



DEUTSCHE FINANCE GROUP



23

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 24  
– CLUB DEAL US LOGISTIK – GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG

**GESCHÄFTSBERICHT**

31.12.2023

# INHALT

## **3**

Einleitung

## **4**

DEUTSCHE FINANCE GROUP

## **5**

Entwicklung im Privatanlegergeschäft

## **6**

Institutionelle Investmentstrategien

## **Jahresbericht**

**DF Deutsche Finance Investment Fund 24**

**– Club Deal US Logistik – GmbH & Co. geschlossene InvKG**

## **10**

Lagebericht

## **16**

Bilanz zum 31.12.2023

## **17**

Gewinn- und Verlustrechnung

## **18**

Anhang 2023

## **22**

Vermerk des Abschlussprüfers

## **26**

Bilanzeid



# DEUTSCHE FINANCE GROUP

Sehr geehrte Damen und Herren,

die DEUTSCHE FINANCE GROUP ist eine internationale Investmentgesellschaft und bietet Investoren Zugang zu institutionellen Märkten und exklusiven Investments in den Bereichen Private Equity Real Estate, Immobilien und Infrastruktur. Im Geschäftsjahr 2023 hat die DEUTSCHE FINANCE GROUP insgesamt 536 Millionen Euro Eigenkapital platziert. Die Assets under Management der DEUTSCHE FINANCE GROUP konnten weiter leicht gesteigert werden und betragen zum 31.12.2023 rund 12 Milliarden Euro.

Nach dem Höchststand der globalen Inflation Mitte 2022 erwies sich die Weltwirtschaft im Berichtsjahr 2023 als verhältnismäßig stabil und trotzte den allgemeinen Rezessionserwartungen. Gestiegene Beschäftigungszahlen, stabile Einkommen, höher als erwartete staatliche Investitionen und privater Konsum waren hierbei der Grund für die Resilienz der Wirtschaft. Trotz der vergleichsweise robusten Wirtschaft blieben die Marktgegebenheiten in 2023 im Immobilienbereich durch das hohe Zinsniveau, drohende Konflikte und politische Unsicherheiten dennoch weiter herausfordernd. Jedoch hat der Markt für chancenorientierte Anleger auch Opportunitäten auf der Akquisitions- und Vermietungsseite bereitgehalten, wenngleich auf der Akquisitionsseite wie auch auf Seiten der Vermietung Marktakteure derzeit weiterhin zurückhaltend agieren, um möglichst gute Vertragskonstellationen abzuwarten. Dies hat weltweit zu spürbaren Rückgängen bei den Immobilien-Transaktionsvolumina sowie selektiv zu rückläufigen Vermietungsaktivitäten geführt.

Aktuell liegt der regionale Investitionsschwerpunkt europäischer Investoren laut INREV – der führenden Vereinigung von Institutionellen Immobilien-Investoren – 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. Zu verzeichnen ist zudem ein Rückgang von konservativen, risikoaversen Core-Strategien der letzten Jahre zugunsten von rendite- aber auch risikoreicheren Value-Added oder opportunistischen Investments.

Institutionelle Investoren führen in diesem Umfeld weiter die Bereinigung der Investmentportfolios fort und gewichten zukunftsorientierte Immobilien- und Infrastrukturstrategien stärker. Das Thema Nachhaltigkeit bestimmt dabei die Investitionsnachfrage. Resilienz stand auch in 2023 bei der Auswahl von Sektoren und Regionen absolut im Vordergrund. In diesem Marktumfeld haben wir, neben der Fokussierung auf das Bestandsmanagement sowie die Realisierung von Wertsteigerungsstrategien, als DEUTSCHE FINANCE GROUP sehr fokussiert innovative Investmentstrategien für unsere Investoren geprüft und über Mandate und institutionelle Club-Deals erfolgreich platziert.

Die Nachfrage unserer institutionellen Immobilieninvestoren war 2023 vorwiegend auf den europäischen und US-amerikanischen Immobilienmarkt gerichtet. Zudem haben wir uns auf Immobiliensektoren konzentriert, die von führenden Research-Unternehmen als besonders stabil eingestuft werden, wie beispielsweise der Bereich Life-Science-Immobilien und Logistik. Damit hat die DEUTSCHE FINANCE GROUP ihr Investmentportfolio weiter auf die Zukunft ausgerichtet.

Mit der DEUTSCHE FINANCE GROUP investieren private und institutionelle Anleger in internationale Marktchancen – dort wo sie entstehen!

Wir bedanken uns bei Ihnen für das uns entgegengebrachte Vertrauen im Geschäftsjahr 2023 und verbleiben mit freundlichen Grüßen

DF Deutsche Finance Investment GmbH, 26. Juni 2024

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

**Dr. Florian Delitz, Geschäftsführer**  
DF Deutsche Finance Investment GmbH

# DEUTSCHE FINANCE GROUP



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

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

Mit über 19 Jahren Erfahrung ist die DEUTSCHE FINANCE GROUP in ein breites Spektrum an verschiedenen Ländern, Regionen, Sektoren und Investmentstilen, kombiniert mit unterschiedlichen Investitionszeitpunkten und Laufzeiten, investiert und verwaltet über ihre institutionellen Investitionsstrategien ein Portfolio mit weltweiten Immobilien-, Private Equity Real Estate- und Infrastrukturinvestments.

## ENTWICKLUNG IM PRIVATANLEGERGESCHÄFT

Die DEUTSCHE FINANCE GROUP konnte auch im Geschäftsjahr 2023 die Assets under Management weiter leicht steigern.

