

NEUER CLUB DEAL FÜR PRIVATANLEGER

# **DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 23**

## **CLUB DEAL UK LOGISTIK**



# Wichtige Hinweise

Diese Produktinformation ist eine Marketinganzeige, die ausschließlich Werbezwecken dient. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt und das Basisinformationsblatt, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben sind verkürzt dargestellt und stellen keine Anlageberatung, Anlagevermittlung oder Anlageempfehlung dar, sondern dienen ausschließlich als Marketinginformation. Maßgeblich für eine Anlageentscheidung sind allein die Angaben im aktuellen Verkaufsprospekt und das Basisinformationsblatt.

Die steuerliche Behandlung bei Ihnen als Anleger ist von Ihren persönlichen Verhältnissen abhängig und kann künftigen Änderungen unterworfen sein.

Für den Beitritt zum Deutsche Finance Investment Fund 23 sind ausschließlich der Verkaufsprospekt, das Basisinformationsblatt sowie die Beitrittserklärung maßgeblich. Der Verkaufsprospekt einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag inkl. etwaiger Aktualisierungen und Nachträge und das 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](http://www.deutsche-finance.de/investment) erhältlich. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache ist als Download unter [www.deutsche-finance.de/investment](http://www.deutsche-finance.de/investment) erhältlich. Die DF Deutsche Finance Investment GmbH kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen.

Stand: August 2023



# KONZERNFAKTEN



EXEMPLARISCHE DARSTELLUNG

2005  
GRÜNDUNG

22  
INVESTMENTFUNDS  
(AIF)<sup>1</sup>

25  
MANDATE  
INSTITUTIONELLE INVESTOREN

150  
MITARBEITER

21  
INTERNATIONALE  
AUSZEICHNUNGEN

> 12  
MILLIARDEN EURO  
VERWALTETES VERMÖGEN

## SICHERHEIT FÜR INVESTOREN

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).



DEUTSCHE FINANCE GROUP

## MARKTINFORMATION

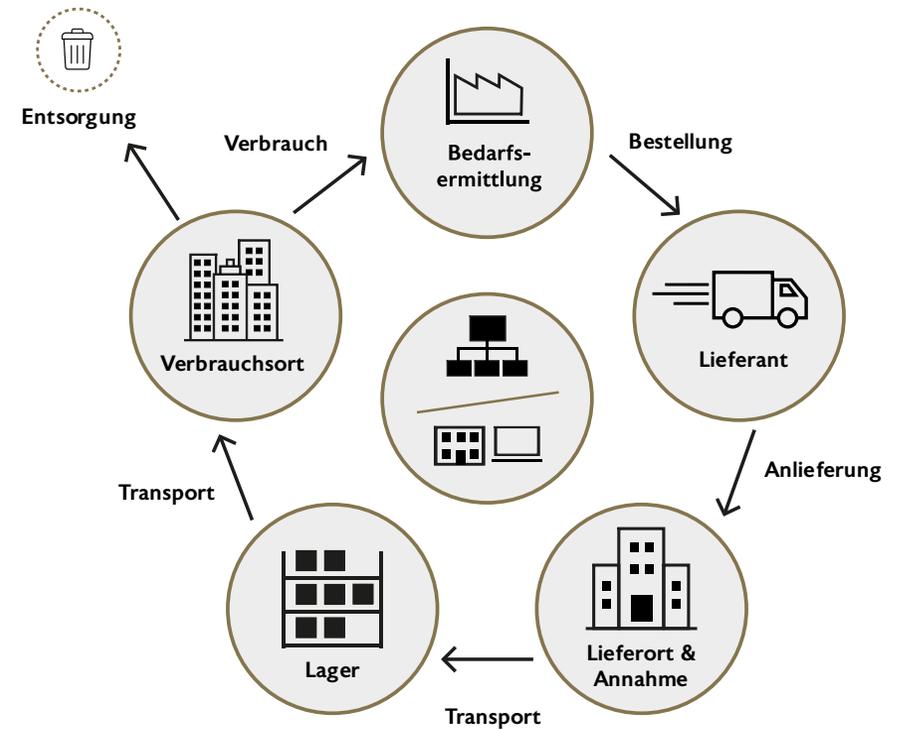
### LOGISTIK



EXEMPLARISCHE DARSTELLUNG

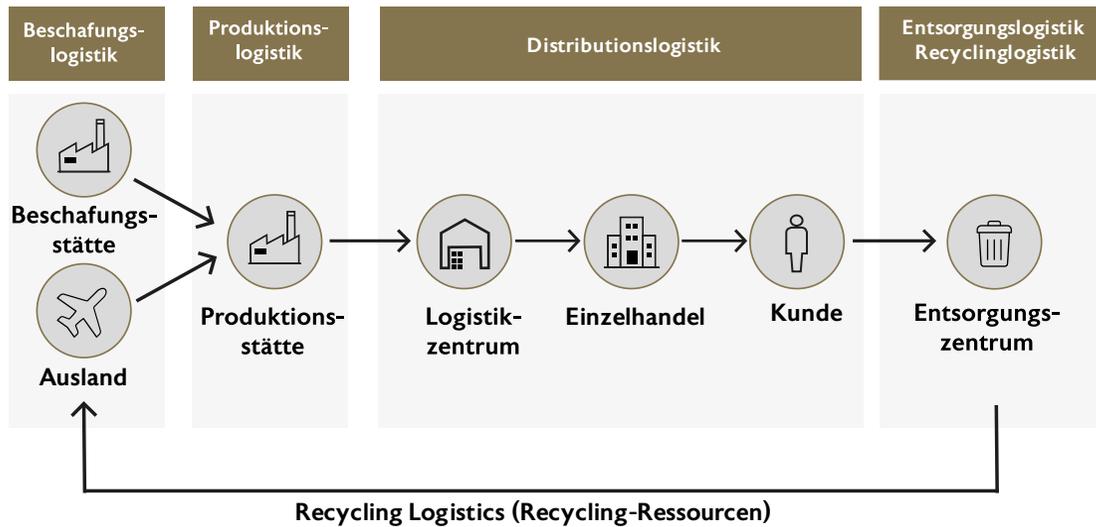
# BEDEUTUNG DER LOGISTIK FÜR BEVÖLKERUNG UND WIRTSCHAFT

- Lebensader moderner Volkswirtschaften.
- Ermöglicht die Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft, national wie international, mit den notwendigen Gütern und Waren.
- Wichtige Basis für den ökonomischen Wohlstand in einem globalisierten Wirtschaftsraum.
- In Deutschland der größte Wirtschaftsbereich nach Automobilwirtschaft und Handel.
- Mit mehr als 3 Millionen Beschäftigten übertrifft die Logistikbranche die Beschäftigtenzahl von Elektronikbranche und Maschinenbau beispielsweise um das Dreifache.





# LOGISTIKBEREICHE



Logistische Aktivitäten bilden Lebenszyklus der Warenwirtschaft ab.

- **Beschaffungslogistik** bezeichnet den Weg der Rohstoffe vom Lieferanten zum Eingangslager.
- **Produktionslogistik** beinhaltet die Verwaltung von Halbfabrikaten sowie die dazugehörige Material- und Warenwirtschaft.
- **Distributions- oder Absatzlogistik** konzentriert sich auf die Verteilung vom Vertriebslager zum Kunden.
- **Entsorgungslogistik** ist befasst mit der Rücknahme von Abfällen und Recycling, aber auch den Versand von Retourwaren.



## FIRST AND LAST MILE

- „Lage, Lage, Lage“: Optimaler Standort der Logistik zu Zeiten von hohen Kundenerwartungen einer der entscheidenden Erfolgsfaktoren.
- Q(ick)-Commerce: Trend zu immer kürzeren Lieferzeiten z. B. „same day delivery“.
- Um eine Lieferung am selben Tag oder gar innerhalb einer Stunde zu ermöglichen, muss der Handel seine Versandzentren bestmöglich planen.
- Urbane Logistik erfordert Lager in der Stadt; In London wurden beispielsweise in den letzten Jahren Logistikflächen massiv reduziert beziehungsweise zu Wohnzwecken umfunktioniert. So haben sich alleine in den letzten 20 Jahren die Logistikflächen um 24 Prozent verringert.

## Herausforderungen der Logistik in der Stadt



Wachsender  
Onlinehandel



Geringe  
Flächenverfügbarkeit



Urbanisierung



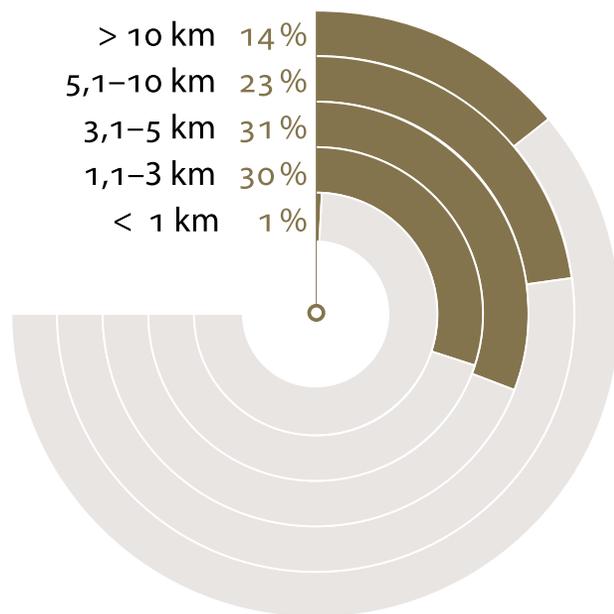
Nachhaltigkeit



## DISTRIBUTIONSZENTREN

### Wenig weite Wege

Geschätzter Radius eines Micro Hubs



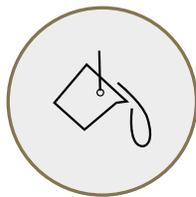
- Die wachsende Nachfrage nach immer kürzeren Lieferzeiten ist Treiber für den Ausbau dezentraler Distributionszentren in Städten, sogenannte Last-Mile-Hubs.
- Hierfür werden sogenannte Micro-Hubs benötigt, in denen Güter innerhalb der Stadtgrenzen gebündelt werden und von hier aus die Zustellung „Last Mile“ möglich ist.
- Zu Distributionszentren (Hub) auf der letzten Meile werden immer öfter ältere und oft nicht genutzte Gebäude in Stadtlage umfunktioniert.

