



DEUTSCHE FINANCE GROUP



23

AGP ADVISOR GLOBAL PARTNERS FUND II
GMBH & CO. KG

JAHRESBERICHT

31.12.2023

INHALT

Jahresbericht
AGP Advisor Global Partners Fund II
GmbH & Co. KG

3

Fondsstruktur und wesentliche Vertragspartner

4

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

8

Bilanz zum 31.12.2023

9

Gewinn- und Verlustrechnung 2023

10

Anhang 2023

17

Lagebericht 2023

30

Bilanzeid

FONDSSTRUKTUR UND WESENTLICHE VERTRAGSPARTNER

STAMMDATEN

Fondsname	AGP Advisor Global Partners Fund II GmbH & Co. KG
Investitions- und Anlagestrategie	Beteiligungen an institutionellen Investmentstrategien mit Anlageschwerpunkt Immobilien und Infrastruktur (Assetklasse Immobilien und Infrastruktur)
Geschäftsführung	DF Deutsche Finance Management GmbH (Komplementärin)
Fonds- und Berichtswährung	Euro
Berichtsstichtag	31.12.2023
Geschäftsjahr	01.01. – 31.12.
Laufzeit	bis 31.12.2025
Datum der Gründung	19.11.2009
Dauer der Beitrittsphase	bis 30.06.2011
Anzahl der Investoren¹	2.920
Steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Sitz	Hansastraße 29, 81373 München ²
Handelsregister	Amtsgericht München, HRA 94735

KOMPLEMENTÄRIN

Name	DF Deutsche Finance Management GmbH
Sitz	Hansastraße 29, 81373 München ²
Handelsregister	Amtsgericht München, HRB 162136
Geschäftsführer	Stefanie Watzl, Christoph Falk (bis 31.12.2023), Dr. Florian Delitz (ab 01.01.2023) (alle geschäftsansässig unter der Adresse der Gesellschaft)

KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT (KVG)

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

VERWAHRSTELLE

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

WEITERE VERTRAGSPARTNER

Treuhänder	Concept Treuhand Steuerberatungsgesellschaft mbH, München
Steuerberater	Ypsilon GmbH Steuerberatungsgesellschaft, München ³
Rechtliche/Steuerliche Beratung Investitionen	Wirtschaftskanzleien Linklaters, München und Clifford Chance, Frankfurt am Main
Abschlussprüfer	KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München

¹ Anzahl an Beteiligungen von Anlegern.

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

³ Im Rahmen der Gesamtrechtsnachfolge wurde die Steuerberatungsgesellschaft Alpha Treuhand Steuerberatungsgesellschaft mbH mit Wirkung zum 01.01.2024 auf die Ypsilon GmbH Steuerberatungsgesellschaft verschmolzen. Die Vertragsverhältnisse und Ansprechpartner, welche die Fondsgesellschaft betreffen, haben sich hierdurch nicht geändert.

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die AGP Advisor Global Partners Fund II GmbH & Co. KG, München

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der AGP Advisor Global Partners Fund II GmbH & Co. KG, München, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der AGP Advisor Global Partners Fund II GmbH & Co. KG, München, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 geprüft.

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

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

» entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Vermögensanlagengesetzes (VermAnlG) und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023. Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Jahresabschlusses.

» vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss und entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 25 VermAnlG 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 § 25 VermAnlG i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Hinweis zur Hervorhebung eines Sachverhalts

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

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden Bestandteile des Jahresabschlusses:

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

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

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

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

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

» anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des VermAnlG in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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 den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. 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 deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 25 VermAnlG i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

» identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von

dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- » erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- » beurteilen wir die Angemessenheit der von der Geschäftsführung angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von der Geschäftsführung dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- » ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von der Geschäftsführung angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- » beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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.
- » führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der AGP Advisor Global Partners Fund II GmbH & Co. KG, 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 § 25 Abs. 3 VermAnlG unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand: Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätsmanagementstandards: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS 1 (09.2022)) angewendet. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

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

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Zuweisungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Vermögensschädigungen) oder Irrtümern sind.

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

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 25 Abs. 3 VermAnlG unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand: Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

» identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Zuweisung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Zuweisung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

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

München, den 30. Oktober 2025

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Griesbeck
Wirtschaftsprüfer

gez. Josephs
Wirtschaftsprüferin

BILANZ NACH HGB ZUM 31.12.2023**AGP ADVISOR GLOBAL PARTNERS FUND II GMBH & CO. KG, MÜNCHEN**

	EUR	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
AKTIVA			
A. Anlagevermögen			
I. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	21.994.622		21.994.622
2. Beteiligungen	18.854.271	40.848.893	21.902.352
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	16.893		18.185
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	536.017		506.868
3. Sonstige Vermögensgegenstände	306	553.216	385
II. Guthaben bei Kreditinstituten		48.454	471.394
C. Rechnungsabgrenzungsposten		439	582
Summe Aktiva		41.451.002	44.894.388
PASSIVA			
A. Eigenkapital			
I. Kapitalanteile der Kommanditisten			
1. Pflichteinlagen	48.929.835		48.936.235
2. Eingeforderte Pflichteinlagen	0	48.929.835	0
3. Variables Kapital		-24.641.954	-19.475.242
Summe Eigenkapital		24.287.881	29.460.993
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		144.351	184.709
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	725.518		87.721
(davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr)	(725.518)		(87.721)
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	16.288.489		15.160.273
(davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr)	(16.288.489)		(15.160.273)
3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	331		331
(davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr)	(331)		(331)
4. Sonstige Verbindlichkeiten	4.432	17.018.770	361
(davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr)	(4.432)		(361)
Summe Passiva		41.451.002	44.894.388

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG NACH HGB VOM 01.01.2023 BIS ZUM 31.12.2023

AGP ADVISOR GLOBAL PARTNERS FUND II GMBH & CO. KG, MÜNCHEN

	GESCHÄFTSJAHR EUR	VORJAHR EUR
1. Sonstige betriebliche Erträge	11.579	262.882
(davon Erträge aus der Währungsumrechnung)	(8.109)	(250.276)
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.316.737	-1.293.786
(davon Aufwendungen aus der Währungsumrechnung)	(-9.661)	(-14.624)
3. Erträge aus Beteiligungen	0	473.105
4. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	29.960	7.295
(davon aus verbundenen Unternehmen)	(29.149)	(6.868)
5. Abschreibungen auf Finanzanlagen	-3.286.574	-344.489
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-600.321	-250.502
(davon an verbundene Unternehmen)	(-600.321)	(-250.493)
7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-6.690	-11.494
8. Ergebnis nach Steuern (= Jahresfehlbetrag)	-5.168.783	-1.156.989
9. Belastung auf Kapitalkonten	5.168.783	1.156.989
10. Ergebnis nach Verwendungsrechnung	0	0

ANHANG 2023

AGP ADVISOR GLOBAL PARTNERS FUND II GMBH & CO. KG, MÜNCHEN

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss wurde gemäß den Vorschriften des Handelsgesetzbuches unter Berücksichtigung der Vorschriften des Vermögensanlagengesetzes (VermAnlG), des § 353 Abs. 4 KAGB und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Der Investmentfonds ist eine kleine Personengesellschaft gem. § 267a Abs. 3 Nr. 3 HGB und macht bei der Aufstellung des Anhangs von den Erleichterungen der §§ 274 a und 288 Abs. 1 HGB für kleine Gesellschaften teilweise Gebrauch. 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.

Der Investmentfonds ist im Handelsregister München unter der Nummer HRA 94735 eingetragen. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

II. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses sind die folgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend:

Geschäftsvorfälle, die auf fremde Währung lauten, werden unterjährig zu den jeweiligen Kursen im Entstehungszeitpunkt in Euro umgerechnet. Am Bilanzstichtag werden die Bilanzposten zum Stichtagskurs der Europäischen Zentralbank (EZB-Kurs) bewertet. Bei einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr werden ggf. auch unrealisierte Gewinne ausgewiesen.

Die Finanzanlagen werden mit den Anschaffungskosten zuzüglich Nebenkosten aktiviert. Bei Abwertungsbedarf gem. § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB werden Abschreibungen vorgenommen.

Dem Wertansatz der Beteiligungen REPF und SFFI liegt die Prämisse zugrunde, dass die bei den Beteiligungen bestehende Darlehensfinanzierung auf Grundlage des aktuell in Überarbeitung befindlichen Businessplans verlängert werden kann und die jeweilige Beteiligung nach erfolgreichem Abschluss der Refinanzierungsvereinbarung trotz vorhandener Liquiditätsprobleme ihre Unternehmenstätigkeit planmäßig fortführen kann. Im geprüften Jahresabschluss der Beteiligungen zum 31. Dezember 2023 wird

diesbezüglich auf ein bestandsgefährdendes Risiko hingewiesen, welches sich im Falle einer nicht erfolgreichen Refinanzierung erhardt kann und für den AGP Fund II wesentliche Bewertungsrisiken bedeuten würde.

Sämtliche Forderungen werden zum Nennwert angesetzt.

Guthaben bei Kreditinstituten werden zum Nominalwert bilanziert.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält Ausgaben, die Aufwendungen für einen bestimmten Zeitraum nach dem Bilanzstichtag darstellen.

