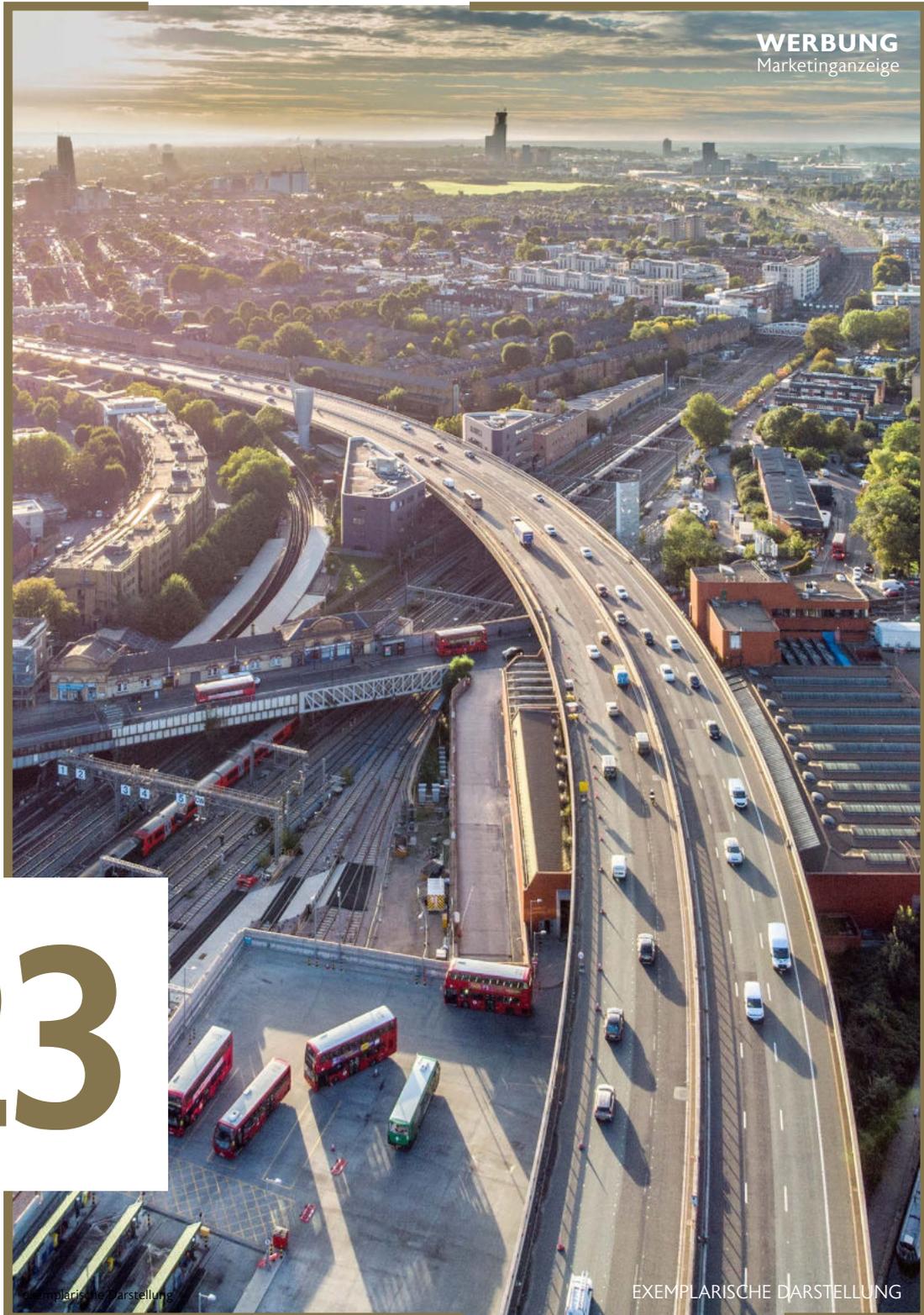




DEUTSCHE FINANCE GROUP



WERBUNG
Marketinganzeige

FUND

23

exemplarische Darstellung

EXEMPLARISCHE DARSTELLUNG

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

PRODUKTINFORMATION

□ WICHTIGE HINWEISE

Die in dieser Produktinformation enthaltenen Angaben sind verkürzt dargestellt und stellen keine Anlageberatung, Anlagevermittlung oder Anlageempfehlung dar, sondern dienen ausschließlich als Marketinginformation. Sie sind unverbindlich, ohne Anspruch auf Vollständigkeit und bilden keine Grundlage für einen Vertrag oder für die Begründung von Rechtspflichten. Maßgeblich für eine Anlageentscheidung sind allein die Angaben im Verkaufsprospekt und das aktuelle Basisinformationsblatt. Eine fundierte Beteiligungsentscheidung sollte daher allein nach Kenntnis des Inhalts des Verkaufsprospekts getroffen werden. Der Verkaufsprospekt einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag inkl. etwaiger Aktualisierungen und Nachträge und das aktuelle Basisinformationsblatt sind als deutschsprachige Dokumente bei der DF Deutsche Finance Investment GmbH, Leopoldstraße 156, 80804 München, auf einem dauerhaften Datenträger, bspw. In Papierform, sowie als Download unter www.deutsche-finance.de/investment erhältlich. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache ist als Download unter www.deutsche-finance.de/investment erhältlich. Die DF Deutsche Finance Investment GmbH kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen.

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

Herausgeber:

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT GMBH

Leopoldstraße 156
80804 München

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

Telefax +49 (0) 89 64 95 63-10

funds@deutsche-finance.de

www.deutsche-finance.de/investment

Stand: 22. August 2023





EXEMPLARISCHE DARSTELLUNG

A woman in a warehouse wearing a white hard hat and a yellow safety vest over a blue shirt and dark pants. She is holding a black tablet and looking upwards. The background shows high industrial shelving units filled with cardboard boxes. A large blue letter 'E' is visible on a wall in the background.