# LIEFERKETTE VON APPLE

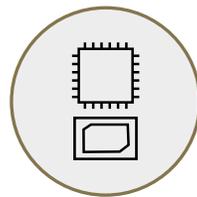
- iPhone stammt von 1.049 Zulieferern aus 45 Ländern.
- Als Zulieferer werden u. a. Unternehmen bezeichnet, wenn diese Rohstoffe oder Teile für die Produktion eines anderen Unternehmens liefern.
- Die Gesamtheit aller Zulieferer und deren eigenen Lieferanten wird die Lieferkette genannt.
- Logistische Prozesse rund um die Lieferkette sind für alle beteiligten Unternehmen von großer Bedeutung.
- Hierzu gehören auch die passenden Logistikimmobilien am richtigen Ort.



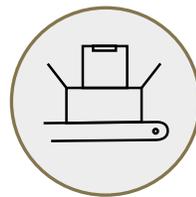
**Gewinnung  
der Rohstoffe**



**Aufbereitung  
der Rohstoffe**



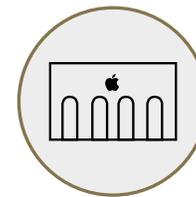
**Herstellung der  
Komponenten**



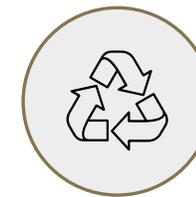
**Endmontage**



**Logistik/Versand**



**Einzelhandel**



**Wiederver-  
wertung**



 **MARKTINFORMATION**

LOGISTIKIMMOBILIEN UK



EXEMPLARISCHE DARSTELLUNG

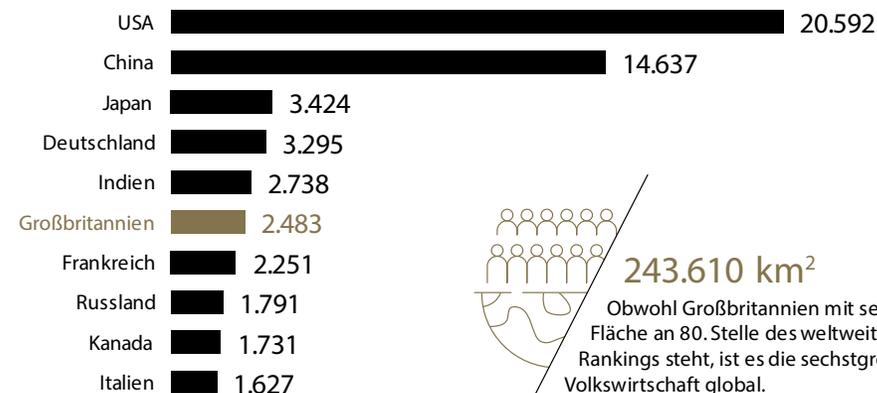


## WIRTSCHAFT AUF EINEN BLICK

- Großbritannien war in 2022 die sechstgrößte Volkswirtschaft der Welt und lag damit vor Frankreich, aber hinter Deutschland.
- Britische Handelskammer in Deutschland (BCCG) sieht erstmals nach Brexit Anzeichen für Trendwende in den Wirtschaftsbeziehungen zwischen der Bundesrepublik Deutschland und Großbritannien. Jedes dritte Unternehmen in Deutschland erwartet demnach wachsende Umsätze mit dem britischen Wirtschaftspartner.
- Großbritannien zählt zu den am stärksten deregulierten Wirtschaftsräumen der Welt. Eine Unternehmensgründung nimmt auf der Insel im Schnitt 13 Tage in Anspruch, der europäische Durchschnitt liegt bei 32.
- Für Unternehmer ist Großbritannien ein attraktiver Standort, u. a. dank des Körperschaftsteuersatzes, der mit 19 % der zweitniedrigste der G8-Staaten ist.

### Starke Wirtschaft im Vergleich

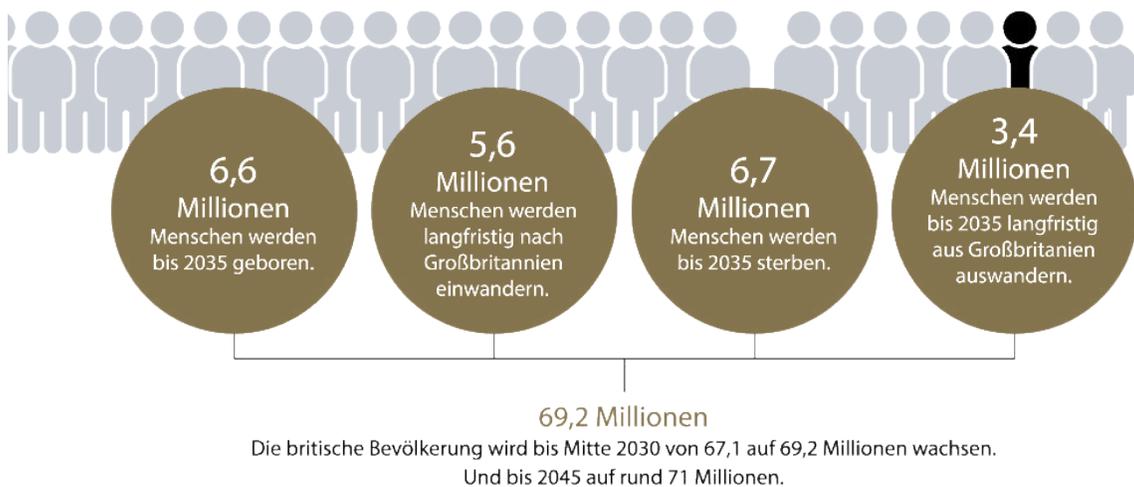
Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Mrd. £, 2022



**243.610 km<sup>2</sup>**  
Obwohl Großbritannien mit seiner Fläche an 80. Stelle des weltweiten Rankings steht, ist es die sechstgrößte Volkswirtschaft global.



## LAND UND LEUTE



- London ist das wirtschaftliche Zentrum des Landes.
- Die Metropole gilt seit Mitte der 80er-Jahre als eines der wichtigsten Finanzzentren weltweit.
- Die Regionen des Landes sind wirtschaftlich sehr unterschiedlich aufgestellt.
- Im Südosten liegt das Dienstleistungszentrum.
- Große Teile der Industrie- und Logistikbetriebe befinden sich wiederum in den Midlands.
- Hoher Anteil der Einwohner (84 %) in Großbritannien zählt zur urbanen Bevölkerung. Jeder achte Einwohner lebt im Großraum London.



## BRITISCHER IMMOBILIENMARKT

- Britischer Immobilienmarkt attraktiv für Investoren
- In 2022 wurden rund 61 Milliarden Pfund investiert,
  - davon kamen 58 % aus dem Ausland,
  - Nordamerika mit 39 % des eingehenden Kapitals größter ausländischer Investor in Großbritannien,
  - 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, 38 % in Büroimmobilien.

Spannendes Investmentfeld  
Ausländische Immobilien-Investitionen  
in Großbritannien 2022  
Quelle: CBRE





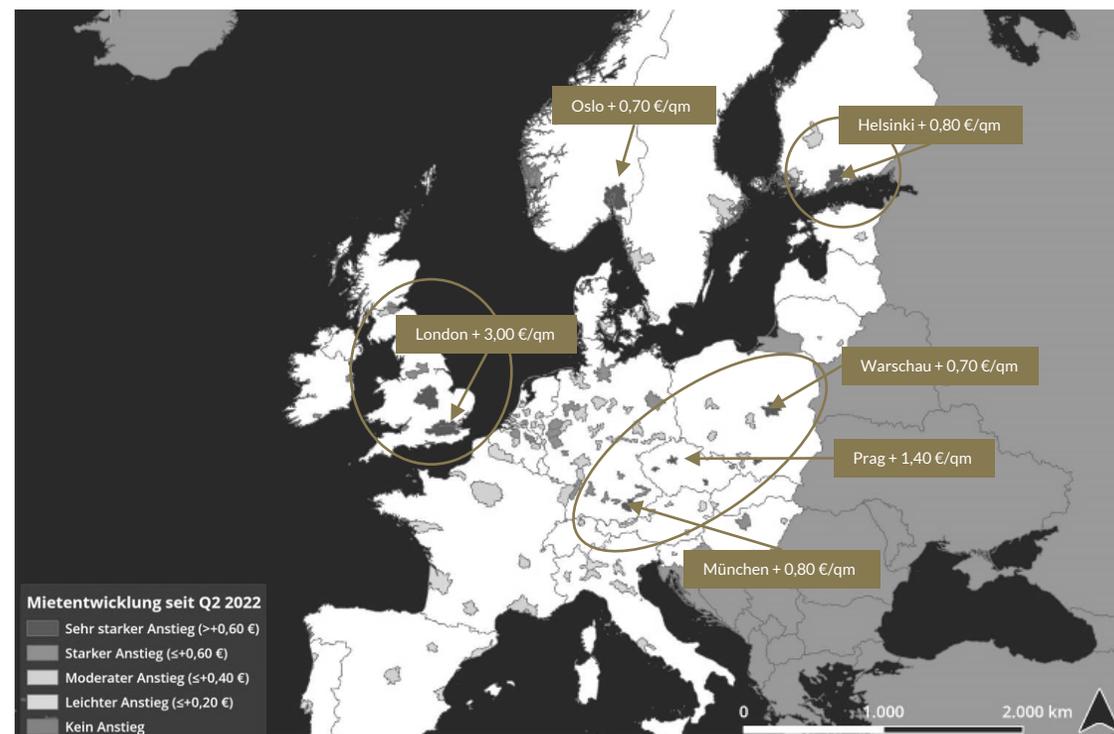
## BRITISCHER LOGISTIKIMMOBILIENMARKT

- Der starke Online-Handel und die Absicherung der Lieferketten sind die zwei wichtigsten Wachstumstreiber für den Markt der Logistikimmobilien in Großbritannien. Wobei zweiteres durch den Brexit sicherlich noch etwas stärker ausgeprägt ist und damit zu einer hohen Nachfrage führt.
- Schätzungen zufolge lag der Leerstand bei Logistikimmobilien im dritten Quartal 2022 bei rd. 7,7 % in London und „South East“ bzw. bei rd. 8 % im Rest des Vereinigten Königreichs, und damit geringfügig über den historischen Tiefstständen von rund 6,5 %, bzw. bei 6,9 %.
- Starke Fundamentaldaten, wie zum Beispiel die wachsende Flächennachfrage, untermauern den Markt für Logistikimmobilien:
  - Erwartung, dass Projektentwickler und Investoren sich z. B. aufgrund steigender Baukosten aus spekulativen Projektentwicklungen zurückziehen werden,
  - Kurz- bis mittelfristig führt dies zu weiterer Einschränkung des Angebots,
  - 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.



