



DEUTSCHE FINANCE GROUP



2020

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 16  
– CLUB DEAL CHICAGO –  
GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG

GESCHÄFTSBERICHT

31.12.2020

# INHALT

## **3**

Einleitung

## **4**

DEUTSCHE FINANCE GROUP

## **5**

Entwicklung im Privatanlegergeschäft

## **6**

Investitionsländer der  
institutionellen Investmentstrategien

**Jahresbericht**

**DF Deutsche Finance Investment Fund 16**

**– Club Deal Chicago – GmbH & Co. geschlossene InvKG**

## **10**

Lagebericht

## **20**

Bilanz zum 31.12.2020

## **21**

Gewinn- und Verlustrechnung

## **22**

Anhang 2020

## **27**

Vermerk des Abschlussprüfers

## **31**

Bilanzeid





# DEUTSCHE FINANCE GROUP

**Sehr geehrte Damen und Herren,**

die DEUTSCHE FINANCE GROUP ist eine internationale Investmentgesellschaft und bietet Investoren Zugang zu institutionellen Märkten und exklusiven Investments in den Bereichen Private Equity Real Estate, Immobilien und Infrastruktur. Im Geschäftsjahr 2020 hat die DEUTSCHE FINANCE GROUP insgesamt 1,24 Milliarden Euro Eigenkapital platziert. Die Assets under Management der DEUTSCHE FINANCE GROUP konnten somit weiter signifikant gesteigert werden und betragen zum 31.12.2020 rund 7,7 Milliarden Euro.

Das letzte Jahr war für viele klassische Investmentportfolios eine Herausforderung. Während bei einigen Immobilienarten durch die Pandemie vorübergehende Wertberichtigungen vorgenommen werden mussten, entwickelten sich andere als die neuen Investmentstrategien der Zukunft. Das Thema Lage stand in 2020 grundsätzlich bei jeder Due Diligence absolut im Vordergrund – je besser die Lage, desto wertbeständiger die Immobilie! Auf dieser Basis haben wir in 2020 sehr fokussiert renditestarke USA Prime-Investments in Bestlage mit einem Volumen von über 2 Mrd. USD für unsere Investoren akquiriert und über Mandate und institutionelle Club-Deals erfolgreich platziert.

Die Nachfrage unserer institutionellen Investoren an USA-Investments ist nach wie vor sehr hoch. Nicht zuletzt, weil die USA als größte und dynamischste Volkswirtschaft der Welt, den bedeutendsten, transparentesten und professionellsten Immobilienmarkt repräsentieren und darüber hinaus auch über eine ausgesprochen eigentümergefreundliche Gesetzgebung verfügen. Das ist für viele internationale Investoren immer noch von großer Bedeutung. Gefragt sind aktuell bei Investoren jedoch auch in den USA eher Prime-Investments in hervorragender Lage mit Wertsteigerungspotenzial. In 2020 investierte die DEUTSCHE FINANCE GROUP daher gemeinsam mit finanzstarken institutionellen Investoren und Privatanlegern unter Anderem in den bekannten Office Tower „BIG RED“ in Chicago sowie in die weltbekannte „Transamerica Pyramid“ in San Francisco.

Aktuell und mit Sicherheit auch im Hinblick auf COVID-19 zeichnen sich derzeit neue Immobilienarten ab, die künftig besonders im Fokus von institutionellen Investoren stehen werden. Dazu zählen auch Lab-Offices, also Labor- und Verwaltungsflächen, die aufgrund der weltweit steigenden Forschungsaktivitäten für Impfstoffe und Arzneimittel derzeit eine besonders hohe Nachfrage erfahren. Bereits 2019 haben wir als DEUTSCHE FINANCE GROUP mit der Entwicklung institutioneller Club-Deals in der amerikanischen Wissensmetropole Boston begonnen und frühzeitig den sich abzeichnenden Trend erkannt. Für 2021 plant die DEUTSCHE FINANCE GROUP weitere Investitionen in dem Bereich Lab-Offices in den USA und konzipiert derzeit neue institutionelle Club-Deals, bei denen auch Privatanleger investieren können. Zudem werden derzeit weitere Investmentstrategien konzipiert, die gerade von der aktuellen Entwicklung und den anstehenden Trends in den Immobilienmärkten besonders profitieren.

Immobilien sind nicht nur in Zeiten niedriger Zinsen eine attraktive Kapitalanlage. Als eigene Anlageklasse mit interessantem Rendite-Risiko-Verhältnis sind Immobilien vergleichsweise unabhängiger von den Entwicklungen der Kapitalmärkte und weisen bei langfristiger Betrachtung relativ geringe Wert- und Ertragsschwankungen auf. Durch innovative Finanzstrategien und fokussierte Asset Management-Beratung bietet die DEUTSCHE FINANCE GROUP privaten, professionellen und institutionellen Investoren einen exklusiven Zugang zu internationalen Märkten und deren Investment-Opportunitäten. Mit der DEUTSCHE FINANCE GROUP investieren Anleger in internationale Marktchancen – dort wo sie entstehen!

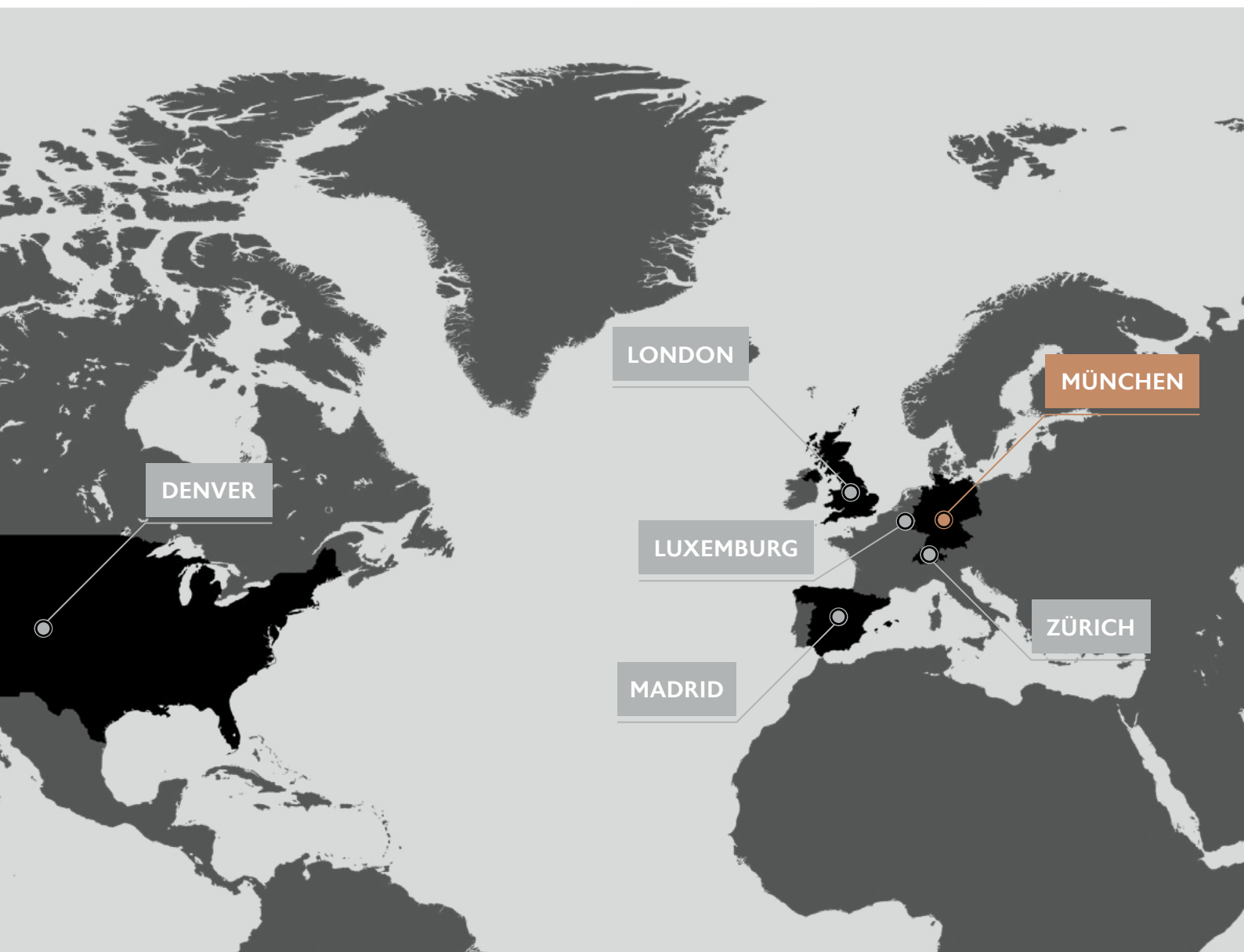
Wir bedanken uns bei Ihnen für das uns entgegengebrachte Vertrauen im Geschäftsjahr 2020  
und verbleiben mit freundlichen Grüßen

DF Deutsche Finance Investment GmbH, 08. Juni 2021

**Stefanie Watzl, Geschäftsführer**  
DF Deutsche Finance  
Investment GmbH

**Christoph Falk, Geschäftsführer**  
DF Deutsche Finance  
Investment GmbH

# DEUTSCHE FINANCE GROUP



Die DEUTSCHE FINANCE GROUP mit Sitz in München und Präsenzen in London, Zürich, Luxemburg, Madrid und Denver ist als internationale Investmentgesellschaft in den Geschäftsbereichen Asset Management, Fund Management, Strategieberatung, Anlageberatung und Anlegerverwaltung tätig und spezialisiert auf institutionelle Private Market Investments in den Assetklassen Private Equity Real Estate, Immobilien und Infrastruktur. Der Fokus liegt dabei auf Investments mit Wertsteigerungspotential und attraktiven Renditen sowie der Risikominimierung des Gesamtportfolios durch Diversifikation. Dies wird durch Investitionen in verschiedenen Ländern, Regionen, Sektoren und Investmentstilen in Kombination mit unterschiedlichen Investitionszeitpunkten erreicht. Durch innovative Investmentstrategien und fokussierte Asset

Management-Beratung bietet die DEUTSCHE FINANCE GROUP privaten, professionellen und institutionellen Investoren über ihr einzigartiges, weltweites Netzwerk exklusiven Zugang zu internationalen Märkten und deren Investment-Opportunitäten in den Assetklassen Immobilien und Infrastruktur, die dem breiten Markt nicht zur Verfügung stehen.