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

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Währungskurse

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

III. Angaben zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen stellen sich wie folgt dar:

NAME	RECHTSFORM/ SITZ	HÖHE DER BETEILIGUNG	EIGENKAPITAL 31.12.2023 IN TEUR (HGB)	JAHRESERGEBNIS 2023 IN TEUR (HGB)
AGP 2 Investments GmbH	GmbH, Deutschland	100,00 %	25.272	-988

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

NAME	RECHTSFORM/ SITZ	GESELLSCHAFTS- KAPITAL IN TEUR	HÖHE DER BETEILIGUNG	ZEITPUNKT DES ERWERBS ²	BUCHWERT IN TEUR	VERKEHRSWERT IN TEUR
AGAR Fund II ^{1,3}	L.P., Kaimaninseln	505	1,64 %	26.04.2010	8	8
BREO Fund II ^{1,3}	L.P., Kaimaninseln	25.499	2,79 %	14.07.2010	428	606
IRE II	LLC, Mauritius	12.112	1,20 %	13.10.2010	126	120
USP Fund IV ¹	L.P., USA	542.562	0,29 %	14.10.2010	1.597	1.597
ASG Fund II ^{1,3}	L.P., Jersey (Kanalinseln)	2.084	1,21 %	15.09.2011	25	25
TREF II	L.P., Jersey (Kanalinseln)	11.303	0,38 %	13.09.2013	43	43
ACRE Fund II ¹	L.P., Kanada	33.017	2,46 %	21.05.2015	807	807
AGAR Fund III ³	L.P., Kaimaninseln	83.460	1,54 %	21.08.2015	1.292	1.291
ILF ¹	L.P., Kaimaninseln	84.023	2,38 %	21.08.2015	1.974	1.974
SREP III ³	SCS SICAV-FIS, Luxemburg	15.926	7,23 %	23.12.2016	1.026	1.024
DEVA	SCSp, Luxemburg	168.278	0,87 %	30.11.2017	1.456	1.456
TC TCI	L.P., Kaimaninseln	74.860	12,90 %	04.08.2017	5.838	9.397
SPO III ¹	S.C.S., Luxemburg	16.579	20,29 %	31.10.2018	4.276	3.159
SFFI ⁴	S.C.S., Luxemburg	42.196	6,50 %	14.10.2020	3.287	3.279
ACI	L.P., Jersey (Kanalinseln)	41.199	5,97 %	21.10.2021	2.035	2.460
WS561	LLC, USA	8.047	17,86 %	25.10.2021	1.440	1.437
REPF	S.C.S., Luxemburg	28.669	3,10 % ⁵	12.09.2022	820	820
DUBL	S.C.S., Luxemburg	17.577	12,79 %	17.10.2022	2.023	2.248
GIREO	S.C.S., Luxemburg	57.139	0 % ⁶	28.11.2022	5	0

Forderungen

Die Forderungen und der Rechnungsabgrenzungsposten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Kapitalanteile Komplementärin

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

Kapitalanteile Kommanditisten

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

unveränderlich und wird durch die Erhöhung der Pflichteinlage nicht berührt. Die Pflichteinlagen der Kommanditisten (Zeichnungssumme) setzen sich aus einer Einmalzahlung von mindestens 25 % der Zeichnungssumme und bis zu 120 monatlichen Ratenzahlungen des verbleibenden Betrags zusammen. Insgesamt bestehen zum 31.12.2023 Einlagenverpflichtungen der Anleger i. H. v. 48.930 TEUR (Vorjahr 48.936 TEUR).

Eingeforderte ausstehende Einlagen werden unter den Forderungen ausgewiesen.

Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden u. a. im Zusammenhang mit der Jahresabschlusserstellung und Jahresabschlussprüfung, der Mittelverwendungskontrolle, für Steuerberatung und für die Geschäftsberichterstellung gebildet.

Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen / Haftungsverhältnisse

Gegenüber den gezeichneten institutionellen Investmentstrategien bestehen Einzahlungsverpflichtungen⁷ i. H. v. 5.545 TEUR (Vorjahr 7.665 TEUR) und 4.092 TUSD (Vorjahr 3.703 TUSD). Umgerechnet zum EZB-Kurs beträgt die Summe aller hieraus bestehenden Einzahlungsverpflichtungen am Bilanzstichtag 9.248 TEUR (Vorjahr 11.136 TEUR).

¹ Beteiligungen mittelbar über AGP 2 Investitions GmbH gehalten.

² Datum der Kapitalzusage bzw. Unterzeichnung des Vertrages.

³ Indirekte Beteiligung an der Investmentstrategie über einen Feeder Fonds.

⁴ Die Angabe zum Buch- bzw. Verkehrswert der Beteiligung setzt sich jeweils zusammen aus Kapitaleinlage und nachrangigem Darlehen mit Eigenkapitalcharakter.

⁵ Der AGP Fund II ist ausschließlich an der Anteilklasse A1 zu 3,10 % beteiligt. Der angegebene Buch- bzw. Verkehrswert entspricht somit dem Gesellschaftskapital, das auf die Anteilklasse A1 entfällt.

⁶ Eine Einzahlung in das Investment durch den Investmentfonds ist zum Bilanzstichtag noch nicht erfolgt.

⁷ Der Betrag beinhaltet übernommene Haftungsverhältnisse im Rahmen einer Liquiditätsgarantie i. H. v. 2.613 TEUR (Vorjahr 2.613 TEUR) sowie 834 TUSD (Vorjahr 2.083 TUSD) an die AGP 2 Investitions GmbH. Die Inanspruchnahme des Investmentfonds aus dieser Zusage erfolgt gemäß den Kapitalabrufen der Investmentstrategien, an denen die AGP 2 Investitions GmbH beteiligt ist.

ANHANG 2023

IV. Sonstige Angaben

Bewertungsverfahren

Für Zwecke der Ermittlung des Nettofondsvermögens, der Anteilwertermittlung sowie der Ermittlung des unrealisierten Ergebnisses (nicht für die bilanzielle Bewertung nach HGB) erfolgt zum Bilanzstichtag eine interne Bewertung zum Verkehrswert gem. § 168 i. V. m.

§ 271 KAGB. Der Verkehrswert ermittelt sich aus dem Nettoinventarwert (NIW) auf Grundlage des von der Investmentstrategie vorliegenden aktuellsten Berichtes am Bewertungszeitpunkt zzgl. ggf. der Fortschreibung aller getätigten Zahlungen bis zum Bilanzstichtag, werterhellender Tatsachen, die vom Investmentstrategiemanagement mitgeteilt worden sind, und ggf. eingeforderter Einlagen

zum Bilanzstichtag. Nach dem Bewertungszeitpunkt werden nur wesentliche werterhellende Tatsachen, die anschließend bekannt geworden sind, berücksichtigt. Bei der Ermittlung des Nettofondsvermögens auf Basis von Verkehrswerten sind im Geschäftsjahr sowie im Vorjahr keine passiven latenten Steuern zu berücksichtigen.

Mehrjahresübersicht – Entwicklung des Wertes des Eigenkapitals gemäß Verkehrswerten

EUR	31.12.2023	DAVON INVESTITIONEN GMBH	31.12.2022	DAVON INVESTITIONEN GMBH	31.12.2021	DAVON INVESTITIONEN GMBH	31.12.2020	DAVON INVESTITIONEN GMBH
Zielinvestitionen ¹	31.215.045	8.176.019	35.890.784	9.852.564	35.191.422	13.507.907	34.212.442	18.109.757
Liquidität	507.831	459.377	1.629.187	1.157.793	4.165.579	3.591.969	2.724.788	1.796.184
Weitere Vermögensgegenstände	16.986.823	16.432.775	15.399.624	15.380.472	11.055.463	11.003.346	8.194.612	7.909.573
Sonstige Verbindlichkeiten & Rückstellungen	-17.848.579	-685.458	-15.782.231	-348.836	-10.694.178	-329.797	-7.686.267	-334.624
Wert des Eigenkapitals	30.861.120	24.382.713	37.137.364	26.041.993	39.718.286	27.773.425	37.445.575	27.480.889

Anteilwertermittlung

EUR	31.12.2023	31.12.2022
Wert des Eigenkapitals gemäß Verkehrswerten	30.861.120	37.137.364
Abzgl. eingeforderter ausstehender Pflichteinlagen	-305	-385
a) Wert des Eigenkapitals für die Anteilwertermittlung	30.860.815	37.136.979
b) Anzahl Anteile im Umlauf (Stand Kapitalkonto I)	48.929.530	48.935.850
Nettoinventarwert (NIW) in EUR pro Anteil ²	0,63	0,76
Zzgl. Steuern ³	0,06	0,05
Summe	0,69	0,81

¹ Die Verkehrswerte der Zielinvestitionen sind nicht in der Bilanz nach HGB enthalten.

² Dieser NIW pro Anteil ist ein Durchschnittswert aller Kapitalkonten und gibt keinen Rückschluss auf einen individuellen Anleger-Anteilwert. Der genaue Wert des Anteils eines Anlegers hängt vom Einzahlungsstand des Kapitalkontos des jeweiligen Anlegers ab.

³ Insgesamt rund 2,8 Mio. EUR gezahlte und zurückgestellte Steuern, davon 0 Mio. EUR passive latente Steuern, die ausschließlich bei der Ermittlung des Nettofondsvermögens auf Basis von Verkehrswerten herangezogen wurden.

Aufstellung der Erträge und Aufwendungen gemäß Art. 104 der Verordnung (EU) Nr. 231/2013⁴

einschließlich realisiertem und unrealisiertem Ergebnis

	GESCHÄFTSJAHR EUR	VORJAHR EUR
1. Erträge		
a) Erträge aus Beteiligungen	0	473.105
b) Zinsen und ähnliche Erträge	29.960	7.295
c) Sonstige betriebliche Erträge	10.010	126.994
Summe der Erträge	39.970	607.394
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	600.320	250.502
b) Verwaltungsvergütung	1.096.975	1.013.896
c) Verwahrstellenvergütung	18.205	20.576
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	171.642	164.794
e) Sonstige Aufwendungen	26.552	91.992
Summe der Aufwendungen	1.913.694	1.541.760
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.873.724	-934.366
Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	509.991	1.187.788
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	4.908.141	2.834.270
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-4.398.150	-1.646.482
5. Ergebnis des Geschäftsjahres	-6.271.874	-2.580.848

Gesamtkostenquote

Die Berechnung der Gesamtkostenquote erfolgt nach regulatorischen Vorgaben und bezieht sich dabei auf den zum Stichtag ermittelten durchschnittlichen NIW. Demnach beträgt die Gesamtkostenquote ohne Initialkosten und Transaktionskosten, bei einem durchschnittlichen NIW von 33.999 TEUR, rund 2,06 % (Vorjahr 3,30 %). Die Anwendung dieser Berechnungsmethode führt insbesondere bei Ansparfonds zu einer mit anderen Fonds schwer vergleichbaren Gesamtkostenquote. Zum Vergleich beträgt die auf Basis der gezeichneten Pflichteinlagen i. H. v. 48.930 TEUR berechnete Gesamtkostenquote 1,43 % (Vorjahr 2,59 %).

Pauschalgebühren

Es wurden im Geschäftsjahr sowie im Vorjahr keine Pauschalgebühren gezahlt.

Transaktionskosten

Die Transaktionskosten inklusive der AGP 2 Investments GmbH beliefen sich im Geschäftsjahr auf 50 TEUR (Vorjahr 50 TEUR) an die KVG sowie 0 TEUR (Vorjahr 5 TEUR) an Dritte.

Verwahrstelle

Die laufende Vergütung im Geschäftsjahr für die Verwahrstellenfunktion betrug 18 TEUR (Vorjahr 21 TEUR).

Vergütung an die KVG

Die laufende Vergütung an die KVG betrug im Geschäftsjahr 428 TEUR (Vorjahr 398 TEUR). Eine zusätzliche Vergütung oder performanceabhängige Vergütung wurde nicht bezahlt. Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen.

