaufsprüfung (Due Diligence)	Risiken in Bezug auf die Treuhandkommanditistin
Fremdfinanzierungsrisiken	Vertragserfüllungsrisiko aus dem Vertrag mit DF Deutsche Finance Investment GmbH (als Kapitalverwaltungsgesellschaft)
Risiko von Rechtsstreitigkeiten, ausländisches Recht	Risiken hinsichtlich der Deckung von Haftungsrisiken bezüglich von Fehlverhalten der KVG
Risiko aus möglichen Interessenkonflikten	Weitere Vertragserfüllungsrisiken
Rechtsänderungsrisiko, regulatorische Rahmenbedingungen	Risiken hinsichtlich der Deckung von Haftungsrisiken bezüglich von Fehlverhalten von Dienstleistern
Zusätzliche Risiken aus Sicherungsgeschäften bzw. Derivaten	Risiko aufgrund der beschränkten Haftungsmasse der Komplementärin
Risiko höherer Gewalt	Geschäftsführung und Beschlüsse, eingeschränkte Einflussnahme, Minderheitenrisiko
Liquiditätsrisiken, Liquidations- bzw. Exit-Risiko	Insolvenz des Investmentfonds, keine Kapitalgarantie
Prognoserisiko	Kostenrisiko
Ausschüttungen und Liquidation	Geringeres Kommanditkapital
Erfüllungsrisiken	Nichtanwendbarkeit von Steuerbefreiungen
Ausfallrisiko	Hybride Ausgestaltung
Währungsrisiken	Änderungen der Rechtslage, Betriebsprüfungsrisiko, rückwirkende Änderung der Veranlagung und Verzinsung
Immobilienpezifische Risiken	Annahmen
Projektentwicklungsrisiken, Baumängel	Erhöhte Berichts- und Mitteilungspflichten bei bestimmten Auslandssachverhalten
Öffentlich-rechtliche Vorschriften	Doppelbesteuerung und Deklarationspflichten in den USA
Altlasten, schädliche Bodenverunreinigungen	Geplante US-Steuerreform
Markt- und Standortentwicklung	FATCA und OECD-Informationspflichten
Entwicklungsrisiken, insbesondere Haftung bei Nichteinhaltung von Fertigstellungsterminen und Gewährleistung wegen Mängeln (Vertragserfüllungsrisiken)	Steuerzahlungsverpflichtungen ohne vereinnahmte Auszahlungen aus dem Investmentfonds
Vermietung, Leerstand	Gewerblicher Grundstückshandel
Instandhaltung, Instandsetzung	Wegfall gewerbesteuerlicher Verlustvorträge bei Ausscheiden von Gesellschaftern
Besondere Liquidations- bzw. Veräusserungsrisiken	Schenkungssteuerbelastung bei Ausscheiden von Gesellschaftern
Wertentwicklung, Volatilität	Eingeschränkte Abzugsfähigkeit von (Sonder-) Betriebsausgaben

Nachhaltigkeitsrisiken	Verlustverrechnungsbeschränkung nach § 2 a EStG, sowie § 15a bzw. 15b EStG
Haftungsrisiken der Anleger	Phasenverschiebung
Fremdfinanzierung des Beteiligungserwerbs	Aussensteuergesetz
Handelbarkeit der Anteile, kein Zweitmarkt	Investmentsteuergesetz
Ausschluss von Anlegern, Beschränkung der Abfindung, Liquiditätsbelastung für den Investmentfonds durch Abfindungsverpflichtungen	Mögliche Klassifizierung von Gesellschaften in der Investitionsstruktur als Kapitalgesellschaft
Beschränkung der Kündigungsrechte	Mögliche Besteuerung von Kapitalrückzahlungen
Keine Beteiligung von Anlegern mit bestimmter Staatsbürgerschaft oder Ansässigkeit, Vererbung	Umsatzsteuer
	Erbschaft- und Schenkungsteuer
Maximalrisiko / Totalverlustisiko / Insolvenzrisiko des Anlegers	

- Angaben zum Publikums-AIF, zur AIF-Verwaltungsgesellschaft, zur Verwahrstelle, zum Anlagegegenstand, der für den Anleger bedeutsamen Steuervorschriften, zur Liquidation, zur Verwaltung des Anlagegegenstandes, der Ermittlung und Verwendung der Erträge, zu den beteiligten Partnern wurden mit dem Anleger besprochen

Ergänzende Angaben des Beraters

Von der unten aufgeführten Gesamtprovision erhält der vgV 90%, die Bank für Vermögen 10%.

Vorliegendes Produktberatungsprotokoll dient lediglich der Ergänzung des Beratungsgesprächs. Es dokumentiert ausschließlich die Beratung und Aufklärung des Anlegers über produktspezifische Eigenschaften des gegenständlichen Beteiligungsangebotes. Es ersetzt daher nicht ein gemäß gesetzlicher Grundlagen zu fertigendes Protokoll/Geeignetheitserklärung über die Anlageberatung zur Ermittlung und Dokumentation der Anlageziele des Anlegers. Eine Ausfertigung jeweils beider Protokolle ist dem Anleger nach Beendigung des Beratungsgesprächs zum Verbleib für dessen Unterlagen auszuhändigen.