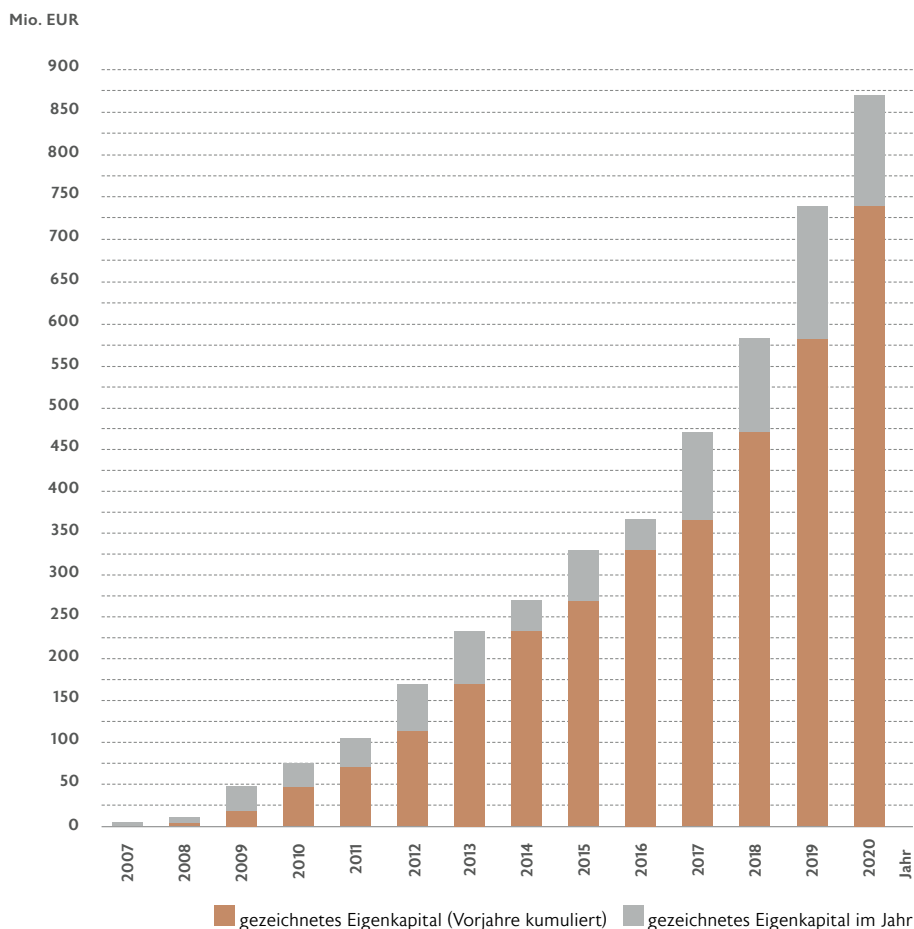
Mit über 15 Jahren Erfahrung investiert die DEUTSCHE FINANCE GROUP in ein breites Spektrum an verschiedenen Ländern, Regionen, Sektoren und Investmentstilen, kombiniert mit unterschiedlichen Investitionszeitpunkten und Laufzeiten, und verwaltet über ihre institutionellen Investitionsstrategien ein Portfolio mit weltweiten Immobilien-, Private Equity Real Estate- und Infrastrukturinvestments.

## ENTWICKLUNG IM PRIVATANLEGERGESCHÄFT

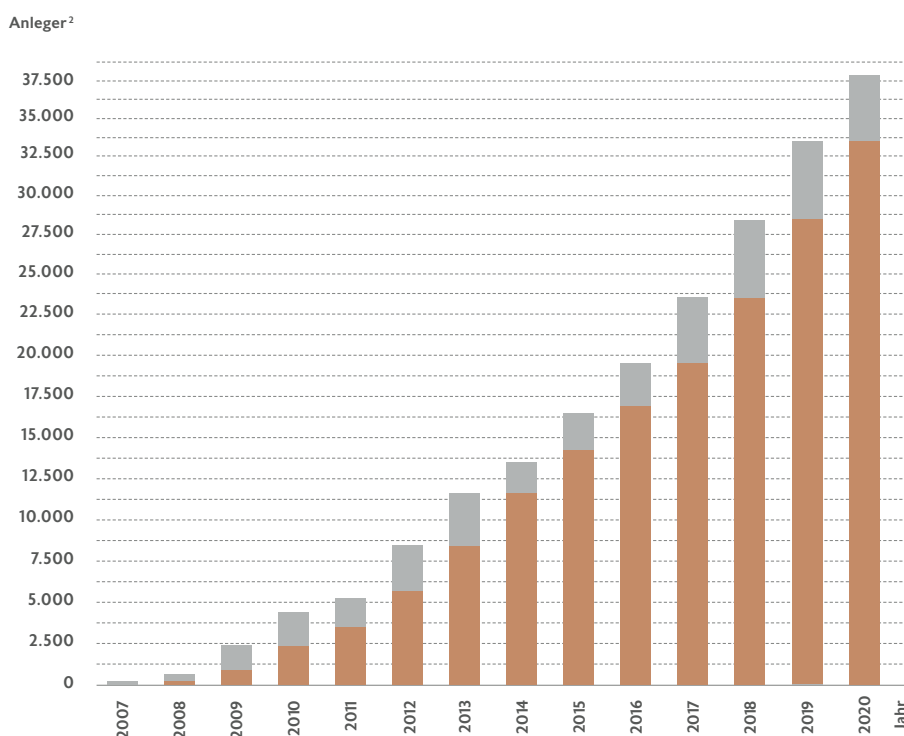
Die Strategie der DEUTSCHE FINANCE GROUP besteht darin, alle wesentlichen Geschäftsbereiche wie Produktkonzeption, Portfoliomanagement, Risikomanagement, Vertriebskoordination und Anlegerverwaltung in einem Konzern zu vereinen. Diese „all-in-one“ Strategie schafft die Basis für Kompetenz, schnelle strategische Entscheidungen und notwendige Anpassungen an Marktveränderungen. Durch diese fokussierte Unternehmensstrategie konnte die DEUTSCHE FINANCE GROUP auch im Geschäftsjahr 2020 die Assets under Management kontinuierlich steigern.

Im Jahr 2020 befanden sich 3 alternative Investmentfonds (AIF) für Privatanleger in der Platzierung. Der Investment Fund 13 investiert breit diversifiziert in die Assetklassen Infrastruktur und Immobilien. Die Laufzeit beträgt 15 Jahre und Privatanleger können zwischen zwei Anteilklassen wählen (Einmalzahler oder Ratenzahler). Der Investment Fund 14 wurde mit einer Laufzeit von 7 Jahren aufgelegt. Die Strategie des Investmentfonds besteht im Aufbau und der Verwaltung eines diversifizierten Portfolios von institutionellen Investmentstrategien der Assetklassen Private Equity Real Estate und Immobilien. Darüber hinaus initiierte die Deutsche Finance mit dem Investment Fund 16 den zweiten Club Deal Fund, mit einer Laufzeit von rund 8 Jahren, der in das Prime-Investment BIG RED, einen Büroturm mit 45 Stockwerken in bester Lage des Finanzdistrikts von Chicago, USA, investiert. Somit hat das mehrfach ausgezeichnete Asset-Management Team der DEUTSCHE FINANCE GROUP zum 31.12.2020 im Privatanlegergeschäft insgesamt 18<sup>1</sup> Fonds mit über 870 Mio. EUR Eigenkapital und über 38.000 Privatanlegern<sup>2</sup> konzipiert.

### Gezeichnetes Eigenkapital im Privatanlegergeschäft



### Anzahl der Privatanleger



<sup>1</sup> Davon erfolgte bei zwei Fondsgesellschaften die Gründung bereits in 2020, die Platzierungsphase beginnt jedoch erst in 2021. Bei einer Fondsgesellschaft wurde die Liquidationsphase in 2020 beendet.

<sup>2</sup> Anzahl an Beteiligungen von Anlegern.

# DEUTSCHE FINANCE GROUP

BRASILIEN

CHILE

DOMINIKANISCHE  
REPUBLIK

KANADA

KOLUMBIEN

MEXIKO

PANAMA

PERU

PUERTO RICO

USA



19 Investment Strategien<sup>1</sup>

15 Mandate – Institutionelle Investoren

In 47 Ländern investiert<sup>2</sup>

Mehr als 38.000 Anleger<sup>3</sup>

19 internationale Auszeichnungen

7,7 Mrd. EUR verwaltetes Vermögen<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Stand: 31.12.2020/inklusive Investment Funds, sonst. Investmentstrategien und Fonds Advisory.

<sup>2</sup> Auf Basis der von den Managern der institutionellen Investmentstrategien als Investitionsländer gemeldeten Informationen zum Stand 30.09.2020.

<sup>3</sup> Anzahl an Beteiligungen von Anlegern.

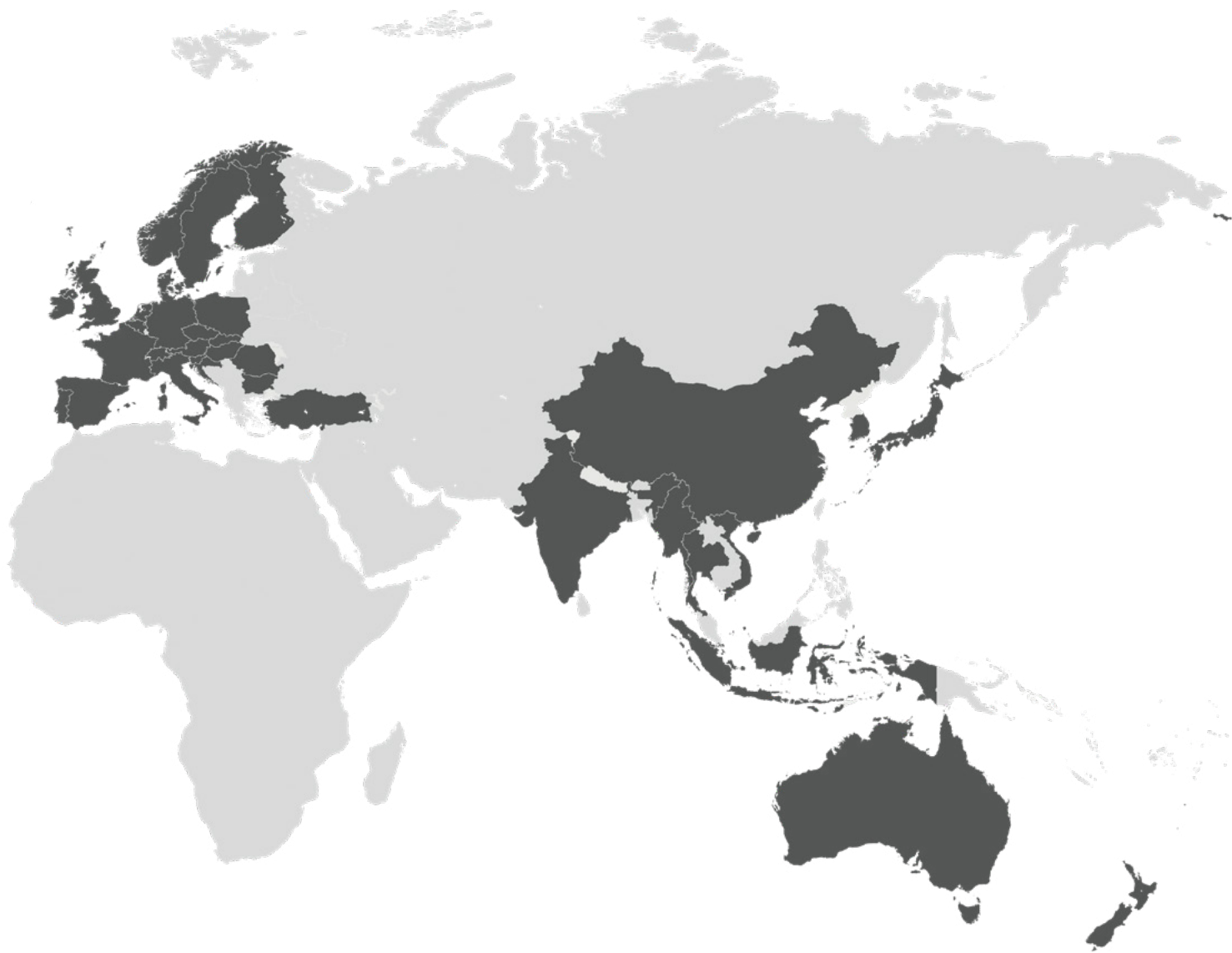
<sup>4</sup> Stand: 31.12.2020 (veröffentlicht am 14.01.2021).