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

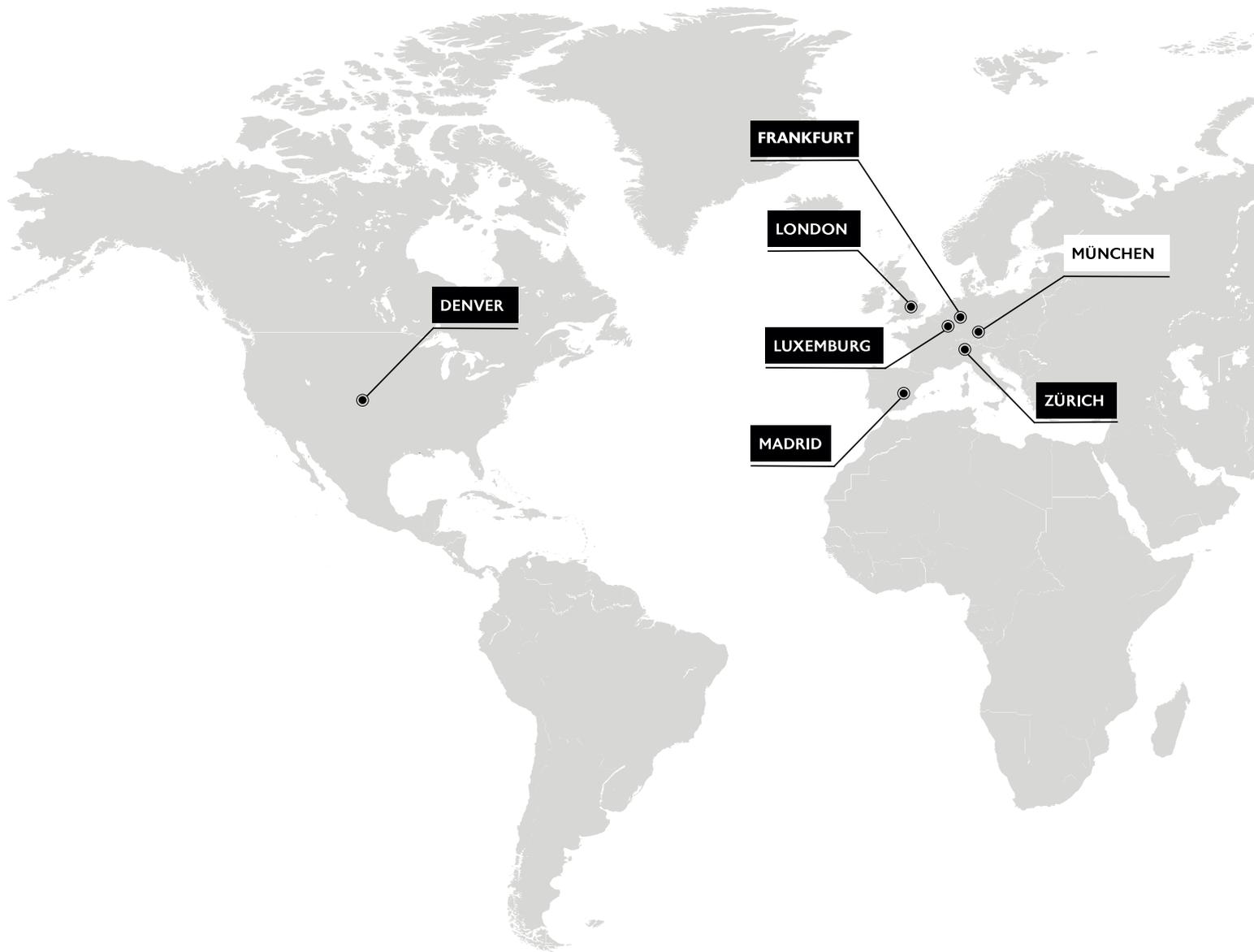
EXEMPLARISCHE DARSTELLUNG



□ INHALT

WICHTIGE HINWEISE	2
DEUTSCHE FINANCE GROUP	6
KONZERNFAKTEN	6
TRACK RECORD ERFOLGREICHER INVESTIEREN MIT CLUB DEALS	8
DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 23	12
NEUER CLUB DEAL FÜR PRIVATANLEGER	12
ANLAGEOBJEKTE DES INVESTMENTFONDS.....	14
MARKTÜBERBLICK	16
INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPLAN	20
AUSZAHLUNG/KOSTEN	21
ECKDATEN DES BETEILIGUNGSANGEBOTS	22
INVESTMENT HIGHLIGHTS.....	25
RISIKOHINWEISE (AUSZUG)	26

KONZERNFAKTEN



DEUTSCHE FINANCE GROUP

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

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

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



2005
GRÜNDUNG

22
INVESTMENT-
FUNDS (AIF)¹

150
MITARBEITER

25
MANDATE
INSTITUTIONELLE
INVESTOREN

> 12
MILLIARDEN EURO
VERWALTETES
VERMÖGEN

21
INTERNATIONALE
AUSZEICHNUNGEN

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

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

Stand: 31.03.2023

¹ Inklusive Investmentfonds, sonst. Investmentstrategien und Fund Advisory.

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

TRACK RECORD | ERFOLGREICHER INVESTIEREN MIT CLUB DEALS

□ BEREITS PLATZIERTE CLUB DEALS

THE RALEIGH HOTEL – MIAMI BEACH



MANDARIN ORIENTAL RESIDENCES
685 FIFTH AVENUE – NEW YORK



„BIG RED“ PRIME OFFICE TOWER – CHICAGO

Die Strategie der Deutsche Finance Club Deals umfasst entweder den Aufbau eines Portfolios mit mehreren Investments oder ein vorab definiertes Prime-Investment. Bei institutionellen Club Deals steht das Eigenkapital von institutionellen Investoren vorab zur Verfügung und Privatanleger erhalten nachträglich Zugang zu einer reservierten Eigenkapitaltranche. Bei beiden Strategien tätigen verschiedene Anlegergruppen gemeinsam mehrere oder einzelne, aber in jedem Fall die gleichen Investments.

Bei einem institutionellen Club Deal kooperieren in der Regel mehrere institutionelle Investoren als Partner, um ein Immobilienprojekt gemeinsam erfolgreich zu realisieren. Durch die Wertsteigerungsmaßnahmen werden die Cashflows des jeweiligen Investments optimiert und der Marktwert auf einem höheren Niveau stabilisiert, zunächst unabhängig von der jeweiligen Marktentwicklung.

Die DEUTSCHE FINANCE GROUP hat in den vergangenen Jahren mit ihrer internationalen Investment-Plattform eine Reihe institutioneller Club Deals mit einem Investmentvolumen von insgesamt ca. 9 Milliarden EUR realisiert.



COCA COLA BUILDING
711 FIFTH AVENUE – NEW YORK



OLYMPIA EXHIBITION CENTRE – LONDON

□ BEREITS PLATZIERTE CLUB DEALS LIFE SCIENCE

CLUB DEAL BOSTON I – 101 SOUTH STREET – SOMERVILLE/BOSTON



Privatanleger haben nach nur 27 Monaten Investitionsdauer ihre Einlage nebst einer attraktiven Verzinsung von mehr als 16 % IRR¹ p. a. bzw. einen Gesamtmittelrückfluss von 140,1 % der von den Anlegern geleisteten Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) vor deutschen Steuern, zurückerhalten.



CLUB DEAL BOSTON III – 15 MCGRATH HIGHWAY – SOMERVILLE/BOSTON

¹ **IRR (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 beziffert daher nicht 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. Der Netto-IRR berücksichtigt regelmäßig die voraussichtlichen Kosten und Gebühren, die auf Ebene des Investments anfallen.