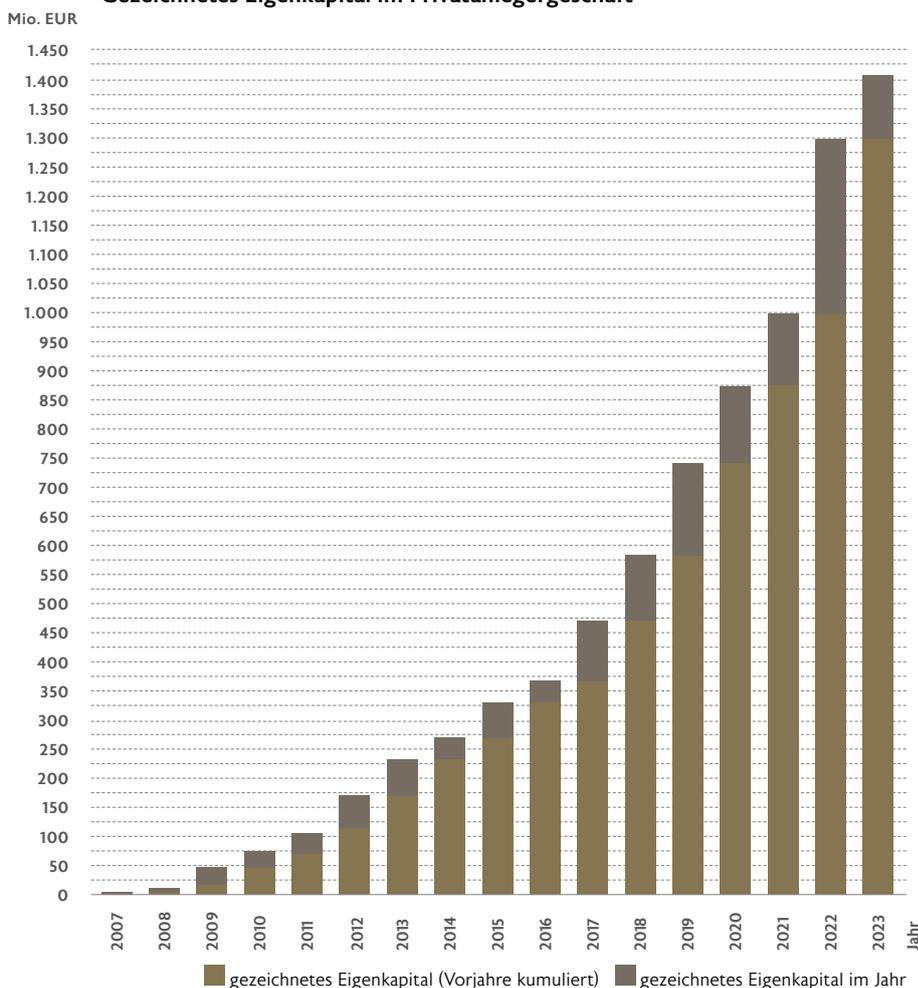
Der erste Club Deal (Investment Fund 15 – Boston) wurde mit einem Ergebnis von über 140 %<sup>1</sup> nach nur 27 Monaten Investitionszeit in 2022 an die Anleger ausgeschüttet. Der Portfoliofonds IPP Fund I konnte in 2022 ebenfalls eine signifikante Ausschüttung an die Anleger vornehmen und erreichte somit eine Leistungsentwicklung von ca. 148 %<sup>1</sup> vor Abzug von deutschen Steuern.<sup>2</sup>

Im Jahr 2023 befanden sich drei alternative Investmentfonds (AIF) für Privatanleger in der Platzierung.

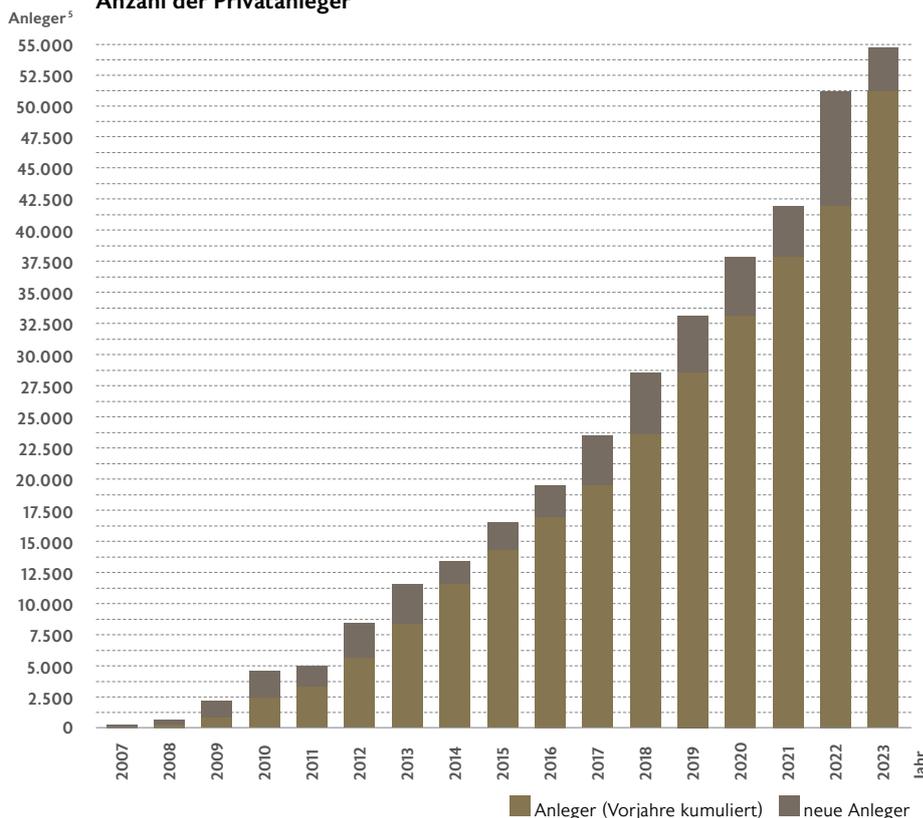
Mit dem Investment Fund 21 (Boston IV) wurde ein weiterer Club Deal mit Eigenkapitalzusagen von 215,3 Mio. USD geschlossen. Der Investment Fund 22 sowie der Investment Fund 23 (Club Deal UK Logistik) befinden sich aktuell in der Platzierung. Dabei investiert der Investment Fund 22 als Portfoliofonds in die Assetklassen Private Equity Real Estate und Immobilien. Der in GBP konzipierte Investment Fund 23 investiert als Co-Investor mittelbar in gewerblich genutzte Logistikimmobilien auf dem Gebiet des Vereinigten Königreichs. Zum Zeitpunkt der Platzierung steht bereits ein erstes Portfolio, mit sechs Investitionen in den Logistik-Kernmärkten des Vereinigten Königreichs in der Nähe von Verkehrsknotenpunkten mit guter Erreichbarkeit, fest. Der Ankauf von weiteren gewerblich genutzten Logistikimmobilien in UK ist geplant.