## BRITISCHER LOGISTIKIMMOBILIENMARKT

- Wachstumspotential liegt in großen Teilen auch in möglichen Mieterhöhungen, die bei den vertraglich festgelegten Mietüberprüfungen, bzw. bei anstehenden Mietvertragsverlängerungen genutzt werden.
- Große Immobilienmaklerhäuser gehen zudem von durchschnittlichen Mietwachstumsraten von ca. 3 % – 9 % über die nächsten fünf Jahre hinweg aus.
- Im Durchschnitt sind derzeit Logistikimmobilien in den Regionen London und „South East“ etwa 20 % unter den marktüblichen Konditionen vermietet. Dies zeigt die Attraktivität der Anlageklasse, durch aktives Asset Management der Immobilien signifikante Wertsteigerungen zu erzielen.

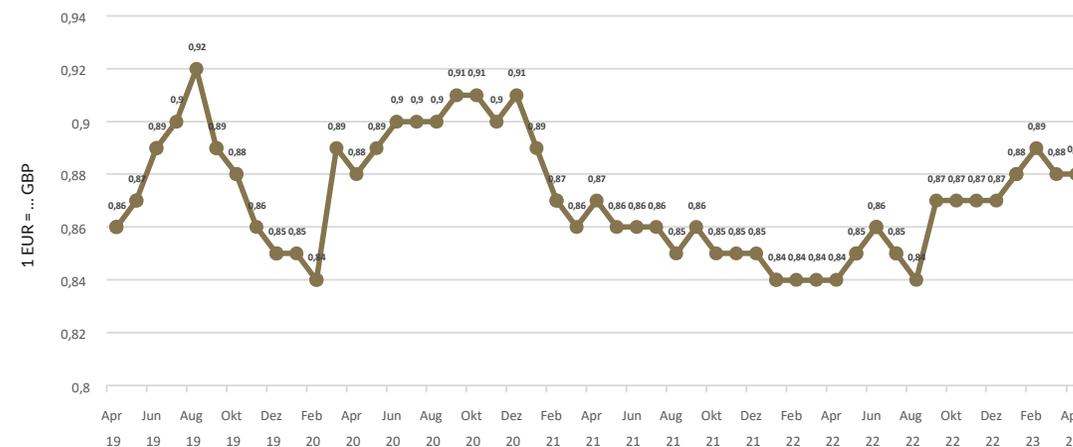




# WÄHRUNG BRITISCHES PFUND

- Britisches Pfund (offiziell Pfund Sterling) zählt zu den wichtigsten Währungen der Welt.
- Nach Dollar und Euro mit ca. 4 % die am dritthäufigsten gehaltene Währungsreserve.
- Der britische Premier Sunak hat die Brexit-Politik der Vorgängerregierungen beendet, was Unternehmern mehr Planbarkeit gibt.
- Gas- und Rezessionsorgen belasten auch den Euro. Unter anderem deshalb kann es sich lohnen, ein Devisen-Investment wie das Britische Pfund in die Anlagestrategie mitaufzunehmen.

**Monatliche Entwicklung des Wechselkurses des Euro gegenüber dem Britischen Pfund von April 2019 bis April 2023**

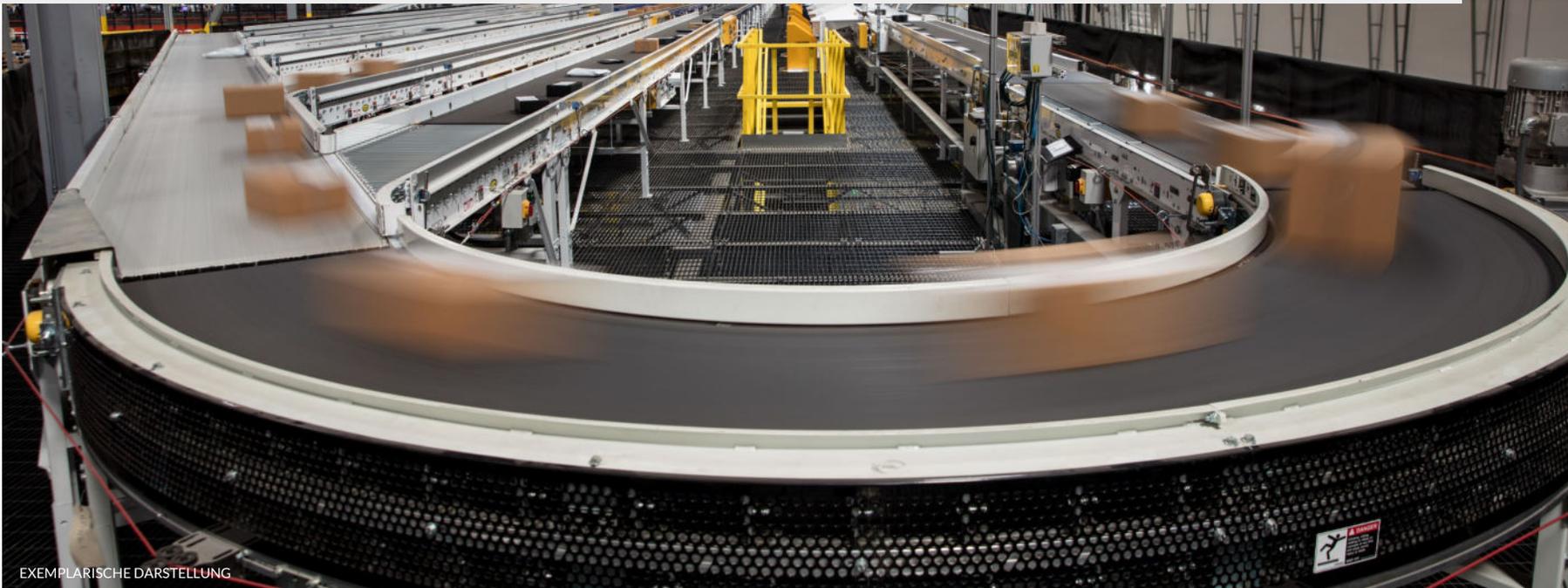




DEUTSCHE FINANCE GROUP

## **LOGISTIKIMMOBILIEN**

### FÜNF GRÜNDE FÜR EIN INVESTMENT IN LOGISTIKIMMOBILIEN



EXEMPLARISCHE DARSTELLUNG



# □ FÜNF GRÜNDE FÜR EIN INVESTMENT 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 mit Zukunft.
5. Logistikimmobilien stehen im Fokus von institutionellen Investoren.



# FÜNF GRÜNDE FÜR EIN INVESTMENT IN LOGISTIKIMMOBILIEN

## 1. 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.
- Industrie und Handel bauen auf einer funktionierenden Logistik auf und sind von dieser abhängig.
- Neue Handel- und Produktionskonzepte erfordern innovative Logistikkösungen, wie beispielsweise „just in time Produktion“.



### Q-COMMERCE

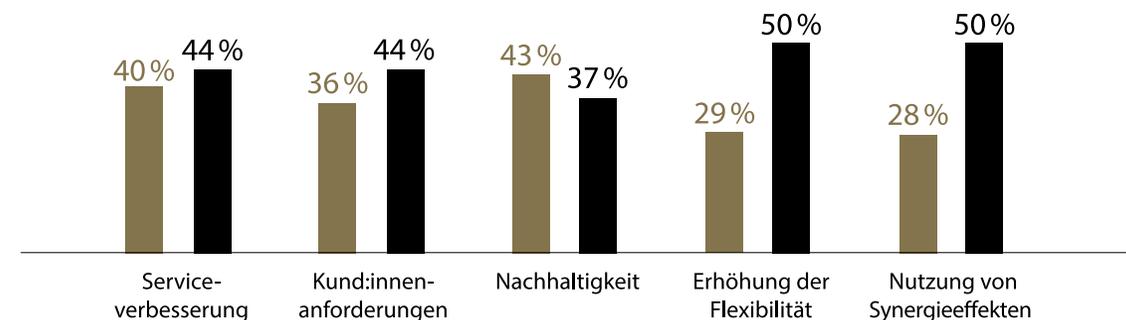
#### Mit besserem Service punkten

Wichtige Gründe für Konzepte urbaner Logistik

Der neue Begriff Q(quick)-Commerce beschreibt den Trend zu immer kürzeren Lieferzeiten, die manchmal in unter einer Stunde oder sogar nur wenigen Minuten erfüllt werden. Die wachsende Nachfrage ist Treiber für den Ausbau von dezentralen Distributionszentren in Städten, den sogenannten Last-Mile-Hubs.

■ Stimme voll und ganz zu ■ Stimme zu

Quelle: JLL



Quellen: Miebach Consulting, JLL, Research Lab Urban Transport (ReLUT)



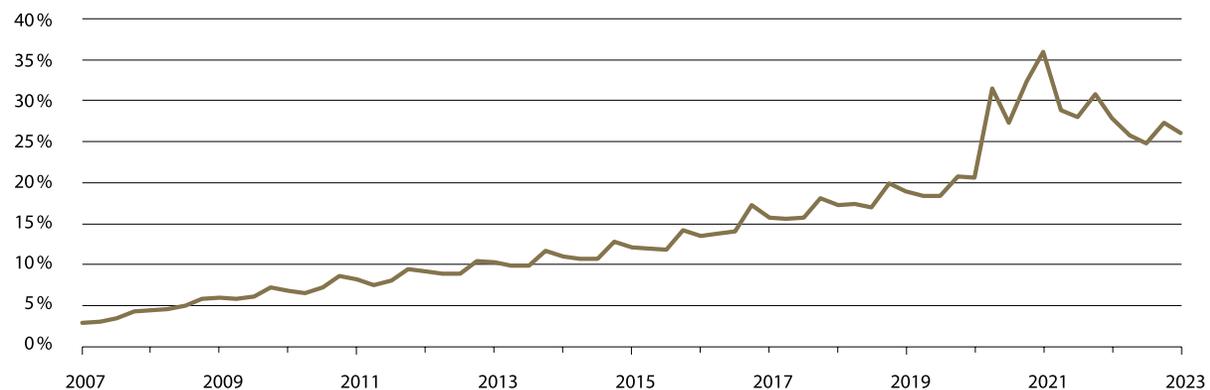
# ☐ FÜNF GRÜNDE FÜR EIN INVESTMENT IN LOGISTIKIMMOBILIEN

## 2. E-Commerce/Internethandel treibt die Nachfrage nach Logistikimmobilien

- Expansiver Online-Handel stimuliert Nachfrage.
- Verändertes Verbraucherverhalten sorgt für weiteren Nachfrageschub, z. B. same „day delivery“.
- Begrenztes Angebot an Flächen steht stark wachsende Nachfrage gegenüber. Dies führt typischerweise zu weiter steigenden Mieten und höheren Immobilienwerten.

