



DEUTSCHE FINANCE GROUP

WERBUNG
Marketinganzeige



FUND

23

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, Hansastraße 29, 81373 München, auf einem dauerhaften Datenträger, bspw. in Papierform, sowie als Download unter www.deutsche-finance.de/investment erhältlich. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache ist als Download unter www.deutsche-finance.de/investment erhältlich. Die DF Deutsche Finance Investment GmbH kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen.

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

Herausgeber:

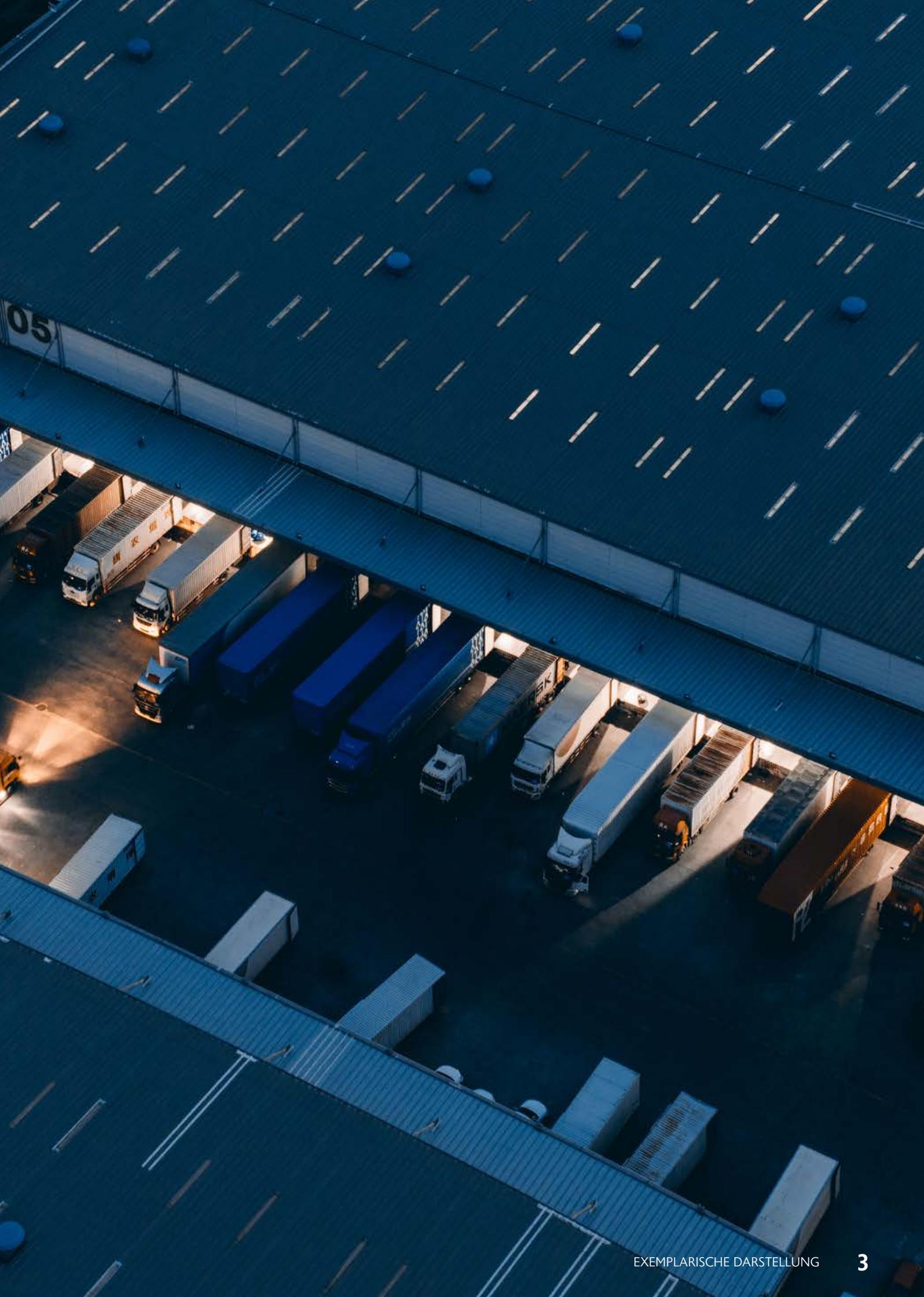
DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT GMBH

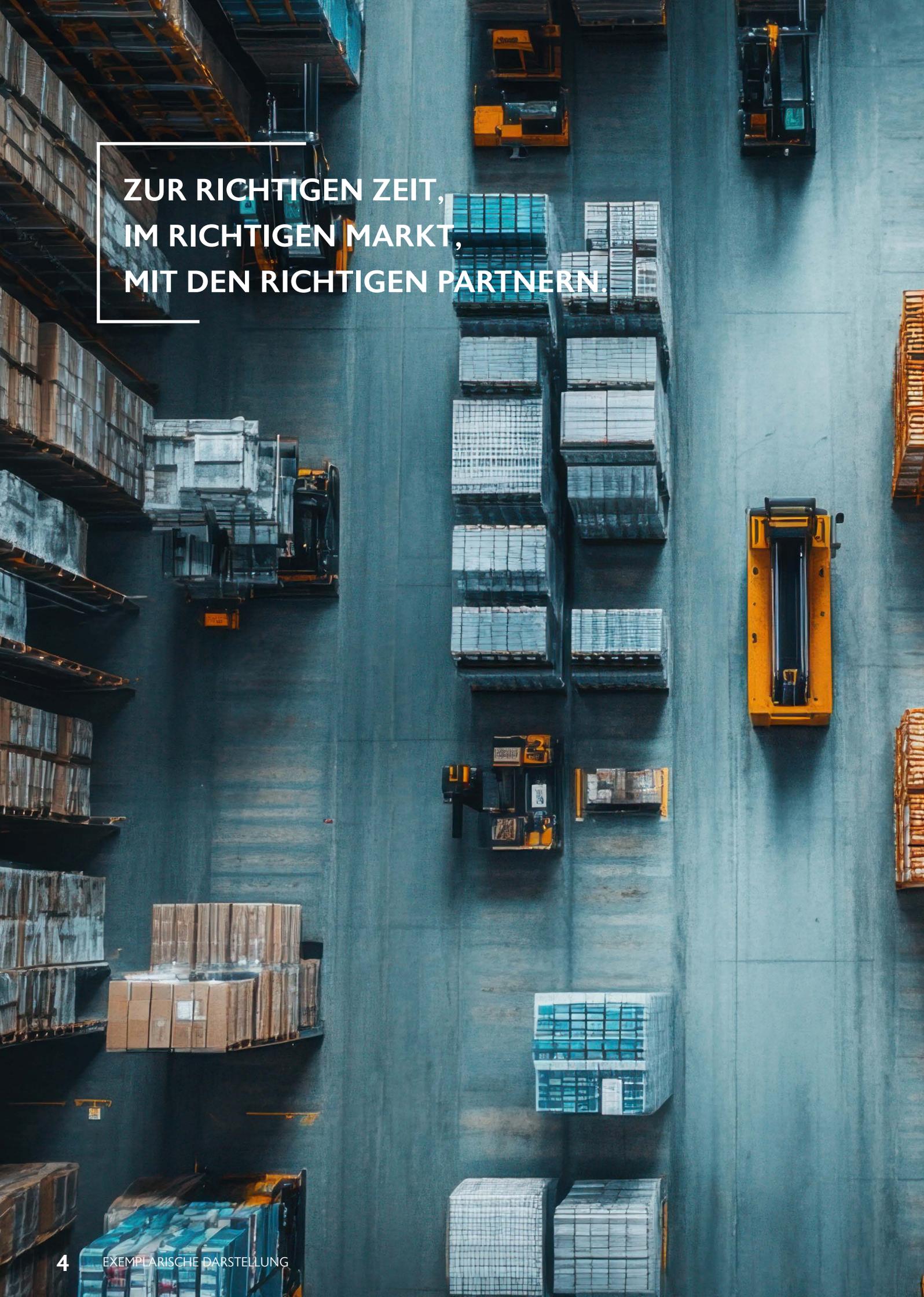
Hansastraße 29
81373 München

Telefon +49 89 649563-0
Telefax +49 89 649563-10
funds@deutsche-finance.de
www.deutsche-finance.de/investment