Somit hat das mehrfach ausgezeichnete Asset-Management Team der DEUTSCHE FINANCE GROUP zum 31.12.2023 im Privatanlegergeschäft insgesamt 24<sup>3</sup> Fonds mit über 1,4 Mrd. EUR Eigenkapital<sup>4</sup> und über 50.000 Privatanlegern<sup>5</sup> konzipiert.

Gezeichnetes Eigenkapital im Privatanlegergeschäft



Anzahl der Privatanleger



<sup>1</sup> Das Ergebnis beschreibt die Leistungsentwicklung des Investmentfonds in Bezug auf das gezeichnete Kommanditkapital ohne Ausgabeaufschlag vor Abzug von deutschen Steuern.

<sup>2</sup> Vergangenheitswerte sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

<sup>3</sup> Davon erfolgte bei einer Fondsgesellschaft die Gründung in 2023, die Platzierungsphase beginnt jedoch erst in 2024. Bei einer Fondsgesellschaft wurde die Liquidationsphase in 2020 beendet.

<sup>4</sup> Umfasst alle bisher platzierten Fonds sowie Anlegerzeichnungen vor Ablauf der Widerrufsfrist.

<sup>5</sup> Anzahl an Beteiligungen von Anlegern aller bisher platzierten Fonds.

**IMMOBILIEN UND  
INFRASTRUKTUR**



**ÜBER 4.600  
DIREKTINVESTMENTS<sup>2</sup>**

**~12 Mrd. €  
VERWALTETES VERMÖGEN<sup>1</sup>**

AUSTRALIEN

BRASILIEN

BULGARIEN

CHILE

CHINA

DÄNEMARK

DEUTSCHLAND

DOMINIKANISCHE REPUBLIK

ECUADOR

FINNLAND

FRANKREICH

GROSSBRITANNIEN

HONG KONG

INDIEN

INDONESIEN

IRLAND

JAPAN

KANADA

KOLUMBIEN

KROATIEN

MALEDIVEN

MEXIKO

NEUSEELAND

NIEDERLANDE

# INVESTITIONEN IN 44 LÄNDERN<sup>2</sup>

## INTERNATIONALE INVESTMENTSTRATEGIE



## INSTITUTIONELLE INVESTMENTSTRATEGIE

## WERTSTEIGERUNGS- STRATEGIE

NORWEGEN  
ÖSTERREICH  
PANAMA  
PARAGUAY  
PERU  
POLEN  
PORTUGAL  
PUERTO RICO

RUMÄNIEN  
SCHWEDEN  
SCHWEIZ  
SINGAPUR  
SLOWAKEI  
SLOWENIEN  
SPANIEN  
SÜDKOREA

THAILAND  
TÜRKEI  
UNGARN  
USA

<sup>1</sup> Stand: 31.12.2023

<sup>2</sup> Auf Basis der von den Managern der institutionellen Investmentstrategien gemeldeten Informationen zum Stand 30.09.2023.





DEUTSCHE FINANCE GROUP



23

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 24  
– CLUB DEAL US LOGISTIK – GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG

JAHRESBERICHT

31.12.2023

## LAGEBERICHT

### STAMMDATEN

|  |   |
|--|---|
| <b>Fondsname</b>                         | DF Deutsche Finance Investment Fund 24 – Club Deal US Logistik – GmbH & Co. geschlossene InvKG  |
| <b>Investitions- und Anlagestrategie</b> | Beteiligungen als Co-Investor mittelbar in fünf neu zu errichtende Logistikimmobilien, die im Großraum Austin, Texas, USA, belegen sind und an mehrere Mieter aus dem Bereich Logistik-, Industrie und Light Industrial vermietet werden sollen, mit dem Ziel, Erträge aus einer Wertsteigerung sowie aus laufenden Mieteinkünften zu erzielen. |
| <b>Geschäftsführung</b>                  | DF Deutsche Finance Managing II GmbH (Komplementärin)   |
| <b>Fonds- und Berichtswährung</b>        | USD (Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgt nach gesetzlichen Vorschriften in EUR)   |
| <b>Berichtsstichtag</b>                  | 31.12.2023  |
| <b>Geschäftsjahr</b>                     | 01.01. – 31.12. (Rumpfgeschäftsjahr vom 12.07.2023 - 31.12.2023)  |
| <b>Laufzeit</b>                          | 30.06.2027 (Verlängerungsoption bis 30.06.2029)   |
| <b>Datum der Gründung</b>                | 12.07.2023  |
| <b>Dauer der Beitrittsphase</b>          | 31.12.2024 (Verlängerungsoption bis 30.06.2025)   |
| <b>Anzahl der Investoren</b>             | Der Beitritt von Anlegern wird mit der Aufnahme des Vertriebs im Geschäftsjahr 2024 möglich.  |
| <b>Steuerliche Einkunftsart</b>          | Einkünfte aus Gewerbebetrieb  |
| <b>Sitz</b>                              | Leopoldstraße 156, 80804 München  |
| <b>Handelsregister</b>                   | Amtsgericht München, HRA 118184   |