### Steiler Anstieg

Anteil des Onlinehandels am gesamten Einzelhandelsumsatz in Großbritannien





## ☐ FÜNF GRÜNDE FÜR EIN INVESTMENT IN LOGISTIKIMMOBILIEN

### 3. Logistikimmobilien profitieren von strukturellen Veränderungen im Logistikbereich.

- Geopolitische Ereignisse führen zu Veränderungen im Logistiksektor, um gestörte Lieferketten und Produktionsausfälle zu vermeiden.
- Das Reshoring/Rückholen von Produktionsprozessen führt zu neuen lokalen Logistikketten, höheren Lagerbeständen und damit höherem Bedarf an Flächen.
- Politische Entscheidungen wie der BREXIT führen zu Veränderungen im Logistikhandling, wie z. B. Erfordernis zusätzlicher Zoll-Lager und längere Lieferzeiten.



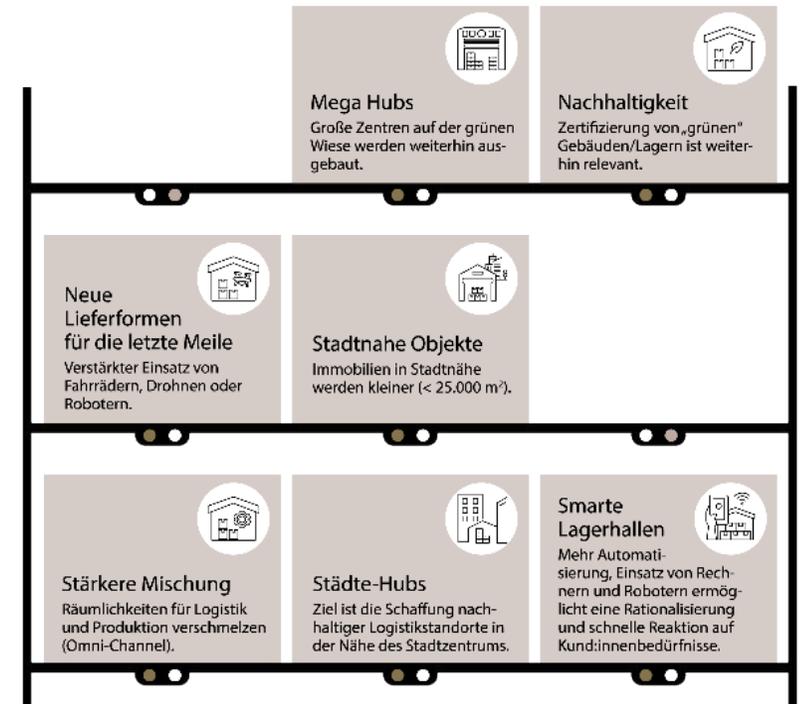
EXEMPLARISCHE DARSTELLUNG

# FÜNF GRÜNDE FÜR EIN INVESTMENT IN LOGISTIKIMMOBILIEN

## 4. Logistikimmobilien sind ein Immobilienmarkt mit Zukunft

- Logistikimmobilien werden dauerhaft für das Funktionieren einer Gesellschaft benötigt.
- Logistikimmobilien sind flexibel nutzbar, leicht drittverwendungsfähig und können zukünftige Anforderungen an Ausstattung und Funktion leichter adaptieren, als andere Immobilienarten.
- Leerstände bei Logistikimmobilien, sind in den Kernländern des europäischen Logistiknetzes gering.

### Zukunft der Logistik Ausgewählte Trends





# □ FÜNF GRÜNDE FÜR EIN INVESTMENT IN LOGISTIKIMMOBILIEN

## 5. Logistikimmobilien stehen im Fokus von institutionellen Investoren

- Logistikimmobilien sind vergleichsweise resilienter als andere Assetklassen und erwirtschaften attraktive Renditen.
- Logistikimmobilien weisen eine überschaubare Komplexität auf und verursachen regelmäßig in der Bewirtschaftung nur geringe Nachinvestitionen.
- Logistikimmobilien sind bei Institutionellen gefragt, Logistikimmobilien, die zusätzliche Anforderungen an Nachhaltigkeit/Umweltschutz erfüllen können, profitieren überdurchschnittlich.



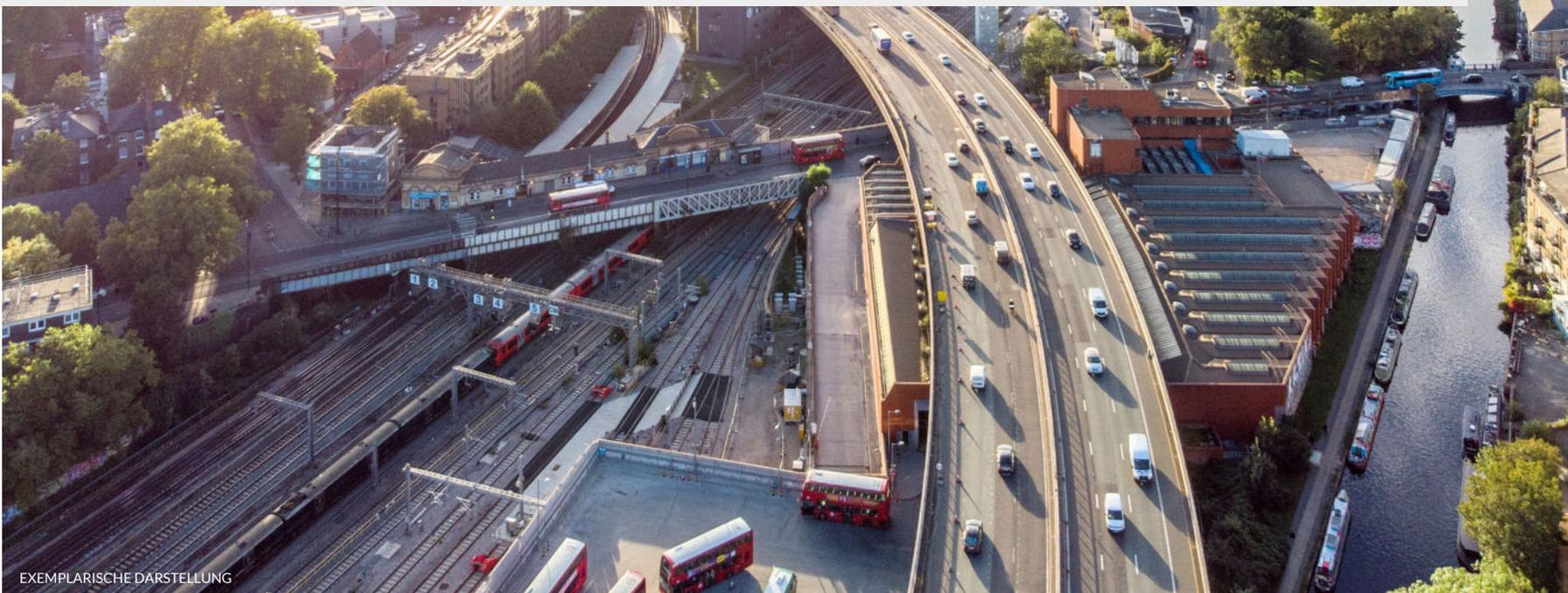
EXEMPLARISCHE DARSTELLUNG



DEUTSCHE FINANCE GROUP

# DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 23 – CLUB DEAL UK LOGISTIK

## LOGISTIKPORTFOLIO UND INVESTMENTSTRATEGIE



EXEMPLARISCHE DARSTELLUNG

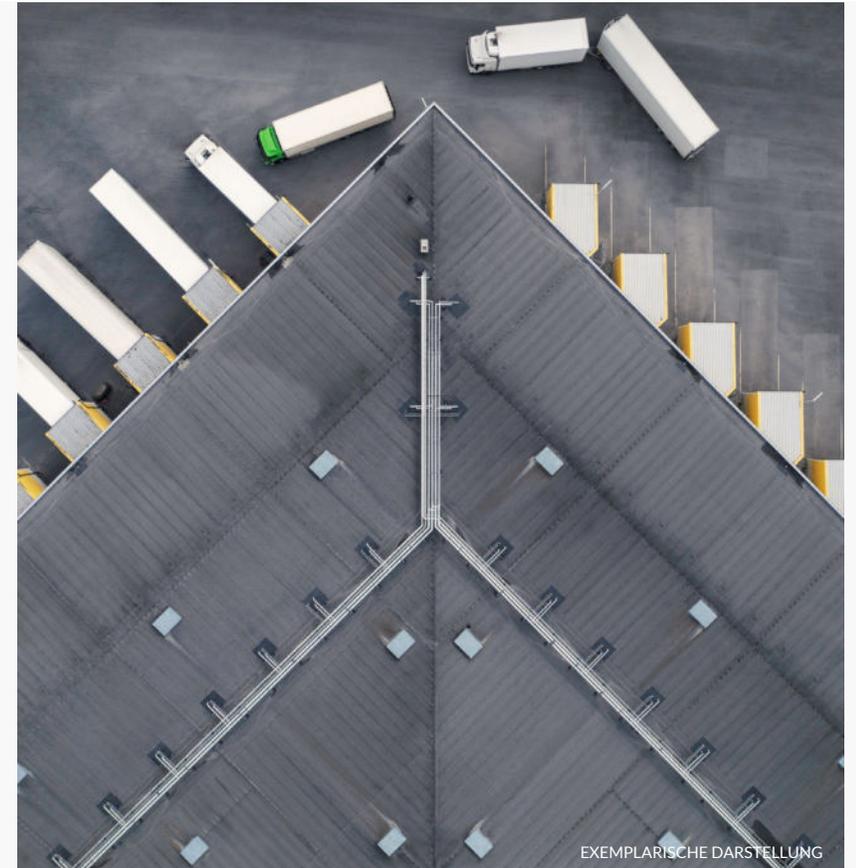


## INVESTMENTSTRATEGIE

- Der Investmentfonds investiert mittelbar in gewerblich genutzte Logistikimmobilie, 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 in weitere gewerblich genutzte Logistikimmobilien investieren, die auf dem Gebiet des Vereinigten Königreichs (United Kingdom) belegen sind (Erweiterung des Portfolios).

Für den Investmentfonds wurde folgende Institutionelle Wertsteigerungsstrategie definiert:

- Es ist beabsichtigt, überwiegend Logistikimmobilien anzukaufen, deren Mietverträge teilweise wesentlich unter Marktniveau liegen.
- Die Haltedauer der Anlageobjekte soll dazu genutzt werden, um die Mieten der einzelnen Objekte auf Marktniveau anzuheben.
- Ebenso sollen während der Haltedauer Investitionsausgaben an den Anlageobjekten getätigt werden, um u. a. die derzeitige Energieeffizienz der Gebäude zu steigern und die Gebäude nachhaltig auszurichten.
- Es ist vorgesehen, die Anlageobjekte des Investmentfonds nach Realisierung der Wertsteigerungsstrategien ab Dezember 2027 gewinnbringend zu veräußern.



