



DEUTSCHE FINANCE GROUP



24

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

JAHRESBERICHT

31.12.2024

INHALT

**Jahresbericht
DF Deutsche Finance Investment Fund 16
– Club Deal Chicago – GmbH & Co. geschlossene InvKG**

3
Fondsstruktur und wesentliche Vertragspartner

4
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

8
Bilanz zum 31.12.2024

9
Gewinn- und Verlustrechnung 2024

10
Anhang 2024

15
Lagebericht

23
Bilanzeid

FONDSSTRUKTUR UND WESENTLICHE VERTRAGSPARTNER

STAMMDATEN

Fondsname	DF Deutsche Finance Investment Fund 16 – Club Deal Chicago – GmbH & Co. geschlossene InvKG
Investitions- und Anlagestrategie	Beteiligung als Co-Investor mittelbar an einer 45-stöckigen Büroimmobilie in Chicago, USA, mit dem Ziel, Erträge aus einer Wertsteigerung sowie aus laufenden Mieteinkünften zu erzielen.
Geschäftsführung	DF Deutsche Finance Club Deal Management GmbH
Fonds- und Berichtswährung	USD (Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgt nach gesetzlichen Vorschriften in EUR)
Berichtsstichtag	31.12.2024
Geschäftsjahr	01.01. – 31.12.
Laufzeit	31.12.2028 (Verlängerungsoption bis 31.12.2030)
Datum der Gründung	20.02.2020
Dauer der Beitrittsphase	30.06.2021
Anzahl der Investoren¹	1.873
Steuerliche Einkunftsart	Kapitaleinkünfte
Sitz	Hansastraße 29, 81373 München ²
Handelsregister	Amtsgericht München, HRA 112053

KOMPLEMENTÄRIN

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

GESCHÄFTSFÜHRENDE KOMMANDITISTIN

Name	DF Deutsche Finance Club Deal Management GmbH
Sitz	Hansastraße 29, 81373 München ²
Handelsregister	Amtsgericht München, HRB 252071
Geschäftsführer	Stefanie Watzl, Dr. Florian Delitz (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, 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	Wirtschaftskanzlei 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 16 – Club Deal Chicago – GmbH & Co. geschlossene InvKG, München

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der DF Deutsche Finance Investment Fund 16 – Club Deal Chicago – GmbH & Co. geschlossene InvKG, München – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der DF Deutsche Finance Investment Fund 16 – Club Deal Chicago – GmbH & Co. geschlossene InvKG, München für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024. 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.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind 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.

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 gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften 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 den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

» ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im 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 16 – Club Deal Chicago – GmbH & Co. geschlossene InvKG, München, zum 31. Dezember 2024 geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

tung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. 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 gesetzlichen Vertreter für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen, 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 30. Juni 2025

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Griesbeck
Wirtschaftsprüfer

gez. Alfranseder
Wirtschaftsprüfer

BILANZ ZUM 31.12.2024¹

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

INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN		31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
A. AKTIVA			
1. Beteiligungen		30.492.936	50.443.851
2. Barmittel und Barmitteläquivalente			
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		1.344.791	3.306.046
3. Sonstige Vermögensgegenstände		210.234	46.851
Summe Aktiva		32.047.961	53.796.748
B. PASSIVA			
1. Rückstellungen		116.600	86.950
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Aus anderen Lieferungen und Leistungen		67	59.744
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) Gegenüber Gesellschaftern	1.254		
b) Andere	250	1.504	0
3. Eigenkapital			
a) Kapitalanteile der Kommanditisten	51.261.928		55.513.487
b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	– 19.332.138	31.929.790	– 1.863.433
Summe Passiva		32.047.961	53.796.748

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

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2024 BIS 31.12.2024²

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

	GESCHÄFTSJAHR EUR	VORJAHR EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	29.511	3.069.872
b) Sonstige betriebliche Erträge	6.730	5.441
Summe der Erträge	36.241	3.075.313
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	499.222	734.766
b) Verwahrstellenvergütung	20.138	29.640
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	91.740	120.078
d) Sonstige Aufwendungen	64.432	67.098
Summe der Aufwendungen	675.532	951.582
3. Ordentlicher Nettoertrag	– 639.291	2.123.731
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	– 639.291	2.123.731
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	3.194.050	0
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	20.662.755	15.324.002
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	– 17.468.705	– 15.324.002
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	– 18.107.996	– 13.200.271
II. Verwendungsrechnung		
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	– 639.291	2.123.731
2. Belastung auf Kapitalkonten (Vorjahr Gutschrift auf Kapitalkonten)	639.291	– 2.123.731
3. Ergebnis nach Verwendungsrechnung	0	0

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

ANHANG 2024

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

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der DF Deutsche Finance Investment Fund 16 – Club Deal Chicago – GmbH & Co. geschlossene InvKG, München, HRA 112053, Amtsgericht München, wurde nach den Vorschriften des § 158 i. V. m. § 135 KAGB sowie der §§ 264 ff. des Handelsgesetzbuches in EUR aufgestellt. Da das Eigenkapital der Treugeber-Kommanditisten (Anleger) in USD zu erbringen ist sowie alle Auszahlungen an die Anleger in USD erfolgen, werden die Angaben zum Teil in USD und EUR dargestellt. Die ergänzenden Vorschriften für Personenhandelsgesellschaften 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 16 – Club Deal Chicago – GmbH & Co. geschlossene InvKG (nachfolgend auch "Investmentfonds" oder "Investment Fund 16") wurde am 20. Februar 2020 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 der §§ 20 bis 25 KARBV beachtet.

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

Währungskurse

	31.12.2024	31.12.2023
Kurs USD/EUR	1,0389	1,1050

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

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

Guthaben bei Kreditinstituten wurden zum Nominalwert angesetzt.

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

Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

III. Angaben zur Bilanz

Angaben zu Beteiligungen nach § 261 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 KAGB (Anteile an verbundenen Unternehmen)

NAME	RECHTSFORM/ SITZ	GESELLSCHAFTS- KAPITAL IN TEUR	HÖHE DER BETEILIGUNG	ZEITPUNKT DES ERWERBS ¹	VERKEHRSWERT IN TEUR
CFI ²	LP, USA	30.554	99,80 %	07.08.2020	30.493

¹ Datum der Kapitalzusage bzw. Unterzeichnung des Vertrages.

² Deutsche Finance 333 Investment LP

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände 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 in das Handelsregister eingetragene Hafteinlage der geschäftsführenden Kom-

manditistin beträgt 100 EUR. Die Hafteinlage der geschäftsführenden Kommanditistin ist unveränderlich und wird durch die Erhöhung oder Herabsetzung der Kommanditeinlage nicht berührt. Die Anteile der Treugeber-Kommanditisten werden in USD erbracht und über die Treuhandkommanditistin gebündelt, die nicht auf eigene Rechnung am Kapital des Investmentfonds beteiligt ist. Die in das Handelsregister eingetragene Hafteinlage der Treuhandkommanditistin beträgt 1 TEUR, 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. Gemäß Gesellschaftsvertrag wurde das realisierte Ergebnis auf dem Verlustvortragskonto vorgetragen.