Stand: August 2025





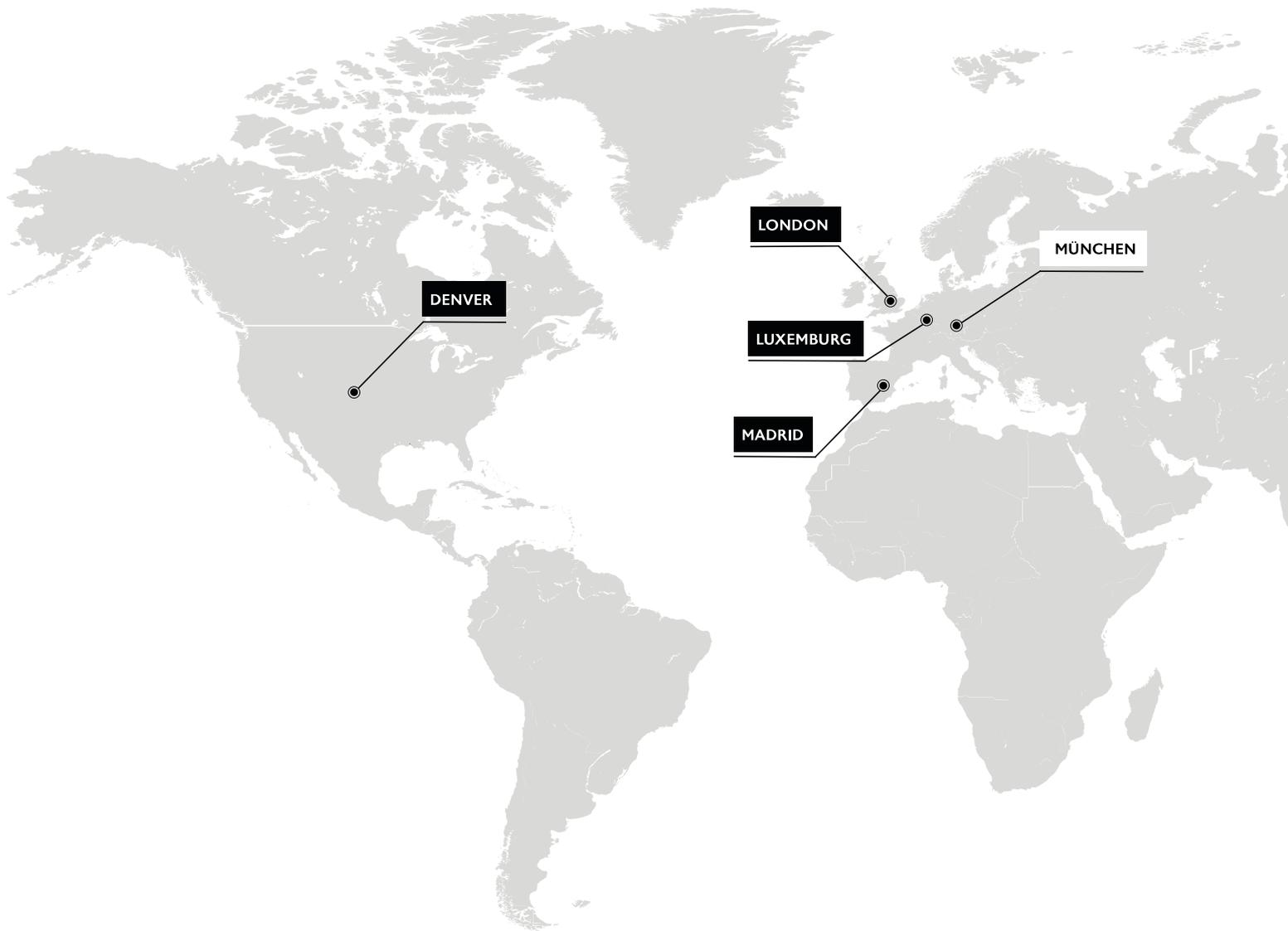
An aerial, top-down view of a large industrial warehouse. The floor is a dark, polished concrete. Numerous yellow and black forklifts are positioned throughout the space, some carrying pallets. The pallets are stacked with various goods, including large bundles of white material (possibly paper or fabric) and stacks of cardboard boxes. The lighting is dramatic, with strong shadows and highlights, creating a sense of depth and activity. The overall color palette is dominated by the dark floor, the yellow of the forklifts, and the white and brown of the goods.

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

INHALT

WICHTIGE HINWEISE	2
DEUTSCHE FINANCE GROUP	6
KONZERNFAKTEN	6
CLUB DEAL FÜR PRIVATANLEGER UK LOGISTIK	8
STANDORTE DER ANLAGEOBJEKTE	10
ANLAGEOBJEKTE DES INVESTMENTFONDS.....	12
WEITERE ANLAGEOBJEKTE IN DIE DES WEITEREN INVESTIERT WURDE.....	14
MARKTÜBERBLICK	16
GRÜNDE FÜR INVESTMENTS IN LOGISTIKIMMOBILIEN.....	21
INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPLAN	22
AUSZAHLUNG/KOSTEN	23
ECKDATEN DES BETEILIGUNGSANGEBOTS	24
INVESTMENT HIGHLIGHTS.....	27
RISIKOHINWEISE (AUSZUG)	28

KONZERNFAKTEN



DEUTSCHE FINANCE GROUP

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

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

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



2005
GRÜNDUNG

24
INVESTMENT-
FUNDS (AIF)¹

170
MITARBEITER

27
INSTITUTIONELLE
MANDATE UND
CLUB DEALS

>12
MILLIARDEN USD
VERWALTETES
VERMÖGEN

21
INTERNATIONALE
AUSZEICHNUNGEN

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

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

Stand: 31.12.2024

¹ Inklusive Investmentfonds, sonst. Investmentstrategien und Fund Advisory.

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

CLUB DEAL FÜR PRIVATANLEGER UK LOGISTIK

INVESTMENTSTRATEGIE UND LOGISTIKIMMOBILIENPORTFOLIO

Der Investmentfonds ist derzeit mittelbar über eine mehrstöckige Beteiligungsstruktur in mehrere Logistikimmobilien im Vereinigten Königreich (UK) investiert.

Das Gesamtportfolio dieser Logistikimmobilien verfügt zum Jahresende 2024 über eine vermietbare Nutzfläche von insgesamt rund 1.041.850 Square-Feet („SF“)* (rund 96.780 m²) verteilt auf 11 Anlageobjekte und insgesamt 70 Mieteinheiten. Durch diverse Neuvermietungen, Mietvertragsverlängerungen oder Mietvertragsüberprüfung (nachfolgend auch „Mietvertragsanpassung“) seit dem Ankauf der Anlageobjekte konnte die Gesamtmiete dieses Logistikimmobilien-Portfolios bereits um rd. 13 % auf durchschnittlich 10,32 GBP/SF p. a. gesteigert werden. Es wurden bereits ca. 15 % des zur Verfügung stehenden Budgets für Investitionsausgaben in Anspruch genommen.

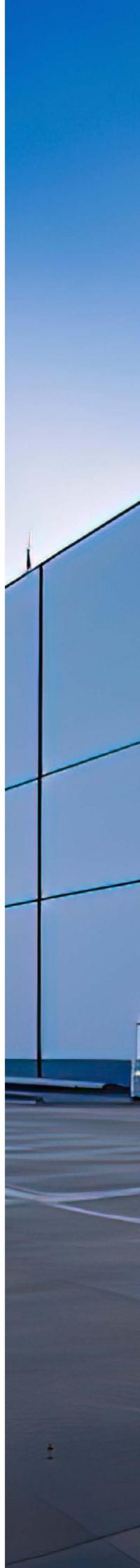
Der Businessplan des Logistikimmobilien-Portfolios sieht über die gesamte Laufzeit des Investmentfonds, Mietvertragsanpassungen sowie Investitionsausgaben in die Anlageobjekte vor. Die nachfolgende Darstellung enthält zusammenfassende Angaben zu den Anlageobjekten, in die der Investmentfonds zum 31.12.2024 mittelbar investiert ist und den bisher durchgeführten Maßnahmen. Bis zum Laufzeitende des Investmentfonds im Dezember 2027 wird der im Prospekt beschriebene Businessplan kontinuierlich umgesetzt.