## STANDORTE DER ANLAGEOBJEKTE

- Anlageobjekte des bereits feststehenden Portfolios liegen in Logistik-Kernmärkten des Vereinigten Königreichs in der Nähe von Verkehrsknotenpunkten mit guter Erreichbarkeit.
- Zwei Anlageobjekte befinden sich 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.
  - Milton Keynes, ca. 80 Kilometer nordwestlich von London mit exzellenter Anbindung an das Autobahnnetz,
  - Chelmsford einem etablierten Logistikstandort ca. 50 Kilometer nordöstlich von London mit ebenfalls sehr guter Anbindung an das Straßennetz.
- Weitere 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.





## ANLAGEOBJEKT LONDON, PARK ROYAL



- Logistikkimmobilie 1997 errichtet und liegt im Süden einer Hauptverkehrsstraße in Park Royal, das erste und mit rund 486 Hektar größte Gewerbegebiet Großbritanniens.
- Ca. 6.100 m<sup>2</sup> großes Grundstück und vermietbare Nutzfläche von ca. 3.250 m<sup>2</sup>.
- Immobilie wird als Distributionslager genutzt und ist komplett an Greencore Food to Go Limited, eine große britische Supermarktkette, vermietet.
- Mietvertrag ist im Dezember 2022 ausgelaufen, die Verlängerung des Mietvertrages zu verbesserten Konditionen wird derzeit verhandelt.
- Greencore befindet sich damit derzeit in einer gesetzlichen Übergangsfrist, was in UK als „Holdover-Tenant“<sup>1</sup> bezeichnet wird.
- Gemäß Bonitäts-Rating der Ratingagentur Dun & Bradstreet („D&B“) vom 21. Februar 2023, verfügt der Mieter Greencore über eine hohe Finanzkraft mit einem geringen Ausfallrisiko.
- Gebäude derzeit Energieeffizienz gemäß EPC-Einstufung in die EPC-Kategorie<sup>2</sup> D, während der Haltedauer Investitionen in Höhe von rd. 1,1 Mio. GBP geplant, um in die EPC-Kategorie<sup>2</sup> A zu kommen (z. B. Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach etc.).

<sup>1</sup> Das heißt, dass Greencore nach Beendigung des Mietvertrags vorerst zu den Konditionen des beendeten Mietvertrags in der Immobilie verbleiben kann, ohne einen neuen Mietvertrag zu unterzeichnen.

<sup>2</sup> Energy Performance Certificate = Energieausweis) In den Energieausweisen wird die Energieeffizienz von Gebäuden in EPC-Kategorien von Kategorie A (am energieeffizientesten) bis Kategorien G (am wenigsten energieeffizient) eingestuft.



## ANLAGEOBJEKT MILTON KEYNES



- 1995 errichtete Logistikimmobilie in Milton Keynes, von wo aus innerhalb von 4,5 Stunden LKW-Fahrtzeit, Zugang zu 85 % der Bevölkerung Großbritanniens möglich ist.
- Nationale und internationale Mieter in der Umgebung ansässig, darunter GXO Logistics, Costco, Waitrose, Amazon, Royal Mail und John Lewis.
- Ca. 22.300 m<sup>2</sup> großes Grundstück und vermietbare Nutzfläche von ca. 7.500 m<sup>2</sup>. Die Immobilie besteht aus einem Verteilerlager mit insgesamt drei Geschossen nebst 108 eigenen Stellplätzen.
- Alleiniger Mieter ist Clipper Logistics Plc („Clipper Logistics“), ein Einzelhandelslogistikunternehmen. Gemäß Bonitäts-Rating der Ratingagentur Dun & Bradstreet („D&B“) vom 21. Februar 2023, verfügt der Mieter über eine hohe Finanzkraft mit einem geringen Ausfallrisiko.
- Mietvertrag wurde im Januar 2021 mit einer Laufzeit von 10 Jahren geschlossen. Es besteht seitens des Mieters ein Sonderkündigungsrecht zum 04. Januar 2026. Ebenso findet zu diesem Zeitpunkt eine Mietvertragsüberprüfung statt. Der Business Plan sieht vor, den bestehenden Mietvertrag mit Clipper Logistics zur Mietvertragsüberprüfung anzupassen und die Miete dabei auf Marktniveau anzuheben.
- Während der Haltedauer sollen an dem Anlageobjekt Investitionsausgaben in Höhe von rd. 2,4 Mio. GBP durchgeführt werden, um das Anlageobjekt von der derzeitigen EPC-Kategorie<sup>1</sup> B in die EPC-Kategorie<sup>1</sup> A zu entwickeln.



## ANLAGEOBJEKT ENFIELD



- In den 1990ern im etablierten Innova Business Park, etwa 12 Meilen (ca. 19,3 km) nördlich von London errichtet. Sie liegt in Enfield, einer der etabliertesten Logistikstandorte im Großraum London.
- Ca. 11.000 m<sup>2</sup> großes Grundstück und vermietbare Nutzfläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup>.
- Die Immobilie über 8 ebenerdige Zugangstore. An der Ostseite des Gebäudes befinden sich zusätzliche Büros. Auf dem Grundstück gibt es 90 Parkplätze.
- Die Logistikimmobilie ist komplett an WM Morrison Supermarkets Limited vermietet. Gemäß dem Bonitäts-Rating der Ratingagentur Dun & Bradstreet vom 21. Februar 2023 verfügt der Mieter über eine hohe Finanzkraft mit einem über dem Durchschnitt liegenden Ausfallrisiko.
- Der Mietvertrag, der 2014 geschlossen wurde, hat eine Laufzeit von 15 Jahren. Zum 27. März 2024 hat der Mieter ein Sonderkündigungsrecht.
- Alle 5 Jahre findet eine Mietvertragsüberprüfung statt, die nächste Mietvertragsüberprüfung ist im März 2024 und hat das Ziel, die Miete gemäß der im Mietvertrag festgelegten Basis (Einzelhandelspreisindex) zu erhöhen. Die Obergrenze der möglichen Indexierung liegt bei 3 % pro Jahr.
- Während der Haltedauer sollen an dem Anlageobjekt Investitionsausgaben in Höhe von bis zu rd. 0,7 Mio. GBP getätigt werden, um das Anlageobjekt von der derzeitigen EPC-Kategorie<sup>1</sup> C in die EPC-Kategorie<sup>1</sup> A zu entwickeln.



## ANLAGEOBJEKT CHELMSFORD



- Anlageobjekt besteht aus insgesamt vier Logistikgebäuden die Mitte bis Ende der 1990er Jahre auf einem Grundstück nordöstlich des Zentrums von Chelmsford, einem etablierten Verwaltungszentrum in Essex, errichtet wurden.
- Ca. 86.150 m<sup>2</sup> großen Grundstück und verfügt über eine vermietbare Gesamtnutzfläche von ca. 23.670 m<sup>2</sup>.
- Die vier Einzelgebäude sind jeweils vollständig an Royal Mail Group Ltd. („Royal Mail“), Global Marine Systems Ltd., Aldi Stores Ltd. und Trillux Lighting Ltd. vermietet.
- Hauptmieter ist Royal Mail, der nationale Postdienstleister im Vereinigten Königreich, auf den über 70 % der Mieteinnahmen entfallen. Gemäß dem Bonitäts-Rating von Dun & Bradstreet vom 21. Februar 2023 verfügt der Mieter über eine hohe Finanzkraft mit einem minimalen Ausfallrisiko.
- Der Mietvertrag mit dem Hauptmieter läuft bis Dezember 2029, mit einer Mietvertragsüberprüfung im Dezember 2024. Es bestehen keine Sonderkündigungsrechte.
- Mietvertragsüberprüfungen während der Haltedauer sollen genutzt werden, um auf marktübliche Mieten zu erhöhen.
- Während der geplanten Haltedauer des Anlageobjekts sollen Investitionsausgaben in Höhe von rd. 4,3 Mio. GBP getätigt werden, um das Anlageobjekt von der derzeitigen EPC-Kategorie<sup>1</sup> C-B in die EPC-Kategorie<sup>1</sup> A zu entwickeln (z. B. Einbau moderner Klimasysteme).



## ANLAGEOBJEKT NOTTINGHAM



- In Nottingham belegenes Anlageobjekt umfasst 11 Gewerbeeinheiten, aufgeteilt auf 4 Gebäude und wurde in den späten 1980er Jahren errichtet.
- Ca. 15.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück und verfügt über eine Gesamtnutzfläche von ca. 6.850 m<sup>2</sup>.
- Aktuell sind 10 der 11 Einheiten an insgesamt sechs Mieter vermietet. Die Mieter sind Tool & Fastener Solutions Limited, The BSS Group Limited, Rexel UK Ltd., Krispy Kreme U.K. Ltd., Lindab Ltd. und Hertz (U.K.). Nach dem Bonitäts-Rating von Dun & Bradstreet vom 21. Februar 2023 verfügen die Mieter über ein minimales bis überdurchschnittliches Ausfallrisiko. Lediglich der Mieter Hertz (U.K.) Ltd. verfügt über ein signifikantes Bonitätsrisiko.
- Der Mietermix trägt dabei zu ungefähr gleichen Teilen zu den Mieteinnahmen aus dem Anlageobjekt bei, so dass es keinen Hauptmieter gibt.
- Mietverträge mit Tool & Fastener Solutions Limited und Krispy Kreme U.K. Ltd. beinhalten Sonderkündigungsrechte, die jedoch erst im September 2028 bzw. im Oktober 2030 ausgeübt werden können und somit außerhalb der geplanten Haltedauer des Anlageobjekts liegen. Im Mietvertrag mit BSS Group Limited ist ein beidseitiges Sonderkündigungsrecht im Juni 2025 vereinbart. Bei den an Rexel UK Limited, Lindab Limited sowie Hertz U.K. Ltd. vermieteten Einheiten gibt es keine Sonderkündigungsrechte.
- Business Plan sieht vor, Mietvertragsüberprüfungen während der Haltedauer des Anlageobjektes dazu zu nutzen, um die Mieten auf Marktniveau anzuheben.
- Während der geplanten Haltedauer sollen Investitionsausgaben in Höhe von rd. 3,1 Mio. GBP getätigt werden, um die Gebäude des Anlageobjekts, von den derzeitigen EPC<sup>1</sup>-Einstufungen (D bis C) in die EPC<sup>1</sup>-Kategorie A zu entwickeln (z. B. bestehende Beleuchtung durch moderne und hocheffiziente LED-Beleuchtung austauschen).



