



DEUTSCHE FINANCE GROUP



24

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 23
– CLUB DEAL UK LOGISTIK – GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG

JAHRESBERICHT

31.12.2024

INHALT

Jahresbericht
DF Deutsche Finance Investment Fund 23
– Club Deal UK 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 23 – Club Deal UK Logistik – GmbH & Co. geschlossene InvKG
Investitions- und Anlagestrategie	Beteiligung als Co-Investor mittelbar in gewerblich genutzte Logistikimmobilien, die auf dem Gebiet des Vereinigten Königreichs belegen sind, mit dem Ziel Erträge aus einer Wertsteigerung sowie aus laufenden Mieteinkünften zu erzielen.
Geschäftsführung	DF Deutsche Finance Club Deal Management GmbH
Fonds- und Berichtswährung	GBP (Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgt nach gesetzlichen Vorschriften in EUR)
Berichtsstichtag	31.12.2024
Geschäftsjahr	01.01. – 31.12.
Laufzeit	31.12.2027 (Verlängerungsoption bis 31.12.2029)
Datum der Gründung	21.03.2023
Dauer der Beitrittsphase	bis 31.12.2025 ¹
Anzahl der Investoren²	2.684
Steuerliche Einkunftsart	Kapitaleinkünfte
Sitz	Hansastraße 29, 81373 München ³
Handelsregister	Amtsgericht München, HRA 117773

KOMPLEMENTÄRIN

Name	DF Deutsche Finance Managing II GmbH
Sitz	Hansastraße 29, 81373 München ³
Handelsregister	Amtsgericht München, HRB 243413
Geschäftsführer	Stefanie Watzl, Dr. Florian Delitz (alle geschäftsansässig unter der Adresse der Gesellschaft)

GESCHÄFTSFÜHRENDE KOMMANDITISTIN

Name	DF Deutsche Finance Club Deal Management GmbH
Sitz	Hansastraße 29, 81373 München ³
Handelsregister	Amtsgericht München, HRB 252071
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 ³
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 Im Rahmen einer außerordentlichen Beschlussfassung vom 11.05.2025 wurde die im Gesellschaftsvertrag definierte Dauer der Beitrittsphase (§ 3 Abs. 9) bis spätestens 31.12.2025 neu bestimmt.

² Anzahl an Beteiligungen von Anlegern.

³ 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 23 – Club Deal UK 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 23 – Club Deal UK 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 dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der DF Deutsche Finance Investment Fund 23 – Club Deal UK 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, 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 23 – Club Deal UK 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 23 – CLUB DEAL UK LOGISTIK – GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG, MÜNCHEN

INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN		31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
A. AKTIVA			
1. Beteiligungen		37.559.025	2.141.392
2. Barmittel und Barmitteläquivalente			
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		19.303.581	14.619.462
3. Forderungen			
a) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen		12.781.464	0
4. Sonstige Vermögensgegenstände		0	12.793.408
Summe Aktiva		69.644.070	29.554.262
	EUR	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
B. PASSIVA			
1. Rückstellungen		64.549	66.172
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Aus anderen Lieferungen und Leistungen		2.316.792	73.262
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) Gegenüber Gesellschaftern	3.254		1.902.909
b) Andere	0	3.254	12.721.170
4. Eigenkapital			
a) Kapitalanteile der Kommanditisten	63.666.363		15.858.474
b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	3.593.112	67.259.475	– 1.067.725
Summe Passiva		69.644.070	29.554.262

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 GBP erfolgen.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2024 BIS 31.12.2024²

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 23 – CLUB DEAL UK LOGISTIK – GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG, MÜNCHEN

	GESCHÄFTSJAHR EUR	VORJAHR EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	126.466	22.155
Summe der Erträge	126.466	22.155
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	9.797.149	3.168.138
b) Verwahrstellenvergütung	19.376	4.341
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	56.219	47.150
d) Sonstige Aufwendungen	227.336	217.672
Summe der Aufwendungen	10.100.080	3.437.301
3. Ordentlicher Nettoertrag	– 9.973.614	– 3.415.146
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	– 9.973.614	– 3.415.146
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	4.662.458	61.529
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	1.621	1.129.254
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	4.660.837	– 1.067.725
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	– 5.312.777	– 4.482.871
II. Verwendungsrechnung		
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	– 9.973.614	– 3.415.146
2. Belastung auf Kapitalkonten	9.973.614	3.415.146
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 GBP erfolgen.

ANHANG 2024

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 23 – CLUB DEAL UK LOGISTIK – GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG, MÜNCHEN

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der DF Deutsche Finance Investment Fund 23 – Club Deal UK Logistik – GmbH & Co. geschlossene InvKG, München, HRA 117773, 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 GBP zu erbringen ist, sowie alle Auszahlungen an die Anleger in GBP erfolgen, werden die Angaben zum Teil in GBP und EUR dargestellt. Die ergänzenden Vorschriften für Personenhandelsgesellschaften 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 großenabhängigen Erleichterungen wurde Gebrauch gemacht.

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 23 – Club Deal UK Logistik – GmbH & Co. geschlossene InvKG (nachfolgend auch "Investmentfonds" oder "Investment Fund 23") wurde am 21.03.2023 gegründet. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Die Vergleichbarkeit mit dem Vorjahr ist eingeschränkt, da es sich im Vorjahr um ein Rumpfgeschäftsjahr handelte.

II. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis 31.12.2024 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 GBP/EUR	0,8292	0,8691

Die Beteiligungen wurden mit den Anschaffungskosten zzgl. Nebenkosten aktiviert. Zum Bilanzstichtag erfolgt eine interne Bewertung zum Verkehrswert gemäß § 168 i. V. m. § 271 KAGB. Der Verkehrswert ermittelt sich aus dem Net Asset Value (NAV) auf Grundlage des von dem Anlageobjekt vorliegenden aktuellsten Berichtes am Bewertungszeitpunkt zzgl. ggf. der Fortschreibung aller getätigten Zahlungen bis zum Bilanzstichtag, werterhellender Tatsachen, die vom Management des Anlageobjekts mitgeteilt worden sind, und ggf. eingeforderter Einlagen zum Bilanzstichtag. Nach dem Bewertungszeitpunkt werden nur wesentliche werterhellende Tatsachen, die anschließend bekannt geworden sind, berücksichtigt.

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

Guthaben bei Kreditinstituten wurden zum Nominalwert 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.

III. Angaben zur Bilanz

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

NAME	RECHTSFORM/ SITZ	GESELLSCHAFTS- KAPITAL IN TEUR	HÖHE DER BETEILIGUNG	ZEITPUNKT DES ERWERBS ¹	VERKEHRSWERT IN TEUR
DFG LIBRA HOLDINGS LIMITED	Ltd., Jersey	39.434	95,25 %	30.11.2023	37.559

¹ Datum der Kapitalzusage bzw. Unterzeichnung des Vertrags.