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

	GESCHÄFTSJAHR EUR	VORJAHR EUR	GESCHÄFTSJAHR USD	VORJAHR USD
I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres	53.650.054	70.482.733	59.283.033	75.175.696
1. Zwischenentnahmen	- 3.612.268	- 3.632.408	- 3.948.835	- 3.957.468
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	- 639.291	2.123.731	- 694.325	2.313.883
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	- 17.468.705	- 15.324.002	- 21.466.536	- 14.249.078
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	31.929.790	53.650.054	33.173.337	59.283.033

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	KOMMANDITISTEN USD	KOMPLEMENTÄRIN USD
Kapitalkonto I	Tatsächlich geleistete Pflichteinlage	66.387.609 (66.387.609)	0 (0)	78.840.108 (78.840.108)	0 (0)
	Gezeichnete Einlage	66.387.509 (66.387.509)	0 (0)	78.840.000 (78.840.000)	0 (0)
	Hafteinlage geschäftsführende Kommanditistin	100 (100)	0 (0)	108 (108)	0 (0)
Verrechnungskonto ³	Sonstiger Zahlungsverkehr	- 10.687.493 (- 7.075.225)	0 (0)	- 11.852.693 (- 7.903.858)	0 (0)
Rücklagenkonto	Sonstige Einlagen	2.901.681 (2.901.681)	0 (0)	3.447.455 (3.447.455)	0 (0)
Verlustverrechnungskonto	Verlustanteile	- 7.339.869 (- 6.700.578)	0 (0)	- 8.835.827 (- 8.141.502)	0 (0)
Neubewertungskonto	Nicht realisierte Ergebnisanteile	- 19.332.138 (- 1.863.433)	0 (0)	- 28.425.706 (- 6.959.170)	0 (0)

³ Diese Konten werden je nach aktuellem Stand zum Bilanzstichtag aktivisch ausgewiesen.

ANHANG 2024

Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden für zu erwartende Kosten für die Erstellung bzw. Prüfung des Jahresabschlusses nebst Geschäftsbericht, die Erstellung der Steuererklärungen und die laufende Steuerberatung i. H. v. insgesamt 117 TEUR (Vorjahr 87 TEUR) gebildet.

Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Gegenüber dem Anlageobjekt besteht eine maximale Einzahlungsverpflichtung von 312 TEUR (Vorjahr 3.235 TEUR) bzw. 324 TUSD (Vorjahr 3.574 TUSD). Eine Beteiligung von Co-Investoren an der Investitionsstruktur ist nicht ausgeschlossen, weshalb sich die Höhe der Einzahlungsverpflichtung künftig verringern kann.

IV. Erläuterungen zur GuV

Im Geschäftsjahr konnte der Investmentfonds keine Beteiligungserträge (Vorjahr 3.016 TEUR) vereinnahmen. Bei den Zinsen und ähnlichen Erträgen i. H. v. 30 TEUR (Vorjahr 54 TEUR) handelt es sich im Wesentlichen um Zinserträge aus Bankguthaben. Die sonstigen betrieblichen Erträge i. H. v. 7 TEUR (Vorjahr 5 TEUR) entfallen im Wesentlichen auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen i. H. v. 7 TEUR (Vorjahr 4 TEUR).

Die Aufwendungen i. H. v. 676 TEUR (Vorjahr 952 TEUR) enthalten Aufwendungen für die allgemeine Verwaltung des Fonds i. H. v. 499 TEUR (Vorjahr 735 TEUR). Aufwendungen für Abschluss- und Prüfungskosten sind i. H. v. 92 TEUR (Vorjahr 120 TEUR) angefallen. Die sonstigen Aufwendungen i. H. v. 64 TEUR (Vorjahr 67 TEUR) enthalten allgemeine Verwaltungskosten, Kosten für externe Rechtsberater, Druck- und Portokosten.

Gemäß den Rechnungslegungsvorschriften nach KARBV wird für das Geschäftsjahr ein negatives nicht realisiertes Ergebnis i. H. v. 17.469 TEUR (Vorjahr 15.324 TEUR) ausgewiesen. Das Ergebnis umfasst Aufwendungen

aus der Neubewertung der Beteiligung i. H. v. 20.663 TEUR (Vorjahr 15.324 TEUR). Dem gegenüber stehen Erträge aus der Neubewertung der Beteiligung i. H. v. 3.104 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) sowie Erträge aus der Neubewertung liquider Mittel i. H. v. 90 TEUR (Vorjahr 0 TEUR), wobei beide Ertragskomponenten auf Wechselkurseffekte zurückzuführen sind. Für die Rückzahlung an die Anleger, welche in USD erfolgt, ist dieser Ergebnisbestandteil nicht maßgeblich.

Gesamtkostenquote

Die Berechnung der Gesamtkostenquote erfolgt nach regulatorischen Vorgaben und bezieht sich dabei auf den zum Stichtag ermittelten durchschnittlichen NAV. Demnach beträgt die Gesamtkostenquote ohne Initialkosten und Transaktionskosten bei einem durchschnittlichen NAV von 42.790 TEUR (Vorjahr 62.066 TEUR) rund 1,57 % (Vorjahr 1,53 %). Zum Vergleich beträgt die auf Basis der gezeichneten Pflichteinlagen i. H. v. 66.388 TEUR berechnete Gesamtkostenquote 1,01 % (Vorjahr 1,43 %).

Pauschalgebühren

Im Geschäftsjahr wurden keine Pauschalgebühren gezahlt.

Transaktionskosten

Im Geschäftsjahr wurden Transaktionskosten weder an die KVG noch an Dritte gezahlt.

Verwahrstelle

Die Vergütungen an die Verwahrstelle betragen im Geschäftsjahr 20 TEUR (Vorjahr 30 TEUR).

Vergütung an die KVG

Die laufende Vergütung an die KVG betrug im Geschäftsjahr 381 TEUR (Vorjahr 560 TEUR) und beinhaltet von der KVG aus dem Vermögen des Investmentfonds an Dritte gezahlte Gebühren für die Anlegerbetreuung i. H. v. 127 TEUR (Vorjahr 187 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 (Vorjahr 0 TEUR).

V. Sonstige Angaben

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2024

	EUR	ANTEIL AM FONDS- VERMÖGEN IN %
A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
I. Beteiligungen	30.492.936	95,5
II. Liquiditätsanlagen		
Bankguthaben	1.344.791	4,2
III. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	210.234	0,7
Summe Vermögensgegenstände	32.047.961	100,4
B. SCHULDEN		
I. Rückstellungen	116.600	– 0,4
II. Verbindlichkeiten	1.571	0,0
Summe Schulden	118.171	– 0,4
C. FONDSVERMÖGEN	31.929.790	100,0

Mehrjahresübersicht – Entwicklung des Wertes des Eigenkapitals

EUR	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Beteiligungen	30.492.936	50.443.851	67.911.479	63.385.667
Liquidität	1.344.791	3.306.046	2.674.506	3.593.441
Weitere Vermögensgegenstände	210.234	46.851	24.626	55.164
Sonstige Verbindlichkeiten & Rückstellungen	– 118.171	– 146.694	– 127.878	– 101.924
Wert des Eigenkapitals	31.929.790	53.650.054	70.482.733	66.932.348

Anteilwertermittlung

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

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR	31.12.2024 USD	31.12.2023 USD
a) Wert des Eigenkapitals für die Anteilwertermittlung	31.929.790	53.650.054	33.173.337	59.283.033
b) Anzahl Anteile im Umlauf	66.387.609	66.387.609	78.840.108	78.840.108
Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil ¹	0,48	0,81	0,42	0,75
Zzgl. Auszahlungen	0,16	0,11	0,15	0,10
Summe	0,64	0,92	0,57	0,85

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 der 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 welchen Bedingungen variable Vergütungen vereinbart werden können und dennoch keine zusätzlichen Anreize für das Eingehen unerwünschter Risiken geschaffen oder Interessenkonflikte gefördert werden.

