

## Zweck

Dieses Informationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über dieses Anlageprodukt zur Verfügung. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen dabei zu helfen, die Art, das Risiko, die Kosten sowie die möglichen Gewinne und Verluste dieses Produkts zu verstehen, und Ihnen dabei zu helfen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

## Produkt

**Name des Produkts:** DF Deutsche Finance Investment Fund 23 – Club Deal UK Logistik – GmbH & Co. geschlossene InvKG (im Folgenden „**Investmentfonds**“ genannt).

**Kennzeichnung des Produkts:** inländischer geschlossener Publikums-AIF (Alternativer Investmentfonds) nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB)

**Name des PRIIP-Herstellers:** DF Deutsche Finance Investment GmbH, Leopoldstraße 156, 80804 München, (im Folgenden auch „**KVG**“ genannt)  
Internet: [www.deutsche-finance.de/investment](http://www.deutsche-finance.de/investment)

Weitere Informationen erhalten Sie telefonisch unter +49 (0) 89 / 6495 63 - 0

Der Investmentfonds wird von der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft DF Deutsche Finance Investment GmbH verwaltet, die zur Deutsche Finance Group gehört.

**Aufsichtsbehörde:** Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) ist für die Aufsicht der DF Deutsche Finance Investment GmbH in Bezug auf dieses Basisinformationsblatt zuständig.

Dieses PRIIP ist in der Bundesrepublik Deutschland zugelassen.

Die DF Deutsche Finance Investment GmbH ist in der Bundesrepublik Deutschland zugelassen und wird durch die BaFin reguliert.

**Erstellungsdatum:** 20.06.2023

**Sie sind im Begriff, ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann.**

## Um welche Art von Produkt handelt es sich?

### Art

Bei dem Investmentfonds handelt es sich um einen inländischen geschlossenen Alternativen Investmentfonds (AIF) in der Rechtsform einer Investmentkommanditgesellschaft nach deutschem Recht.

### Laufzeit

Die Laufzeit des Investmentfonds ist bis zum 31.12.2027 befristet. Die Laufzeit kann bei entsprechend ungünstiger Marktlage, die eine im wirtschaftlichen Interesse der Anleger (nachfolgend auch „**Kleinanleger**“ genannt) liegende Liquidation erschwert, mit einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen durch Gesellschafterbeschluss insgesamt um bis zu zwei Jahre verlängert werden. Der Investmentfonds wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert).

Der Anleger hat kein Recht, seine Beteiligung zurückzugeben oder ordentlich zu kündigen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt. Der Anleger kann nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags aus wichtigem Grund aus dem Investmentfonds ausgeschlossen werden (§ 19 Gesellschaftsvertrag) oder aus dem Investmentfonds ausscheiden (§ 20 Gesellschaftsvertrag).

Darüber hinaus ist die KVG nicht berechtigt, den Investmentfonds einseitig zu kündigen. Es bestehen keine Umstände, unter denen der Investmentfonds automatisch gekündigt werden kann.

### Ziele

#### Anlagestrategie des Investmentfonds

Ziel des Investmentfonds ist, durch die mittelbare Investition in Logistikimmobilien Auszahlungen (inklusive Kapitalrückzahlung) aus den laufenden Ergebnissen aus der Vermietung sowie aus den Erlösen aus der Veräußerung der Logistikimmobilien an die Anleger vorzunehmen. Der Investmentfonds investiert nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 KAGB.

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 Erstellungsdatum des Basisinformationsblatts steht ein erstes Portfolio bestehend aus folgenden Anlageobjekten, in welches der Investmentfonds investieren wird, bereits fest: (1) London: 8 Willen Field Road, Park Royal, eine 1997 errichtete Logistikimmobilie mit einer vermietbaren Nutzfläche von rd. 3.250 m<sup>2</sup>, (2) Manchester: Centrepoint Manchester, Marshall Stevens Way, Trafford Park; das Anlageobjekt besteht aus drei Gebäuden, die Anfang der 1990er Jahre errichtet wurden und über eine vermietbare Nutzfläche von insgesamt rd. 11.320 m<sup>2</sup> verfügen. (3) Chelmsford: Boreham Interchange; das Anlageobjekt besteht aus vier Gebäuden, die Mitte bis Ende der 1990er Jahre errichtet wurden und über eine vermietbare Nutzfläche von insgesamt rd. 23.670 m<sup>2</sup> verfügen. (4) Enfield: 3 Solar Way, Innova Park, eine in den 1990er Jahren errichtete Logistikimmobilie mit einer vermietbaren Nutzfläche von rd. 2.000 m<sup>2</sup>, (5) Milton Keynes: Brinklow 90, Standing Way, eine 1995 errichtete Logistikimmobilie mit einer vermietbaren Nutzfläche von rd. 7.500 m<sup>2</sup> und (6) Nottingham: Queens Drive Industrial Estate, 1/3 Longwall Avenue & 1/8 Linkmel Close, das Anlageobjekt besteht aus vier Gebäuden, die Ende der 1980er Jahre errichtet wurden und über eine vermietbare Nutzfläche von insgesamt rd. 6.850 m<sup>2</sup> verfügen.