Forderungen

Die Forderungen bestehen in voller Höhe gegenüber Kommanditisten, die zum Stichtag beigetreten sind, ihre Pflichteinlage jedoch erst nach dem Stichtag eingezahlt haben (eingeforderte ausstehende Einlagen). Die Forderungen haben eine Restlaufzeit 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 der geschäftsführenden Kommanditistin beträgt 100 EUR, ist unveränderlich und wird durch die Erhöhung oder Herabsetzung der Kommanditeinlage nicht berührt. Die Anteile der Treugeber-Kommanditisten werden in GBP erbracht und über die Treuhander-Kommanditistin gebündelt, die nicht auf eigene Rechnung am Kapital des Investmentfonds beteiligt ist. Die in das Handelsregister eingetragene Hafteinlage der Treuhander-Kommanditistin beträgt 1 TEUR, 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 GBP	VORJAHR GBP
I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres	14.790.749	0	12.856.717	0
1. Zwischenentnahmen	- 38.796	- 10.345	- 32.213	- 8.983
2. Mittelzufluss (netto)				
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	57.820.299	19.283.965	48.912.749	16.732.596
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	- 9.973.614	- 3.415.146	- 8.436.028	- 2.954.331
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	4.660.837	- 1.067.725	2.457.818	- 912.565
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	67.259.475	14.790.749	55.759.043	12.856.717

ANHANG 2024

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 GBP	KOMPLEMENTÄRIN GBP
Kapitalkonto I	Tatsächlich geleistete Pflichteinlage	73.785.803 (18.399.769)	0 (0)	62.820.588 (15.965.088)	0 (0)
	Gezeichnete Einlage	73.785.703 (18.399.669)	0 (0)	62.820.500 (15.965.000)	0
	Hafteinlage geschäftsführende Kommanditistin	100 (100)	0 (0)	88 (88)	0 (0)
Verrechnungskonto ¹	Sonstiger Zahlungsverkehr	- 49.141 (- 10.345)	0	- 41.197 (- 8.983)	0 (0)
Rücklagenkonto	Sonstige Einlagen	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Verlustverrechnungskonto	Verlustanteile	- 10.070.299 (- 2.530.950)	0 (0)	- 8.565.601 (- 2.186.824)	0 (0)
Neubewertungskonto	Nicht realisierte Ergebnisanteile	3.593.112 (- 1.067.725)	0 (0)	1.545.253 (- 912.565)	0 (0)

Rückstellungen

Rückstellungen i. H. v. 65 TEUR (Vorjahr 66 TEUR) wurden für die erwarteten Aufwendungen im Zusammenhang mit der Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses und Jahresberichts, der Buchführung, der Steuererklärungen, der laufenden Steuerberatung sowie für die Verwahrstellenvergütung erfasst.

Verbindlichkeiten

Alle Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Zum Bilanzstichtag resultieren sie im Wesentlichen aus Zahlungsverpflichtungen der Initialphase und stehen im Zusammenhang mit Anlegerbeitritten zum Stichtag, deren Pflichteinlage jedoch erst nach dem Stichtag geleistet wurde (2.260 TEUR), sowie aus Verbindlichkeiten für die lfd. Fondsverwaltung (57 TEUR).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Gegenüber dem Anlageobjekt besteht eine offene Einzahlungsverpflichtung i. H. v. insgesamt 67.054 TEUR (Vorjahr 97.792 TEUR) bzw. 55.560 TGBP (Vorjahr 84.986 TGBP), die nur insoweit zu erfüllen ist, wie dem Investmentfonds Liquidität zur Verfügung steht.

IV. Erläuterungen zur GuV

Die Erträge im Geschäftsjahr resultieren aus Zinserträgen i. H. v. 126 TEUR (Vorjahr 22 TEUR).

Die Aufwendungen im Geschäftsjahr i. H. v. 10.100 TEUR (Vorjahr 3.437 TEUR) enthalten insbesondere Aufwendungen für die allgemeine Verwaltung des Fonds i. H. v. 9.797 TEUR (Vorjahr 3.168 TEUR), die insbesondere durch die im Geschäftsjahr angefallenen Initialkosten i. H. v. 9.265 TEUR (Vorjahr 3.069 TEUR) geprägt sind. Aufwendungen für Abschluss- und Prüfungskosten sind i. H. v. 56 TEUR (Vorjahr 47 TEUR) angefallen. Unter den

sonstigen Aufwendungen i. H. v. 227 TEUR (Vorjahr 218 TEUR) sind im Wesentlichen Kosten für externe Rechtsberater, externe Kosten für die Erstellung von Ratings, externe Marktanalysen sowie Druck- und Portokosten ausgewiesen.

Die Zeitwertänderung bzw. das unrealisierte Ergebnis betrifft Erträge aus der Neubewertung der Beteiligung i. H. v. 2.978 TEUR (Vorjahr - 1.048 TEUR) sowie liquider Mittel i. H. v. 1.683 TEUR (Vorjahr - 20 TEUR). Die Zeitwertänderung für die Neubewertung der liquiden Mittel ist auf Wechselkurseffekte zurückzuführen. Für die Rückzahlung an die Anleger, welche in GBP erfolgen wird, ist dieser Ergebnisbestandteil nicht maßgeblich.

Gesamtkostenquote

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

¹ Dieses Konto wird je nach aktuellem Stand zum Bilanzstichtag aktivisch ausgewiesen.

beträgt die Gesamtkostenquote ohne Initialkosten und Transaktionskosten bei einem durchschnittlichen NAV von 41.025 TEUR (Vorjahr 7.395 TEUR) rund 2,04 % (Vorjahr 4,98 %). Zum Vergleich beträgt die auf Basis der gezeichneten Pflichteinlagen i. H. v. 73.786 TEUR (Vorjahr 18.400 TEUR) berechneten Gesamtkostenquote 1,13 % (Vorjahr 2,00 %).

Pauschalgebühren

Im Geschäftsjahr wurden keine Pauschalgebühren gezahlt.

Transaktionskosten

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

und i. H. v. 0 TEUR (Vorjahr 140 TEUR) an Dritte gezahlt.

Verwahrstelle

Die Vergütungen an die Verwahrstelle betragen im Geschäftsjahr 19 TEUR (Vorjahr 4 TEUR).

Vergütung an die KVG

Die laufende Vergütung an die KVG betrug im Geschäftsjahr 521 TEUR (Vorjahr 95 TEUR). Die Vergütung aus den Initialkosten ohne Ausgabeaufschlag betrug 6.758 TEUR (Vorjahr 2.252 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 Ausgabeaufschläge (Agio) von den Kommanditisten i. H. v. 2.506 TEUR bzw. 2.121 TGBP (Vorjahr 817 TEUR bzw. 706 TGBP) eingefordert bzw. eingezahlt.

V. Sonstige Angaben

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2024

	EUR	ANTEIL AM FONDS- VERMÖGEN IN %
A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
I. Beteiligungen	37.559.025	55,8
II. Liquiditätsanlagen		
Bankguthaben	19.303.581	28,7
III. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	12.781.464	19,0
Summe Vermögensgegenstände	69.644.070	103,5
B. SCHULDEN		
I. Rückstellungen	64.549	– 0,1
II. Verbindlichkeiten	2.320.046	– 3,4
Summe Schulden	2.384.595	– 3,5
C. FONDSVERMÖGEN	67.259.475	100,0

Mehrjahresübersicht – Entwicklung des Wertes des Eigenkapitals

EUR	31.12.2024	31.12.2023
Beteiligungen	37.559.025	2.141.392
Liquidität	19.303.581	14.619.462
Weitere Vermögensgegenstände	12.781.464	12.793.408
Sonstige Verbindlichkeiten & Rückstellungen	– 2.384.595	– 14.763.513
Wert des Eigenkapitals	67.259.475	14.790.749

ANHANG 2024

Anteilwertermittlung

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

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR	31.12.2024 GBP	31.12.2023 GBP
(a) Wert des Eigenkapitals für die Anteilwertermittlung	67.259.475	14.790.749	55.759.043	12.856.717
(b) Anzahl Anteile im Umlauf	73.785.803	18.399.769	62.820.588	15.965.088
Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil ¹	0,91	0,80	0,89	0,81

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 Verkaufsprospekts

Zu dem in 2024 veröffentlichten Nachtrag Nr. 1 zum Verkaufsprospekt verweisen wir auf den Nachtragsbericht des Vorjahres. Zu dem in 2025 veröffentlichten Nachtrag Nr. 2 zum Verkaufsprospekt verweisen wir auf den Nachtragsbericht. Die in § 3 Abs. 9 des Gesellschaftsvertrags festgelegte Beitrittsphase wurde durch außerordentlichen Gesellschafterbeschluss vom 11.05.2025 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 geschäftsführende Kommanditistin, DF Deutsche Finance Club Deal Management GmbH, mit der Geschäftsführung Frau Stefanie Watzl als Leiterin Portfoliomanagement und Herr Dr. Florian Delitz als Leiter Risikomanagement.