Ausgabeaufschlag

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

Gesamtvergütung der Mitarbeiter

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 uner-

⁴ Die Aufstellung ist abweichend von der GuV nach HGB unter Einbeziehung des unrealisierten Ergebnisses sowie nach anderen Gliederungspunkten vorzunehmen.

ANHANG 2023

wünschter Risiken geschaffen oder Interessenkonflikte gefördert werden.

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

Wesentliche im Geschäftsjahr erfolgte Veränderungen des Verkaufsprospekts

Im Geschäftsjahr erfolgte keine Änderung des Verkaufsprospekts.

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

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

Komplementärin

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die DF Deutsche Finance Management GmbH mit Sitz in München (eingetragen beim Amtsgericht München, HRB 162136 – mit einem voll erbrachten Kapital i. H. v. 25 TEUR).

Geschäftsführung

Während des Geschäftsjahres erfolgte die Geschäftsführung durch die Geschäftsführung der persönlich haftenden Gesellschafterin, DF Deutsche Finance Management GmbH, Herrn Christoph Falk als Leiter Risikomanagement, Frau Stefanie Watzl als Leiterin Portfolioma-

nagement und Herrn Dr. Florian Delitz als Leiter Fondsadministration.

Zusammenfassung nach § 25 Abs. 5 KARBV

Zusammenfassende Angaben zu den bereits getätigten Direktinvestments der institutionellen Investmentstrategien:

	EIN- HEITEN	ANZAHL/ FLÄCHE
Logistikflächen	qm	1.033.523
Gewerbeentwicklungsflächen	qm	1.682.396
Einzelhandelsflächen	qm	1.084.597
Büro- und Lab-Office Flächen	qm	508.944
Gewerbeflächen	qm	142.896
Wohnungen	Anzahl	32.063
Hotelzimmer	Anzahl	11.083
Parkplätze	Anzahl	6.059
Krankenhäuser	Anzahl	2
Funktürme	Anzahl	4.385
Häfen	Anzahl	1
Kraftwerke	Anzahl	4

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

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

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

Weitere Angaben

Angaben zum Risikoprofil, zum Risikomanagement, zu Rücknahmerechten, zu Rücknahme-

vereinbarungen sowie zur Hebelwirkung / Leverage können dem Lagebericht entnommen werden.

Nachtragsbericht

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

Bei der Beteiligung SFFI kam es im Geschäftsjahr 2024 zu einem wesentlichen Rückgang des Verkehrswertes. Die Verlängerung der Finanzierungsstruktur über Gesellschafterdarlehen bei der unmittelbaren Beteiligungsgesellschaft befindet sich derzeit in Neuverhandlung und ist noch nicht abgeschlossen. Darüber hinaus prüfen die Projektverantwortlichen in Abstimmung mit den verschiedenen Investorengruppen aktuell die Möglichkeiten zusätzlicher Kapitalmaßnahmen.

Bei der Beteiligung SPO III, REPF und GIREO, einem Luxemburger Spezial-AIF, der sich an verschiedenen Investitionen beteiligt hat, kommt es zu einer Verzögerung der Bereitstellung von Finanzinformationen für das Geschäftsjahr 2024, da die Finanzinformationen einzelner Investitionen ausstehend sind. Deshalb ist zum aktuellen Zeitpunkt keine verlässliche Aussage im Hinblick auf die Wertentwicklung im Geschäftsjahr 2024, die voraussichtlich rückläufig sein wird, möglich.

Im Rahmen der Liquiditätsplanung des Investmentfonds wurde eine kurzfristige Zwischenfinanzierung aufgenommen, deren Umfang aktuell 4,0 Mio. EUR beträgt und marktüblich verzinst wird.

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

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

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

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

München, den 30.10.2025



DF Deutsche Finance Management GmbH

vertreten durch Stefanie Watzl

-Geschäftsführerin-



DF Deutsche Finance Management GmbH

vertreten durch Dr. Florian Delitz

-Geschäftsführer-



LAGEBERICHT 2023

AGP FUND II IM ÜBERBLICK

Die AGP Advisor Global Partners Fund II GmbH & Co. KG (kurz: AGP Fund II oder Investmentfonds) ist eine geschlossene extern verwaltete Investmentgesellschaft in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft mit Sitz in München. Der Investmentfonds wurde am 19.11.2009 gegründet.

Im Geschäftsjahr 2011 wurde die Beitrittsphase mit einem gezeichneten Kapital von über 49 Mio. EUR (ohne Agio) und 2.934 Anlegern (aktueller Stand: 2.920 Anleger) abgeschlossen.

Die Strategie des Investmentfonds ist der Aufbau und die Verwaltung eines diversifizierten

Portfolios von institutionellen Investmentstrategien der Assetklassen Immobilien und Infrastruktur.

Der Investmentfonds verfügt zum 31.12.2023 in seinen 19 institutionellen Investmentstrategien über ein Portfolio von 724 Immobilien- und Infrastrukturinvestments in 31 Ländern.

Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil beträgt 0,63 EUR bei 48.929.530 Anteilen. Unter Berücksichtigung der bisher gezahlten und zurückgestellten Steuern i. H. v. rund 6 % beträgt die Leistungsentwicklung am Geschäftsjahresende 0,69 EUR pro Anteil und hat sich gegenüber dem Vorjahreswert um 14,8 % reduziert. Hintergrund sind in der ak-

tuellen Marktlage weiterhin vorherrschende, hohe Leitzinsen und nur langsam sinkende Inflationsraten, welche dazu führen, dass lokale Märkte weiterhin hohe Finanzierungskosten aufweisen. Transaktionen erfolgen nicht wie ursprünglich geplant und die Direktinvestments können somit nicht oder nur mit erheblicher Verzögerung abgewickelt werden. Die Bewertungen reflektieren die den Marktbedingungen angepassten Zeitwerte zum Bilanzstichtag.

KENNZAHLEN AGP FUND II

	BASIS	STAND 31.12.2023	STAND 31.12.2022
Gezeichnetes Kapital (Eigenkapital ohne Agio)	EUR	48.929.835	48.936.235
Eingezahltes Kapital (ohne Agio)	EUR	48.929.530	48.935.850
Auszahlungen an Anleger (kumuliert)	EUR	0	0
Gesellschaftskapital der Kommanditisten netto nach HGB	EUR	24.287.881	29.460.993
Gezeichnete Investmentstrategien	Anzahl	19	20
Gezeichnetes Kapital bei den Investmentstrategien ¹	EUR	69.018.100	71.530.846
Offene Kapitalzusagen bei den Investmentstrategien ¹	EUR	9.248.339	11.135.781

¹ Umgerechnet mit den jeweiligen Jahresendkursen.

LAGEBERICHT 2023

TÄTIGKEITSBERICHT¹

Anlageziele sowie

Anlagepolitik/Anlagebedingungen

Der Investmentfonds investiert global und parallel zu finanzstarken institutionellen Investoren. Der Portfolioaufbau erfolgt nach den Maßgaben des Verkaufsprospektes des Investmentfonds. Die Zielinvestitionen sind unmittelbar oder mittelbar eingegangene Beteiligungen an börsenunabhängigen institutionellen Investmentstrategien der Anlageklassen Immobilien und Infrastruktur – dazu zählen auch immobilienähnliche / infrastrukturähnliche Anlagen und Private Equity Real Estate bzw. Private Equity Infrastruktur.

Die Anlagepolitik sieht vor, ein globales, breit diversifiziertes Portfolio von mindestens 10 Zielinvestitionen aufzubauen. Die Diversifikation erfolgt dabei neben den Anlageklassen nach Regionen, Sektoren, Laufzeiten, Vintages, nach Bestandsinvestments und Projektentwicklungen, nach verschiedenen Investmentstilen sowie nach Renditeparametern. Danach ist das Anlageziel, die gezeichneten institutionellen Investmentstrategien über den Investmentzyklus bis zur Abwicklung zu halten und dabei eine Rendite durch Ausschüttungen aus den Wertzuwächsen und Verkaufserlöse der Investmentstrategien zu vereinnahmen.

Über die Laufzeit des Investmentfonds soll das Portfolio an mindestens 50 einzelnen Immobilien und Infrastrukturinvestments auf der ganzen Welt mittelbar beteiligt sein. Der Investmentfonds investiert über bis zu drei Investitionsphasen. Bis zum Ablauf der letzten Investitionsphase soll ein Portfolio mit einer Gewichtung von rund 60 % Immobilien und rund 40 % Infrastruktur aufgebaut werden. Der regionale Schwerpunkt der von den Investmentstrategien gehaltenen Investments soll mit ca. 30 % in Europa, mit ca. 30 % in Asien/Pazifik, mit ca. 30 % in Amerika sowie mit ca. 10 % in anderen Regionen liegen. Dabei ist zu beachten, dass der Investmentfonds bei entsprechender Marktlage eine abweichende Allokation umsetzen kann. Rückflüsse aus den Investmentstrategien während der Fondslauf-

zeit werden ebenfalls nach aktuellen Marktgegebenheiten reinvestiert.

Portfoliostruktur

Zum Berichtsstichtag hat der Investmentfonds nun gegenüber 17 institutionellen Immobilien- und 2 Infrastrukturinvestmentstrategien Kapitalzusagen von insgesamt rund 69,0 Mio. EUR abgegeben, von denen 59,8 Mio. EUR abgerufen wurden. Offene Kapitalzusagen bestanden zum Berichtsstichtag i. H. v. rund 9,2 Mio. EUR und berücksichtigen wiederabrufbare Rückzahlungen.

Die regionale Allokation verteilt sich auf mehrere Länder Europas, Nord- und Lateinamerika sowie die Asien-/Pazifikregion. Die gezeichneten institutionellen Investmentstrategien umfassen zum 31.12.2023 insgesamt 724 Direktinvestments in 31 Ländern. Eine weitere Diversifikation wird durch die Streuung auf unterschiedliche Sektoren, Nutzungsarten, Nutzer und Währungen sichergestellt.

Der Investmentfonds hat zum Berichtsstichtag keine Fremdfinanzierung aufgenommen.

Wesentliche Portfolioveränderungen

Eine institutionelle Investmentstrategie konnte im Rahmen ihrer Auflösungsphase alle Immobilienbeteiligungen im Portfolio erfolgreich veräußern und die Struktur im Berichtszeitraum liquidieren.