Im Geschäftsjahr 2024 betrug die Gesamtvergütung an die Mitarbeiter der externen KVG 2.404 TEUR (Vorjahr 2.758 TEUR) bei einem durchschnittlichen Mitarbeiterstand von 26 Personen (Vorjahr 27 Personen). Im Jahr 2024 wurden 5 TEUR variable Vergütungen (Vorjahr 175 TEUR) und 0 TEUR steuerfreie Inflationsprämien (Vorjahr 0 TEUR) ausbezahlt. Die Vergütung an leitende Mitarbeiter,

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

ANHANG 2024

deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des Investmentfonds ausgewirkt hat, betrug 343 TEUR (Vorjahr 535 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 geschäftsführende Kommanditistin, DF Deutsche Finance Club Deal Management GmbH, mit der Geschäftsführung Frau Stefanie Watzl als Leiterin Portfoliomanagement und Herr Dr. Florian Delitz als Leiter Risikomanagement.

Zusammenfassung nach § 25 Abs. 5 KARBV

Zusammenfassende Angaben zum Anlageobjekt um den Bilanzstichtag:

ANLAGEOBJEKT¹

Name der Zweckgesellschaft/Sitz	Deutsche Finance 333 Investment LP, USA
Strategie/Sektoren	USA-Immobilien / Büro, Einzelhandel
Investmentstil	Core
Beteiligungsjahr	2020
Verkehrswert der Zweckgesellschaft gemäß KARBV in TEUR	30.493
Art und Lage	Bürogebäude, Chicago, Finanzdistrikt
Bau-/Erwerbsjahr	1972/2020
Grundstücksgröße	3.790 qm
Gebäudenutzfläche	112.000 qm
Leerstandsquote ²	15 %
Fremdfinanzierungsquote ³	60 %
Restlaufzeiten der Mietverträge (gewichteter Durchschnitt) ⁴	9,9 Jahre
Verkehrswert des Anlageobjekts ⁵	274 Mio. USD

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

Diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten im Sinne der Taxonomie-Verordnung.

Ferner werden bei der Verwaltung des Investmentvermögens die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren gemäß Art. 7 der Offenlegungsverordnung, die sogenannten Principal Adverse Impacts („PAI“), zurzeit nicht berücksichtigt.⁶

Ungeachtet dieser Tatsache hat die KVG für das abgelaufene Geschäftsjahr freiwillig an die PAI angelehnte Abfragen beim Manager des Anlageobjekts des AIF durchgeführt.

Eine Verpflichtung seitens des Managers des Anlageobjekts für ein derartiges Reporting besteht jedoch nicht. Die zurückgemeldeten Daten waren aus Sicht der KVG nicht ausreichend, um valide Aussagen zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren tätigen zu können.

Weitere Angaben

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

Nachtragsbericht

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 2024 keine Vorgänge von besonderer Bedeutung, die einen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zur Folge gehabt hätten.

München, den 30.06.2025



DF Deutsche Finance Managing II GmbH
DF Deutsche Finance Club Deal Management GmbH

vertreten durch Stefanie Watzl
-Geschäftsführerin-



DF Deutsche Finance Managing II GmbH
DF Deutsche Finance Club Deal Management GmbH

vertreten durch Dr. Florian Delitz
-Geschäftsführer-

¹ Der Investment Fund 16 ist als Co-Investor über die genannte Zweckgesellschaft gemeinsam mit weiteren Investoren mittelbar an dem Anlageobjekt beteiligt.

² Die Leerstandsquote wird als Anteil der nicht von Mietern belegten Fläche angegeben.

³ Innerhalb der Investitionsstruktur unterhalb des Anlageobjektes.

⁴ Stand Mai 2025

⁵ Das externe Gutachten ermittelt den Wert der Immobilie auf Basis eines Discounted Cash Flow Verfahrens.

⁶ Die KVG verfügt derzeit noch nicht über eine ausreichende Datengrundlage, um die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren gemäß Art. 4 Offenlegungsverordnung vollständig zu messen. Der regulatorische Rahmen ist insbesondere außerhalb der EU noch uneinheitlich und in Entwicklung. Die Prozesse werden fortlaufend weiterentwickelt, um künftig – vorbehaltlich der Datenverfügbarkeit – berichten zu können.

LAGEBERICHT

INVESTMENT FUND 16 IM ÜBERBLICK

Die DF Deutsche Finance Investment Fund 16 – Club Deal Chicago – GmbH & Co. geschlossene InvKG ist ein extern verwalteter, inländischer geschlossener Publikums-AIF (Alternativer Investmentfonds) in der Rechtsform einer Investmentkommanditgesellschaft nach KAGB mit Sitz in München. Der Investmentfonds wurde am 20.02.2020 gegründet und ist in der Fondswährung USD konzipiert. Die Beitrittsphase begann im Juli 2020 und endete am 30.06.2021. Der Gesellschaftsvertrag definiert die Fondslaufzeit bis zum 31.12.2028. Dieser sieht darüber hinaus die Möglichkeit einer Laufzeitverlängerung bis zum 31.12.2030 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 Anlagestrategie des Investmentfonds besteht darin, als Co-Investor mittelbar in eine Büroimmobilie in Chicago („Anlageobjekt“) zu investieren und Auszahlungen aus den laufenden Ergebnissen aus der Vermietung sowie aus dem Gewinn aus der Veräußerung der Büroimmobilie an die Anleger vorzunehmen. Aufgrund von gesetzlichen Vorgaben ist im Jahresbericht neben dem Nettoinventarwert („NIW“) in USD auch der NIW in EUR anzugeben. Auch die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind in EUR aufzustellen. Dies ist erforderlich, obwohl alle Einlagen der Anleger ebenfalls in USD geleistet wurden und alle Auszahlungen an die Anleger ebenfalls in USD erfolgen. Wirtschaftlich betrachtet ist die Leistungsentwicklung in der Fondswährung USD maßgeblich.

