



DEUTSCHE FINANCE GROUP

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

München

Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020

LAGEBERICHT

STAMMDATEN

Fondsname	DF Deutsche Finance Investment Fund 14 GmbH & Co. geschlossene InvKG
Investitions- und Anlagestrategie	Beteiligungen an institutionellen Investmentstrategien mit Anlageschwerpunkt Immobilien, Private Equity Real Estate sowie immobilienähnliche Anlagen
Geschäftsführung	DF Deutsche Finance Managing II GmbH
Fonds- und Berichtswährung	Euro
Berichtsstichtag	31.12.2020
Geschäftsjahr	01.01. - 31.12.
Laufzeit	bis 30.06.2026 + 3 Jahre optionale Verlängerung
Datum der Gründung	01.03.2019
Dauer der Beitrittsphase	bis 30.06.2021
Anzahl der Investoren ¹	3.298
Steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Sitz	Leopoldstraße 156, 80804 München
Handelsregister	Amtsgericht München, HRA 110678
KOMPLEMENTÄRIN	
Name	DF Deutsche Finance Managing II GmbH

Sitz	Leopoldstraße 156, 80804 München
Handelsregister	Amtsgericht München, HRB 243413
Geschäftsführer	Stefanie Watzl, Christoph Falk (beide geschäftsansässig unter der Adresse der Gesellschaft)
KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT (KVG)	
Name	DF Deutsche Finance Investment GmbH
Sitz	Leopoldstraße 156, 80804 München
Handelsregister	Amtsgericht München, HRB 181590
Geschäftsführer	Stefanie Watzl, Christoph Falk (beide 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 Paris, HR-Nummer: 692 024 722
Vorstand	Jean-Francois Abadie (Generaldirektor)
Vorsitzender des Verwaltungsrats	Jacques Ripoll
WEITERE VERTRAGSPARTNER	
Treuhänder	DF Deutsche Finance Trust GmbH
Steuerberater	ALR Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Rechtliche / Steuerliche Beratung Investitionen	Wirtschaftskanzleien Pöllath & Partners und Clifford Chance
Abschlussprüfer	KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

¹ Anzahl an Beteiligungen von Anlegern.

INVESTMENT FUND 14 IM ÜBERBLICK

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

Die Gesellschaft wurde am 01.03.2019 gegründet. Die Beitrittsphase begann im Juli 2019 und endete im Juni 2021 mit einem Platzierungsvolumen von 100 Mio. EUR. Die Strategie des Investment Fund 14 ist der Aufbau und die Verwaltung eines diversifizierten Portfolios von institutionellen Investmentstrategien der Assetklasse Immobilien.

Der Investment Fund 14 verfügt zum 31.12.2020 mit seinen 7 institutionellen Investmentstrategien über ein Portfolio von 95 Direktinvestments in 7 Ländern. Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil am 31.12.2020 beträgt 0,78 EUR, bei 77.203.700 Anteilen und ist gegenüber dem Vorjahr geringfügig um rd. 2,5 % reduziert.

KENNZAHLEN INVESTMENT FUND 14

	BASIS	STAND 31.12.2020	STAND 31.12.2019
Gesamtinvestition	EUR	81.063.835	24.072.670
Agio (Ausgabeaufschlag)	EUR	3.860.135	1.146.270
Gezeichnetes Kapital (Eigenkapital ohne Agio)	EUR	77.203.700	22.926.400
Eingezahltes Kapital (ohne Agio)	EUR	77.203.700	22.926.400



	BASIS	STAND 31.12.2020	STAND 31.12.2019
Auszahlungen an Anleger (kumuliert)	EUR	0	0
Gesellschaftskapital der Kommanditisten netto nach KARBV	EUR	60.262.329	18.360.066
Langfristige Kreditfinanzierungsquote	%	0	0
Gezeichnete Investmentstrategien	Anzahl	7	2
Gezeichnetes Kapital bei Investmentstrategien ²	EUR	90.374.648	15.350.774
Offene Kapitalzusagen bei den Investmentstrategien ²	EUR	29.433.690	2.229.879

TÄTIGKEITSBERICHT**Anlageziele sowie Anlagepolitik / Anlagebedingungen**

Der Investment Fund 14 investiert sein Gesellschaftskapital global und parallel zu finanzstarken institutionellen Investoren. Der Portfolioaufbau erfolgt nach den Maßgaben der Anlagebedingungen, die am 04.04.2019 durch die BaFin genehmigt wurden.

Das Anlageziel des Investmentfonds ist der Aufbau eines diversifizierten Portfolios institutioneller Investmentstrategien, welche über individuelle Anlagestrategien verfügen, die jeweils mittelbare bzw. unmittelbare Investitionen in die Asset-Klasse Immobilien vorsehen. Auf diesem Weg wird angestrebt, weltweit (mittelbar) ein diversifiziertes Portfolio von Investments in der Asset-Klasse Immobilien zu erwerben und jedenfalls vorübergehend zu halten.

Die Zielinvestitionen sind im Wesentlichen Beteiligungen an Zweckgesellschaften, Unternehmen und Geschlossenen AIF (nachfolgend gemeinsam auch als „institutionelle Investmentstrategien“ oder „Zielinvestitionen“ bezeichnet) aus dem Bereich der Assetklasse Immobilien. Investitionen in institutionelle Investmentstrategien können dabei auch durch den Erwerb von Beteiligungen auf dem Zweitmarkt (sog. Secondaries) erfolgen.

Die Diversifikation erfolgt dabei neben den Anlageklassen nach Ländern, Regionen, Sektoren und Investmentstilen, kombiniert mit unterschiedlichen Laufzeiten, Jahrgängen (Vintages) und individuellen Kernkompetenzen der jeweiligen lokalen institutionellen Fondsmanger. Investitionen in die Assetklasse Immobilien werden plangemäß innerhalb der Nutzungsarten „Gewerbliche Immobilien“ (schwerpunktmäßig Büro-, Einzelhandels-, Hotel-, Industrie- und Logistikimmobilien) und „Wohnimmobilien“ vorgenommen. Über ausgewählte institutionelle Investmentstrategien soll ein breit diversifiziertes Portfolio aus verschiedenen Immobilieninvestments (Immobilien, Beteiligungen, Immobilienprojekte, Projekte bzw. immobilienähnliche und immobilienbezogene Anlagen oder Vermögenswerte) aufgebaut werden. Dabei sollen auch Value-Added-Strategien oder opportunistische Strategien verfolgt werden, um bestehende Wertschöpfungspotenziale bei Immobilieninvestitionen zu nutzen.

² Umgerechnet mit den jeweiligen Jahresendkursen.

Rückflüsse aus den Investments werden, sofern sie nicht für die Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve verwendet werden, bis zum Ende des Reinvestitionszeitraums von der Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) und unter Beachtung der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrundsätze erneut investiert. Regelmäßige Liquiditätsausschüttungen an die Anleger sind während der Laufzeit des Investmentfonds nicht vorgesehen.

Der Investment Fund 14 wird mit verschiedenen Planvorgaben für die regionalen Schwerpunkte und die sektorale Verteilung investieren. Die Vorgaben sind in den Anlagebedingungen festgehalten.

Portfoliobericht¹**Wesentliche Veränderungen**

Der Investment Fund 14 hat im Berichtszeitraum 5 institutionelle Investmentstrategien mit einer Kapitalzusage von insgesamt 70,4 Mio. EUR gezeichnet. Einer im Vorjahr gezeichneten institutionellen Investmentstrategie wurde eine zusätzliche Kapitalzusage von 5,0 Mio. EUR gewährt.

Die erste institutionelle Investmentstrategie beteiligt sich an einer 45-stöckigen Büroimmobilie in bester Lage des Finanzdistrikts von Chicago. Das Bürogebäude verfügt über eine Gesamtmietfläche von rd. 112.000 m² sowie eine zweistöckige unterirdische Parkgarage mit 157 Parkplätzen. Die Belegungsquote von 91 % der Flächen stellt einen stabilen Cashflow sicher und lässt Raum für weitere Wertsteigerungsmöglichkeiten.

Der Investment Fund 14 hat dieser institutionellen Investmentstrategie gegenüber eine Kapitalzusage in Höhe von 9,3 Mio. EUR. abgegeben.