BELGIEN  
BULGARIEN  
DÄNEMARK  
DEUTSCHLAND  
FINNLAND  
FRANKREICH

GROSSBRITANNIEN  
ITALIEN  
IRLAND  
KROATIEN  
NIEDERLANDE  
NORWEGEN

ÖSTERREICH  
POLEN  
PORTUGAL  
SCHWEDEN  
SCHWEIZ  
SLOWAKEI

SLOWENIEN  
SPANIEN  
TSCHECHIEN  
TÜRKEI  
RUMÄNIEN  
UNGARN



AUSTRALIEN  
CHINA  
HONGKONG  
INDIEN

INDONESIEN  
JAPAN  
MALEDIVEN

MYANMAR  
NEUSEELAND  
SINGAPUR

SÜDKOREA  
THAILAND  
VIETNAM







DEUTSCHE FINANCE GROUP



2020

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 16  
– CLUB DEAL CHICAGO –  
GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG

JAHRESBERICHT

31.12.2020



## LAGEBERICHT

### STAMMDATEN

<b>Fondsname</b>	DF Deutsche Finance Investment Fund 16 – Club Deal Chicago – GmbH & Co. geschlossene InvKG
<b>Investitions- und Anlagestrategie</b>	Beteiligung als Co-Investor mittelbar an einer 45-stöckigen Büroimmobilie in Chicago, USA, mit dem Ziel Erträge aus einer Wertsteigerung sowie aus laufenden Mieteinkünften zu erzielen.
<b>Geschäftsführung</b>	DF Deutsche Finance Club Deal Management GmbH
<b>Fonds- und Berichtswährung</b>	USD (Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgt nach gesetzlichen Vorschriften in EUR)
<b>Berichtsstichtag</b>	31.12.2020
<b>Geschäftsjahr</b>	01.01. – 31.12. (Rumpfgeschäftsjahr vom 20.02.2020 bis 31.12.2020)
<b>Laufzeit</b>	31.12.2028 (Verlängerungsoption bis 31.12.2030)
<b>Datum der Gründung</b>	20.02.2020
<b>Dauer der Beitrittsphase</b>	30.06.2021 <sup>1</sup>
<b>Anzahl der Investoren<sup>2</sup></b>	1.017
<b>Steuerliche Einkunftsart</b>	Kapitaleinkünfte
<b>Sitz</b>	Leopoldstraße 156, 80804 München, Deutschland
<b>Handelsregister</b>	Amtsgericht München HRA 112053

### KOMPLEMENTÄRIN

<b>Name</b>	DF Deutsche Finance Managing II GmbH
<b>Sitz</b>	Leopoldstraße 156, 80804 München
<b>Handelsregister</b>	Amtsgericht München, HRB 243413
<b>Geschäftsführer</b>	Stefanie Watzl, Christoph Falk (beide geschäftsansässig unter der Adresse der Gesellschaft)

### GESCHÄFTSFÜHRENDE KOMMANDITISTIN

<b>Name</b>	DF Deutsche Finance Club Deal Management GmbH
<b>Sitz</b>	Leopoldstraße 156, 80804 München
<b>Handelsregister</b>	Amtsgericht München HRB 252071
<b>Geschäftsführer</b>	Stefanie Watzl, Christoph Falk (beide geschäftsansässig unter der Adresse der Gesellschaft)

### KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT (KVG)

<b>Name</b>	DF Deutsche Finance Investment GmbH
<b>Sitz</b>	Leopoldstraße 156, 80804 München
<b>Handelsregister</b>	Amtsgericht München HRB 181590
<b>Geschäftsführer</b>	Stefanie Watzl, Christoph Falk (beide geschäftsansässig unter der Adresse der Gesellschaft)
<b>Aufsichtsrat</b>	Rüdiger Herzog (Vorsitzender), Dr. Tobias Wagner, Dr. Dirk Rupietta

### VERWAHRSTELLE

<b>Name</b>	CACEIS Bank S.A., Germany Branch
<b>Sitz</b>	Lilienthalallee 36, 80939 München
<b>Handelsregister</b>	Zweigniederlassung der CACEIS Bank S.A., Handelsregister Paris, HR-Nummer: 692 024 722
<b>Vorstand</b>	Jean-Francois Abadie (Generaldirektor)
<b>Vorsitzender des Verwaltungsrats</b>	Jacques Ripoll

### WEITERE VERTRAGSPARTNER

<b>Treuhänder</b>	DF Deutsche Finance Trust GmbH
<b>Steuerberater</b>	ALR Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
<b>Rechtliche/Steuerliche Beratung Investitionen</b>	Wirtschaftskanzlei Clifford Chance
<b>Abschlussprüfer</b>	KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

<sup>1</sup> Die geschäftsführende Kommanditistin verlängerte am 7. Dezember 2020 die Beitrittsphase gem. § 3 Abs. 9 des Gesellschaftsvertrages um 6 Monate bis zum 30.06.2021.

<sup>2</sup> Anzahl an Beteiligungen von Anlegern.

## INVESTMENT FUND 16 IM ÜBERBLICK

Die DF Deutsche Finance Investment Fund 16 – Club Deal Chicago – GmbH & Co. geschlossene InvKG (kurz: Investment Fund 16) ist ein extern verwalteter, inländischer geschlossener Publikums-AIF (Alternativer Investmentfonds) in der Rechtsform einer Investmentkommanditgesellschaft nach KAGB, mit Sitz in München. Die Gesellschaft wurde am 20.02.2020 gegründet und in der Fondswährung USD

konzipiert. Die Beitrittsphase begann im Juli 2020 und endet spätestens am 30.06.2021. Die Strategie des Investment Fund 16 ist es, als Co-Investor mittelbar in eine Büroimmobilie in Chicago („Anlageobjekt“) zu investieren und Auszahlungen aus den laufenden Ergebnissen aus der Vermietung sowie aus dem Erlös aus der Veräußerung der Büroimmobilie an die Anleger vorzunehmen.

Aufgrund von gesetzlichen Vorgaben ist im Jahresbericht neben dem NIW in USD auch der NIW in EUR angegeben. Auch die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind in EUR aufzustellen. Dies ist erforderlich, obwohl alle Einlagen der Anleger in USD zu erbringen sind und alle Auszahlungen an die Anleger in USD erfolgen. Wirtschaftlich betrachtet ist die Leistungsentwicklung in der Fondswährung USD maßgeblich.

Zum 31.12.2020 beträgt der Nettoinventarwert (NIW) 0,97 USD bei 40.878.108 Anteilen.<sup>3</sup>

## KENNZAHLEN INVESTMENT FUND 16

	BASIS	STAND 31.12.2020
Gesamtinvestition	USD	42.627.656
Agio (Ausgabeaufschlag)	USD	1.749.548
Gezeichnetes Kapital (Eigenkapital ohne Agio)	USD	40.878.108
Eingezahltes Kapital (ohne Agio)	USD	40.878.108
Auszahlungen an Anleger (kumuliert)	USD	0
Gesellschaftskapital der Kommanditisten netto nach KARBV	USD	39.609.649
Langfristige Kreditfinanzierungsquote	%	0
Anlageobjekte	Anzahl	1



<sup>3</sup> Nachrichtlich: In EUR beträgt der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil zum 31.12.2020 0,93 EUR bei 34.661.713 Anteilen.

## LAGEBERICHT

### TÄTIGKEITSBERICHT

#### Anlageziele sowie

#### Anlagepolitik/Anlagebedingungen

Der Investment Fund 16 investiert als Co-Investor mittelbar sein Kapital in eine Büroimmobilie in Chicago, USA. Die Investition erfolgt nach Maßgabe der Anlagebedingungen, die am 22.04.2020 durch die BaFin genehmigt wurden.

Die Investition erfolgt als Co-Investor mittelbar in eine 45-stöckige Büroimmobilie in der 333 South Wabash Avenue, Chicago, Illinois, USA (Anlageobjekt).

Das Anlageziel des Investmentfonds ist es, die Anleger in Form von Auszahlungen (inklusive Kapitalrückzahlung) an den laufenden Ergebnissen aus der Vermietung sowie an den Erlösen aus der Veräußerung des Anlageobjekts zu beteiligen.

Die Anlagestrategie des Investmentfonds besteht darin, sich als Co-Investor an der Immobilie zu beteiligen und das Co-Investment bis zum Ende der Laufzeit des Investmentfonds zu halten, um daraus laufende Mieterträge zu generieren, die für laufende Ausschüttungen an die Anleger des Investmentfonds verwendet werden sollen. Zum Ende der Laufzeit des Investmentfonds ist vorgesehen, die Immobilie zu veräußern und den prognostizierten Veräußerungsgewinn (nach Abzug der anfallenden Kosten und Steuern) an die Anleger des Investmentfonds auszuschütten. Alternativ besteht für den Investmentfonds die Möglichkeit, seine Beteiligung an dem Anlageobjekt an einen Dritten zu veräußern.

Der Investmentfonds wird darüber hinaus in keine weiteren Anlageobjekte investieren.

Der Investmentfonds darf daneben Bankguthaben halten, Geldmarktinstrumente erwerben und Darlehen gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 8 KAGB gewähren.

### Portfoliobericht

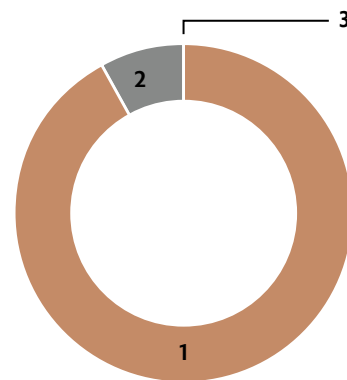
Der Investment Fund 16 investiert in eine 45-stöckige Büroimmobilie in der 333 South Wabash Avenue, Chicago, Illinois, USA. Das Bürogebäude, mit einer Höhe von 183 m und in bester Lage des Finanzdistrikts von Chicago, verfügt über eine Gesamtmietfläche von rd. 112.000 m<sup>2</sup> sowie eine zweistöckige unterirdische Parkgarage mit 157 Parkplätzen und wurde zwischen 1970 und 1973 erbaut. Bis 2015 wurde die Büroimmobilie als Hauptsitz für das international agierende Versicherungsunternehmen CNA Financial Corporation (CNA) genutzt. Durch den roten Anstrich wird der Office Tower auch „BIG RED“ genannt und prägt die Skyline Chicagos maßgeblich. Das Gebäude befand sich von 2015 bis August 2020 im Besitz des Immobilieninvestors John Buck Company. John Buck hat insgesamt 168 Mio. USD investiert, um das Gebäude zu renovieren und als CLASS-A Büroimmobilie am Markt zu repositionieren. Die Belegungsquote von 91 %, die gute Vermietbarkeit des Leerstandes, die diversifizierte Mieterschaft und die gewichtete durchschnittliche Mietvertragslaufzeit von ca. 14 Jahren, bieten ein sicheres und nachhaltiges Mieterkommen. Die Hauptmieter Northern Trust, Chicago Housing Authority (von der US-Regierung finanziert) und CNA sind „Investment Grade“, also von hoher Bonität. Durch die bonitätsstarke und renommierte Mieterliste der sanierten und neugestalteten Büroimmobilie wird ein stabiler Cashflow generiert. Die Immobilie bietet Investoren jedoch zusätzlich die Möglichkeit, den zukünftigen Wert mit minimalem Kapitaleinsatz durch Neuvermietungen, die auf das obere Ende des Mietermarktes abzielen, noch zu steigern.

Die Corona-Pandemie hat auf die Höhe der Mieteinnahmen derzeit nahezu keine Auswirkungen. Aufgrund der hohen Bonität der Mieter kam es im Geschäftsjahr zu nahezu keinen Mietausfällen, so dass nahezu 100 % der vertraglich vereinbarten Mieten eingenommen werden konnten. Damit erwirtschaftet das

Gebäude rund 1,9 Mio. USD pro Monat an Mieteinnahmen (Stand Q4 2020).

Der Investment Fund 16 hat zum Berichtsstichtag keine Fremdfinanzierung aufgenommen. Zum 31.12.2020 hat das Anlageobjekt eine durchschnittliche Netto IRR<sup>1</sup> von rund 60,25 % p. a. und einen TVPI<sup>2</sup> von 1,12 erwirtschaftet. Es wird darauf hingewiesen, dass die bisherige Wertentwicklung kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung ist.