## ANLAGEOBJEKT MANCHESTER



- Das Anlageobjekt liegt im Trafford Industrial Parks, dem zweitgrößten Industriegebiet des Vereinigten Königreichs und der anerkannteste Industrie- und Distributionsparks im Nordwesten Englands.
- Das in den frühen 1990er Jahren erbaute Anlageobjekt besteht aus zwei Grundstücken (ca. 29.500 m<sup>2</sup>) mit insgesamt drei Gebäuden (ca. 11.320 m<sup>2</sup>).
- Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind bis auf eine Gebäudeeinheit mit einer Nutzfläche von 1.550 m<sup>2</sup> alle Flächen vermietet.
- Mieter sind Europa Components & Equipment Plc., Motor Parts Direct Ltd., Knowsley SK Ltd. und Gibbs Croft Ltd (“Gibbs Croft”), wobei Gibbs Croft, ein Hersteller von Riegeln bzw. Snacks für zwischendurch, als alleiniger Mieter des größten Gebäudes als Hauptmieter zu bezeichnen ist.
- Der Mietvertrag mit dem Mieter Gibbs Croft besteht bereits seit Oktober 2008. Ab Oktober 2023 wurde vom vorherigen Eigentümer bereits eine Verlängerung des Mietvertrages bis zum 01. Oktober 2026 vereinbart, im Wesentlichen zu den gleichen Bedingungen des alten Mietvertrages. Sonderkündigungsrechte bestehen nicht. Gemäß Bonitäts-Rating von Dun & Bradstreet vom 21. Februar 2023 hat der Hauptmieter ein über dem Durchschnitt liegendes Ausfallrisiko.
- Während der Haltedauer des Anlageobjekts (derzeit EPC-Kategorie<sup>1</sup> C) sollen Investitionsausgaben in Höhe von rd. 3,2 Mio. GBP getätigt werden. Geplante Maßnahmen derzeit z. B. Erneuerung der Klimasysteme, Austausch der vorhandenen Beleuchtung durch moderne, hoch-effiziente LED-Beleuchtung etc.

 **CASE STUDY**

LONDON, PARK ROYAL



LONDON, PARK ROYAL



CASE STUDY

# □ LONDON, PARK ROYAL FAKTEN ANLAGEOBJEKT



- Logistikkimmobilie wurde 1997 errichtet und liegt in Park Royal.
- Park Royal ist mit rund 486 Hektar das erste und größte Gewerbegebiet Großbritanniens.
- Die A406 (North Circular) befindet sich nur 1,3 Meilen (ca. 2,1 km) nord-westlich und die A40 nur 1,3 Meilen (ca. 2,1 km) südlich des Anlageobjekts.
- Ca. 6.100 m<sup>2</sup> großes Grundstück, vermietbare Nutzfläche von ca. 3.250 m<sup>2</sup> und verfügt über 20 Stellplätze.
- In unmittelbarer Nähe sind bedeutende nationale und internationale Mieter ansässig.
- Logistikkimmobilie wird als Distributionslager verwendet.
- Derzeit Energieeffizienz gemäß EPC-Einstufung in die EPC-Kategorie<sup>1</sup> D.



CASE STUDY

## LONDON, PARK ROYAL VERMIETUNG

- Vollständig an Greencore Food to Go Limited („Greencore“) vermietet, die große britische Supermarktketten, wie beispielsweise Sainsbury's, M&S und Waitrose, mit „Convenience Food“ beliefert.
- Laufzeit des Mietvertrags endete am 10. Dezember 2022. Greencore befindet sich derzeit somit in einer gesetzlichen Übergangsfrist (als „Holdover-Tenant“<sup>1</sup> bezeichnet in UK).
- Greencore kann nach Beendigung des Mietvertrags vorerst zu den Konditionen des beendeten Mietvertrags in der Immobilie verbleiben, ohne einen neuen Mietvertrag zu unterzeichnen.
- In dieser Situation hat der Vermieter die Möglichkeit, den Mieter entweder aus der Immobilie ausziehen zu lassen oder mit ihm einen neuen Mietvertrag zu neuen Konditionen abzuschließen.
- Greencore hat dem derzeitigen Eigentümer und Verkäufer der Immobilie bereits schriftlich mitgeteilt, dass er beabsichtigt das Anlageobjekt weiterhin zu nutzen.
- Es wird davon ausgegangen, dass zeitnah ein neuer Mietvertrag mit vergleichbaren rechtlichen Konditionen, jedoch mit einer deutlich höheren Miete mit Greencore abgeschlossen werden kann.
- Nach dem Bonitäts-Rating der Ratingagentur Dun & Bradstreet („D&B“) vom 21. Februar 2023 verfügt der Mieter Greencore über eine hohe Finanzkraft mit einem geringen Ausfallrisiko (D&B-Rating: 5A2).



CASE STUDY

# LONDON, PARK ROYAL BUSINESS PLAN

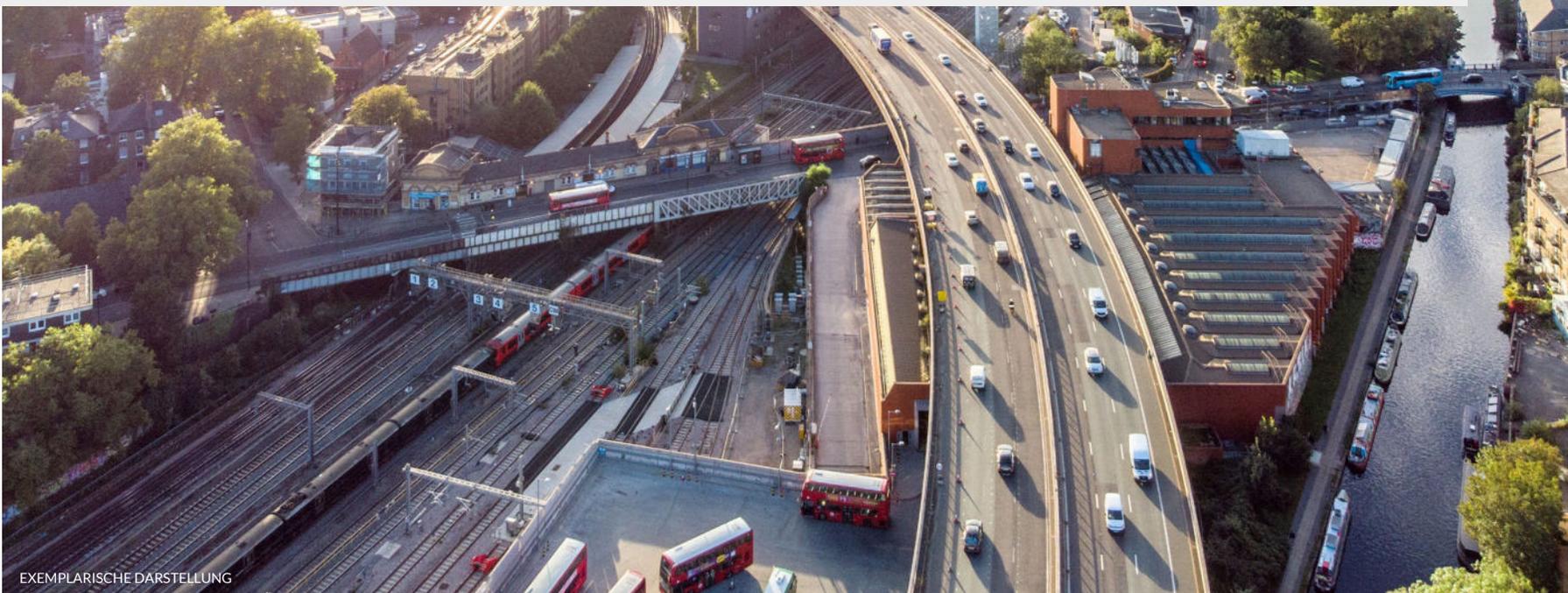
- Gemäß Business Plan (BP) für das Anlageobjekt, soll mit Greencore ein neuer Mietvertrag zu verbesserten Konditionen abgeschlossen werden.
- Konditionen des alten Mietvertrages liegen deutlich unter den aktuell marktüblichen Konditionen (12,69 GBP / SF p. a. ; rd. 444.750 GBP p. a.).
- Verhandlungen zum Abschluss eines neuen Mietvertrags laufen bereits.
- Im BP wird davon ausgegangen, dass im Oktober 2023 ein neuer 10-Jahres Mietvertrag mit einer Miete in Höhe von ca. 28,99 GBP / SF p. a. (insgesamt rd. 1.016.356 GBP p. a.) abgeschlossen wird, der die Miete damit an die aktuelle Marktmiete anpassen wird.
- Dem Mieter soll eine mietfreie Zeit von sechs Monaten gewährt werden.
- Erneute Mietvertragsüberprüfung für Dezember 2027 vorgesehen, um die Miete auf das dann gültige Marktniveau anzupassen.
- Während der Haltedauer sollen für das Anlageobjekt Investitionen in Höhe von rd. 1,1 Mio. GBP durchgeführt werden, um von der derzeitigen EPC-Kategorie D in die EPC-Kategorie A zu kommen.
- Es ist vorgesehen, das Anlageobjekt im Dezember 2027 zusammen mit den weiteren Anlageobjekten des bestehenden Portfolios zu veräußern.