Die zweite institutionelle Investmentstrategie fokussiert sich auf unterbewertetes Immobilienvermögen in den Haupt- und Universitätsstätten von Zentral- und Osteuropa. Bei dem angestrebten Portfolio handelt es sich um Off-Market Akquisitionen und Projektentwicklungen in den Bereichen Büro-, Einzelhandel- und Hotelimmobilien. Durch ein umfangreiches und langjährig aufgebautes Netzwerk werden Objekte mit enormem Wertsteigerungspotential identifiziert, die aufgrund externer Faktoren (Liquiditätssengpass Verkäufer, Zwangsveräußerung, wirtschaftliche Lage) zu günstigen Konditionen akquiriert werden können. Gezielte Wertsteigerungsmaßnahmen und diversifizierter Portfolioaufbau sollen dabei zu überdurchschnittlichen absoluten und risikobereinigten Renditen führen.

Der Investment Fund 14 hat dieser institutionellen Investmentstrategie gegenüber eine Kapitalzusage in Höhe von 7,5 Mio. EUR abgegeben.



Die dritte institutionelle Investmentstrategie beinhaltet unter anderem ein Portfolio von Investmentstrategien, die sich in der Mitte bzw. gegen Ende ihrer Laufzeit befinden und sich durch ein breit diversifiziertes, vollständig aufgebautes Portfolio von Wohn-, Büro-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien auszeichnen. Die zu vorteilhaften Konditionen erworbenen Beteiligungen in den Regionen in Lateinamerika und Asien/Pazifik zeichnen sich durch ihre sehr kurze Laufzeit mit Wertsteigerungspotential in der Veräußerungsphase aus.

Der Investment Fund 14 hat dieser institutionellen Investmentstrategie gegenüber eine Kapitalzusage in Höhe von 26,6 Mio. EUR abgegeben.

Die vierte institutionelle Investmentstrategie beteiligt sich unter anderem an einem Gebäudeensemble im Herzen von San Franciscos Finanzviertel, welches aus insgesamt drei Gebäuden besteht. Die Vermietungsquote beträgt 83 % und die stabilen Mieteinnahmen generieren einen stetigen Cashflow auch während der geplanten Renovierungsphase.

Der Investment Fund 14 hat dieser institutionellen Investmentstrategie gegenüber eine Kapitalzusage in Höhe von 12,0 Mio. EUR abgegeben.

Die fünfte institutionelle Investmentstrategie konzentriert sich auf Direkt- und Portfolioinvestments in hochwertige Immobilien und Projektentwicklungen mit Value-Add Potenzial in Europa, insbesondere in Großbritannien, Deutschland, Spanien, Frankreich und den Ländern Skandinaviens.

Der Investment Fund 14 hat dieser institutionellen Investmentstrategie gegenüber eine Kapitalzusage in Höhe von 15,0 Mio. EUR abgegeben.

Struktur des Portfolios

Zum Berichtsstichtag hat der Investment Fund 14 Kapitalzusagen gegenüber 7 institutionellen Investmentstrategien in Höhe von insgesamt 90,4 Mio. EUR abgegeben, von denen 61,0 Mio. EUR bereits abgerufen wurden. Offene Kapitalzusagen bestanden zum Berichtsstichtag in Höhe von rund 29,4 Mio. EUR.

Die regionale Diversifikation verteilt sich zum Berichtsstichtag auf Nord- und Lateinamerika, Europa und Asien/Pazifik. Die Anzahl der Direktinvestments der institutionellen Investmentstrategiebeteiligungen beträgt zum 31.12.2020 insgesamt 95. Eine weitere Diversifikation wird durch die Streuung auf unterschiedliche Sektoren/Nutzungsarten, Nutzer und Währungen sichergestellt.

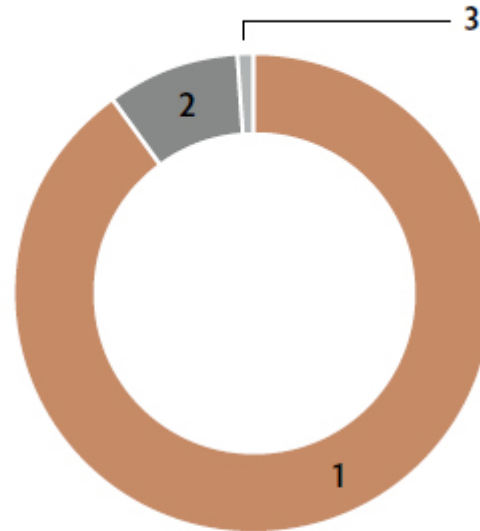
Der Investment Fund 14 hat zum Berichtsstichtag keine Fremdfinanzierung aufgenommen. Auf Ebene der institutionellen Investmentstrategien beläuft sich die Fremdfinanzierungsquote² über das Gesamtportfolio gerechnet wie im Vorjahr in einer für derartige Investitionen typischen Bandbreite.

¹ Alle Angaben in diesem Abschnitt berücksichtigen auch die institutionellen Investmentstrategien und die Liquidität der INVESTMENT 14 Investitions GmbH.

² Loan to value (LTV) der Investmentstrategien gewichtet nach Bilanzsumme der Investmentstrategien.



Verteilung des Portfolios³



1	Institutionelle Investmentstrategien	90 %
2	Liquidität	9 %
3	Weitere Vermögensgegenstände ⁵	1 %

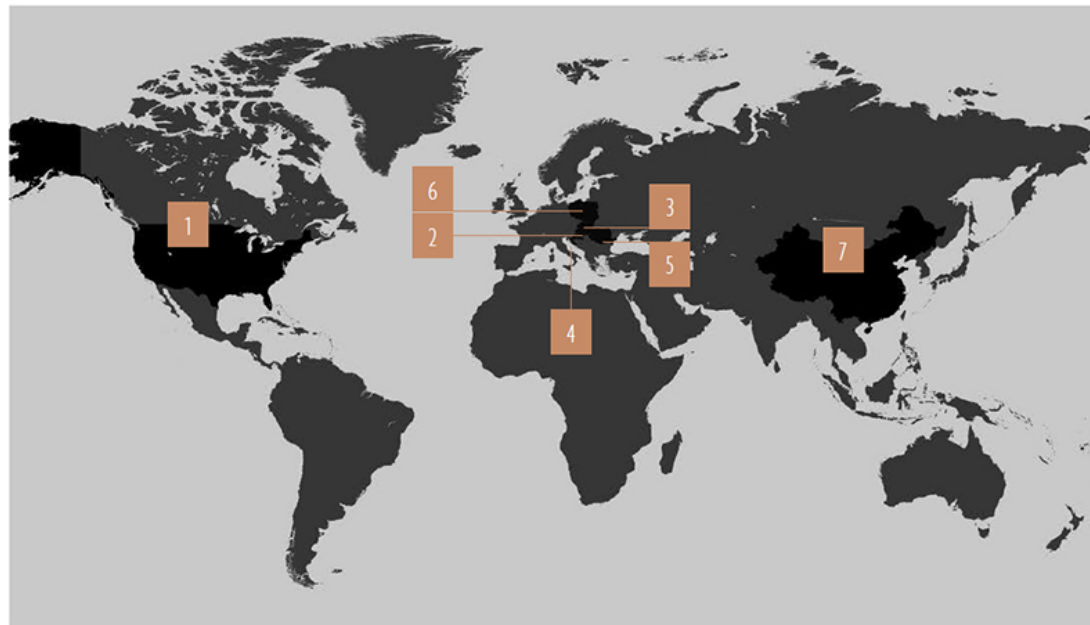
Direktinvestments der institutionellen Investmentstrategien⁴

INVESTMENTS	EINHEITEN	ANZAHL/ FLÄCHE
Wohnungen	Anzahl	2.348
Einzelhandelsflächen	qm	12.569



INVESTMENTS	EINHEITEN	ANZAHL/ FLÄCHE
Büroflächen	qm	363.886
Gewerbeflächen	qm	1.751
Parkplätze	Anzahl	2.559
Entwicklungsflächen	qm	702.729

1 USA 3 SLOWAKEI 5 RUMÄNIEN 7 CHINA
 2 UNGARN 4 KROATIEN 6 POLEN



³ Nach Verkehrswerten.

⁴ Die Angaben basieren auf den von den Managern der institutionellen Investmentstrategien gelieferten Informationen zum 30.09.2020.

⁵ Die Darstellung berücksichtigt die Saldierung des Verrechnungskontosaldos der 100%igen Tochtergesellschaft INVESTMENT 14 Investitions GmbH.