Informationen zu Märkten und Investitionen wesentlicher Beteiligungen

Überblick

Der AGP Fund II hat sich unmittelbar bzw. mittelbar an institutionellen Investmentstrategien beteiligt.² Im Folgenden werden Märkte und Investitionen wesentlicher institutioneller Investmentstrategien beschrieben, in welchen der Investmentfonds mittelbar investiert ist; die dazugehörigen Direktinvestments sind in der Gesamtübersicht auf S. 23 dieses Berichts dargestellt.

Nach dem Rekordjahr 2019 begannen für den globalen Immobilienmarkt fünf außergewöhnlich herausfordernde Jahre. Der Ausbruch der COVID-19-Pandemie im Frühjahr 2020 markierte einen tiefgreifenden Einschnitt in die Weltwirtschaft. Plötzliche Lockdowns, Grenzschießungen und Produktionsstopps führten zur schwersten globalen Rezession seit der Großen Depression, der weltweiten Wirtschaftskrise der 1930er-Jahre mit massivem Wirtschaftseinbruch und damit einhergehender hoher Arbeitslosigkeit. In der Folge ergriffen zahlreiche Staaten umfangreiche fiskalische Maßnahmen, um Beschäftigung zu sichern, Insolvenzen zu vermeiden und die wirtschaftliche Stabilität zu gewährleisten. Die Erholung setzte zwar rasch ein, verlief jedoch regional und sektoral sehr ungleich.

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

Zusätzlichen Druck auf die globale Konjunktur erzeugt seit Anfang 2023 die aggressive Handelspolitik der Trump-Administration. Im Zuge eines neu entfachten Zollkonflikts wurden weitreichende Importzölle von bis zu 50 % auf Waren aus China, Mexiko und Kanada verhängt. Diese protektionistischen, also marktabschottenden Maßnahmen, haben nicht nur für erhebliche Unruhe an den Finanzmärkten gesorgt, sondern auch das Investitionsklima weltweit eingetrübt.

Diese gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben auch auf den Immobiliensektor durchgeschlagen. Über nahezu alle Segmente hinweg kam es zu verlängerten Haltephasen

¹ Alle Angaben in diesem Abschnitt berücksichtigen auch die institutionellen Investmentstrategien und die Liquidität der AGP 2 Investments GmbH.

² Die institutionellen Investmentstrategien umfassen Club Deals, Joint Ventures, Co-Investments und sonstige gesellschaftsrechtliche Kooperationen von institutionellen Investoren zum Erwerb und zur Realisierung von Investments.

von Projekten, da sich der Transaktionsmarkt infolge der abwartenden Haltung vieler Marktteilnehmer spürbar verlangsamte. Die verlängerte Projektlaufzeit führte nicht nur zu steigenden Gesamtkosten, sondern auch zu höheren Finanzierungslasten in einer Phase deutlich gestiegener Zinsen. Für Investoren wie den AGP Fund II hatte dies zur Folge, dass Rückflüsse aus den Projekten verzögert und in geringerem Umfang als ursprünglich geplant eintrafen, während gleichzeitig der Kapitalbedarf portfolioübergreifend anstieg. Auch wenn erste Erholungstendenzen am Markt erkennbar sind, lassen sich die außergewöhnlichen Belastungen der letzten fünf Jahre nicht kurz- oder mittelfristig kompensieren. Die ursprünglich angestrebten Renditen sind daher nur eingeschränkt realisierbar.

Luxuswohnungen

Eine institutionelle Investmentstrategie des AGP Fund II beinhaltet die Beteiligung an einer Luxus-Wohnprojektentwicklung in direkter Strandlage an der sog. Golden Mile in Marbella, Spanien. Marbella hat hierbei weiterhin den Status als einer der begehrtesten Immobilien-Hotspots Europas. Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise lagen im August mit rd. 5.300 EUR fast 10 % höher als im Vorjahr und sind mehr als doppelt so hoch wie der spanische Durchschnitt von rd. 2.400 EUR pro qm. Die Nachfrage ist weiterhin hoch, vor allem für Neubauten. Rund ein Drittel der Käufer kommen aus dem Ausland, darunter überwiegend aus Großbritannien und mit steigendem Interesse aus den USA. Im ersten Quartal des Jahres 2025 wurden im sogenannten Golden Triangle (Marbella, Estepona und Benahavis) mehr als 2.300 Transaktionen durchgeführt. Diese stützen das erwartete stabile Wachstum von 3 – 6 % für 2025.³

In der Beteiligung des AGP Fund II sollen 54 Luxus-Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von ca. 17.300 qm und ein Beach Club & Restaurant mit ca. 500 Sitzplätzen entstehen. Die Investition erfolgte durch Ablösen bzw. Teilverkauf bestehender Investoren, welche u. a. bedingt durch Laufzeit (bereits seit fünf Jahren

investiert), Liquiditätsbedarf und Wunsch nach Realisierung der Erträge die Anteile mit 25 % Discount zur externen Bewertung verkauften. Projektdesign, -planung und Beschaffung von Genehmigungen waren bereits bei Beteiligung des Fonds abgeschlossen, sodass der Baubeginn kurz nach Zeichnung erfolgen konnte. Ebenso begann zuvor die Vermarktung der Wohneinheiten, rd. zwei Monate vor Zeichnung lagen bereits Ankaufsreservierungen von 37 Einheiten bzw. 69 % vor. Zum 31.03.2025 sind 52 der 54 Einheiten verkauft, aus dessen Kaufpreisanzahlungen der Bau mitfinanziert wird. Die Infrastruktur des Bauprojekts ist zu ca. 94 % fertiggestellt und die Wohneinheiten zu ca. 37 %. Der Ausstieg aus dem Projekt ist bis zum 1. Quartal 2026 geplant und erfolgt über die Fertigstellung und Übergabe der Einheiten, wodurch der restliche Kaufpreis zur Zahlung fällig wird.

Wohnprojektentwicklung

Darüber hinaus hat sich der AGP Fund II nachträglich an einer wohnwirtschaftlich genutzten Immobilie in Minneapolis, Minnesota, USA, beteiligt. Die Projektentwicklung wurde zusammen mit einem weiteren Co-Investor Ende 2018 erworben, mit Fertigstellung Ende 2020. Das Objekt umfasst 200 Einheiten mit gehobener Ausstattung auf 8 Etagen verteilt, sowie einem Pool auf dem Dach, eine Sauna und Fitnessseinrichtung.

Nach der Fertigstellung des Gebäudes lag der Fokus auf der schnellen Vermietung der Einheiten. Aufgrund der Beeinträchtigungen während der Corona-Pandemie sowie eines sich abkühlenden Marktes entwickelte sich die Vermietungsgeschwindigkeit allerdings langsamer als erwartet. Um dem entgegenzuwirken, wurden den Mietern Zugeständnisse in Form von mietfreien Zeiten und Mietreduzierungen eingeräumt, was die Vermietungsgeschwindigkeit deutlich erhöhte und die Vermietungsquote Mitte 2023 bei über 90 % lag. Im Jahr 2023 wurde der Markt erstmals im Rahmen einer stillen Vermarktung des Objektes an ausgewählte Käufer getestet. Das herausfordernde Marktumfeld zu der Zeit war

geprägt von gestiegenen Zinsen und damit höheren Finanzierungskosten für potenzielle Käufer, weshalb die erhaltenen Angebote lediglich für die Darlehensrückführung ausgereicht hätten. Der Verkaufsprozess wurde daraufhin eingestellt und der Fokus auf die Stabilisierung des Objekts und die Steigerung des Nettobetriebsergebnisses gelegt. Der Vermietungsmarkt blieb allerdings weiter herausfordernd bei gleichzeitig hohen Kosten, u. a. der Finanzierung. Vor dem Hintergrund der aktuellen Marktsituation und geschätzten Entwicklung, sowie der aktuellen Liquiditätssituation des Investments wurde entschieden, das Objekt im zweiten Quartal 2025 wiederum am Markt anzubieten. Derzeit befindet man sich mit einem potenziellen Käufer in fortgeschrittenen Verhandlungen. Aufgrund der bestehenden Kredithöhe wird allerdings nur von einem geringen Rückfluss aus dem Investment ausgegangen.

Repositionierung eines Hotels

Eine weitere institutionelle Investmentstrategie des AGP Fund II beinhaltet ein Hotel in Dublin, Irland. Die Belegungsquoten von Hotels sanken weltweit stark im Zuge der Corona-Pandemie, doch seit 2022 konnte sich der Sektor rapide erholen. In Dublin setzte sich die Erholung im Laufe des Jahres 2023 fort, welche durch einen Anstieg sowohl der Durchschnittspreise als auch der Auslastung getragen wurde. Nach zwei Jahren beeindruckenden Wachstums erlebte der Markt 2024 eine leichte Abschwächung.⁴ Die Auslastung blieb über die Jahre 2023 und 2024 stabil bei durchschnittlich 80 %. Im europäischen Vergleich hat Dublin relativ gesehen eines der geringsten Bettenangebote aller Großstädte. Dieses strukturelle Unterangebot bedarf deutlich mehr Neubauten von Hotels in Dublin, um die hohe Nachfrage auch zukünftig bedienen zu können.⁵ Der Transaktionsmarkt in dem Sektor zeigt sich sehr robust. Das gesamte Transaktionsvolumen im Hotelbereich in Dublin erreichte im Jahr 2024 ca. 890 Mio. EUR und war damit das geschäftigste für den Sektor in Irland seit 2006.⁶

³ Cima Real Estate, Marbella Property Prices 2025: Are They Still Rising or Finally Stabilising?(08.09.2025, online abrufbar unter: <https://www.cimarealestate.com/1604-marbellas-property-prices-are-they-still-rising-or-stabilising-in-2025>).

⁴ HVS, HVI – Hotel Valuation Index Europe Dublin (online abrufbar unter: <https://hvi.hvs.com/market/europe/dublin>).

⁵ CBRE Ireland, The Future of Demand for Dublin Hotels – Mai 2025, S. 4-5 (online abrufbar unter: https://mktgdocs.cbre.com/2299/05e50d43-851a-4ff5-81b-3ca18e0ffc56-2104848242/The_Future_of_Demand_for_Dublin.pdf).

⁶ CoStar, Busy hotel investors keep transactions pace steady in Dublin (21.05.2025, online abrufbar unter: <https://www.costar.com/article/191615840/busy-hotel-investors-keep-transactions-pace-steady-in-dublin>).