### Vermögensallokation im Investmentfonds<sup>3</sup>



1	Mittelbare Immobilienbeteiligung	92 %
2	Liquidität	8 %
3	Weitere Vermögensgegenstände	0 %

### Anlageobjekt<sup>4</sup>

Grundstücksgröße	3.790 qm
Art und Lage	Bürogebäude, Chicago, Finanzdistrikt
Bau-/Erwerbsjahr	1973/2020
Gebäudenutzfläche	112.000 qm
Leerstandsquote	9,4 %
Fremdfinanzierungsquote	61 %
Restlaufzeiten der Mietverträge (Durchschnitt)	13,2 Jahre
Verkehrswert	380 Mio. USD

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

<sup>2</sup> Der TVPI (Total Value to Paid-in Capital) spiegelt die Wertschöpfung eines Fonds auf Ebene des Anlageobjekts wider. Er setzt den Nettowert des sich noch im Portfolio befindlichen Anlageobjekts (NAV) und der Rückflüsse aus dem Anlageobjekt ins Verhältnis zu den abgerufenen Zahlungen, die der Fonds von seinen Investoren für Investitionen abgerufen hat. Werte über 1,0 stellen eine positive Wertschöpfung dar.

<sup>3</sup> Nach Verkehrswerten.

<sup>4</sup> An dem Anlageobjekt sind neben dem Investment Fund 16 noch weitere Investoren beteiligt. Das externe Gutachten ermittelt den Wert der Immobilie auf Basis eines Discounted Cash Flow Verfahrens.





## ÜBERSICHT ZUM ANLAGEOBJEKT<sup>5</sup>

### ANLAGEOBJEKT

Name	CFI
Strategie	USA-Immobilien
Sektoren	Büro, Einzelhandel
Investmentstil	Core
Beteiligungsjahr Investment Fund 16	2020
Verkehrswert gemäß KARBY in EUR	32.578.773

<sup>5</sup> Der Investment Fund 16 ist als Co-Investor mittelbar an dem Anlageobjekt beteiligt.

## LAGEBERICHT

### RISIKOPROFIL

Mit dem Beitritt zum Investment Fund 16 geht der Anleger eine unternehmerische Beteiligung ein, die für ihn mit wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden ist. Das generelle Risikoprofil des Investment Fund 16 umfasst die unter Kapitel 8. des Verkaufsprospekts (S. 53 ff.) beschriebenen prognosegefährdenden, anlagegefährdenden und anlegergefährdenden Risiken, zu denen insbesondere nicht vorhersagbare Marktentwicklungen und Änderungen von Rechtsvorschriften zählen. Darüber hinaus können weitere, heute nicht vorhersehbare Ereignisse und Entwicklungen zu einer negativen Beeinflussung des Investmentvermögens führen. Der Anleger hat keinen Anspruch auf Rückzahlung seines eingesetzten Kapitals.

Der Investment Fund 16 investiert als Co-Investor mittelbar in ein bereits vorab festgelegtes und im Verkaufsprospekt beschriebenes Anlageobjekt.

### Wesentliche Risiken im Berichtszeitraum

#### Beteiligungsrisiko

Das Beteiligungsrisiko beinhaltet, dass Rückflüsse aus einer Beteiligung an einem Anlageobjekt geringer als erwartet oder gänzlich ausfallen. Derartige Rückflüsse an den Investment Fund 16 richten sich maßgeblich nach der Wertentwicklung des Anlageobjekts, das selbst wiederum Immobilienmarkt- und Standortrisiken, immobilien-spezifischen sowie Immobilienentwicklungsrisiken und ggf. auch Auslandsrisiken und Risiken aus mehrstöckigen Beteiligungsstrukturen unterliegen kann.

Der Investment Fund 16 investiert mittelbar über eine mehrstöckige Beteiligungsstruktur in eine Büroimmobilie, welche über eine diversifizierte Mieterstruktur verfügt, sodass bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Streuung des Ausfallrisikos gewährleistet ist. Neben dem in Chicago, Illinois, USA belegenen Anlageobjekt investiert der Investmentfonds in keine weiteren wesentlichen Vermögensgegenstände, welche mögliche Risiken

im Zusammenhang mit den Anlageobjekten gegebenenfalls ausgleichen oder deren Intensität mindern können.

Eine Diversifikation der standortbedingten und anlageklassen-spezifischen Risiken findet demnach nicht statt. Nachteilige Entwicklungen am Standort des Anlageobjekts können nicht durch Investitionen in einen anderen Markt oder eine andere Anlageklasse ausgeglichen werden und können sich nachteilig auf das wirtschaftliche Ergebnis der Anleger auswirken und zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals führen. Der Investment Fund 16 beteiligt sich als Minderheitsgesellschafter mittelbar am Anlageobjekt und kann in seiner Minderheitsposition Geschäftsführungsentscheidungen und Gesellschafterbeschlüsse auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft und Projektgesellschaften nicht maßgeblich beeinflussen.

Durch regelmäßiges Monitoring und aktives Management des Anlageobjekts des Investment Fund 16 sowie durch die oben beschriebene Streuung des Ausfallrisikos, wird das Beteiligungsrisiko eingegrenzt. Das Beteiligungsrisiko bleibt jedoch das wesentlichste Risiko des Investment Fund 16.

#### Kreditrisiko

Das Kreditrisiko entspricht der Gefahr des Verlusts, dass ein Kreditinstitut seinen vertraglichen Pflichten nicht nachkommt. Anlagen bei Kreditinstituten erfolgen nach dem Grundsatz der Risikomischung und Geschäftsbeziehungen wurden ausschließlich mit genehmigten und beaufsichtigten Banken eingegangen. Das Kreditrisiko war im Berichtszeitraum gering.

#### Zinsänderungsrisiken

Das Zinsänderungsrisiko entsteht durch Zinsbindung der Vermögensgegenstände oder Verbindlichkeiten und es entspricht der Gefahr eines Verlusts infolge von Marktzinsänderungen. Es ist gering, da die Anlage liquider Mittel, wie auch die Aufnahme von Fremdkapital, nur mit kurzen Laufzeiten von unter 12 Monaten vorgesehen ist.

### Währungsrisiken

Da der Investmentfonds in der Währung USD aufgelegt ist, haben die Anleger ihre Kapitaleinlage in den Investmentfonds ebenfalls in USD eingezahlt. Die von dem Investmentfonds gehaltenen Vermögensgegenstände, die nicht in USD gehalten werden (z. B. Bankguthaben und Geldmarktinstrumente) dürfen nur in den in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrenzen einem Währungsrisiko unterliegen.

Wechselkursschwankungen können bei Kosten oder sonstigen Zahlungen, die nicht auf USD lauten, den möglichen Ertrag der Investitionen schmälern und nachteilige Auswirkungen auf die Rückflüsse an die Anleger haben. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft hat sicherzustellen, dass die gesetzlichen Vorgaben des KAGB und der Anlagebedingungen bezüglich einer Fremdwährungsquote in Höhe von maximal 30 % eingehalten wird.

Das Währungsrisiko wird deshalb als gering eingeschätzt.

### Sonstige Marktpreisrisiken

Die Vermögenspositionen des Investment Fund 16 wurden nicht gehandelt und sind nicht für den Handel vorgesehen. Somit besteht grundsätzlich kein direktes Marktpreisrisiko.

### Operationelle Risiken

Operationelle Risiken bestehen insbesondere in Form eines potenziellen Versagens von Prozessen, Personal und Systemen. Der Investment Fund 16 hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) mit der Verwaltung des AIF beauftragt, d. h. alle operativen Prozesse werden von der KVG erbracht.

Daher werden operationelle Risiken vorrangig bei der KVG gesehen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich Folgen aus operationellen Risiken auf den Investment Fund 16 auswirken. Die KVG hat in ihrem Risikomanagementsystem Maßnahmen implementiert, durch die operationelle Risiken frühzeitig erkannt und angemessen gesteuert und überwacht werden,

um die Risiken, sowie mögliche Auswirkungen, auf die ALFs zu reduzieren.

### **Liquiditätsrisiken**

Die Liquiditätssituation des Investment Fund 16 wird hauptsächlich durch die eingegangenen Commitments, Kapitalabrufe und Ausschüttungen des Anlageobjekts sowie laufende Kosten des Investmentfonds bestimmt. Sowohl Kapitalabrufe, als auch Ausschüttungen, sind zeitlich nicht genau fixiert und somit unterliegt die Liquiditätsplanung des Investment Fund 16 Prognoseunsicherheiten.

Zum Bilanzstichtag war die von den Anlegern eingezahlte Liquidität, nach Abzug von Kosten, noch nicht vollständig in das Anlageobjekt investiert. Darüber hinaus war die Beitrittsphase des Investment Fund 16 noch nicht abgeschlossen. Es besteht daher das Risiko, dass der Investmentfonds seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen kann, falls die Liquidität bei späteren Kapitalabrufen bspw. aufgrund einer Insolvenz eines kontoführenden Kreditinstituts nicht vollständig verfügbar ist oder nicht ausreichend Liquidität durch neu in 2021 beitretende Anleger verfügbar ist. Daneben besteht das Risiko einer erheblichen Abweichung von der Liquiditätsplanung, wenn die weiteren an den Anlageobjekten beteiligten Co-Investoren ihrer Einlageverpflichtung nicht rechtzeitig nachkommen.

Für den Investmentfonds dürfen nach Maßgabe von § 3 der Anlagebedingungen Kredite bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals des Investmentfonds, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen aufgenommen werden, wenn die Bedingungen marktüblich sind. Das Liquiditätsrisiko wird durch Limits und Stresstests, die bei der kurzfristigen wie auch bei der mittel- und langfristigen Liquiditätsplanung einzuhalten sind, gesteuert und überwacht und wird deshalb als wesentlich, aber noch moderat angesehen.

### **Risiken im Zusammenhang mit der Pandemie**

Es ist derzeit nicht abschließend vorhersehbar, welche weiteren direkten und indirekten Auswirkungen die weltweit grassierende COVID-19 Pandemie auf den Investment Fund 16 haben könnte. Insbesondere durch eventuell zunehmende Turbulenzen auf den internationalen Immobilien- und Währungsmärkten ergibt sich prinzipiell die Möglichkeit temporär erhöhter Beteiligungs- und Kreditrisiken. Die Prozesse und Wirkungsmechanismen des Risikomanagementsystems der KVG sowie der Fondsgesellschaft sind auch bei einer weiteren Verschärfung der COVID-19 Pandemie wirksam ausgerichtet, um auf veränderte Gegebenheiten der Risikolage zielgerichtet reagieren zu können. Ein konkret erhöhtes Risiko auf Basis von COVID-19 für den Investment Fund 16 besteht aktuell nicht.

### **Risikomanagementsystem**

Ziel des Risikomanagementsystems der KVG ist es, sicherzustellen, dass die von ihr verwalteten Fonds nur Risiken eingehen, die im Rahmen ihrer jeweiligen, durch die Anlagebedingungen näher bestimmten, Risikobereitschaft liegen und dass Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- oder Liquiditätslage der Fonds gefährden, frühzeitig erkannt und Gegensteuerungsmaßnahmen aufgezeigt und umgesetzt werden.

Richtlinien, ein Organisations- und Risikomanagementhandbuch, sowie Entscheidungsgremien, regeln risikobewusste Abläufe im Fondsmanagement und bilden zusammen mit dem Risikomanagementprozess die Grundpfeiler des Risikomanagementsystems. Der Risikomanagementprozess ist ein fortlaufender Prozess, bei dem Einzelrisiken identifiziert, erfasst, analysiert und geeignete Steuerungs- und Überwachungsmaßnahmen festgelegt werden. Zur Risikoüberwachung werden Limitsysteme, Stresstests sowie die Messung von Risikokonzentrationen und eine regelmäßige Bewertung der Risiken eingesetzt.

### **Liquiditätsrisikomanagement**

Die KVG hat ein Liquiditätsmanagementsystem implementiert, das mittels festgelegter Liquiditätsmanagementprozesse die Erfassung, Messung, Steuerung und Überwachung von Liquiditätsrisiken des Investment Fund 16 sicherstellt.

Die Einhaltung der Prozesse gewährleistet auch, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen des Investment Fund 16, mit den zugrunde liegenden Verbindlichkeiten deckt. Alle Liquiditätsmanagementprozesse sind in einer Liquiditätsrichtlinie festgehalten. Sie ermöglichen der KVG, sowohl die kurz- als auch die mittel- und langfristige Liquiditätsentwicklung zu überwachen und zu steuern, sowie Veränderungen der Liquiditätssituation frühzeitig zu erkennen.