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

CLUB DEAL BOSTON II – ONE BOYNTON WAY – SOMERVILLE/BOSTON



CLUB DEAL BOSTON IV – 0 WINDSOR/99 SOUTH STREET – SOMERVILLE/BOSTON

□ NEUER CLUB DEAL FÜR PRIVATANLEGER UK LOGISTIK

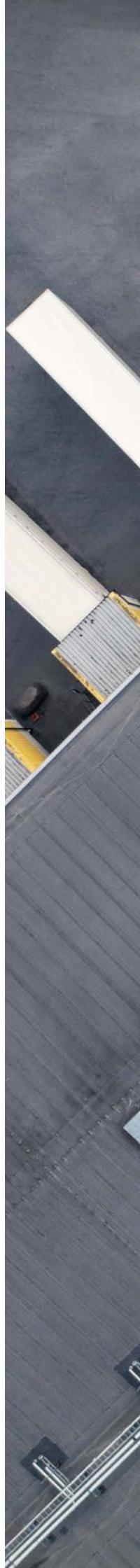
INVESTMENTSTRATEGIE UND LOGISTIKIMMOBILIENPORTFOLIO

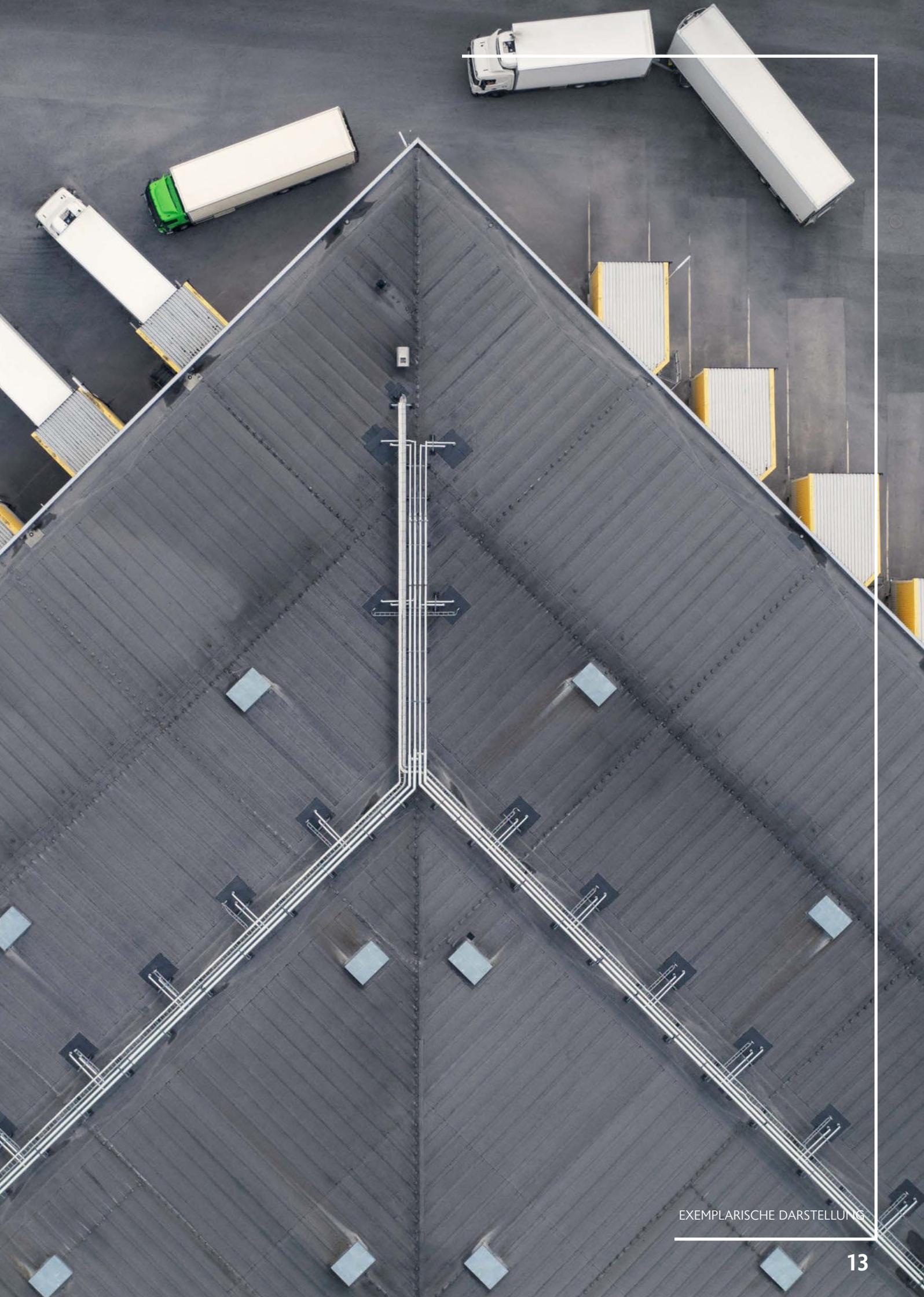
Der Investmentfonds investiert mittelbar als Co-Investor in gewerblich genutzte Logistikimmobilien, die auf dem Gebiet des Vereinigten Königreichs belegen sind. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung steht ein erstes Portfolio, bestehend aus sechs Anlageobjekten, bereits fest. Zudem wird der Investmentfonds mittelbar als Co-Investor in weitere gewerblich genutzte Logistikimmobilien investieren, die auf dem Gebiet des Vereinigten Königreichs (United Kingdom) belegen sind.

Der Business Plan sieht vor, Mietvertragsüberprüfungen während der Haltedauer der Anlageobjekte dazu zu nutzen, um die Mieten auf Marktniveau anzuheben, zudem sollen während der Haltedauer an den Anlageobjekten Investitionsausgaben getätigt werden, um unter anderem die Energieeffizienz der Gebäude zu verbessern.

GRÜNDE FÜR INVESTMENTS IN LOGISTIKIMMOBILIEN

1. Logistikimmobilien sind essentiell für Industrie, Handel und Versorgung.
2. E-Commerce/Internethandel treibt die Nachfrage nach Logistikimmobilien.
3. Logistikimmobilien profitieren von strukturellen Veränderungen im Logistikbereich.
4. Logistikimmobilien sind ein Immobilienmarkt der Zukunft.
5. Logistikimmobilien stehen im Fokus von institutionellen Investoren.





EXEMPLARISCHE DARSTELLUNG

ANLAGEOBJEKTE DES INVESTMENTFONDS





MANCHESTER TRAFFORD PARK



MANCHESTER:

Centrepoint Manchester, Marshall Stevens Way, Trafford Park; das Anlageobjekt besteht aus drei Gebäuden, die Anfang der 1990er Jahre errichtet wurden und über eine vermietbare Nutzfläche von insgesamt rd. 11.320 m² verfügen.

MIETERMIX:

Europa Components & Equipment Plc., Motor Parts Direct Ltd., Knowsley SK Ltd., und Gibbs Croft Ltd



NOTTINGHAM



NOTTINGHAM:

Queens Drive Industrial Estate, 1/3 Longwall Avenue & 1/8 Linkmel Close, das Anlageobjekt besteht aus vier Gebäuden, die Ende der 1980er Jahre errichtet wurden und über eine vermietbare Nutzfläche von insgesamt rd. 6.850 m² verfügen.

MIETERMIX:

Tool & Fastener Solutions Limited, The BSS Group Limited, Rexel UK Ltd., Krispy Kreme U.K. Ltd., Lindab Ltd. und Hertz (U.K.) Ltd.