Die potenziell möglichen Investitionen in Logistikimmobilien (sog. Deal-Pipeline**) des beauftragten Investment Managers Deutsche Finance International LLP umfassten im ersten Quartal 2025 ein Investitionsvolumen von insgesamt rund 2,5 Mrd. GBP mit einer Fläche von rund 13,0 Mio. SF.

Im ersten Quartal 2025 befanden sich zehn Investmentopportunitäten mit einem Investmentvolumen von rd. 860 Mio. GBP, welche rund 5,3 Mio. SF in 41 Einzelobjekten umfassten, in der näheren Prüfung durch den Investment Manager. Darüber hinaus wurden durch den Investment Manager 20 weitere Investmentopportunitäten mit einem Investmentvolumen von rd. 1,6 Mrd. GBP identifiziert.

* **Hinweis:** Nachfolgend „SF“; Der Quadratfuß (square foot, Plural square feet) ist ein Flächenmaß im angloamerikanischen Maßsystem, das in den USA und im Vereinigten Königreich benutzt wird. Dies entspricht ca. 0,09 Quadratmeter.

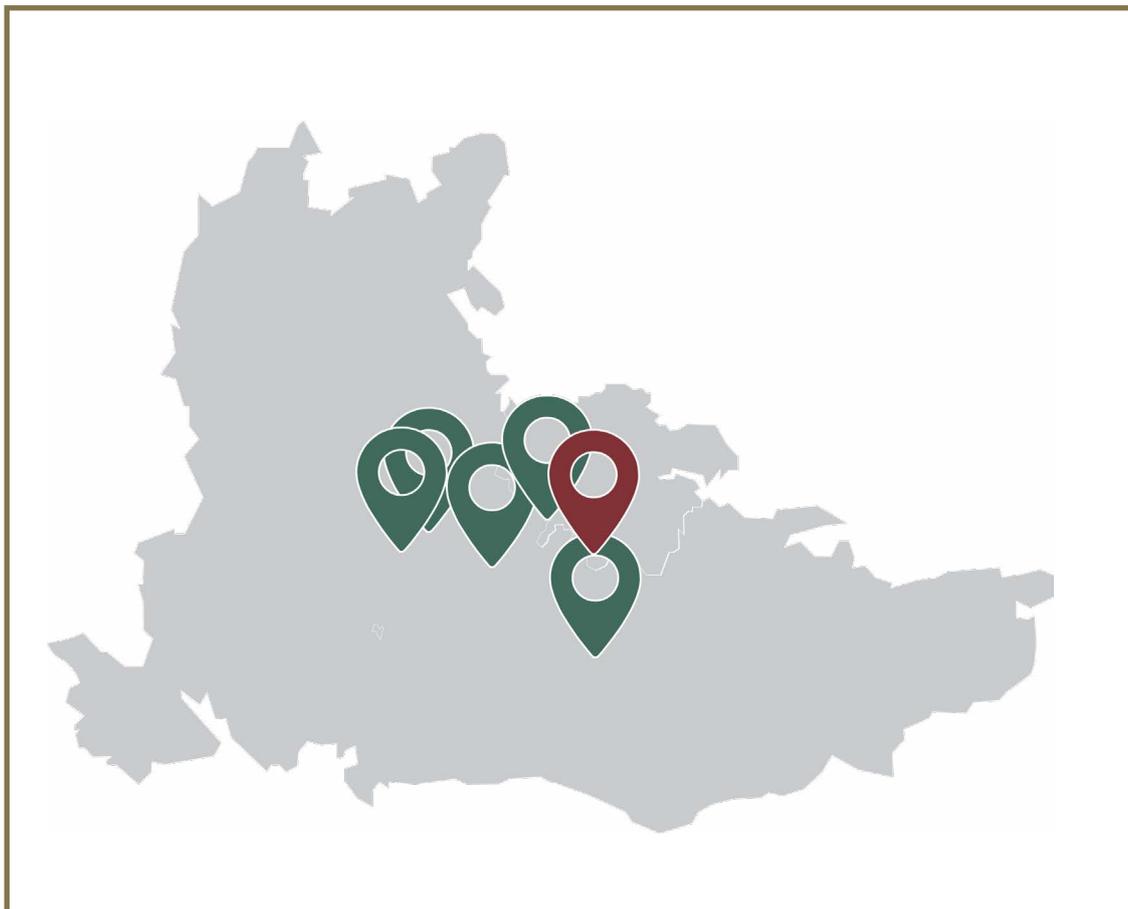
** Deal-Pipeline bezeichnet die Gesamtheit aller potenziell in Betracht gezogenen Investitionsmöglichkeiten, die sich in unterschiedlichen Prüf- und Verhandlungsphasen befinden, aber noch nicht verbindlich abgeschlossen wurden.





STANDORTE DER ANLAGEOBJEKTE

Die Anlageobjekte befinden sich in den Logistik-Kernmärkten des Vereinigten Königreichs und zeichnen sich durch ihre Nähe zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten sowie ihre gute Erreichbarkeit aus. Das Startportfolio umfasst unter anderem zwei Objekte an erstklassigen Industrie- und Logistikstandorten im Norden Londons. Zwei weitere Immobilien liegen im Süden Englands in unmittelbarer Nähe zur Metropole London. Darüber hinaus sind weitere Anlageobjekte im Nordwesten Englands sowie in Zentralengland lokalisiert. Im Rahmen zusätzlicher Investitionen wurden fünf weitere Objekte in der Region South East England erworben. Ein weiteres Gebäude im Südosten Englands wurde bereits wieder veräußert.



 Startportfolio

 Weitere erworbene Anlageobjekte

 Verkauftes Anlageobjekt



ANLAGEOBJEKTE DES INVESTMENTFONDS





MANCHESTER TRAFFORD PARK



MANCHESTER:

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:

Die Mieter der Logistikimmobilie sind Motor Parts Direct Ltd., Knowsley SK Ltd. und Gibbs Croft Ltd sowie Manchester Metropolitan University.



NOTTINGHAM



NOTTINGHAM:

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:

Die Mieter der Logistikimmobilie sind 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:

Eine 1995 errichtete Logistikimmobilie mit einer vermietbaren Nutzfläche von rd. 7.500 m².

MIETER:

Die Logistikimmobilie ist vollständig an Clipper Logistics Plc vermietet.



LONDON PARK ROYAL



LONDON:

Eine 1997 errichtete Logistikimmobilie mit einer vermietbaren Nutzfläche von rd. 3.250 m².

MIETER:

Die Logistikimmobilie ist vollständig an Greencore Food to Go Limited vermietet.



ENFIELD



ENFIELD:

Eine in den 1990er Jahren errichtete Logistikimmobilie mit einer vermietbaren Nutzfläche von rd. 2.000 m².

MIETER:

Die Logistikimmobilie ist vollständig an WM Morrison Supermarkets Limited vermietet.



CHELMSFORD



CHELMSFORD:

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:

Die Logistikimmobilie wird unter anderem an Global Marine Systems Ltd., Trilux Lighting Ltd., Aldi Stores Ltd. und Royal Mail Group Ltd. vermietet.

WEITERE ANLAGEOBJEKTE IN DIE INVESTIERT WURDE



Weitere erworbene Anlageobjekte



Verkauftes Anlageobjekt



CRAWLEY



CRAWLEY:

Die 1993 errichteten Logistikimmobilien bestehen aus drei Gebäuden und verfügen über ca. 4.700 m² Nutzfläche.

MIETERMIX:

Die drei flächenmäßig größten Mieter der Logistikimmobilien sind Williams Trade Supplies Limited, Edmundson Electrical Limited und Toolstation Limited.