ÜBERSICHT DER GEZEICHNETEN INSTITUTIONELLEN INVESTMENTSTRATEGIEN

	INSTITUTIONELLE INVESTMENTSTRATEGIE 1	INSTITUTIONELLE INVESTMENTSTRATEGIE 2	INSTITUTIONELLE INVESTMENTSTRATEGIE 3
Name	RECP VI	BHFI	DFIF II



	INSTITUTIONELLE INVESTMENTSTRATEGIE 1	INSTITUTIONELLE INVESTMENTSTRATEGIE 2	INSTITUTIONELLE INVESTMENTSTRATEGIE 3
Kapitalzusage	5.000.000 USD	15.900.000 EUR.	9.300.000 EUR
Strategie	USA-Immobilien	USA-Immobilien	USA-Immobilienfonds
Sektoren	Büro, Einzelhandel, Wohnen	Wohnen	Büro, Einzelhandel
Investmentstil	Value Added	Value-Added/ Opportunistisch	Core
Beteiligungsjahr Investment Fund 14	2019	2019	2020
Abrufquote Netto	50 %	100 %	100 %
Verkehrswert gemäß KARBV in EUR	1.710.602	14.886.151 ¹	9.246.958 ¹
Anzahl Direktinvestments ²	5	1	1

	INSTITUTIONELLE INVESTMENTS-STRATEGIE 4	INSTITUTIONELLE INVESTMENTS-STRATEGIE 5	INSTITUTIONELLE INVESTMENTS-STRATEGIE 6	INSTITUTIONELLE INVESTMENTS-STRATEGIE 7
Name	RCF III	REPF	SFFI	DEVA II
Kapitalzusage	7.500.000 EUR	26.600.000 EUR	12.000.000 EUR	15.000.000 EUR
Strategie	Europa-Immobilienfonds	Global Infrastruktur- und Immobilienfonds	USA-Immobilienfonds	Europa-Immobilienfonds
Sektoren	Büro, Wohnen, Einzelhandel, Hotels, Logistik	Büro, Einzelhandel, Wohnen, Hotel, Infrastrukturimmobilien	Büro, Einzelhandel	Büro, Wohnen, Einzelhandel, Hotels
Investmentstil	Opportunistisch	Value Added	Value Added	Value Added
Beteiligungsjahr Investment Fund 14	2020	2020	2020	2020
Abrufquote Netto	42 %	67 %	100 %	3 %
Verkehrswert gemäß KARBV in EUR	3.211.218	16.468.987 ³	11.543.126	311.696
Anzahl Direktinvestments ²	22	63	4	0

¹ Der Verkehrswert der Beteiligung setzt sich zusammen aus Kapitaleinlage und nachrangigem Darlehen mit Eigenkapitalcharakter und Zinsen.

² Die Angaben basieren auf den von den Managern der institutionellen Investmentstrategien gelieferten Informationen zum 30.09.2020.

³ Der Verkehrswert der Beteiligung setzt sich zusammen aus Kapitaleinlage und nachrangigem Darlehen mit Eigenkapitalcharakter und Zinsen.

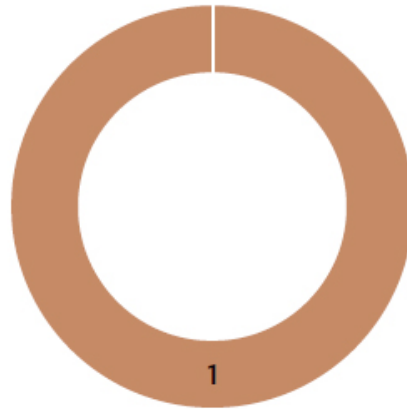
ÜBERSICHT ALLOKATION

Die Allokation errechnet sich auf Basis des zugesagten Eigenkapitals gegenüber institutionellen Investmentstrategien in Verbindung mit der jeweils festgelegten Investitionsstrategie. Der Investment Fund 14 ist zum Berichtsstichtag ausschließlich in die Assetklasse Immobilien investiert. Der Anteil Schwellenländer beträgt dabei zum Berichtsstichtag 15 %, der Anteil Industrieländer beträgt 85 %. Hinsichtlich der regionalen Verteilung beträgt der Anteil Nordamerika 51 %, Europa 34 %, Lateinamerika 9 % und Asien/Pazifik 6 % der Gesamtallokation. In sektoraler Hinsicht liegt der größte Anteil bei Büro mit 45 %, gefolgt von Wohnen mit 38 %, Gewerbe/Logistik mit 9 %, Einzelhandel mit 5 % und Hotels mit 3 %.

Keine Investmentstrategie hat einen übermäßig hohen Anteil am Gesamtportfolio.

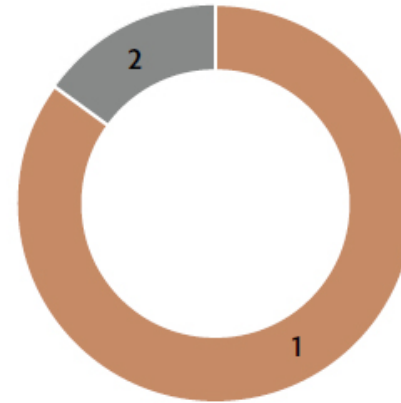


Allokation Assetklassen



1	Immobilien	100 %
---	------------	-------

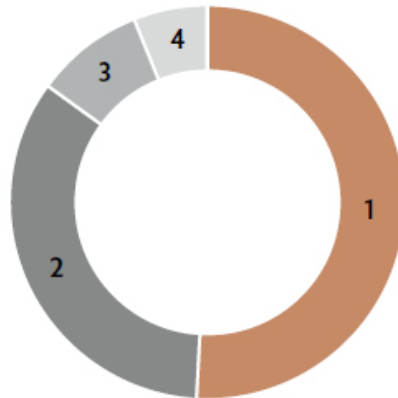
Allokation Industrie- vs. Schwellenländer



1	Industrieländer	85 %
2	Schwellenländer	15 %

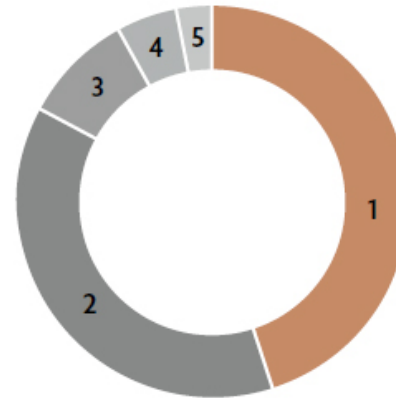


Allokation Regionen



1	Nordamerika	51 %
2	Europa	34 %
3	Lateinamerika	9 %
4	Asien/ Pazifik	6 %

Allokation Sektoren Immobilien



1	Büro	45 %
2	Wohnen	38 %
3	Gewerbepark/ Logistik	9 %
4	Einzelhandel	5 %
5	Hotels	3 %

RISIKOPROFIL

Mit dem Beitritt zum Investment Fund 14 geht der Anleger eine unternehmerische Beteiligung ein, die für ihn mit wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden ist. Das generelle Risikoprofil des Investment Fund 14 umfasst die unter Kapitel 8 des Verkaufsprospekts (S. 41 ff.) beschriebenen prognosegefährdenden, anlagegefährdenden und anlegergefährdenden Risiken, zu denen insbesondere das Blindpool-Konzept sowie nicht vorhersehbare Marktentwicklungen und Änderungen von Rechtsvorschriften zählen.

Darüber hinaus können weitere, heute nicht vorhersehbare Ereignisse und Entwicklungen zu einer negativen Beeinflussung des Investmentvermögens führen. Der Anleger hat keinen Anspruch auf Rückzahlung seines eingesetzten Kapitals. Der Investment Fund 14 befindet sich noch in der Aufbauphase und die wirtschaftliche Entwicklung der Einzelinvestitionen hängt von wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Entwicklungen ab.

Wesentliche Risiken im Berichtszeitraum

Beteiligungsrisiko



Das Beteiligungsrisiko beinhaltet, dass Rückflüsse aus einer Beteiligung an einer institutionellen Investmentstrategie geringer als erwartet oder gänzlich ausfallen. Derartige Rückflüsse an den Investment Fund 14 richten sich maßgeblich nach den Wertentwicklungen der getätigten Investments der Investmentstrategien, die ihrerseits wiederum Immobilienmarkt- und Standortrisiken, immobilien-spezifischen Risiken sowie Immobilienentwicklungsrisiken und ggf. auch Auslands- und Währungsrisiken unterliegen können. Durch regelmäßiges Monitoring und aktives Management des Portfolios des Investment Fund 14 sowie durch Diversifikation des Portfolios wird das Beteiligungsrisiko eingegrenzt. Das Beteiligungsrisiko bleibt jedoch das wesentlichste Risiko des Investment Fund 14.