### **Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft**

Die Entwicklung der Vermögenslage im Rumpfgeschäftsjahr 2020 ist geprägt von der seit Beginn der Beitrittsphase erfolgten Erhöhung der Liquidität in Form von Eigenkapital sowie darauffolgend der Investition der Gesellschaft. So resultiert der Anstieg der Bilanzsumme auf rund 35,6 Mio. EUR im Wesentlichen aus der Erhöhung der Beteiligungen um 32,6 Mio. EUR im Zuge von bereits erfolgten Kapitalabrufen sowie der Erhöhung der liquiden Mittel um 3,0 Mio. EUR.

In dem in der Bilanz nach KARBV ausgewiesenen Eigenkapital i. H. v. rund 32,3 Mio. EUR ist sowohl das realisierte, als auch das unrealisierte Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres berücksichtigt. Verbindlichkeiten bestanden zum Ende des Rumpfgeschäftsjahres im Wesentlichen durch eingegangene Zahlungen von Anlegern i. H. v. rd. 3,1 Mio. EUR, die von Anlegern stammen, welche erst nach dem Bilanzstichtag wirksam beigetreten sind sowie durch ausstehende Rechnungen i. H. v. rund 0,1 Mio. EUR. Rückstellungen wurden in ausreichender Höhe, insbesondere für Aufwendungen im Zusammenhang mit der

## LAGEBERICHT

laufenden Buchführung, Prüfungsleistungen, dem Jahresabschluss und für Steuererklärungen gebildet.

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Rumpfgeschäftsjahr zu jeder Zeit gegeben.

Die Ertragslage in 2020 ist mit einem realisierten Ergebnis i. H. v. –6,2 Mio. EUR aufgrund der laufenden Beitrittsphase des Investmentfonds erwartungsgemäß negativ. Dies ist insbesondere bedingt durch die unter der Verwaltungsvergütung ausgewiesenen Initialkosten i. H. v. rund 5,7 Mio. EUR. Daneben ergaben sich insbesondere Aufwendungen aus der laufenden Verwaltung durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft i. H. v. 0,1 Mio. EUR sowie Aufwendungen für externe Dienstleister im Bereich Steuerberatung, Rechtsberatung und der laufenden Buchführung i. H. v. insgesamt rund 0,1 Mio. EUR. In den sonstigen Aufwendungen sind Verluste aus der Währungsumrechnung i. H. v. 0,2 Mio. EUR enthalten, welche im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses in EUR entstehen. Für die Rückzahlung an die Anleger, welche in USD erfolgen wird, ist diese Position nicht maßgeblich. Gemäß den Rechnungslegungsvorschriften nach KARBV wird ein positives nicht realisiertes Ergebnis für das Rumpfgeschäftsjahr aufgrund der Neubewertung des Anlageobjekts i. H. v. rund 2,3 Mio. EUR ausgewiesen.

Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft wird als stabil beurteilt.

### Leistungsindikatoren

Ein wesentlicher Leistungsindikator des Investment Fund 16 ist die Umsetzung der definierten Anlagestrategie. Zum Berichtstichtag wurde das geplante Anlageobjekt bereits gezeichnet.

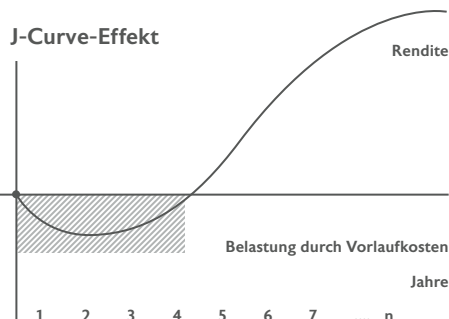
Für ihre verwalteten AIF, die sich in der Platzierungsphase befinden, lässt die KVG jeweils Ratings von der Scope Group, der größten Ratingagentur Europas<sup>1</sup>, durchführen. Diese Ratings beinhalten unter anderem

auch die Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Asset- und Portfoliomanagement der DEUTSCHE FINANCE GROUP. Bei den aktuell durchgeführten Ratings wurden die AIF sowie das Asset- und Portfoliomanagement durchwegs positiv bewertet. Diese Ratings werten wir als nicht finanzielle Leistungsindikatoren.

Aufgrund von gesetzlichen Vorgaben ist im Jahresbericht neben dem NIW in USD auch der NIW in EUR angegeben. Auch die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind in EUR aufzustellen. Dies ist erforderlich, obwohl alle Einlagen der Anleger in USD zu erbringen sind und alle Auszahlungen an die Anleger in USD erfolgen. Wirtschaftlich betrachtet ist die Leistungsentwicklung in der Fondswährung USD maßgeblich.

Zum 31.12.2020 beträgt der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil<sup>2</sup> 0,97 USD bei 40.878.108 Anteilen.<sup>3</sup> Der NIW wird am Anfang durch Initialkosten und Investitionskosten geprägt und entwickelt sich über die Laufzeit des Investment Fund 16 durch Wertsteigerungsstrategien auf Basis des Anlageobjekts zur prognostizierten Gesamtauszahlung – diese Entwicklung wird von institutionellen Investoren als J-Curve-Effekt<sup>4</sup> bezeichnet.

Die Entwicklung des NIWs ist ein Bestandteil der Leistungsentwicklung und führt zusammen mit Entnahmen, gezahlten Steuern und Steuergutschriften zur prognostizierten Gesamtauszahlung am Laufzeitende von 180 % des eingezahlten Kapitals ohne Agio.



<sup>1</sup> Nach Angaben auf <https://www.scopeexplorer.com>

<sup>2</sup> Dieser NIW pro Anteil ist ein Durchschnittswert aller Kapitalkonten und gibt keinen Rückschluss auf einen individuellen Anleger-Anteilswert.

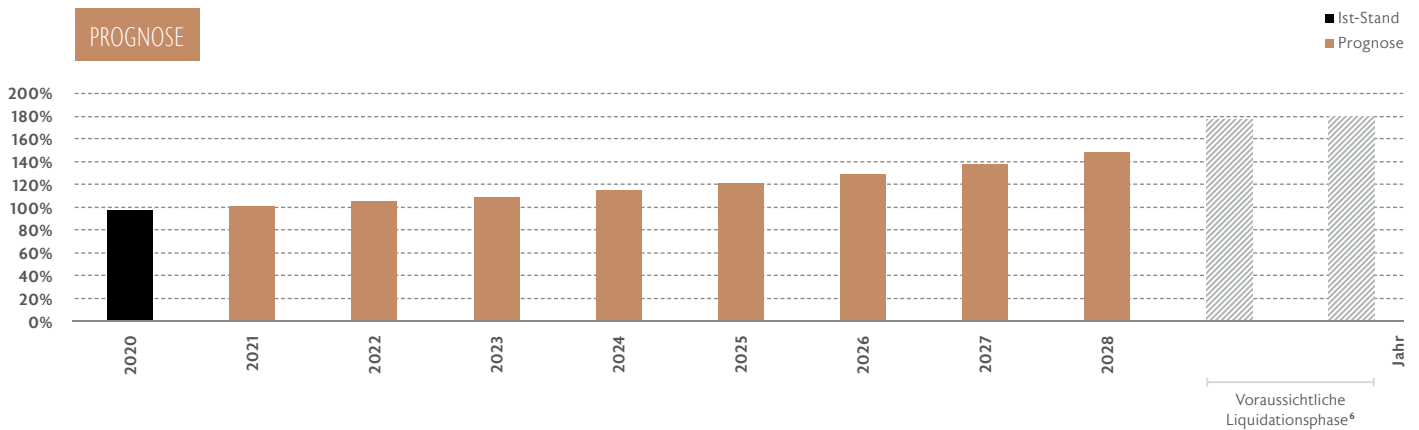
<sup>3</sup> Nachrichtlich: In EUR beträgt der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil zum 31.12.2020 0,93 EUR bei 34.661.713 Anteilen.

<sup>4</sup> Der „J-Curve-Effekt“ beschreibt die Tatsache, dass die Vorlaufkosten des Investmentfonds und seines Anlageobjekts die Gesamtentwicklung zunächst negativ beeinflussen. Der Investmentfonds muss diese Kosten erst aufholen, bevor eine positive Gesamtrendite verzeichnet werden kann.



## Leistungsentwicklung bis zur Gesamtauszahlung<sup>5</sup>

Die Gesamtauszahlung wird berechnet als arithmetischer Mittelwert aus der prognostizierten Gesamtauszahlung aller Anleger vor Steuern. Die folgende Grafik zeichnet eine Prognose der zukünftigen Entwicklung bis zur Gesamtauszahlung auf. Die tatsächliche Entwicklung kann jedoch erheblichen Schwankungen unterliegen, auf die die Fondsgesellschaft keinen Einfluss hat. Mit Abweichungen von der Prognose ist zu rechnen. Auch Vergangenheitswerte sind kein Indikator für die zukünftige Entwicklung der Fondsgesellschaft.



## Entwicklung Branche und Gesamtwirtschaft

### Rahmenbedingungen internationale Immobilienmärkte 2020

Das Jahr 2020 verzeichnete eine Kontraktion der Wirtschaft auf globaler Ebene, welche beispiellos war in ihrer Geschwindigkeit und weltweit synchronen Ausprägung. Insgesamt reduzierte sich die Wirtschaftsleistung um -3,3 % im Vergleich zum Vorjahr, in Europa um -6,6 % und in Deutschland um -4,9 %. Aufgrund der ebenfalls beispiellosen politischen Maßnahmen geht der Internationale Währungsfonds von einer schnellen wirtschaftlichen Erholung in 2021/2022 aus mit einem weltweiten Wachstum von 6,0 % bzw. 4,4 %. Für Deutschland wird eine Stabilisierung auf 3,6 % Wirtschaftswachstum in 2021 und 3,4 % in 2022 erwartet. Diese ist allerdings stark abhängig von Impfungen und ihrer Wirkung bei Mutationen, der Effizienz der politischen Maßnahmen und der Anpassungsfähigkeit der Wirtschaft auf post-COVID-19 Zeiten.<sup>7</sup>

Im Gegensatz zur wirtschaftlichen Entwicklung zeigte sich die Nachfrage nach Immobilieninvestitionen weitestgehend als COVID-19-

resistent. Zwar reduzierte sich das Transaktionsvolumen in 2020 wie von JLL erwartet um 28 % auf 762 Mrd. USD und das eingesammelte Kapital um 21,9 % auf 118 Mrd. USD, dies allerdings im Vergleich zum Rekordjahr 2019. Die Assets under Management erhöhten sich im Gegensatz dazu um 9,9 % auf 1.090 Mrd. USD. Der INREV-Umfrage vom Januar 2021 zufolge werden die Investitionspläne institutioneller Anleger durch die Pandemie nicht beeinflusst. Spitzenreiter in den Anlagesektoren bleiben weiterhin Büro-, Logistik- und Wohnimmobilien. Die favorisierte Assetkategorie verschiebt sich von „Value Add“ im Vorjahr hin zu risikoversehteren „Core“-Immobilien, gefolgt von „Value Add“ und „Opportunistic“. Deutsche Gewerbe-/Logistikimmobilien sind lt. INREV die meistgefragte Anlagekombination in Europa für 2021. Generell gewinnen Deutschland und Frankreich stark an Attraktivität als Anlageregionen in Europa hinzu, im Gegensatz zu Großbritannien u. a. bedingt durch den Brexit.<sup>8,9,10</sup>

## Branchenbezogenes Umfeld

### Sachwertbeteiligungen

Im Jahr 2020 betrug das in Deutschland platzierte Eigenkapital geschlossener Publikums-AIFs 1,2 Mrd. EUR, was einem Rückgang im Vergleich zum Rekordjahr 2019 von 330 Mio. EUR bzw. 21 % entspricht. Über die Hälfte des Volumens (ca. 60 %) wurde dabei wie im Vorjahr von nur 5 Anbietern platziert, u. a. durch die DF Deutsche Finance Investment GmbH mit einem Anteil von 12 % auf dem vierten Rang. Von den 1,2 Mrd. EUR platziertem Eigenkapital wurden 839 Mio. EUR bzw. rd. 70 % im Jahr 2020 auf den Markt gebracht, eine Reduzierung um 32 % gegenüber dem Vorjahr. Die Anzahl der von der BaFin zum Vertrieb zugelassenen Fonds stieg allerdings um 8 auf 32 Fonds an. Die Reduzierungen im Platzierungsvolumen sind auf die Corona-Pandemie zurückzuführen. Durch Eindämmungsmaßnahmen wie Kontaktverbote und Lockdowns wurde der hauptsächlich im persönlichen Kontakt stattfindende Vertrieb erheblich eingeschränkt. Aufgrund der wirtschaftlichen Unsicherheiten vor allem zu Beginn des Jahres 2020 sank zudem die

<sup>5</sup> Die prognostizierte Leistungsentwicklung umfasst den NIW, Entnahmen, gezahlte Steuern und Steuergutschriften in Bezug auf das eingezahlte Kapital ohne Agio in USD.

