



DEUTSCHE FINANCE GROUP



23

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 14
GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG

JAHRESBERICHT

31.12.2023

INHALT

Jahresbericht
DF Deutsche Finance Investment Fund 14
GmbH & Co. geschlossene InvKG

3

Fondsstruktur und wesentliche Vertragspartner

4

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

8

Bilanz zum 31.12.2023

9

Gewinn- und Verlustrechnung 2023

10

Anhang 2023

18

Lagebericht 2023

30

Bilanzeid

FONDSSTRUKTUR UND WESENTLICHE VERTRAGSPARTNER

STAMMDATEN

Fondsname	DF Deutsche Finance Investment Fund 14 GmbH & Co. geschlossene InvKG
Investitions- und Anlagestrategie	Beteiligungen an institutionellen Investmentstrategien mit Anlageschwerpunkt Immobilien, Private Equity Real Estate sowie immobilienähnliche Anlagen (Assetklasse Immobilien)
Geschäftsführung	DF Deutsche Finance Managing II GmbH (Komplementärin)
Fonds- und Berichtswährung	Euro
Berichtsstichtag	31.12.2023
Geschäftsjahr	01.01. – 31.12.
Laufzeit	bis 30.06.2026 + 3 Jahre optionale Verlängerung
Datum der Gründung	01.03.2019
Dauer der Beitrittsphase	bis 30.06.2021
Anzahl der Investoren¹	4.351
Steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Sitz	Hansastraße 29, 81373 München ²
Handelsregister	Amtsgericht München, HRA 110678

KOMPLEMENTÄRIN

Name	DF Deutsche Finance Managing II GmbH
Sitz	Hansastraße 29, 81373 München ²
Handelsregister	Amtsgericht München, HRB 243413
Geschäftsführer	Stefanie Watzl, Christoph Falk (bis 31.12.2023), Dr. Florian Delitz (ab 01.06.2023) (alle geschäftsansässig unter der Adresse der Gesellschaft)

KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT (KVG)

Name	DF Deutsche Finance Investment GmbH
Sitz	Hansastraße 29, 81373 München ²
Handelsregister	Amtsgericht München, HRB 181590
Geschäftsführer	Stefanie Watzl, Christoph Falk (bis 31.12.2023), Dr. Florian Delitz (alle geschäftsansässig unter der Adresse der Gesellschaft)
Aufsichtsrat	Rüdiger Herzog (Vorsitzender), Dr. Tobias Wagner, Dr. Dirk Rupietta

VERWAHRSTELLE

Name	CACEIS Bank S.A., Germany Branch
Sitz	Lilienthalallee 36, 80939 München
Handelsregister	Zweigniederlassung der CACEIS Bank S.A., Handelsregister Nanterre, HR-Nummer: 692 024 722
Vorstand	Jean-Pierre Michalowski (Generaldirektor)
Vorsitzender des Verwaltungsrats	Xavier Musca

WEITERE VERTRAGSPARTNER

Treuhänder	DF Deutsche Finance Trust GmbH, München
Steuerberater	RISE PARTNERS Audit GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München
Rechtliche/Steuerliche Beratung Investitionen	Wirtschaftskanzleien P+P Pöllath + Partners, München und Clifford Chance, Frankfurt am Main
Abschlussprüfer	KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München

¹ Anzahl an Beteiligungen von Anlegern.

² Mit Wirkung zum 01.02.2025 erfolgte die Sitzverlegung der DEUTSCHE FINANCE GROUP, ihrer Konzerngesellschaften sowie der von der DF Deutsche Finance Investment GmbH (KVG) verwalteten Fondsgesellschaften von der Leopoldstraße 156, 80804 München, in die Hansastraße 29, 81373 München.

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die DF Deutsche Finance Investment Fund 14 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 14 GmbH & Co. geschlossene InvKG, München, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der DF Deutsche Finance Investment Fund 14 GmbH & Co. geschlossene InvKG, München für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 geprüft.

Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Jahresabschlusses haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften bei der Bildung unseres Prüfungsurteils zum Jahresabschluss nicht berücksichtigt.

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 Beachtung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023. Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Jahresabschlusses.

» 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 und entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften.

Gemäß § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 1 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 Abs. 1 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 Bestätigungsvermerks 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.

Hinweis zur Hervorhebung eines Sachverhalts

Wir verweisen auf die Ausführungen im Jahresabschluss im Anhang im Abschnitt II. „Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ und im Lagebericht im Abschnitt „Beteiligungsrisiko“, in denen die gesetzlichen Vertreter die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Beteiligungen beschreiben und ausführen, dass in den geprüften Jahresabschlüssen der Beteiligungen REPF und SFFI zum 31. Dezember 2023 auf ein bestandsgefährdendes Risiko hingewiesen wird, welches sich im Falle einer nicht erfolgreichen Refinanzierung erhärten kann und für die DF Deutsche Finance Investment Fund 14 GmbH & Co. geschlossene InvKG, München wesentliche Bewertungsrisiken bedeuten würde. Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht sind diesbezüglich nicht modifiziert.

Sonstige Informationen

Die Geschäftsführung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden Bestandteile des Jahresabschlusses:

» die im Anhang des Jahresabschlusses enthaltenen und als nicht vom Prüfungsurteil zum Jahresabschluss umfasst gekennzeichneten Angaben.

Die sonstigen Informationen umfassen zudem die übrigen Teile des Jahresberichts. Die sonstigen Informationen umfassen nicht den Jahresabschluss, die inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben sowie unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

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

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

» wesentliche Unstimmigkeiten zu den von den Prüfungsurteilen umfassten Bestandteilen des Jahresabschlusses, Lageberichts oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder

» anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der Geschäftsführung für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die Geschäftsführung ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB 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 ist die Geschäftsführung verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

Außerdem ist die Geschäftsführung 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 und den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht. Ferner ist die Geschäftsführung verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 und den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht sowie einen Bestätigungsvermerk 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 Abs. 1 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- » erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- » beurteilen wir die Angemessenheit der von der Geschäftsführung angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von der Geschäftsführung dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- » ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von der Geschäftsführung 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 Bestätigungsvermerk 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 Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- » beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften 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 bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, 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 auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der DF Deutsche Finance Investment Fund 14 GmbH & Co. geschlossene InvKG, München, zum 31. Dezember 2023 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 „Verantwortung 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. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätsmanagementstandards: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS 1 (09.2022)) angewendet. 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 Geschäftsführung für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Die Geschäftsführung der Gesellschaft ist verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner ist die Geschäftsführung 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, die frei von wesentlichen falschen Zuweisungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Vermögensschädigungen) oder Irrtümern sind.

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 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) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Zuweisung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Zuweisung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

» beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten.

München, den 07. Oktober 2025

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Griesbeck
Wirtschaftsprüfer

gez. Josephs
Wirtschaftsprüferin

BILANZ ZUM 31.12.2023**DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 14 GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG, MÜNCHEN**

INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN	EUR	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
A. AKTIVA			
1. Beteiligungen		55.625.062	77.439.709
2. Barmittel und Barmitteläquivalente			
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		334.364	2.696.840
3. Forderungen			
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	6.000.000		6.000.000
b) Zins- und Dividendenansprüche	793.954	6.793.954	472.298
4. Sonstige Vermögensgegenstände		88.468	82.988
Summe Aktiva		62.841.848	86.691.836
	EUR	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
B. PASSIVA			
1. Rückstellungen		369.187	366.952
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Aus anderen Lieferungen und Leistungen		1.271.332	58.064
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) Andere		7.337.583	5.147.420
4. Eigenkapital			
a) Kapitalanteile der Kommanditisten	81.712.180		83.672.993
b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-27.848.434	53.863.746	-2.553.594
Summe Passiva		62.841.848	86.691.836

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2023 BIS 31.12.2023

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 14 GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG, MÜNCHEN

	GESCHÄFTSJAHR EUR	VORJAHR EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	330.782	917.840
b) Sonstige betriebliche Erträge	44.655	96.010
Summe der Erträge	375.437	1.013.850
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahme	230.164	66.319
b) Verwaltungsvergütung	1.802.280	2.220.834
c) Verwahrstellenvergütung	36.147	44.505
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	209.143	186.097
e) Sonstige Aufwendungen	57.461	238.231
Summe der Aufwendungen	2.335.195	2.755.986
3. Ordentlicher Nettoertrag	-1.959.758	-1.742.136
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.959.758	-1.742.136
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	2.023.667	368.951
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	27.318.507	2.742.894
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-25.294.840	-2.373.943
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-27.254.598	-4.116.079
II. Verwendungsrechnung		
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.959.758	-1.742.136
2. Belastung auf Kapitalkonten	1.959.758	1.742.136
3. Ergebnis nach Verwendungsrechnung	0	0

ANHANG 2023

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 14 GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG, MÜNCHEN

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der DF Deutsche Finance Investment Fund 14 GmbH & Co. geschlossene InvKG, München, HRA 110678, Amtsgericht München, wurde nach den Vorschriften der § 158 i.V.m. § 135 KAGB sowie der §§ 264 ff. des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die ergänzenden Vorschriften für Personenhandels-gesellschaften i. S. d. § 264c HGB wurden beachtet. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Vorschriften des §§ 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.

Die DF Deutsche Finance Investment Fund 14 GmbH & Co. geschlossene InvKG (nachfolgend auch Investmentfonds oder Investment Fund 14) wurde am 01.03.2019 gegründet. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

II. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr ist unter Beachtung der generellen Ansatz- und Bewertungsvorschriften der §§ 246 bis 256 a HGB sowie der aufgrund des § 264 a Abs. 1 HGB für den Investmentfonds anzuwendenden speziellen Vorschriften des HGB aufgestellt. Zusätzlich wurden die Vorschriften der §§ 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 Stichtagskurs der Europäischen Zentralbank (EZB-Kurs) bewertet.

Währungskurse

	31.12.2023	31.12.2022
Kurs USD/EUR	1,1050	1,0666

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 Nettoinventarwert (NIW) auf Grundlage des von der Investmentstrategie vorliegenden aktuellsten Berichtes am Bewertungszeitpunkt zzgl. ggf. der Fortschreibung aller getätigten Zahlungen bis zum Bilanzstichtag, werterhellender Tatsachen, die vom Management der Investmentstrategie mitgeteilt worden sind, und ggf. eingeforderter Einlagen zum Bi-

lanzstichtag. Nach dem Bewertungszeitpunkt werden nur wesentliche werterhellende Tatsachen, die anschließend bekannt geworden sind, berücksichtigt. Dem Wertansatz der Beteiligungen REPF und SFFI liegt die Prämisse zugrunde, dass die bei den Beteiligungen bestehende Darlehensfinanzierung auf Grundlage des aktuell in Überarbeitung befindlichen Businessplans verlängert werden kann und die jeweilige Beteiligung nach erfolgreichem Abschluss der Refinanzierungsvereinbarung trotz vorhandener Liquiditätsprobleme ihre Unternehmenstätigkeit planmäßig fortführen kann. Im geprüften Jahresabschluss der Beteiligungen zum 31. Dezember 2023 wird diesbezüglich auf ein bestandsgefährdendes Risiko hingewiesen, welches sich im Falle einer nicht erfolgreichen Refinanzierung erhärten kann und für den Investment Fund 14 wesentliche Bewertungsrisiken bedeuten würde.

Forderungen und 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.

Verbindlichkeiten sind zum Rückzahlungsbetrag angesetzt.

III. Angaben zur Bilanz

Investmentanlagevermögen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen (ausgewiesen unter den Beteiligungen) stellen sich wie folgt dar:

NAME	RECHTSFORM/ SITZ	GESELLSCHAFTS- KAPITAL IN TEUR	HÖHE DER BETEILIGUNG	ZEITPUNKT DES ERWERBS ¹	VERKEHRSWERT IN TEUR
INVESTMENT 14 INVESTITIONS GMBH	GmbH, Deutschland	10.404	100,00 %	01.08.2019	9.057
REPF ²	S.C.S., Luxemburg	28.669	50,84 % ³	04.08.2020	17.796 ⁴

¹ Datum der Kapitalzusage bzw. Unterzeichnung des Vertrages.

² Real Estate Portfolio Fund S.C.S.

³ Der Investment Fund 14 ist ausschließlich an der Anteilklasse A1 zu 50,84 % beteiligt. Der Verkehrswert der Kapitaleinlage entspricht somit anteilig dem Gesellschaftskapital, das auf die Anteilklasse A1 entfällt.

⁴ Der Verkehrswert der Beteiligung setzt sich zusammen aus Kapitaleinlage und nachrangigem Darlehen mit Eigenkapitalcharakter und Zinsen.