Kreditrisiko

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

Zinsänderungsrisiken

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

Währungsrisiken

Die Beteiligungen des Investment Fund 14 an Investmentstrategien werden zum Teil in Fremdwährung getätigt und der Wert dieser Beteiligungen unterliegt deshalb Währungsschwankungen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat sicherzustellen, dass die gesetzlichen Vorgaben des KAGB und der Anlagebedingungen bezüglich einer maximalen Fremdwährungsquote in Höhe von maximal 30 % eingehalten wird. Das Währungsrisiko wird deshalb als moderat eingeschätzt.

Sonstige Marktpreisrisiken

Die Vermögenspositionen des Investment Fund 14 wurden nicht gehandelt und sind nicht für den Handel vorgesehen. Somit besteht grundsätzlich kein direktes Marktpreisrisiko.

Operationelle Risiken

Operationelle Risiken bestehen insbesondere in Form eines potenziellen Versagens von Prozessen, Personal und Systemen. Der Investment Fund 14 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 Investment Fund 14 auswirken. Die KVG hat in ihrem Risikomanagementsystem Maßnahmen implementiert, durch die operationelle Risiken frühzeitig erkannt, angemessen gesteuert und überwacht werden, um die Risiken sowie mögliche Auswirkungen auf die AIFs zu reduzieren.

Liquiditätsrisiken

Die Liquiditätssituation des Investment Fund 14 wird hauptsächlich durch die eingegangenen Overcommitments, Kapitalabrufe und Ausschüttungen der Investmentstrategien, sowie laufende Kosten des Fonds bestimmt. Sowohl Kapitalabrufe als auch Ausschüttungen sind zeitlich nicht genau fixiert und somit unterliegt die Liquiditätsplanung des Investment Fund 14 Prognoseunsicherheiten.

Das hieraus resultierende Risiko eines Liquiditätsengpasses ist durch den Einsatz der Commitment-Strategie erhöht, was vom Investment Fund 14 im Rahmen seiner Investitionsstrategie eingegangen und akzeptiert wird. Gemäß § 3 der Anlagebedingungen ist die Möglichkeit eingeräumt, dass der Investment Fund 14 Kredite bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Fondsgesellschaft aufnehmen darf. Das Liquiditätsrisiko wird durch Limits, die bei der kurzfristigen wie auch bei der mittel- und langfristigen Liquiditätsplanung einzuhalten sind, gesteuert und überwacht und wird deshalb als gering angesehen.

Risiken im Zusammenhang mit der Pandemie

Es ist derzeit nicht abschließend vorhersehbar, welche weiteren direkten und indirekten Auswirkungen die weltweit grassierende COVID-19 Pandemie auf den Investment Fund 14 haben könnte. Insbesondere durch eventuell zunehmende Turbulenzen auf den internationalen Immobilien- und Währungsmärkten ergibt sich prinzipiell die Möglichkeit temporär erhöhter Beteiligungs-, Währungs- und Kreditrisiken. Die Prozesse und Wirkungsmechanismen des Risikomanagementsystems der KVG sowie der Fondsgesellschaft sind auch bei einer weiteren Verschärfung der COVID-19 Pandemie wirksam ausgerichtet, um auf veränderte Gegebenheiten der Risikolage zielgerichtet reagieren zu können. Ein konkret erhöhtes Risiko auf Basis von COVID-19 für den Investment Fund 14 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 Überwachungsmaßnahmen festgelegt werden. Zur Risikoüberwachung werden Limitsysteme, Stresstests sowie die Messung von Risikokonzentrationen und eine regelmäßige Bewertung der Risiken eingesetzt.

Liquiditätsrisikomanagement



Die KVG hat ein Liquiditätsmanagementsystem implementiert, das mittels festgelegter Liquiditätsmanagementprozesse die Erfassung, Messung, Steuerung und Überwachung von Liquiditätsrisiken des Investment Fund 14 sicherstellt. Die Einhaltung der Prozesse gewährleistet auch, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen des Investment Fund 14 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, zu steuern, sowie Veränderungen der Liquiditätssituation frühzeitig zu erkennen.

Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft

Die Entwicklung der Vermögenslage in 2020 ist geprägt von den seit Beginn der Beitrittsphase erfolgten Investitionen der Anlegergelder durch die Gesellschaft. So resultiert der Anstieg der Bilanzsumme von 41,8 Mio. EUR auf 63,5 Mio. EUR im Wesentlichen aufgrund der Erhöhung der Beteiligungen um 43,0 Mio. EUR im Zuge von bereits erfolgten Kapitalabrufen durch die institutionellen Investmentstrategien und durch die Erhöhung der Forderungen an die 100%ige Tochtergesellschaft INVESTMENT 14 Investitions GmbH um 1,4 Mio. EUR. Die Liquidität der Gesellschaft hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 3,0 Mio. EUR auf 5,8 Mio. EUR reduziert.

In dem in der Bilanz nach KARBV ausgewiesenen Eigenkapital i. H. v. 60,3 Mio. EUR ist sowohl das realisierte, als auch das unrealisierte Ergebnis des Geschäftsjahres berücksichtigt. Verbindlichkeiten bestanden zum Geschäftsjahresende im Wesentlichen durch eingegangene Zahlungen von Anlegern i. H. v. 3,0 Mio. EUR, die aufgrund der zum Bilanzstichtag noch nicht abgelaufenen Widerrufsfrist noch nicht im Eigenkapital ausgewiesen werden. Rückstellungen wurden in ausreichender Höhe, insbesondere für Aufwendungen im Zusammenhang mit der laufenden Buchführung, der Jahresabschlussprüfung und für Steuererklärungen gebildet.

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

Die Ertragslage in 2020 ist mit einem realisiertem Ergebnis i. H. v. -9,7 Mio. EUR aufgrund der laufenden Beitrittsphase des Investmentfonds erwartungsgemäß negativ. Dies ist insbesondere bedingt durch die unter der Verwaltungsvergütung ausgewiesenen Initialkosten i. H. v. 9,0 Mio. EUR. Daneben ergaben sich insbesondere Aufwendungen aus der laufenden Verwaltung durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft i. H. v. 0,6 Mio. EUR, Anlegerbetreuungsgebühren i. H. v. 0,4 Mio. EUR sowie Aufwendungen für externe Dienstleister im Bereich Steuerberatung, externe Rechtsberatung, Jahresabschlussprüfung und laufende Buchführung i. H. v. insgesamt 0,1 Mio. EUR. Die realisierten Erträge i. H. v. 0,6 Mio. EUR wurden überwiegend aus den Beteiligungen erzielt. Gemäß den Rechnungslegungsvorschriften nach KARBV wird ein negatives, nicht realisiertes Ergebnis für das Geschäftsjahr i. H. v. -5,4 Mio. EUR ausgewiesen. Hintergrund der Aufwendungen aus der Neubewertung ist zum einen die Umsetzung von Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) zur Umrechnung von Fremdwährungen in Euro. Dadurch entstehende Währungsschwankungen sind jedoch unrealisiert und stellen somit zum Bilanzstichtag keine realisierten Verluste bei den Vermögensgegenständen dar. Ein weiterer Grund sind Anlaufkosten bei Neuzeichnungen (siehe Erläuterung zum J-Curve-Effekt.³⁾)

Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft wird als stabil beurteilt.

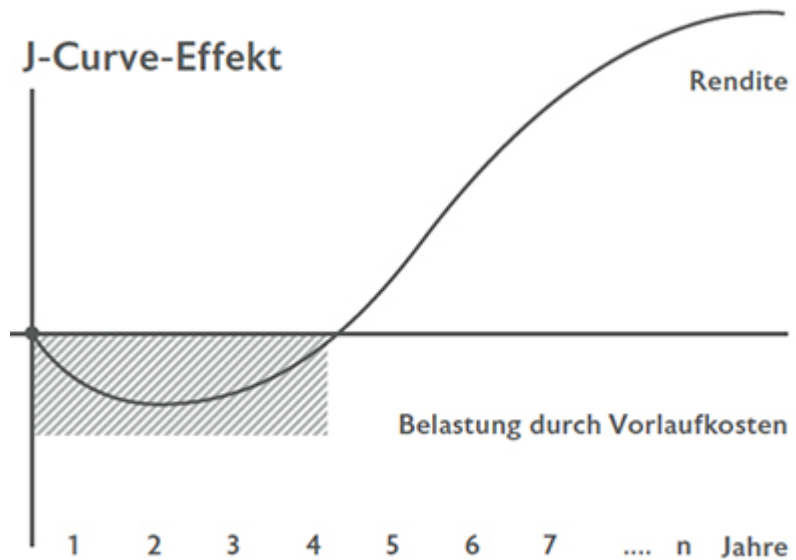
Leistungsindikatoren

Ein wesentlicher Leistungsindikator des Investment Fund 14 ist der Aufbau eines globalen, diversifizierten Gesamtportfolios aus Immobilieninvestments. Zum Berichtsstichtag wurden 7 institutionelle Investmentstrategien gezeichnet. Als weiterer Leistungsindikator der Diversifikation gilt die Anzahl der Direktinvestments. Diese umfasst alle Vermögensgegenstände, in die die jeweilige Investmentstrategie investiert. Der Investment Fund 14 hatte zum Stichtag 95 Direktinvestments in 7 Ländern im Bestand.