Zusammenfassung nach § 25 Abs. 5 KARBV

ANLAGEOBJEKT²

Art und Lage	Logistikimmobilien, bedeutende UK-Logistikstandorte
Bau-/Erwerbsjahr	Späte 1970er bis 2020 / 2023 – 2024
Bruttogrundfläche	96.780 qm
Leerstandsquote ³	1,1 %
Nutzungsausfallentgeltquote	1,2 %
Mietrückstände (arrears) ⁴	36 TGBP
Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge	3,4 Jahre
Jährliche Mieteinnahmen	10,9 Mio. GBP
Fremdfinanzierungsquote ⁵	46 %
Verkehrswert	232,4 Mio. GBP

Auf Ebene des Investmentfonds betragen die Anschaffungskosten 34.202 TEUR und die Anschaffungsnebenkosten 212 TEUR.

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.

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

² An dem Anlageobjekt sind neben dem Investmentfonds noch weitere Investoren beteiligt.

³ Die Leerstandsquote wird als Anteil der nicht von Mietern belegten Fläche angegeben.

⁴ Prozentualer Anteil der Nutzungsausfälle (z. B. durch Leerstand oder Zahlungsrückstände) an den jährlichen Mieteinnahmen innerhalb eines Zwölfmonatszeitraums.

⁵ Innerhalb der Investitionsstruktur unterhalb des Anlageobjektes.

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 11.05.2025 wurde die im Gesellschaftsvertrag definierte Dauer der Beitrittsphase (§ 3 Abs. 9) bis spätestens 31.12.2025 neu bestimmt und die Geschäftsadresse angepasst.

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
DF Deutsche Finance Club Deal Management GmbH

vertreten durch Stefanie Watzl
-Geschäftsführerin-



DF Deutsche Finance Managing II GmbH
DF Deutsche Finance Club Deal Management GmbH

vertreten durch Dr. Florian Delitz
-Geschäftsführer-

LAGEBERICHT

INVESTMENT FUND 23 IM ÜBERBLICK

Die DF Deutsche Finance Investment Fund 23 – Club Deal UK Logistik – GmbH & Co. geschlossene InvKG ist eine geschlossene extern verwaltete Investmentkommanditgesellschaft nach KAGB, mit Sitz in München.

Der Investmentfonds wurde am 21.03.2023 gegründet und in der Fondswährung GBP konzipiert. Die Beitrittsphase begann im August 2023 und endete zunächst am 31.12.2024. Mit außerordentlichen Gesellschafterbeschluss vom 11.05.2025 wurde die im Gesellschaftsvertrag definierte Dauer der Beitrittsphase (§ 3 Abs. 9) bis spätestens 31.12.2025 neu bestimmt, ohne die Anlagestrategie zu

ändern. Der Gesellschaftsvertrag definiert die Fondslaufzeit bis zum 31.12.2027. Dieser sieht darüber hinaus die Möglichkeit einer Laufzeitverlängerung bis zum 31.12.2029 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 23 ist es, als Co-Investor mittelbar in gewerblich genutzte Logistikimmobilien, die auf dem Gebiet des Vereinigten Königreichs (United Kingdom, nachfolgend auch „UK“ oder „Großbritannien“) belegen sind, über eine Holdingstruktur („Anlageobjekt“) zu investieren und diese anschließend zu entwickeln.

Aufgrund von gesetzlichen Vorgaben ist im Jahresbericht neben dem Nettoinventarwert („NIW“) in GBP auch der NIW in EUR anzugeben. Auch die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind in EUR aufzustellen. Dies ist erforderlich, obwohl alle Einlagen der Anleger in GBP geleistet wurden und alle Auszahlungen an die Anleger ebenfalls in GBP erfolgen. Wirtschaftlich betrachtet, ist die Leistungsentwicklung in der Fondswährung GBP maßgeblich.

Zum 31.12.2024 beträgt der NIW pro Anteil 0,89 GBP bei 62.820.588 Anteilen und hat sich gegenüber dem Vorjahreswert von 0,81 GBP um 9,9 % erhöht.¹

KENNZAHLEN INVESTMENT FUND 23

	BASIS	STAND 31.12.2024	STAND 31.12.2023
Gezeichnetes Kapital (Eigenkapital ohne Agio) ²	GBP	62.820.500	15.965.000
Eingezahltes Kapital (ohne Agio) ²	GBP	62.820.500	15.965.000
Auszahlungen an Anleger (kumuliert)	GBP	0	0
Gesellschaftskapital der Kommanditisten netto nach KARBV	GBP	55.759.043	12.856.717
Anlageobjekte	Anzahl	1	1

TÄTIGKEITSBERICHT

Anlageziele sowie Anlagepolitik / Anlagebedingungen

Der Investmentfonds investiert als Co-Investor über eine Holdingstruktur („Anlageobjekt“) mittelbar in gewerblich genutzte Logistikimmobilien, die auf dem Gebiet des Vereinigten Königreichs belegen sind.

Zusätzlich zu den bereits feststehenden Immobilien wird der Investmentfonds mittelbar als Co-Investor in weitere gewerblich genutzte Logistikimmobilien investieren, die auf dem Gebiet des Vereinigten Königreichs belegen sind und jeweils eine Nutzungsfläche von mindestens 300 qm aufweisen.

Im Rahmen der Investition in das Anlageobjekt ist geplant, Mietvertragsüberprüfungen während der Haltedauer der Immobilien dazu zu nutzen, um die Mieten auf Marktniveau anzuheben. Zudem sollen während der Haltedauer an den Immobilien Investitionsausgaben getätigt werden, um unter anderem die Energieeffizienz der Gebäude zu verbessern.

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

Der Investmentfonds wird darüber hinaus in kein weiteres Anlageobjekt investieren. Die Investitionen erfolgen nach den Maßgaben der

Anlagebedingungen, die am 28.03.2023 durch die BaFin genehmigt wurden.

Portfoliobericht

Im Berichtszeitraum erfolgte die mittelbare Investition in die Immobilien über das Anlageobjekt. Der Investmentfonds hat im Rahmen der Aufbauphase weitere Investitionen getätigt, um das Seed-Portfolio weiter auszubauen und zusätzliche Objekte in das Gesamtportfolio zu integrieren.

So konnte das Anlageobjekt eine Logistikimmobilie in Weybridge, Stadtrand von London im Rahmen eines opportunistischen Exits veräußern. Aus den Verkaufserlösen sowie einem bestehenden Bankdarlehen wurde anschließend eine weitere Logistikimmobilie erworben – ein Multi-Tenant-Objekt in einem

¹Nachrichtlich: In EUR beträgt der NIW pro Anteil zum 31.12.2024 0,91 EUR bei 73.785.803 Anteilen.

²Die Angabe beinhaltet nicht die Hafteinlage i. H. v. 100 EUR.

bedeutenden Industriegebiet in Reading, westlich von London.