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 ⁵	VERKEHRS- WERT IN TEUR
BHFI	S.C.S., Luxemburg	n. / a.	n. / a.	11.12.2019	0
RECP VI ⁶	L.P., Kaimaninseln	9.561	12,12 %	01.10.2019	1.157
RCF III	SCSp, Luxemburg	17.425	24,14 %	29.05.2020	4.207
SFFI	S.C.S., Luxemburg	42.196	18,57 %	14.10.2020	10.290 ⁷
DEVA II	SCSp, Luxemburg	66.002	7,71 %	09.12.2020	5.100
H29O	GmbH, Deutschland	25.828	22,05 %	10.03.2021	5.694
HCI	L.P., Jersey (Kanalinseln)	113.815	5,34 %	29.10.2021	6.038
MAFI	L.P., USA	29.712	10,42 %	03.06.2022	3.096
H56O	GmbH & Co. KG, Deutschland	3.713	30,72 %	29.07.2022	1.141

Forderungen

Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände i. H. v. 88 TEUR (Vorjahr 83 TEUR) haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Eigenkapital

Die Komplementärin ist am Kapital des Investmentfonds nicht beteiligt und leistet keine Einlage.

Kapitalanteile Kommanditisten

Die Anteile der Kommanditisten werden über eine Treuhandkommanditistin gebündelt, die nicht auf eigene Rechnung am Kapital des Investmentfonds beteiligt ist. Die in das Handelsregister eingetragene Hafteinlage beträgt 1 TEUR. Die Hafteinlage der Treuhandkom-

manditistin ist unveränderlich 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 des Investmentfonds beteiligt. Während der Beitrittsphase wird den Anlegern ein Vorabergebnis i. H. v. 2 % auf die geleistete Einlage ab dem Zeitpunkt des wirksamen Beitritts gewährt und gemäß Gesellschaftsvertrag zusammen mit dem verbleibenden realisierten Ergebnis vorgetragen.

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

	GESCHÄFTSJAHR EUR	VORJAHR EUR
I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres	81.119.400	85.235.479
1. Zwischenentnahmen	-1.055	0
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-1.959.758	-1.742.136
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-25.294.840	-2.373.943
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	53.863.746	81.119.400

⁵ Datum der Kapitalzusage bzw. Unterzeichnung des Vertrages.

⁶ Beteiligung mittelbar über die INVESTMENT 14 Investments GmbH gehalten.

⁷ Der Verkehrswert der Beteiligung setzt sich zusammen aus Kapitaleinlage und nachrangigem Darlehen mit Eigenkapitalcharakter und Zinsen.

ANHANG 2023

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 (in Klammern Angabe der Vorjahreswerte):

KAPITALKONTEN	BESCHREIBUNG	KOMMANDITISTEN EUR	KOMPLEMENTÄRIN EUR
Kapitalkonto I	Tatsächlich geleistete Pflichteinlage	100.000.000 (100.000.000)	0 (0)
Kapitalkonto I a	Gezeichnete Einlage	100.000.000 (100.000.000)	0 (0)
Verrechnungskonto	Sonstiger Zahlungsverkehr	-1.055 (0)	0 (0)
Rücklagenkonto	Sonstige Einlagen	5.000.000 (5.000.000)	0 (0)
Verlustverrechnungskonto	Verlustanteile	-23.286.764 (-21.327.006)	0 (0)
Neubewertungskonto	Nicht realisierte Ergebnisanteile	-27.848.434 (-2.553.594)	0 (0)

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen wurden im Wesentlichen für Jahresabschlusserstellung und -prüfung und für Steuerberatung i. H. v. 184 TEUR (Vorjahr 182 TEUR) sowie für Steuerzahlungen i. H. v. 172 TEUR (Vorjahr 172 TEUR) gebildet.

Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten haben (wie im Vorjahr) eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Unter den Verbindlichkeiten bestehen Verbindlichkeiten gegenüber der 100%igen Tochtergesellschaft INVESTMENT 14 Investitions GmbH i. H. v. 7.338 TEUR (Vorjahr 5.147 TEUR).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Gegenüber den gezeichneten Investmentstrategien bestehen Einzahlungsverpflichtungen des Investmentfonds i. H. v. 8.092 TEUR (Vorjahr 11.558 TEUR) und 1.540 TUSD¹ (Vorjahr 2.265 TUSD).

Zum Bilanzstichtag ergibt sich unter Zugrundelegung der EZB-Kurse ein Gesamtbetrag von 9.485 TEUR (Vorjahr 13.681 TEUR).

IV. Erläuterungen zur GuV

Die Zinsen und ähnlichen Erträge i. H. v. 331 TEUR (Vorjahr 917 TEUR) entfallen vollständig auf Beteiligungen. Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen i. H. v. 42 TEUR (Vorjahr 14 TEUR) sowie einen Erstattungsanspruch im Zusammenhang mit umsatzsteuerbefreiten Leistungen gegen die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) i. H. v. 2 TEUR (Vorjahr 82 TEUR).

Die Aufwendungen i. H. v. 2.335 TEUR (Vorjahr 2.756 TEUR) enthalten Aufwendungen für die allgemeine Verwaltung des Fonds i. H. v. 1.802 TEUR (Vorjahr 2.221 TEUR). Aufwendungen für Abschluss- und Prüfungskosten sind i. H. v. 209 TEUR (Vorjahr 186 TEUR) angefallen. Unter den sonstigen Aufwendungen i. H. v. 57 TEUR (Vorjahr 238 TEUR) sind im Wesentlichen Kosten der allgemeinen Verwaltung, für Verwarentgelte auf Bankguthaben sowie Druck- und Portokosten enthalten.

Aufwendungen aus der Währungsumrechnung betragen im Berichtsjahr 10 TEUR (Vorjahr 63 TEUR).

Die Zeitwertänderung bzw. das unrealisierte Ergebnis enthält Erträge aus der Neubewertung der Beteiligungen i. H. v. 2.024 TEUR (Vorjahr 369 TEUR) sowie Aufwendungen aus der Neubewertung der Beteiligungen i. H. v. 27.319 TEUR (Vorjahr 2.743 TEUR).

Gesamtkostenquote

Die Berechnung der Gesamtkostenquote erfolgt nach regulatorischen Vorgaben und bezieht sich dabei auf den zum Stichtag ermittelten durchschnittlichen NIW. Demnach beträgt die Gesamtkostenquote ohne Initialkosten und Transaktionskosten bei einem durchschnittlichen NIW von 67.492 TEUR (Vorjahr 83.177 TEUR) rund 3,10 % (Vorjahr 3,16 %). Zum Vergleich beträgt die auf Basis der gezeichneten Pflichteinlagen i. H. v. 100.000 TEUR berechnete Gesamtkostenquote 2,10 % (Vorjahr 2,62 %).

¹ Der Betrag beinhaltet übernommene Haftungsverhältnisse im Rahmen einer Liquiditätsgarantie i. H. v. 1.540 TUSD (Vorjahr 2.265 TUSD) an die INVESTMENT 14 Investitions GmbH. Die Inanspruchnahme des Investmentfonds aus dieser Zusage erfolgt gemäß den Kapitalabrufen der Investmentstrategien, an denen die INVESTMENT 14 Investitions GmbH beteiligt ist.

Pauschalgebühren

Es wurden keine Pauschalgebühren im Geschäftsjahr gezahlt.

Transaktionskosten

Die Transaktionskosten beliefen sich auf 0 TEUR (Vorjahr 189 TEUR) an die KVG sowie auf 3 TEUR (Vorjahr 12 TEUR) an Dritte. Die Angabe der Kosten beinhaltet auch Transaktionskosten auf Ebene der INVESTMENT 14 Investitions GmbH.

Verwahrstelle

Die Vergütungen an die Verwahrstelle betrugen im Geschäftsjahr 36 TEUR (Vorjahr 45 TEUR).

Vergütung an die KVG

Die laufende Vergütung an die KVG betrug im Geschäftsjahr 1.613 TEUR (Vorjahr 1.919 TEUR) und beinhaltet von der KVG aus dem Vermögen des Investmentfonds gezahlte Gebühren für die Anlegerbetreuung i. H. v. 648 TEUR (Vorjahr 799 TEUR). Eine zusätzliche Vergütung oder performanceabhängige Vergütung wurde nicht bezahlt. Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen.

Ausgabeaufschlag

Im Geschäftsjahr wurden von Kommanditisten keine Ausgabeaufschläge (Agio) eingezahlt.



ANHANG 2023

V. Sonstige Angaben

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023

	EUR	ANTEIL AM FONDS- VERMÖGEN IN %
A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
I. Beteiligungen	55.625.062	103,3
II. Liquiditätsanlagen		
Bankguthaben	334.364	0,6
III. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	6.882.422	12,8
Summe Vermögensgegenstände	62.841.848	116,7
B. SCHULDEN		
I. Rückstellungen	369.187	-0,7
II. Verbindlichkeiten	8.608.915	-16,0
Summe Schulden	8.978.102	-16,7
C. FONDSVERMÖGEN	53.863.746	100,0

Mehrjahresübersicht – Entwicklung des Wertes des Eigenkapitals

Die Mehrjahresübersicht fasst die Vermögensgegenstände und Schulden des Investment Fund 14 und der 100%igen Tochtergesellschaft, der INVESTMENT 14 Investitions GmbH, zum jeweiligen Berichtstag zusammen. Zusätzlich enthält die Übersicht in der „Davon“ Spalte den Beitrag der INVESTMENT 14 Investitions GmbH zum Gesamtwert der Vermögensgegenstände und Schulden.

EUR	31.12.2023	DAVON INVESTITIONS GMBH	31.12.2022	DAVON INVESTITIONS GMBH	31.12.2021	DAVON INVESTITIONS GMBH	31.12.2020	DAVON INVESTITIONS GMBH
Zielinvestitionen	47.724.398	1.156.828	69.142.792	2.107.287	72.620.350	2.513.854	57.378.737	10.957.560
Liquidität	1.047.146	712.782	6.202.050	3.505.210	13.178.857	8.417.841	5.829.987	691
Weitere Vermögens- gegenstände	14.242.667	7.360.245	11.702.708	5.147.421	178.259	0	1.882.072	0
Sonstige Verbindlich- keiten & Rückstellungen	-9.150.466	-172.364	-5.928.150	-355.714	-741.987	-386.700	-4.828.467	-1.564.173
Wert des Eigenkapitals	53.863.746	9.057.492	81.119.400	10.404.204	85.235.479	10.544.995	60.262.329	9.394.078

Anteilwertermittlung

EUR	31.12.2023	31.12.2022
Wert des Eigenkapitals	53.863.746	81.119.400
Anzahl Anteile im Umlauf (Stand Kapitalkonto I)	100.000.000	100.000.000
Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil ¹	0,54	0,81
Zzgl. Steuern ²	0,01	0,01
Summe	0,55	0,82

¹ Dieser NIW pro Anteil ist ein Durchschnittswert aller Kapitalkonten und gibt keinen Rückschluss auf einen individuellen Anleger-Anteilswert.

² Bis 31.12.2023 betragen die gezahlten und zurückgestellten tatsächlichen und latenten Steuern (inkl. INVESTMENT 14 Investitions GmbH) 472 TEUR (Vorjahr 620 TEUR).



ANHANG 2023

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

Im Geschäftsjahr 2023 betrug die Gesamtvergütung an die Mitarbeiter der externen KVG 2.758 TEUR (Vorjahr 3.211 TEUR) bei einem durchschnittlichen Mitarbeiterstand von 27 Personen (Vorjahr 26 Personen). In 2023 wurden 175 TEUR variable Vergütungen (Vorjahr 723 TEUR) und 0 TEUR steuerfreie Inflationsprämien (Vorjahr 72 TEUR) ausbezahlt. Die Vergütung an leitende Mitarbeiter, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des Investmentfonds ausgewirkt hat, betrug 535 TEUR (Vorjahr 898 TEUR). Die Angaben zur Vergütung beziehen sich ausschließlich auf die KVG und nicht auf Unternehmen, mit denen ein Auslagerungsverhältnis besteht.

Wesentliche im Geschäftsjahr erfolgte Veränderungen des Verkaufsprospekts

Im Geschäftsjahr erfolgte keine Änderung des Verkaufsprospekts.

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

Der Anteil der Vermögensgegenstände des Investmentfonds, 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 i. H. v. 25 TEUR).

Geschäftsführung

Während des Geschäftsjahres erfolgte die Geschäftsführung durch die Geschäftsführung der persönlich haftenden Gesellschafterin, Herrn Christoph Falk als Leiter Risikomanagement, Frau Stefanie Watzl als Leiterin Portfoliomanagement und Herr Dr. Florian Delitz als Leiter Fondsadministration.

Zusammenfassung nach § 25 Abs. 5 KARBV

Zusammenfassende Angaben¹ zu den bereits getätigten Direktinvestments der institutionellen Investmentstrategien:

	EINHEITEN	ANZAHL / FLÄCHE
Einzelhandelsflächen	qm	167.624
Büroflächen	qm	432.607
Gewerbeflächen	qm	99.638
Entwicklungsflächen	qm	1.683.197
Lab-Office Flächen	qm	69.629
Logistikflächen	qm	146.598
Parkplätze	Anzahl	7.392
Hotelzimmer	Anzahl	866
Wohnungen	Anzahl	15.280
Wohnungen in Studentenwohnheimen	Anzahl	462
Sport- und Freizeitanlagen	Anzahl	1

Angaben zur Offenlegungs- und Taxonomieverordnung (Sonstige Informationen – nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die

EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten im Sinne der Taxonomieverordnung.

Nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren gemäß Artikel 7 der Offenlegungsverordnung werden bei der Verwaltung des Investmentvermögens zurzeit nicht berücksichtigt.

Weitere Angaben

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

Nachtragsbericht

Die Beteiligung an DEVA II wurde im Geschäftsjahr 2024 veräußert. Aus der Veräußerung der Beteiligung resultierte ein Buchwertverlust.

Bei der Beteiligung MAFI kam es im Geschäftsjahr 2024 zu einem wesentlichen Rückgang des Verkehrswertes. Darüber hinaus wurde kürzlich die Finanzierung des Projekts bis September 2025 verlängert. Die Projektverantwortlichen prüfen in Abstimmung mit den verschiedenen Investorengruppen gegenwärtig verschiedene Vermarktungs- und Refinanzierungsoptionen.

Bei der Beteiligung SFFI kam es im Geschäftsjahr 2024 zu einem wesentlichen Rückgang des Verkehrswertes. Die Verlängerung der Finanzierungsstruktur über Gesellschafterdarlehen bei der unmittelbaren Beteiligungsgesellschaft ist noch in Neuverhandlung und ist noch nicht abgeschlossen.

Bei der Beteiligung H290 ist die Finanzierung des Projekts bis 30. September 2025 gesichert. Die Geschäftsführung dieser Beteiligung prüft aktuell Vermarktungs- und Refinanzierungsoptionen für das Projekt.

Im Rahmen der Liquiditätsplanung des Investmentfonds wurde eine kurzfristige Zwischenfinanzierung aufgenommen, deren Umfang aktuell 5,9 Mio. EUR beträgt und marktüblich verzinst wird.

¹ Die Angaben basieren auf den von den Managern der institutionellen Investmentstrategien gelieferten Informationen zum 30.09.2023.

Christoph Falk ist mit Wirkung zum 01.01.2024 aus der Geschäftsführung der KVG ausgeschieden. Dr. Florian Delitz verantwortet als Geschäftsführer der KVG ab dem 01.01.2024 die Bereiche Risikomanagement und Investmentfondsadministration. Die Geschäftsführung der KVG besteht somit aus den jeweils zur Einzelvertretung berechtigten Geschäftsführern Stefanie Watzl und Dr. Florian Delitz.

Des Weiteren ist Christoph Falk aus der Geschäftsführung der persönlichen haftenden Gesellschafterin, DF Deutsche Finance Managing II GmbH, München ausgeschieden. Die Geschäftsführung der Komplementärin besteht somit aus den jeweils zur Einzelvertretung berechtigten Geschäftsführern Stefanie Watzl und Dr. Florian Delitz.

Mit Wirkung zum 01.02.2025 erfolgte die Sitzverlegung der DEUTSCHE FINANCE GROUP, ihrer Konzerngesellschaften sowie der von der DF Deutsche Finance Investment GmbH (KVG) verwalteten Fondsgesellschaften von der Leopoldstraße 156, 80804 in die Hansastraße 29, 81373 München.

Darüber hinaus gab es nach Abschluss des Geschäftsjahres 2023 keine Vorgänge von besonderer Bedeutung, die einen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zur Folge gehabt hätten.

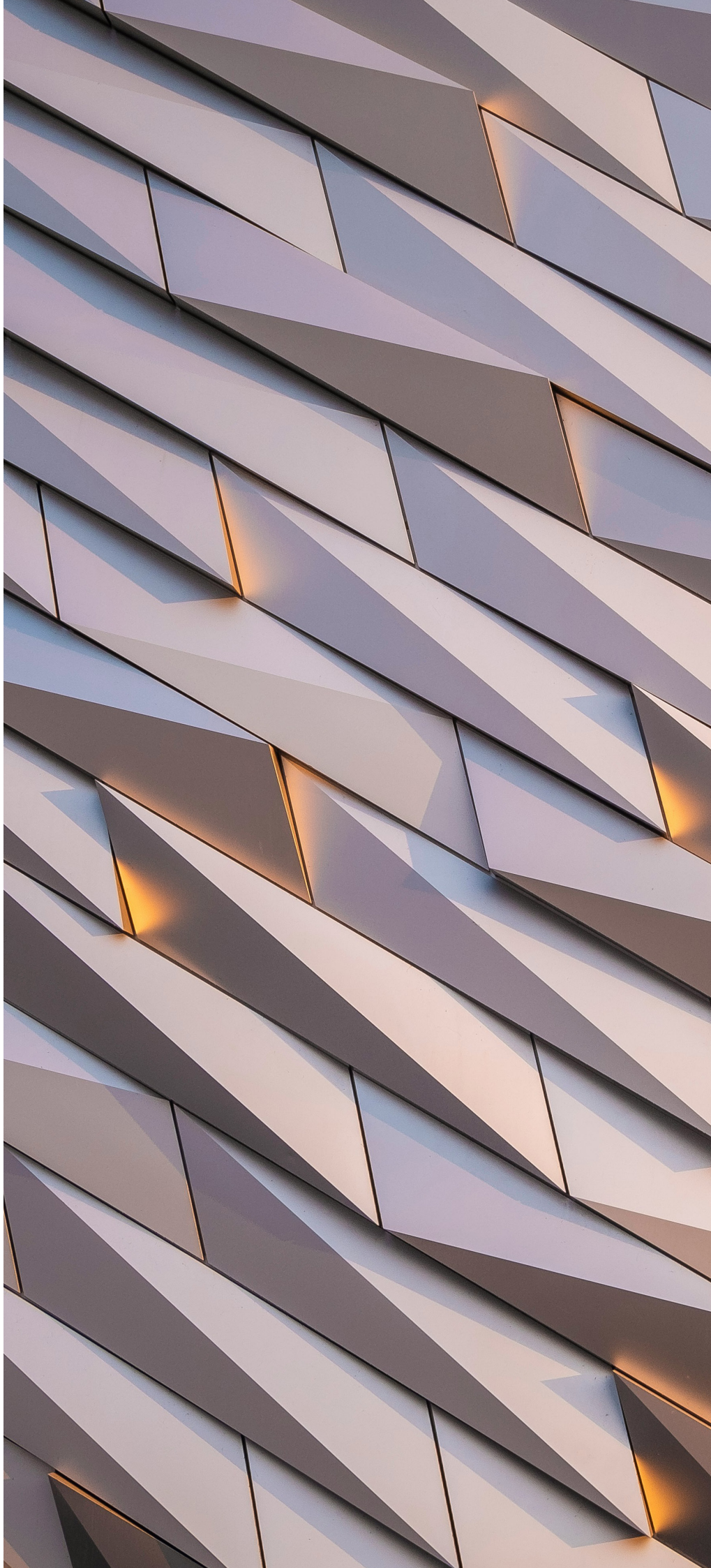
München, den 07.10.2025



DF Deutsche Finance Managing II GmbH
vertreten durch Stefanie Watzl
-Geschäftsführerin-



DF Deutsche Finance Managing II GmbH
vertreten durch Dr. Florian Delitz
-Geschäftsführer-



LAGEBERICHT 2023

INVESTMENT FUND 14 IM ÜBERBLICK

Die DF Deutsche Finance Investment Fund 14 GmbH & Co. geschlossene InvKG (kurz: Investment Fund 14 oder Investmentfonds) ist eine geschlossene extern verwaltete Investmentkommanditgesellschaft nach KAGB, mit Sitz in München.

Der Investmentfonds wurde am 01.03.2019 gegründet. Die Beitrittsphase begann im Juli 2019 und endete am 30.06.2021 mit einem Platzierungsvolumen von 100 Mio. EUR. Der Gesellschaftsvertrag definiert die Fondslaufzeit bis zum 30.06.2026. Dieser sieht darüber hinaus die Möglichkeit einer Laufzeitverlängerung bis zum 30.06.2029 vor. Diese Möglichkeit kann unter anderem im Falle einer dann herrschenden, ungünstigen Marktlage genutzt werden, wenn die im wirtschaftlichen Interesse der Anleger liegende Liquidation erschwert ist.

Die Strategie des Investmentfonds ist der Aufbau und die Verwaltung eines diversifizierten Portfolios von institutionellen Investmentstrategien der Assetklasse Immobilien.

Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil beträgt 0,54 EUR bei 100.000.000 Anteilen. Unter Berücksichtigung von gezahlten und zurückgestellten Steuern i. H. v. rd. 1 %, beträgt die Leistungsentwicklung am Geschäfts-

jahresende 0,55 EUR pro Anteil und hat sich gegenüber dem Vorjahreswert von 0,82 EUR um rd. 32,9 % verringert. Hintergrund sind in der aktuellen Marktlage weiterhin vorherrschende, hohe Leitzinsen und nur langsam sinkende Inflationsraten, welche dazu führen, dass lokale Märkte weiterhin hohe Finanzierungskosten aufweisen. Transaktionen erfolgen nicht wie ursprünglich geplant und die Direktinvestments können somit nicht oder nur mit erheblicher Verzögerung abgewickelt werden. Die Bewertungen reflektieren die den Marktbedingungen angepassten Zeitwerte zum Bilanzstichtag. Darüber hinaus wurde im Geschäftsjahr eine Beteiligung an einem Wohnbauprojekt vollständig wertberichtigt.

KENNZAHLEN INVESTMENT FUND 14

	BASIS	STAND 31.12.2023	STAND 31.12.2022
Gezeichnetes Kapital (Eigenkapital ohne Agio)	EUR	100.000.000	100.000.000
Eingezahltes Kapital (ohne Agio)	EUR	100.000.000	100.000.000
Auszahlungen an Anleger (kumuliert)	EUR	0	0
Gesellschaftskapital der Kommanditisten netto nach KARBV	EUR	53.863.746	81.119.400
Gezeichnete Investmentstrategien	Anzahl	10	10
Gezeichnetes Kapital bei den Investmentstrategien ¹	EUR	89.480.950	89.712.277
Offene Kapitalzusagen bei den Investmentstrategien ¹	EUR	9.484.938	13.681.329

TÄTIGKEITSBERICHT²

Anlageziele sowie

Anlagepolitik/Anlagebedingungen

Der Investmentfonds investiert global und parallel zu finanzstarken institutionellen Investoren. Der Portfolioaufbau erfolgt nach den Maßgaben der Anlagebedingungen, die am 04.04.2019 durch die BaFin genehmigt wurden.

Die Anlagepolitik sieht vor, ein globales, breit diversifiziertes Portfolio aufzubauen. Die breite Diversifizierung der Direktinvestments über verschiedene Länder / Regionen und Sektoren sowie unterschiedliche Laufzeiten und Investmentstile führt zu dem gewünschten risikominimierenden Effekt auf Portfolioebene. Die

Zielinvestitionen im Sinne von § 261 KAGB sind unmittelbar oder mittelbar eingegangene Beteiligungen an börsenunabhängigen institutionellen Investmentstrategien der Anlageklassen Immobilien, immobilienähnliche Anlagen und Private Equity Real Estate (nachfolgend gemeinsam auch als „institutionelle Investmentstrategien“ oder „Zielinvestitionen“ bezeichnet). Rückflüsse aus den Investments werden, sofern sie nicht für die Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve verwendet werden, bis zum Ende des Reinvestitionszeitraumes und unter Beachtung der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrundsätze erneut investiert. Regelmäßige Liquiditätsausschüttungen an die Anleger sind während der Laufzeit des Investmentfonds nicht vorgesehen.

Portfoliostruktur

Zum Berichtsstichtag hat der Investmentfonds Kapitalzusagen gegenüber 10 institutionellen Investmentstrategien i. H. v. insgesamt 89,5 Mio. EUR abgegeben, von denen 80,0 Mio. EUR bereits abgerufen wurden. Offene Kapitalzusagen bestanden zum Berichtsstichtag i. H. v. rund 9,5 Mio. EUR.

Die regionale Allokation verteilt sich zum Berichtsstichtag auf die Regionen Nord- und Lateinamerika, Europa und Asien/Pazifik. Die gezeichneten institutionellen Investmentstrategien waren zum 31.12.2023 mittelbar an insgesamt 150 Direktinvestments in 19 Ländern beteiligt. Eine weitere Diversifikation wird durch die Streuung auf unterschiedliche

¹ Umgerechnet mit den jeweiligen Jahresendkursen.

² Alle Angaben in diesem Abschnitt berücksichtigen auch die institutionellen Investmentstrategien und die Liquidität der INVESTMENT 14 Investments GmbH.

Sektoren / Nutzungsarten, Nutzer und Währungen sichergestellt.

Der Investmentfonds hat zum Berichtsstichtag keine Fremdfinanzierung aufgenommen.

Wesentliche Portfolioveränderungen

Der Investmentfonds hat im Berichtszeitraum keine neuen institutionellen Investmentstrategien gezeichnet.