### KOMPLEMENTÄRIN

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>Name</b>            | DF Deutsche Finance Managing II GmbH   |
| <b>Sitz</b>            | Leopoldstraße 156, 80804 München   |
| <b>Handelsregister</b> | Amtsgericht München, HRB 243413  |
| <b>Geschäftsführer</b> | Stefanie Watzl, Christoph Falk (bis 31.12.2023), Dr. Florian Delitz (ab 01.06.2023)<br>(alle geschäftsansässig unter der Adresse der Gesellschaft) |

### KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT (KVG)

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>Name</b>            | DF Deutsche Finance Investment GmbH  |
| <b>Sitz</b>            | Leopoldstraße 156, 80804 München   |
| <b>Handelsregister</b> | Amtsgericht München, HRB 181590  |
| <b>Geschäftsführer</b> | Stefanie Watzl, Christoph Falk (bis 31.12.2023), Dr. Florian Delitz<br>(alle geschäftsansässig unter der Adresse der Gesellschaft) |
| <b>Aufsichtsrat</b>    | Rüdiger Herzog (Vorsitzender), Dr. Tobias Wagner, Dr. Dirk Rupietta  |

### VERWAHRSTELLE

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

### WEITERE VERTRAGSPARTNER

|  |   |
|--|---|
| <b>Treuhänder</b>                                    | DF Deutsche Finance Trust GmbH, München               |
| <b>Steuerberater</b>                                 | Ypsilon GmbH Steuerberatungsgesellschaft, München     |
| <b>Rechtliche/Steuerliche Beratung Investitionen</b> | Wirtschaftskanzlei Clifford Chance, Frankfurt am Main |
| <b>Abschlussprüfer</b>                               | KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München      |

## INVESTMENT FUND 24 IM ÜBERBLICK

Die DF Deutsche Finance Investment Fund 24 – Club Deal US Logistik – GmbH & Co. geschlossene InvKG (kurz: Investment Fund 24 oder Investmentfonds) ist eine geschlossene extern verwaltete Investmentkommanditgesellschaft nach KAGB, mit Sitz in München.

Der Investmentfonds wurde am 12.07.2023 gegründet und in der Fondswährung USD

konzipiert. Die Beitrittsphase hat noch nicht begonnen.

Die Strategie des Investment Fund 24 ist es, als Co-Investor mittelbar in fünf neu zu errichtende Logistikimmobilien, die im Großraum von Austin, Texas, USA, belegen sind, über eine Holdingstruktur („Anlageobjekt“) zu investieren.

Aufgrund von gesetzlichen Vorgaben ist im Jahresbericht neben dem Nettoinventarwert (NIW) in USD auch der NIW in EUR angege-

ben. Auch die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind in EUR aufzustellen. Dies ist erforderlich, obwohl alle Einlagen der Anleger in USD zu erbringen sind und alle Auszahlungen an die Anleger in USD erfolgen. Wirtschaftlich betrachtet, ist die Leistungsentwicklung in der Fondswährung USD maßgeblich.

Zum 31.12.2023 kann der NIW nicht berechnet werden, da noch keine Anleger dem Fonds beigetreten und deshalb keine Anteile im Umlauf sind.

## KENNZAHLEN INVESTMENT FUND 24

|  | BASIS  | STAND 31.12.2023 |
|--|--------|------------------|
| Gezeichnetes Kapital (Eigenkapital ohne Agio) <sup>1</sup> | USD    | 0                |
| Eingezahltes Kapital (ohne Agio) <sup>1</sup>              | USD    | 0                |
| Auszahlungen an Anleger (kumuliert)                        | USD    | 0                |
| Gesellschaftskapital der Kommanditisten netto nach KARBV   | USD    | 1.080            |
| Anlageobjekte  | Anzahl | 0                |

## TÄTIGKEITSBERICHT

### Anlageziele sowie Anlagepolitik / Anlagebedingungen

Der Investmentfonds investiert als Co-Investor über eine Holdingstruktur („Anlageobjekt“) mittelbar in fünf neu zu errichtende Logistikimmobilien, die an der Wright Road in Creedmoor im Großraum von Austin, Texas, USA, belegen sind und an mehrere Mieter aus dem Bereich Logistik-, Industrie- und Light Industrial vermietet werden sollen.

Das Anlageziel des Investmentfonds ist es, nach Errichtung der Logistikimmobilien, Auszahlungen aus den laufenden Ergebnissen aus der Vermietung sowie aus dem Veräußerungserlös der Immobilien an die Anleger vorzunehmen.

Die Investitionen erfolgen nach den Maßgaben der Anlagebedingungen, die am 12.12.2023 durch die BaFin genehmigt wurden.

### Portfoliobericht

Der Investmentfonds hat zum 31.12.2023 noch keine Investition in das Anlageobjekt getätigt bzw. Kapitalzusagen im Zusammenhang mit der Investition in das Anlageobjekt abgegeben, da dieser aufgrund der noch nicht begonnenen Beitrittsphase noch kein Anlegerkapital eingesammelt hatte.

### 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 nicht vorher-sagbare 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 wird als Co-Investor mittelbar in fünf bereits vorab festgelegte und im Verkaufsprospekt beschriebene Logistikimmobilien investieren.

### Wesentliche Risiken im Berichtszeitraum

#### Beteiligungsrisiko

In der Berichtsperiode hielt der Investmentfonds keine unternehmerischen Beteiligungen. Es ergaben sich somit keine Beteiligungsrisiken.

#### Liquiditätsrisiken

Verbindlichkeiten, insbesondere aus Zeichnungen gegenüber dem Anlageobjekt, bestanden zum Ende des Rumpfgeschäftsjahres nicht. Die Höhe zukünftiger Anlegereinzahlungen kann nicht genau vorhergesagt werden.