BRACKNELL



BRACKNELL:

Die in den späten 1970er Jahren errichtete Logistikimmobilie verfügt über eine Nutzfläche von ca. 5.000 m².

MIETERMIX:

Die einzigen beiden Mieter der Logistikimmobilie sind Acal BFi UK Limited und Accident Exchange Limited.



READING



READING:

Die in den späten 1980er Jahren errichtete Logistikimmobilie besteht aus vier Gebäuden und verfügt über ca. 11.700 m² Nutzfläche.

MIETERMIX:

Die drei flächenmäßig größten Mieter der Logistikimmobilien sind Active Facilities Management Limited, Fineweave Carpets Limited und Sound Foundation Limited.



THEALE



THEALE:

Die 2020 errichtete Logistikimmobilie verfügt über eine 13.700 m² Nutzfläche.

MIETER:

Die Logistikimmobilie ist vollständig an Amazon UK Services Limited vermietet.



POYLE



POYLE:

Die in den späten 1970er Jahren errichteten Logistikimmobilien verfügen über eine Nutzfläche von ca. 7.200 m².

MIETERMIX:

Die drei flächenmäßig größten Mieter der Logistikimmobilien sind AIT Worldwide Logistics (UK) Limited, Ontour Logistic Service UK Limited und Global Cargo Services London Limited.



WEYBRIDGE



Bereits verkauft. Equity Multiple* von rund 1,76x erzielt.

*Equity Multiple: Der Multiple (Multiplikator oder Koeffizient) beschreibt den Multiplikator zu einer Ausgangssumme. Eine Ausgangssumme von 100 mit einem Multiplikator von 1,8 versehen ergibt 180, unabhängig von Zeiträumen. In der Regel bezieht sich der Netto-Multiplikator auf das dem Zielfonds zugesagte Kapital bzw. bei einer Transaktion eingesetzte Kapital. Dadurch ist der Netto-Multiplikator zunächst überschlägig besser geeignet, um eine einfache Hochrechnung des rückfließenden Kapitals zu erhalten. Es handelt sich um einen Nominalwert, d. h. zukünftige Rückflüsse werden nicht abgezinst. Die Rentabilität des jeweiligen Investments kann nicht ohne Berücksichtigung der Haltedauer und etwaiger späterer Kosten beurteilt werden. Der Netto-Multiple berücksichtigt regelmäßig die voraussichtlichen Kosten und Gebühren, die auf Ebene des Investments anfallen.

MARKTÜBERBLICK

MARKTÜBERBLICK UK PRIME LOGISTIK PER Q4-2024

Der Logistikimmobilienmarkt im Vereinigten Königreich (nachfolgend „UK“) zeigte sich im Jahr 2024 äußerst robust. Im vierten Quartal 2024 stieg die Nachfrage nach Logistikflächen noch einmal erheblich an. Die vermietete Logistikfläche betrug 14,1 Millionen Quadratfuß,* was einem Zuwachs von 15 % im Vergleich zum dritten Quartal entsprach. Dies ist nicht nur das stärkste Quartal der letzten zwei Jahre, sondern auch 13 % mehr als im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Verglichen mit dem 10-Jahres-Durchschnitt lag das Wachstum bei 3 %¹. Trotz des hohen Flächenumsatzes blieb der spekulative Neubau verhalten – lediglich 2 Millionen Quadratfuß* neue Flächen wurden begonnen zu bauen.² Dies steht im direkten Zusammenhang mit der geringen Neubau-Verfügbarkeitsrate. Dieser Trend wird sich voraussichtlich im Jahr 2025 fortsetzen und Unternehmen noch stärker dazu veranlassen, auf maßgeschneiderte Logistiklösungen zu setzen, was das Risiko für Neubauprojekte minimiert.

Haupttreiber dieser Entwicklung waren mehrere große Mietverträge, die von führenden Einzelhändlern wie Frasers Group, Amazon und Tesco sowie von Betreibern von Rechenzentren wie CloudHQ, Corscale Data Centers und Latos abgeschlossen wurden. Die Gründe für diese Mietentscheidungen lassen sich vor allem auf drei Faktoren zurückführen: die Expansion bestehender Unternehmen, die Absicherung von Lieferkettenrisiken sowie die Konsolidierung mehrerer Standorte in größere und energieeffizientere Gebäude.³

Besonders bemerkenswert war der Anteil von Verkäufen von Immobilienprojektentwicklungen mit Vorvermietungen (sogenannte „Forward Deals“) und Grundstückskäufen, die 56 % aller Transaktionen im vierten Quartal ausmachten. Dies ist der höchste Wert seit dem zweiten Quartal 2022 und verdeutlicht das wachsende Interesse der Unternehmen an langfristigen und maßgeschneiderten Immobilienlösungen.⁴ Die Verkäufe von unbebauten Grundstücken ohne Erbpacht machten dabei 31 % aller Transaktionen im Jahr 2024 aus (UK hat traditionell einen hohen Anteil an Erbpachtverträgen), verglichen mit 27 % im Jahr 2023 und einem 10-Jahres-Durchschnitt von 23 %. Dies zeigt, dass sich das Kaufinteresse in diesem Segment verstärkt, was unter anderem auf den Mangel an Neubauf Flächen, die individuellen Anforderungen moderner Unternehmen und die verbesserte Lage am Kreditmarkt zurückzuführen ist.⁵

Die größten Flächennachfragen kamen jedoch aus den Sektoren Fertigung (29 %), Einzelhandel & Großhandel (22 %) sowie Rechenzentren (11 %).⁶ Während der Online-Handel in Bezug auf Mietaktivitäten hinter den hohen Werten aus der COVID-19-Zeit zurückblieb, wurde die Nachfrage somit vor allem durch Unternehmen aus der Fertigungsindustrie, den Rechenzentrumsbetreibern und dem traditionellen Einzelhandel getrieben. Dies deutet darauf hin, dass der Markt zunehmend diversifizierter und zukünftig durch zwei Hauptsektoren getrieben wird: erstens durch E-Commerce – trotz eines Rückgangs gegenüber den Hochzeiten der Pandemie bleibt der Online-Handel ein wichtiger Treiber und zweitens Rechenzentren – durch den wachsenden Bedarf an Künstlicher Intelligenz und Cloud-Speicherlösungen steigt der Flächenbedarf für Rechenzentren weiter an, was zukünftig auch die Verfügbarkeit von Logistikflächen beeinflussen wird. Die Standortwahl von Unternehmen, die in moderne Logistikflächen investieren und expandieren möchten, beeinflusst das regionale Wachstum an Logistikflächen erheblich. Während in einigen Regionen, wie den Midlands (zentrale Teil Englands rund um Birmingham), eine hohe Flächenabsorption stattfand, verlief die Entwicklung in anderen Landesteilen in einem gemäßigeren Tempo, da vor allem Logistikflächen in wirtschaftlich prosperierende Regionen nachgefragt waren.⁷

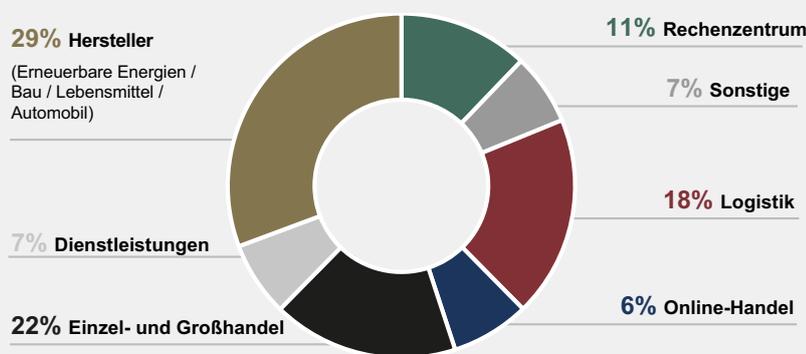
* Der Quadratfuß (square foot, Plural square feet) ist ein Flächenmaß im angloamerikanischen Maßsystem, das in den USA und im Vereinigten Königreich benutzt wird. Dies entspricht ca. 0,09 Quadratmeter.