Im Geschäftsjahr erfolgte eine vollständige Wertberichtigung der Beteiligung an der unmittelbar gehaltenen Beteiligungsgesellschaft BHFI. Die auf Objektebene abgeschlossene Finanzierung konnte im Geschäftsjahr 2024 nicht verlängert werden, so dass sich die von der Objektgesellschaft gehaltene Immobilie aktuell in der Verwertung durch den Kreditgeber befindet. Eine Bereitstellung geprüfter Finanzinformationen für das Geschäftsjahr 2023 für diese institutionelle Investmentstrategie ist aktuell noch nicht erfolgt.

Informationen zu Märkten und Investitionen wesentlicher Beteiligungen

Überblick

Der Investment Fund 14 hat sich unmittelbar bzw. mittelbar an institutionellen Investmentstrategien beteiligt.³ Im Folgenden werden Märkte und Investitionen wesentlicher institutioneller Investmentstrategien beschrieben, in welchen der Investmentfonds mittelbar investiert ist; die dazugehörigen Direktinvestments sind in der Gesamtübersicht auf S. 24 dieses Berichts dargestellt.

Nach dem Rekordjahr 2019 begannen für den globalen Immobilienmarkt fünf außergewöhnlich herausfordernde Jahre. Der Ausbruch der COVID-19-Pandemie im Frühjahr 2020 markierte einen tiefgreifenden Einschnitt in die Weltwirtschaft. Plötzliche Lockdowns, Grenzsicherungen und Produktionsstopps führten zur schwersten globalen Rezession seit der Großen Depression, der weltweiten Wirtschaftskrise der 1930er-Jahre mit massi-

vem Wirtschaftseinbruch und damit einhergehender hoher Arbeitslosigkeit. In der Folge ergriffen zahlreiche Staaten umfangreiche fiskalische Maßnahmen, um Beschäftigung zu sichern, Insolvenzen zu vermeiden und die wirtschaftliche Stabilität zu gewährleisten. Die Erholung setzte zwar rasch ein, verlief jedoch regional und sektoral sehr ungleich.

Ein weiterer externer Schock folgte im Februar 2022 mit dem Beginn des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine. Neben den gravierenden humanitären Folgen verschärfte der Konflikt die Energiekrise in Europa und trieb die Inflation weiter in die Höhe – ausgelöst durch gestörte Lieferketten, pandemiebedingte aufgestaute Nachfrage sowie expansive Geld- und Fiskalpolitik. Besonders stark fiel der Preisanstieg in den USA und der Eurozone aus, wo teilweise historische Inflationsraten erreicht wurden. Auch das geopolitische Risiko stieg deutlich, was sich belastend auf Investitionen und den internationalen Handel auswirkte.

Zusätzlichen Druck auf die globale Konjunktur erzeugt seit Anfang 2025 die aggressive Handelspolitik der Trump-Administration. Im Zuge eines neu entfachten Zollkonflikts wurden weitreichende Importzölle von bis zu 50 % auf Waren aus China, Mexiko und Kanada verhängt. Diese protektionistischen, also marktabstottenden Maßnahmen, haben nicht nur für erhebliche Unruhe an den Finanzmärkten gesorgt, sondern auch das Investitionsklima weltweit eingetrübt.

Diese gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben auch auf den Immobiliensektor durchgeschlagen. Über nahezu alle Segmente hinweg kam es zu verlängerten Haltephasen von Projekten, da sich der Transaktionsmarkt infolge der abwartenden Haltung vieler Marktteilnehmer spürbar verlangsamte. Die verlängerte Projektlaufzeit führte nicht nur zu steigenden Gesamtkosten, sondern auch zu höheren Finanzierungslasten in einer Phase deutlich gestiegener Zinsen. Für Investoren wie den Investment Fund 14 hatte dies zur Folge, dass Rückflüsse aus den Projekten

verzögert und in geringerem Umfang als ursprünglich geplant eintrafen, während gleichzeitig der Kapitalbedarf portfolioübergreifend anstieg. Auch wenn erste Erholungstendenzen am Markt erkennbar sind, lassen sich die außergewöhnlichen Belastungen der letzten fünf Jahre nicht kurz- oder mittelfristig kompensieren. Die ursprünglich angestrebten Renditen sind daher nur eingeschränkt realisierbar.

Portfolio von Mietwohnungen in Spanien

Diese institutionelle Investmentstrategie beinhaltet ein Portfolio von bezahlbaren Mietwohnungen in ausgewählten Großstädten in Spanien. Obwohl der spanische Wohnungsmarkt durch eine historische Eigentumsquote von 80 % gekennzeichnet war, haben steigende Preise sowie erhöhte Eigenkapitalanforderungen dazu geführt, dass die Nachfrage nach Mietwohnungen in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen ist. Allein im ersten Quartal 2025 sind die Hauspreise landesweit im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rd. 11 % gestiegen, nach einem Preisanstieg von ebenfalls rd. 11 % im Jahr 2024 sowie rd. 8 % in 2023.⁴ Dies erhöht wiederum die Nachfrage nach Mietwohnungen, wodurch auch Mietpreise in den letzten Jahren stetig anstiegen. Zwischen 2015 und 2023 erhöhte sich der durchschnittliche reale Mietpreis in Spanien um rd. 13 %.⁵ Demgegenüber steht jedoch eine geringe Neubautätigkeit und ein stark zersplitterter, da in Privatbesitz befindlicher, Mietmarkt, der kaum existiert. 92 % der Mietwohnungen sind im Besitz von Einzelvermietern. Trotz eines Anstiegs von 100.000 Wohnungen pro Jahr seit 2012 konnte das Angebot auf dem Mietmarkt die steigende Nachfrage nicht auffangen. Im Jahr 2024 verzeichnete Spanien ein Defizit von etwa 375.000 neuen Wohnungen, das bis Ende 2025 auf ca. 600.000 Wohnungen ansteigen dürfte.⁶

Das indirekt gehaltene Portfolio des Investment Fund 14 besteht aus bezahlbaren Mietwohnungen in den wirtschaftlich stärksten Regionen Spaniens – Madrid, Katalonien, Andalusien und Valencia. Der wesentliche Werttreiber dieser institutionellen Invest-

³ Die institutionellen Investmentstrategien umfassen Club Deals, Joint Ventures, Co-Investments und sonstige gesellschaftsrechtliche Kooperationen von institutionellen Investoren zum Erwerb und zur Realisierung von Investments.

⁴ Global Property Guide, Spain's Residential Property Market Analysis 2025 (21.04.2025, online abrufbar unter: <https://www.globalpropertyguide.com/europe/spain/price-history>).

⁵ Spanish Property Insight, Housing demand in Spain set to grow further, warns Bank of Spain (20.07.2025, online abrufbar unter: <https://www.spanishpropertyinsight.com/2025/07/20/housing-demand-in-spain-set-to-grow-further-warns-bank-of-spain/>).

⁶ Banco de España, The Spanish Housing Market – April 2024, S. 11-12 (29.04.2024, online abrufbar unter: <https://www.bde.es/f/webbde/GAP/Secciones/SalaPrensa/IntervencionesPublicas/Gobernador/Arc/Fic/IIPP-2024-04-29-hdc-en-tr.pdf>).

LAGEBERICHT 2023

mentstrategie ist hierbei der Ankauf vorwiegend leerstehender Einheiten mit Abschlag zum eigentlichen Marktwert aus den Beständen ehemals finanzierender Banken, die das Eigentum durch den Ausfall der dahinterliegenden Darlehen im Zuge der letzten Finanzkrise erlangt haben. Zusätzlich sollen Renovierungs- und Vermietungsmaßnahmen ein für institutionelle Investoren attraktives Portfolio mit laufendem Mieteinkommen generieren. Zum 31.03.2025 besteht das Portfolio aus rd. 2.900 Wohnungen, von denen rd. 87 % bzw. 2.530 vermietet sind. 166 Wohnungen wurden aus strategischen Gründen bereits veräußert und dessen Erlös u. a. für weitere Zukäufe und zur Deckung der Renovierungs- und Vermietungskosten verwendet. Derzeit wird, parallel zur Portfoliostabilisierung, der Markt nach einem möglichen Ausstieg zum Ende des Jahres analysiert. Geplant ist, das gesamte Portfolio an einen institutionellen Investor zu veräußern.

Repositionierung einer Büroimmobilie

Eine weitere Beteiligung beinhaltet ein Portfolio von drei Büroimmobilien im Finanzdistrikt von San Francisco. Während der Büromarkt in den USA im Zuge der Pandemie weiterhin von hohen Leerständen und geringer Nachfrage geprägt ist, zeigt der Büromarkt in San Francisco Zeichen der Erholung. Das erste Quartal 2025 knüpfte an die Dynamik von Ende 2024 an, mit 2,8 Mio. Quadratfuß vermieteter Fläche war es das stärkste Quartal seit Ende 2019 und lag 70 % über dem Durchschnitt nach 2019.¹ Gestützt wird die hohe Nachfrage im Wesentlichen von Technologie- und Dienstleistungsunternehmen, insbesondere KI-Unternehmen stechen als wichtigster Wachstumsmotor auf dem Büromarkt in San Francisco heraus.² Allerdings bleibt die Leerstandsquote weiterhin auf einem hohen Niveau, maßgeblich auch aufgrund weitverbreiteter Einführung von Home-Office Modellen bzw. flexibler Arbeitszeitmodelle. Die Gesamtleerstandsquote lag zum Ende des zweiten Quartals 2025 bei rd. 35 % und stieg damit um 0,4 % gegenüber dem Vorquartal

bzw. um 1,3 % gegenüber dem Vorjahr.³ Der Transaktionsmarkt bleibt aufgrund dauerhaft hoher Zinsen und makroökonomischer Unsicherheit weiterhin volatil, auch wenn sich am Mietmarkt anhaltende Erholungstendenzen zeigen. So konnten im zweiten Quartal 2025 insgesamt elf abgeschlossene Transaktionen verzeichnet werden.^{4,5}

Das Investment des Investment Fund 14 beinhaltet eine Gesamtfläche von rd. 65.000 qm verteilt über drei Objekte und wurde im vierten Quartal 2020 erworben. Das Hauptgebäude wurde 1971 errichtet und im Jahr 2002 renoviert. Der Businessplan sieht eine grundlegende Renovierung der Liegenschaften vor. Ziel dieser Investitionen ist es, die Attraktivität der Objekte für potenzielle und bestehende Mieter zu steigern, um damit sowohl die Vermietungsquote als auch das generelle Mietniveau nachhaltig zu erhöhen. Die zuvor erwähnten Herausforderungen am Markt für Büroimmobilien haben negative Auswirkungen auf die projektierten Vermietungsgeschwindigkeiten und Miethöhen der Gebäude. Zusätzlich gestiegene Materialkosten aufgrund der Störung der Lieferketten und hohe Inflation wirken ebenso negativ auf die Projektrendite.

Vor dem Hintergrund des angespannten Mietmarktes mit erhöhten Leerstand wurden höhere Investitionen in den Mieterausbau getätigt, um weiterhin eine wettbewerbsfähige Positionierung der Gebäude sicherzustellen. Zur Steigerung der Attraktivität der Immobilien wurden umfassende Renovierungen umgesetzt. Dazu zählen der Lobby Bereich des Hauptgebäudes, Meeting- und Konferenzräume, eine Bar, ein Café sowie ein Fitnessstudio und ein Spa. Hierdurch konnten trotz des herausfordernden Marktumfelds Vermietungserfolge durch die Verlängerung bestehender Mieter oder Neuvermietungen erzielt werden, wie beispielsweise über rd. 11.000 qm Bürofläche an einen Großmieter mit einer Laufzeit von über zehn Jahren. Aufgrund der bisherigen Vermietungserfolge und der fortlaufenden Gespräche wird derzeit eine mittelfristige

Erhöhung der Vermietungsquote von aktuell rd. 50 % auf rd. 95 % bis zum Jahr 2030 angestrebt.

Die Kostensteigerungen im Hinblick auf bereits getätigte und zukünftige Renovierungen sowie Mieterausbauten erhöhen signifikant den Kapitalbedarf des Investments. In der Folge der beschriebenen Herausforderungen kam es im Geschäftsjahr 2024 zu einem wesentlichen Rückgang des Verkehrswertes. Die Verlängerung der Finanzierungsstruktur über Gesellschafterdarlehen ist noch nicht abgeschlossen und die Projektverantwortlichen prüfen in Abstimmung mit den verschiedenen Investorengruppen zusätzliche Kapitalmaßnahmen. Dieser zusätzliche Kapitalbedarf wurde und wird auch künftig von den Co-Investoren getragen, was zu einem teilweisen Verlust des für diese institutionelle Investmentstrategie eingesetzten Kapitals für den Investment Fund 14 führen könnte.