Zum 31.12.2024 beträgt der NIW pro Anteil 0,42 USD bei 78.840.108 Anteilen.¹ Unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Auszahlungen i. H. v. 0,15 USD pro Anteil beträgt

die Leistungsentwicklung am Geschäftsjahresende 0,57 USD pro Anteil und hat sich gegenüber dem Vorjahreswert i. H. v. 0,85 USD pro Anteil um rd. 33,0 % reduziert. Hintergrund des fortgesetzten Rückgangs der Leistungsentwicklung ist weiterhin die Bewertung der in Chicago gelegenen Büroimmobilie. Die zum Stichtag vorgenommene Bewertung spiegelt das herausfordernde Marktumfeld mit anhaltend hohen Zinssätzen und einer nur langsam rückläufigen Inflationsrate wider. Das veränderte makroökonomische Umfeld wird damit weiterhin in der Bewertung berücksichtigt. Zudem konnten im Geschäftsjahr 2024 freigewordene Flächen nicht neu vermietet werden, da der Markt für Neuvermietungen bei Büroimmobilien in Chicago nach wie vor herausfordernd ist. Diese Faktoren führten insgesamt zu einer weiteren Reduzierung des Bewertungsniveaus gegenüber dem Vorjahr.

Der Investmentfonds hat zum Berichtsstichtag keine Fremdfinanzierung aufgenommen.

KENNZAHLEN INVESTMENT FUND 16

	BASIS	STAND 31.12.2024	STAND 31.12.2023
Gezeichnetes Kapital (Eigenkapital ohne Agio)	USD	78.840.108	78.840.108
Eingezahltes Kapital (ohne Agio)	USD	78.840.108	78.840.108
Auszahlungen an Anleger (kumuliert)	USD	11.821.469	7.872.633
Gesellschaftskapital der Kommanditisten netto nach KARBV	USD	33.173.337	59.283.033
Anlageobjekte	Anzahl	1	1

TÄTIGKEITSBERICHT

Anlageziele sowie

Anlagepolitik / Anlagebedingungen

Der Investmentfonds investiert sein Kapital in eine Büroimmobilie in Chicago, USA. Die Investition erfolgt nach Maßgabe der Anlagebedingungen, die am 22.04.2020 durch die BaFin genehmigt wurden.

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

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

Die Anlagestrategie des Investmentfonds besteht darin, das Co-Investment bis zum Ende der Laufzeit des Investmentfonds zu halten, um daraus laufende Mieterträge zu generieren, die für laufende Auszahlungen an die Anleger des Investmentfonds verwendet werden sollen. Zum Ende der Laufzeit des Investmentfonds ist vorgesehen, die Immo-

bilie zu veräußern und den Veräußerungsgewinn (nach Abzug der anfallenden Kosten und Steuern) an die Anleger des Investmentfonds auszuschütten. Alternativ besteht für den Investmentfonds die Möglichkeit, seine Beteiligung an dem Anlageobjekt an einen Dritten zu veräußern.

Der Investmentfonds wird darüber hinaus in keine weiteren Anlageobjekte investieren.

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

¹Nachrichtlich: In EUR beträgt der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil zum 31.12.2024 0,48 EUR bei 66.387.609 Anteilen.

LAGEBERICHT

Portfoliobericht

Wirtschaftliche Entwicklung der USA und am Standort Chicago

Die US-Wirtschaft zeigt sich im ersten Quartal 2025 weiterhin robust. Für das Gesamtjahr 2025 wird ein solides Wirtschaftswachstum von etwa 2,4 % erwartet.¹ Die Wirtschaftspolitik der Trump-Administration sowie die vorsichtige Geldpolitik der Federal Reserve, die ihre Zinssätze vorerst stabil hält, prägen entscheidend die Entwicklung der US-Wirtschaft. Es wird erwartet, dass die Notenbank in der zweiten Jahreshälfte mit Zinssenkungen reagiert. Das Wirtschaftswachstum dürfte sich im nächsten Jahr moderat entwickeln, unterstützt durch Veränderungen in der Politik. Der Arbeitsmarkt könnte leichte Schwankungen zeigen, was potenziell Auswirkungen auf Löhne und Inflation hat. Insgesamt bleibt die Inflation ein wichtiges Thema, und es ist abzuwarten, ob die Verbrauchererwartungen tatsächlich auf langfristige Trends hindeuten oder durch politische Unsicherheiten beeinflusst werden.²

Der Büromarkt in Chicago bleibt weiterhin von strukturellen Herausforderungen geprägt. Die Nachwirkungen der COVID-19-Pandemie, anhaltende Homeoffice-Regelungen sowie eine insgesamt verhaltene Nachfrage nach Büroflächen führen weiterhin zu einem hohen Leerstandsniveau. Besonders betroffen ist der East Loop Submarkt mit einem Leerstandsniveau von rund 26,3 % (Stand 31.12.2024), in dem sich auch die gegenständliche Immobilie befindet. Das Flächenangebot in diesem Teilmarkt ist weiter gestiegen, wobei sich die Vermietungsaktivität zunehmend auf hochwertig ausgestattete Gebäude in bevorzugten Lagen konzentriert. Diese Entwicklung spiegelt einen fortgesetzten Trend zur Qualitätsmigration („Flight to Quality“) wider.

Zu den weiteren aktuellen Markeinflüssen zählen unter anderem die angespannte Haushaltslage der Stadt Chicago sowie anhaltende demografische Trends wie die Abwanderung einkommensstarker Bevölkerungsgruppen. Darüber hinaus erschwert die aktuelle Finan-

zierungslage – insbesondere reduzierte Beleihungsausläufe und strengere Kreditvergabe-kriterien – Investitionen und Transaktionen im Bürosektor. Ebenso belasten wachsende Bewertungsabschläge und zunehmende Zwangsverkäufe insbesondere Objekte in B-Lagen oder mit strukturellem Leerstand. Zudem agieren institutionelle Investoren derzeit eher zurückhaltend.

Gleichzeitig bleibt Chicago trotz dieses herausfordernden Umfeldes ein bedeutender institutioneller Investitionsstandort mit hoher Markttransparenz, guter Erreichbarkeit und einer diversifizierten Wirtschaftsstruktur. Die Innenstadtlage, der Zugang zu überregionalen Verkehrsnetzen sowie eine Vielzahl bonitätsstarker Mieter zählen weiterhin zu den Standortvorteilen.

Vor diesem Gesamthintergrund sind Qualität, Lage, bonitätsstarke Mieterstrukturen sowie langfristig gesicherte Finanzierungsbedingungen entscheidende Stabilitätsfaktoren für Büroimmobilien.

Büroimmobilie in Chicago

Das Bürogebäude, mit einer Höhe von 183 m und in bester Lage des Finanzdistrikts von Chicago, verfügt über eine Gesamtmietfläche von rund 112.000 m² sowie eine zweigeschossige unterirdische Parkgarage und wurde zwischen 1970 und 1972 erbaut. Bis 2015 wurde die Immobilie als Hauptsitz des international agierenden Versicherungsunternehmens CNA Financial Corporation (CNA) genutzt. Aufgrund seiner markanten roten Fassadengestaltung ist das Gebäude auch unter dem Namen „BIG RED“ bekannt und prägt die Skyline Chicagos maßgeblich.

Die Immobilie wurde im August 2020 zu einem Kaufpreis von 376 Mio. USD erworben. Die Finanzierung erfolgte durch ein langfristiges, endfälliges Darlehen i. H. v. 240 Mio. USD, mit einem festen Zinssatz von 3,53 %, das von zwei international bekannten, renommierten Finanzierungspartnern bereitgestellt wurde. Die planmäßige Rückzahlung des Darlehens

ist zum Laufzeitende im September 2028 vorgesehen.