Sämtliche Logistikimmobilien, die auf der Folgeseite näher beschrieben werden, liegen in den Logistik-Kernmärkten des Vereinigten Königreichs in der Nähe von Verkehrsknotenpunkten mit guter Erreichbarkeit. Zwei Anlageobjekte befinden sich dabei an erstklassigen Industrie- und Logistikstandorten am nördlichen Stadtrand Londons, in Park Royal und in Enfield. Zwei weitere Logistikimmobilien liegen im Süden Englands in der Nähe von London. Eines dieser Objekte befindet sich in Milton Keynes, ca. 80 Kilometer nordwestlich von London mit exzellenter Anbindung an das Autobahnnetz, das andere Objekt befindet sich in Chelmsford, einem etablierten Logis-

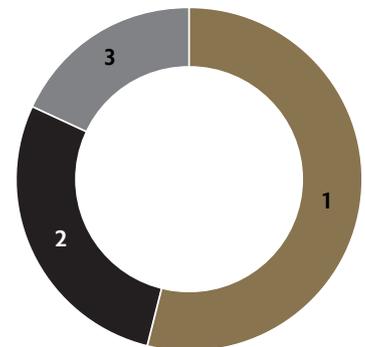
tikstandort ca. 50 Kilometer nordöstlich von London mit ebenfalls sehr guter Anbindung an das Straßennetz.

Die weiteren Logistikstandorte befinden sich in Manchester, einem ebenfalls etablierten Industrie- und Logistikstandort im Nord-Westen Englands sowie im Queens Drive Industrial Estate, dem führenden Industriestandort in der Gegend um Nottingham in Mittelengland.

Der Investmentfonds hat zum Berichtstichtag keine Fremdfinanzierung aufgenommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die bisherige Wertentwicklung kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung ist.

Vermögensallokation im Investmentfonds³



1	Mittelbare Immobilienbeteiligungen	54 %
2	Liquidität	28 %
3	Weitere Vermögensgegenstände	18 %

ÜBERSICHT ZUM ANLAGEOBJEKT⁴

Strategie / Sektor	UK-Immobilien / Logistik
Investmentstil	Value-Added
Beteiligungsjahr	2023
Verkehrswert gemäß KARBV in TEUR	37.559

VOM ANLAGEOBJEKT GEHALTENE LOGISTIKIMMOBILIEN

Art und Lage	Logistikimmobilien, bedeutende UK-Logistikstandorte
Bau-/Erwerbsjahr	Späte 1970er bis 2020 / 2023 – 2024
Bruttogrundfläche	ca. 96.780 qm
Leerstandsquote ⁵ / Nutzungsausfallentgeltquote	1,1 % / 1,2 %
Mietrückstände (arrears) ⁶	36 TGBP
Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge	3,4 Jahre
Jährliche Mieteinnahmen	10,9 Mio. GBP
Fremdfinanzierungsquote ⁷	46 %
Verkehrswert	232,4 Mio. GBP

³ Nach Verkehrswerten.

⁴ Der Investment Fund 23 investiert über das Anlageobjekt mittelbar in Immobilien, an denen noch weitere Investoren beteiligt sind.

⁵ Die Leerstandsquote wird als Anteil der nicht von Mietern belegten Fläche angegeben.

⁶ Prozentualer Anteil der Nutzungsausfälle (z. B. durch Leerstand oder Zahlungsrückstände) an den jährlichen Mieteinnahmen innerhalb eines Zwölfmonatszeitraums.

⁷ Innerhalb der Investitionsstruktur unterhalb des Anlageobjektes.

LAGEBERICHT

UK-Logistikimmobilien im Detail

Das Gesamtportfolio der elf vom Anlageobjekt mittelbar gehaltenen Logistikimmobilien mit insgesamt 70 Mieteinheiten (nachfolgend auch „Einheiten“) verfügt zum Jahresende 2024 über eine vermietbare Nutzfläche von insgesamt rund 1.041.850 sq ft (rund 96.780 m²) verteilt auf insgesamt 22 Gebäude. Durch diverse Neuvermietungen, Mietvertragsverlängerungen oder Mietvertragsüberprüfung (nachfolgend auch „Mietvertragsanpassung“) seit dem Ankauf der Logistikimmobilien konnte die Gesamtmiete des Gesamtportfolios bereits um rund 13 % auf durchschnittlich 10,32 GBP/sq ft p.a. gesteigert werden. Zudem wurden bislang rund 15 % des zur Verfügung stehenden Investitionsbudgets i. H. v. 24,3 Mio. GBP per Ende 2024 genutzt; es besteht fort und kann angepasst werden. Beide Maßnahmen haben maßgeblich dazu beigetragen, den Wert des Bestandsportfolios kontinuierlich zu steigern.

Der aktuelle Businessplan des Logistikimmobilien-Portfolios sieht über die gesamte Laufzeit des Investmentfonds sowohl Mietvertragsanpassungen als auch Investitionsmaßnahmen für die einzelnen Immobilien vor. Die nachfolgende Darstellung enthält zusammenfassende Informationen zu den Logistikimmobilien, in die der Investmentfonds zum 31.12.2024 über das Anlageobjekt mittelbar investiert ist, sowie zu den bislang umgesetzten Maßnahmen. Der im Prospekt beschriebene Businessplan wird bis zum geplanten Laufzeitende des Investmentfonds im Dezember 2027 fortlaufend umgesetzt.¹

Park Royal, London

Die 1997 errichtete Logistikimmobilie befindet sich auf einem rund 65.300 sq ft (ca. 6.100 m²) großen Grundstück im etablierten Gewerbegebiet Park Royal im Westen Londons. Die vermietbare Nutzfläche beträgt rund 35.000 sq ft (ca. 3.250 m²).

Zum 31.12.2024 war die Logistikimmobilie vollständig an die Greencore Food to Go Limited vermietet. Die Durchschnittsmiete belief sich auf 12,41 GBP/sq ft p.a. und entspricht damit dem Niveau zum Zeitpunkt des

Ankaufs. Bisher konnte noch keine Mietvertragsanpassung abgeschlossen werden. Der Prozess der Mietvertragsüberprüfung der Greencore Food to Go Limited läuft zum Berichtsstichtag immer noch. Der Abschluss des Prozesses wird im Jahr 2025 erwartet. Das für Investitionen vorgesehene Budget wurde bis zum Berichtszeitpunkt noch nicht abgerufen. Die Energieeffizienz der Immobilie ist gemäß Energy Performance Certificate (nachfolgend auch "EPC") aktuell mit der Kategorie D eingestuft.

Nottingham

Das aus vier Gebäuden bestehende Logistikenensemble wurde in den späten 1980er-Jahren errichtet und befindet sich auf einem rund 161.200 sq ft (ca. 15.000 m²) großen Grundstück. Die vermietbare Nutzfläche beträgt insgesamt ca. 73.700 sq ft (ca. 6.850 m²).

Zum 31.12.2024 waren alle elf Einheiten vollständig an sieben Mieter vermietet. Die Durchschnittsmiete belief sich auf 6,90 GBP/sq ft p. a. und lag damit rund 29 % über dem Niveau zum Zeitpunkt des Ankaufs. Bisher wurden zwei Neuvermietungen durchgeführt. Der Prozess der Mietvertragsüberprüfung der The BSS Group Limited läuft zum Berichtsstichtag immer noch. Der Abschluss des Prozesses wird im Jahr 2025 erwartet. Die Energieeffizienz der Gebäude ist gemäß EPC mit den Kategorien C bis D eingestuft. Bis zum Jahresende 2024 wurden rund 18 % des vorgesehenen Investitionsbudgets abgerufen. Im Rahmen der bisher durchgeführten Maßnahmen wurden unter anderem Teile der Dachflächen erneuert und Solarmodule zur Eigenstromversorgung installiert.

Milton Keynes

Die im Jahr 1995 errichtete Logistikimmobilie befindet sich auf einem rund 240.000 sq ft (ca. 22.300 m²) großen Grundstück und verfügt über eine vermietbare Fläche von rund 80.300 sq ft (ca. 7.500 m²).