DEUTSCHE FINANCE GROUP

# DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 23 – CLUB DEAL UK LOGISTIK

## ECKDATEN



EXEMPLARISCHE DARSTELLUNG



DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 23 – CLUB DEAL UK LOGISTIK

# ECKDATEN

DEUTSCHE FINANCE GROUP		WERBUNG Marketinganzeige
<b>DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 23</b>		
Dieses Factsheet ist eine Marketinganzeige, die ausschließlich Werbezwecken dient. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt und das Basisinformationsblatt, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen.		
<b>FONDSSTYP</b>	Geschlossener Publikums-AIF/Alternativer Investmentfonds („AIF“)	
<b>NAME DES ALTERNATIVEN INVESTMENTFONDS</b>	DF Deutsche Finance Investment Fund 23 – Club Deal UK Logistik – GmbH & Co. geschlossene InvKG („Investmentfonds“)	
<b>ANLAGEOBJEKTE DES INVESTMENTFONDS</b>	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 stellt ein erstes Portfolio, bestehend aus sechs Anlageobjekten, bereits fest. 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 Queen Drive Industrial Estate, dem Schweden-Komplexstandort in der Gegend um Rostingen in Mönchengladbach. Zusätzlich zu diesen bestehenden Anlageobjekten wird der Investmentfonds mittelbar als Co-Investor in weitere gewerblich genutzte Logistikimmobilien investieren, die auf dem Gebiet des Vereinigten Königreichs (United Kingdom) belegen sind und jeweils eine Nutzfläche von mindestens 300 m <sup>2</sup> aufweisen.	
<b>ANLAGEZIEL</b>	Das Anlageziel des Investmentfonds einschließlich der finanziellen Ziele ist der Aufbau eines diversifizierten Portfolios bestehend aus den beschriebenen Anlageobjekten, damit die Anleger im Falle von Ausschüttungen effektive Kapitalrückzahlung an den laufenden Ergebnissen aus der Verwertung der Anlageobjekte sowie an den Erträgen aus der Veräußerung der Anlageobjekte anteilig partizipieren.	
<b>GEPLANTES KOMMANDITKAPITAL<sup>1</sup></b>	Es ist beabsichtigt, das Kommanditkapital des Investmentfonds während der Betriebsphase schrittweise auf insgesamt 500 Mio. Britische Pfund („GBP“) zu erhöhen.	
<b>BETEILIGUNGSART</b>	Mittelbare Beteiligung an dem Investmentfonds als Treugeber über die Treuhandkommanditistin. In derartigen Fällen des Wechsels in die Stellung eines (Dritt-)Kommanditisten nach dem Ende der Betriebsphase.	
<b>MINDESTBETRAG DER KOMMANDITEURINLAGE</b>	10.000 GBP. Höhere Beträge müssen durch 1000 GBP ohne Rest teilbar sein.	
<b>AUSGABEAUFSCHLAG (AGIO)</b>	Bis zu 5 % der geschätzten Kommanditeurinlage	
<b>BEITRITTSPHASE</b>	Bis zum 30.06.2024. Die geschäftsjährliche Kommanditistin ist berechtigt, die Betriebsphase bis längstens zum 31.12.2024 zu verlängern.	
<b>EINZAHLUNG DER GEZEICHNETEN KOMMANDITEURINLAGE</b>	Die Gesamtheit der Kommanditeurinlage zzgl. Ausgabeaufschlag ist innerhalb von 14 Tagen nach Zugang des Begründungsschreibens des Investmentfonds zu zahlen.	
<b>LAUFZEIT</b>	Prognosezeitliche Laufzeit bis zum 31.12.2027 mit Verlängerungsoption, von insgesamt bis zu zwei Jahren.	
<b>PROGNOSTIZIERTER GESAMTMITTELRÜCKFLUSS<sup>2</sup></b>	95 % der Kommanditeurinlage (ohne Ausgabeaufschlag) nach Steuern im Vereinigten Königreich (UK), aber vor Steuern in Deutschland <b>2023/2024</b>	
<b>STEUERLICHE EINKUNFTSART</b>	Einkünfte aus Kapitalvermögen, die derzeit dem besonderen Steuersatz in Höhe von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % (sowie ggf. der Kirchensteuer) unterliegen, sofern der Anleger als natürlicher Person in Deutschland wohnortort, steuerpflichtig ist und die Beteiligung an dem Investmentfonds im Privatvermögen hält.	
<b>KAPITALVERWALTUNGS-GESELLSCHAFT („KVG“)</b>	DF Deutsche Finance Investment GmbH	

<sup>1</sup> Fondswährung: Britische Pfund („GBP“).  
<sup>2</sup> Die Daten der Vergangenheit und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertveränderungen.



# DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 23

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

## FONDSSTYP

Geschlossener Publikums-AIF/Alternativer Investmentfonds („AIF“)

## NAME DES ALTERNATIVEN INVESTMENTFONDS

DF Deutsche Finance Investment Fund 23 – Club Deal UK Logistik – GmbH & Co. geschlossene InvKG („Investmentfonds“)

## ANLAGEOBJEKTE DES INVESTMENTFONDS

Der Investmentfonds 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. 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



DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 23 – CLUB DEAL UK LOGISTIK

ECKDATEN

DEUTSCHE FINANCE GROUP		WERBUNG
		Marketinganlage
<b>DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 23</b>		
Dieses Factbook ist eine Marketinganlage, die ausschließlich Werbezwecken dient. Bitte lesen Sie die Verkaufsprospekt und die Basisinformationsblätter, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen.		
<b>FONDS-TYP</b>	Geschlossener Publikums-Alt(Alternativer Investmentfonds („AIF“))	
<b>NAME DES ALTERNATIVEN INVESTMENTFONDS</b>	DF Deutsche Finance Investment Fund 23 – Club Deal UK Logistik – GmbH & Co. geschlossene InvG (Investmentfonds)	
<b>ANLAGEOBJEKTE DES INVESTMENTFONDS</b>	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 Prospektveröffentlichung stellt ein erstes Portfolio bestehend aus sechs Anlageobjekten, bereits fest. Diese Anlageobjekte liegen in Logistik-Kernarealen des Vereinigten Königreichs in der Nähe von Verkehrssteckpunkten mit guter Erreichbarkeit. Zwei Anlageobjekte befinden sich dabei an etablierten Industrie- und Logistikstandorten an nördlichen Stadtrand London, in Park Royal und in Enfield. Zwei weitere Anlageobjekte liegen im Süden Englands in der Nähe von London. Eine dieser Anlageobjekte befindet sich in Milton Keynes, ca. 80 Kilometer nördlich von London mit exzellenter Anbindung an das Autobahnnetz, die andere Anlageobjekte befindet sich in Cheshamford einem etablierten Logistikstandort ca. 50 Kilometer nördlich 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. 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 m <sup>2</sup> aufweisen.	
<b>ANLAGEZIEL</b>	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.	
<b>GEPLANTES KOMMANDITKAPITAL*</b>	Es ist beabsichtigt, das Kommanditkapital des Investmentfonds während der Beitrittsphase schrittweise auf plangemäß 100 Mio. Britische Pfund („GBP“) zu erhöhen.	
<b>BETEILIGUNGSART</b>	Mittelbare Beteiligung an dem Investmentfonds als Treugeber über die Treuhandkommanditistin. Tederzeitige Möglichkeit des Wechsels in die Stellung eines (Direkt)Kommanditisten nach dem Ende der Beitrittsphase.	
<b>MINDESBETRAG DER KOMMANDITEINLAGE</b>	10.000 GBP, höhere Beträge müssen durch 1.000 GBP ohne Rest teilbar sein.	
<b>AUSGABEAUFSCHLAG (AGIO)</b>	Bis zu 5 % der gezeichneten Kommanditeinlage	
<b>BEITRITTSPHASE</b>	Bis zum 30.06.2024. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, die Beitrittsphase bis längstens zum 31.12.2024 zu verlängern.	
<b>EINZAHLUNG DER GEZEICHNETEN KOMMANDITEINLAGE</b>	Der Gesamtbetrag der Kommanditeinlage zzgl. Ausgabeaufschlag ist innerhalb von 14 Tagen nach Zugang des Begrüßungsschreibens des Investmentfonds zu zahlen.	
<b>LAUFZEIT</b>	Prognosegemäße Laufzeit bis zum 31.12.2027 mit Verlängerungsoption, um insgesamt bis zu zwei Jahre, 145 % der Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag/nach Steuern im Vereinigten Königreich (UK), aber vor Steuern in Deutschland) zu erhöhen.	
<b>PROGNOSTIZIERTER GESAMTMITTELRÜCKFLUSS**</b>	Die verlässliche Liquidität des Investmentfonds, die nicht für Investitionen verwendet wird bzw. als Liquiditätsreserve vorgesehen ist, soll die Anleger zugunsten werden. Durch Verzinsungen u. a. der Nettoinvestitionen und der Verkaufserlöse gegenüber dem mittleren Basiszinsniveau ergibt sich im pessimistischen Szenario ein um rd. 10 % niedriger prognostizierter Gesamtrückfluss von 100 % der Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) und im optimistischen Szenario ein um rd. 10 % höherer Gesamtrückfluss von 140 % 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 Ansetzung von Auszahlungen kommen. Es besteht das Risiko, dass Auszahlungen und Rückzahlungen an die Anleger geringer werden oder völlig ausbleiben oder dass die Rückzahlungen später erfolgen, als von der KVG prognostiziert wurde und von dem Anleger erwartet wird.	
<b>STEUERLICHE EINKUNFTSART</b>	Einkünfte aus Kapitalvermögen, die derzeit dem besonderen Steuersatz in Höhe von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % (sowie ggf. der Kirchensteuer) unterliegen, sofern der Anleger als natürliche Person in Deutschland unbefristet steuerpflichtig ist und die Beteiligung an dem Investmentfonds im Privatvermögen hält.	
<b>KAPITALVERWALTUNGS-GESELLSCHAFT („KVG“)</b>	DF Deutsche Finance Investment GmbH	

\* Fondswährung: Britische Pfund („GBP“). \*\* Die Daten der Vergangenheit und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertveränderungen.

ANLAGEZIEL

GEPLANTES KOMMANDITKAPITAL\*

BETEILIGUNGSART

MINDESBETRAG DER KOMMANDITEINLAGE

AUSGABEAUFSCHLAG (AGIO)

BEITRITTSPHASE

EINZAHLUNG DER GEZEICHNETEN KOMMANDITEINLAGE

LAUFZEIT

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. 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 m<sup>2</sup> aufweisen.

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.

Es ist beabsichtigt, das Kommanditkapital des Investmentfonds während der Beitrittsphase schrittweise auf plangemäß 100 Mio. Britische Pfund („GBP“) zu erhöhen.

Mittelbare Beteiligung an dem Investmentfonds als Treugeber über die Treuhandkommanditistin. Jederzeitige Möglichkeit des Wechsels in die Stellung eines (Direkt)Kommanditisten nach dem Ende der Beitrittsphase.