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 belegen sind und jeweils eine Nutzfläche von mindestens 300 m<sup>2</sup> aufweisen. Zum Erstellungsdatum des Basisinformationsblatts steht somit überwiegend noch nicht abschließend fest, in welche konkreten Anlageobjekte der Investmentfonds noch investieren wird. Die Anlageentscheidungen werden auf Basis der in den Anlagebedingungen festgelegten Investitionskriterien durch die KVG, die den Investmentfonds aktiv verwaltet, getroffen. Der Investmentfonds darf daneben Bankguthaben halten, Geldmarktinstrumente erwerben und Darlehen gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 8 KAGB gewähren.

Der Investmentfonds muss spätestens nach Abschluss der Investitionsphase, d.h. 24 Monate nach Beginn des Vertriebs sowie während des anschließenden Reinvestitionszeitraums bis zum Ende der Laufzeit des Investmentfonds in Einklang mit den in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrenzen investiert sein.

### Angaben zur Finanzierung

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

Für den Investmentfonds werden durch die KVG lediglich die von den Anlegern geleisteten Kapitaleinlagen in die Anlageobjekte investiert. Die KVG plant darüber hinaus nicht, durch den Investmentfonds langfristig Fremdkapital zu Investitionszwecken aufzunehmen. Es ist jedoch möglich, in Zusammenhang mit Kapitalzusagen bzw. Kapitalabrufen durch in der Investitionsstruktur beteiligte Gesellschaften kurzfristig zum Zweck der Zwischenfinanzierung und unter Berücksichtigung der in den Anlagebedingungen des Investmentfonds festgelegten Grenzen Fremdkapital aufzunehmen. Eine Fremdfinanzierung soll jedoch jeweils durch die Anlageobjekte unmittelbar haltende Objektgesellschaft aufgenommen werden.

### Wesentliche Merkmale der Investition

Anleger beteiligen sich an dem Investmentfonds, einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft, mittelbar als Treugeber über die DF Deutsche Finance Trust GmbH („Treuhänderkommanditistin“). Aus dieser unternehmerischen Beteiligung erwachsen Rechte (insb. auf Ergebnisbeteiligung und Auszahlung von Entnahmen, eines Auseinsetzungs Guthabens und eines Liquidationserlöses, Informations-, Kontroll- und Mitspracherechte wie z. B. bei Änderungen der Anlagebedingungen) und Pflichten (insb. Einzahlung der Einlage, Haftung). Anleger können nach dem Ende der Beitrittsphase als Treugeber in die Stellung eines Direktkommanditisten wechseln.

Der Investmentfonds wird in der Währung GBP aufgelegt. Die Mindestkommanditeinlage eines Anlegers beträgt 10.000 GBP zzgl. bis zu 5 % Ausgabeaufschlag („**Ausgabepreis**“), höhere Anlagebeträge müssen durch 1.000 GBP ohne Rest teilbar sein.