Für ihre verwalteten AIF, die sich in der Platzierungsphase befinden, lässt die KVG jeweils Ratings von der Scope Group, der größten Ratingagentur Europas¹, durchführen. Diese Ratings beinhalten unter anderem auch die Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Asset- und Portfoliomanagement der DEUTSCHE FINANCE GROUP. Bei den aktuell durchgeführten Ratings wurden die AIF sowie das Asset- und Portfoliomanagement durchwegs positiv bewertet. Diese Ratings werten wir als nicht finanzielle Leistungsindikatoren.

Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil² beträgt 0,78 EUR, bei 77.203.700 Anteilen. Der NIW wird am Anfang durch Initialkosten und Investitionskosten geprägt und entwickelt sich über die Laufzeit des Investment Fund 14 durch Wertsteigerungsstrategien auf Basis der Direktinvestments zur prospektierten Gesamtauszahlung - diese Entwicklung wird von institutionellen Investoren als J-Curve-Effekt³ bezeichnet.

Die Entwicklung des NIWs ist ein Bestandteil der Leistungsentwicklung und führt zusammen mit Entnahmen, gezahlten Steuern und Steuergutschriften zur prognostizierten Gesamtauszahlung am Laufzeitende von durchschnittlich 152 % des eingezahlten Kapitals ohne Agio.



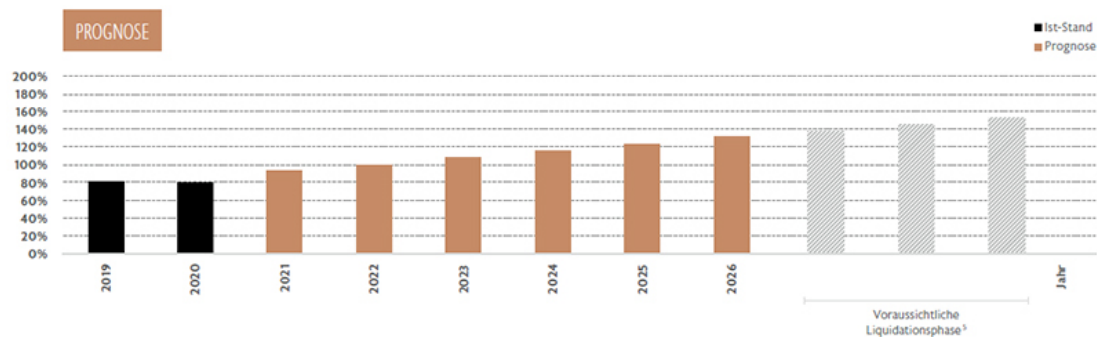
¹ Nach Angaben auf <https://www.scopeexplorer.com>

² Dieser NIW pro Anteil ist ein Durchschnittswert aller Kapitalkonten und gibt keinen Rückschluss auf einen individuellen Anleger-Anteilwert.

³ Der „J-Curve-Effekt“ beschreibt die Tatsache, dass die Vorlaufkosten des Fonds und der institutionellen Investmentstrategie die Gesamtentwicklung zunächst negativ beeinflussen. Der Fonds muss diese Kosten erst aufholen, bevor eine positive Gesamtrendite verzeichnet werden kann.

Leistungsentwicklung bis zur Gesamtauszahlung⁴

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



Entwicklung Branche und Gesamtwirtschaft

Rahmenbedingungen internationale Immobilienmärkte 2020

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

Im Gegensatz zur wirtschaftlichen Entwicklung zeigte sich die Nachfrage nach Immobilieninvestitionen weitestgehend als COVID-19-resistent. Zwar reduzierte sich das Transaktionsvolumen in 2020 wie von JLL erwartet um 28 % auf 762 Mrd. USD und das eingesamelte Kapital um 21,9 % auf 118 Mrd. USD, dies allerdings im Vergleich zum Rekordjahr 2019. Die Assets under Management erhöhten sich im Gegensatz dazu um 9,9 % auf 1.090 Mrd. USD. Der INREV-Umfrage vom Januar 2021 zufolge werden die Investitionspläne institutioneller Anleger durch die Pandemie nicht beeinflusst. Spitzenreiter in den Anlagesektoren bleiben weiterhin Büro-, Logistik- und Wohnimmobilien. Die favorisierte Assetkategorie verschiebt sich von „Value Add“ im Vorjahr hin zu risi- koaverseren „Core“-Immobilien, gefolgt von „Value Add“ und „Opportunistic“. Deutsche Gewerbe-/Logistikimmobilien sind lt. INREV die meistgefragte Anlagekombination in Europa für 2021. Generell gewinnen Deutschland und Frankreich stark an Attraktivität als Anlageregionen in Europa hinzu, im Gegensatz zu Großbritannien u. a. bedingt durch den Brexit.^{7,8,9}

Branchenbezogenes Umfeld

Sachwertbeteiligungen

Im Jahr 2020 betrug das in Deutschland platzierte Eigenkapital geschlossener Publikums-AIFs 1,2 Mrd. EUR., was einem Rückgang im Vergleich zum Rekordjahr 2019 von 330 Mio. EUR bzw. 21 % entspricht. Über die Hälfte des Volumens (ca. 60 %) wurde dabei wie im Vorjahr von nur 5 Anbietern platziert, u. a. durch die DF Deutsche Finance Investment GmbH mit einem Anteil von 12 % auf dem vierten Rang. Von den 1,2 Mrd. EUR platziertem Eigenkapital wurden 839 Mio. EUR bzw. rd. 70 % im Jahr 2020 auf den Markt gebracht, eine Reduzierung um 32 % gegenüber dem Vorjahr. Die Anzahl der von der BaFin zum Vertrieb zugelassenen Fonds stieg allerdings um 8 auf 32 Fonds an.

⁴ Die prognostizierte Leistungsentwicklung umfasst den NIW, Entnahmen, gezahlte Steuern und Steuergutschriften in Bezug auf das eingezahlte Kapital ohne Agio.

⁵ Die genaue Dauer der Liquidationsphase wird von der individuellen Abwicklung der Direktinvestments durch die Investmentstrategiemanager beeinflusst.

⁶ IMF (April 2021): World Economic Outlook - Managing Divergent Recoveries.

⁷ JLL (Februar 2021): Global Market Perspective.

⁸ Preqin: 2021 Preqin Global Real Estate Report.

⁹ INREV (Januar 2021): Investment Intentions Survey 2021.

Die Reduzierungen im Platzierungsvolumen sind auf die Corona-Pandemie zurückzuführen. Durch Eindämmungsmaßnahmen wie Kontaktverbote und Lockdowns wurde der hauptsächlich im persönlichen Kontakt stattfindende Vertrieb erheblich eingeschränkt. Aufgrund der wirtschaftlichen Unsicherheiten vor allem zu Beginn des Jahres 2020 sank zudem die Nachfrage nach langfristigen Investmentprodukten. Dies erschwerte nicht nur den Vertrieb platzierter Fonds. Anbieter verschoben deshalb ihren Vertriebsstart oder gar die Vertriebszulassung bei der BaFin.^{1,2}



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

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

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

Sonstige Angaben

Verfahren, nach denen die Anlagestrategie geändert werden kann

Eine Änderung oder Ergänzung des Gesellschaftsvertrages bedarf der Zustimmung der Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen der Gesellschafter der Fondsgesellschaft (vgl. § 10 Abs. 7 Satz 1 lit. (a) des Gesellschaftsvertrages). Eine Änderung der Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, bedarf (i) gemäß § 267 Abs. 3 KAGB der Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, sowie (ii) gemäß § 267 Abs. 1 KAGB einer Genehmigung der BaFin. Bei der Fassung eines entsprechenden Gesellschafterbeschlusses darf die Treuhanderkandidatin ihr Stimmrecht für einen Anleger nur nach vorheriger Weisung durch den Anleger ausüben. Die Genehmigung der BaFin ist von der Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft zu beantragen.

Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages

Über die Bestellung der DF Deutsche Finance Investment GmbH (DFI) als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde ein Verwaltungsvertrag zwischen der DFI und dem Investment Fund 14 auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Eine Kündigung dieses Vertrages ist während der Laufzeit nur aus wichtigem Grund möglich. Der Gegenstand des Vertrages umfasst die Übernahme der Anlage und Verwaltung von inländischen Investmentvermögen (kollektive Vermögensverwaltung) i.S.d. §§ 17 ff. KAGB für den Investment Fund 14, unter Beachtung der geltenden Anlagebedingungen und des Verkaufsprospekts. Die Verwaltungstätigkeit umfasst insbesondere die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement gemäß AIFM-Richtlinie. Die DFI ist berechtigt, alle Leistungspflichten ganz oder teilweise an Dritte zu übertragen, sofern diese mit dem KAGB vereinbar sind und wenn der beauftragte Dritte den zwischen dem Investment Fund 14 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 die Einhaltung von Verhaltens- und Organisationspflichten (Compliance) zu erfüllen. Bei Geschäften mit Dritten handelt die DFI im eigenen Namen und für Rechnung der Fondsgesellschaft. Für ihre Tätigkeit erhält die DFI eine Vergütung für Initialkosten, laufende Kosten und Transaktionskosten, am Ende der Laufzeit eine Liquidationsvergütung sowie unter bestimmten festgelegten Voraussetzungen eine Performance Fee.

Tätigkeiten der KVG

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

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

¹ Scope Analysis GmbH. „Platzierungsvolumen 2020 Geschlossene Publikums-AIF“ vom 18.02.2021.

² Scope Analysis GmbH. „Emissionsaktivitäten 2020 Geschlossene Publikums-AIF und Vermögensanlagen“ vom 04.02.2021.

Rücknahmerechte

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

Bestehende Rücknahmevereinbarungen

Während des Berichtszeitraums gab es beim Investment Fund 14 keine Auseinandersetzungen in Folge wirksamer Kündigungen.

Bewertungsverfahren

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



Angaben zum Leverage

Per 31.12.2020 ergab sich ein Gesamtwert der Hebelfinanzierung von 0,96 nach der Brutto-Methode und 1,05 nach der Commitment-Methode. Eine Fremdfinanzierung für Investments in Vermögensgegenständen erfolgte im Berichtsjahr nicht, der errechnete Hebel resultiert daher nur aus der Rechnungslegung (laufende Verbindlichkeiten bzw. Rückstellungen).

Faire Behandlung der Anleger

Die DF Deutsche Finance Investment GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft verpflichtet sich, alle Anleger der Fondsgesellschaft fair zu behandeln. Die KVG 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 KVG sind entsprechend ausgerichtet. Soweit Mitarbeiter der KVG 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 KVG eingestuft.

Haftung

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

Ausgabe und Verkauf von Anteilen

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht während der Beitrittsphase seiner Pflichteinlage in die Fondsgesellschaft zuzüglich Ausgabeaufschlag. Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 % der gezeichneten Pflichteinlagen. Es steht der Fondsgesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile folgt dem Einzahlungsstand der Kapitalkonten. Da derzeit kein etablierter Zweitmarkt für unternehmerische Beteiligungen am Investment Fund 14 besteht, der Personenkreis, an den die Beteiligung übertragen werden kann, begrenzt ist, die Übertragung nur einmal jährlich erfolgen kann und der Zustimmung der Komplementärin und gegebenenfalls der Treuhandkommanditistin bedarf, ist voraussichtlich eine Veräußerung während der Laufzeit der Beteiligung nicht oder nicht zu einem angemessenen Preis möglich.

Angaben zur Vergütung

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

29.06.2021

Die Geschäftsführung der DF Deutsche Finance Managing II GmbH.

Stefanie Watzl

Christoph Falk

BILANZ ZUM 31.12.2020

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

A. AKTIVA

INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EUR	EUR	EUR
1. Beteiligungen		55.815.255	12.767.063
2. Barmittel und Barmitteläquivalente			
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		5.829.296	8.844.765
3. Forderungen			



INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EUR	EUR	EUR
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften		1.404.806	1.818
4. Sonstige Vermögensgegenstände		477.265	76.693
Summe Aktiva		63.526.622	21.690.339

B. PASSIVA

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EUR	EUR	EUR
1. Rückstellungen		200.686	28.293
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Aus anderen Lieferungen und Leistungen		4.157	582.905
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) Gegenüber Gesellschaftern	3.049.475		2.719.075
b) Andere	9.975	3.059.450	0
4. Eigenkapital			
a) Kapitalanteile der Kommanditisten		66.550.536	19.280.877
b) Nicht realisierte Gewinne/ Verluste aus der Neubewertung		- 6.288.207	- 920.811
Summe Passiva		63.526.622	21.690.339

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2020 BIS 31.12.2020**DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 14 GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG, MÜNCHEN**

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EUR	EUR	EUR
I. Investmenttätigkeit			
1. Erträge			
a) Zinsen und ähnliche Erträge		558.346	0
a) Sonstige betriebliche Erträge		87.248	54.426
Summe der Erträge		645.594	54.426
2. Aufwendungen			

	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
	EUR	EUR
a) Verwaltungsvergütung	10.070.807	4.527.345
b) Verwahrstellenvergütung	22.006	10.710
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	90.239	28.940
d) Sonstige Aufwendungen	184.048	279.224
Summe der Aufwendungen	10.367.100	4.846.219
3. Ordentlicher Nettoertrag	-9.721.506	- 4.791.793
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	- 9.721.506	- 4.791.793
5. Zeitwertänderung		
a) Aufwendungen aus der Neubewertung	- 5.367.396	- 920.811
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	- 5.367.396	- 920.811
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	- 15.088.902	- 5.712.604
II. Verwendungsrechnung		
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	- 9.721.506	-4.791.793
2. Belastung auf Kapitalkonten	9.721.506	4.791.793
3. Ergebnis nach Verwendungsrechnung	0	0

ANHANG 2020

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

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der DF Deutsche Finance Investment Fund 14 GmbH & Co. geschlossene InvKG, München, HRA 110678, Amtsgericht München, wurde nach den Vorschriften der § 158 i. V. m § 135 KAGB sowie der §§ 264 ff. des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die ergänzenden Vorschriften für Personenhandelsgesellschaften i. S. d. § 264c HGB wurden beachtet. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Vorschriften der §§ 135 Abs. 3 und Abs. 4 KAGB i. V. m. §§ 21, 22 KARBV. Der Anhang wurde gemäß § 158 i. V. m. § 135 Abs. 5 KAGB und § 25 KARBV erstellt. Von den größenabhängigen Erleichterungen wurde Gebrauch gemacht.

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

Die DF Deutsche Finance Investment Fund 14 GmbH & Co. geschlossene InvKG (nachfolgend auch „Gesellschaft“ oder Investment Fund 14) wurde am 1. März 2019 gegründet. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Da das Vorjahr ein Rumpfgeschäftsjahr war, ist die Vergleichbarkeit mit dem Vorjahr nur eingeschränkt möglich.

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 die Gesellschaft anzuwendenden speziellen Vorschriften des HGB aufgestellt. Zusätzlich wurden die Vorschriften §§ 261 bis 272 KAGB und §§ 20 bis 25 KARBV beachtet.

Bilanzposten, die auf fremde Währung lauten, wurden unterjährig zu den jeweiligen Kursen im Entstehungszeitpunkt in Euro umgerechnet. Am Bilanzstichtag wurden diese zum Stichtagskurs der Europäischen Zentralbank (EZB-Kurs) bewertet.



	31.12.2020	31.12.2019
Kurs EUR/USD	1,2271	1,1234

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

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert angesetzt, der dem Verkehrswert zum Bilanzstichtag entspricht.

Guthaben bei Kreditinstituten wurden zum Nominalwert angesetzt.