¹ Newmark, Prime Logistics: The definitive guide to the UK's distribution property market, Q4 2024, Seite 4.
² Newmark, Prime Logistics: The definitive guide to the UK's distribution property market, Q4 2024, Seite 3.
³ Newmark, Prime Logistics: The definitive guide to the UK's distribution property market, Q4 2024, Seite 4.
⁴ Newmark, Prime Logistics: The definitive guide to the UK's distribution property market, Q4 2024, Seite 4.
⁵ Newmark, Prime Logistics: The definitive guide to the UK's distribution property market, Q4 2024, Seite 4.
⁶ Newmark, Prime Logistics: The definitive guide to the UK's distribution property market, Q4 2024, Seite 5.
⁷ Newmark, Prime Logistics: The definitive guide to the UK's distribution property market, Q4 2024, Seite 6.

Die Region Midlands erwies sich 2024 als die stärkste Region in Bezug auf die Nachfrage nach Logistikflächen. Viele Unternehmen entschieden sich für moderne, gut ausgestattete Immobilien in den zentral gelegenen Logistik-Hubs dieser Region. Dies war besonders für Unternehmen von Interesse, die sich Flächen für zukünftige Expansionen sichern wollten. Insgesamt wechselten 7 % aller Logistikflächen im östlichen Teil der Midlands im Laufe des Jahres 2024 den Besitzer.⁸ Das vierte Quartal 2024 war in den Midlands geprägt von großflächigen Mietverträgen durch führende Einzelhändler. Besonders hervorzuheben sind Frasers Group in Ansty, Tesco in Hinckley und Amazon in Kettering. Diese Großvermietungen trugen u. a. dazu bei, dass die jährliche Flächennachfrage in den Midlands um 17 % anstieg, mit einem besonders starken Wachstum von 49 % in den West Midlands. Während die Flächen-nachfrage in den Midlands hoch blieb, verlangsamte sich das Mietwachstum leicht. Die durchschnittliche jährliche Mietsteigerung in den Midlands lag im vierten Quartal 2024 bei 4,2 %, wobei Mieter zunehmend von höheren Anreizen oder flexibleren Mietbedingungen profitierten. Ein weiterer wesentlicher Trend war das gestiegene Interesse an Grundstücken mit Planungssicherheit des Baurechts und guter Stromversorgung. Die Konkurrenz um

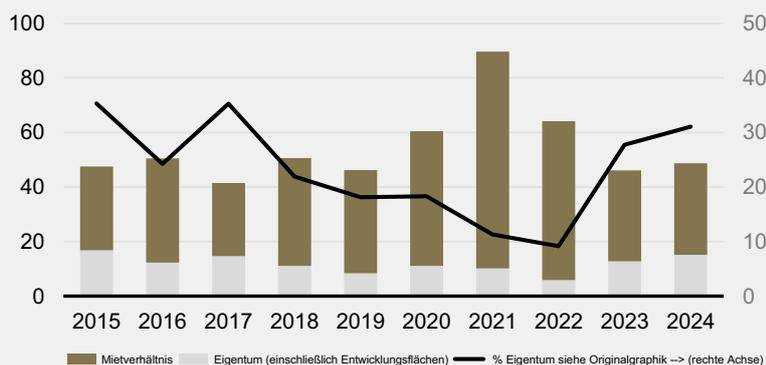
Flächenumsatz nach Nutzersektor, 2024

Quelle: Newmark



Jährlicher Flächenumsatz nach Geschäftsart

Quelle: Newmark



diese Standorte nahm im Laufe des Jahres 2024 erheblich zu, da immer mehr Unternehmen eigene Logistikprojekte realisieren möchten.⁹ Die Spitzenmieten für Logistikflächen variierten innerhalb der Region, mit Höchstwerten von 11,75 GBP pro Quadratfuß in Birmingham und niedrigeren Werten von 8,25 GBP pro Quadratfuß in Telford.¹⁰ Das vierte Quartal 2024 markierte zudem eine deutliche Erholung der Mietnachfrage in London. Die jährliche Flächenabsorption stieg um 33 % gegenüber dem Vorjahr, was vor allem auf den verstärkten Bedarf an Mietflächen für Rechenzentren und E-Commerce-Logistikzentren zurückzuführen war. Trotz dieser positiven Nachfrageentwicklung lag die durchschnittliche Verfügbarkeitsrate in London leicht über dem britischen Durchschnitt, insbesondere in den südlichen und östlichen Bezirken der Stadt. In London blieb die durchschnittliche Vermarktungsdauer von leerstehenden Flächen etwas höher als im übrigen Land. Im vierten Quartal 2024 zeigte sich eine Marktberuhigung,

⁸ Newmark, Prime Logistics: The definitive guide to the UK's distribution property market, Q4 2024, Seite 6.

⁹ Newmark, Prime Logistics: The definitive guide to the UK's distribution property market, Q4 2024, Seite 17/18.

¹⁰ Newmark, Prime Logistics: The definitive guide to the UK's distribution property market, Q4 2024, Seite 17/18.



MARKTÜBERBLICK

wodurch sich das Wachstum der Spitzenmieten auf einem nachhaltigeren Niveau einpendelte. Während im zweiten Quartal 2022 ein außergewöhnlich hoher Anstieg von 34 % verzeichnet wurde, lag die Mietsteigerung im vierten Quartal 2024 bei soliden 3 %. Dieser Anpassungsprozess ist unter anderem auf das begrenzte Neubauangebot in der Region zurückzuführen. Die zurückhaltende spekulative Bautätigkeit dürfte jedoch dazu beitragen, dass die Mieten in den kommenden Jahren weiter stabil wachsen werden.¹¹ Die Spitzenmieten für Logistikflächen in London erreichten im vierten Quartal 2024 je nach Standort unterschiedliche Niveaus. Die höchsten Mieten wurden mit 32,00 GBP pro Quadratfuß* im Westen Londons erzielt, während die günstigsten Mieten mit 12,50 GBP pro Quadratfuß in den östlichen Randgebieten erzielt wurden. Der landesweite Durchschnitt lag bei 12,06 GBP pro Quadratfuß. Die Renditen für Prime-Logistikimmobilien blieben in London stabil und lagen mit 4,8 % leicht unter dem landesweiten Durchschnitt von 5,2 %.¹²

Insgesamt erreichte das Investitionsvolumen für Logistik- und Industrieimmobilien 7,9 Milliarden GBP, wobei 38 % dieser Summe auf Portfolio-Transaktionen entfielen. Dies zeigt, dass Investoren weiterhin ein großes Interesse an Logistikimmobilien in UK haben, insbesondere an solchen mit stabilen Erträgen.¹³ Die Verfügbarkeitsrate von Logistikflächen in Großbritannien ist im vierten Quartal 2024 weiter gestiegen und erreichte einen Wert von 7,2 %. Dies ist der achte Anstieg in Folge und markiert die höchste Verfügbarkeitsrate der letzten zehn Jahre. Zum Vergleich: Im vierten Quartal 2019 lag diese Rate noch bei 7,1 %.¹⁴ Der Hauptgrund für diesen Anstieg ist die verstärkte Rückkehr von Bestandsflächen auf den Immobilienmarkt. In nahezu allen Regionen waren mehr Logistikflächen von Bestandsgebäuden auf dem Markt als noch im dritten Quartal 2024. Besonders stark war dieser Trend in Teilen der Midlands zu beobachten. Parallel dazu ging das Angebot an neuen oder sanierten Flächen im letzten Quartal im Jahr 2024 zurück. Auch der Bestand an Flächen, die sich derzeit im Bau befinden, verringerte sich in den meisten Regionen.¹⁵

Besonders auffällig ist, dass 57 % der derzeit verfügbaren Logistikflächen aus dem Bestand kommen. Das entspricht rund 40 Millionen Quadratfuß, von denen jedoch nur 22 % saniert oder im Prozess der Sanierung sind. Dies führte dazu, dass die Verfügbarkeitsrate für Bestandsflächen auf über 10 % im vierten Quartal im Jahr 2024 stieg. Trotz des Anstiegs der Verfügbarkeitsrate erwarten Experten, dass diese nun ihren Höchststand erreicht hat. Zwar könnte in den ersten Monaten des Jahres 2025 noch weiteres Bestandsflächenangebot auf den Markt kommen, da Unternehmen bestehende Mietverträge nicht verlängern und in modernere Gebäude umziehen. Insgesamt wird jedoch erwartet, dass sich die Gesamtverfügbarkeit von Logistikflächen bei etwa 7 % stabilisieren wird.¹⁶ Dies begünstigt im Jahr 2025 vor allem den günstigen Einkauf für aktive Asset Managementstrategien, bei denen Logistikimmobilien repositioniert werden sollen.