MILTON KEYNES



MILTON KEYNES:

Brinklow 90, Standing Way, eine 1995 errichtete Logistikimmobilie mit einer vermietbaren Nutzfläche von rd. 7.500 m².

MIETER:

Clipper Logistics Plc



LONDON PARK ROYAL



LONDON:

8 Willen Field Road, Park Royal, eine 1997 errichtete Logistikimmobilie mit einer vermietbaren Nutzfläche von rd. 3.250 m².

MIETER:

Greencore Food to Go Limited



ENFIELD



ENFIELD:

3 Solar Way, Innova Park, eine in den 1990er Jahren errichtete Logistikimmobilie mit einer vermietbaren Nutzfläche von rd. 2.000 m².

MIETER:

WM Morrison Supermarkets Limited



CHELMSFORD



CHELMSFORD:

Boreham Interchange; das Anlageobjekt besteht aus vier Gebäuden, die Mitte bis Ende der 1990er Jahre errichtet wurden und über eine vermietbare Nutzfläche von insgesamt rd. 23.670 m² verfügen.

MIETERMIX:

z.B. Mieter wie Global Marine Systems Ltd., Trilux Lighting Ltd., Aldi Stores Ltd., Royal Mail Group Ltd.

MARKTÜBERBLICK

LOGISTIK LÄSST DIE WIRTSCHAFT FLORIEREN

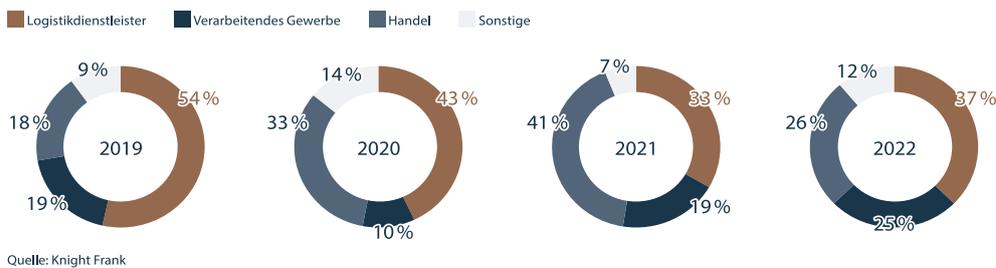
Europa ist eine der am dichtesten besiedelten Wirtschaftsregionen der Welt, mit einem komplexen Liefer- und Logistiknetz zwischen einer Vielzahl von Regionen und Metropolen. Der hohe Wohlstand in Europa, die hohe Industrialisierung sowie der Export und Import von Waren und Gütern sorgen langfristig für eine stabile Nachfrage nach funktionierenden Logistikkonzepten. Diese stabile Nachfrage nach entsprechenden Flächen führt zu einer hohen Attraktivität der Assetklasse Logistikimmobilien in einer Vielzahl von Ländern innerhalb Europas, aber auch in Übersee. Logistikimmobilien haben sich in den vergangenen Jahren, trotz wirtschaftlicher und geopolitischer Herausforderungen als stabil erwiesen.

Logistikimmobilien sind dabei Einrichtungen, die beispielsweise zur Lagerung, Kommissionierung und Verteilung von Waren und Gütern sowie für Brief und Paketdienstleistungen genutzt werden. Da sie der dauerhaften Versorgung von Verbrauchern und der Wirtschaft dienen, erfüllen sie eine wichtige Aufgabe der Daseinsvorsorge und sind für das Funktionieren von Gesellschaften essenziell.

Die jüngsten Erfahrungen der Wirtschaft und Verbraucher hinsichtlich gestörter Lieferketten und damit einhergehender Produktions- und Angebotsausfälle haben dazu geführt, dass Marktteilnehmer durch Reshoring, sprich der Verlagerung der Handelsströme näher an den heimischen Markt, höhere Lagerbestände und neue Logistikkonzepte ihre Handlungsfähigkeit in die Zukunft absichern. Damit einher geht mittelfristig ein wachsender Bedarf an Lager- und Logistikflächen in ganz Europa.

Nachfrage durch Industrie und Handel

Anteile der größten Mietergruppen bei Objekten mit einer Fläche über 4.600 m² (50.000 ft²)



Aus Marktsicht lässt sich sagen, dass die weiterhin expansive Entwicklung des Online-Handels und das veränderte Konsumverhalten von Verbrauchern die Nachfrage nach innovativen Logistiklösungen stimuliert. Veränderte Erwartungen der Verbraucher hinsichtlich akzeptierter Lieferzeiten („same day delivery“) sorgen zudem für neue Lieferkonzepte, näher am Kunden. Immer mehr Menschen kaufen also online ein, was zu einer höheren Nachfrage nach Logistikdienstleistungen und -immobilien führt.

Logistikimmobilien weisen eine überschaubare Komplexität auf. In der Bewirtschaftung verursachen Logistikimmobilien zudem geringe Nachinvestitionen und erwirtschaften langfristig, stabile Cashflows. Die Leerstände bei Logistikimmobilien sind in den Kernländern des europäischen Logistiknetzes gering, die Nachfrage nach entsprechenden Flächen stabil. Während der vergangenen Jahre hat der Logistiksektor zudem eine hohe wirtschaftliche Widerstandsfähigkeit gezeigt, damit waren Logistikimmobilien eine der resilienten Assetklassen im Bereich Immobilien und weisen attraktive Renditen auf.