<sup>1</sup> Die Angabe beinhaltet nicht die Hafteinlage i. H. v. 1 TEUR.

## LAGEBERICHT

Damit besteht das Risiko, dass zukünftig den Verbindlichkeiten des Investmentfonds nicht nachgekommen werden kann. Das Liquiditätsrisiko wird durch eine vorausschauende Liquiditätsplanung sowie Limits, die bei der kurzfristigen wie auch bei der mittel- und langfristigen Liquiditätsplanung einzuhalten sind, gesteuert und überwacht.

### Kreditrisiko

In der Berichtsperiode hielt der Investmentfonds keine wesentlichen Einlagen bei Kreditinstituten oder sonstige Aktiva. Es ergaben sich somit keine wesentlichen Kreditrisiken.

### Zinsänderungsrisiken

Während der Berichtsperiode hielt der Investmentfonds keine wesentlichen liquiden Mittel und hatte kein Fremdkapital aufgenommen. Es ergab sich somit nahezu kein Zinsänderungsrisiko.

### Währungsrisiken

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

Wechselkursschwankungen können bei Kosten oder sonstigen Zahlungen, die nicht auf USD lauten, den möglichen Ertrag der Investitionen schmälern und nachteilige Auswirkungen auf die Rückflüsse an die Anleger haben. Die KVG hat sicherzustellen, dass die gesetzlichen Vorgaben des KAGB und der Anlagebedingungen bezüglich einer Fremdwährungsquote i. H. v. maximal 30 % eingehalten werden.

Das Währungsrisiko wird deshalb als gering eingeschätzt.

### Sonstige Marktpreisrisiken

Während der Berichtsperiode hielt der Investmentfonds keine Vermögensgegenstände, die einem Marktpreisrisiko ausgesetzt sind.

### 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, 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.

### Risiken im Zusammenhang mit herausfordernden Immobilienmärkten und weiterhin hohen Leitzinsen

Die Lage an den internationalen Immobilien- und Währungsmärkten hat sich aufgrund der historischen Zinswende grundlegend gewandelt. Zinssätze und Kapitalkosten bleiben weiterhin hoch. Die neue Preisfindung bei Immobilien hat sich global über die Märkte hinweg fortgesetzt, wobei die einzelnen Teilmärkte unterschiedlich weit fortgeschritten sind. Die weitere Entwicklung der Inflation bleibt der Gradmesser der weiteren Leitzinsentwicklung und damit verbunden die Entwicklung der Konjunktur, der Finanzierungsbedingungen sowie die Widerstandskraft des Finanzsektors. Darüber hinaus wirken sich bedeutende längerfristige Trends wie Digitalisierung, Homeoffice, Nachhaltigkeit sowie geopolitische Umbrüche vielschichtig auf diese Märkte sowie das wirtschaftliche Umfeld aus.

Diese für den Investmentfonds weiterhin herausfordernden Rahmenbedingungen können prinzipiell temporär zu erhöhten Beteili-

gungs-, Kredit- und Liquiditätsrisiken führen, wobei derzeit nicht abschließend vorhersehbar ist, welche Auswirkungen diese Risiken und Entwicklungen auf den Investmentfonds haben könnten. Die Risikomanagementprozesse der KVG sowie der Investmentfonds beobachten die Entwicklungen genau und sind wirksam darauf ausgerichtet, auf veränderte Gegebenheiten der Risikolage zielgerichtet und wirksam 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 Risikouberwachung werden Limitsysteme, Stresstests sowie die Messung von Risikokonzentrationen 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 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zum 31.12.2023 mit einer Bilanzsumme von 26 TEUR und einem Rumpfgeschäftsjahresergebnis von 0 EUR besitzt aufgrund des kurzen Zeitraums des Rumpfgeschäftsjahres und mangels Geschäftstätigkeit seit Gründung noch keine Aussagekraft. Da in 2023 lediglich die eingezahlte Hafteinlage (Eigenkapital) verfügbar war, bestand auf der Aktivseite insbesondere eine Anlage in Form von Bankguthaben sowie eine Forderung gegen die persönlich haftende Gesellschafterin. In 2023 sind noch keine wesentlichen Aufwendungen und Erträge angefallen. Die wirtschaftliche Lage des Investmentfonds wird als stabil beurteilt.

### Leistungsindikatoren

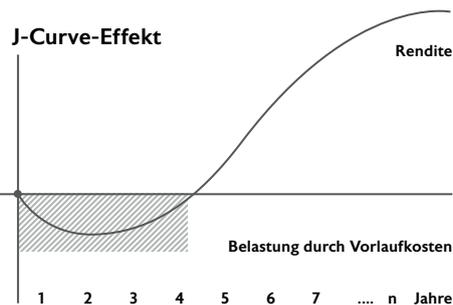
Ein wesentlicher Leistungsindikator des Investmentfonds ist die Umsetzung der definierten Anlagestrategie. Zum Berichtsstichtag wurde noch nicht in das Anlageobjekt investiert.

Für ihre verwalteten AIF, die sich in der Platzierungsphase befinden, lässt die KVG jeweils Ratings von der Scope Group, eine der größten Ratingagenturen Europas<sup>1</sup>, durchführen. Diese Ratings beinhalten unter anderem auch die Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Asset- und Portfoliomanagements der DEUTSCHE FINANCE GROUP. Bei den aktuell durchgeführten Ratings wurden die AIF sowie das Asset- und Portfoliomanagement durchwegs positiv bewertet. Diese Ratings werden wir als nicht finanzielle Leistungsindikatoren.

Der NIW pro Anteil kann zum 31.12.2023 nicht berechnet werden, da noch keine Anleger dem Fonds beigetreten und deshalb keine Anteile im Umlauf sind. Der NIW wird am Anfang durch Initialkosten und Investitionskosten geprägt und entwickelt sich über die

Laufzeit des Investmentfonds durch Wertsteigerungsstrategien auf Basis des Anlageobjekts zur prospektierten Gesamtauszahlung – diese Entwicklung wird von institutionellen Investoren als J-Curve-Effekt<sup>2</sup> bezeichnet.