Die Immobilie wurde in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert und verfügt heute über eine hochwertige Ausstattung, darunter ein professionell betriebenes Fitnessstudio, eine neue Kindertagesstätte, eine Mieter-Lounge, ein modernes Konferenzzentrum sowie eine großzügige, in 2024 neu eröffnete Food Hall mit rund 370 Sitzplätzen und zwei Bars. Die flexibel nutzbaren Flächen richten sich insbesondere an bonitätsstarke Mieter mit hohen Ansprüchen an Lage, Ausstattung und Gebäudestandards.

Die als gut vermietbar einzuschätzenden Flächen mit den ergänzenden Angeboten, die diversifizierte und bonitätsstarke Mieterschaft sowie die im Berichtsjahr nahezu konstant gehaltene gewichtete durchschnittliche Mietvertragslaufzeit bieten grundsätzlich eine solide Voraussetzung für ein sicheres und nachhaltiges Mieteinkommen. Zu den Hauptmietern zählen bonitätsstarke Mieter wie Northern Trust, die von der US-Regierung finanzierte Chicago Housing Authority sowie Akuna Capital.

Vermietungssituation und Ertragsentwicklung

Zum 31. Dezember 2024 beträgt die Vermietungsquote 85 % (Vorjahr 88 %). Davon sind zum Erstellungszeitpunkt des Berichts 68,9 % der Gesamtmietfläche an insgesamt 3 Mieter bis 2035 und 2037 langfristig vermietet. Trotz Anzeichen einer Belebung des US-Büromarkts in Städten wie New York oder San Francisco, zeigt sich der Markt in Chicago weiterhin verhalten. Die Nachvermietung freier Flächen gestaltet sich herausfordernd, insbesondere vor dem Hintergrund eines hohen Angebots an kurzfristig bezugsfertigen Untermietflächen.^{3,4,5}

Im Geschäftsjahr 2024 konnten keine Neuabschlüsse verzeichnet werden. Positiv hervorzuheben ist die im ersten Halbjahr 2025 erreichte Mietvertragsverlängerung mit Akuna Capital, dem drittgrößten Mieter, für beide von die-

¹ Metzler Asset Management GmbH, Ausblick auf das 1. Quartal: Negative Überraschungen an den Aktienmärkten möglich, (14.01.2025, online abrufbar unter <https://www.metzler.com/de/metzler/news/Metzler/MAM/markt-aktuell/2025-q1>)

² Statista GmbH, Leitzinsentwicklung der US-Zentralbank Fed von 2001 bis 2025 (online abrufbar unter <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/419455/umfrage/leitzins-der-zentralbank-der-usa/>).

³ Vgl. Avison Young, Manhattan Office Market Report Q1 2025 (31.03.2025, online abrufbar unter: <https://www.avisonyoung.us/documents/d/new-york/manhattan-office-report-q125>).

⁴ Colliers, San Francisco Bay Area Office Market Report Q1 2025 (20.05.2025, online abrufbar unter - <https://www.colliers.com/en/research/san-francisco-bay-area/san-francisco-bay-area-office-market-research-report-q1-2025>).

⁵ CBRE, Chicago Downtown Office Figures Q1 2025 (09.04.2025, online abrufbar unter: <https://www.cbre.com/insights/figures/chicago-downtown-office-figures-q1-2025>).

sem Mieter genutzten Etagen bis Dezember 2035. Die Verlängerung unterstreicht die allgemeine Attraktivität der Flächen sowie die Stabilität des Mietverhältnisses.

Die langfristige Verlängerung mit dem Mieter spiegelt sich auch positiv in der durchschnittlichen Restlaufzeit aller Mietverträge des Objektes wider. Diese beläuft sich per Mai 2025 auf 9,9 Jahre und liegt damit nahezu auf dem Niveau vom 31.12.2023 (10,0 Jahre) – ein stabiler Wert, der trotz Zeitablaufs eine faktische Verlängerung widerspiegelt.

Der Mietvertragsauslauf verteilt sich insgesamt gleichmäßig auf die kommenden Jahre: Bis Ende 2025 laufen insgesamt 5 % der Gesamtmietfläche aus, bis Ende 2026 weitere rund 0,6 %, bis Ende 2030 weitere 7,1 % sowie bis Ende 2032 weitere 2,2 %. Über 90 % der vermieteten Gesamtmietfläche sind vertraglich über das Jahr 2033 hinaus gebunden. Der damit insgesamt hohe Anteil an langfristigen Mietverträgen sichert die nachhaltige Ertragskraft der Immobilie ab und reduziert Risiken aus kurzfristigen Leerständen in einem gegenwärtig herausfordernden Vermietungsmarkt.

Der Jahresreinertrag (Net Operating Income) gemäß aktuellem Bewertungsgutachten belief sich auf 15,2 Mio. USD (Vorjahr 14,7 Mio. USD). Für das Jahr 2025 wird ein Rückgang auf rund 12,5 Mio. USD erwartet. Zwar steigen die Gesamterträge leicht, jedoch wird erwartet, dass höhere Betriebsausgaben – insbesondere für Instandhaltung, Gebäudesicherheit und Verwaltung – das Ergebnis belasten. Zusätzlich werden weitere Investitionsmaßnahmen geprüft, die darauf abzielen, die Attraktivität der zu vermietenden Flächen für potenzielle Mieter weiter zu erhöhen.

Maßnahmen zur Vermietungsförderung und Sicherung des Cashflows

Im ersten Quartal 2025 wurde aufgrund eines Absinkens der Schuldendienstdeckungsquote unter die im Kreditvertrag vereinbarte Referenzgröße ein sogenannter Mittelbindungsvorbehalt (Cash Sweep) ausgelöst. Infolgedessen wird der vollständige freie Cashflow nach Schuldendienst auf einem separat geführten

Bankkonto vorgehalten. Ausschüttungen der Objektgesellschaft an deren Gesellschafter sind bis zum Erreichen eines stabilen Schuldendienstdeckungsgrades oberhalb einer im Kreditvertrag vereinbarten Referenzgröße über zwei aufeinanderfolgende Quartale nicht möglich. Um den Cash Sweep zu beenden, ist eine Nachvermietung von drei bis vier Etagen bzw. ca. 10.500 m² erforderlich. Mit Wiedereinhaltung der im Kreditvertrag vereinbarten Referenzgröße wird davon ausgegangen, dass finanzielle Mittel des separat geführten Bankkontos wieder zur freien Verfügung stehen werden.