Das Beratungsgespräch wurde auf der Grundlage des aktuell gültigen Emissionsprospektes sowie des Basisinformationsblattes durchgeführt. Der Inhalt dieser Dokumente wurde mit dem Anleger ausführlich besprochen. Der Berater kann keine Haftung für die vom Anleger erwarteten wirtschaftlichen oder steuerlichen Effekte aus einer Beteiligung an dieser Anlage übernehmen. Der Anleger bestätigt, dass er die vorstehenden Hinweise gemäß dieses Protokolls des Beratungsgesprächs vor Beitritt zur gegenständlichen Kapitalanlage zur Kenntnis genommen hat. Er hat die für einen Beitritt maßgeblichen Unterlagen rechtzeitig erhalten und ausreichend Zeit sich mit diesen vertraut zu machen.

Einwilligungserklärung zur Verarbeitung personenbezogener Daten

Ich willige ein, dass der Berater/Vermittler die für die Aufnahme und Durchführung der Beratung und Vermittlung erforderlichen Angaben speichert, verarbeitet und der IC Consulting GmbH zur dortigen Datenspeicherung und Herbeiführung des Vertragszwecks übermittelt.

Ich bin einverstanden, dass meine in der Beitrittserklärung und in weiteren Zeichnungsunterlagen sowie in der Geeignetheitserklärung angegebenen personenbezogenen Daten und solche Daten, die zukünftig mit Bezug auf diese Beteiligung erhoben, verarbeitet oder genutzt werden, durch die IC Consulting GmbH als verantwortliche Stelle, sowie die mit der Begründung und Verwaltung meiner Beteiligung befassten Personen (dies sind insbesondere die Mitarbeiter der IC Consulting GmbH, das Emissionshaus, die Treuhandgesellschaft, die Kapitalverwaltungsgesellschaft, ggf. das Haftungsdach bzw. der Maklerpool und der Berater/Vermittler) in EDV-Anlagen erhoben, verarbeitet, genutzt und unter den genannten Personen ausgetauscht werden. Die Daten werden ausschließlich zur Begründung und Verwaltung meiner Beteiligung verwendet. Zur Begründung und Verwaltung der Beteiligung gehören auch das Weiterleiten der Beitrittserklärung und ggf. weiterer Zeichnungsunterlagen von der IC Consulting GmbH an das Emissionshaus und die Treuhandgesellschaft sowie der Datenaustausch zwischen diesen Personen während der Beteiligungsdauer. Die personenbezogenen Daten werden nach Beendigung meiner Beteiligung gelöscht, soweit eine Aufbewahrung nach gesetzlichen Vorschriften nicht erforderlich ist.

In diesem Rahmen entbinde ich den Vermittler zugleich vom Bankgeheimnis.

Ich bin berechtigt, diese Einwilligungserklärung jederzeit zu widerrufen, soweit meine personen- und beteiligungsbezogenen Daten nicht zur Verwaltung meiner Beteiligung erforderlich sind. Meine Rechte in Bezug auf personenbezogene Daten ergeben sich insbesondere aus den Artikeln 12 bis 23 der Datenschutzgrundverordnung.

Ort, Datum / Unterschrift des Beraters

Ort, Datum / Unterschrift des Anlegers

Der Anleger wird darauf hingewiesen, dass für die Vermittlung des Fondskapitals Zuwendungen (Eigenkapitalvermittlungsprovision) gezahlt werden. Die für die Vermittlung des Fondskapitals zu zahlende Provision ist im Emissionsprospekt auf der Seite 74 dargestellt und beträgt für das prognostizierte zu vermittelnde Eigenkapital in Höhe von USD 53,5 Mio. USD 6,6875 Mio. (inkl. Agio).

Das vermittelnde Haftungsdach erhält für die Vermittlung des Fondskapitals das Agio in Höhe von 5% zzgl. Zuwendungen in Höhe von 2,65 % bezogen auf das vermittelte Eigenkapital. **Daraus ergibt sich eine Gesamtprovision für das vermittelnde Haftungsdach in Höhe von 7,65% bezogen auf das vermittelte Eigenkapital.**

Ort, Datum / Unterschrift des Beraters

Ort, Datum / Unterschrift des Anlegers

PRODUKTBERATUNGSPROTOKOLL

Alternativer Investmentfonds

Deutsche Finance Investment Fund 24

Empfangsbestätigung	
Herr/Frau _____ bestätigt mit seiner/ihrer Unterschrift, dass ihm/ihr folgende Unterlagen am jeweils angegebenen Datum übergeben wurden; bis auf die Beitrittserklärung selbst in jedem Fall zeitlich vor der Unterschrift der Beitrittserklärung:	
<input type="checkbox"/> Emissionsprospekt inkl. Anlagebedingungen	Erhalten am _____ Datum
<input type="checkbox"/> Basisinformationsblatt (BIB) vom 15.04.2024	Erhalten am _____ Datum
<input type="checkbox"/> Geschäftsbericht zum 31.12.2023	Erhalten am _____ Datum
<input type="checkbox"/> Hinweisblatt „Wichtige Hinweise zur Einzahlung“	Erhalten am _____ Datum
<input type="checkbox"/> Kopie der unterschriebenen Beitrittserklärung inkl. unterschriebener Widerrufsbelehrung	Erhalten am _____ Datum
<input type="checkbox"/> Ex-ante Kosteninformation	Erhalten am _____ Datum
<input type="checkbox"/> Ausfertigung dieses Produktberatungsprotokolls	Erhalten am _____ Datum
<input type="checkbox"/> Ausfertigung der Geeignetheitserklärung bzw. Angemessenheitsprüfung vom _____	Erhalten am _____ Datum
<input type="checkbox"/> Weitere Unterlagen: _____	Erhalten am _____ Datum
_____ Ort, Datum / Unterschrift des Beraters	_____ Ort, Datum / Unterschrift des Anlegers