<sup>6</sup> Die genaue Dauer der Liquidationsphase wird von der individuellen Abwicklung des Anlageobjekts beeinflusst.

<sup>7</sup> IMF (April 2021): World Economic Outlook – Managing Divergent Recoveries.

<sup>8</sup> JLL (Februar 2021): Global Market Perspective.

<sup>9</sup> Preqin: 2021 Preqin Global Real Estate Report.

<sup>10</sup> INREV (Januar 2021): Investment Intentions Survey 2021.

## LAGEBERICHT

Nachfrage nach langfristigen Investmentprodukten. Dies erschwerte nicht nur den Vertrieb platzierter Fonds, Anbieter verschoben deshalb ihren Vertriebsstart oder gar die Vertriebszulassung bei der BaFin.<sup>1,2</sup>

Bei den platzierten Fonds bleiben Immobilien weiter Spitzenreiter in den Assetklassen der geschlossenen Publikums-AIFs mit einem Anteil von 69 % des platzierten Eigenkapitals wie schon in den Jahren zuvor. Ihnen folgen Private Equity mit 20 %, Multi-Asset mit 6 % und Erneuerbare Energien mit 4 %. Im Vergleich zum Vorjahr verlor Private Equity 3 % an Multi-Asset (+ 1 %) und Erneuerbare Energien (+ 2 %).<sup>1,2</sup>

Für 2021 erwartet Scope Emissionsaktivitäten leicht unter dem Jahresergebnis 2020. Platzierungen werden weiter vom Verlauf der Pandemie abhängig sein. Der Anlagefokus platzierter Fonds wird weiter auf Immobilien erwartet, allerdings mit Verschiebungen in der sektoralen Allokation. Die von der Pandemie meistbetroffenen Sektoren Hotel und Einzelhandel werden voraussichtlich rückläufig sein.<sup>1,2</sup>

Die DF Deutsche Finance Investment GmbH (DFI) sieht die Investmentausrichtung der von ihr verwalteten Investmentvermögen in die Assetklassen Immobilien und Infrastruktur bestätigt und geht davon aus, dass auch im Falle von pandemie- / krisenbedingten Marktkorrekturen insbesondere im Value-Add oder Opportunistischen Bereich weiterhin lohnende Investitionsgelegenheiten wahrgenommen und nach Regionen und Anlagestil diversifizierte Portfolios aufgebaut werden können.

### Sonstige Angaben

#### Verfahren, nach denen die Anlagestrategie geändert werden kann

Eine Änderung der Anlagebedingungen des Investmentfonds, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, bedarf – vorbehaltlich einer entsprechenden Genehmigung der

BaFin – der Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen. Eine Änderung der Unternehmensstrategie, die nicht durch den Unternehmensgegenstand des Investmentfonds gedeckt ist, bedarf daneben eines entsprechenden Gesellschafterbeschlusses, welcher mit einer qualifizierten Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen zu fassen ist.

#### Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages

Über die Bestellung der DF Deutsche Finance Investment GmbH (DFI) als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde ein Verwaltungsvertrag zwischen der DFI und dem Investment Fund 16 auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Eine Kündigung dieses Vertrages ist während der Laufzeit nur aus wichtigem Grund möglich. Der Gegenstand des Vertrages umfasst die Übernahme der Anlage und Verwaltung von inländischen Investmentvermögen (kollektive Vermögensverwaltung) i. S. d. §§ 17 ff. KAGB für den Investment Fund 16, unter Beachtung der geltenden Anlagebedingungen und des Verkaufsprospekts. Die Verwaltungstätigkeit umfasst insbesondere die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement gemäß AIFM-Richtlinie. Die DFI ist berechtigt, alle Leistungspflichten ganz oder teilweise an Dritte zu übertragen, sofern diese mit dem KAGB vereinbar sind und wenn der beauftragte Dritte, den zwischen dem Investment Fund 16 und der DFI vereinbarten Verpflichtungen vollumfänglich nachkommt. Die Bestimmungen des § 36 KAGB bleiben unberührt. Die DFI ist für die Einhaltung der Anforderungen des KAGB im Rahmen der Fondsverwaltung und des Vertriebs verantwortlich. Darüber hinaus übernimmt die DFI die Prospekthaftung und die Haftung für die wesentlichen Anlegerinformationen. Die DFI übernimmt keine Gewährleistung dafür, dass die verfolgten Performanceziele auch tatsächlich erreicht werden. In ihrer Eigenschaft als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft ist die DFI vertraglich u. a. dazu verpflichtet, eine Verwahrstelle zu beauftragen und die durch die BaFin erteilte Erlaubnis zum Geschäfts-

betrieb einer externen Kapitalverwaltungsgesellschaft nach dem KAGB aufrechtzuerhalten. Ferner hat die DFI ihre Aufgaben unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und die Einhaltung von Verhaltens- und Organisationspflichten (Compliance) zu erfüllen. Bei Geschäften mit Dritten handelt die KVG im eigenen Namen und für Rechnung der Fondsgesellschaft. Für ihre Tätigkeit erhält die DFI eine Vergütung für Initialkosten, laufende Kosten und Transaktionskosten, am Ende der Laufzeit eine Liquidationsvergütung sowie unter bestimmten festgelegten Voraussetzungen eine Performance Fee.

#### Tätigkeiten der KVG

Die Gesellschaft hat die DF Deutsche Finance Investment GmbH (DFI) mit Sitz in München mit der kollektiven Vermögensverwaltung der Gesellschaft beauftragt. Dies umfasst insbesondere das Portfoliomanagement, das Risikomanagement sowie die administrative Verwaltung der Gesellschaft.

Die DFI ist auch für weitere Investmentvermögen der DEUTSCHE FINANCE GROUP mit der kollektiven Vermögensverwaltung beauftragt. In 2020 wurden von der DFI mit dem Investment Fund 16 mit einer Laufzeit von 8 Jahren, dem Investment Fund 18 mit einer Laufzeit von 7 Jahren und dem Investment Fund 19 mit einer Laufzeit von 15 Jahren, drei neue Investmentvermögen aufgelegt, von denen sich der Investment Fund 16 bereits in 2020 in der Platzierung befand. Daneben befanden sich zwei weitere Investmentfonds (AIF) für Privatanleger in der Platzierung. Dabei handelt es sich um den Investment Fund 13 mit einer Laufzeit von 15 Jahren und dem Investment Fund 14, mit einer Laufzeit von 7 Jahren. Der Investment Fund 13 wurde zum 31.12.2020 mit einem Platzierungsvolumen in Höhe von 83,3 Mio. EUR geschlossen. Von den verwalteten Publikums AIF wurden Kapitalzusagen gegenüber institutionellen Investmentstrategien von insgesamt rund 234,1 Mio. EUR abgegeben.

<sup>1</sup> Scope Analysis GmbH, „Platzierungsvolumen 2020 Geschlossene Publikums-AIF“ vom 18.02.2021.

<sup>2</sup> Scope Analysis GmbH, „Emissionsaktivitäten 2020 Geschlossene Publikums-AIF und Vermögensanlagen“ vom 04.02.2021.

## **Rücknahmerechte**

Ein Rückgaberecht der Beteiligung durch die Anleger ist ausgeschlossen. Die Anleger haben dennoch die Möglichkeit, die Beteiligung an der Fondsgesellschaft aus wichtigem Grund zu kündigen und aus dem Investment Fund 16 auszuscheiden. In diesen Fällen erfolgt die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens grundsätzlich in drei gleichen Jahresraten – die erste Rate spätestens bis zum Ende des auf den Zeitpunkt des Ausscheidens folgenden Geschäftsjahres.

## **Bestehende Rücknahmevereinbarungen**

Während des Berichtszeitraums gab es beim Investment Fund 16 keine Auseinandersetzungen in Folge wirksamer Kündigungen.

## **Bewertungsverfahren**

Angaben zu den Bewertungsverfahren sind dem Anhang Kapitel II. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zu entnehmen.

## **Angaben zum Leverage**

Per 31.12.2020 ergab sich ein Gesamtwert der Hebelfinanzierung von 1,01 nach der Brutto-Methode und 1,10 nach der Commitment-Methode. Eine Fremdfinanzierung für Investments in Vermögensgegenständen erfolgte im Berichtsjahr nicht, der errechnete Hebel resultiert daher nur aus der Rechnungslegung (laufende Verbindlichkeiten bzw. Rückstellungen).

## **Faire Behandlung der Anleger**

Die DF Deutsche Finance Investment GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft verpflichtet sich, alle Anleger der Fondsgesellschaft fair zu behandeln. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet das von ihr aufgelegte Investmentvermögen nach dem Prinzip der Gleichbehandlung, indem sie bestimmte Anleger bzw. Anlegergruppen nicht zulasten anderer bevorzugt behandelt. Die Entscheidungsprozesse und organisatorischen Strukturen der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind entsprechend ausgerichtet. Soweit Mitar-

beiter der Kapitalverwaltungsgesellschaft im Geschäftsjahr unentgeltliche Zuwendungen (bspw. Newsletter oder Zugang zu Informationsveranstaltungen) erhalten haben, wurden diese Zuwendungen als geringfügig und zur Verbesserung für die Erbringung der Dienstleistung gegenüber dem gesamten Kundenkreis von der Kapitalverwaltungsgesellschaft eingestuft.

## **Haftung**

Im Verhältnis untereinander sowie im Verhältnis zu der Gesellschaft haben die Gesellschafter nur Vorsatz und Fahrlässigkeit zu vertreten.

## **Ausgabe und Verkauf von Anteilen**

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht während der Beitrittsphase seiner Pflichteinlage in die Fondsgesellschaft zuzüglich Ausgabeaufschlag. Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 % der gezeichneten Pflichteinlagen. Es steht der Fondsgesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile folgt dem Einzahlungsstand der Kapitalkonten. Da derzeit kein etablierter Zweitmarkt für unternehmerische Beteiligungen am Investment Fund 16 besteht, der Personenkreis, an den die Beteiligung übertragen werden kann, begrenzt ist, die Übertragung nur einmal jährlich erfolgen kann und der Zustimmung der Komplementärin und gegebenenfalls der Treuhandkommanditistin bedarf, ist voraussichtlich eine Veräußerung während der Laufzeit der Beteiligung nicht oder nicht zu einem angemessenen Preis möglich.

## **Angaben zur Vergütung**

Angaben zur Vergütung der KVG, der Mitarbeiter und Dritter sind im Anhang Kapitel IV. „Erläuterungen zur GuV“ sowie Kapitel V. „Sonstige Angaben“ zu entnehmen.