Ein bedeutender Trend im britischen Logistikimmobilienmarkt ist zudem die zunehmende Knappheit an großen, modernen Logistikimmobilien mit mehr als 500.000 Quadratfuß Fläche. Zwar weisen diese Immobilien die niedrigsten Verfügbarkeitsraten auf, jedoch sind sie mit höheren Vermietungsrisiken verbunden. Die geringe Verfügbarkeit neuer, sofort nutzbarer Flächen in diesem Segment hat dazu geführt, dass sich immer mehr Unternehmen dem Build-to-Suit-Segment zuwenden. Dabei handelt es sich um maßgeschneiderte Logistiklösungen, die entweder durch Vorvermietungen oder den Kauf von Grundstücken für Eigenentwicklungen sowie durch sogenannte Forward Deals, bei denen die Logistikimmobilien zu Beginn der Bauphase an einen Investor verkauft wird, realisiert werden.¹⁷

Ein entscheidender Faktor für die zukünftige Entwicklung des Logistikimmobilienmarktes wird das Zinsumfeld sein. Für Ende 2025 wird in UK ein Leitzins von 3,75 % erwartet, während die durchschnittliche Inflation für 2025 auf 2,6 % prognostiziert wird.¹⁸ Sollte sich der Kreditmarkt 2025 und 2026 dahingehend entspannen, könnten mehr Unterneh-

¹¹ Newmark, Prime Logistics: The definitive guide to the UK's distribution property market, Q4 2024, Seite 13/14.

¹² Newmark, Prime Logistics: The definitive guide to the UK's distribution property market, Q4 2024, Seite 13/14.

¹³ Newmark, Prime Logistics: The definitive guide to the UK's distribution property market, Q4 2024, Seite 11.

¹⁴ Newmark, Prime Logistics: The definitive guide to the UK's distribution property market, Q4 2024, Seite 7.

¹⁵ Newmark, Prime Logistics: The definitive guide to the UK's distribution property market, Q4 2024, Seite 7/8.

¹⁶ Newmark, Prime Logistics: The definitive guide to the UK's distribution property market, Q4 2024, Seite 7/8.

¹⁷ Newmark, Prime Logistics: The definitive guide to the UK's distribution property market, Q4 2024, Seite 9.

¹⁸ Newmark, Prime Logistics: The definitive guide to the UK's distribution property market, Q4 2024, Seite 3.

MARKTÜBERBLICK

men dazu übergehen, eigene Logistikimmobilien zu bauen, anstatt auf spekulativ errichtete Gebäude zu warten.¹⁹ In diesem Zusammenhang wird für die kommenden Jahre ein jährliches Mietwachstum von 5,4 % prognostiziert, was die weiterhin hohe Nachfrage nach modernen Logistikflächen unterstreicht.²⁰

Die Spitzenmieten für Logistikimmobilien in Großbritannien verzeichneten 2024 weiterhin ein solides Wachstum, wenn auch mit einer moderateren Dynamik als in den Vorjahren. Angesichts des bereits hohen Mietniveaus stiegen die Spitzenmieten im vierten Quartal 2024 um 0,9 % gegenüber dem Vorquartal, während das jährliche Mietwachstum bei respektablem 4,4 % lag. Zwar war dies die geringste jährliche Wachstumsrate der letzten vier Jahre, doch bleibt das Mietniveau auf einem historisch hohen Stand. Zum Vergleich: Der Höchstwert des jährlichen Mietwachstums wurde im zweiten Quartal 2022 mit 22 % erreicht.²¹

Der britische Logistikimmobilienmarkt startet mit vielversprechenden Perspektiven in das Jahr 2025 und wird sich voraussichtlich weiterhin positiv entwickeln, insbesondere dank eines starken vierten Quartals 2024, wenn auch mit einer moderateren Dynamik als in den Vorjahren. Besonders in gut angebundenen Logistik-Hubs mit hoher Nachfrage bleibt das Mietwachstum robust. In London und einigen anderen Regionen führt die Marktberuhigung zu einer nachhaltigeren Entwicklung, wodurch sich langfristig stabile Mietsteigerungen abzeichnen.²²

Ein besonders gefragtes Segment waren Multi Tenant-Logistikimmobilien, d. h. Immobilien mit mehreren Mietern, die 37 % des gesamten Investitionsvolumens in UK ausmachten. Diese Art von Immobilien bot Investoren besonders attraktive Renditen, da sie ihnen die Möglichkeit gab, von häufigen Mieterwechseln und damit verbundenen Mietsteigerungen zu profitieren. Im Gegensatz dazu waren Single Tenant-Logistikimmobilien vor allem dann gefragt, wenn deren Mietverträge bald ausliefen. Längerfristig vermietete Logistikimmobilien mit indexierten Mietsteigerungen stießen hingegen auf weniger Interesse, da Investoren derzeit flexiblere Mietstrukturen bevorzugen.²³

Ein interessanter Trend war die Vergrößerung des Käuferpools für Logistikimmobilien. Während in den vergangenen Jahren institutionelle Fonds eine dominierende Rolle spielten, traten im letzten Quartal im Jahr 2024 zunehmend spezialisierte britische Logistikinvestoren sowie neue internationale Marktteilnehmer als Käufer auf und machen den Logistikimmobilien zunehmend liquider. Dies führte zu einer stärkeren Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Logistikimmobilien UK.²⁴

Obwohl die durchschnittlichen Transaktionsrenditen im Jahr 2024 leicht gestiegen sind – insbesondere, weil mehr Bestandsimmobilien auf den Markt kamen als im Vorjahr – blieb die Preisstabilität bei erstklassigen sanierten und Neubauobjekten erhalten. Dies deutet darauf hin, dass sich die Bewertung von Logistikimmobilien allmählich stabilisiert.²⁵

Ein wichtiger Faktor für den weiteren Verlauf des Marktes wird die Entwicklung der Renditen und Bewertungen sein. Während die direkt gehandelten Immobilienpreise 2024 leicht nachgegeben haben, blieben die bewertungs-basierten Renditen deutlich stabiler. Es gibt daher Spielraum für eine mögliche Senkung der Renditen im Jahr 2025, insbesondere für Single Tenant-Logistikimmobilien, die aktuell noch eine Preisdifferenz zu Multi Tenant-Objekten aufweisen und daher in den kommenden Jahren ein besonderes Potenzial aufweisen können.²⁶ Obwohl die Preise für unsanierte Bestandsobjekte etwas unter Druck stehen, zeigt sich für neuwertige und Neubau Logistikimmobilien weiterhin eine stabile Bewertung und eine optimistische Marktperspektive für 2025.²⁷

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.

¹⁹ Newmark, Prime Logistics: The definitive guide to the UK's distribution property market, Q4 2024, Seite 9.

²⁰ Newmark, Prime Logistics: The definitive guide to the UK's distribution property market, Q4 2024, Seite 3.

²¹ Newmark, Prime Logistics: The definitive guide to the UK's distribution property market, Q4 2024, Seite 10.

²² Newmark, Prime Logistics: The definitive guide to the UK's distribution property market, Q4 2024, Seite 10.

²³ Newmark, Prime Logistics: The definitive guide to the UK's distribution property market, Q4 2024, Seite 11.

²⁴ Newmark, Prime Logistics: The definitive guide to the UK's distribution property market, Q4 2024, Seite 11.

²⁵ Newmark, Prime Logistics: The definitive guide to the UK's distribution property market, Q4 2024, Seite 11.

²⁶ Newmark, Prime Logistics: The definitive guide to the UK's distribution property market, Q4 2024, Seite 11.

²⁷ Newmark, Prime Logistics: The definitive guide to the UK's distribution property market, Q4 2024, Seite 11.