Zum 31.12.2024 war das Objekt vollständig an einen Mieter vermietet. Die Durchschnittsmiete lag bei 7,24 GBP/m² p.a. und entsprach damit dem Niveau zum Zeitpunkt

des Ankaufs. Die Energieeffizienz ist gemäß EPC mit der Kategorie B eingestuft. Der Prozess der Mietvertragsüberprüfung der Clipper Logistics Plc läuft zum Berichtsstichtag immer noch. Der Abschluss des Prozesses wird im Jahr 2025 erwartet. Das vorgesehene Investitionsbudget wurde bis zum Jahresende 2024 nicht in Anspruch genommen.

Enfield

Die in den 1990er-Jahren errichtete Logistikimmobilie befindet sich auf einem rund 117.600 sq ft (ca. 11.000 m²) großen Grundstück und verfügt über eine vermietbare Nutzfläche von rund 22.000 sq ft (ca. 2.000 m²).

Zum 31.12.2024 war das Objekt vollständig an einen Mieter vermietet. Die Durchschnittsmiete lag bei 16,09 GBP/sq ft p.a. (+13 % im Vergleich zum Ankauf) und liegt damit leicht unter dem ursprünglichen Businessplan. Die Energieeffizienz ist gemäß EPC aktuell mit der Kategorie C eingestuft. Eine Mietvertragsüberprüfung wurde bereits vorgenommen. Rund 5 % des Investitionsbudgets wurden bis Jahresende 2024 eingesetzt, unter anderem für die Planung einer künftigen Verbesserung der Energieeffizienz auf Kategorie A.

Chelmsford

Das in den späten 1990er-Jahren errichtete Logistikenensemble umfasst vier Gebäude mit insgesamt rund 254.800 sq ft (ca. 23.670 m²) vermietbarer Nutzfläche auf einem rund 927.400 sq ft (ca. 86.150 m²) großen Grundstück.

Zum 31.12.2024 waren alle Einheiten vollständig an vier Mieter vermietet. Die Durchschnittsmiete lag bei 9,02 GBP/sq ft p.a. und entspricht einem Anstieg von 14 % gegenüber dem Ankauf. Bisher wurden zwei Mietvertragsüberprüfungen sowie zwei weitere Mietvertragsverlängerungen durchgeführt. Der Prozess der Mietvertragsüberprüfung der Royal Mail Group Limited läuft zum Berichtsstichtag immer noch. Der Abschluss des Prozesses wird im Jahr 2025 erwartet. Die Energieeffizienz der Gebäude ist gemäß EPC mit den Kategorien B bis C eingestuft. Das vorgesehene Investitionsbudget wurde bis Ende

¹ Auf Ebene der Einzelobjekte ergeben sich gegenüber dem Stand Q4 2024 keine wesentlichen Veränderungen. Vereinzelt kleinere Anpassungen – etwa im Bereich Investitionsausgaben – liegen vor, sind jedoch nicht wesentlich. Auch die Projektpipeline sowie der Ausblick bleiben gegenüber dem Vorquartal unverändert. Diese Einschätzung basiert auf dem letzten vorliegenden Informationsstand bis zum Zeitpunkt der Berichterstellung (31.01.2025).

2024 zu etwa 10 % genutzt, unter anderem zur umfassenden Modernisierung einer vermieteten Einheit.

Trafford Park

Die in den frühen 1990er-Jahren errichtete Logistikimmobilie besteht aus drei Gebäuden mit einer vermietbaren Fläche von rund 121.900 sq ft (ca. 11.320 m²) auf einem rund 318.000 sq ft (ca. 29.500 m²) großen Grundstück.

Zum 31.12.2024 waren vier von fünf Einheiten der Logistikimmobilie an insgesamt vier Mieter vermietet; eine Einheit mit ca. 1.060 m² war leerstehend (im Verkaufsprospekt noch mit dem damaligen Mieter Europa Components & Equipment Plc. beschrieben). Eine der mittlerweile vermieteten Einheiten war im Verkaufsprospekt noch als leerstehende Gebäudeeinheit beschrieben. Die Durchschnittsmiete betrug 8,27 GBP/sq ft p.a. und lag damit 84 % über dem Niveau zum Zeitpunkt des Ankaufs. Bisher wurden drei Mietvertragsüberprüfungen sowie eine Neuvermietung durchgeführt; eine weitere Überprüfung steht noch aus und soll im Laufe des Jahres 2025 abgeschlossen werden. Die Energieeffizienz ist gemäß EPC aktuell mit der Kategorie C eingestuft. Rund 23 % des vorgesehenen Investitionsbudgets wurden bis Jahresende 2024 verwendet, unter anderem für Dachsanierungen und die Installation von Solarmodulen zur Eigenstromversorgung.

Crawley

Die im Jahr 1993 errichtete Logistikimmobilie umfasst drei Gebäude mit insgesamt rund 50.550 sq ft (ca. 4.700 m²) vermietbarer Nutzfläche auf einem rund 122.000 sq ft (ca. 11.300 m²) großen Grundstück. Der Ankaufpreis betrug 14,0 Mio. GBP.

Zum 31.12.2024 waren alle 16 Einheiten vollständig an insgesamt 15 Mieter vermietet. Die Durchschnittsmiete lag bei 17,00 GBP/sq ft p.a. und stieg damit um 8 % im Vergleich zum Ankauf. Eine Neuvermietung wurde bislang durchgeführt. Die Energieeffizienz der Gebäude ist gemäß EPC mit den Kategorien B bis E eingestuft. Rund 29 % des vorgesehenen

Investitionsbudgets wurden bis Jahresende 2024 eingesetzt, unter anderem für Dachsanierungen, die Installation einer Photovoltaikanlage zur Eigenstromerzeugung sowie die Aufwertung der Außenflächen.

Theale

Die im Jahr 2020 errichtete Logistikimmobilie zählt zu den modernsten Objekten im Portfolio. Sie befindet sich auf einem ca. 270.000 sq ft (rund 25.100 m²) großen Grundstück und verfügt über eine vermietbare Nutzfläche von rund 147.170 sq ft (ca. 13.670 m²). Der Ankaufpreis betrug 27,0 Mio. GBP.

Zum 31.12.2024 war die Immobilie vollständig an einen Mieter vermietet. Die Durchschnittsmiete lag bei 10,28 GBP/sq ft p.a. und entsprach damit dem Niveau zum Zeitpunkt des Ankaufs. Eine Mietvertragsanpassung wurde bislang nicht vorgenommen. Aufgrund des jungen Objektalters war kein gesondertes Investitionsbudget vorgesehen; bis zum Jahresende 2024 wurden lediglich geringfügige Ausgaben im Rahmen des laufenden Asset Managements getätigt. Die Energieeffizienz ist gemäß EPC mit der Kategorie A eingestuft.

Bracknell

Die in den späten 1970er- bzw. frühen 1980er-Jahren errichtete Logistikimmobilie umfasst vier Einheiten mit insgesamt rund 54.030 sq ft (ca. 5.020 m²) vermietbarer Nutzfläche auf einem rund 117.600 sq ft (ca. 10.900 m²) großen Grundstück. Der Ankaufpreis betrug 10,5 Mio. GBP.

Zum 31.12.2024 war das Objekt vollständig an zwei Mieter vermietet. Die Durchschnittsmiete lag bei 14,43 GBP/sq ft p.a. und verzeichnete damit einen Anstieg von 31 % gegenüber dem Ankauf. Bisher wurde eine Mietvertragsverlängerung durchgeführt. Die Energieeffizienz ist gemäß EPC mit den Kategorien B bis C eingestuft. Bis zum Jahresende 2024 wurden rund 52 % des vorgesehenen Investitionsbudgets eingesetzt, unter anderem für Dachsanierungen, die Installation einer Photovoltaikanlage sowie die Aufwertung der Gebäudehülle.