LAGEBERICHT 2023

Die Strategie der Beteiligung des AGP Fund II im Speziellen fokussiert sich auf die Renovierung und Neupositionierung eines Hotels mit ursprünglich 70 Zimmern und fünf Einzelhandelsflächen in ein luxuriöses 4-Sterne-Boutique-Hotel im Zentrum von Dublin. Zu den geplanten Wertsteigerungsmaßnahmen gehören neben der umfangreichen Sanierung des Gebäudes unter anderem die Erweiterung der Zimmeranzahl von 70 auf 129. Ebenso soll das gastronomische Angebot von ursprünglich zwei auf sechs Restaurants bzw. Bistros vergrößert werden, die zusammen mit kleineren Einzelhandelsflächen ein großes, zusammenhängendes Erdgeschoss mit Gastronomie und Restaurants schaffen. Die Beteiligung des Fonds erfolgte nachträglich im bereits laufenden Projekt im Rahmen eines festverzinslichen Vorzugskapitalanteils, wodurch das Investmentrisiko deutlich reduziert werden konnte bei gleichzeitig attraktiver Rendite. Derzeit erfolgen erste Gespräche über die Refinanzierung des Projekts, in dessen Folge der Vorzugskapitalanteil inkl. Zins sukzessive an den AGP Fund II ausgeschüttet werden soll.

Indonesische Logistikimmobilien

Der AGP Fund II ist seit Mitte 2015 indirekt an einem vornehmlich aus Logistikimmobilien bestehenden Portfolio in Indonesien beteiligt. Seit Ende 2023 zeigt der Industrial-Markt im Großraum Jakarta ein insgesamt stabiles, aber in einzelnen Segmenten dynamisches Bild. Das Angebot an Industrieland bleibt seit Jahren nahezu unverändert und bewegt sich weiterhin auf einem konstanten Niveau. Diese Knappheit sorgt für eine kontinuierlich feste Preisbasis. Die Grundstückspreise steigen moderat, was auf die anhaltend hohe Nachfrage nach gut erschlossenen Flächen in strategischen Lagen zurückzuführen ist.¹

Der Markt für Lager- und Logistikimmobilien verzeichnet einen stetigen Ausbau des Flächenangebots, insbesondere in den östlichen Teilmärkten. Der Zuwachs an neuen Projekten

führt zu einem sukzessiven Anstieg der Leerstandsquote, welche im zweiten Quartal 2025 durchschnittlich rd. 18 % beträgt.² Die Mietpreise zeigen sich bislang überwiegend stabil.³

Die Anlagestrategie der Beteiligung des AGP Fund II umfasst sowohl den Erwerb bestehender, ertragbringender Logistikgebäude als auch die Entwicklung von maßgeschneiderten Neubauprojekten. Seit der Erstinvestition ist das Logistikportfolio per 30.06.2025 auf 22 operative Objekte mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rd. 470.000 qm angewachsen. Darüber hinaus befinden sich zwei weitere Immobilien mit insgesamt etwa 60.000 qm geplanter Mietfläche im Bau. Der geografische Fokus liegt auf den Industrieachsen im Großraum Jakarta, mit besonderer Ausrichtung auf den östlichen Teil der Region.

In den Jahren 2023 und 2024 schwankte die Vermietungsquote zwischen 77 % und 90 %. Diese Entwicklung resultierte zum einen aus der Vermietung neu fertiggestellter Gebäude sowie dem Wettbewerb durch Konkurrenzprodukte am Markt. Aktuell beträgt die Auslastung der Objekte etwa 96 %. Die durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge entwickelte sich in diesem Zeitraum rückläufig, was ebenfalls auf die verstärkte Konkurrenzsituation am Markt zurückzuführen ist. Neben dieser Marktdynamik belastet zudem die anhaltende Schwäche der indonesischen Währung gegenüber dem US-Dollar seit dem Zeitpunkt der Erstinvestition die Gesamterträge des Investments. Derzeit bestehen fortgeschrittene Verhandlungen zum Verkauf eines Großteils des Portfolios an den Joint-Venture-Partner bis zum Ende des Jahres 2025. Die verbleibenden Projekte sollen im Einzelverkauf bis Ende 2026 bzw. Anfang 2027 veräußert werden.

Repositionierung einer Büroimmobilie

Eine weitere Beteiligung beinhaltet ein Portfolio von drei Büroimmobilien im Finanzdistrikt

von San Francisco. Während der Büromarkt in den USA im Zuge der Pandemie weiterhin von hohen Leerständen und geringer Nachfrage geprägt ist, zeigt der Büromarkt in San Francisco Zeichen der Erholung. Das erste Quartal 2025 knüpfte an die Dynamik von Ende 2024 an, mit 2,8 Mio. Quadratfuß vermieteter Fläche war es das stärkste Quartal seit Ende 2019 und lag 70 % über dem Durchschnitt nach 2019.⁴ Gestützt wird die hohe Nachfrage im Wesentlichen von Technologie- und Dienstleistungsunternehmen, insbesondere KI-Unternehmen stechen als wichtigster Wachstumsmotor auf dem Büromarkt in San Francisco heraus.⁵ Allerdings bleibt die Leerstandsquote weiterhin auf einem hohen Niveau, maßgeblich auch aufgrund weitverbreiteter Einführung von Home-Office Modellen bzw. flexibler Arbeitszeitmodellen. Die Gesamtleerstandsquote lag zum Ende des zweiten Quartals 2025 bei rd. 35 % und stieg damit um 0,4 % gegenüber dem Vorquartal bzw. um 1,3 % gegenüber dem Vorjahr.⁶ Der Transaktionsmarkt bleibt aufgrund dauerhaft hoher Zinsen und makroökonomischer Unsicherheit weiterhin volatil, auch wenn sich am Mietmarkt anhaltende Erholungstendenzen zeigen. So konnten im zweiten Quartal 2025 insgesamt elf abgeschlossene Transaktionen verzeichnet werden.^{7,8}

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

¹ Cushman & Wakefield, Marketbeat - Greater Jakarta Industrial - Ausgaben Q4.2023, Q4.2024, Q1.2025 sowie Q2.2025, S. 1-2 (online abrufbar unter: Q4.2023 - <https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2023/q4/apac-and-gc/indonesia---jakarta---industrial-4q23-updated.pdf> sowie unter: <https://www.cushmanwakefield.com/en/indonesia/insights/jakarta-marketbeat>).

² Cushman & Wakefield, Marketbeat - Greater Jakarta Industrial - Q2.2025, S. 1-2 (30.07.2025, online abrufbar unter: https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2025/q2/apac-and-gc/indonesia---greater-jakarta---industrial-2q2025_v2.pdf).

³ Cushman & Wakefield, Marketbeat - Greater Jakarta Industrial - Ausgaben Q4.2023, Q4.2024, Q1.2025 sowie Q2.2025, S. 1-2.

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

⁵ Cushman & Wakefield, Marketbeat - San Francisco Office – Q2.2025, S. 2 (14.07.2025, online abrufbar unter: https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2025/q2/us-reports/office/san-francisco-marketbeat-office-q2-2025_v2.pdf).

⁶ Cushman & Wakefield, Marketbeat - San Francisco Office – Q2.2025, S. 1.

⁷ Colliers, San Francisco Office Market Research Report – Q1.2025, S. 2.

⁸ Cushman & Wakefield, Marketbeat - San Francisco Office – Q2.2025, S. 2.

stiege Materialkosten aufgrund der Störung der Lieferketten und hohe Inflation wirken ebenso negativ auf die Projektrendite.

Vor dem Hintergrund des angespannten Mietmarktes mit erhöhten Leerstand wurden höhere Investitionen in den Mieterausbau getätigt, um weiterhin eine wettbewerbsfähige Positionierung der Gebäude sicherzustellen. Zur Steigerung der Attraktivität der Immobilien wurden umfassende Renovierungen umgesetzt. Dazu zählen der Lobby Bereich des Hauptgebäudes, Meeting- und Konferenzräume, eine Bar, ein Café sowie ein Fitnessstudio und ein Spa. Hierdurch konnten trotz des herausfordernden Marktumfelds Vermietungserfolge durch die Verlängerung bestehender Mieter oder Neuvermietungen erzielt werden, wie beispielsweise über rd. 11.000 qm Bürofläche an einen Großmieter mit einer Laufzeit von über zehn Jahren. Aufgrund der bisherigen Vermietungserfolge und der fortlaufenden Gespräche wird derzeit eine mittelfristige Erhöhung der Vermietungsquote von aktuell rd. 50% auf rd. 95% bis zum Jahr 2030 angestrebt.

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

Portfolio von Telekommunikationstürmen und Glasfasernetz

Eine weitere institutionelle Investmentstrategie beinhaltet ein Portfolio von Mobilfunktür-

men in Südamerika. Die Strategie konzentriert sich dabei auf die Errichtung und das Management von Telekommunikationstürmen, die drahtlose Kommunikation, mobile Netzwerke und Datenübertragung unterstützen. Das Marktwachstum im lateinamerikanischen Markt wird durch die steigende Mobilfunknutzung, die zunehmende Nachfrage nach 5G-Infrastruktur und Regierungsinitiativen für digitale Konnektivität angetrieben.⁹ Dabei ist die 3G- und 4G-Abdeckung in Lateinamerika fast flächendeckend, während die 5G-Abdeckung weiter voranschreitet. Auch die Dienstqualität, gemessen an Geschwindigkeit und Latenzzeit (Verzögerung zwischen Start und Wirkung), hat sich in den letzten Jahren in der Region deutlich verbessert. Dennoch steht die Mobilfunkbranche in Lateinamerika noch immer vor großen Herausforderungen. In ländlichen Gebieten, an wichtigen Verkehrsachsen und in einigen Teilen der größten Städte der Region besteht nach wie vor ein erheblicher Versorgungsmangel. Im Jahr 2024 lag Lateinamerika bei der Einführung von 5G vier Jahre hinter den OECD-Ländern zurück. Es wird erwartet, dass die durchschnittliche Abdeckung in der Region im Jahr 2025 ca. 51 % erreichen wird, was dem Niveau der OECD-Länder im Jahr 2021 entspricht.¹⁰

Das Portfolio, an dem sich der AGP Fund II als Co-Investor Mitte 2018 indirekt beteiligt hat, bestand zu dem Zeitpunkt aus bereits 1.644 Telekommunikationstürmen. Die Strategie sieht weitere Akquisitionen vor, sowie die Entwicklung und Verwaltung eines Portfolios von Telekommunikationstürmen in der Andenregion, die an Mobilfunkbetreiber (Carrier) vermietet werden. Mit der rasant fortschreitenden technischen Entwicklung wurde auch die Anlagestrategie entsprechend erweitert, sodass per März 2025 neben den nun 4.660 Anlagen verteilt über Kolumbien, Chile, Peru und Ecuador zusätzlich rd. 12,3 km Glasfasernetz im Portfolio bestehen. Mit den 6.453 Mietern per 31.03.2025 wird ein Vermietungsschlüssel von rd. 1,4x pro Anlage erreicht. Der annualisierte Netto-Umsatz des Gesamtportfolios lag zum Stichtag bei 143,2 Mio. USD. Mit der anhaltenden stabil wachsenden Nachfrage nach Datennutzung zeigte sich das Investment

äußerst krisenresistent. Dennoch verzögert sich der angedachte Verkauf aufgrund des schwachen regionalen Transaktionsmarktes um voraussichtlich 12 Monate.