GRÜNDE FÜR INVESTMENTS IN LOGISTIKIMMOBILIEN

1.

Logistikimmobilien sind essentiell für Industrie, Handel und Versorgung.

2.

E-Commerce/Internethandel treibt die Nachfrage nach Logistikimmobilien.

3.

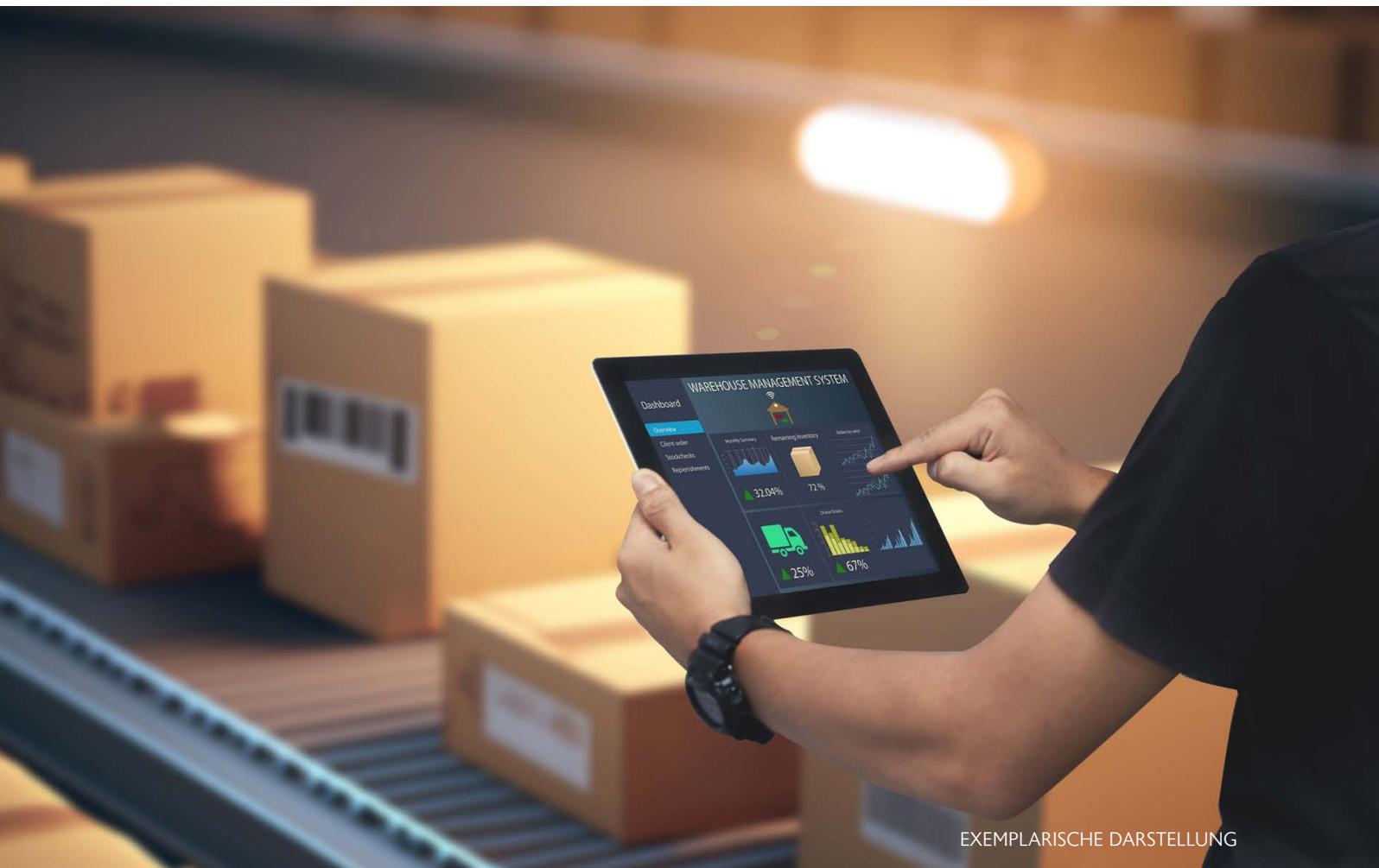
Logistikimmobilien profitieren von strukturellen Veränderungen im Logistikbereich.

4.

Logistikimmobilien sind ein Immobilienmarkt der Zukunft.

5.

Logistikimmobilien stehen im Fokus von institutionellen Investoren.



EXEMPLARISCHE DARSTELLUNG

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 ist als Co-Investor mittelbar in gewerblich genutzte Logistikimmobilien, die auf dem Gebiet des Vereinigten Königreichs (United Kingdom, nachfolgend auch „UK“) belegen sind („Anlageobjekte“) investiert. Zum 31.12.2024 umfasst das Portfolio insgesamt 11 Anlageobjekte im gesamten Vereinigten Königreich, mit einem Schwerpunkt auf wichtigen Knotenpunkten in der Nähe von London und bedeutenden regionalen Zentren.</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.
BEITRITTSPHASE	Bis zum 31.12.2025.
EINZAHLUNG DER GEZEICHNETEN KOMMANDITEINLAGE	Der Gesamtbetrag der Kommanditeinlage zzgl. Ausgabeaufschlag ist innerhalb von 14 Tagen nach Zugang des Begrüßungsschreibens des Investmentfonds zu zahlen.

* Fondswährung: Britische Pfund („GBP“).

<p>LAUFZEIT DES INVESTMENTFONDS</p>	<p>Befristete Laufzeit bis zum 31.12.2027.</p> <p>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.</p>
<p>PROGNOSTIZIERTER GESAMTMITTELRÜCKFLUSS</p>	<p>145 % der Kommanditeinlage PROGNOSE</p> <p>(ohne Ausgabeaufschlag/nach Steuern im Vereinigten Königreich (UK), aber vor Steuern in Deutschland)</p> <p>Die verfügbare Liquidität des Investmentfonds, die nicht für Investitionen verwendet wird bzw. als Liquiditätsreserve vorgesehen ist, soll an die Anleger ausgeschüttet werden.</p> <p>Durch Veränderungen u. a. der Nettomieteinnahmen und der Verkaufsfaktoren gegenüber dem mittleren (Basis)Szenario ergibt sich im pessimistischen Szenario ein um rd. 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.</p> <p>Die Höhe der Auszahlungen kann variieren; es kann zur Aussetzung von Auszahlungen kommen. Es besteht das Risiko, dass Auszahlungen und Rückzahlungen an die Anleger gemindert werden oder völlig ausbleiben oder dass die Rückzahlungen später erfolgen, als von der KVG prognostiziert wurde und von den Anlegern erwartet wird.</p>
<p>STEUERLICHE EINKUNFTSART</p>	<p>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.</p>
<p>KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT („KVG“)</p>	<p>DF Deutsche Finance Investment GmbH</p>

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



INVESTMENT HIGHLIGHTS

CLUB DEAL – EXKLUSIVER ZUGANG ZU LOGISTIKIMMOBILIEN

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

DIVERSIFIZIERTES LOGISTIKIMMOBILIEN- PORTFOLIO UK

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

AKTIVES 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 SIND 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