Poyle

Die in den späten 1970er-Jahren errichtete Logistikimmobilie umfasst neun Einheiten mit insgesamt rund 76.950 sq ft (rund 7.150 m²) vermietbarer Nutzfläche auf einem rund 174.200 sq ft (ca. 16.200 m²) großen Grundstück. Der Ankaufpreis betrug 21,5 Mio. GBP.

Zum 31.12.2024 war das Objekt vollständig an vier Mieter vermietet. Die Durchschnittsmiete lag bei 13,88 GBP/sq ft p.a. und damit um 6 % über dem Niveau zum Zeitpunkt des Ankaufs. Bisher wurde eine Mietvertragsüberprüfung durchgeführt. Die Energieeffizienz ist gemäß EPC mit den Kategorien B bis D eingestuft. Bis zum Jahresende 2024 wurden rund 4 % des Investitionsbudgets eingesetzt, unter anderem zur Planung einer zukünftigen Effizienzsteigerung auf die EPC-Kategorie A.

Reading

Die in den späten 1980er-Jahren errichtete Logistikimmobilie besteht aus vier Gebäuden mit insgesamt rund 125.450 sq ft (ca. 11.650 m²) vermietbarer Fläche auf einem rund 370.300 sq ft (ca. 34.400 m²) großen Grundstück. Der Ankaufpreis betrug ca. 24,8 Mio. GBP.

Zum 31.12.2024 waren alle 24 Einheiten vollständig an insgesamt 19 Mieter vermietet. Die Durchschnittsmiete lag bei 10,92 GBP/sq ft p.a. und damit um 2 % über dem Niveau zum Zeitpunkt des Ankaufs. Bisher wurde eine Mietvertragsverlängerung durchgeführt. Die Energieeffizienz ist gemäß EPC mit den Kategorien A bis E eingestuft. Das vorgesehene Investitionsbudget wurde bis zum Jahresende 2024 noch nicht in Anspruch genommen.

Weybridge (veräußert)

Die Logistikimmobilie in Weybridge, mit einer vermietbaren Fläche von rund 59.800 sq ft (ca. 5.550 m²), war Teil des im Verkaufsprospekt beschriebenen Blind-Pool-Portfolios und konnte, ohne Sanierungsmaßnahmen durchzuführen, innerhalb von einem Monat nach Ankauf wieder veräußert werden. Der Kaufpreis betrug 9,0 Mio. GBP (ohne Anschaffungsnebenkosten), der Verkaufserlös rund 15,2 Mio. GBP. Aus der Transaktion

LAGEBERICHT

resultierte eine rechnerische Jahresrendite (Netto-IRR)¹ von ca. 113 % bzw. ein Equity Multiple² (gesamte Barausschüttung aus dem Verkauf des Objektes nach Steuern im Verhältnis zum investierten Eigenkapital in das Objekt) von rund 1,76.

UK-Logistikmarkt (2024): Angebot und Nachfrage

Der britische Logistikimmobilienmarkt präsentierte sich im Jahr 2024 trotz gesamtwirtschaftlicher Unsicherheiten äußerst robust. Mit rund 14,1 Mio. sq ft (ca. 1,31 Mio. m²) neu vermieteter Fläche markierte das vierte Quartal den höchsten Wert seit zwei Jahren und verzeichnete einen Zuwachs von 15 % im Vergleich zum Vorquartal. Wesentliche Nachfrageimpulse kamen von führenden Einzelhändlern wie der Frasers Group, Tesco und Amazon sowie von Rechenzentrumsbetreibern, die Flächen insbesondere zur Absicherung von Lieferketten, zur Konsolidierung von Standorten und zum Ausbau technischer Infrastruktur anmieteten. Gleichzeitig blieb die Neubautätigkeit ohne Vorvermietung auf niedrigem Niveau. Unternehmen setzten zunehmend auf Build-to-Suit-Lösungen (i.e. maßgeschneiderte, in Abstimmung mit Mietern konzipierte Lösungen) oder sogenannte Forward Deals (i.e. Käufe von Projektentwicklungen, bei denen das Objekt bereits in der Bauphase oder vor Fertigstellung veräußert wird). Im vierten Quartal entfielen 56 % der Transaktionen auf solche vorvermieteten oder projektbezogenen Ankäufe.³

Ein regionaler Schwerpunkt war erneut die Region Midlands – ein zentral gelegenes Logistikdrehkreuz rund um Birmingham mit exzellenter Anbindung an die Hauptverkehrsrouten. Die Nachfrage stieg dort 2024 um 17 %, in den West Midlands sogar um 49 %. Die hohe Aktivität ist auf die strategische Lage, das Flächenangebot und die Skalierbarkeit für Nutzer zurückzuführen. Auch die beiden durch das Anlageobjekt gehaltenen Logistikimmobilien in Milton Keynes und Nottingham werden marktüblich der Midlands-Region

zugeordnet und sollten von deren anhaltend starker Nachfrageentwicklung profitieren.³

Die Verfügbarkeitsrate – also der Anteil leerstehender oder kurzfristig verfügbarer Logistikflächen am Gesamtbestand – stieg UK-weit auf 7,2 %. Hauptgrund war die Rückkehr nicht verlängerter Bestandsflächen auf den Markt. Über 57 % der verfügbaren Flächen entstammen dem Bestand, wobei nur ein kleiner Teil modernisiert ist. Diese Entwicklung eröffnet Potenziale für aktives Asset Management, insbesondere durch Repositionierung älterer Objekte.³

Der Markt differenziert sich zunehmend: Während moderne Großflächen knapp sind, gewinnen Multi-Tenant-Objekte mit flexiblen Mietstrukturen an Attraktivität. Prognosen gehen für 2025 von einem durchschnittlichen Mietwachstum von 5,4 % aus – gestützt durch strukturelle Nachfragetreiber und begrenztes Neubauvolumen.³

UK-Logistikmarkt Q1.2025: Marktüberblick⁴

Der britische Logistikimmobilienmarkt zeigte sich im ersten Quartal 2025 grundsätzlich stabil, jedoch mit spürbarer Zurückhaltung auf Nutzer- wie Investorensseite. Die vermietete Fläche sank gegenüber dem Vorquartal um 20 % auf 11,4 Mio. sq ft, lag aber weiterhin 7 % über dem Vorjahreswert. Die Zahl der Abschlüsse blieb deutlich unter dem Fünf- und Zehnjahresdurchschnitt. Politische Unsicherheiten, steigende Betriebs- und Arbeitskosten sowie neue US-Zölle bremsen die Marktdynamik. Gleichzeitig bleibt die Nachfrage nach modernen, energieeffizienten Flächen hoch – insbesondere in den Sektoren Fertigung (31 %), Einzel- und Großhandel (22 %) sowie Rechenzentren (20 %). Letztere entwickeln sich angesichts wachsender KI- und Cloud-Nachfrage zum führenden Wachstumstreiber.

Das Flächenangebot stieg auf über 73 Mio. sq ft – ein 10-Jahreshoch – bedingt durch die Rückführung älterer Bestände auf

den Markt. Secondhand-Flächen stellen inzwischen 61 % des Angebots. Zeitgleich ist das Volumen an Neubauten rückläufig; aktuell sind nur rund 10,5 Mio. Die Spitzenmieten legten im Quartal um 1,1 % zu, das jährliche Wachstum lag bei 4,5 % – dem niedrigsten Stand seit 2020. In Ballungsräumen beobachtet man vermehrt Zugeständnisse wie verlängerte mietfreie Zeiträume (z. B. 12 Monate bei 10 Jahren Laufzeit). Trotz zurückhaltender Transaktionszahlen bleibt das Investoreninteresse hoch. Der Markt wird weiterhin durch internationale Kapitalströme gestützt, während verfügbare Objekte begrenzt bleiben.