EXEMPLARISCHE DARSTELLUNG

MARKTÜBERBLICK

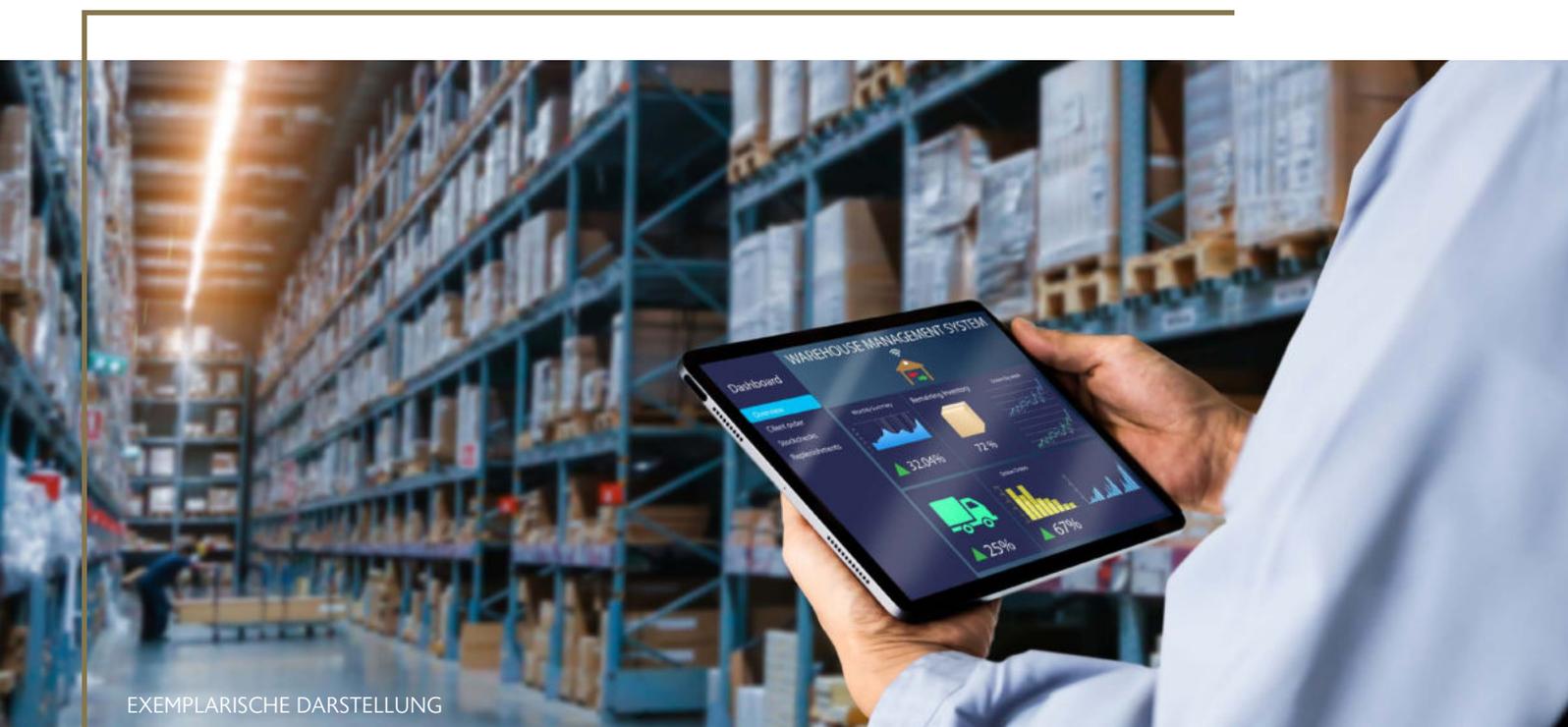
LOGISTIKMARKT IM VEREINIGTEN KÖNIGREICH

Großbritannien verfügt über eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur, einschließlich moderner Häfen, Flughäfen und Straßen, die den Transport von Waren erleichtern. Die Logistikbranche in Großbritannien ist wettbewerbsfähig und innovativ, was zu einer hohen Effizienz und Produktivität führt. Schließlich hat die Regierung in Großbritannien in den letzten Jahren Maßnahmen ergriffen, um den Logistikmarkt zu fördern, wie zum Beispiel Investitionen in die Infrastruktur und die Schaffung von Anreizen für Unternehmen, in die Branche zu investieren.

Der britische Industrie- und Logistik-Investmentmarkt ist mit einem Volumen von 12,3 Milliarden GBP (2022) der größte Europas. Das meiste Investorenkapital floss im ersten Quartal 2023 mit 1,9 Milliarden EUR ebenfalls nach Großbritannien, an zweiter Stelle folgte mit großen Abstand Italien. Trotz oder eben dank der politischen und wirtschaftlichen Entwicklung der letzten Jahre ist Großbritannien ein Magnet für Immobilieninvestitionen. Die Volumina steigen in den vergangenen Jahren kontinuierlich, ebenso wie die Rolle ausländischer Geldgeber zunimmt. Insgesamt wurden 2022 gut 61 Milliarden GBP investiert, davon kamen 58 % aus dem Ausland. Nordamerika war mit 39 % investiertem Kapital größter ausländischer Investor in Großbritannien, der Anteil europäischer Investoren lag bei 29 %, Investments aus Asien haben sich gegenüber 2021 mehr als verdoppelt und liegen bei knapp 23 %. Rund 21 % wurden in Industrie- und Logistikimmobilien investiert.

Ähnlich wie im europäischen Markt der Logistikimmobilien sind auch in Großbritannien der starke Online-Handel und die Absicherung der Lieferketten die zwei wichtigsten Wachstumstreiber. Wobei zweiteres durch den Brexit sicherlich noch etwas stärker ausgeprägt ist, was zu einer hohen Nachfrage führt. Zwei Fünftel der britischen Hersteller planen, ihre Investitionen in Lieferketten, um über 10 % zu erhöhen, um sie reaktionsfähiger und flexibler zu gestalten.

Obwohl seit den coronabedingten Spitzenzeiten des Logistikmarktes im Mai, bzw. Juni 2022 ein Rückgang der Werte bei Logistikimmobilien zu verzeichnen ist, sind die Nutzermärkte dennoch robust geblieben. Die Leerstandsquo-



EXEMPLARISCHE DARSTELLUNG

ten sowohl für London und den Teilmarkt „South East“, der die Regionen im Süden und Osten Englands umfasst, als auch für den Rest des Vereinigten Königreichs haben sich einander angenähert, liegen aber weiterhin im Bereich der historischen Tiefststände. Schätzungen zufolge stieg der Leerstand im dritten Quartal 2022 auf rd. 7,7 % in London und „South East“ bzw. auf rd. 8 % im Rest des Vereinigten Königreichs, während die historischen Tiefststände bei rd. 6,5 %, bzw. 6,9 % lagen. Der bestimmende Faktor ist nach wie vor, dass es sich um einen Markt mit eingeschränktem Angebot handelt. Die Nachfrage nach Logistikflächen hat sich im Laufe des Jahres 2022 verlangsamt und liegt nun nicht mehr auf dem Höchststand der Pandemie, lag aber im vierten Quartal 2022 immer noch über dem Quartalsdurchschnitt der letzten fünf Jahre.

Es gibt eine große Spanne zwischen Mieten von Prime Immobilien und Immobilien aller anderen Klassen im Markt für Logistikimmobilien, der Raum für Wachstum bieten wird, da das Angebot weiterhin sehr begrenzt ist. Im Durchschnitt werden Logistikimmobilien in den Regionen London und „South East“ derzeit etwa 20 % unter den marktüblichen Konditionen vermietet. Dies zeigt die Attraktivität dieser Anlageklasse, die durch aktives Asset Management der Immobilien die Möglichkeit bietet, signifikante Wertsteigerungen zu erzielen.

Im gesamten Vereinigten Königreich haben die aktuellen Marktmieten, seit dem ersten Quartal 2021 ein beispielloses Wachstum verzeichnet. Ein großer Teil dieses Wachstumspotentials muss dabei erst noch bei den vertraglich festgelegten Mietüberprüfungen, bzw. bei anstehenden Mietvertragsverlängerungen genutzt werden. Bislang hat dies zu einer Rekordvermietung und Mietverlängerungen zu Konditionen unter Marktniveau geführt, da die in den Bestandsmietverträgen vertraglich vereinbarten Mieten nicht mit dem schnellen Wachstum des Marktes der letzten Jahren Schritt halten konnten.