Die Entwicklung des NIWs ist ein Bestandteil der Leistungsentwicklung und führt zusammen mit Entnahmen, gezahlten und zurückgestellten Steuern sowie Steuergutschriften zur prognostizierten Gesamtauszahlung in Bezug auf das eingezahlte Kapital ohne Agio in USD 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.



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

<sup>2</sup> Der „J-Curve-Effekt“ beschreibt die Tatsache, dass die Vorlaufkosten des Investmentfonds und seiner Anlageobjekte die Gesamtentwicklung zunächst negativ beeinflussen. Der Investmentfonds muss diese Kosten erst aufholen, bevor eine positive Gesamtrendite verzeichnet werden kann.

## LAGEBERICHT

### Entwicklung Branche und Gesamtwirtschaft

#### Rahmenbedingungen internationale Immobilienmärkte 2023

Nach dem Höchststand der globalen Inflation Mitte 2022 erwies sich die Weltwirtschaft als verhältnismäßig stabil und trotzte den allgemeinen Rezessionserwartungen. Gestiegene 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 von 0,8 % und für 2025 von 1,5 %, sofern die finanziellen Belastungen der Energiewende nachlassen. Für Deutschland hingegen ergibt sich ein Rückgang der Wirtschaftsleistung um –0,3 % in 2023, welche sich in 2024 mit einem erwarteten Wachstum von 0,2 % erholen und 2025 auf 1,3 % weiter ansteigen soll.<sup>1</sup>

Trotz der vergleichsweise 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 dieses Jahres 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 zehn Jahren. Allein im vierten Quartal 2023 wurde mit einem Volumen von 166 Mrd. USD rund 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 Anlagensektoren, neben Wohn- und Logistikimmobilien.<sup>2,3</sup>

### Branchenbezogenes Umfeld

#### Sachwertbeteiligungen

Das hohe Zins- und Inflationsniveau im Jahr 2023 hatte erheblichen Einfluss auf das prospektierte Angebotsvolumen geschlossener Publikums-AIFs. Nach dem Rekordjahr 2022 ergab sich für 2023 ein Rückgang um rund 43 % auf 720 Mio. EUR, dem niedrigsten Wert seit sechs Jahren. Die Anzahl, in 2023 neu zum Vertrieb zugelassener Fonds, ging auf 18 (drei weniger als 2022) zurück. Das durchschnittlich prospektierte Eigenkapital reduzierte sich gleichzeitig von 60 Mio. EUR um 33 % auf 40 Mio. EUR, verglichen mit dem Rekord-Vorjahreswert. Gleichgeblieben ist indes der Fokus auf die Assetklasse Immobilien, welche 618 Mio. EUR bzw. 86 % des Neuangebots (14 Fonds) auf sich vereint.<sup>4</sup>

Die Top 5 Kapitalverwaltungsgesellschaften stellten auch in 2023 mit rund 537 Mio. EUR bzw. 74 % der Neuemissionen den Hauptteil des Angebots. Die DF Deutsche Finance Investment GmbH (DFI) erreichte dabei mit ihren neuen AIFs den 2. Platz mit rund 158 Mio. EUR bzw. 22 %. Der DF Deutsche Finance Investment Fund 23 – Club Deal UK Logistik war dabei der größte Einzelfonds mit einem prospektiertem Eigenkapital von 100 Mio. GBP.<sup>4</sup>

Das in 2023 platzierte Eigenkapital sank ebenso erheblich um rund 45 % auf 683 Mio. EUR, verteilt auf 46 geschlossene Publikums-AIFs. Die Hälfte dieses Betrages stammte aus Emissionen des Vorjahres 2022, nur rund 21 %

wurden aus Produkten des gleichen Jahres eingesammelt. Auch hier vereinen die Top 5 Anbieter den Großteil des Volumens auf sich mit rund 358 Mio. EUR bzw. 52 %, verteilt über 17 Fonds. Die DFI erreichte hier erneut den 1. Platz (Marktanteil von 16 %).<sup>4</sup>

Durch den hohen Anteil von Immobilienfonds im prospektierten Volumen überwiegt diese Assetklasse auch im platzierten Eigenkapital mit rund 62 % Marktanteil. Gefolgt von Private Equity mit 23 %, Erneuerbaren Energien mit 12 %, Multi-Asset mit 2 % und Infrastruktur mit 1 %. Bei einer sonst annähernd gleichen Verteilung wie 2022 ergibt sich ein spürbar höherer Marktanteil bei Erneuerbaren Energien und ein Rückgang der Assetklasse Immobilien.<sup>4</sup>

### 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 Anlegerinformationen. Die

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

<sup>2</sup> European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles (INREV) (Januar 2024): Investment Intensions Survey 2024.

<sup>3</sup> JLL (Februar 2024): Global Real Estate Perspective – Highlights.

<sup>4</sup> Scope Analysis GmbH, „Angebotsvolumen und Platzierungszahlen 2023 Geschlossene Publikums-AIF“ vom 12.02.2024.

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 die 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 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 auszuscheiden. In diesen Fällen erfolgt die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens grundsätzlich durch drei gleiche Jahresraten.

#### **Bestehende Rücknahmevereinbarungen**

Während des Berichtszeitraums kam es beim Investmentfonds noch zu keinen Gesellschafterbeitritten und folglich auch zu keinen Auseinandersetzungen in Folge wirksamer Kündigungen.

#### **Bewertungsverfahren**

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

#### **Angaben zum Leverage**

Da zum 31.12.2023 noch kein Fondsvermögen vorhanden ist, ist eine Berechnung nicht möglich.

