



DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 23

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

FONDSTYP	Geschlossener Publikums-AIF/Alternativer Investmentfonds („AIF“)
NAME DES ALTERNATIVEN INVESTMENTFONDS	DF Deutsche Finance Investment Fund 23 – Club Deal UK Logistik – GmbH & Co. geschlossene InvKG („Investmentfonds“)
ANLAGEOBJEKTE DES INVESTMENTFONDS	Der Investmentfonds ist als Co-Investor mittelbar in gewerblich genutzte Logistikimmobilien, die auf dem Gebiet des Vereinigten Königreichs (United Kingdom, nachfolgend auch „UK“) belegen sind („Anlageobjekte“) investiert. Zum 31.12.2024 umfasst das Portfolio insgesamt 11 Anlageobjekte im gesamten Vereinigten Königreich, mit einem Schwerpunkt auf wichtigen Knotenpunkten in der Nähe von London und bedeutenden regionalen Zentren. Zusätzlich zu den bestehenden Anlageobjekten wird der Investmentfonds mittelbar als Co-Investor in weitere gewerblich genutzte Logistikimmobilien investieren, die auf dem Gebiet des Vereinigten Königreichs (United Kingdom) belegen sind und jeweils eine Nutzungsfläche von mindestens 300 m² aufweisen.
ANLAGEZIEL	Das Anlageziel des Investmentfonds einschließlich der finanziellen Ziele ist der Aufbau eines diversifizierten Portfolios bestehend aus den beschriebenen Anlageobjekten, damit die Anleger in Form von Auszahlungen (inklusive Kapitalrückzahlung) an den laufenden Ergebnissen aus der Vermietung der Anlageobjekte sowie an den Erlösen aus der Veräußerung der Anlageobjekte anteilig partizipieren.
GEPLANTES KOMMANDITKAPITAL*	Es ist beabsichtigt, das Kommanditkapital des Investmentfonds während der Beitrittsphase schrittweise auf plangemäß 100 Mio. Britische Pfund („GBP“) 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	10.000 GBP, höhere Beträge müssen durch 1.000 GBP ohne Rest teilbar sein.
AUSGABEAUFSCHLAG (AGIO)	Bis zu 5 % der gezeichneten Kommanditeinlage.
BEITRITTSPHASE	Bis zum 31.12.2025.
EINZAHLUNG DER GEZEICHNETEN KOMMANDITEINLAGE	Der Gesamtbetrag der Kommanditeinlage zzgl. Ausgabeaufschlag ist innerhalb von 14 Tagen nach Zugang des Begrüßungsschreibens des Investmentfonds zu zahlen.
LAUFZEIT	Prognosegemäße Laufzeit bis zum 31.12.2027 mit Verlängerungsoption, um insgesamt bis zu zwei Jahre.
PROGNOSTIZIERTER GESAMTMITTELRÜCKFLUSS	145 % der Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag/nach Steuern im Vereinigten Königreich (UK), aber vor Steuern in Deutschland) PROGNOSE Die verfügbare Liquidität des Investmentfonds, die nicht für Investitionen verwendet wird bzw. als Liquiditätsreserve vorgesehen ist, soll an die Anleger ausgeschüttet werden. Durch Veränderungen u. a. der Nettomieteinnahmen und der Verkaufsfaktoren gegenüber dem mittleren (Basis)Szenario ergibt sich im pessimistischen Szenario ein um rd. 10 % niedrigerer prognostizierter Gesamtrückfluss von 130 % der Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) und im optimistischen Szenario ein um rd. 10 % höherer Gesamtmittelrückfluss von 160 % der Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) jeweils nach Steuern im Vereinigten Königreich (UK), aber vor Steuern in Deutschland. Bei den dargestellten Szenarien handelt es sich um eine Schätzung der zukünftigen Wertentwicklung, die auf Basis von Veränderungen u. a. der Nettomieteinnahmen und der Verkaufsfaktoren erfolgt und kein exakter Indikator ist. Wie viel der Anleger wirklich erhält, hängt davon ab, wie sich der Markt entwickelt und wie lange die Beteiligung gehalten wird. Die Daten der Vergangenheit und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren; es kann zur Aussetzung von Auszahlungen kommen. Es besteht das Risiko, dass Auszahlungen und Rückzahlungen an die Anleger gemindert werden oder völlig ausbleiben oder dass die Rückzahlungen später erfolgen, als von der KVG prognostiziert wurde und von den Anlegern erwartet wird.
STEUERLICHE EINKUNFTSART	Einkünfte aus Kapitalvermögen, die derzeit dem besonderen Steuersatz in Höhe von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % (sowie ggfs. der Kirchensteuer) unterliegen, sofern der Anleger als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und die Beteiligung an dem Investmentfonds im Privatvermögen hält.
KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT („KVG“)	DF Deutsche Finance Investment GmbH

* Fondswährung: Britische Pfund („GBP“).

HINWEIS: Der Anleger leistet seine Kommanditeinlage in GBP. Infolgedessen kann die Rendite aufgrund von Wechselkursschwankungen steigen oder fallen.



DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 23

INVESTMENT HIGHLIGHTS

CLUB DEAL – EXKLUSIVER ZUGANG ZU LOGISTIKIMMOBILIEN

Über diesen institutionellen Club Deal der DEUTSCHE FINANCE GROUP erhalten Privatanleger Zugang zur Assetklasse „Logistikimmobilien“ und investieren gemeinsam mit institutionellen Investoren in ein Portfolio an Logistikimmobilien in Großbritannien.

LOGISTIKIMMOBILIEN ESSENTIELL FÜR INDUSTRIE, HANDEL UND VERSORGUNG

Logistikimmobilien dienen der Versorgung der Bevölkerung mit lebensnotwendigen Gütern und erfüllen damit eine wichtige Aufgabe für die Gesellschaft.

DIVERSIFIZIERTES LOGISTIKIMMOBILIEN-PORTFOLIO UK

Das Gesamtportfolio bestand zum Jahresende 2024 aus 11 Anlageobjekten und insgesamt 70 Mieteinheiten und verfügt über eine vermietbare Nutzfläche von insgesamt rund 1.041.850 sq ft (rund 96.780 m²).

AKTIVES ASSET MANAGEMENT ALS WERTSTEIGERUNGSSTRATEGIE

Die Rendite entsteht durch Managementmaßnahmen an den Anlageobjekten und nicht allein durch Marktsteigerungen. Typische Wertsteigerungsmaßnahmen sind das Anheben der bestehenden Mieten auf Marktniveau, sowie Umbauten unter anderem auch zur Steigerung der Energieeffizienz der Gebäude.

ATTRAKTIVE LAUFZEIT

Prognosegemäße Laufzeit bis zum 31.12.2027 mit Verlängerungsoption, um insgesamt bis zu zwei Jahre.

RISIKEN (AUSZUG)

MARKT- UND STANDORTENTWICKLUNG

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

VERMIETUNG, LEERSTAND

Es besteht das Risiko, dass die Logistikimmobilien nicht den angenommenen Zuspruch erfahren und ein geplanter Vermietungsstand nicht erreicht werden kann (Leerstandsrisiko) oder die tatsächliche Entwicklung der Mieteinnahmen fällt geringer aus, als die prognostizierten Mietsteigerungen.

INSTANDHALTUNG, INSTANDSETZUNG

Hinsichtlich der bereits feststehenden Anlageobjekte sind Sanierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen in teilweise erheblichem Umfang geplant. Diesbezüglich besteht das Risiko, dass es bei den geplanten Maßnahmen zu Kostenüberschreitungen kommt, insbesondere wenn die Anlageobjekte während der Ausführung der Sanierungs- und Revitalisierungsarbeiten weiterhin von den Mietern genutzt werden.

HANDELBARKEIT DER ANTEILE, KEIN ZWEITMARKT

Die Beteiligung an dem Investmentfonds ist aufgrund ihres illiquiden Charakters nicht für Anleger geeignet, die über ihre Einlage vor Ende der Laufzeit des Investmentfonds bzw. vor Ablauf der prognosegemäßen Laufzeit vollständig oder teilweise verfügen möchten.

MAXIMALES RISIKO

Bei negativer Entwicklung besteht das Risiko, insbesondere im Falle einer Fremdfinanzierung seiner Beteiligung, dass der Anleger einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals nebst Agio, bis hin zum Verlust seines sonstigen Privatvermögens hinnehmen müsste.

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

WICHTIGE HINWEISE

Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben sind verkürzt dargestellt und stellen keine Anlageberatung, Anlagevermittlung oder Anlageempfehlung dar, sondern dienen ausschließlich als Marketinginformation. Sie sind unverbindlich, ohne Anspruch auf Vollständigkeit und bilden keine Grundlage für einen Vertrag oder für die Begründung von Rechtspflichten. Maßgeblich für eine Anlageentscheidung sind allein die Angaben im Verkaufsprospekt, in den Nachträgen Nr. 1 und Nr. 2 zum Verkaufsprospekt und das aktuelle Basisinformationsblatt. Eine fundierte Beteiligungsentscheidung sollte daher allein nach Kenntnis des Inhalts des Verkaufsprospekts (einschließlich der Nachträge Nr. 1 und Nr. 2 zum Verkaufsprospekt) getroffen werden. Der Verkaufsprospekt einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag inkl. etwaiger Aktualisierungen und Nachträge und das aktuelle Basisinformationsblatt sind als deutschsprachige Dokumente bei der DF Deutsche Finance Investment GmbH, Hansastraße 29, 81373 München, auf einem dauerhaften Datenträger, bspw. in Papierform, sowie als Download unter www.deutsche-finance.de/investment erhältlich. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache ist als Download unter www.deutsche-finance.de/investment erhältlich. Die DF Deutsche Finance Investment GmbH kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen.

Der Investmentfonds weist durch die Abhängigkeit von Marktveränderungen eine erhöhte Volatilität auf. Die steuerliche Behandlung beim Anleger ist von seinen persönlichen Verhältnissen abhängig und kann künftigen Änderungen unterworfen sein.

Stand: Juli 2025