Die Mieten für Logistikimmobilien stiegen im vergangenen Jahr mit außergewöhnlichem Tempo, wobei einige Märkte von einem Wachstum von bis zu 30 % bei den Spitzenmieten profitierten. Auch wenn eine potenzielle Rezession in der Realwirtschaft zweifellos Risiken für die Vermietungsmärkte darstellt, gehen einige der großen Immobilienmaklerhäuser, wie zum Beispiel Green Street, BNP Paribas oder Colliers von durchschnittlichen Mietwachstumsraten von 2,6 % – 9 % über die nächsten fünf Jahre hinweg aus.

Starke Fundamentaldaten, wie zum Beispiel die wachsende Flächennachfrage, untermauern zudem den Markt für Logistikimmobilien. Im Allgemeinen wird erwartet, dass sich Projektentwickler und Investoren aus spekulativen Projektentwicklungen zurückziehen, da Projektentwicklungen an vielen Standorten durch verschiedene Faktoren, wie zum Beispiel steigende Baukosten, unrentabel geworden sind. Kurz- bis mittelfristig führt dies zu einer begrenzten Anzahl an neuen Projekten, wodurch das neue Angebot eingeschränkt wird, was wiederum einen Aufwärtsdruck auf die Mieten bei Bestandsimmobilien ausüben kann, vor allem, wenn die Investitionsausgaben für die Immobilien erhöht und deren Qualität so verbessert wird.

Es gibt unterschiedliche Prognosen für das Mietwachstum über die verschiedenen Regionen hinweg, aber es ist zu erwarten, dass qualitativ hochwertigere und zweckmäßigere Logistikimmobilien in guter Lage, die entsprechende Anforderungen an Nachhaltigkeit, wie zum Beispiel entsprechende Energieausweise, erfüllen, den Marktdurchschnitt übertreffen werden.

Angesichts der derzeitigen Marktbedingungen und der hohen Baukosten dürften neue Bautätigkeiten in den nächsten 12 bis 18 Monaten deutlich zurückgehen, was den angebotsseitig ohnehin schon eingeschränkten Markt weiter verschärfen wird. Vorausgesetzt, dass die Leerstandsrate bei Logistikimmobilien nicht wesentlich über das derzeitige Niveau hinausgehen, wird es vermutlich ab 2024/25 zu einer Verknappung des Angebots kommen, was dazu führen wird, dass sich die Mietlücke zwischen Neubau und Zweitmarkt viel schneller als vorhergesagt schließen wird.

Hinweis: Das Kapitel „MARKTÜBERBLICK“ basiert auf ausgewählten Quellen und nicht auf einem externen Marktgutachten. Die Daten der Vergangenheit und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPLAN

Die Zahlen basieren auf Erfahrungswerten der KVG hinsichtlich bereits durch die DEUTSCHE FINANCE GROUP platzierter geschlossener Investmentvermögen, berücksichtigen bestehende Verträge und die zugrunde liegenden Annahmen. Alle nachfolgend aufgeführten Beträge sind von dem Kommanditkapital des Investmentfonds nach Abschluss der Beitrittsphase abhängig und unterliegen daher Änderungen. Der Investitions- und Finanzierungsplan geht von einem planmäßigen Kommanditkapital des Investmentfonds in Höhe von 100 Mio. GBP aus. Das sich daraus ergebende investierbare Kapital wird vollumfänglich für die Investition in die Anlageobjekte eingesetzt. Die KVG beabsichtigt, den Investmentfonds ausschließlich über das Kommanditkapital zu finanzieren. Die nachfolgende Übersicht stellt die voraussichtliche Mittelherkunft und Mittelverwendung bei Erreichen des planmäßigen Kommanditkapitals ohne die laufenden Kosten und Vergütungen dar.

INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPLAN	PROGNOSE	ABSOLUT IN GBP*	IN % DES GESELLSCHAFTS-KAPITALS ZZGL. AUSGABEAUFSCHLAG*	IN % DES GESELLSCHAFTS-KAPITALS OHNE AUSGABEAUFSCHLAG*
A. MITTELVERWENDUNG				
I. INVESTITION				
1. Anlageobjekte inkl. Anschaffungsnebenkosten		85.000.000	80,95 %	85,00 %
Zwischensumme Investition		85.000.000	80,95 %	85,00 %
II. INITIALKOSTEN				
1. Eigenkapitalvermittlung (inkl. Ausgabeaufschlag)		12.500.000	11,90 %	12,50 %
2. Konzeption, Prospektierung		3.210.000	3,06 %	3,21 %
3. Marketing		1.190.000	1,13 %	1,19 %
4. Haftung, Geschäftsführung		300.000	0,29 %	0,30 %
Zwischensumme Initialkosten		17.200.000	16,38 %	17,20 %
III. LIQUIDITÄTSRESERVE		2.800.000	2,67 %	2,80 %
Summe Mittelverwendung		105.000.000	100,00 %	105,00 %
B. MITTELHERKUNFT				
I. KOMMANDITKAPITAL		100.000.000	95,24 %	100,00 %
II. FREMDKAPITAL		0	0 %	0 %
III. AUSGABEAUFSCHLAG		5.000.000	4,76 %	5,00 %
Summe Mittelherkunft		105.000.000	100,00 %	105,00 %

Hinweis: In dieser Tabelle wird der Zeitraum vom Vertriebsbeginn bis zum Ende der Beitrittsphase (voraussichtlich 30.06.2024) betrachtet, in der bei prognosegemäßem Verlauf ein Kommanditkapital des Investmentfonds von 100 Mio. GBP platziert und von den Anlegern eingezahlt wird. In dieser Darstellung werden die laufenden Kosten nicht berücksichtigt, da sie der Nutzungsphase zuzuordnen sind. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

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

☐ AUSZAHLUNG

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

Die Laufzeit des Investmentfonds ist bis zum 31.12.2027 befristet. Eine Verlängerung der Laufzeit um insgesamt bis zu zwei Jahre durch Gesellschafterbeschluss mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen möglich. Eine ordentliche Kündigung der Beteiligung an dem Investmentfonds ist während der Laufzeit ausgeschlossen, eine außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund ist hingegen möglich. Es bestehen hinsichtlich der Beteiligung keine sonstigen Rückgaberechte für die Anleger.

Es ist ein Gesamtmittelrückfluss von 145 % der Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag/nach Steuern im Vereinigten Königreich (UK), aber vor Steuern in Deutschland) prognostiziert. Die verfügbare Liquidität des Investmentfonds, die nicht für Investitionen verwendet wird, bzw. als Liquiditätsreserve vorgesehen ist, soll an die Anleger ausgeschüttet werden.

Durch Veränderungen u. a. der Nettomieteinnahmen und der Verkaufsfaktoren gegenüber dem mittleren (Basis)Szenario ergibt sich im pessimistischen Szenario ein rd. 10 % niedrigerer prognostizierter Gesamtrückfluss von 130 % der Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) und im optimistischen Szenario ein um rd. 10 % höherer Gesamtmittelrückfluss von 160 % der Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) jeweils nach Steuern im Vereinigten Königreich (UK), aber vor Steuern in Deutschland.