Investitionspotenzial: Aktuelle Deal-Pipeline im UK-Logistiksektor

Vor dem Hintergrund der anhaltend hohen Nachfrage und des begrenzten Angebots nutzt der mandatierte Investment Manager Deutsche Finance International LLP gezielt das attraktive Marktumfeld zur Prüfung neuer Ankaufsoptionen. Die aktuelle Deal-Pipeline umfasst potenzielle Investitionen in UK-Logistikimmobilien mit einem Gesamtvolumen von rund 2,5 Mrd. GBP und einer Gesamtfläche von ca. 13,0 Mio. sq ft (rund 1,21 Mio. m²). Davon befinden sich zehn Opportunitäten mit einem geplanten Investitionsvolumen von rund 860 Mio. GBP und insgesamt 41 Einzelobjekten mit ca. 5,3 Mio. sq ft (etwa 492.000 m²) im fortgeschrittenen Prüfungsstadium. Weitere Investitionsoptionen mit einem Gesamtvolumen von rund 1,6 Mrd. GBP und zusätzlichen rund 7,7 Mio. sq ft (ca. 715.000 m²) befinden sich in aktiver Analyse im Rahmen des laufenden Deal-Screenings.

Aus den geprüften Opportunitäten werden unter Berücksichtigung der für das Anlageobjekt geltenden Investitionskriterien, des angestrebten Risikoprofils, der verfügbaren Eigen- und Fremdfinanzierungskapazitäten sowie relevanter ESG-Aspekte gezielt jene Transaktionen identifiziert und priorisiert, die in besonderem Maße mit der geplanten Haltdauer und dem erwarteten Exit-Potenzial im Einklang stehen.

¹ Internal Rate of Return (IRR, engl.: interner Zinsfuß) drückt die rechnerische Verzinsung des jeweils in der Beteiligung kalkulatorisch gebundenen Kapitals unter Berücksichtigung der zeitlichen Komponente aus. Das kalkulatorisch gebundene Kapital ändert sich im Verlauf der Beteiligung (durch Ausschüttungen / Entnahmen). Die IRR-Rendite bezieht sich daher nicht auf die Verzinsung der tatsächlich gezeichneten Kapitaleinlage, sondern des jeweils kalkulatorisch gebundenen Kapitals. Eine Vergleichbarkeit der IRR-Renditen verschiedener Vermögensanlagen ist nur bei gleicher Laufzeit und vergleichbarem Kapitalbindungsverlauf möglich.

² Der Equity Multiple (oder auch "Kapitalrückfluss-Faktor") gibt das Verhältnis zwischen dem investierten Kapital und den daraus erzielten Rückflüssen an – z. B. bedeutet ein Multiple von 1,8, dass pro investiertem GBP insgesamt 1,80 GBP zurückgefließen sind. Dabei handelt es sich um einen Nominalwert ohne Berücksichtigung von Zeit oder Abzinsung.

³ Newmark Gerald Eve LLP, Prime Logistics. The definitive guide to the UK's distribution property market Q4.2024 (29.01.2025, online abrufbar unter: <https://www.nmrk.com/storage-nmrk/uploads/documents/UK-site/Research/Newmark-Prime-Logistics-Q4-2024.pdf>).

⁴ Newmark Gerald Eve LLP, Prime Logistics. The definitive guide to the UK's distribution property market - Q1.2025 (28.04.2025, online abrufbar unter: <https://www.nmrk.com/storage-nmrk/uploads/documents/UK-site/Research/Newmark-Prime-Logistics-Q1-2025.pdf>).

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 das überwiegende Blindpool-Konzept sowie nicht vorhersagbare Marktentwicklungen und Änderungen von Rechtsvorschriften zählen. Darüber hinaus können weitere, derzeit nicht absehbare Ereignisse und Entwicklungen zu einer negativen Beeinflussung des Investmentvermögens führen. Der Anleger hat keinen Anspruch auf Rückzahlung seines eingesetzten Kapitals.

Der Investmentfonds befindet sich planmäßig in der Aufbauphase und investiert als Co-Investor mittelbar in bereits vorab festgelegte und im Verkaufsprospekt beschriebene Immobilien. Die Entwicklung des Bestandsportfolios, wie auch zukünftige Investitionen in weitere Immobilien, welche die in den Anlagebedingungen festgelegten Kriterien erfüllen, hängen von wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Entwicklungen ab.

Wesentliche Risiken im Berichtszeitraum

Beteiligungsrisiko

Das Beteiligungsrisiko beinhaltet, dass Rückflüsse aus der Beteiligung an dem Anlageobjekt 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, immobilienpezifischen sowie Immobilienentwicklungsrisiken im Bereich der Logistikimmobilien in Großbritannien und Risiken aus mehrstöckigen Beteiligungsstrukturen unterliegen können.

Eine Diversifikation findet v. a. durch die Mieterstruktur und verschiedene Standorte innerhalb von Großbritannien statt. Eine Diversifikation hinsichtlich markt- und anlageklassenspezifischer Risiken findet jedoch nicht

statt. Nachteilige Entwicklungen im Markt für UK-Logistikimmobilien 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.

Der Investmentfonds beteiligt sich als Minderheitsgesellschafter mittelbar an den Immobilien und kann in seiner Minderheitsposition Geschäftsführungsentscheidungen und Gesellschafterbeschlüsse auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft und der Projektgesellschaften nicht maßgeblich beeinflussen. Die Investition erfolgt mittelbar über mehrstöckige Beteiligungsstrukturen in Logistikimmobilien in Großbritannien mit einer diversifizierten Mieterstruktur an verschiedenen Standorten, die entwickelt werden sollen, 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.

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.

Kreditrisiko

Das Kreditrisiko entspricht der Gefahr des Verlusts, wenn ein Kreditinstitut seinen vertraglichen Pflichten nicht nachkommt. Anlagen bei Kreditinstituten erfolgen nach dem Grundsatz der Risikomischung und Geschäftsbeziehungen wurden ausschließlich mit zugelassenen 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 Marktziinsänderungen. Dieses Risiko ist als gering einzustufen, da die Anlage liquider Mittel sowie die

Aufnahme von Fremdkapital ausschließlich mit kurzen Laufzeiten von unter zwölf Monaten vorgesehen ist.

Währungsrisiken

Da der Investmentfonds in der Währung GBP aufgelegt ist, haben die Anleger ihre Kapitaleinlage in den Investmentfonds ebenfalls in GBP geleistet. Die von dem Investmentfonds gehaltenen Vermögensgegenstände, die nicht in GBP notieren (z. B. Bankguthaben und Geldmarktinstrumente), dürfen nur innerhalb der in den Anlagebedingungen festgelegten Grenzen einem Währungsrisiko unterliegen.

Wechselkursschwankungen können bei Kosten oder sonstigen Zahlungen, die nicht auf GBP lauten, den möglichen Ertrag der Investitionen mindern 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 maximalen Fremdwährungsquote i. H. v. 30 % eingehalten werden.

Das Währungsrisiko wird deshalb als gering eingeschätzt.

Sonstige Marktpreisrisiken

Die Vermögenspositionen des Investmentfonds werden nicht gehandelt und sind auch 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, sodass alle operativen Prozesse durch die KVG erbracht werden. Daher werden operationelle Risiken vorrangig bei der KVG gesehen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich deren Auswirkungen auch auf den Investmentfonds erstrecken. Die KVG hat in ihrem Risikomanagementsystem Maßnahmen implementiert, durch die operationelle Risiken frühzeitig erkannt,

LAGEBERICHT

angemessen gesteuert und überwacht werden, um sowohl die Eintrittswahrscheinlichkeit als auch mögliche Auswirkungen auf die AIFs zu reduzieren.