Weitere Portfolioveränderungen

Die signifikanten Marktverwerfungen aus der Corona-Pandemie gefolgt von der massiven Inflations- und Zinserhöhung nach Beginn des Ukraine-Krieges führten allgemein im Portfolio des AGP Fund II dazu, dass ursprünglich geplante Rückflüsse zum Teil stark verzögert und in reduzierter Höhe realisiert wurden, in Einzelfällen auch vollständig ausfielen. Gleichzeitig zwang die Marktlage die Manager der institutionellen Investmentstrategien zu höher als geplanten oder zusätzlichen Kapitalabrufen, um die zugrundeliegenden Projekte mit dringend benötigter Liquidität zu versorgen. Zur Sicherstellung der Liquidität des AGP Fund II und zur Stabilisierung anderer Beteiligungen im Portfolio musste in diesem Zusammenhang eine institutionelle Investitionsstrategien (Europa-Immobilienfonds mit Projektentwicklungsstrategien für West- und Zentraleuropa, an denen der AGP Fund II seit 2018 beteiligt war) auf dem Zweitmarkt mit Abschlägen zum Marktwert im Jahr 2024 veräußert werden. Durch diese gezielte Veräußerung wurde die Liquidität des AGP Fund II gestärkt und künftige Kapitalverpflichtungen reduziert.

Ausblick

Der Investmentfonds ist auch künftig darauf ausgerichtet, durch eine breite Diversifikation und die Auswahl institutioneller Investmentstrategien mit tragfähigen Anlagekonzepten an internationalen Märkten beteiligt zu sein. Im Vordergrund steht dabei die verantwortungsvolle Verwaltung der Kapitalallokation sowie die laufende Beobachtung von Kapitalabrufen und Rückflüssen. Der Einfluss der KVG ist aufgrund der Stellung des Investmentfonds als Co-Investor in den institutionellen Investmentstrategien auf die Auswahl geeigneter institutioneller Investmentstrategien beschränkt. Hierzu zählt die risikobewusste Steuerung der Allokation des Investmentfonds

⁹ 26.03.2025, online abrufbar unter: <https://www.openpr.com/news/3938346/latin-america-telecom-towers-market-growth-trends-5g>.

¹⁰ Telecom Advisory Services, Latin American Telecommunications at the Crossroads of Passive Infrastructure Sharing – August 2024, S. 14 und 23 (16.08.2024, online abrufbar unter: https://www.teleadv.com/wp-content/uploads/2024/09/Latamtowerstudyreport_whitepaper_final-20082024.pdf).

LAGEBERICHT 2023

und die fortlaufende Begleitung. Ebenso beinhaltet dies die im Rahmen der Ausübung möglichen und üblichen Kontroll- und Informationsrechte auf Ebene der institutionellen Investmentstrategien im Interesse des Investmentfonds.

Das operative Asset Management der einzelnen Investments liegt ausschließlich beim

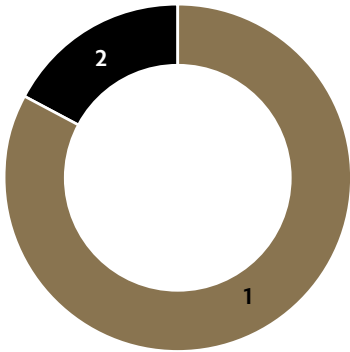
Management der jeweiligen institutionellen Investmentstrategie. Auch wenn die weitere Wertentwicklung maßgeblich von den Marktbedingungen abhängt, konzentriert sich die KVG im Rahmen der Fondsverwaltung auf eine verantwortungsbewusste Steuerung des Fondsvermögens und enge Begleitung der Entwicklung,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

ÜBERSICHT ALLOKATION

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

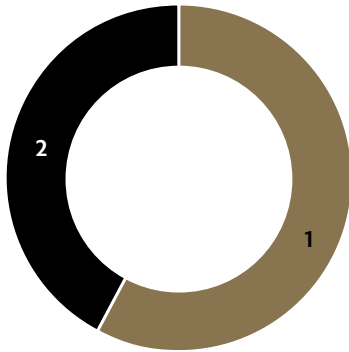
Keine institutionelle Investmentstrategie hat einen übermäßig hohen Anteil am Gesamtportfolio

Allokation Assetklassen



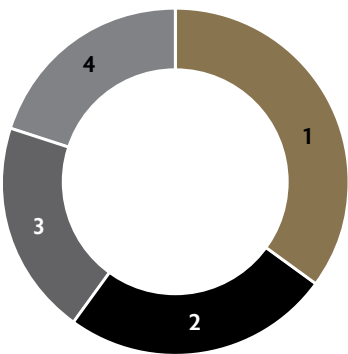
1	Immobilien	83 %
2	Infrastruktur	17 %

Allokation Industrie- vs. Schwellenländer



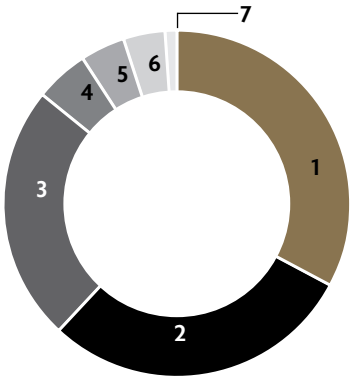
1	Industrieländer	58 %
2	Schwellenländer	42 %

Allokation Regionen



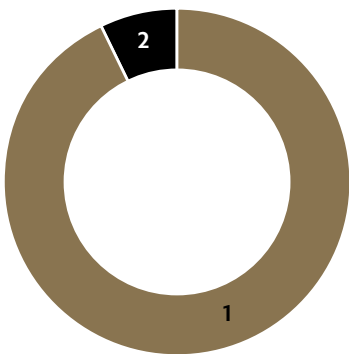
1	Nordamerika	35 %
2	Asien/Pazifik	25 %
3	Europa	20 %
4	Lateinamerika	20 %

Allokation Sektoren Immobilien



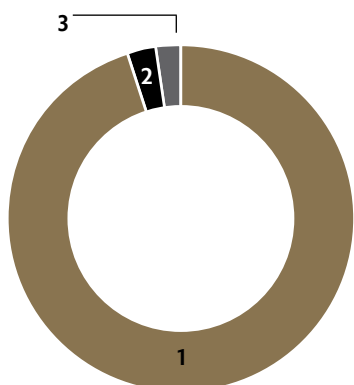
1	Wohnen	33 %
2	Büro	29 %
3	Gewerbepark/Logistik	24 %
4	Sonstiges	5 %
5	Einzelhandel	4 %
6	Hotel	4 %
7	Studentenwohnung	1 %

Allokation Sektoren Infrastruktur



1	Versorgung	93 %
2	Infrastrukturimmobilien	7 %

Verteilung des Portfolios¹



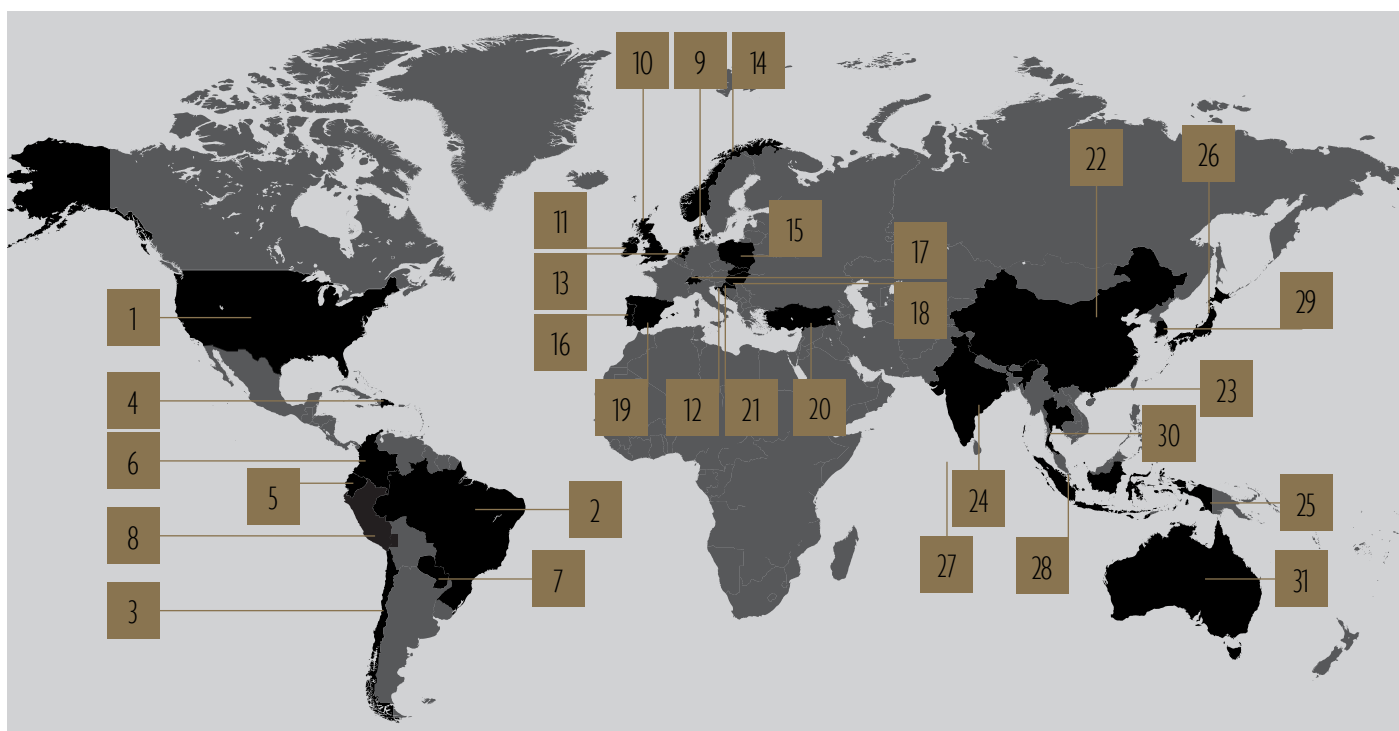
1	Institutionelle Investmentstrategien	96 %
2	Liquidität	2 %
3	Weitere Vermögensgegenstände ²	2 %