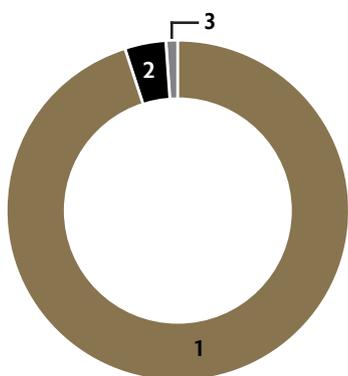
Des Weiteren griff im Zusammenhang mit dem Auslaufen der Mietverhältnisse dreier Schlüsselmieter, die jeweils mehr als 20.000 Quadratfuß (ca. 1.860 m²) angemietet hatten, eine weitere im Kreditvertrag verankerte Cash Sweep Regelung. Diese verpflichtet den Kreditnehmer dazu, bei Rückgabe oder Nichtverlängerung dieser Flächen 50 USD je Quadratfuß auf ein vom Kreditgeber kontrolliertes Konto zu hinterlegen. Die Mittelbindungen i. H. v. insgesamt 6,2 Mio. USD wurden vollständig erfüllt. Es wird erwartet, dass zwei betroffene Etagen im Verlauf der Halteperiode neu vermietet werden können. Für die damit verbundenen Ausbaurkosten stehen gebundene Mittel i. H. v. 2,8 Mio. USD aus dem Treuhandkonto zur Verfügung. Zusätzlich hat der Darlehensgeber der Umwidmung von 2,6 Mio. USD aus dem Treuhandkonto zur Deckung der Ausbaurkosten im Zusammenhang mit der Akuna Verlängerung zugestimmt. Nicht genutzte Beträge werden spätestens zum Zeitpunkt der Darlehensrückzahlung an den Darlehensnehmer zurückgeführt.

Zur Erhöhung der Vermietbarkeit der vakanten Flächen werden weitere Maßnahmen geprüft. Diese umfassen unter anderem die technische und optische Aufbereitung bislang nicht ausgebauter Flächen (sog. „Whiteboxing“) sowie die Sanierung von Sanitäreinrichtungen, um die Immobilie weiter an das Qualitätsniveau vergleichbarer Wettbewerbsobjekte im Markt anzupassen.

Ein besonderer Fokus liegt auf dem Hauptmieter Northern Trust, dessen vertraglich gebundene Flächen aktuell rund 46 % der gesamten vermietbaren Fläche ausmachen. Aufgrund des Auslaufens weiterer Mietverträge von Northern Trust an anderen Standorten in Chicago im Jahr 2026, werden aktuell gezielte Gespräche geführt, um eine mögliche Expansion innerhalb des Objekts zu ermöglichen. Die Wiedereröffnung der Food Hall hat in diesem Zusammenhang eine besondere Bedeutung, da sie die Standortattraktivität insbesondere für Bestandsmieter mit Expansionsbedarf erhöht.

LAGEBERICHT

Vermögensallokation im Investmentfonds¹



1	Mittelbare Immobilienbeteiligung	95 %
2	Liquidität	4 %
3	Weitere Vermögensgegenstände	1 %

ÜBERSICHT ZUM ANLAGEOBJEKT²

Name der Zweckgesellschaft/Sitz	Deutsche Finance 333 Investment LP, USA
Strategie / Sektoren	USA-Immobilien / Büro, Einzelhandel
Investmentstil	Core
Beteiligungsjahr	2020
Verkehrswert der Zweckgesellschaft gemäß KARBV in TEUR	30.493
Art und Lage	Bürogebäude, Chicago, Finanzdistrikt
Bau- / Erwerbsjahr	1972 / 2020
Grundstücksgröße	3.790 qm
Gebäudenutzfläche	112.000 qm
Leerstandsquote ³	15 %
Fremdfinanzierungsquote ⁴	60 %
Restlaufzeiten der Mietverträge (gewichteter Durchschnitt) ⁵	9,9 Jahre
Verkehrswert des Anlageobjekts ⁶	274 Mio. USD

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 prognose-, anlage- und anlegergefährdenden Risiken, zu denen insbesondere nicht vorhersagbare Marktentwicklungen und Änderungen von Rechtsvorschriften zählen. Darüber hinaus können weitere, derzeit nicht absehbare Ereignisse und Entwicklungen zu einer negativen Beeinflussung des Investmentvermögens führen. Der Anleger hat keinen Anspruch auf Rückzahlung seines eingesetzten Kapitals.

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

Wesentliche Risiken im Berichtszeitraum Beteiligungsrisiko

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

Der Investmentfonds investiert mittelbar über eine mehrstöckige Beteiligungsstruktur in eine Büroimmobilie, welche über eine diversifizierte Mieterstruktur verfügt, sodass bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Streuung des Ausfallrisikos gewährleistet ist. Der Grundsatz der Risikomischung im Sinne des § 262 Abs. 1 Nr. 2 KAGB gilt damit als erfüllt. Neben dem in Chicago, Illinois, USA belegenen Anlageobjekt investiert der Investmentfonds in keine weiteren wesentlichen Vermögensgegenstände, welche mögliche

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

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

Durch regelmäßiges Monitoring und aktives Management des Anlageobjekts des Investmentfonds sowie durch die oben beschriebene Streuung des Ausfallrisikos wird das Beteili-

¹ Nach Verkehrswerten.

² Der Investment Fund 16 ist als Co-Investor über die genannte Zweckgesellschaft gemeinsam mit weiteren Investoren mittelbar an dem Anlageobjekt beteiligt

³ Die Leerstandsquote wird als Anteil der nicht von Mietern belegten Fläche angegeben.

⁴ Innerhalb der Investitionsstruktur unterhalb des Anlageobjektes.

⁵ Stand Mai 2025

⁶ Das externe Gutachten ermittelt den Wert der Immobilie auf Basis eines Discounted Cash Flow Verfahrens.

gungsrisiko eingegrenzt. Das Beteiligungsrisiko bleibt jedoch das wesentlichste Risiko.

Liquiditätsrisiken

Die Liquiditätssituation des Investmentfonds wird hauptsächlich durch die eingegangenen Commitments, Kapitalabrufe und Auszahlungen des Anlageobjekts sowie durch die laufenden Kosten des Investmentfonds bestimmt. Sowohl Kapitalabrufe als auch Auszahlungen sind zeitlich nicht genau fixiert, die Liquiditätsplanung unterliegt daher entsprechenden Prognoseunsicherheiten.

Zum Bilanzstichtag war die von den Anlegern eingezahlte Liquidität nach Abzug von Kosten noch nicht vollständig in das Anlageobjekt investiert. Es besteht daher das Risiko, dass der Investmentfonds seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen kann, falls die Liquidität bei späteren Kapitalabrufen etwa infolge der Insolvenz eines kontoführenden Kreditinstituts nicht vollständig verfügbar ist. Daneben besteht das Risiko einer erheblicher Abweichungen von der Liquiditätsplanung, wenn die weiteren an dem Anlageobjekt beteiligten Co-Investoren ihren Einlageverpflichtungen nicht rechtzeitig nachkommen.

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

Kreditrisiko

Das Kreditrisiko entspricht der Gefahr des Verlusts, wenn ein Kreditinstitut seinen vertraglichen Pflichten nicht nachkommt.

Anlagen bei Kreditinstituten erfolgen nach dem Grundsatz der Risikomischung, und Geschäftsbeziehungen wurden ausschließlich mit zugelassenen und beaufsichtigten Banken eingegangen. Das Kreditrisiko war im Berichtszeitraum gering.

Zinsänderungsrisiken

Das Zinsänderungsrisiko entsteht durch Zinsbindung der Vermögensgegenstände oder Verbindlichkeiten und es entspricht der Gefahr eines Verlusts infolge von Marktziinsänderungen. Dieses Risiko ist als gering einzustufen, da die Anlage liquider Mittel sowie die Aufnahme von Fremdkapital ausschließlich mit kurzen Laufzeiten von unter zwölf Monaten vorgesehen ist.