Verfügbare Liquidität des Investmentfonds, bestehend aus laufenden Erträgen, Veräußerungsgewinnen und Kapitalrückzahlungen, die von der KVG nicht für Reinvestitionen nach Maßgabe der Anlagebedingungen verwendet werden bzw. vorgesehen sind, soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der KVG als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte bzw. zur Substanzerhaltung bei dem Investmentfonds benötigt wird. Auszahlungen an die Anleger sind während der Laufzeit des Investmentfonds nicht vorgesehen, sondern sollen nach dem Ende der Laufzeit im Rahmen der Liquidation des Investmentfonds an die Anleger erfolgen. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

### Kleinanleger-Zielgruppe

Kleinanleger sollten über grundlegende Kenntnisse bezüglich des angebotenen Alternativen Investmentfonds und der damit einhergehenden Rechte und Pflichten und bereits über Erfahrungen im Bereich von Finanzanlagen und eine grundlegende Risikobereitschaft verfügen sowie bereit sein, eine mittelfristige Kapitalbindung einzugehen. Das Anlageziel der Kleinanleger sollte vor dem Hintergrund ihrer Vermögensverhältnisse eine mittelfristige unternehmerische Beteiligung als mittelbarer Gesellschafter an einem geschlossenen Alternativen Investmentfonds zum Zweck der Vermögensbildung und -optimierung sein, der in ein diversifiziertes Portfolio aus im Vereinigten Königreich belegenen Logistikimmobilien mit jeweiligem Wertsteigerungspotenzial und entsprechenden Rückflüssen an die Privatanleger investiert. Dabei müssen die Kleinanleger berücksichtigen, dass die Rückflüsse auf das eingesetzte Kapital hinsichtlich der Höhe des Betrags und des Zeitpunkts nicht zugesichert werden können. Kleinanleger sollten insoweit nicht auf Einkünfte aus der Beteiligung angewiesen sein und die Rückzahlung des Anlagebetrags in einer Summe zu einem bestimmten Zeitpunkt erwarten. Die Kleinanleger müssen bereit und wirtschaftlich in der Lage sein, den Totalverlust der geleisteten Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag ohne wesentliche Folgen für ihre wirtschaftliche Situation hinnehmen zu können.

### Weitere Informationen

Verwahrstelle des Investmentfonds ist die CACEIS Bank S.A., Germany Branch.

Der Anleger kann den Verkaufsprospekt (nebst Anlagebedingungen, Gesellschafts- und Treuhandvertrag) sowie etwaige Aktualisierungen und Nachträge hierzu, das vorliegende Basisinformationsblatt und den letzten Jahresbericht des Investmentfonds in deutscher Sprache kostenlos bei der DF Deutsche Finance Investment GmbH, Leopoldstraße 156, 80804 München anfordern. Zusätzlich können diese Unterlagen auch im Internet unter [www.deutsche-finance.de/investment](http://www.deutsche-finance.de/investment) heruntergeladen werden. Dort sind auch weitere praktische Informationen, insbesondere der aktuelle Anteilpreis, verfügbar.

## Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen?

### Risikoindikator

Der Gesamtrisikoindikator hilft Ihnen, das mit diesem Produkt verbundene Risiko im Vergleich zu anderen Produkten einzuschätzen. Er zeigt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass Sie bei diesem Produkt Geld verlieren, weil sich die Märkte in einer bestimmten Weise entwickeln oder wir nicht in der Lage sind, Sie auszubezahlen.

Wir haben dieses Produkt auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 6 eingestuft, wobei 6 der zweithöchsten Risikoklasse entspricht. Das Risiko potenzieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als hoch eingestuft. Bei ungünstigen Marktbedingungen ist sehr wahrscheinlich, dass die Fähigkeit des Investmentfonds beeinträchtigt wird, Sie auszuzahlen.

Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, sodass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren könnten.

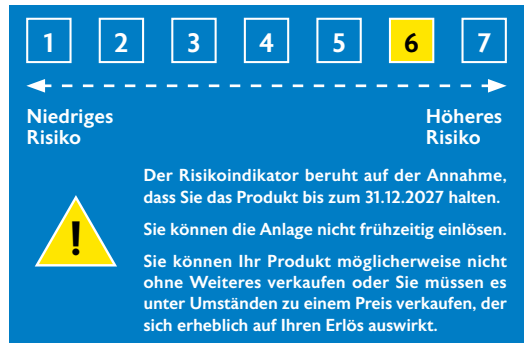
Risiken der wiederauflebenden Haftung des Anlegers, der Haftung des Anlegers aus einer Fremdfinanzierung der Beteiligung und aus Steuernachzahlungen können über die Beteiligung (Kommanditeinlage inkl. Ausgabeaufschlag) hinaus zu Vermögensverlusten des Anlegers bis hin zu einer Privatinsolvenz des Anlegers als maximales Risiko führen.

Der Anleger sollte bei seiner Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbeziehen. Diese können an dieser Stelle nicht vollständig und abschließend erläutert werden. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt, Kapitel 8 „Risiken“ zu entnehmen.