Die sonstigen 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

Investmentanlagevermögen

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

NAME	RECHTSFORM/SITZ	GESELLSCHAFTSKAPITAL IN TEUR	HÖHE DER BETEILIGUNG	ZEITPUNKT DES ERWERBS ¹	VERKEHRSWERT IN TEUR
INVESTMENT 14 Investitions GmbH	GmbH, Deutschland	10.151	100,00 %	01.08.2019	9.394
REPF	SCS, Luxemburg	19.941	63,64 %	04.08.2020	16.469 ²

¹ Datum der Kapitalzusage bzw. Unterzeichnung des Vertrages.

² Der Verkehrswert der Beteiligung setzt sich zusammen aus Kapitaleinlage und nachrangigem Darlehen mit Eigenkapitalcharakter und Zinsen.

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

NAME	RECHTSFORM/ SITZ	GESELLSCHAFTSKAPITAL IN TEUR	HÖHE DER BETEILIGUNG	ZEITPUNKT DES ERWERBS ³	VERKEHRSWERT IN TEUR
BHFI	SCS, Luxemburg	90.568	10,50 %	11.12.2019	14.886 ⁴
RECP VI ⁵	L.P., Cayman Islands	14.225	12,12 %	01.10.2019	1.711
DFIF II ⁵	SCS, Luxemburg	14.826	30,39 %	25.02.2020	9.247 ⁴
RCF III	SCS, Luxemburg	13.532	24,14 %	29.05.2020	3.211
SFFI	SCS, Luxemburg	41.529	27,58 %	14.10.2020	11.543
DEVA II	SCS, Luxemburg	1.564	20,00 %	09.12.2020	312

Forderungen

Unter den Forderungen bestehen Forderungen gegenüber der 100%igen Tochtergesellschaft INVESTMENT 14 Investitions GmbH in Höhe von 1.405 TEUR. (Vorjahr 2 TEUR). Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 477 TEUR (Vorjahr 77 TEUR) haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.



Eigenkapital

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

Kapitalanteile Kommanditisten

Die Anteile der Kommanditisten werden über eine Treuhandkommanditistin gebündelt, die nicht auf eigene Rechnung am Kapital der Gesellschaft beteiligt ist. Die in das Handelsregister eingetragene Hafteinlage beträgt 1.000 EUR. Die Hafteinlage der Treuhandkommanditistin 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 der Fondsgesellschaft beteiligt. Während der Beitrittsphase wird den Anlegern ein Vorabergebnis in Höhe von 2 % auf die geleistete Einlage ab dem Zeitpunkt des wirksamen Beitritts gewährt und gemäß Gesellschaftsvertrag zusammen mit dem verbleibenden realisierten Ergebnis vorgetragen.

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

	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
	EUR	EUR
I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres	18.360.066	0
1. Entnahmen für das Vorjahr	0	0
2. Zwischenentnahmen	0	0
3. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	56.991.165	24.072.670
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0	0
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	- 9.721.506	- 4.791.793
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	- 5.367.396	- 920.811
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	60.262.329	18.360.066

³ Datum der Kapitalzusage bzw. Unterzeichnung des Vertrages.

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

⁵ Beteiligung mittelbar über die INVESTMENT 14 Investitions GmbH gehalten.

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 (VORJAHR)	
Kapitalkonto I	Tatsächlich geleistete Pflichteinlage	77.203.700	(22.926.400)
	Gezeichnete Einlage	77.202.700	(22.925.400)
	Hafteinlage Treuhandkommanditist	1.000	(1.000)
	Ausstehende Einlage	0	(0)
Verrechnungskonto	Sonstiger Zahlungsverkehr	1.148.914	(70.127)
Rücklagenkonto	Sonstige Einlagen	3.860.135	(1.146.270)
Verlustverrechnungskonto	Verlustanteile	- 15.662.213	(- 4.861.920)



KAPITALKONTEN	BESCHREIBUNG	KOMMANDITISTEN EUR (VORJAHR)	
Neubewertungskonto	Nicht realisierte Ergebnisanteile	-6.288.207	(- 920.811)
KAPITALKONTEN		KOMPLEMENTÄRIN EUR (VORJAHR)	
Kapitalkonto I		0	(0)
	0	(0)	
	0	(0)	
	0	(0)	
Verrechnungskonto		0	(0)
Rücklagenkonto		0	(0)
Verlustverrechnungskonto		0	(0)
Neubewertungskonto		0	(0)

Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden im Wesentlichen für Jahresabschlusserstellung und -prüfung und für Steuerberatung in Höhe von 90 TEUR (Vorjahr 28 TEUR) gebildet. Darüber hinaus wurden für Gewerbesteuern 90 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) zurück gestellt.

Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten haben (wie im Vorjahr) eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Verbindlichkeiten bestanden zum Geschäftsjahresende im Wesentlichen durch eingegangene Zahlungen von Anlegern, die aufgrund der zum Bilanzstichtag noch nicht abgelaufenen Widerrufsfrist noch nicht im Eigenkapital ausgewiesen werden.

Haftungsverhältnisse

Die DF Deutsche Finance Investment Fund 14 GmbH & Co. geschlossene InvKG hat der INVESTMENT 14 Investitions GmbH als verbundenem Unternehmen eine Liquiditätsgarantie erteilt, indem sie die INVESTMENT 14 Investitions GmbH von den Kapitalabrufen der Investmentstrategien freigestellt hat. Die Inanspruchnahme der DF Deutsche Finance Investment Fund 14 GmbH & Co. geschlossene InvKG aus dieser Zusage durch die INVESTMENT 14 Investitions GmbH erfolgt gemäß den Kapitalabrufen der Investmentstrategien, an denen die INVESTMENT 14 Investitions GmbH beteiligt ist. Die hieraus entstehenden latenten Einzahlungsverpflichtungen belaufen sich - ohne Berücksichtigung der zum Stichtag auf den Bankkonten der INVESTMENT 14 Investitions GmbH aus Zahlungen der DF Deutsche Finance Investment Fund 14 GmbH & Co. geschlossene InvKG vorhandenen liquiden Mitteln - zum Stichtag auf 2.041 TEUR. (Vorjahr 2.230 TEUR). Soweit diese auf fremde Währung lauten, wurde der jeweilige Betrag mit dem Devisenkassamittelkurs zum Stichtag in EUR umgerechnet.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Gegenüber den gezeichneten Investmentstrategien bestehen Einzahlungsverpflichtungen bezüglich der Direktbeteiligungen der DF Deutsche Finance Investment Fund 14 GmbH & Co. geschlossene InvKG in Höhe von 27.392 TEUR. (Vorjahr 0 TEUR).

IV. Erläuterungen zur GuV

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen einen Erstattungsanspruch im Zusammenhang mit umsatzsteuerbefreiten Leistungen gegen die KVG. Von den Zinsen und ähnlichen Erträgen entfallen 457 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) auf institutionelle Investmentstrategiebeteiligungen und 101 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) auf die 100%ige Tochtergesellschaft INVESTMENT 14 Investitions GmbH.

Die Aufwendungen in Höhe von 10.367 TEUR. (Vorjahr 4.846 TEUR) enthalten Aufwendungen für die allgemeine Verwaltung des Fonds in Höhe von 10.071 TEUR (Vorjahr 4.528 TEUR), die insbesondere durch die im Geschäftsjahr angefallenen Initialkosten in Höhe von 9.030 TEUR (Vorjahr 4.282 TEUR) geprägt sind. Aufwendungen für Abschluss- und Prüfungskosten sind in Höhe von 90 TEUR (Vorjahr 29 TEUR) angefallen. Unter den sonstigen Aufwendungen in Höhe von 184 TEUR (Vorjahr 279 TEUR) sind Aufwendungen für die Zuführung einer Gewerbesteuerrückstellung und im Wesentlichen Kosten für externe Rechtsberater, externe Marktanalysen, Gebühren der BaFin, Notarkosten, sowie Druck- und Portokosten enthalten.

Aufwendungen aus der Währungsumrechnung betragen im Berichtsjahr 1 TEUR (Vorjahr 6 TEUR).

Die Zeitwertänderung bzw. das unrealisierte Ergebnis betrifft Aufwendungen aus der Neubewertung der Finanzanlagen in Höhe von 5.367 TEUR (Vorjahr -921 TEUR).

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 39.311.198 EUR (Vorjahr 9.180.033 EUR) rund 3,4 % (Vorjahr 6,1 %). Die Anwendung dieser Berechnungsmethode führt bei Fonds in der Beitrittsphase zu einer mit anderen Fonds schwer vergleichbaren Gesamtquote. Zum Vergleich beträgt die auf Basis der gezeichneten Pflichteinlagen in Höhe von 77.202.700 EUR berechnete Gesamtkostenquote 1,73 %.