Direktinvestments der institutionellen Investmentstrategien

	EINHEITEN	ANZAHL/FLÄCHE
Logistikflächen	qm	1.033.523
Gewerbeentwicklungsflächen	qm	1.682.396
Einzelhandelsflächen	qm	1.084.597
Büro- und Lab-Office Flächen	qm	508.944
Gewerbeflächen	qm	142.896
Wohnungen	Anzahl	32.063
Hotelzimmer	Anzahl	11.083
Parkplätze	Anzahl	6.059
Krankenhäuser	Anzahl	2
Funktürme	Anzahl	4.385
Häfen	Anzahl	1
Kraftwerke	Anzahl	4

Geographische Verteilung der aktuellen Direktinvestments der Investmentstrategien

1 USA	7 PARAGUAY	14 NORWEGEN	21 UNGARN	28 SINGAPUR
2 BRASILIEN	8 PERU	15 POLEN	22 CHINA	29 SÜDKOREA
3 CHILE	9 DÄNEMARK	16 PORTUGAL	23 HONGKONG	30 THAILAND
4 DOMINIKANISCHE REPUBLIK	10 GROSSBRITANNIEN	17 SCHWEIZ	24 INDIEN	31 AUSTRALIEN
5 ECUADOR	11 IRLAND	18 SLOWAKEI	25 INDONESIEN	
6 KOLUMBIEN	12 KROATIEN	19 SPANIEN	26 JAPAN	
	13 NIEDERLANDE	20 TÜRKEI	27 MALEDIVEN	



¹Nach Verkehrswerten unter Berücksichtigung einer konsolidierten Betrachtung inkl. der AGP 2 Investitions GmbH.

²Nach Eliminierung des Saldos auf dem Verrechnungskonto mit der 100%igen Tochtergesellschaft AGP 2 Investitions GmbH.

LAGEBERICHT 2023

ÜBERSICHT DER GEZEICHNETEN INSTITUTIONELLEN INVESTMENTSTRATEGIEN

NAME	BETEILIGUNGS- JAHR	INVESTMENTSTIL	STRATEGIE	KAPITALZUSAGE	ABRUF- QUOTE BRUTTO	ABRUF- QUOTE NETTO	BUCHWERT GEM. HGB IN TEUR	ANZAHL DIREKT- INVESTMENTS
AGAR Fund II	2010	Value Added	Asien-Pazifik- Immobilienfonds	5.000.000 USD	78 %	20 %	8	0
BREO Fund II	2010	Opportunistisch	Brasilien- Immobilienfonds	5.000.000 USD	80 %	58 %	428	13
IRE II	2010	Opportunistisch	Indien- Immobilienfonds	5.000.000 USD	100 %	64 %	126	7
USP Fund IV	2010	Core Plus / Value Added	USA- Infrastrukturfonds	5.000.000 USD	100 %	62 %	1.597	4
ASG Fund II	2011	Value Added	Deutschland- Immobilienfonds	3.000.000 EUR	100 %	18 %	25	0
TREF II	2013	Opportunistisch	Türkei- Immobilienfonds	500.000 EUR	100 %	100 %	43	3
ACRE Fund II	2015	Opportunistisch	Kolumbien- Immobilienfonds	2.000.000 USD	100 %	76 %	807	27
AGAR Fund III	2015	Value Added	Asien-Pazifik- Immobilienfonds	5.000.000 USD	82 %	41 %	1.292	8
ILF	2015	Opportunistisch	Indonesien- Immobilienfonds	3.600.000 USD	100 %	93 %	1.974	24
SREP III	2016	Value Added / Opportunistisch	Europa-USA- Immobilienfonds	5.000.000 USD	100 %	29 %	1.026	447
DEVA	2017	Value Added	Europa- Immobilienfonds	2.000.000 EUR	100 %	73 %	1.456	19
TCTCI	2017	Opportunistisch	Südamerika- Infrastrukturfonds	7.300.000 USD	88 %	88 %	5.838	5 ¹
SPO III	2018	Value Added	Global- Immobilienfonds	9.000.000 EUR	98 %	76 %	4.276	66
SFFI	2020	Value Added	USA- Immobilienfonds	4.700.000 EUR	100 %	100 %	3.287 ²	4
ACI	2021	Value Added / Opportunistisch	Spanien- Immobilienfonds	2.000.000 EUR	100 %	100 %	2.035	1
WS561	2021	Value Added	USA- Immobilienfonds	3.530.000 USD	80 %	80 %	1.440	1
REPF	2022	Value Added	Global-Immobilien- und Infrastruktur- fonds	1.000.000 EUR	100 %	100 %	820	98
DUBL	2022	Value Added / Opportunistisch	Europa- Immobilienfonds	2.000.000 EUR	100 %	100 %	2.023	1
GIREO	2022	Value Added / Opportunistisch	Global-Immobilien- und Infrastruktur- fonds	2.800.000 EUR	0 %	0 %	5	0

¹ Anzahl nationale Netze von Mobilfunkmasten.² Der Buchwert der Beteiligung setzt sich zusammen aus Kapitaleinlage und nachrangigem Darlehen mit Eigenkapitalcharakter.

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 C des Verkaufsprospekts beschriebenen prognosegefährdenden, anlagegefährdenden und anlegergefährdenden Risiken, zu denen insbesondere das Blindpool-Konzept sowie nicht vorhersagbare Marktentwicklungen und Änderungen von Rechtsvorschriften zählen. Darüber hinaus können weitere, heute nicht vorhersehbare Ereignisse und Entwicklungen zu einer negativen Beeinflussung des Investmentvermögens führen. Der Anleger hat keinen Anspruch auf Rückzahlung seines eingesetzten Kapitals.

Der Investmentfonds befindet sich weiterhin in der Investitionsphase und die 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 Investmentfonds richten sich maßgeblich nach den Wertentwicklungen der getätigten Investments der Investmentstrategien, die ihrerseits wiederum Immobilienmarkt- und Standortrisiken, immobilien- bzw. infrastrukturenspezifischen Risiken sowie Immobilienentwicklungsrisiken und ggf. auch Auslands- und Währungsrisiken unterliegen können. Durch regelmäßiges Monitoring und aktives Management des Portfolios des Investmentfonds sowie durch Diversifikation des Portfolios wird das Beteiligungsrisiko eingegrenzt. Das Beteiligungsrisiko bleibt jedoch das wesentlichste Risiko des Investmentfonds.

Hinsichtlich des Wertansatzes der Beteiligungen REPF und SFFI liegt die Prämisse zugrunde, dass die bei den Beteiligungen REPF und SFFI

bestehende Darlehensfinanzierung auf Grundlage des aktuell in Überarbeitung befindlichen Businessplans verlängert werden kann und die jeweilige Beteiligung nach erfolgreichem Abschluss der Refinanzierungsvereinbarung trotz vorhandener Liquiditätsprobleme ihre Unternehmenstätigkeit planmäßig fortführen kann. Im geprüften Jahresabschluss der Beteiligungen zum 31. Dezember 2023 wird diesbezüglich auf ein bestandsgefährdendes Risiko hingewiesen, welches sich im Falle einer nicht erfolgreichen Refinanzierung erhärten kann und für den AGP Fund II wesentliche Bewertungsrisiken bedeuten würde.

Währungsrisiken

Die Beteiligungen des Investmentfonds werden zum Teil in Fremdwährungen getätigt. Darüber hinaus können die institutionellen Investmentstrategien in weitere Währungen investieren. Das Währungsrisiko wird in Folge der regionalen Diversifikation als Teil der Anlagestrategie bewusst eingegangen. Durch die Diversifizierung in unterschiedliche Landeswährungen auf Ebene der institutionellen Investmentstrategien können Risikodiversifikationseffekte auf das Währungsrisiko in Folge der Korrelationen der Wechselkursentwicklungen der verschiedenen Währungen eintreten. Aufgrund des Risikodiversifikationseffektes wird das Währungsrisiko, trotz des hohen Anteils der in Fremdwährung gehaltenen Vermögensgegenstände auf Ebene des Investmentfonds, als moderat eingeschätzt.

Liquiditätsrisiken

Die Liquiditätssituation des Investmentfonds wird hauptsächlich durch die eingegangenen Overcommitments, Kapitalabrufe der institutionellen Investmentstrategien und laufende Kosten des Investmentfonds sowie durch Ausschüttungen der Investmentstrategien und Rateneinzahlungen der Anleger bestimmt. Sowohl Kapitalabrufe als auch Ausschüttungen sind zeitlich nicht genau fixiert und somit unterliegt die Liquiditätsplanung des Investmentfonds Prognoseunsicherheiten. Das hieraus resultierende Risiko eines Liquiditätsengpasses ist durch den Einsatz

der Commitment-Strategie erhöht, was vom Investmentfonds im Rahmen seiner Investitionsstrategie eingegangen und akzeptiert wird. Dabei werden – um einen effizienten Kapitaleinsatz sicherzustellen – Kapitalzusagen abgegeben, die zum Zeitpunkt der Kapitalzusage über den Wert des Investmentfonds hinausgehen. Das Risiko wird eingegrenzt, indem Overcommitments nur insoweit abgegeben werden, als auf Basis der Planung der Liquiditätszu- und -abflüsse eine jederzeitige Bedienung der Verbindlichkeiten des Fonds sichergestellt ist. Die Einhaltung intern festgelegter Grenzwerte für Overcommitments wird vor jeder Zeichnung einer institutionellen Investmentstrategie überwacht. Des Weiteren wird das Liquiditätsrisiko durch Frühwarnindikatoren in Bezug auf eine Mindestliquidität gesteuert und überwacht und wird deshalb als gering angesehen.

Kreditrisiko

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

Zinsänderungsrisiken

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

Sonstige Marktpreisrisiken

Die Vermögenspositionen des Investmentfonds werden nicht gehandelt und sind nicht für den Handel vorgesehen. Somit besteht grundsätzlich kein direktes Marktpreisrisiko.