Liquiditätsrisiken

Die Liquiditätssituation des Investmentfonds wird hauptsächlich durch die eingegangenen Commitments, Kapitalabrufe und Ausschüttungen des Anlageobjekts sowie durch die laufenden Kosten des Investmentfonds bestimmt. Sowohl Kapitalabrufe als auch Ausschüttungen sind zeitlich nicht genau fixiert; die Liquiditätsplanung unterliegt daher entsprechenden 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 etwa in Folge der Insolvenz eines kontoführenden Kreditinstituts nicht vollständig verfügbar ist. Daneben besteht das Risiko erheblicher Abweichungen von der Liquiditätsplanung, wenn die weiteren an dem Anlageobjekt beteiligten Co-Investoren ihren Einlageverpflichtungen 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 aufgenommen werden, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher unmittelbar oder mittelbar von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, sofern die Kreditbedingungen marktüblich sind. Das Liquiditätsrisiko wird durch Limits und Stress-tests gesteuert und überwacht, die sowohl in der kurzfristigen als auch in der mittel- und langfristigen Liquiditätsplanung berücksichtigt werden, und wird deshalb als wesentlich, aber noch moderat angesehen.

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 Erholungen 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.

Die Prozesse und Wirkungsmechanismen des Risikomanagementsystems der KVG sowie der Investmentfonds sind wirksam ausgerichtet, um auf veränderte Gegebenheiten der Risikolage zielgerichtet reagieren zu können. Ein

konkret erhöhtes Risiko für den Investmentfonds besteht aktuell nicht.

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 Entscheidungs-gremien 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 Risikoüberwachung werden Limitsysteme, Stresstests die Messung von Risikokonzentrationen sowie regelmäßige Risikoanalysen 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 Liquiditätslage frühzeitig zu identifizieren.

Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Entwicklung der Vermögenslage im Geschäftsjahr ist geprägt von der Erhöhung der Beteiligungen um 35,4 Mio. EUR im Zusammenhang der planmäßigen Investi-

tion in das Anlageobjekt und einem Anstieg der Liquidität um 4,7 Mio. EUR in Folge von Anlegerbeitritten. Die ausgewiesenen Forderungen i. H. v. 12,8 Mio. EUR resultieren aus eingeforderten ausstehenden Pflichteinlagen von Anlegern, die im Geschäftsjahr 2024 beigetreten sind und ihre Einlagen erst nach dem Bilanzstichtag geleistet haben. Die Bilanzsumme beläuft sich zum Berichtsstichtag auf 69,6 Mio EUR.

In dem in der Bilanz nach KARBV ausgewiesenen Eigenkapital i. H. v. 67,3 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 i. H. v. 2,3 Mio. EUR betreffen im Wesentlichen Zahlungsverpflichtungen für Initialkosten, korrespondieren zu den ausgewiesenen Forderungen und stehen im Zusammenhang mit Anlegern, die bis zum Stichtag beigetreten sind, ihre Pflichteinlage jedoch erst danach geleistet haben.

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. – 10,0 Mio. EUR ist insbesondere geprägt von Initialkosten i. H. v. rund 9,3 Mio. EUR, welche unter der Verwaltungsvergütung ausgewiesen werden. Daneben ergaben sich insbesondere Aufwendungen aus der laufenden Verwaltung i. H. v. 0,5 Mio. EUR sowie Aufwendungen i. H. v. 0,2 Mio. EUR für externe Dienstleister im Bereich Steuerberatung, Rechtsberatung, die Aufstellung des Jahresabschlusses und der laufenden Buchführung.

Erträge i. H. v. 126 TEUR resultieren aus Zinserträgen für die Anlage freier kurzfristiger Liquidität. Gemäß den Rechnungslegungsvorschriften nach KARBV wird ein positives nicht

realisiertes Ergebnis für das Rumpfgeschäftsjahr i. H. v. rund 4,7 Mio. EUR ausgewiesen. Hierin enthalten sind auch Erträge aus der Währungsumrechnung i. H. v. 1,7 Mio. EUR sowie Aufwendungen aus der Währungsumrechnung i. H. v. 2 TEUR, welche im Rahmen der Jahresabschlusserstellung in EUR entstehen. Für die Rückzahlung an die Anleger, welche in GBP erfolgen wird, ist dieser Ergebnisbestandteil nicht maßgeblich.

Die wirtschaftliche Lage des Investmentfonds wird als stabil bezeichnet.

Leistungsindikatoren

Ein wesentlicher Leistungsindikator des Investmentfonds ist die Umsetzung der definierten Anlagestrategie. Zum Berichtsstichtag hat sich der Investmentfonds planmäßig am Anlageobjekt zum Erwerb der Immobilien beteiligt.

Aufgrund von gesetzlichen Vorgaben ist im Jahresbericht neben dem NIW in GBP 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 GBP zu erbringen sind und alle Auszahlungen an die Anleger in GBP erfolgen. Wirtschaftlich betrachtet ist die Leistungsentwicklung in der Fondswährung GBP maßgeblich.

Zum 31.12.2024 beträgt der NIW pro Anteil¹ 0,89 GBP bei 62.820.588 Anteilen und hat sich gegenüber dem Vorjahreswert von 0,81 GBP um 9,9 % erhöht.²

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 GBP 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 nachteilig 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 beispielsweise 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

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 NIW pro Anteil zum 31.12.2024 0,91 EUR bei 73.785.803 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.

LAGEBERICHT

zu Jahresbeginn 2025 – insbesondere sinkende Zins- und Inflationsraten - erwarteten Prequin 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.¹

Bei der Platzierung lag der Fokus weiterhin auf Immobilienfonds mit 60 % (24 Fonds), gefolgt von Private Equity mit 32 % (neun Fonds), dessen Anteil sich seit 2020 stetig erhöht hat. Es folgen Erneuerbare Energien mit 6 % (drei Fonds), Multi-Asset mit 1 % (zwei Fonds) und Infrastruktur mit 1 % (ein Fonds). Für 2025 rechnet Scope mit einem konstanten Platzierungsvolumen unterhalb der Marke von 1 Mrd. EUR, da die dämpfenden Faktoren auf die Privatanlegernachfrage weiterhin bestehen bleiben dürften.²

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 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

Der Investmentfonds hat die DFI mit der kollektiven Vermögensverwaltung des Investmentfonds beauftragt. 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.

Rücknahmrechte

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 auszusteigen. In diesen Fällen erfolgt die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens grundsätzlich in drei gleichen 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 0,75 nach der Bruttomethode und 1,04 nach der Commitment-Methode. Eine Fremdfinanzierung der Investments in Vermögensgegenstände erfolgte im Berichtsjahr nicht. Der errechnete Hebel resul-

¹ DWS: (Januar 2025) Infrastructure Strategic Outlook 2025.

² Scope Analysis GmbH, „Angebotsvolumen und Platzierungszahlen 2024 Geschlossene Publikums-AIF“ vom 18.02.2025

tiert 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 geschäftsführenden Kommanditistin und gegebenenfalls der Treuhanderkommanditistin 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

Die Geschäftsführung der DF Deutsche
Finance Club Deal Management 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
DF Deutsche Finance Club Deal
Management GmbH



Dr. Florian Delitz, Geschäftsführer
DF Deutsche Finance Managing II GmbH
DF Deutsche Finance Club Deal
Management 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, die geschäftsführende Kommanditistin 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: ©gettyimages.com

DEUTSCHE FINANCE GROUP

© DF Deutsche Finance Managing II GmbH

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 23 – CLUB DEAL UK 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