Die Höhe der Auszahlungen kann variieren; es kann zur Aussetzung von Auszahlungen kommen. Es besteht das Risiko, dass Auszahlungen und Rückzahlungen an die Anleger gemindert werden oder völlig ausbleiben oder dass die Rückzahlungen später erfolgen, als von der KVG prognostiziert wurde und von den Anlegern erwartet wird. Siehe dazu auch Abschnitt „Risikohinweise (Auszug)“ Seite 26 f., dieser Produktinformation.

Hinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

☐ KOSTEN

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

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

INITIALKOSTEN

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

GESAMTKOSTENQUOTE

Die zu erwartende Gesamtkostenquote beläuft sich laut Prognose auf bis zu rd. 3,55 % p. a. des Nettoinventarwerts. Bei der hier ausgewiesenen Gesamtkostenquote handelt es sich um eine Kostenschätzung. Die Gesamtkostenquote kann von Jahr zu Jahr schwanken.

Hinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.



ECKDATEN DES BETEILIGUNGSANGEBOTS

FONDTYP	Geschlossener Publikums-AIF/Alternativer Investmentfonds („AIF“)
NAME DES ALTERNATIVEN INVESTMENTFONDS	DF Deutsche Finance Investment Fund 23 – Club Deal UK Logistik – GmbH & Co. Geschlossene InvKG („Investmentfonds“)
ANLAGEOBJEKTE DES INVESTMENTFONDS	<p>Der Investmentfonds investiert als Co-Investor mittelbar in gewerblich genutzte Logistikimmobilien, die auf dem Gebiet des Vereinigten Königreichs (United Kingdom, nachfolgend auch „UK“) belegen sind („Anlageobjekte“). Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung steht ein erstes Portfolio, bestehend aus sechs Anlageobjekten, bereits fest.</p> <p>Diese Anlageobjekte liegen in 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 Anlageobjekte liegen im Süden Englands in der Nähe von London. Eines dieser Anlageobjekte befindet sich in Milton Keynes, ca. 80 Kilometer nordwestlich von London mit exzellenter Anbindung an das Autobahnnetz, das andere Anlageobjekt befindet sich in Chelmsford einem etablierten Logistikstandort ca. 50 Kilometer nordöstlich von London mit ebenfalls sehr guter Anbindung an das Straßennetz. Die weiteren Anlageobjekte 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.</p> <p>Zusätzlich zu diesen feststehenden Anlageobjekten wird der Investmentfonds mittelbar als Co-Investor in weitere gewerblich genutzte Logistikimmobilien investieren, die auf dem Gebiet des Vereinigten Königreichs (United Kingdom) belegen sind und jeweils eine Nutzungsfläche von mindestens 300 m² aufweisen.</p>
ANLAGEZIEL	Das Anlageziel des Investmentfonds einschließlich der finanziellen Ziele ist der Aufbau eines diversifizierten Portfolios bestehend aus den beschriebenen Anlageobjekten, damit die Anleger in Form von Auszahlungen (inklusive Kapitalrückzahlung) an den laufenden Ergebnissen aus der Vermietung der Anlageobjekte sowie an den Erlösen aus der Veräußerung der Anlageobjekte anteilig partizipieren.
GEPLANTES KOMMANDITKAPITAL*	Es ist beabsichtigt, das Kommanditkapital des Investmentfonds während der Beitrittsphase schrittweise auf plangemäß 100 Mio. Britische Pfund („GBP“) zu erhöhen.
BETEILIGUNGSART	<p>Mittelbare Beteiligung an dem Investmentfonds als Treugeber über die Treuhandkommanditistin.</p> <p>Jederzeitige Möglichkeit des Wechsels in die Stellung eines (Direkt)Kommanditisten nach dem Ende der Beitrittsphase.</p>
MINDESTBETRAG DER KOMMANDITEINLAGE	10.000 GBP, höhere Beträge müssen durch 1.000 GBP ohne Rest teilbar sein.
AUSGABEAUFSCHLAG (AGIO)	Bis zu 5 % der gezeichneten Kommanditeinlage.

* Fondswährung: Britische Pfund („GBP“).

BEITRITTSPHASE

Bis zum 30.06.2024. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, die Beitrittsphase bis längstens zum 31.12.2024 zu verlängern.

**EINZAHLUNG DER
GEZEICHNETEN KOMMANDITEINLAGE**

Der Gesamtbetrag der Kommanditeinlage zzgl. Ausgabeaufschlag ist innerhalb von 14 Tagen nach Zugang des Begrüßungsschreibens des Investmentfonds zu zahlen.

LAUFZEIT DES INVESTMENTFONDS

Befristete Laufzeit bis zum 31.12.2027.

Verlängerung der Laufzeit um insgesamt bis zu zwei Jahre durch Gesellschafterbeschluss mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen möglich. Eine ordentliche Kündigung der Beteiligung an dem Investmentfonds ist während der Laufzeit ausgeschlossen, eine außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund ist hingegen möglich. Es bestehen hinsichtlich der Beteiligung keine sonstigen Rückgaberechte für die Anleger.

**PROGNOSTIZIERTER
GESAMTMITTELRÜCKFLUSS**

145 % der Kommanditeinlage **PROGNOSE**

(ohne Ausgabeaufschlag/nach Steuern im Vereinigten Königreich (UK), aber vor Steuern in Deutschland)

Die verfügbare Liquidität des Investmentfonds, die nicht für Investitionen verwendet wird bzw. als Liquiditätsreserve vorgesehen ist, soll an die Anleger ausgeschüttet werden.

Durch Veränderungen u. a. der Nettomieteinnahmen und der Verkaufsfaktoren gegenüber dem mittleren (Basis)Szenario ergibt sich im pessimistischen Szenario ein um rd. 10 % niedrigerer prognostizierter Gesamtrückfluss von 130 % der Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) und im optimistischen Szenario ein um rd. 10 % höherer Gesamtmittelrückfluss von 160 % der Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) jeweils nach Steuern im Vereinigten Königreich (UK), aber vor Steuern in Deutschland. Bei den dargestellten Szenarien handelt es sich um eine Schätzung der zukünftigen Wertentwicklung, die auf Basis von Veränderungen u. a. der Nettomieteinnahmen und der Verkaufsfaktoren erfolgt und kein exakter Indikator ist. Wie viel der Anleger wirklich erhält, hängt davon ab, wie sich der Markt entwickelt und wie lange die Beteiligung gehalten wird. Die Daten der Vergangenheit und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

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

STEUERLICHE EINKUNFTSART

Einkünfte aus Kapitalvermögen, die derzeit dem besonderen Steuersatz in Höhe von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % (sowie ggfs. der Kirchensteuer) unterliegen, sofern der Anleger als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und die Beteiligung an dem Investmentfonds im Privatvermögen hält.

**KAPITALVERWALTUNGS-
GESELLSCHAFT („KVG“)**

DF Deutsche Finance Investment GmbH

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



EXEMPLARISCHE DARSTELLUNG

INVESTMENT HIGHLIGHTS

CLUB DEAL – EXKLUSIVER ZUGANG ZU LOGISTIKIMMOBILIEN

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

DIVERSIFIZIERTES LOGISTIKIMMOBILIEN- PORTFOLIO UK

Ein erstes Portfolio, bestehend aus sechs Anlageobjekten, steht bereits fest. Zusätzlich zu diesen feststehenden Anlageobjekten wird der Investmentfonds mittelbar als Co-Investor in weitere gewerblich genutzte Logistikimmobilien investieren.