### Performance-Szenarien

Was Sie bei diesem Produkt am Ende herausbekommen, hängt von der künftigen Marktentwicklung ab. Die künftige Marktentwicklung ist ungewiss und lässt sich nicht mit Bestimmtheit vorhersagen.

Die dargestellten Szenarien beruhen auf bestimmten Annahmen. Die Märkte könnten sich künftig völlig anders entwickeln.



Empfohlene Haltedauer: Anlagebeispiel:	31.12.2027 10.000 GBP (*)	Wenn Sie nach dem 31.12.2027 aus dem Investmentfonds aussteigen
* ohne Ausgabeaufschlag		
<b>Szenarien</b>		
<b>Minimum</b>	<b>Es gibt keine garantierte Mindestrendite. Sie können Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren.</b>	
<b>Stressszenario</b>	<b>Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen können</b>	8.400 GBP Jährliche Durchschnittsrendite - 3,80 %
<b>Pessimistisches Szenario</b>	<b>Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten</b>	13.000 GBP Jährliche Durchschnittsrendite 6,00 %
<b>Mittleres Szenario</b>	<b>Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten</b>	14.500 GBP Jährliche Durchschnittsrendite 8,61 %
<b>Optimistisches Szenario</b>	<b>Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten</b>	16.000 GBP Jährliche Durchschnittsrendite 11,01 %

In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produkts selbst enthalten, jedoch unter Umständen nicht alle Kosten, die Sie an ihren Berater oder Ihre Vertriebsstelle zahlen müssen, sowie die Kosten Ihres Beraters oder Ihrer Vertriebsstelle. Unberücksichtigt ist auch Ihre persönliche steuerliche Situation, die sich ebenfalls auf den am Ende erzielten Betrag auswirken kann. Das Stressszenario zeigt, was Sie unter extremen Marktbedingungen zurückbekommen könnten.

Durch Veränderungen u.a. der Nettomieteinnahmen und der Verkaufsfaktoren wurde im Stressszenario ein um rd. 42 % niedrigerer, im pessimistischen Szenario ein um rd. 10 % niedrigerer und im optimistischen Szenario ein um rd. 10 % höherer Gesamtrückfluss gegenüber dem mittleren Szenario unterstellt.

Dieses Produkt kann nicht eingelöst werden. Wenn Sie früher als zum Ende der empfohlenen Haltedauer aussteigen, können zusätzliche Kosten anfallen.

## Was geschieht, wenn die DF Deutsche Finance Investment GmbH nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Der Ausfall der DF Deutsche Finance Investment GmbH hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Auszahlungen an den Kleinanleger. Der Kleinanleger kann aufgrund des Ausfalls der DF Deutsche Finance Investment Fund 23 – Club Deal UK Logistik – GmbH & Co. geschlossene InvKG einen finanziellen Verlust erleiden. Dieser Verlust ist nicht durch ein Entschädigungs- oder Sicherungssystem für Anleger gedeckt.

## Welche Kosten entstehen?

Die Person, die Ihnen dieses Produkt verkauft oder Sie dazu berät, kann Ihnen weitere Kosten berechnen. Sollte dies der Fall sein, teilt diese Person Ihnen diese Kosten mit und legt dar, wie sich diese Kosten auf Ihre Anlage auswirken werden.

### Kosten im Zeitverlauf

In den Tabellen werden Beträge dargestellt, die zur Deckung verschiedener Kostenarten von Ihrer Anlage entnommen werden. Diese Beträge hängen davon ab, wie viel Sie anlegen, wie lange Sie das Produkt halten und wie gut sich das Produkt entwickelt. Die hier dargestellten Beträge veranschaulichen einen beispielhaften Anlagebetrag für den Anlagezeitraum bis zum Ende der empfohlenen Haltedauer.

Wir haben folgende Annahme zugrunde gelegt:

- Für die empfohlene Haltedauer bis zum 31.12.2027 haben wir angenommen, dass sich das Produkt wie im mittleren Szenario dargestellt entwickelt.
- 10.000 Britische Pfund (GBP) werden angelegt.