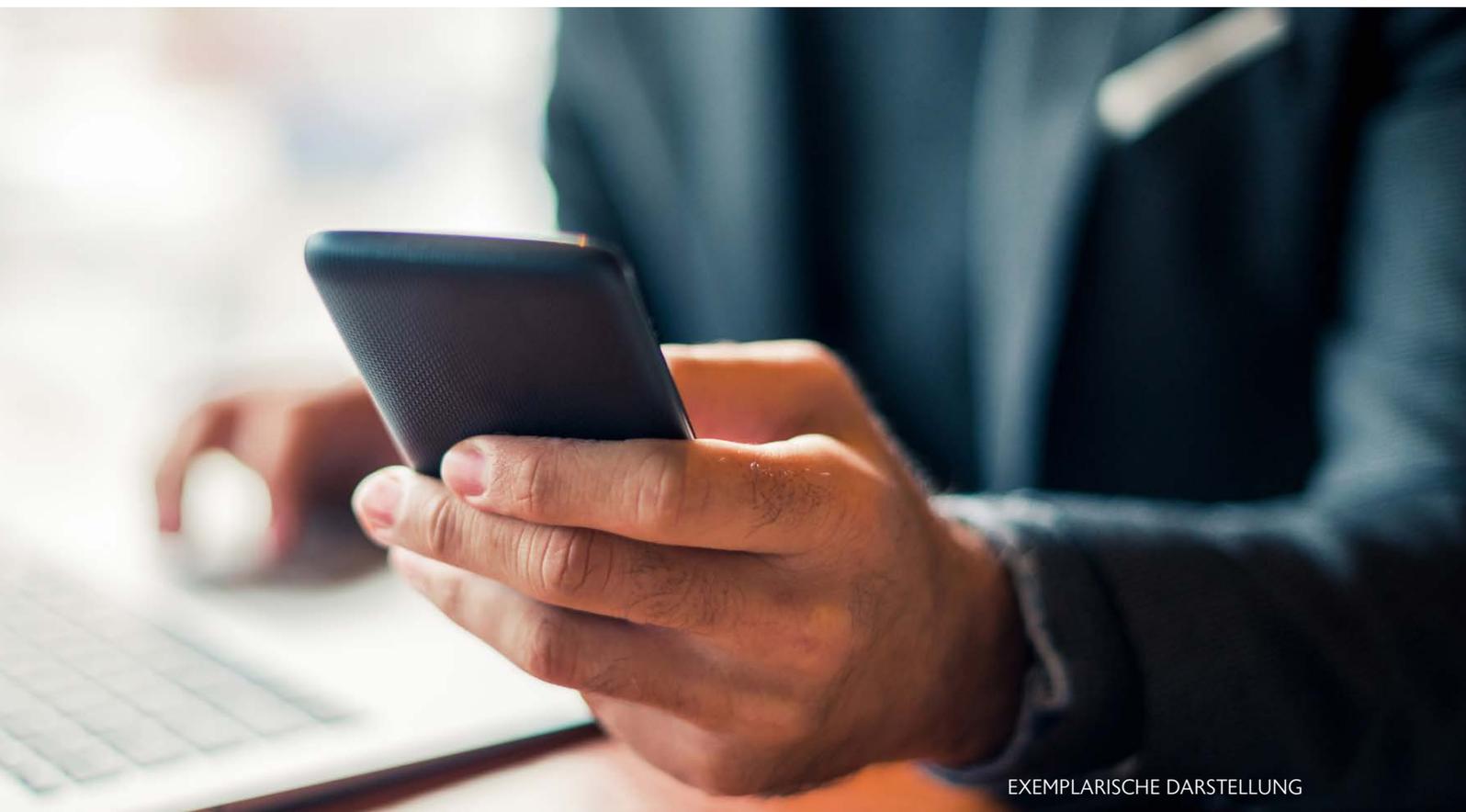
Für geschlossene Investmentvermögen wie dem Investmentfonds besteht kein geregelter Markt, der mit dem Markt bei börslichen Wertpapieren vergleichbar wäre. **Die Beteiligung an diesem Investmentfonds ist aufgrund ihres illiquiden Charakters nicht für Anleger geeignet, die über ihre Einlage vor Ende der 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.

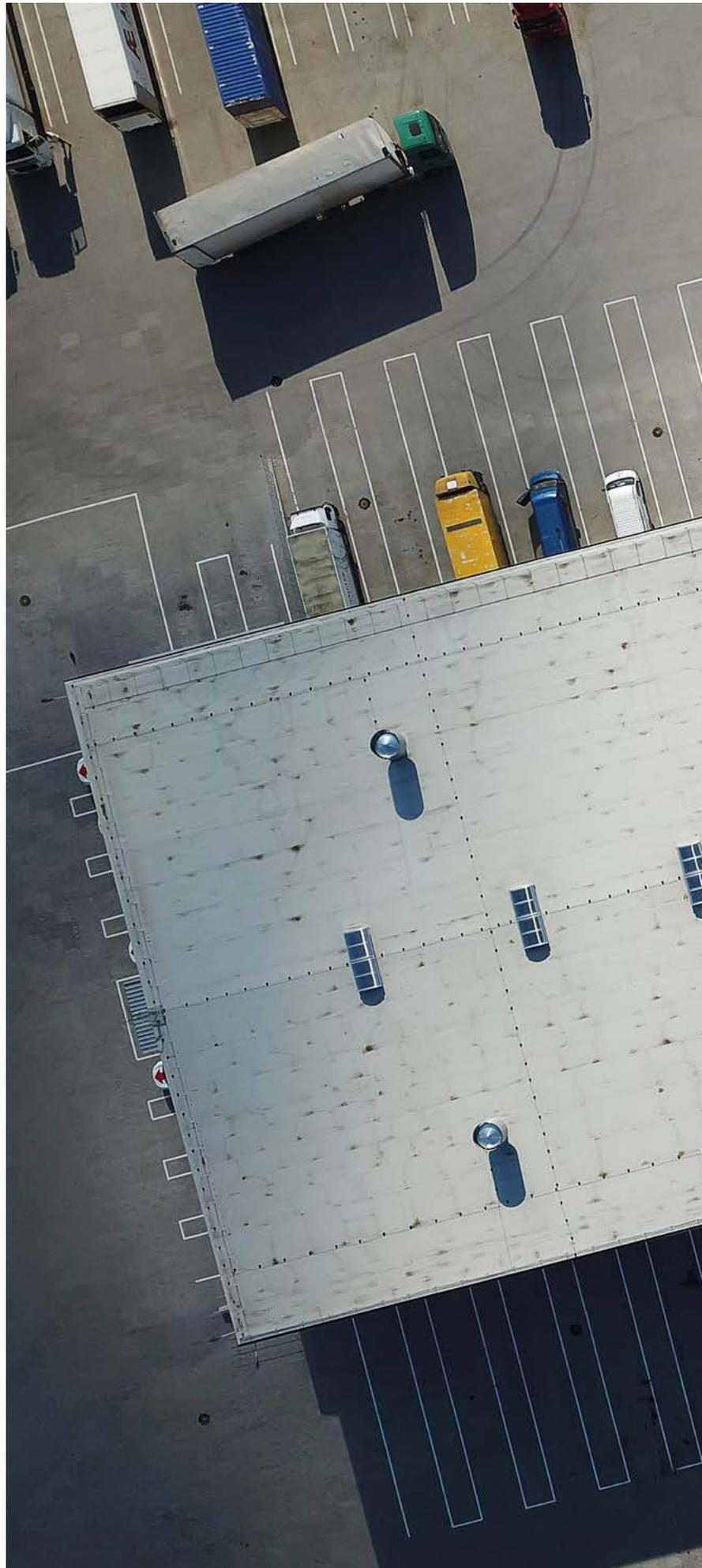
HINWEIS: Für die Anlageentscheidung des Anlegers sollten alle in Betracht kommenden Risiken einbezogen werden, die an dieser Stelle nicht vollständig und abschließend erläutert werden können. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt in Kapitel 8 „Risiken“ zu entnehmen.



EXEMPLARISCHE DARSTELLUNG

BILDQUELLEN

Cover: AdobeStock_1235576955©Rangga Bimantara,
S. 2/3: iStock_2175490465©AerialPerspective Works,
S. 4/5: AdobeStock_1041102580©aubriella,
S. 6/7: AdobeStock_1068800170©pingebat,
S. 8/9: AdobeStock_761468425©onlyyouqj,
S. 10/11/12/14: freepik_infographic-template-design_977084_UnitedKingdomMap1©katemangostar,
S. 13/15: ©DF Deutsche Finance Holding AG,
S. 18/19: GettyImages_672153837©Georgijevic,
S. 20/21: iStock_1474764768©B4LLS,
S. 26/27: AdobeStock_1026202889©utaem2022,
S. 28/29: iStock_628914856©Georgijevic,
S. 30/31: iStock_1160564105©alzay.





EXEMPLARISCHE DARSTELLUNG

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT GMBH

Hansastraße 29
81373 München

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

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