Pauschalgebühren

Es wurden keine Pauschalgebühren in 2020 gezahlt.

Transaktionskosten

Die Transaktionskosten beliefen sich auf 1.127 TEUR (Vorjahr 358 TEUR) an die KVG sowie auf 48 TEUR (Vorjahr 25 TEUR) an Dritte. Die Kosten beinhalten auch Transaktionskosten auf Ebene der INVESTMENT 14 Investitions GmbH.

Verwahrstelle

Die Vergütungen an die Verwahrstelle betragen im Geschäftsjahr 22 TEUR (Vorjahr 11 TEUR).

Vergütung an die KVG

Die laufende Vergütung an die KVG betrug im Geschäftsjahr 906 TEUR (Vorjahr 210 TEUR) und beinhaltet von der KVG aus dem Vermögen des Investment Fund 14 gezahlte Gebühren für die Anlegerbetreuung in Höhe von 368 TEUR (Vorjahr 88 TEUR). Die Vergütung aus den Initialkosten ohne Ausgabeaufschlag betrug 6.199 TEUR (Vorjahr 2.918 TEUR). Eine zusätzliche Vergütung oder performanceabhängige Vergütung wurde nicht bezahlt.

Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersatzungen.

Ausgabeaufschlag

Im Geschäftsjahr 2020 wurden von Kommanditisten Ausgabeaufschläge (Agio) in Höhe von 2.714 TEUR (Vorjahr 1.146 TEUR) eingezahlt.

V. Sonstige Angaben
Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2020

	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN	
	EUR	IN %
A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
I. Beteiligungen	55.815.255	92,6 %
II. Liquiditätsanlagen		
Bankguthaben	5.829.296	9,7 %
III. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.882.071	3,1 %
Summe Vermögensgegenstände	63.526.622	105,4 %
B. SCHULDEN		
I. Rückstellungen	200.686	- 0,3 %
II. Verbindlichkeiten	3.063.607	- 5,1 %
Summe Schulden	3.264.293	- 5,4 %
C. FONDSVERMÖGEN	60.262.329	100,0 %

Mehrjahresübersicht - Entwicklung des Wertes des Eigenkapitals

Die Mehrjahresübersicht beinhaltet statt dem Beteiligungsbuchwert der 100%igen Tochtergesellschaft INVESTMENT 14 Investitions GmbH deren Vermögensgegenstände und Schulden.

IN EUR	31.12.2020	DAVON INVESTITIONS GMBH	31.12.2019	DAVON INVESTITIONS GMBH
Zielinvestitionen	57.378.737	10.957.560	12.766.001	1.866.001
Liquidität	5.829.987	691	8.858.770	14.005
Weitere Vermögensgegenstände	1.882.072	0	78.512	0
Sonstige Verbindlichkeiten & Rückstellungen	-4.828.467	-1.564.173	-3.343.216	-12.943
Wert des Eigenkapitals	60.262.329	9.394.078	18.360.066	1.867.063

Anteilwertermittlung

IN EUR	31.12.2020	31.12.2019
Wert des Eigenkapitals für die Anteilwertermittlung	60.262.329	18.360.066
Anzahl Anteile im Umlauf (Stand Kapitalkonto I)	77.203.700	22.926.400
Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil ¹	0,78	0,80

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

Wesentliche im Geschäftsjahr erfolgte Veränderungen des Verkaufsprospekts

Im Geschäftsjahr erfolgte eine Veränderung des Verkaufsprospekts durch Nachtrag Nr. 1 vom 05.02.2020, der bereits im Nachtragsbericht des Vorjahres beschrieben wurde. Zu dem in 2021 veröffentlichten Nachtrag Nr. 2 zum Verkaufsprospekt verweisen wir auf den Nachtragsbericht.

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

Der Anteil der Vermögensgegenstände des DF Deutsche Finance Investment Fund 14, der schwer liquidierbar ist und für den deshalb besondere Regelungen nach § 300 Abs. 1 Nr. 1 KAGB gelten, beträgt null Prozent.

Komplementärin

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

Geschäftsführung

Während des Geschäftsjahres 2020 erfolgte die Geschäftsführung durch die Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin, Herrn Christoph Falk als Leiter Risikomanagement, und Frau Stefanie Watzl als Leiter Portfoliomanagement.

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

Zusammenfassung nach § 25 Abs. 5 KARBV

Zusammenfassende Angaben zu den bereits getätigten 95 Direktinvestments der institutionellen Investmentstrategien²:



INVESTMENTS	EINHEITEN	ANZAHL/ FLÄCHE
Wohnungen	Anzahl	2.348
Einzelhandelsflächen	qm	12.569
Büroflächen	qm	363.886
Gewerbeflächen	qm	1.751
Parkplätze	Anzahl	2.559
Entwicklungsflächen	qm	702.729

Weitere Angaben

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

Nachtragsbericht

Die KVG veröffentlichte den Nachtrag Nr. 2 vom 10.03.2021 zum Verkaufsprospekt vom 01.06.2019 für die Gesellschaft. Hierin wurden nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten sowie die Auslagerung der IT an eine Konzerngesellschaft der DEUTSCHE FINANCE GROUP veröffentlicht.

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

München, den 29.06.2021

*DF Deutsche Finance Managing II GmbH
vertreten durch Stefanie Watzl, Geschäftsführer*

*DF Deutsche Finance Managing II GmbH
vertreten durch Christoph Falk, Geschäftsführer*

² Die Angaben basieren auf den von den Managern der institutionellen Investmentstrategien gelieferten Informationen zum 30.09.2020.

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die DF Deutsche Finance Investment Fund 14 GmbH & Co. geschlossene InvKG, München

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der DF Deutsche Finance Investment Fund 14 GmbH & Co. geschlossene InvKG, München - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der DF Deutsche Finance Investment Fund 14 GmbH & Co. geschlossene InvKG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

–entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und

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



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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.



- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

Prüfungsurteil

Wir haben die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der DF Deutsche Finance Investment Fund 14 GmbH & Co. geschlossene InvKG, München, zum 31. Dezember 2020 geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

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



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

München, den 29. Juni 2021

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
gez. Griesbeck, Wirtschaftsprüfer
gez. Nebelung, Wirtschaftsprüferin

BILANZEID

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

München, den 29.06.2021

DF Deutsche Finance Managing II GmbH
Stefanie Watzl, Geschäftsführer
Christoph Falk, Geschäftsführer

WICHTIGE HINWEISE

Soweit zu dem INVESTMENT FUND 14 Wertangaben oder Kennzahlen zu der Entwicklung in der Vergangenheit gemacht werden, kann hieraus keinesfalls auf eine künftige Entwicklung der Fonds/Fondsvermögens in der Zukunft geschlossen werden. Soweit zukunftsbezogen Aussagen gemacht werden, beruhen diese auf Einschätzungen zur zukünftigen Entwicklung der Investmentgesellschaft durch die Geschäftsführung. Zukunftsgerichtete Aussagen beinhalten naturgemäß Risiken und Unsicherheitsfaktoren. Insbesondere können die tatsächlichen Ergebnisse von den zur Zeit erwarteten Ergebnissen abweichen. Entsprechend sind Prognosen kein verlässlicher Indikator für die künftige Entwicklung. Dies gilt auch für die Entwicklung anderer Fonds, die plangemäß in vergleichbare Assetklassen investieren. Wir weisen darauf hin, dass Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch genau ergebenden Werten auftreten können. Trotz größter Sorgfalt kann keine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit, Vollständigkeit oder Qualität der zur Verfügung gestellten Informationen und Inhalte übernommen werden. Für unvollständige oder falsche Angaben wird keine Gewähr übernommen. Die in diesem Bericht zusammengefassten Informationen wie auch die zugrunde liegenden Dokumente von Dritten können durch aktuelle Entwicklungen überholt sein, ohne dass die bereitgestellten Dokumente / Informationen geändert wurden, weil es sich auf einen Stichtag bezogene Angaben handelt. Haftungsansprüche gegen die DF Deutsche Finance Managing II GmbH, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung verfügbarer Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind ausgeschlossen, sofern kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt. Die in diesem Bericht dargestellten Fotos sind exemplarisch zu sehen, sie zeigen keine realen Investitionen des Fonds.

Bildquellen

Seite 1,9: ©StudioLaMagica - stock.adobe.com

Seite 4, 6/7, 13:©pingebat - shutterstock.com

DEUTSCHE FINANCE GROUP

© DF Deutsche Finance Managing II GmbH