Währungsrisiken

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

Wechselkursschwankungen können bei Kosten oder sonstigen Zahlungen, die nicht auf USD lauten, den möglichen Ertrag der Investitionen mindern und nachteilige Auswirkungen auf die Rückflüsse an die Anleger haben. Die 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 gering eingeschätzt.

Sonstige Marktpreisrisiken

Die Vermögenspositionen des Investmentfonds wurden nicht gehandelt und sind auch 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 Investmentfonds hat die KVG mit der Verwaltung des AIF beauftragt, sodass alle operativen Prozesse durch die KVG erbracht werden. Daher werden operationelle Risiken vorrangig bei der KVG gesehen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich deren Auswirkungen auch auf den Investmentfonds erstrecken. Die KVG hat in ihrem Risikomanagementsystem Maßnahmen implementiert, durch die operationelle Risiken frühzeitig erkannt, angemessen gesteuert und überwacht werden, um sowohl die Eintrittswahrscheinlichkeit als auch mögliche Auswirkungen auf die AIFs zu reduzieren.

Risiken im Zusammenhang mit anhaltender Marktunsicherheit, restriktiver Geldpolitik und geopolitischen sowie politischen Spannungen

Die internationalen Immobilienmärkte befinden sich weiterhin in einem herausfordernden Umfeld. In einzelnen Teilmärkten ist eine beginnende Stabilisierung erkennbar, insgesamt bleibt das Transaktionsgeschehen jedoch verhalten. Die Leitzinsen bewegen sich auf hohem Niveau, auch wenn vereinzelt erste Signale geldpolitischer Lockerung auftreten. Die anhaltend hohen Kapitalkosten erschweren Finanzierungen und wirken sich dämpfend auf Immobilienbewertungen aus. Geopolitische Spannungen, unter anderem in Osteuropa und im Nahen Osten, sowie währungspolitische Unsicherheiten verstärken das herausfordernde gesamtwirtschaftliche Umfeld zusätzlich. Hinzu kommen politische Unsicherheiten, etwa durch politische Richtungswechsel infolge nationaler oder internationaler Wahlen oder handelspolitische Maßnahmen, die zu stärkeren Volatilitäten an den Kapitalmärkten führen und im Extremfall auch konjunkturelle Erholungen gefährden oder rezessive Tendenzen verstärken können. Auch strukturelle Veränderungen in der Immobiliennutzung – etwa durch Digitalisierung, Homeoffice und nachhaltigkeitsbezogene Anforderungen – beeinflussen Marktmechanismen und Investitionsentscheidungen zunehmend.

LAGEBERICHT

Diese sich überlagernden Faktoren können temporär zu erhöhten Beteiligungs-, Kredit- und Liquiditätsrisiken führen. Derzeit lassen sich die mittel- bis langfristigen Auswirkungen auf den Investmentfonds noch nicht abschließend einschätzen. Die Risikomanagementprozesse der KVG sowie des Investmentfonds sind jedoch weiterhin darauf ausgerichtet, Veränderungen frühzeitig zu erkennen und durch geeignete Maßnahmen flexibel und wirksam zu reagieren. Ein konkret erhöhtes Risiko für den Investmentfonds liegt aktuell nicht vor.

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, die Messung von Risikokonzentrationen sowie regelmäßige Risikoanalysen 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 Liquiditätslage frühzeitig zu identifizieren.

Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Entwicklung der Vermögenslage im Geschäftsjahr ist geprägt von der Neubewertung des Anlageobjekts. Die bestehenden Herausforderungen im Immobilienmarkt haben zu einem Rückgang des Beteiligungsbuchwert des Anlageobjekts um 20,0 Mio. EUR geführt. In der Folge reduziert sich die Bilanzsumme um 21,8 Mio. EUR, während die Liquiditätsposition von 3,3 Mio. EUR auf 1,3 Mio. EUR gesunken ist.

In dem in der Bilanz nach KARBV ausgewiesenen Eigenkapital i. H. v. 31,9 Mio. EUR ist sowohl das realisierte als auch das unrealisierte Ergebnis des Geschäftsjahres berücksichtigt. Verbindlichkeiten bestanden zum Ende des Geschäftsjahres vor allem gegenüber Gesellschaftern. Rückstellungen wurden in ausreichender Höhe, insbesondere für Aufwendungen im Zusammenhang mit der laufenden Buchführung, Prüfungsleistungen, dem Jahresabschluss nebst Geschäftsbericht und für Steuererklärungen gebildet.

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

Die Ertragslage in 2024 ist mit einem Ergebnis des Geschäftsjahres i. H. v. – 18,1 Mio. EUR insgesamt negativ. Hierin enthalten ist ein realisiertes negatives Ergebnis i. H. v. rund 0,6 Mio. EUR sowie ein negatives unrealisiertes Ergebnis i. H. v. rund 17,5 Mio. EUR. Das realisierte Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus den im Berichtsjahr erzielten Zinserträgen i. H. v. rund 30 TEUR abzüglich der Aufwendungen i. H. v. rund 0,7 Mio. EUR. Die Aufwendungen ergaben sich im Wesentlichen aus der laufenden Verwaltung durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft i. H. v. 0,5 Mio. EUR sowie Aufwendungen für externe Dienstleister im Bereich Steuerberatung, Rechtsberatung und der laufenden Buchführung i. H. v. insgesamt 0,1 Mio. EUR.

Leistungsindikatoren

Ein wesentlicher Leistungsindikator des Investmentfonds ist die Umsetzung der definierten Anlagestrategie. Bereits 2020 hat sich der Investmentfonds an dem geplanten Anlageobjekt beteiligt.

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

Zum 31.12.2024 beträgt der NIW pro Anteil 0,42 USD bei 78.840.108 Anteilen.¹ Unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Auszahlungen i. H. v. 0,15 USD pro Anteil beträgt die Leistungsentwicklung am Geschäftsjahresende 0,57 USD pro Anteil und hat sich gegenüber dem Vorjahreswert i. H. v. 0,85 USD pro Anteil um rd. 33,0 % reduziert. Hintergrund des fortgesetzten Rückgangs der Leistungsentwicklung ist weiterhin die Bewertung der in Chicago gelegenen Büroimmobilie. Die zum Stichtag vorgenommene Bewertung spiegelt das herausfordernde Marktumfeld mit anhaltend hohen Zinssätzen und einer nur langsam rückläufigen Inflationsrate wider. Das veränderte makroökonomische Umfeld wird damit weiterhin in der Bewertung berücksichtigt. Zudem konnten auch im Geschäftsjahr 2024 freigewordene Flächen nicht neu vermietet werden, da der Markt für Neuvermietungen bei Büroimmobilien in Chicago nach wie vor herausfordernd ist. Diese Faktoren führten insgesamt zu einer weiteren Reduzierung des Bewertungsniveaus gegenüber dem Vorjahr.