Projektentwicklungsportfolio

Der Investment Fund 14 hat sich darüber hinaus an einem Portfolio von Projektentwicklungen in der Türkei beteiligt. Das Land befindet sich auf dem Weg zur wirtschaftlichen Stabilisierung. Zuvor hatte es im Zuge des weltweiten Anstiegs der Zins- und Inflationsniveaus Rekordwerte von rund 50 % beim Zentralbankzins (Anfang 2024) und etwa 75 % bei der Inflation (Mai 2024) erreicht. Der Internationale Währungsfonds (IMF) erwartet in seiner Ausgabe vom April 2025 des World Economic Outlooks ein BIP-Wachstum von 2,7 % in 2025 und 3,2 % in 2026. Grundlage ist ein prognostizierter Rückgang der Inflation auf 35,9 % in 2025 und 22,8 % in 2026.⁶

Die Schwankungen im wirtschaftlichen Umfeld, vor allem im Zinsniveau, wirkten sich auch auf den Immobiliensektor aus. Im Jahr 2024 gingen die Investitionen ausländischer Investoren gegenüber 2023 um rund 20,6 % zurück und beliefen sich auf etwa 2,8 Mrd. USD. Im Bereich der Hotelimmobilien profitieren Investoren von stabil steigenden Be-

¹ Colliers, San Francisco Office Market Research Report – Q1.2025, S. 1 (10.04.2025, online abrufbar unter: <https://www.colliers.com/download-article?itemId=e207dc33-5e76-4fa7-abb1-5cd9e187f840>).

² Cushman & Wakefield, Marketbeat – San Francisco Office – Q2.2025, S. 2 (14.07.2025, online abrufbar unter: https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2025/q2/us-reports/office/san-francisco_marketbeat-office-q2-2025_v2.pdf).

³ Cushman & Wakefield, Marketbeat – San Francisco Office – Q2.2025, S. 1.

⁴ Colliers, San Francisco Office Market Research Report – Q1.2025, S. 2.

⁵ Cushman & Wakefield, Marketbeat – San Francisco Office – Q2.2025, S. 2.

⁶ IMF World Economic Outlook, A Critical Juncture amid Policy Shifts (22. April 2025, online abrufbar unter: <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2025/04/22/world-economic-outlook-april-2025>).

sucherzahlen. Die Besucherzahlen gingen von 51,9 Mio. im Jahr 2019 pandemiebedingt auf 15,8 Mio. im Jahr 2020 zurück, erholten sich jedoch in den Folgejahren und übertrafen mit 57,1 Mio. im Jahr 2023 sowie 62,2 Mio. im Jahr 2024 das Vorkrisenniveau deutlich. Der Tourismuserlös belief sich 2024 auf rund 60 Mrd. USD. Mit einem Anteil von etwa 35 % aller Gäste war Istanbul die meistbesuchte Region der Türkei.⁷

Das Portfolio der institutionellen Investmentstrategie umfasste Entwicklungsprojekte in den türkischen Metropolen Istanbul (rd. 89 %) und Ankara (rd. 11 %). Zum ursprünglichen Portfolio gehörten u. a. drei Studentenwohnheime in Istanbul mit insgesamt rd. 1.500 Betten und insgesamt rd. 44.000 qm Fläche. Die Wertsteigerung erfolgte durch Sanierung und Änderung der Flächenaufteilung, sodass die Anzahl an Zimmer und Betten erhöht werden konnte. Zusätzlich konnten Mietsteigerungen aufgrund erwarteter hoher studentischer Nachfrage umgesetzt werden. Eins der drei Objekte wurde als zuvor wohnwirtschaftlich genutztes Gebäude zu einem Studentenwohnheim umgewandelt. Die drei Objekte wurden Ende 2022 als Portfolio gemeinsam veräußert.

Zum aktuellen Bestand der institutionellen Investmentstrategie gehört ebenso ein Hotel in Istanbul. Das ehemals von der US-Regierung angemietete historische Gebäude wurde in ein luxuriöses Lifestyle Hotel umgewandelt, auf dessen 18.000 qm Fläche 87 Zimmer, ein Restaurant und ein Spa errichtet wurden. Zum 31. Juli 2025 lag die Belegungsquote des Hotels bei rund 52 %, der seit Jahresbeginn erzielte Umsatz bei 13,1 Mio. EUR. Neben den Übernachtungen trägt auch ein Private Membership Club zu den Einnahmen bei: Seine etwa 5.300 Mitglieder generierten zwischen Januar 2025 und Ende Juli 2025 Gebührensätze i. H. v. rd. 4,2 Mio. EUR. Das Objekt befindet sich derzeit im Verkaufsprozess. Aufgrund der anhaltend schwierigen politischen und wirtschaftlichen Lage in der Türkei gestalten sich Transaktionen dieser Größenordnung für lokale Investoren herausfordernd, während internationale Investoren die weitere Entwicklung des Landes abwarten.

Büroprojektentwicklung und Grundstücke

Darüber hinaus beteiligte sich der Investment Fund 14 an einem Portfolio von Büroentwicklungen und Grundstücken, dessen wesentliche Werttreiber Büroflächen in Budapest (Ungarn) und Krakau (Polen) sind. Beide Standorte verfügen über einen stabilen Arbeitsmarkt, während der Vermietungsmarkt für Büroflächen weiterhin herausfordernd bleibt.

In Budapest blieb das Büroflächenangebot im zweiten Quartal 2025 stabil bei rund 4,4 Mio. qm. Derzeit befinden sich rd. 472.000 qm im Bau, wobei hiervon rd. 83 % eigens für staatliche Einrichtungen („Built-to-Suit-Projekte“) erstellt werden. Die Leerstandsquote sank gegenüber dem Vorquartal um 1,3 Prozentpunkte auf 12,8 %. Das Vermietungsvolumen lag im ersten Halbjahr 2025 bei ca. 123.000 qm, ein Rückgang von 11 % gegenüber dem Vorjahr, und beinhaltet überwiegend Vertragsverlängerungen (rd. 42 %). Die Nachfrage wurde vor allem von Unternehmen aus IT, Telekommunikation und professionellen Dienstleistungen getragen. Für den weiteren Jahresverlauf wird vor allem bei ESG-zertifizierten Neubauten und sanierten Objekten mit moderatem Mietwachstum gerechnet.⁸

Krakau bleibt Polens zweitgrößter Büromarkt nach Warschau. Mit rd. 1,83 Mio. qm moderner Büroflächen vereint die Stadt über 14 % des nationalen Angebots. Im ersten Quartal 2025 wurden rd. 57.000 qm neu vermietet. Ähnlich wie in Budapest bleibt das Angebot an neuen Flächen gering mit 61.000 qm, wovon rd. 53 % bis 2026 bezugsfertig sein sollen. Bei den Vermietungen rückt die Nachhaltigkeit zunehmend in den Fokus. Etwa 71 % des vermieteten Flächenvolumens entfiel auf zertifizierte Gebäude, hiervon rd. 48 % auf Büroflächen mit den höchsten Zertifizierungsstandards BREEAM Excellent/Outstanding oder LEED Platinum. Die Leerstandsquote sank bis Ende März 2025 auf rd. 17,6 %, das entspricht einem Rückgang von 1,4 Prozentpunkten gegenüber dem Vorquartal und 2,6 Prozentpunkten im Jahresvergleich.⁹

Trotz der aktuell positiven Aussichten in beiden Märkten sind die Konditionen noch immer weit entfernt zum Niveau vor der Corona-Pandemie, in dessen Folge die Nachfrage nach Büroflächen aus wirtschaftlichen Gründen und durch hohe Nutzung von Home-Office Möglichkeiten stark zurückgegangen ist. Das geringe Volumen an neuen Projektentwicklungen belegt die noch verhaltende, abwartende Haltung vieler Mieter. Intensive Konkurrenz im Vermietungsmarkt, lange Anbahnungszeiten und hohe vom Vermieter zu tragende Ausbaukosten führen dazu, dass Vermieter zunehmend Zugeständnisse machen müssen, etwa in Form negativer Realmieten (inflationbereinigt sinkende Mieten), um die langfristige Stabilität ihrer Bürogebäude zu sichern.

Aktuell besteht das Portfolio aus dem Projekt in Krakau welches acht fertiggestellte Bürogebäude umfasst, einer Büroimmobilie in Budapest, ebenfalls fertiggestellt und bezugsbereit, sowie einzelnen Grundstücken. Das Projekt in Polen umfasst insgesamt rd. 76.800 qm vermietbare Fläche, die zum 30.06.2025 zu etwa 72 % belegt war. Die durchschnittliche Miete lag bei 14,71 EUR je qm. Zu den größten Mietern zählen eine Clearinggesellschaft für Wertpapierhandel und ein Softwareunternehmen. Das Objekt in Budapest verfügt über rd. 39.500 qm vermietbare Fläche und ist zur Jahreshälfte zu rd. 49 % vermietet. Zu den Hauptmietern zählen die ungarischen Zentren zweier deutscher Unternehmen aus den Bereichen Konsumgüter, Klebstoffindustrie und Heimtierbedarf. Die noch unbebauten Grundstücke werden schrittweise veräußert; die Erlöse dienen der Deckung von Vermietungs- und Finanzierungskosten. Bisher konnten drei Flächen erfolgreich über Marktwert verkauft werden, nachdem zuvor Nutzungsänderungen genehmigt worden waren. Der Verkauf der bestehenden Objekte ist nach deren Stabilisierung vorgesehen und wird voraussichtlich in ein bis zwei Jahren erfolgen.

Büroentwicklungen

Der Investment Fund 14 hat sich darüber hinaus an zwei Büroprojektentwicklungen in

⁷ Value Solution Partners & JLL, Türkiye Real Estate Market Overview - Dezember 2024.

⁸ Cushman & Wakefield, Marketbeat - Budapest Office - Q2.2025, S. 1 (01.08.2025, online abrufbar unter: <https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2025/q2/emea/hungary-office-marketbeat-q2-2025.pdf>).

⁹ Knight Frank, Strong cities - City attractiveness, office market, HR trends (Krakow) - Q1.2025, S. 2-4 (30.05.2025, online abrufbar unter: <https://content.knightfrank.com/research/2296/documents/en/krakow-city-attractiveness-and-office-market-q1-2025-12205.pdf>).

LAGEBERICHT 2023

München mittelbar beteiligt. Zur Jahresmitte 2025 lag der Flächenumsatz im Münchener Büromarkt bei etwa 256.000 qm. Obwohl das Ergebnis unter dem zehnjährigen Durchschnitt und dem Vorjahreswert liegt, ist die Marktposition im Vergleich zu anderen Städten wie Frankfurt (366.000 qm) respektabel. Es ist zu beobachten, dass trotz konjunktureller Unsicherheiten das Vertrauen der Unternehmen hoch bleibt, insbesondere in den gefragten Lagen innerhalb des Mittleren Rings. Moderne Büroflächen machen hierbei rd. 73 % des Umsatzes aus. Die Durchschnittsmiete nähert sich der Marke von 30 EUR je qm (aktuell 28,40 EUR je qm), während die Spitzenmiete 55,00 EUR je qm erreicht. Der Leerstand liegt bei etwa 1,82 Mio. qm bzw. rd. 8 %. Während er in den B- und C-Lagen weiter steigt, bleibt das Angebot in den Top-Lagen knapp. Es wird erwartet, dass der Gesamtleerstand trotz der starken Nachfrage internationaler Unternehmen in der zweiten Jahreshälfte 2025 die Marke von 2 Mio. qm überschreiten könnte. Steigende Durchschnittsmieten und hohe Anforderungen an die Ausstattungsqualität sollten dennoch eine vielversprechende Perspektive für den Münchener Büromarkt schaffen, der sich trotz Herausforderungen robust zeigen könnte.¹

In Bezug auf die Marktentwicklung der Transaktionen liegt das Volumen im gewerblichen Münchener Immobilienmarkt zur Jahresmitte 2025 bei etwa 920 Mio. EUR, was einem Rückgang von rd. 38 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Allerdings fehlen großvolumige Transaktionen wie der Verkauf der „Fünf Höfe“, die in der Vergangenheit maßgeblich zum Gesamtergebnis beigetragen haben. Trotz des Rückgangs zeigen die Assetklassen Büro, Logistik und Hotel teils positive Entwicklungen. München belegt im bundesweiten Vergleich mit 920 Mio. EUR den zweiten Platz hinter Berlin (1,3 Mrd. EUR).²

Das erste Investment des Investment Fund 14 erstreckt sich über ein rd. 4.500 qm großes Grundstück in zentraler Lage im Münchener Westend, südwestlich des Hauptbahnhofs, und wurde im März 2021 erworben. Verteilt über fünf Stockwerke entstanden bis Dezem-

ber 2024 rd. 10.800 qm Bürofläche, sowie zwei Tiefgaragenebenen. Bereits vor Fertigstellung konnten rd. 98 % der Flächen an zwei Mieter aus dem Finanzsektor vermietet werden. Die verbliebene Fläche dient der gemeinsamen Nutzung aller Mieter und könnte beispielsweise eine Kantine beinhalten. Der Hauptmieter mit rd. 60 % der Flächen bezog bereits im Februar 2025 seine Flächen, der andere Mieter wird voraussichtlich nach Fertigstellung der mieterspezifischen Ausbauten bis Ende des Jahres 2025 folgen. Aktuell befindet sich das Objekt im Vermarktungsprozess. Parallel befindet man sich in Verhandlungen mit der finanzierenden Bank bzgl. einer Prolongation des bestehenden Darlehens, welches zum 30. September 2025 ausläuft. Externe Faktoren wie gestiegene Baukosten, höhere Finanzierungskosten im Zuge der Pandemie und das weiterhin hohe Zins- und Inflationsniveau haben die Renditeerwartung des Projekts beeinflusst. Gleichzeitig zeigt sich der Transaktionsmarkt für Büroimmobilien in München noch nicht wieder auf dem Vor-Corona-Niveau.