#### **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,  
26.6.2024

Stefanie Watzl, Dr. Florian Delitz

**BILANZ ZUM 31.12.2023<sup>1</sup>**

**DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 24 – CLUB DEAL US LOGISTIK – GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG, MÜNCHEN**

|   | 31.12.2023<br>EUR | ERÖFFNUNGSBILANZ<br>12.07.2023<br>EUR |
|---|-------------------|---------------------------------------|
| <b>A. AKTIVA</b>                                    |                   |                                       |
| 1. Barmittel und Barmitteläquivalente               |                   |                                       |
| a) Täglich verfügbare Bankguthaben                  | 183               | 0                                     |
| 2. Forderungen                                      |                   |                                       |
| a) Andere Forderungen                               | 25.562            | 0                                     |
| <b>Summe Aktiva</b>                                 | <b>25.745</b>     | <b>0</b>                              |
| <b>B. PASSIVA</b>                                   |                   |                                       |
| 1. Rückstellungen                                   | 23.300            | 0                                     |
| 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen |                   |                                       |
| a) Aus anderen Lieferungen und Leistungen           | 445               | 0                                     |
| 3. Sonstige Verbindlichkeiten                       |                   |                                       |
| a) Gegenüber Gesellschaftern                        | 1.000             | 0                                     |
| 4. Eigenkapital                                     |                   |                                       |
| a) Kapitalanteile der Kommanditisten                | 1.000             | 1.000                                 |
| aa) Nicht eingeforderte ausstehende Einlagen        | 0                 | -1.000                                |
| <b>Summe Passiva</b>                                | <b>25.745</b>     | <b>0</b>                              |

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

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 12.07.2023 BIS 31.12.2023<sup>2</sup>

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 24 – CLUB DEAL US LOGISTIK – GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG,  
MÜNCHEN

|  | RUMPFGESCHÄFTSJAHR<br>EUR |
|--|---------------------------|
| I. Investmenttätigkeit   |                           |
| 1. Erträge   |                           |
| a) Sonstige betriebliche Erträge   | 25.562                    |
| <b>Summe der Erträge</b>   | <b>25.562</b>             |
| 2. Aufwendungen  |                           |
| a) Verwaltungsvergütung  | 1.843                     |
| b) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten                                     | 15.800                    |
| c) Sonstige Aufwendungen   | 7.919                     |
| <b>Summe der Aufwendungen</b>  | <b>25.562</b>             |
| 3. Ordentlicher Nettoertrag / Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres | 0                         |

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

## ANHANG 2023

### DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 24 – CLUB DEAL US LOGISTIK – GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG, MÜNCHEN

#### I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der DF Deutsche Finance Investment Fund 24 – Club Deal US Logistik – GmbH & Co. geschlossene InvKG, München, HRA 118184, 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. § 264 c 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. den §§ 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 24 – Club Deal US Logistik – GmbH & Co. geschlossene InvKG (nachfolgend auch Investmentfonds oder Investment Fund 24) wurde am 12.07.2023

gegründet. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr vom 12.07.2023 bis zum 31.12.2023. Als Vorjahreswerte werden die Werte der Eröffnungsbilanz ausgewiesen.

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

Der Jahresabschluss für das Rumpfgeschäftsjahr vom 12.07.2023 bis 31.12.2023 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.

|                | 31.12.2023 |
|----------------|------------|
| Kurs USD / EUR | 1,1050     |

Sämtliche Forderungen 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 unge-

wissen Verpflichtungen. Sie werden mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt.

Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

#### III. Angaben zur Bilanz

##### Forderungen

Die Forderungen bestehen ausschließlich als Forderungen gegen Gesellschafter und 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 beträgt 1 TEUR und war durch die Treuhandkommanditistin zum Bilanzstichtag erbracht. Die Anteile der Treugeberkommanditisten werden in USD erbracht und über eine Treuhandkommanditistin gebündelt, die nicht auf eigene Rechnung am Kapital des Investmentfonds beteiligt ist. Die Hafteinlage der Treuhandkommanditistin ist unveränderlich und wird durch die Erbringung der Pflichteinlagen nicht berührt.

Zum Bilanzstichtag wurde ausschließlich die Hafteinlage der Treuhandkommanditistin erbracht, weitere Pflichteinlagen vom Kommanditisten wurden nicht erbracht.

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

|  | RUMPFGESCHÄFTSJAHR<br>EUR | RUMPFGESCHÄFTSJAHR<br>USD |
|--|---------------------------|---------------------------|
| I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Rumpfgeschäftsjahres               | 0                         | 0                         |
| 1. Mittelzufluss (netto)   |                           |                           |
| a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten                              | 1.000                     | 1.080                     |
| 2. Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres nach Verwendungsrechnung | 0                         | 0                         |
| 3. Nicht realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres                    | 0                         | 0                         |
| II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Rumpfgeschäftsjahres                | 1.000                     | 1.080                     |

## Darstellung der Kapitalkonten (gemäß § 6 Gesellschaftsvertrag)

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

| KAPITALKONTEN                   | BESCHREIBUNG                          | KOMMANDITISTEN<br>EUR | KOMPLEMENTÄRIN<br>EUR | KOMMANDITISTEN<br>USD | KOMPLEMENTÄRIN<br>USD |
|---------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Kapitalkonto I                  | Tatsächlich geleistete Pflichteinlage | 1.000                 | 0                     | 1.080                 | 0                     |
|                                 | Hafteinlage                           | 1.000                 | 0                     | 1.080                 | 0                     |
| Verrechnungs-konto <sup>1</sup> | Sonstiger Zahlungsverkehr             | 0                     | 0                     | 0                     | 0                     |
| Rücklagenkonto                  | Sonstige Einlagen                     | 0                     | 0                     | 0                     | 0                     |
| Verlustverrech-nungskonto       | Verlustanteile                        | 0                     | 0                     | 0                     | 0                     |
| Neubewertungs-konto             | Nicht realisierte Ergebnisanteile     | 0                     | 0                     | 0                     | 0                     |

### Rückstellungen

Die Rückstellungen i. H. v. 23 TEUR bestehen aus den zu erwartenden Kosten für die Erstellung bzw. Prüfung des Jahresabschlusses nebst Geschäftsbericht, die Buchführung sowie die Erstellung der Steuererklärungen und die laufende Steuerberatung.

### Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

## IV. Erläuterungen zur GuV

Die sonstigen betrieblichen Erträge i. H. v. 26 TEUR beinhalten Erträge aus der Übernahme der Kosten durch die Komplementärin. Die Aufwendungen im Rumpfgeschäftsjahr 2023 enthalten insbesondere Abschluss- und Prüfungskosten i. H. v. 16 TEUR sowie Aufwendungen für die allgemeine Verwaltung i. H. v. 8 TEUR.

### Gesamtkostenquote

Die Berechnung der Gesamtkostenquote erfolgt nach regulatorischen Vorgaben und bezieht sich dabei auf den zum Stichtag ermittelten durchschnittlichen NAV. Aufgrund des

Rumpfgeschäftsjahres und der noch nicht erfolgten Einzahlungen durch Gesellschafterbeitritte ist der durchschnittliche NAV und somit die Gesamtkostenquote nicht aussagekräftig.

### Pauschalgebühren

Es wurden keine Pauschalgebühren in 2023 gezahlt.

### Transaktionskosten

Im Rumpfgeschäftsjahr 2023 wurden keine Transaktionsgebühren gezahlt.

### Verwahrstelle

Im Rumpfgeschäftsjahr wurden keine Kosten für die Verwahrstelle gezahlt.

### Vergütung an die KVG

Die laufende Vergütung an die KVG betrug im Rumpfgeschäftsjahr 0 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 Rumpfgeschäftsjahr 2023 wurden keine Ausgabeaufschläge (Agio) von den Kommanditisten eingezahlt.

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

## ANHANG 2023

### V. Sonstige Angaben

#### Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023

|   | EUR           |
|---|---------------|
| <b>A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>                    |               |
| I. Liquiditätsanlagen                             |               |
| Bankguthaben                                      | 183           |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | 25.562        |
| <b>Summe Vermögensgegenstände</b>                 | <b>25.745</b> |
| <b>B. SCHULDEN</b>                                |               |
| I. Rückstellungen                                 | 23.300        |
| II. Verbindlichkeiten                             | 1.445         |
| <b>Summe Schulden</b>                             | <b>24.745</b> |
| <b>C. FONDSVERMÖGEN</b>                           | <b>1.000</b>  |

#### Mehrjahresübersicht – Entwicklung des Wertes des Eigenkapitals

| EUR   | 31.12.2023 |
|---|------------|
| Liquidität                                  | 183        |
| Weitere Vermögensgegenstände                | 25.562     |
| Sonstige Verbindlichkeiten & Rückstellungen | -24.745    |
| Wert des Eigenkapitals                      | 1.000      |

#### 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.

|   | 31.12.2023<br>EUR    | 31.12.2023<br>USD    |
|---|----------------------|----------------------|
| Wert des Eigenkapitals                          | 1.000                | 1.080                |
| Anzahl Anteile im Umlauf (Stand Kapitalkonto I) | 1.000                | 1.080                |
| Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil              | nicht aussagekräftig | nicht aussagekräftig |

### **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 Rumpfgeschäftsjahr erfolgte Veränderungen des Verkaufsprospekts**

Der Verkaufsprospekt war im Rumpfgeschäftsjahr noch nicht erstellt.

### **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 Rumpfgeschäftsjahres erfolgte die Geschäftsführung durch die Geschäftsführung der persönlich haftenden Gesellschafterin, DF Deutsche Finance Managing II GmbH, Herrn Christoph Falk als Leiter Risikomanagement, Frau Stefanie Watzl als Leiterin Portfoliomanagement und Herrn Dr. Florian Delitz als Leiter Fondsadministration (ab 01.06.2023).

### **Angaben zur Offenlegungs- und Taxonomieverordnung**

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**

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 Geschäfts-

führern Stefanie Watzl und Dr. Florian Delitz. Des Weiteren ist Christoph Falk aus der Geschäftsführung der persönlich 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.

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

München, den 26.6.2024



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



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

## **VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

**An die DF Deutsche Finance Investment Fund 24 – Club Deal US Logistik – 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 24 – Club Deal US Logistik – GmbH & Co. geschlossene InvKG, München, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 12. Juli 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 24 – Club Deal US Logistik – GmbH & Co. geschlossene InvKG, München für das Rumpfgeschäftsjahr vom 12. Juli bis zum 31. Dezember 2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

» entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Rumpfgeschäftsjahr vom 12. Juli bis zum 31. Dezember 2023 und

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

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

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

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

#### **Sonstige Informationen**

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

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

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

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

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen 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, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und einschlägigen europäischen Verordnungen zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen 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, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus 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 aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Hand-

lungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- » gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- » beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- » ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- » beurteilen wir 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 und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- » beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

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

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

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

### **Prüfungsurteil**

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der DF Deutsche Finance Investment Fund 24 – Club Deal US Logistik – 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 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. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

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

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

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

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen von Kontrollen beinhalten können.

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

München, den 26. Juni 2024

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Griesbeck  
Wirtschaftsprüfer

gez. Alfranseder  
Wirtschaftsprüfer

# 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 26.6.2024



**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, 9: ©istockphoto.com

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

DEUTSCHE FINANCE GROUP

© DF Deutsche Finance Managing II GmbH

## **DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 24 – CLUB DEAL US LOGISTIK – GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG, MÜNCHEN**

Leopoldstraße 156  
80804 München

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

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

funds@deutsche-finance.de

www.deutsche-finance.de/investment