	Wenn Sie nach dem 31.12.2027 aus dem Investmentfonds aussteigen.
<b>Kosten insgesamt</b>	<b>3.806 GBP</b>
<b>Jährliche Auswirkungen der Kosten *</b>	<b>10,13 % pro Jahr</b>

\* Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. Wenn Sie zum Ende der empfohlenen Haltedauer aussteigen, wird Ihre durchschnittliche Rendite pro Jahr voraussichtlich 18,74 % vor Kosten und 8,61 % nach Kosten betragen.

### Zusammensetzung der Kosten

		Wenn Sie nach dem 31.12.2027 aus dem Investmentfonds aussteigen.
<b>Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg</b>		
<b>Einstiegskosten</b>	Initialkosten i.H.v. 16,38 % des Ausgabepreises (Anlagebetrag zzgl. bis zu 5 % Ausgabeaufschlag). Darin enthalten sind Vertriebskosten in Höhe von 11,90 % bezogen auf den Anlagebetrag zzgl. Ausgabeaufschlag. Dies ist der Höchstbetrag, der Ihnen berechnet wird.	1.720 GBP
<b>Ausstiegskosten</b>	Unter Ausstiegskosten wird in der nächsten Spalte „Nicht zutreffend“ angegeben, da sie nicht anfallen, wenn Sie das Produkt bis zum Ende der empfohlenen Haltedauer halten.	Nicht zutreffend
<b>Laufende Kosten pro Jahr</b>		
<b>Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- und Betriebskosten</b>	rd. 3,73 % des Werts Ihrer Anlage pro Jahr (u. a. Vergütung der KVG, der Verwahrstelle, der Treuhandkommanditistin, sonstige Kosten). Bei den hier ausgewiesenen laufenden Kosten handelt es sich um eine Kostenschätzung.	378 GBP
<b>Transaktionskosten</b>	rd. 0,84 % des Werts Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung der Kosten, die anfallen, wenn wir die zugrundeliegenden Anlagen für das Produkt kaufen oder verkaufen. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie viel wir kaufen und verkaufen.	86 GBP
<b>Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen</b>		
<b>Erfolgsgebühren</b>	bis zu 15 % des Betrages der absolut positiven Anteilswertentwicklung in der Abrechnungsperiode, jedoch höchstens bis zu 10 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Investmentfonds. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie gut sich Ihre Anlage entwickelt. Die Schätzung der Kosten erfolgt auf Basis des mittleren Performance-Szenarios.	0 GBP

## Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?

Die Laufzeit des Investmentfonds ist nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages bis zum 31.12.2027 befristet (Mindesthaltedauer). Der Anleger hat kein Recht, seine Beteiligung an dem Investmentfonds vor Ende der Laufzeit des Investmentfonds bzw. der Mindesthaltedauer zurückzugeben oder ordentlich zu kündigen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt.

## Wie kann ich mich beschweren?

Bei Streitigkeiten, die das Rechtsverhältnis zur KVG, zum Investmentfonds und/oder der Treuhandkommanditistin sowie alle mit der Verwaltung der Beteiligung im Zusammenhang stehenden Sachverhalte betreffen, steht dem Anleger ein außergerichtliches Schlichtungsverfahren, eingerichtet bei der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V., zur Verfügung. Die Beschwerde ist schriftlich unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und Beifügung von Kopien der zum Verständnis der Beschwerde notwendigen Unterlagen bei der Schlichtungsstelle einzureichen. Die Adresse lautet: Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V., Postfach 61 02 69, 10924 Berlin, Telefon: 030 / 257 616 90, Telefax: 030 / 257 616 91, E-Mail: info@ombudsstelle.com, www.ombudsstelle.com

## Sonstige zweckdienliche Angaben

Über den Investmentfonds sind noch keine ausreichenden Daten vorhanden, um den Kleinanlegern nützliche Angaben über die frühere Wertentwicklung zu machen.

Dem Anleger werden die gesetzlich vorgeschriebenen Verkaufsunterlagen in deutscher Sprache, bestehend aus dem Verkaufsprospekt (einschließlich etwaiger Aktualisierungen und Nachträge), dem vorliegenden Basisinformationsblatt und dem letzten Jahresbericht des Investmentfonds im Internet unter [www.deutsche-finance.de/investment](http://www.deutsche-finance.de/investment) zur Verfügung gestellt. Die vorgenannten Verkaufsunterlagen können von dem Anleger auch kostenlos bei der DF Deutsche Finance Investment GmbH, Leopoldstraße 156, 80804 München, angefordert werden.