Das zweite Investment liegt in unmittelbarer Nähe ebenfalls im Westend und umfasst ein rd. 790 qm großes Grundstück. Der Erwerb erfolgte im September 2022 unter der Bedingung der Erlangung des erforderlichen Baurechts. Die finale Baugenehmigung wurde im ersten Quartal 2024 erteilt. Der Businessplan sieht die Errichtung moderner und flexibel nutzbarer Büro- und Gewerbeflächen sowie einer eingeschossigen Tiefgarage und Technikflächen vor. Die Bruttogrundfläche beträgt dabei rd. 2.800 qm. Mit dem Rohbau wurde im vierten Quartal 2024 begonnen mit erwarteter Fertigstellung Ende des ersten Quartals 2026. Das Objekt befindet sich bereits im Vermietungsprozess. Nach vollständiger Vermietung ist der Verkauf im zweiten Halbjahr 2026 vorgesehen. Externe Faktoren, wie angepasste Preisvorstellungen im Immobilienmarkt im Zuge des gestiegenen Zinsniveaus, sowie strengere Finanzierungsanforderungen (z. B. geringere Darlehenshöhe), können dabei die Renditeerwartung bei diesem Investment beeinflussen.

Luxusappartements

Eine weitere Beteiligung des Investment Fund 14 beinhaltet ein Wohnbauprojekt in Beverly Hills, Kalifornien, USA, in welchem ein siebenstöckiges, mittelhohes Gebäude mit 54 luxuriösen Wohneinheiten, zwei Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss und 229 Tiefgaragenstellplätzen gebaut werden sollten. Der Bau begann Ende 2019 vor Ausbruch der Corona-Pandemie, die dem Projekt erheblichen Schaden zufügte mit signifikant gestiegenen Baukosten, Verzögerungen im Baufortschritt und daraus folgend erhöhte Projektkosten wegen verspätetem Beginn des Einzelverkaufs. Die massive Zins- und Inflationserhöhung als Folge des Ukraine-Krieges führte zum Einbruch der Nachfrage vor allem im Bereich der Luxus-Immobilien. Die notwendige Refinanzierung des bestehenden Darlehens konnte bedauerlicherweise nicht umgesetzt werden, weshalb der Darlehensgeber im Zuge der Sicherheitsverwertung das Projekt im Februar 2025 komplett übernahm, was wiederum zur Vollabschreibung des eingesetzten Investorenkapitals führte.

Weitere Portfolioveränderungen

Die signifikanten Marktverwerfungen aus der Corona-Pandemie gefolgt von der massiven Inflations- und Zinserhöhung nach Beginn des Ukraine-Krieges führten allgemein im Portfolio des Investment Fund 14 dazu, dass ursprünglich geplante Rückflüsse zum Teil stark verzögert und in reduzierter Höhe realisiert wurden, in Einzelfällen auch vollständig ausfielen. Gleichzeitig zwang die Marktlage die Manager der institutionellen Investmentstrategien zu höher als geplanten oder zusätzlichen Kapitalabrufen, um die zugrundeliegenden Projekte mit dringend benötigter Liquidität zu versorgen. Zur Sicherstellung der Liquidität des Investment Fund 14 und zur Stabilisierung anderer Beteiligungen im Portfolio musste in diesem Zusammenhang eine institutionelle Investitionsstrategie (Europa-Immobilienfonds mit Projektentwicklungsstrategien für West- und Zentraleuropa, an denen der Investment Fund 14 seit 2020 beteiligt war) auf dem Zweitmarkt mit Abschlägen zum Buchwert

¹ BNP Paribas Real Estate GmbH, Report – Büromarkt München H1.2025, S. 1-6 (30.06.2025, online abrufbar unter: <https://www.realestate.bnpparibas.de/sites/default/files/document/2025-07/bnppre-bueroimmobilienmarkt-muenchen-2025q2.pdf>).

² Vgl. BNP Paribas Real Estate GmbH: Report – Investmentmarkt München, München, Deutschland: 2025, S. 1-5.

im Jahr 2024 veräußert werden. Durch diese gezielte Veräußerung wurde die Liquidität des Investment Fund 14 gestärkt und künftige Kapitalverpflichtungen reduziert.

Ausblick

Der Investmentfonds ist auch künftig darauf ausgerichtet, durch eine breite Diversifikation und die Auswahl institutioneller Investmentstrategien mit tragfähigen Anlagekonzepten an internationalen Märkten beteiligt zu sein. Im Vordergrund steht dabei die verantwortungsvolle Verwaltung der Kapitalallokation

sowie die laufende Beobachtung von Kapitalabrufen und Rückflüssen. Der Einfluss der KVG ist aufgrund der Stellung des Investmentfonds als Co-Investor in den institutionellen Investmentstrategien auf die Auswahl geeigneter institutioneller Investmentstrategien beschränkt. Hierzu zählt die risikobewusste Steuerung der Allokation des Investmentfonds und die fortlaufende Begleitung. Ebenso beinhaltet dies die im Rahmen der Ausübung möglichen und üblichen Kontroll- und Informationsrechte auf Ebene der institutionellen Investmentstrategien im Interesse des Investmentfonds.

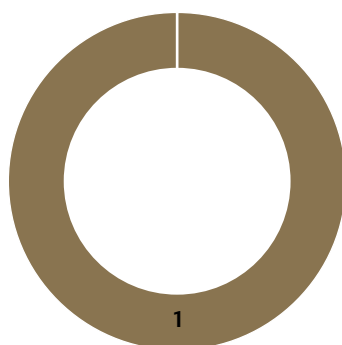
Das operative Asset Management der einzelnen Investments liegt ausschließlich beim Management der jeweiligen institutionellen Investmentstrategie. Auch wenn die weitere Wertentwicklung maßgeblich von den Marktbedingungen abhängt, konzentriert sich die KVG im Rahmen der Fondsverwaltung auf eine verantwortungsbewusste Steuerung des Fondsvermögens und enge Begleitung der Entwicklung, um die Interessen der Anleger bestmöglich zu wahren.

ÜBERSICHT ALLOKATION

Die hier dargestellte Allokation errechnet sich auf Basis des zugesagten Eigenkapitals gegenüber den institutionellen Investmentstrategien in Verbindung mit der jeweils festgelegten Investitionsstrategie zum Zeitpunkt der Kapitalzusage.

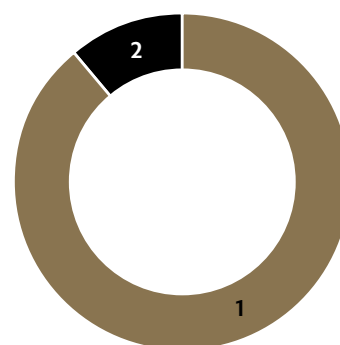
Keine institutionelle Investmentstrategie hat einen übermäßig hohen Anteil am Gesamtportfolio.

Allokation Assetklassen



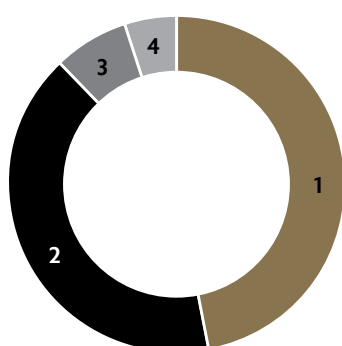
1 Immobilien 100 %

Allokation Industrie- vs. Schwellenländer



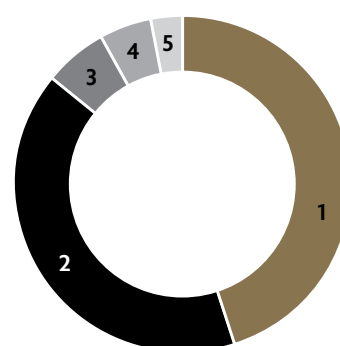
1 Industrieländer 89 %
2 Schwellenländer 11 %

Allokation Regionen



1 Nordamerika 47 %
2 Europa 41 %
3 Lateinamerika 7 %
4 Asien/Pazifik 5 %

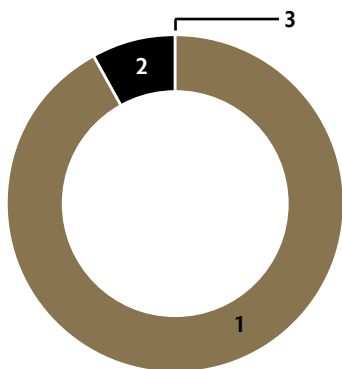
Allokation Sektoren Immobilien



1 Büro 45 %
2 Wohnen 41 %
3 Gewerbepark/Logistik 7 %
4 Einzelhandel 5 %
5 Hotels 2 %

LAGEBERICHT 2023

Verteilung des Portfolios¹



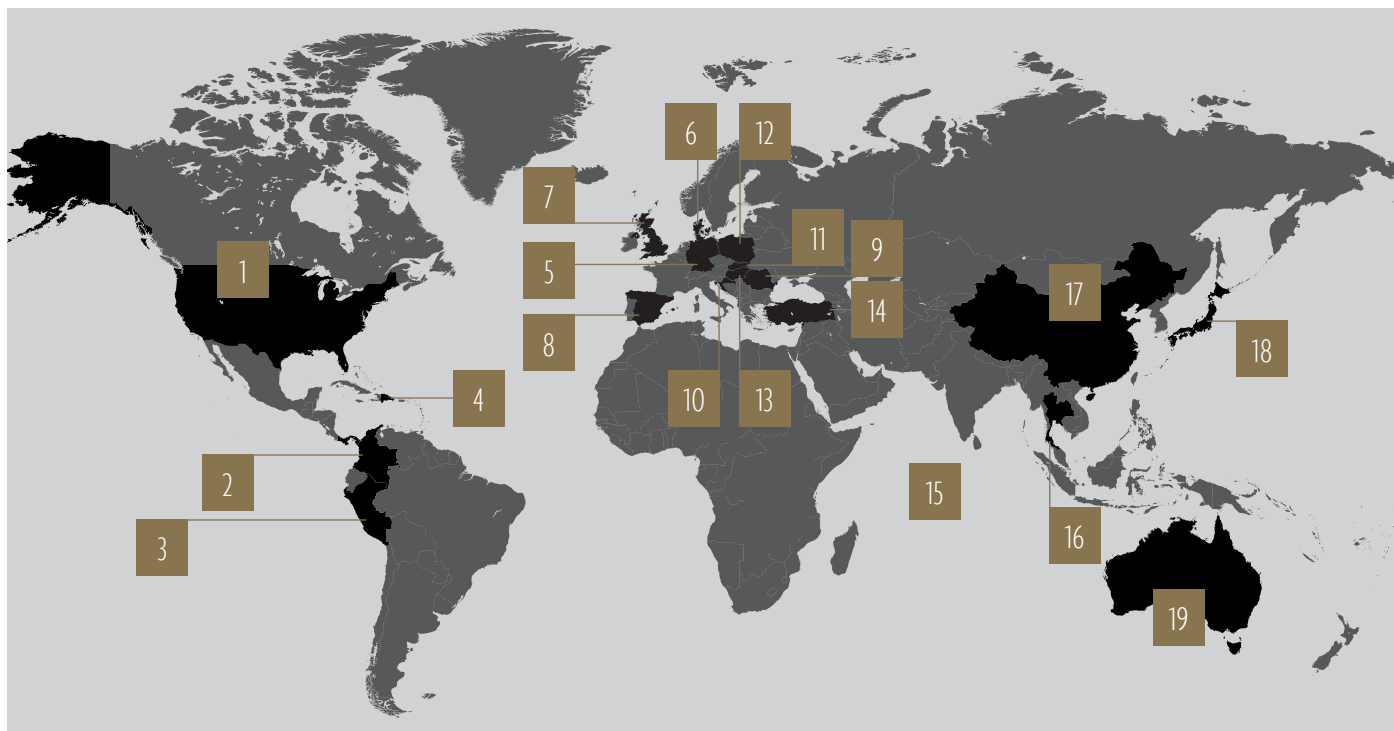
1	Institutionelle Investmentstrategien	92 %
2	Liquidität	8 %
3	Weitere Vermögensgegenstände ²	0 %

Direktinvestments der institutionellen Investmentstrategien³

	EINHEITEN	ANZAHL/FLÄCHE
Einzelhandelsflächen	qm	167.624
Büroflächen	qm	432.607
Gewerbeflächen	qm	99.638
Entwicklungsflächen	qm	1.683.197
Lab-Office Flächen	qm	69.629
Logistikflächen	qm	146.598
Parkplätze	Anzahl	7.392
Hotelzimmer	Anzahl	866
Wohnungen	Anzahl	15.280
Wohnungen in Studentenwohnheimen	Anzahl	462
Sport- und Freizeitanlagen	Anzahl	1

Geographische Verteilung der aktuellen Direktinvestments der Investmentstrategien³

- | | | | |
|------------------------------|-------------------|--------------|---------------|
| 1 USA | 6 DÄNEMARK | 12 POLEN | 18 JAPAN |
| 2 KOLUMBIEN | 7 GROSSBRITANNIEN | 13 UNGARN | 19 AUSTRALIEN |
| 3 PERU | 8 SPANIEN | 14 TÜRKEI | |
| 4 DOMINIKANISCHE
REBUBLIK | 9 RUMÄNIEN | 15 MALEDIVEN | |
| 5 DEUTSCHLAND | 10 KROATIEN | 16 THAILAND | |
| | 11 SLOWAKEI | 17 CHINA | |



¹ Nach Verkehrswerten.