10.000 GBP, höhere Beträge müssen durch 1.000 GBP ohne Rest teilbar sein.

Bis zu 5 % der gezeichneten Kommanditeinlage

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

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

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

145 % der Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag/nach Steuern im Vereinigten Königreich (UK),



DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 23 – CLUB DEAL UK LOGISTIK

ECKDATEN

DEUTSCHE FINANCE GROUP		WERBUNG
		Marketinganlage
<b>DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 23</b>		
Dieses Factbook ist eine Marketinganlage, die ausschließlich Werbezwecken dient. Bitte lesen Sie die Verkaufsprospekt und die Basisinformationsblätter, bevor Sie eine endgültige Anlagenscheidung treffen.		
<b>FONDTYP</b>	Geschlossener Publikums-Alt/Alternativer Investmentfonds („AIF“)	
<b>NAME DES ALTERNATIVEN INVESTMENTFONDS</b>	DF Deutsche Finance Investment Fund 23 – Club Deal UK Logistik – GmbH & Co. geschlossene InvG (Investmentfonds)	
<b>ANLAGEOBJEKTE DES INVESTMENTFONDS</b>	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 Prospektzulassung stellt ein erstes Portfolio bestehend aus sechs Anlageobjekten, bereits besetzt. Diese Anlageobjekte liegen in Logistik-Kernarealen des Vereinigten Königreichs in der Nähe von Verkehrssteckpunkten 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. Eine dieser Anlageobjekte befindet sich in Milton Keynes, ca. 80 Kilometer nördlich von London mit exzellenter Anbindung an die Autobahnnetz, das andere Anlageobjekt befindet sich in Chesham mit einem exzellenten Logistikstandort ca. 50 Kilometer nördlich 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 Queen’s Drive Industrial Estate, dem Schreiner-Industriequartier in der Gegend um Nottingham in Mittelengland. Zusätzlich zu diesen bestehenden Anlageobjekten wird der Investmentfonds mittelbar als Co-Investor in weitere gewerblich genutzte Logistikimmobilien investieren, die auf dem Gebiet des Vereinigten Königreichs (United Kingdom) belegen sind und jeweils eine Nutzfläche von mindestens 300 m <sup>2</sup> aufweisen.	
<b>ANLAGEZIEL</b>	Das Anlageziel des Investmentfonds einschließlich der finanziellen Ziele ist der Aufbau eines diversifizierten Portfolios bestehend aus den beschriebenen Anlageobjekten, damit die Anleger im Falle von Auszahlungen (inklusive Kapitalrückzahlung) an den laufenden Ergebnissen aus der Verwertung der Anlageobjekte sowie an den Erträgen aus der Veräußerung der Anlageobjekte anteilig partizipieren.	
<b>GEPLANTES KOMMANDITKAPITAL*</b>	Es ist beabsichtigt, das Kommanditkapital des Investmentfonds während der Betriebsphase schrittweise auf insgesamt 500 Mio. Britische Pfund („GBP“) zu erhöhen.	
<b>BETEILIGUNGSART</b>	Mittelbare Beteiligung an dem Investmentfonds als Treugeber über die Treuhandkommanditisten. In der derzeitigen Möglichkeit des Wechsels in die Stellung eines Direktkommanditisten nach dem Ende der Betriebsphase.	
<b>MINDESTBETRAG DER KOMMANDITEINLAGE</b>	10.000 GBP. Höhere Beträge müssen durch 1.000 GBP ohne Rest teilbar sein.	
<b>AUSGABEAUFCHLAG (AGIO)</b>	Bis zu 5 % der geschätzten Kommanditeinlage	
<b>BEITRITTSPHASE</b>	Bis zum 30.06.2024. Die geschäftstreibende Kommanditistin ist berechtigt, die Betriebsphase bis längstens zum 31.12.2024 zu verlängern.	
<b>EINZAHLUNG DER GEZEICHNETEN KOMMANDITEINLAGE</b>	Der Gesamtbetrag der Kommanditeinlage zzgl. Ausgabeaufschlag ist innerhalb von 14 Tagen nach Zugang des Befragungsrechts des Investmentfonds zu zahlen.	
<b>LAUFZEIT</b>	Prognosezeitraum (Laufzeit) bis zum 31.12.2027 mit Verlängerungsoption, von insgesamt bis zu zwei Jahren. 95 % der Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) muss im Vereinigten Königreich (UK), aber vor Steuern in Deutschland <b>INVEST</b> .	
<b>PROGNOSTIZIERTER GESAMTMITTLRÜCKFLUSS**</b>	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 Gesamtrückfluss von 160 % der Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) jeweils nach Steuern im Vereinigten Königreich (UK), aber vor Steuern in Deutschland <sup>*)</sup> . 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.	
<b>STEUERLICHE EINKUNFTSART</b>	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.	
<b>KAPITALVERWALTUNGS-GESELLSCHAFT („KVG“)</b>	DF Deutsche Finance Investment GmbH	

\* Fondswährung: Britische Pfund („GBP“).  
\*\* Die Daten der Vergangenheit und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

aber vor Steuern in Deutschland) **PROGNOSE**

**PROGNOSTIZIERTER GESAMTMITTLRÜCKFLUSS\*\***

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.\*\* 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

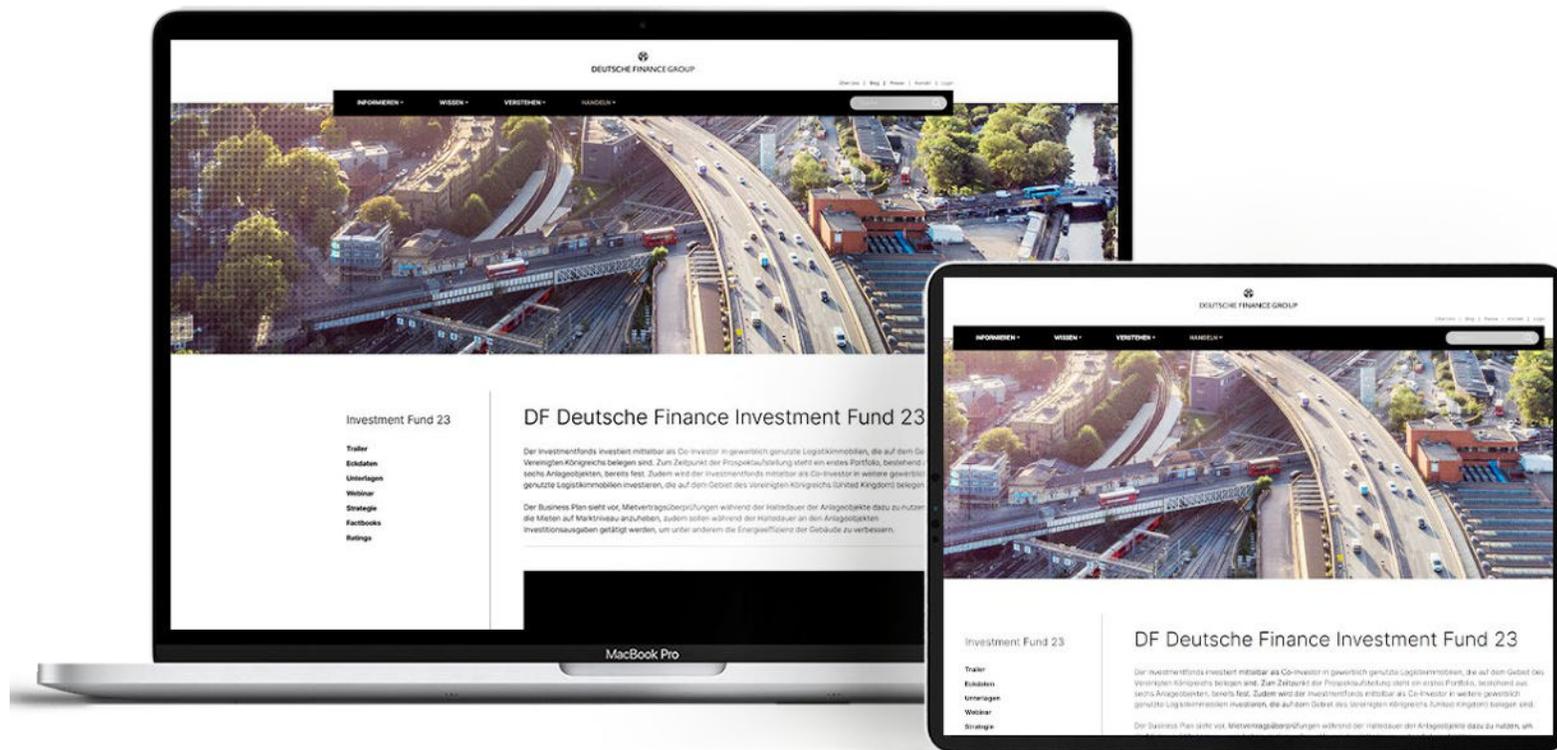
\* Fondswährung: Britische Pfund („GBP“).  
\*\* Die Daten der Vergangenheit und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.



DEUTSCHE FINANCE GROUP

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 23 – CLUB DEAL UK LOGISTIK

 **ECKDATEN**



**PRODUKTWEBSEITE:**

[www.deutsche-finance.de/if23](http://www.deutsche-finance.de/if23)



- Information/Übersicht
- Download Unterlagen
- Weiterleitung zum Webinar





# Risikohinweis

Eine Beteiligung am Investment Fund 23 ist neben den im Rahmen dieses Webinars aufgezeigten Renditechancen auch mit Risiken verbunden. Für die Anlageentscheidung des Anlegers sollten daher alle in Betracht kommenden Risiken einbezogen werden, die an dieser Stelle nicht vollständig und abschließend erläutert werden können, sondern im Folgenden auszugsweise dargestellt werden. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt des Investment Fund 23 Kapitel 8 “Risiken” zu entnehmen.



# Risiken der Beteiligung (Auszug I)

## **SOG. BLIND-POOL-RISIKO**

Die der Beteiligung zugrunde liegenden Investitionen in Anlageobjekte stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht vollständig fest. Neben dem bereits feststehenden Portfolio an Anlageobjekten, in die der Investmentfonds investieren wird, soll der Investmentfonds als Co-Investor in weitere Anlageobjekte investieren, welche die in den Anlagebedingungen festgelegten Investitionskriterien erfüllen. Das Beteiligungsangebot stellt somit überwiegend ein sogenanntes Blind-Pool-Konzept dar. Das Risiko dieses sogenannten Blind-Pool-Konzepts besteht darin, dass zu dem Zeitpunkt, in dem das Investitionskapital zur Verfügung steht, möglicherweise keine attraktiven Angebote an Anlageobjekten vorhanden sind und deshalb das Kapital erst zu einem späteren Zeitpunkt oder gar nicht investiert werden kann.

## **MEHRSTÖCKIGE BETEILIGUNGSSTRUKTUR**

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 Werthaltigkeit 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.



# Risiken der Beteiligung (Auszug II)

## **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 Investmentvermögen 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.



DEUTSCHE FINANCE GROUP

# BILDQUELLEN

Coverfolie: iStock\_1353883760@Marcus Lindstrom, Folie 3: ©DEUTSCHE FINANCE GROUP, Folie 4: iStock\_1349338605@gorodenkoff, Folie 10: iStock\_1450311381@ollo, Folie 14: ©DEUTSCHE FINANCE GROUP, Folie 17: iStock\_1351437617@halbergman, Folie 18: ©DEUTSCHE FINANCE GROUP, Folie 21: iStock\_1484852942@alvarez, Folie 23: iStock\_504482874@stockvisual, Folie 24/37: gettyimages\_1345583662@blue sky in my pocket, Folie 25: iStock\_1353883760@Marcus Lindstrom, Folie 26: freepik\_infographic-template-design\_977084 UnitedKindomMap1@katemangostar, Folien 27-34: ©DEUTSCHE FINANCE GROUP.

Stand: August 2023