Die Entwicklung des NIWs ist ein Bestandteil der Leistungsentwicklung und führt zusammen mit Entnahmen, gezahlten und zurückgestellten Steuern und Steuergutschriften zur prognostizierten Gesamtauszahlung am Laufzeitende. Die tatsächliche Entwicklung kann jedoch erheblichen Schwankungen unterliegen, auf die der Investmentfonds keinen Ein-

¹ Nachrichtlich: In EUR beträgt der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil zum 31.12.2024 0,48 EUR bei 66.387.609 Anteilen.

fluss hat. Mit Abweichungen von Prognosen ist zu rechnen. Auch Vergangenheitswerte sind kein Indikator für die zukünftige Entwicklung des Investmentfonds.

In Abhängigkeit der Marktsituation kann eine Anpassung der ursprünglichen Renditeerwartung erforderlich werden. Verzögerungen, die sich bei der Liquidation des Anlageobjektes ergeben, wirken sich damit unmittelbar nachteilig auf den Zeitpunkt der Ausschüttung an die Anleger aus. Zudem ist möglicherweise mit einem verlängerten Zeithorizont für die Projektumsetzung zu rechnen.

Entwicklung Branche und Gesamtwirtschaft Rahmenbedingungen internationale Immobilienmärkte 2024

Das globale Wirtschaftswachstum zeigt sich weiterhin unter Druck aufgrund der aktuell angespannten Handelsbeziehungen, die maßgeblich auf die US-Handelspolitik zurückzuführen sind. Die Höhe der von den USA erhobenen Einfuhrzölle sowie der daraufhin verhängten Gegenzölle durch Handelspartner ist dabei ebenso beispielsweise wie die Unvorhersehbarkeit ihres Einsatzes, was in Summe zu einer spürbaren Belastung der Weltwirtschaft führt. Während der Internationale Währungsfonds (IWF) vor dem Amtsantritt des neuen US-Präsidenten im Januar-Bericht noch mit einem stabilen globalen Wachstum von 3,2 % für 2024 sowie jeweils 3,3 % für 2025 und 2026 rechnete, wurden die Erwartungen im jüngsten April-Bericht deutlich nach unten revidiert: auf nun 2,8 % für 2025 und 3,0 % für 2026. Die Prognosen für die Eurozone bleiben verhalten: Nach einem moderaten Wachstum von 0,9 % Wachstum im Jahr 2024 werden 0,8 % für 2025 und 1,2 % für 2026 erwartet. Neben Italien und Spanien belastet vor allem Deutschland das europäische Wachstum im Jahr 2025 – mit einem Rückgang der Wirtschaftsleistung um – 0,2% in 2024, einem stagnierenden Wachstum im Jahr 2025 und einem moderaten Anstieg um 0,9 % in 2026.^{2,3}

Trotz des herausfordernden makroökonomischen Umfelds sorgen Infrastrukturinvesti-

tionen weiterhin für positive, stabile Renditen im Jahr 2024. Im ersten Halbjahr lagen die Renditen des Vergleichsindex von Preqin bei rd. 4 %, der MSCI Global Quarterly Private Infrastructure Asset Index bei etwa 5 %. Getrieben durch optimistische Erwartungen zu Jahresbeginn 2025 – insbesondere sinkende Zins- und Inflationsraten - erwarteten Preqin und MSCI einen starken Renditeanstieg über die nächsten drei Jahre auf 12,5 % bzw. 10 %. Diese Prognosen dürften sich angesichts jüngster Marktentwicklungen etwas relativieren, dennoch sollte das zunehmende Transaktionsvolumen zusätzliche Liquidität schaffen. Das zuvor verhaltene Transaktionsgeschehen verlängerte die Platzierungszeit neuer Fonds auf rd. 18 Monate - den höchsten Wert seit 20 Jahren. Investoren agieren vorsichtiger und achten verstärkt auf den Track Record der Fondsmanager. Der Fokus liegt weiterhin auf großvolumigen Fonds: 25 Fonds mit Erstabrufen zwischen 2022 und 2024 verfügten über ein Eigenkapitalvolumen von mehr als 10 Mrd. USD, darunter acht Fonds mit über 20 Mrd. USD. Deutschland und Frankreich zählen langfristig zu den attraktivsten Anlageregionen. Nach Transaktionsvolumen bleiben die Sektoren Erneuerbare Energien und Transport führend.⁴

Sonstige Angaben

Verfahren, nach denen die Anlagestrategie geändert werden kann

Eine Änderung der Anlagebedingungen des Investmentfonds, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, bedarf – vorbehaltlich einer entsprechenden Genehmigung der BaFin – der Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen. Eine Änderung der Unternehmensstrategie, die nicht durch den Unternehmensgegenstand des Investmentfonds gedeckt ist, bedarf daneben eines entsprechenden Gesellschafterbeschlusses, welcher mit einer qualifizierten Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen zu fassen ist.

Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages

Über die Bestellung der DF Deutsche Finance Investment GmbH (DFI) als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde ein Verwaltungsvertrag zwischen der DFI und dem 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 Anlegerinformationen. Die DFI übernimmt keine Gewährleistung dafür, dass die verfolgten Performanceziele auch tatsächlich erreicht werden. In ihrer Eigenschaft als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft ist die DFI vertraglich u. a. dazu verpflichtet, eine Verwahrstelle zu beauftragen und die durch die BaFin erteilte Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb einer externen Kapitalverwaltungsgesellschaft 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 und laufende Kosten am Ende der Laufzeit eine

² IMF (Januar 2025): World Economic Outlook – Global Growth: Divergent and Uncertain.

³ IMF (April 2025): World Economic Outlook – A Critical Juncture amid Policy Shifts.

⁴ DWS: (Januar 2025) Infrastructure Strategic Outlook 2025.

LAGEBERICHT

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 2024 wurde von der DFI ein neues Investmentvermögen aufgelegt. Insgesamt befanden sich drei Investmentfonds für Privatanleger in der Platzierung. Darüber hinaus wurden von den verwalteten Publikums-AIF im Geschäftsjahr Kapitalzusagen gegenüber institutionellen Investmentstrategien von insgesamt rund 71,6 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 auszuschcheiden. In diesen Fällen erfolgt die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens grundsätzlich in drei gleichen Jahresraten.

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 31.12.2024 ergab sich ein Gesamtwert der Hebelfinanzierung von 0,96 nach der Brutto-Methode und 1,0 nach der Commitment-Methode. Eine Fremdfinanzierung für Investments in Vermögensgegenstände erfolgte im Berichtsjahr nicht. Der errechnete Hebel resultiert daher nur aus der Rechnungslegung (laufende Verbindlichkeiten bzw. Rückstellungen).

Faire Behandlung der Anleger

Die DFI als Kapitalverwaltungsgesellschaft 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
30.06.2025

Stefanie Watzl, Dr. Florian Delitz

Die Geschäftsführung der
DF Deutsche Finance Club Deal
Management GmbH
30.06.2025

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 30.06.2025



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



Dr. Florian Delitz, Geschäftsführer
DF Deutsche Finance Managing II GmbH
DF Deutsche Finance Club Deal
Management 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, die geschäftsführende Kommanditistin 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: ©Adobestock

DEUTSCHE FINANCE GROUP

© DF Deutsche Finance Managing II GmbH

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 16 – CLUB DEAL CHICAGO – 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