² Der Saldo auf dem Verrechnungskonto mit der 100%igen Tochtergesellschaft INVESTMENT 14 Investments GmbH wird für Darstellungszwecke eliminiert. Forderungen an Beteiligungsgesellschaften i. H. v. 6,8 Mio. EUR werden den Institutionellen Investmentstrategien zugeordnet.

³ Die Angaben basieren auf den von den Managern der institutionellen Investmentstrategien gelieferten Informationen zum 30.09.2023.

ÜBERSICHT DER GEZEICHNETEN INSTITUTIONELLEN INVESTMENTSTRATEGIEN

NAME	BETEILIGUNGS- JAHR	INVESTMENTSTIL	STRATEGIE	KAPITALZUSAGE	ABRUFQUOTE BRUTTO	ABRUFQUOTE NETTO	VERKEHRSWERT GEM. KARBV IN EUR	ANZAHL DIREKT- INVESTMENTS ⁴
RECP VI	2019	Value Added	USA- Immobilienfonds	5.000.000 USD	76 %	69 %	1.157	8
BHFI	2019	Value-Added/ Opportunistisch	USA- Immobilienfonds	16.857.361 EUR	100 %	100 %	0	1
RCF III	2020	Opportunistisch	Europa- Immobilienfonds	7.500.000 EUR	66 %	66 %	4.207	17
REPF	2020	Value Added	Global Infrastruktur- und Immobilien- fonds	20.500.000 EUR	100 %	100 %	17.796 ⁵	98
SFFI	2020	Value Added	USA- Immobilienfonds	14.300.000 EUR	100 %	100 %	10.290 ⁵	4
DEVA II	2020	Value Added	Europa- Immobilienfonds	11.500.000 EUR	63 %	63 %	5.100	14
H29O	2021	Opportunistisch	Deutschland- Immobilienfonds	5.898.250 EUR	100 %	100 %	5.694	1
HCI	2021	Value Added	Spanien- Immobilienfonds	4.500.000 EUR	91 %	91 %	6.038	12
MAFI	2022	Opportunistisch	USA- Immobilienfonds	2.100.000 USD	100 %	100 %	3.096	5
H56O	2022	Value Added / Opportunistisch	Deutschland- Immobilienfonds	2.000.000 EUR	58 %	58 %	1.141	1

RISIKOPROFIL

Mit dem Beitritt zum Investmentfonds geht der Anleger eine unternehmerische Beteiligung ein, die für ihn mit wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden ist. Das generelle Risikoprofil des Investmentfonds umfasst die unter Kapitel 8 des Verkaufsprospekts beschriebenen prognosegefährdenden, anlagegefährdenden und anlegergefährdenden Risiken, zu denen insbesondere das Blindpool-Konzept sowie 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 Investmentfonds befindet sich in der Aufbauphase und die Entwicklung des Be-

standsportfolios wie auch zukünftige Investitionen hängen von wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Entwicklungen ab.

Wesentliche Risiken im Berichtszeitraum

Beteiligungsrisiko

Das Beteiligungsrisiko beinhaltet, dass Rückflüsse aus einer Beteiligung an einer institutionellen Investmentstrategie geringer als erwartet oder gänzlich ausfallen. Derartige Rückflüsse an den Investmentfonds richten sich maßgeblich nach den Wertentwicklungen der getätigten Investments der Investmentstrategien, die ihrerseits wiederum Immobilienmarkt- und Standortrisiken, immobilien-spezifischen Risiken sowie Immobilienentwicklungsrisiken und ggf. auch Auslands- und Währungsrisiken unterliegen können. Durch regelmäßiges Monitoring und aktives Management des Portfolios des Investment-

fonds sowie durch Diversifikation des Portfolios wird das Beteiligungsrisiko eingegrenzt. Das Beteiligungsrisiko bleibt jedoch das wesentlichste Risiko des Investmentfonds.

Hinsichtlich des Wertansatzes der Beteiligungen REPF und SFFI liegt die Prämisse zugrunde, dass die bei den Beteiligungen REPF und SFFI bestehende Darlehensfinanzierung auf Grundlage des aktuell in Überarbeitung befindlichen Businessplans verlängert werden kann und die jeweilige Beteiligung nach erfolgreichem Abschluss der Refinanzierungsvereinbarung trotz vorhandener Liquiditätsprobleme ihre Unternehmenstätigkeit planmäßig fortführen kann. Im geprüften Jahresabschluss der Beteiligungen zum 31. Dezember 2023 wird diesbezüglich auf ein bestandsgefährdendes Risiko hingewiesen, welches sich im Falle einer nicht erfolgreichen Refinanzierung erhärten kann und für

⁴ Die Angaben basieren auf den von den Managern der institutionellen Investmentstrategien gelieferten Informationen zum 30.09.2023.

⁵ Der Verkehrswert der Beteiligung setzt sich zusammen aus Kapitaleinlage und nachrangigem Darlehen mit Eigenkapitalcharakter (inkl. abgegrenzter Zinsen).

LAGEBERICHT 2023

den Investment Fund 14 wesentliche Bewertungsrisiken bedeuten würde.

Währungsrisiko

Die Beteiligungen des Investmentfonds an Investmentstrategien werden zum Teil in Fremdwährung getätigt und der Wert dieser Beteiligungen unterliegt deshalb Währungsschwankungen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) hat sicherzustellen, dass die gesetzlichen Vorgaben des KAGB und der Anlagebedingungen bezüglich einer maximalen Fremdwährungsquote i. H. v. 30 % eingehalten werden. Das Währungsrisiko wird deshalb als moderat eingeschätzt.

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.

Zinsänderungsrisiko

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.

Sonstige Marktpreisrisiken

Die Vermögenspositionen des Investmentfonds werden 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 Invest-

mentfonds hat die 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 Investmentfonds auswirken. Die KVG hat in ihrem Risikomanagementsystem Maßnahmen implementiert, durch die operationelle Risiken frühzeitig erkannt, angemessen gesteuert und überwacht werden, um die Risiken sowie mögliche Auswirkungen auf die AIFs zu reduzieren.

Liquiditätsrisiken

Die Liquiditätssituation des Investmentfonds wird hauptsächlich durch die eingegangenen Overcommitments, Kapitalabrufe und Ausschüttungen der Investmentstrategien sowie laufende Kosten des Investmentfonds bestimmt. Sowohl Kapitalabrufe als auch Ausschüttungen sind zeitlich nicht genau fixiert und somit unterliegt die Liquiditätsplanung des Investmentfonds Prognoseunsicherheiten.

Das hieraus resultierende Risiko eines Liquiditätsengpasses ist durch den Einsatz der Commitment-Strategie erhöht, was vom Investmentfonds im Rahmen seiner Investitionsstrategie eingegangen und akzeptiert wird. In den Anlagebedingungen ist die Möglichkeit eingeräumt, dass der Investmentfonds Kredite bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals des Investmentfonds aufnehmen darf. Das Liquiditätsrisiko wird durch Limits, die bei der kurzfristigen wie auch bei der mittel- und langfristigen Liquiditätsplanung einzuhalten sind, gesteuert und überwacht und wird deshalb als gering angesehen.

Risiken im Zusammenhang mit einer dynamischen Inflationsentwicklung sowie gestiegener Leitzinsen

Es ist derzeit nicht abschließend vorhersehbar, welche Auswirkungen die aktuell relativ hohen Inflationsraten sowie die innerhalb kurzer Zeit

rapide gestiegenen Leitzinsen auf den Investmentfonds haben könnten.

Eventuell zunehmende geopolitische und makroökonomische Spannungen, das Inflationsniveau und der weitere Weg der Geldpolitik mit einhergehendem, deutlichem Anstieg der Finanzierungskosten sowie erneuten Turbulenzen im Bankensektor wirken sich vielschichtig auf die internationalen Immobilien- und Währungsmärkte sowie das wirtschaftliche Umfeld aus (z. B. drohende Rezession, Rückgang von Kaufkraft und Investitionen, Mietpreisentwicklung und Leerstandsquoten, steigende Energie- und Baukosten). Diese für den Investmentfonds geänderten Rahmenbedingungen können prinzipiell temporär zu erhöhten Beteiligungs-, Kredit- und Liquiditätsrisiken führen.

Die Prozesse und Wirkungsmechanismen des Risikomanagementsystems der KVG sowie der Investmentfonds sind wirksam ausgerichtet, um auf veränderte Gegebenheiten der Risikolage zielgerichtet reagieren zu können. Ein konkret erhöhtes Risiko für den Investmentfonds 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 Risikokon-

zentrationen und eine regelmäßige Bewertung der Risiken eingesetzt.

Ein Liquiditätsmanagementsystem, das mittels festgelegter Liquiditätsmanagementprozesse die Erfassung, Messung, Steuerung und Überwachung von Liquiditätsrisiken des Investmentfonds sicherstellt, ist implementiert. Die Einhaltung der Prozesse gewährleistet auch, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen des Investmentfonds 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

Die Entwicklung der Vermögenslage in 2023 ist geprägt von der Reduzierung der Beteiligungen um 21,8 Mio. EUR, die im Wesentlichen auf die Neubewertung der Beteiligungen zurückzuführen ist sowie dem Rückgang der Liquidität um 2,4 Mio. EUR. Die Gesellschafterdarlehen (inkl. anteiliger Zinsen) erhöhten sich leicht durch den Anstieg der Zins- und Dividendenansprüche um 0,3 Mio. EUR auf 6,8 Mio. EUR. Die Bilanzsumme verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 23,9 Mio. EUR auf 62,9 Mio. EUR.

Das nach KARBV ausgewiesene Eigenkapital i. H. v. 53,9 Mio. EUR beinhaltet das kumulierte unrealisierte Ergebnis i. H. v. -27,9 Mio. EUR. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestanden zum Geschäftsjahresende i. H. v. 1,3 Mio. EUR. Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen das Verrechnungskonto mit der INVESTMENT 14 Investitions GmbH. Rückstellungen wurden in ausreichender Höhe insbesondere für Aufwendungen im Zusammenhang mit der laufenden Buchführung und Jahresabschlusserstellung, für Prüfungsleistungen und für die Erstellung von Steuererklärungen sowie Steuerzahlungen gebildet.

Die Zahlungsfähigkeit des Investmentfonds war im Geschäftsjahr zu jeder Zeit gegeben.

Die Ertragslage in 2023 ist mit einem Ergebnis des Geschäftsjahres i. H. v. 27,3 Mio. EUR negativ. Das realisierte Ergebnis i. H. v. -2,0 Mio. EUR enthält insbesondere Zinsen und Erträge aus Beteiligungen i. H. v. 0,3 Mio. EUR, Verwaltungsaufwendungen i. H. v. 1,8 Mio. EUR sowie Zinsen aus der kurzfristigen Kreditaufnahme gegenüber der INVESTMENT 14 Investitions GmbH i. H. v. 0,2 Mio. EUR. Darüber hinaus entstanden Aufwendungen für externe Dienstleister im Bereich Beratung, Abschluss und Prüfung i. H. v. 0,2 Mio. EUR sowie sonstige Aufwendungen i. H. v. 0,1 Mio. EUR.

Die wirtschaftliche Lage des Investmentfonds wird als stabil beurteilt.

Leistungsindikatoren

Ein wesentlicher Leistungsindikator des Investmentfonds ist der Aufbau eines globalen, diversifizierten Gesamtportfolios aus Immobilieninvestments. Zum Berichtsstichtag wurden 10 institutionelle Investmentstrategien gezeichnet.

Als weiterer Leistungsindikator der Diversifikation gilt die Anzahl der Direktinvestments. Diese umfasst alle Vermögensgegenstände, in die die jeweilige Investmentstrategie investiert. Die gezeichneten institutionellen Investmentstrategien waren zum 31.12.2023 mittelbar an insgesamt 150 Direktinvestments in 19 Ländern beteiligt.

Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil beträgt 0,54 EUR bei 100.000.000 Anteilen. Unter Berücksichtigung von gezahlten und zurückgestellten Steuern i. H. v. rund 1 %, beträgt die Leistungsentwicklung am Geschäftsjahresende 0,55 EUR pro Anteil und hat sich gegenüber dem Vorjahreswert von 0,82 EUR um rd. 32,9 % verringert. Hintergrund sind in der aktuellen Marktlage weiterhin vorherrschende, hohe Leitzinsen und nur langsam sinkende Inflationsraten, welche dazu führen, dass lokale Märkte weiterhin hohe Finanzierungskosten aufweisen. Transaktionen erfol-

gen nicht wie ursprünglich geplant und die Direktinvestments können somit nicht oder nur mit erheblicher Verzögerung abgewickelt werden. Die Bewertungen reflektieren die den Marktbedingungen angepassten Zeitwerte zum Bilanzstichtag. Darüber hinaus wurde im Geschäftsjahr eine Beteiligung an einem Wohnbauprojekt vollständig wertberichtigt.