AKTIVES ASSETMANAGEMENT ALS WERTSTEIGERUNGS- STRATEGIE

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

ATTRAKTIVE LAUFZEIT

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

LOGISTIKIMMOBILIEN ESSENTIELL FÜR INDUSTRIE, HANDEL UND VERSORGUNG

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

☐ RISIKOHINWEISE (AUSZUG)

Die vorliegende Beteiligung an dem Investmentfonds ist auf Grund ihres Charakters einer unternehmerischen Beteiligung mit verschiedenen Risiken, sowohl auf Ebene des Investmentfonds, der Zweckgesellschaft, der Beteiligungsgesellschaft, der Joint-Venture-Gesellschaft, des Trust sowie der Objektgesellschaften im Rahmen der Investitionsstruktur der Anlageobjekte wie auch des Anlegers, verbunden. Die Risiken können sich nachteilig auf die Rückflüsse der Anleger auswirken.

MHRSTÖCKIGE BETEILIGUNGS- STRUKTUR

Durch die mehrstöckige Beteiligungsstruktur des Investmentfonds können die Risiken auf verschiedenen Beteiligungsebenen auftreten. Da sowohl die zwischengeschaltete Zweckgesellschaft, die Beteiligungsgesellschaft, die Joint-Venture-Gesellschaft, der Trust als auch die Objektgesellschaft ihren Sitz im Ausland haben, sind auch Auslandsrisiken einschlägig.

Der Investmentfonds wird als Co-Investor im Rahmen der Investitionsstruktur an den Anlageobjekten mittelbar als Minderheitsgesellschafter beteiligt sein. Als Minderheitsgesellschafter sind die Mitspracherechte und Einflussnahmemöglichkeiten des Investmentfonds auf Ebene der Gesellschaften in der Investitionsstruktur begrenzt.

MARKT- UND STANDORT- ENTWICKLUNG

Regionale Einflussgrößen sowie allgemeine wirtschaftliche Entwicklungen können die mittelbare Immobilieninvestitionen des Investmentfonds maßgeblich beeinflussen. So kann eine negative Marktentwicklung die Vermietungssituation und die Wertentwicklung der Anlageobjekte unabhängig von deren Eigenschaften verschlechtern, da

beispielsweise die Nachfrage nach Logistikflächen an den jeweiligen Standorten der Anlageobjekte zurückgeht.

VERMIETUNG, LEERSTAND

Ausbleibende oder verringerte Mieteinnahmen, Leerstandszeiten, sowie die im Zusammenhang mit etwaigen Mieterwechseln oder Anschlussvermietungen etwaig notwendigen Umbau- oder Renovierungsmaßnahmen und sonstige damit verbundene Kosten (z. B. Maklergebühren) können das wirtschaftliche Ergebnis der Anlageobjekte schmälern. Auch können geringere Mieteinnahmen als prognostiziert unter Umständen im Rahmen der Veräußerung der Anlageobjekte zu einem geringeren Veräußerungserlös führen, da die erzielbaren Mieteinnahmen ein wichtiger Faktor bei der Bestimmung des Verkaufspreises sind.

INSTANDHALTUNG, INSTANDSETZUNG

Hinsichtlich der bereits feststehenden Anlageobjekte sind Sanierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen in teilweise erheblichen Umfang geplant, um die erzielbaren Mieteinnahmen sowie den Wert der Anlageobjekte deutlich zu steigern. Diesbezüglich besteht das Risiko, dass es bei den geplanten Maßnahmen zu Kostenüberschreitungen kommt, bzw. die Kosten nicht in ausreichender Höhe kalkuliert wurden, insbesondere wenn die Anlageobjekte während der Ausführung der Sanierungs- und Revitalisierungsarbeiten weiterhin von den Mietern genutzt werden.

WERTENTWICKLUNG, VOLATILITÄT

Die nachhaltige Ertragskraft und die Wertentwicklung der Anlageobjekte sind nicht vorhersehbar. Sie werden von zahlreichen Faktoren, wie Standort und Standortentwicklung, demografische Entwicklung, Zustand und Ausstattung der Anlageobjekte,

alternative Nutzungsmöglichkeiten, technischer Fortschritt, Mietentwicklung und Vermietungsstand sowie den wirtschaftlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen, beeinflusst.

BESONDERE LIQUIDATIONS- BZW. VERÄUSSERUNGSRISIKEN

Der Erfolg eines Verkaufsprozesses ist wesentlich von verschiedenen Faktoren abhängig wie z. B. der Bonität des Käufers, langen Verkaufsverhandlungen, oder auch mangelnder Nachfrage. Hierdurch können sich die Laufzeit oder die Liquidation des Investmentfonds verlängern und geplante Auszahlungen an die Anleger verzögern bzw. in geringerer Höhe als erwartet anfallen oder im äußersten Fall entfallen.



HANDELBARKEIT DER ANTEILE, KEIN ZWEITMARKT

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

MAXIMALES RISIKO

Das maximale Risiko eines Anlegers besteht, insbesondere im Falle einer Fremdfinanzierung seiner Beteiligung, aus dem

Totalverlust seiner geleisteten Kommanditeinlage nebst Ausgabeaufschlag zuzüglich vergeblicher Aufwendungen für Nebenkosten und etwaiger Steuerzahlungen nebst Zinsen. Dies kann in letzter Konsequenz auch zur Privatinsolvenz des Anlegers führen und somit bis hin zum Verlust seines sonstigen Privatvermögens.

HINWEIS: Für die Anlageentscheidung des Anlegers sollten alle in Betracht kommenden Risiken einbezogen werden, die an dieser Stelle nicht vollständig und abschließend erläutert werden können. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt in Kapitel 8 „Risiken“ zu entnehmen.

BILDQUELLEN

Titel: gettyimages_1345583662@blue sky in my pocket.
S. 2/3: iStock_1450311381@ollo.
S. 4/5: iStock_1349338605@gorodenkoff.
S. 6/7: shutterstock_732332770@pingebat.
S. 8-11: ©DEUTSCHE FINANCE GROUP.
S.12/13: iStock_1353883760@Marcus Lindstrom.
S. 14: freepik_infographic-template-design_977084_UnitedKingdomMap1@katemangostar.
S.15: ©DEUTSCHE FINANCE GROUP.
S. 16: ©Knight Frank.
S. 16/17: iStock_875013806@alvarez.
S. 18/19: iStock_1484852942@alvarez.
S. 24/25: iStock_1214915602@Georgijjevic.
S. 26/27: iStock_881645224@SolStock.



EXEMPLARISCHE DARSTELLUNG

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT GMBH

Leopoldstraße 156
80804 München

Telefon +49(0)89 64 95 63-0
Telefax +49(0)89 64 95 63-10

funds@deutsche-finance.de
www.deutsche-finance.de/investment