Die Geschäftsführung der  
DF Deutsche Finance Managing II GmbH,  
08.06.2021

Stefanie Watzl, Christoph Falk

Die Geschäftsführung der  
DF Deutsche Finance Club Deal  
Management GmbH,  
08.06.2021

Stefanie Watzl, Christoph Falk

## BILANZ ZUM 31.12.2020<sup>1</sup>

### DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 16 – CLUB DEAL CHICAGO – GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG, MÜNCHEN

INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN	EUR	31.12.2020 EUR	ERÖFFNUNGSBILANZ 20.02.2020 EUR
<b>A. AKTIVA</b>			
1. Beteiligungen		32.578.773	0
2. Barmittel und Barmitteläquivalente			
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		2.990.217	0
3. Sonstige Vermögensgegenstände		42.724	0
<b>Summe Aktiva</b>		<b>35.611.714</b>	<b>0</b>
<b>B. PASSIVA</b>			
1. Rückstellungen		64.733	0
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Aus anderen Lieferungen und Leistungen		145.423	0
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) Gegenüber Gesellschaftern		3.140.418	0
4. Eigenkapital			
a) Kapitalanteile der Kommanditisten		29.924.815	1.100
aa) Nicht eingeforderte ausstehende Einlagen		0	- 1.100
b) Nicht realisierte Gewinne/ Verluste aus der Neubewertung		2.336.325	0
<b>Summe Passiva</b>		<b>35.611.714</b>	<b>0</b>

<sup>1</sup> Gem. den gesetzlichen Vorgaben (§ 244 HGB) wird der Jahresabschluss in Euro aufgestellt, auch wenn alle Einzahlungen durch die Anleger und Auszahlungen an die Anleger in USD erfolgen.



## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 20.02.2020 BIS 31.12.2020<sup>2</sup>

### DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 16 – CLUB DEAL CHICAGO – GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG, MÜNCHEN

	RUMPFGESCHÄFTSJAHR EUR
I. Investmenttätigkeit	
1. Erträge	
a) Sonstige betriebliche Erträge	58.796
<b>Summe der Erträge</b>	<b>58.796</b>
2. Aufwendungen	
a) Zinsen auf Kreditaufnahme	141
b) Verwaltungsvergütung	5.856.925
c) Verwahrstellenvergütung	4.731
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	55.833
e) Sonstige Aufwendungen	346.727
<b>Summe der Aufwendungen</b>	<b>6.264.357</b>
3. Ordentlicher Nettoertrag	– 6.205.561
4. Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	– 6.205.561
5. Zeitwertänderung	
a) Erträge aus der Neubewertung	2.336.325
<b>Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Rumpfgeschäftsjahres</b>	<b>2.336.325</b>
6. Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	– 3.869.236
II. Verwendungsrechnung	
1. Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	– 6.205.561
2. Belastung auf Kapitalkonten	6.205.561
<b>3. Ergebnis nach Verwendungsrechnung</b>	<b>0</b>

<sup>2</sup> Gem. den gesetzlichen Vorgaben (§ 244 HGB) wird der Jahresabschluss in Euro aufgestellt, auch wenn alle Einzahlungen durch die Anleger und Auszahlungen an die Anleger in USD erfolgen.

## ANHANG 2020

### DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 16 – CLUB DEAL CHICAGO – GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG, MÜNCHEN

#### I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der DF Deutsche Finance Investment Fund 16 – Club Deal Chicago – GmbH & Co. geschlossene InvKG, München, HRA 112053, Amtsgericht München, wurde nach den Vorschriften der § 158 i. V. m § 135 KAGB sowie der §§ 264 ff. des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Da das Eigenkapital der Treuhänder-Kommanditisten (Anleger) in USD zu erbringen ist, sowie alle Auszahlungen an die Anleger in USD erfolgen, werden die Angaben im Anhang zum Teil in USD und EUR dargestellt. Die ergänzenden Vorschriften für Personenhandelsgesellschaften i. S. d. § 264 c HGB wurden beachtet. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Vorschriften der §§ 135 Abs. 3 und Abs. 4 KAGB i. V. m. §§ 21, 22 KARBV. Der Anhang wurde gemäß § 158 i. V. m. § 135 Abs. 5 KAGB und § 25 KARBV erstellt. Von den größenabhängigen Erleichterungen wurde Gebrauch gemacht.

Die Darstellung des Eigenkapitals erfolgte unter Beachtung der Vorschriften des § 264 c Abs. 2 HGB. Die Bilanz wurde gem. § 268 Abs. 1 HGB unter vollständiger Verwendung des Ergebnisses aufgestellt.

#### III. Angaben zur Bilanz

##### Angaben zu Beteiligungen nach § 261 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 KAGB:

NAME	RECHTSFORM/ SITZ	GESELLSCHAFTS- KAPITAL IN TEUR	HÖHE DER BETEILIGUNG	ZEITPUNKT DES ERWERBS	VERKEHRSWERT IN TEUR
CFI	L.P, USA	32.633	99,80 %	07.08.2020	32.579

#### Eigenkapital

Die Komplementärin ist am Kapital der Gesellschaft nicht beteiligt und leistet keine Einlage.

Die DF Deutsche Finance Investment Fund 16 – Club Deal Chicago – GmbH & Co. geschlossene InvKG (nachfolgend auch „Gesellschaft“ oder Investment Fund 16) wurde am 20. Februar 2020 gegründet. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr und endet am 31.12.2020. Als Vorjahreswerte werden die Werte der Eröffnungsbilanz ausgewiesen.

#### II. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss für das Rumpfgeschäftsjahr vom 20.02.2020 bis 31.12.2020 ist unter Beachtung der generellen Ansatz- und Bewertungsvorschriften der §§ 246 bis 256 a HGB sowie der aufgrund des § 264 a Abs. 1 HGB für die Gesellschaft anzuwendenden speziellen Vorschriften des HGB aufgestellt. Zusätzlich wurden die Vorschriften §§ 261 bis 272 KAGB und §§ 20 bis 25 KARBV beachtet.

Bilanzposten, die auf fremde Währung lauten, wurden unterjährig zu den jeweiligen Kursen im Entstehungszeitpunkt in Euro umgerechnet. Am Bilanzstichtag wurden diese zum Devisenkassamittelkurs bewertet:

#### Währungskurse

	31.12.2020
Kurs EUR/USD	1,2271

#### Kapitalanteile Kommanditisten

Die in das Handelsregister eingetragene Hafteinlage der geschäftsführenden Kommanditistin beträgt 100 EUR. Die Haftein-

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

Sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert angesetzt, der dem Verkehrswert zum Bilanzstichtag entspricht.

Guthaben bei Kreditinstituten wurden zum Nominalwert angesetzt.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle am Bilanzstichtag erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Sie werden mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

über eine Treuhandkommanditistin gebündelt, die nicht auf eigene Rechnung am Kapital der Gesellschaft beteiligt ist. Die in das Handelsregister eingetragene Hafteinlage der Treuhandkommanditistin beträgt 1.000 EUR, ist unver-

änderlich und wird durch die Erbringung der Pflichteinlagen nicht berührt.

Die Kommanditisten und Treugeber sind im Verhältnis ihrer am Bilanzstichtag geleisteten

Kommanditeinlage (Kapitalkonto I) am Vermögen und Ergebnis der Fondsgesellschaft beteiligt. Gemäß Gesellschaftsvertrag wurde das realisierte Ergebnis auf dem Verlustvorkonto vorgetragen.

#### Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten (§ 24 Abs. 2 KARBV)

	RUMPFGESCHÄFTSJAHR EUR	RUMPFGESCHÄFTSJAHR USD
I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Rumpfgeschäftsjahres	0	0
1. Entnahmen für das Vorjahr	0	0
2. Zwischenentnahmen	0	0
3. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	36.130.376	42.610.507
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0	0
4. Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	- 6.205.561	- 7.172.004
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	2.336.325	4.171.146
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Rumpfgeschäftsjahres	32.261.140	39.609.649

#### Darstellung der Kapitalkonten (gemäß § 6 Gesellschaftsvertrag)

Entsprechend der Regelung in § 6 des Gesellschaftsvertrages lassen sich die Kapitalkonten der Kommanditisten sowie der Komplementärin wie folgt darstellen:

KAPITALKONTEN	BESCHREIBUNG	KOMMANDITISTEN EUR	KOMPLEMENTÄRIN EUR	KOMMANDITISTEN USD	KOMPLEMENTÄRIN USD
Kapitalkonto I	Tatsächlich geleistete Pflichteinlage	34.661.713	0	40.878.108	0
	Gezeichnete Einlage	34.661.613		40.878.000	
	Hafteinlage geschäftsführende Kommanditistin	100	0	108	0
	Ausstehende Einlage	0	0	0	0
Verrechnungskonto <sup>1</sup>	Sonstiger Zahlungsverkehr	- 14.858	0	- 17.149	0
Rücklagenkonto	Sonstige Einlagen	1.483.521	0	1.749.548	0
Verlustverrechnungskonto	Verlustanteile	- 6.205.561	0	- 7.172.004	0
Neubewertungskonto	Nicht realisierte Ergebnisanteile	2.336.325	0	4.171.146	0

<sup>1</sup> Diese Konten werden je nach aktuellem Stand zum Bilanzstichtag aktivisch ausgewiesen

## ANHANG 2020

### Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden für zu erwartende Kosten für die Erstellung bzw. Prüfung des Jahresabschlusses nebst Geschäftsbericht, die Erstellung der Steuererklärungen und die laufende Steuerberatung in Höhe von insgesamt 51 TEUR sowie für die Ermittlung steuerlicher Werte der ausländischen Beteiligung in Höhe von 14 TEUR gebildet.

### Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Gegenüber dem Anlageobjekt besteht eine maximale Einzahlungsverpflichtung von 48.163 TUSD (39.250 TEUR). Die Platzierungsphase für den Investmentfonds 16 endet am 30.06.2021, weshalb sich bis zu diesem Zeitpunkt die liquiden Mittel zur Begleichung der Einzahlungsverpflichtung erhöhen werden. Eine Beteiligung von Co-Investoren an der Investitionsstruktur ist zudem nicht ausgeschlossen, weshalb sich die Höhe der Einzahlungsverpflichtung künftig verringern kann.

### IV. Erläuterungen zur GuV

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten einen Erstattungsanspruch gegen die KVG im Zusammenhang mit umsatzsteuerbefreiten Leistungen in Höhe von 43 TEUR und Erträge aus der Währungsumrechnung in Höhe von 16 TEUR.

Die Aufwendungen in Höhe von 6.264 TEUR enthalten Aufwendungen für die allgemeine Verwaltung des Fonds in Höhe von 5.857 TEUR, die insbesondere durch die im Rumpfgeschäftsjahr angefallenen Initialkosten geprägt sind. Aufwendungen für Abschluss- und Prüfungskosten sind in Höhe von 56 TEUR angefallen. Unter den sonstigen Aufwendungen in Höhe von 347 TEUR sind im Wesentlichen Kosten für externe Rechtsberater, externe Kosten für die Erstellung von Ratings, die Erstellung des Verkaufsprospekts, externe Marktanaly-

sen, Gebühren der BaFin, Notarkosten sowie Druck- und Portokosten.

Aufwendungen aus der Währungsumrechnung betragen im Berichtsjahr 174 TEUR.

Die Zeitwertänderung bzw. das unrealisierte Ergebnis betrifft Erträge aus der Neubewertung der Finanzanlagen in Höhe von 2.336 TEUR im Zusammenhang mit dem Anlageobjekt und setzt sich aus einer Aufwertung von 3.399 TEUR sowie einem gegenläufigen Währungseffekt von 1.063 TEUR zusammen.

### Gesamtkostenquote

Die Berechnung der Gesamtkostenquote erfolgt nach regulatorischen Vorgaben und bezieht sich dabei auf den zum Stichtag ermittelten durchschnittlichen NAV. Demnach beträgt die Gesamtkostenquote ohne Initialkosten und Transaktionskosten bei einem durchschnittlichen NAV von 16.130.570 EUR rund 2,62 %. Die Anwendung dieser Berechnungsmethode führt bei Fonds in der Beitrittsphase zu einer mit anderen Fonds schwer vergleichbaren Gesamtquote. Zum Vergleich beträgt die auf Basis der gezeichneten Pflichteinlagen in Höhe von 34.661.713 EUR berechneten Gesamtkostenquote 1,22 %.

### Pauschalgebühren

Es wurden keine Pauschalgebühren in 2020 gezahlt.