Die Entwicklung des NIWs ist ein Bestandteil der Leistungsentwicklung und führt zusammen mit Entnahmen, gezahlten und zurückgestellten Steuern sowie Steuergutschriften zur prognostizierten Gesamtauszahlung am Laufzeitende. Die tatsächliche Entwicklung kann jedoch erheblichen Schwankungen unterliegen, auf die der Investmentfonds keinen Einfluss hat. Mit Abweichungen von Prognosen ist zu rechnen. Auch Vergangenheitswerte sind kein Indikator für die zukünftige Entwicklung des Investmentfonds.

Die zukünftige Leistungsentwicklung wird von der Entwicklung der gezeichneten institutionellen Investmentstrategien geprägt sein.

Angesichts der aktuellen Marktsituation könnte eine Anpassung der ursprünglichen Renditeerwartungen erforderlich werden. Verzögerungen, die sich bei der Liquidation der institutionellen Investmentstrategie bzw. deren Investments ergeben, wirken sich damit unmittelbar nachteilig auf den Zeitpunkt der Ausschüttung an die Anleger aus. Zudem ist möglicherweise mit einem verlängerten Zeithorizont für die Umsetzung der geplanten Projekte zu rechnen.

Ausschüttungen an die Anleger sind erst nach Ende des letzten Investitionszyklus und der planmäßigen Liquidation vorgesehen.

Entwicklung Branche und Gesamtwirtschaft

Rahmenbedingungen internationale Immobilien- und Infrastrukturmärkte 2023

Nach dem Höchststand der globalen Inflation Mitte 2022 erwies sich die Weltwirtschaft als verhältnismäßig stabil und trotzte den allgemeinen Rezessionserwartungen. Gestiegene

LAGEBERICHT 2023

Beschäftigungszahlen, stabile Einkommen, höher als erwartete staatliche Investitionen und privater Konsum waren hierbei der Grund für die Resilienz der Wirtschaft. Der International Monetary Fund (IMF) erfasste für das Jahr 2023 einen Anstieg der globalen Wirtschaftsleistung um 3,2 %, der sich über die Jahre 2024 und 2025 in gleicher Höhe fortführen soll. Die Eurozone verzeichnete für 2023 ein geringes Wachstum von 0,4 % aufgrund der Auswirkungen des Ukraine-Krieges auf die Wirtschaft. Der IWF prognostiziert durch den erwarteten Anstieg im privaten Konsum für das Jahr 2024 ein sich erholendes Wachstum mit 0,8 % und für 2025 von 1,5 %, sofern die finanziellen Belastungen der Energiewende nachlassen. Für Deutschland ergibt sich ein Rückgang der Wirtschaftsleistung um –0,3 % in 2023, welches sich in 2024 mit einem erwarteten Wachstum von 0,2 % erholen und 2025 auf 1,3 % weiter ansteigen soll.¹

Trotz der vergleichsweisen robusten Wirtschaft bleiben die Marktgegebenheiten in 2024 im Immobilienbereich durch das hohe Zinsniveau, drohende Konflikte und politische Unsicherheiten weiter herausfordernd. Mit sinkender Inflation und ersten Zinsreduzierungen in der zweiten Jahreshälfte 2024 erwartet der Branchenprimus Jones Lang LaSalle (JLL) einen Aufschwung für 2025. Im Jahr 2023 hingegen ging das globale Investitionsvolumen in Immobilien im Vergleich zum Vorjahr um 44 % auf 594 Mrd. USD zurück. Dies entspricht dem niedrigsten Wert seit über 10 Jahren. Allein im vierten Quartal 2023 wurde mit einem Volumen von 166 Mrd. USD rd. 23 % weniger investiert als im vierten Quartal des Vorjahres. Diversifizierte Portfolios sind weiterhin gefragt, die sektorale Zusammensetzung verschiebt sich allerdings von Büroimmobilien hin zu Wohn- oder Nischensektoren. Ferner zeichnet sich ein Rückgang von konservativen, risikoaversen Core-Strategien der letzten Jahre zugunsten von rendite- aber auch risikoreicheren Value-Added oder opportunistischen Investments ab. Aktuell liegt der regionale Investitionsschwerpunkt europäischer Investoren laut INREV zufolge weiterhin auf den Kernmärkten Vereinigtes Königreich und Deutschland, gefolgt von Frankreich und den

Niederlanden. Büroimmobilien bleiben dabei weiterhin unter den Top 3 Anlagesektoren, neben Wohn- und Logistikimmobilien.^{2,3}

Das hohe Zinsniveau belastet auch die Assetklasse Infrastruktur, allerdings in einem viel geringerem Ausmaß. Aufgrund des sehr langen Anlagehorizonts kann der vergleichsweise kurzfristige Zinsanstieg mit bereits erwarteten Renditereduzierungen größtenteils überbrückt werden. Dies belegen verschiedene Branchenindizes, z. B. der EDHEC Infra300 Unlisted Infrastructure Equity Index mit einem Anstieg der Gesamtrendite (Total Return) von 8,1 % in 2022 auf 10,5 % in 2023. Die aktuellen Unsicherheiten zeigten sich allerdings in der Platzierung neuer Investments mit sehr schwachen ersten drei Quartalen 2023 und weniger als 10 Mrd. USD im Durchschnitt eingesammeltem Kapital. Die robuste Wirtschaft und abklingende Inflation sorgten hingegen für ein Momentum im vierten Quartal 2023 mit ca. 25 Mrd. USD an Kapitalzusagen, welches auch in 2024 anhalten soll. Der Fokus der Investoren liegt weiterhin auf risikoaversen Core-Strategien (rund 180 Mrd. USD erwartetes Fondsvolumen), weit vor Value-Add-Strategien (100 Mrd. USD) und Opportunistic-Strategien (40 Mrd. USD). Hierbei werden vor allem Fonds bevorzugt, die großvolumige Investitionen mit planbarerem Rendite-Risiko-Profil in einem risikoscheuen Marktumfeld tätigen. Das Fondsvolumen pro Quartal erreichte ein neues Allzeithoch (rund 0,9 Mrd. USD Ende 2023) im 10-Jahres-Durchschnitt und betrug durchschnittlich rund 1,5 Mrd. USD Fondsvolumen im vertriebsstarken vierten Quartal 2023.⁴

Sonstige Angaben

Verfahren, nach denen die Anlagestrategie geändert werden kann

Eine Änderung oder Ergänzung des Gesellschaftsvertrages bedarf der Zustimmung der Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen der Gesellschafter des Investmentfonds (vgl. § 10 Abs. 7 Satz 1 litt. (a) des Gesellschaftsvertrages).

Eine Änderung der Anlagebedingungen des Investmentfonds, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen des Investmentfonds nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, bedarf (i) gemäß § 267 Abs. 3 KAGB der Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, sowie (ii) gemäß § 267 Abs. 1 KAGB einer Genehmigung der BaFin. Bei der Fassung eines entsprechenden Gesellschafterbeschlusses darf die Treuhandkommanditistin ihr Stimmrecht für einen Anleger nur nach vorheriger Weisung durch den Anleger ausüben. Die Genehmigung der BaFin ist von der KVG des Investmentfonds zu beantragen.

Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages

Über die Bestellung der DFI als externe KVG wurde ein Verwaltungsvertrag zwischen der DFI und dem Investmentfonds 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, unter Beachtung der geltenden Anlagebedingungen und des Verkaufsprospekts. Die Verwaltungstätigkeit des Investmentfonds umfasst insbesondere das Portfoliomanagement, die administrative Verwaltung sowie 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 Investmentfonds 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 Anlegerinforma-

¹ IMF (April 2024): World Economic Outlook – Steady but Slow: Resilience amid Divergence.

² European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles (INREV) (Januar 2024): Investment Intentions Survey 2024.

³ JLL (Februar 2024): Global Real Estate Perspective – Highlights.

⁴ DWS: (Januar 2024) Infrastructure Strategic Outlook 2024.

tionen. Die DFI übernimmt keine Gewährleistung dafür, dass die verfolgten Performanceziele auch tatsächlich erreicht werden.

In ihrer Eigenschaft als externe KVG ist die DFI vertraglich u. a. dazu verpflichtet, eine Verwahrstelle zu beauftragen und die durch die BaFin erteilte Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb einer externen KVG nach dem KAGB aufrechtzuerhalten. Ferner hat die DFI ihre Aufgaben unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und der Einhaltung von Verhaltens- und Organisationspflichten (Compliance) zu erfüllen. Bei Geschäften mit Dritten handelt die DFI im eigenen Namen und für Rechnung des Investmentfonds. 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 DFI ist auch für weitere Investmentvermögen der DEUTSCHE FINANCE GROUP mit der kollektiven Vermögensverwaltung beauftragt.

In 2023 wurden von der DFI zwei neue Investmentvermögen aufgelegt. Insgesamt befanden sich drei Investmentfonds für Privatanleger in der Platzierung. Von den verwalteten Publikums-AIF wurden Kapitalzusagen gegenüber institutionellen Investmentstrategien von insgesamt rund 103,6 Mio. EUR abgegeben.

Rücknahmerechte

Ein Rückgaberecht der Beteiligung durch die Anleger ist ausgeschlossen. Die Anleger haben dennoch die Möglichkeit, die Beteiligung am Investmentfonds aus wichtigem Grund zu kündigen und aus dem Vertrag auszusteigen. In diesen Fällen erfolgt die Auszahlung des Auseinandersetzungs Guthabens grundsätzlich über einen Zeitraum von fünf Jahren.

Bestehende Rücknahmevereinbarungen

Während des Berichtszeitraums gab es beim Investmentfonds keine Auseinandersetzungen infolge wirksamer Kündigungen.

Bewertungsverfahren

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

Angaben zum Leverage

Per 31.12.2023 ergab sich ein Gesamtwert der Hebelfinanzierung von 1,16 nach der Brutto-Methode und 1,17 nach der Commitment-Methode. Eine Fremdfinanzierung der Investments in Vermögensgegenstände erfolgte im Berichtsjahr nicht. Der errechnete Hebel resultiert daher nur aus der Rechnungslegung (laufende Verbindlichkeiten und Rückstellungen).

Faire Behandlung der Anleger

Die DFI als KVG verpflichtet sich, alle Anleger des Investmentfonds fair zu behandeln. Die DFI 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 DFI sind entsprechend ausgerichtet. Soweit Mitarbeiter der DFI 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 DFI eingestuft.

Haftung

Im Verhältnis untereinander sowie im Verhältnis zum Investmentfonds 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 den Investmentfonds zuzüglich Ausgabeaufschlag. Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 % der gezeichneten Pflichteinlage. Es steht dem Investmentfonds 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 Investmentfonds 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.

Die Geschäftsführung der

DF Deutsche Finance Managing II GmbH,
07.10.2025

Stefanie Watzl, Dr. Florian Delitz

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 07.10.2025



Stefanie Watzl, Geschäftsführerin
DF Deutsche Finance Managing II GmbH



Dr. Florian Delitz, Geschäftsführer
DF Deutsche Finance Managing II GmbH

WICHTIGE HINWEISE

Soweit zu dem Investmentfonds Wertangaben oder Kennzahlen zu der Entwicklung in der Vergangenheit gemacht werden, kann hieraus keinesfalls auf eine künftige Entwicklung des Investmentfonds / Fondsvermögens in der Zukunft geschlossen werden. Soweit zukunftsbezogene Aussagen gemacht werden, beruhen diese auf Einschätzungen zur zukünftigen Entwicklung des Investmentfonds durch die Geschäftsführung bzw. durch die verantwortliche Kapitalverwaltungsgesellschaft. 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 zukünftige Wertentwicklung. 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 Komplementärin oder die verantwortliche Kapitalverwaltungsgesellschaft, 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 Haftung im Falle einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit bleibt hiervon unberührt. Die in diesem Bericht dargestellten Fotos sind exemplarisch zu sehen, sie zeigen nicht notwendigerweise reale Investitionen des Investmentfonds.

Bildquellen

Seite 1: iStock_1482140442 ©Nikolay Pandev
Seite 13: unsplash.com/de/fotos/foto-eines-grauen-gebäudes-unter-blauem-himmel-aus-einem-niedrigen-winkel-8jcoYe-6H2o ©Lucas Gallone
Seite 15: unsplash.com/de/fotos/gebäude-aus-klarem-glas-ZMRMFULofus ©Joel Filipe
Seite 17: unsplash.com/de/@pixelatelier @Christian Holzinger

DEUTSCHE FINANCE GROUP
© DF Deutsche Finance Managing II GmbH

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 14 GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG

Hansastraße 29
81373 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