### Transaktionskosten

In 2020 wurden Transaktionskosten in Höhe von 0 EUR an die KVG und 5.324 EUR an Dritte gezahlt.

### Verwahrstelle

Die Vergütungen an die Verwahrstelle betragen im Rumpfgeschäftsjahr 4.731 EUR.

### Vergütung an die KVG

Die laufende Vergütung an die KVG betrug im Rumpfgeschäftsjahr 140.292 EUR. Die Vergütung aus den Initialkosten ohne Ausgabeaufschlag betrug 4.051.456 EUR. Eine zusätzliche Vergütung oder performanceabhängige Vergütung wurde nicht bezahlt. Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersatzungen.

### Ausgabeaufschlag

Im Rumpfgeschäftsjahr 2020 wurden von Kommanditisten Ausgabeaufschläge (Agio) in Höhe von 1.483.521 EUR (1.749.548 USD) eingezahlt.



## V. Sonstige Angaben

### Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2020

	EUR	ANTEIL AM FONDS- VERMÖGEN IN %
A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
I. Beteiligungen	32.578.773	101,0 %
II. Liquiditätsanlagen		
Bankguthaben	2.990.217	9,3 %
III. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	42.724	0,1 %
<b>Summe Vermögensgegenstände</b>	<b>35.611.714</b>	<b>110,4 %</b>
B. SCHULDEN		
I. Rückstellungen	64.733	– 0,2 %
II. Verbindlichkeiten	3.285.841	– 10,2 %
<b>Summe Schulden</b>	<b>3.350.574</b>	<b>– 10,4 %</b>
C. FONDSVERMÖGEN	32.261.140	100,0 %

### Mehrjahresübersicht – Entwicklung des Wertes des Eigenkapitals

IN EUR	31.12.2020
Zielinvestitionen	32.578.773
Liquidität	2.990.217
Weitere Vermögensgegenstände	42.724
Sonstige Verbindlichkeiten & Rückstellungen	– 3.350.574
Fremdkapital	0
Wert des Eigenkapitals	32.261.140

### Anteilwertermittlung

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

	31.12.2020 EUR	31.12.2020 USD
a) Wert des Eigenkapitals für die Anteilwertermittlung	32.261.140	39.609.649
b) Anzahl Anteile im Umlauf	34.661.713	40.878.108
Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil <sup>1</sup>	0,93	0,97

### Gesamtvergütung der Mitarbeiter und der Risk-Taker

Die Vergütungspolitik der KVG ist darauf ausgerichtet, Interessenkonflikte sowie falsche

Anreize, insbesondere für Mitarbeiter, die über das Eingehen von Risiken entscheiden, zu vermeiden. Der Schwerpunkt der Vergütungspolitik liegt daher auf Zahlung von marktgerechten Fixgehältern. Gegebenenfalls werden

zusätzlich feste Sonderzahlungen in Form von Weihnachts- oder Urlaubsgeld gezahlt. Die KVG hat eine Vergütungsrichtlinie implementiert, in der Regelungen getroffen sind, unter denen variable Vergütungen vereinbart

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

## ANHANG 2020

werden können und dennoch keine zusätzlichen Anreize für das Eingehen unerwünschter Risiken geschaffen oder Interessenkonflikte gefördert werden.

Im Rumpfgeschäftsjahr 2020 betrug die Gesamtvergütung an die Mitarbeiter der externen KVG 2.278.734 EUR (Vorjahr 1.646.846 EUR) bei einem durchschnittlichen Mitarbeiterstand von 22 Personen (Vorjahr 16 Personen). In 2020 wurden variable Vergütungen in Höhe von 279.690 EUR (Vorjahr 175.000 EUR) zzgl. steuerfreie Corona-Prämien in Höhe von 33.000 EUR (Vorjahr 0 EUR) ausbezahlt. Die Vergütung an leitende Mitarbeiter, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der Fondsgesellschaft ausgewirkt hat, betrug 494.787 EUR (Vorjahr 639.157 EUR). Die Angaben zur Vergütung beziehen sich ausschließlich auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft und nicht auf Unternehmen, mit denen ein Auslagerungsverhältnis besteht.

### Wesentliche im Rumpfgeschäftsjahr erfolgte Veränderungen des Verkaufsprospekts

Im Rumpfgeschäftsjahr erfolgte keine Veränderung des Verkaufsprospekts. Zu dem in 2021 veröffentlichten Nachtrag Nr. 1 zum Verkaufsprospekt verweisen wir auf den Nachtragsbericht.

### Angaben zu besonderen Regelungen nach § 300 Abs. 1 Nr. 1 KAGB

Der Anteil der Vermögensgegenstände des Investment Fund 16, der schwer liquidierbar ist und für den deshalb besondere Regelungen nach § 300 Abs. 1 Nr. 1 KAGB gelten, beträgt null Prozent.

### Komplementärin

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die DF Deutsche Finance Managing II GmbH, München (eingetragen beim Amtsgericht München, HRB 243413, mit einem voll erbrachten Kapital in Höhe von 25.000 EUR).

### Geschäftsführung

Während des Rumpfgeschäftsjahres erfolgte die Geschäftsführung durch die Geschäftsführer der geschäftsführenden Kommanditistin DF Deutsche Finance Club Deal Management GmbH, München, Herrn Christoph Falk als Leiter Risikomanagement und Frau Stefanie Watzl als Leiter Portfoliomanagement.

### Zusammenfassung nach § 25 Abs. 5 KARBV

Zusammenfassende Angaben zum Anlageobjekt um den Bilanzstichtag:

#### ANLAGEOBJEKT

Grundstücksgröße	3.790 qm
Art und Lage	Bürogebäude, Chicago, Finanzdistrikt
Bau-/Erwerbsjahr	1973/2020
Gebäudenutzfläche	112.000 qm
Leerstandsquote	9,4 %
Fremdfinanzierungsquote	61 %
Restlaufzeiten der Mietverträge (Durchschnitt)	13,2 Jahre
Verkehrswert	380 Mio. USD

An dem Anlageobjekt sind neben dem Investment Fund 16 noch weitere Investoren beteiligt. Das externe Gutachten ermittelt den Wert der Immobilie auf Basis eines Discounted Cash Flow Verfahrens.

### Weitere Angaben

Angaben zum Risikoprofil, zum Risikomanagement, Rücknahmerechten, Rücknahmevereinbarungen sowie zur Hebelwirkung/Leverage können dem Lagebericht entnommen werden.

### Nachtragsbericht

Die KVG veröffentlichte den Nachtrag Nr. 1 vom 10.03.2021 zum Verkaufsprospekt vom 10.06.2020 für die Gesellschaft. Hierin wurden nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten sowie die Auslagerung der IT an eine Konzerngesellschaft der DEUTSCHE FINANCE GROUP veröffentlicht.

Darüber hinaus gab es nach Abschluss des Geschäftsjahres 2020 keine Vorgänge von besonderer Bedeutung, die einen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zur Folge gehabt hätten.

München, den 08.06.2021



**DF Deutsche Finance Managing II GmbH**  
**DF Deutsche Finance Club Deal**  
**Management GmbH**  
 jeweils vertreten durch Stefanie Watzl  
 -Geschäftsführer-



**DF Deutsche Finance Managing II GmbH**  
**DF Deutsche Finance Club Deal**  
**Management GmbH**  
 jeweils vertreten durch Christoph Falk  
 -Geschäftsführer-

## **VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

**An die DF Deutsche Finance Investment Fund 16 – Club Deal Chicago – GmbH & Co. geschlossene InvKG, München**

### **VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS**

#### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der DF Deutsche Finance Investment Fund 16 – Club Deal Chicago – GmbH & Co. geschlossene InvKG, München – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 20. Februar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der DF Deutsche Finance Investment Fund 16 – Club Deal Chicago – GmbH & Co. geschlossene InvKG für das Rumpfgeschäftsjahr vom 20. Februar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

» entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Rumpfgeschäftsjahr vom 20. Februar bis zum 31. Dezember 2020 und

» vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

Gemäß § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

#### **Grundlage für die Prüfungsurteile**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

#### **Sonstige Informationen**

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den Geschäftsbericht. Die sonstigen Informationen umfassen nicht den Jahresabschluss, die inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben sowie unseren dazugehörigen Vermerk.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- » wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- » anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

#### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und einschlägigen europäischen Verordnungen zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

#### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- » identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstel-



lungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

» gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

» beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

» ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

» beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

» beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

#### **Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen**

### **VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DER ORDNUNGSGEMÄSSEN ZUWEISUNG VON GEWINNEN, VERLUSTEN, EINLAGEN UND ENTNAHMEN ZU DEN EINZELNEN KAPITALKONTEN**

#### **Prüfungsurteil**

Wir haben die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der DF Deutsche Finance Investment Fund 16 – Club Deal Chicago – GmbH & Co. geschlossene InvKG, München, zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

#### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand: Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwor-

tung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

**Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten**

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen.

**Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsmäßig ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand: Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

» identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen von Kontrollen beinhalten können.

» beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

München, den 8. Juni 2021

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Griesbeck  
Wirtschaftsprüfer

gez. Nebelung  
Wirtschaftsprüferin

# BILANZEID

## Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investmentkommanditgesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Investmentkommanditgesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

München, den 08.06.2021



**Stefanie Watzl, Geschäftsführer**  
DF Deutsche Finance Managing II GmbH  
DF Deutsche Finance Club Deal  
Management GmbH



**Christoph Falk, Geschäftsführer**  
DF Deutsche Finance Managing II GmbH  
DF Deutsche Finance Club Deal  
Management GmbH

## WICHTIGE HINWEISE

Soweit zu dem Investment Fund 16 Wertangaben oder Kennzahlen zu der Entwicklung in der Vergangenheit gemacht werden, kann hieraus keinesfalls auf eine künftige Entwicklung des Fonds/Fondsvermögens in der Zukunft geschlossen werden. Soweit zukunftsbezogene Aussagen gemacht werden, beruhen diese auf Einschätzungen zur zukünftigen Entwicklung der Investmentgesellschaft durch die Geschäftsführung. Zukunftsgerichtete Aussagen beinhalten naturgemäß Risiken und Unsicherheitsfaktoren. Insbesondere können die tatsächlichen Ergebnisse von den zur Zeit erwarteten Ergebnissen abweichen. Entsprechend sind Prognosen kein verlässlicher Indikator für die künftige Entwicklung. Dies gilt auch für die Entwicklung anderer Fonds, die plangemäß in vergleichbare Assetklassen investieren. Wir weisen darauf hin, dass Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch genau ergebenden Werten auftreten können. Trotz größter Sorgfalt kann keine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit, Vollständigkeit oder Qualität der zur Verfügung gestellten Informationen und Inhalte übernommen werden. Für unvollständige oder falsche Angaben wird keine Gewähr übernommen. Die in diesem Bericht zusammengefassten Informationen wie auch die zugrunde liegenden Dokumente von Dritten können durch aktuelle Entwicklungen überholt sein, ohne dass die bereitgestellten Dokumente/Informationen geändert wurden, weil es sich um auf einen Stichtag bezogene Angaben handelt. Haftungsansprüche gegen die DF Deutsche Finance Managing II GmbH, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung verfügbarer Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind ausgeschlossen, sofern kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt. Die in diesem Bericht dargestellten Fotos sind exemplarisch zu sehen, sie zeigen keine realen Investitionen des Fonds.

### Bildquellen

Seite 1, 9: ©Dan Marker-Moore / CHICAGO / stock.adobe.com

Seite 4, 6 / 7: ©pingebat / shutterstock.com

Seite 11/13: ©DEUTSCHE FINANCE GROUP

DEUTSCHE FINANCE GROUP

© DF Deutsche Finance Managing II GmbH

## **DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 16 – CLUB DEAL CHICAGO – GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG, MÜNCHEN**

Leopoldstraße 156  
80804 München

Telefon +49 (0) 89 - 64 95 63 -150

Telefax +49 (0) 89 - 64 95 63 -12

funds@deutsche-finance.de

www.deutsche-finance.de/investment