LAGEBERICHT 2023

Operationelle Risiken

Operationelle Risiken bestehen insbesondere in Form eines potenziellen Versagens von Prozessen, Personal und Systemen. Der Investmentfonds hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) mit der Verwaltung des AIF beauftragt, d. h. alle operativen Prozesse werden von der KVG erbracht. Daher werden operationelle Risiken vorrangig bei der KVG gesehen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich Folgen aus operationellen Risiken auf den 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 Finanzierungskonditionen 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 Beteiligungs-, Kredit- und Liquiditätsrisiken führen, wobei derzeit nicht abschließend vorhersehbar ist, welche Auswirkungen diese Risiken und Entwicklungen auf den Investmentfonds haben könnten. Die Risikomanagementpro-

zesse 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 Risikoüberwachung 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 Entwicklung der Vermögenslage in 2023 mit einer Reduzierung der Bilanzsumme um rund 3,4 Mio. EUR ist im Wesentlichen geprägt von der Reduzierung der Beteiligungen um 3,0 Mio. EUR aufgrund der Neubewertung und einer Verringerung der Liquidität um 0,4 Mio. EUR. Das gezeichnete Eigenkapital des Investmentfonds i. H. v. 48,9 Mio. EUR war zum Geschäftsjahresende nahezu vollständig von den Anlegern eingezahlt. Fremdmittel bestanden im Wesentlichen in Form von kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber der 100%igen Tochtergesellschaft AGP 2 Investitions GmbH, welche stichtagsbedingt zum Jahresende rund 16,3 Mio. EUR betrugen. Rückstellungen wurden in ausreichender Höhe gebildet und bestanden zum Geschäftsjahresende i. H. v. insgesamt rund 0,1 Mio. EUR.

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

Die Ertragslage ist in 2023 mit einem Jahresergebnis i. H. v. -5,2 Mio. EUR stärker negativ als ursprünglich erwartet. Ein positives realisiertes Ergebnis wird planmäßig auf Ebene des Investmentfonds erst in der Liquidationsphase erwartet. In diesem Stadium erzielen die Investmentstrategien in der Regel im Zusammenhang mit Veräußerungen bzw. Liquidationen wesentliche Gewinne, die planmäßig nach Ausschüttung an den Investmentfonds zu einem positiven realisierten Ergebnis führen. Abschreibungen i. H. v. 3,3 Mio. EUR wurden auf Finanzanlagen erfasst. Daneben ergaben sich sonstige betriebliche Erträge i. H. v. 12 TEUR. Aufwendungen ergaben sich im Geschäftsjahr insbesondere aus der Verwaltungsvergütung an die KVG i. H. v. 0,4 Mio. EUR, aus der Gesellschafterverwaltungsgebühr i. H. v. 0,2 Mio. EUR, der Anlegerbetriebsgebühr i. H. v. 0,3 Mio. EUR sowie für externe Dienstleister im Bereich Beratung, Abschluss und Prüfung i. H. v. 0,1 Mio. EUR. Zinsaufwendungen i. H. v. 0,6 Mio. EUR resultierten aus kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber der 100%igen Tochtergesellschaft AGP 2 Investitions GmbH.

Die wirtschaftliche Lage des Investmentfonds wird als stabil beurteilt.

Leistungsindikatoren

Ein wesentlicher Leistungsindikator des Investmentfonds ist der Aufbau eines globalen diversifizierten Gesamtportfolios aus Immobilien- und Infrastrukturinvestments.

Der Verkaufsprospekt des Investmentfonds sieht vor, dass sich der Investmentfonds während der gesamten Laufzeit an mindestens 10 institutionellen Investmentstrategien beteiligt. Der Investmentfonds hat dieses Ziel erreicht und verfügt aktuell in seinen 19 institutionellen Investmentstrategien über ein Gesamtportfolio bestehend aus 724 Direktinvestments in 31 Ländern.

Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil beträgt 0,69 EUR bei 48.929.530 Anteilen. Unter Berücksichtigung der bisher gezahlten und zurückgestellten Steuern i. H. v. rund 6 % beträgt die Leistungsentwicklung am Geschäftsjahresende 0,69 EUR pro Anteil und hat sich gegenüber dem Vorjahreswert um 14,8 % reduziert. Hintergrund sind in der aktuellen Marktlage weiterhin vorherrschende, hohe Leitzinsen und nur langsam sinkende Inflationsraten, welche dazu führen, dass lokale Märkte weiterhin hohe Finanzierungskosten aufweisen. Transaktionen erfolgen nicht wie ursprünglich geplant und die Direktinvestments können somit nicht oder nur mit erheblicher Verzögerung abgewickelt werden. Die Bewertungen reflektieren die den Marktbedingungen angepassten Zeitwerte zum Bilanzstichtag.

Die Entwicklung des NIWs ist ein Bestandteil der Leistungsentwicklung und führt zusammen mit Entnahmen, gezahlten und zurückgestellten Steuern sowie Steuergutschriften zur prognostizierten Gesamtauszahlung am Laufzeitende. Die zukünftige Leistungsentwicklung ist von der Entwicklung der gezeichneten institutionellen Investmentstrategien abhängig.

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

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

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

Entwicklung Branche und Gesamtwirtschaft

Rahmenbedingungen internationale Immobilien- und Infrastrukturmärkte 2023

Nach dem Höchststand der globalen Inflation Mitte 2022 erwies sich die Weltwirtschaft als verhältnismäßig stabil und trotzte den allgemeinen Rezessionserwartungen. Gestiegene Beschäftigungszahlen, stabile Einkommen, höher als erwartete staatliche Investitionen und privater Konsum waren hierbei der Grund für die Resilienz der Wirtschaft. Der International Monetary Fund (IMF) erfasste für das Jahr 2023 einen Anstieg der globalen Wirtschaftsleistung um 3,2 %, der sich über die Jahre 2024 und 2025 in gleicher Höhe fortführen soll. Die Eurozone verzeichnete für 2023 ein geringes Wachstum von 0,4 % aufgrund der Auswirkungen des Ukraine-Krieges auf die Wirtschaft. Der IWF prognostiziert durch den erwarteten Anstieg im privaten Konsum für das Jahr 2024 ein sich erholendes Wachstum mit 0,8 % und für 2025 von 1,5 %, sofern die finanziellen Belastungen der Energiewende nachlassen. Für Deutschland ergibt sich ein Rückgang der Wirtschaftsleistung um -0,3 % in 2023, welches sich in 2024 mit einem erwarteten Wachstum von 0,2 % erholen und 2025 auf 1,3 % weiter ansteigen soll.¹

Trotz der 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 2024 erwartet der Branchenprimus Jones Lang LaSalle (JLL) einen Aufschwung für 2025. Im Jahr 2023 hingegen ging das globale Investitionsvolumen in Immobilien im Vergleich zum Vorjahr um 44 % auf 594 Mrd. USD zurück. Dies entspricht dem niedrigsten Wert seit über 10 Jahren. Allein im vierten Quartal 2023 wurde mit einem Volumen von 166 Mrd. USD rd. 23 % weniger investiert als im vierten Quartal des Vorjahres. Diversifizierte Portfolios sind weiterhin gefragt, die sektorale Zusammensetzung verschiebt sich allerdings von Büroimmobilien hin zu Wohn- oder Nischensektoren. Ferner zeichnet sich ein Rückgang von konservativen, risikoaversen Core-Strategien der letzten Jahre zugunsten von rendite- aber auch risikoreicheren Value-Added oder opportunistischen Investments ab. Aktuell liegt der regionale Investitionsschwerpunkt europäischer Investoren laut INREV zufolge weiterhin auf den Kernmärkten Vereinigtes Königreich und Deutschland, gefolgt von Frankreich und den Niederlanden. Büroimmobilien bleiben dabei weiterhin unter den Top 3 Anlagesektoren, neben Wohn- und Logistikimmobilien.^{2,3}

Das hohe Zinsniveau belastet auch die Assetklasse Infrastruktur, allerdings in einem viel geringeren Ausmaß. Aufgrund des sehr langen Anlagehorizonts kann der vergleichsweise kurzfristige Zinsanstieg mit bereits erwarteten Renditereduzierungen größtenteils überbrückt werden. Dies belegen verschiedene Branchenindizes, z. B. der EDHEC Infra300 Unlisted Infrastructure Equity Index mit einem Anstieg der Gesamterendite (Total Return) von 8,1 % in 2022 auf 10,45 % in 2023. Die aktuellen Unsicherheiten zeigten sich allerdings in der Platzierung neuer Investments mit sehr schwachen ersten drei Quartalen 2023 und weniger als 10 Mrd. USD im Durchschnitt eingesammeltem Kapital. Die robuste Wirtschaft und abklingende Inflation sorgten hingegen für ein Momentum im vierten Quartal 2023 mit ca. 25 Mrd. USD an

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

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

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

LAGEBERICHT 2023

Kapitalzusagen, welches auch in 2024 anhalten soll. Der Fokus der Investoren liegt weiterhin auf risikoaversen Core-Strategien (rund 180 Mrd. USD erwartetes Fondsvolumen), weit vor Value-Add-Strategien (100 Mrd. USD) und Opportunistic-Strategien (40 Mrd. USD). Hierbei werden vor allem Fonds bevorzugt, die großvolumige Investitionen mit planbarerem Rendite-Risiko-Profil in einem risikoscheuen Marktumfeld tätigen. Das Fondsvolumen pro Quartal erreichte ein neues Allzeithoch (rund 0,9 Mrd. USD Ende 2023) im 10-Jahres-Durchschnitt und betrug durchschnittlich rund 1,5 Mrd. USD Fondsvolumen im vertriebsstarken vierten Quartal 2023.¹

Prognosebericht

Der IMF erwartet in seiner letzten Studie vom Juli 2025 ein Wachstum der globalen Weltwirtschaft um 3,0 % für 2025 und 3,1 % für 2026, was gegenüber der April-Einschätzung um 0,2 % bzw. 0,1 % leicht positiver ausfällt. Ebenfalls leicht besser wird das Wachstum der Eurozone mit 1,0 % in 2025 und 1,2 % in 2026 vorausgesagt, ebenso die Annahmen für Deutschland mit 0,1 % in 2025 und 0,9 % in 2026. Obwohl die Erwartungen des IMF keine signifikanten Änderungen aufzeigen, sind sie aufgrund verschiedener Faktoren besonders risikobehaftet. Zu diesen Faktoren gehören weiterhin geopolitische Spannungen im Nahen Osten und der Ukraine sowie die unberechenbare Außenhandelspolitik der USA.²

Im September 2025 hat die US-Zentralbank Federal Reserve (Fed) zum ersten Mal in diesem Jahr den Leitzins um 25 Basispunkte auf eine Spanne von 4,0 – 4,25 % gesenkt. Weitere Zinssenkungen werden trotz Drängen der US-Regierung für das Jahr 2025 nur geringfügig erwartet, voraussichtlich 0,25 % im Oktober 2025, da sich die Inflation aufgrund des hohen Zollniveaus für Importe in die USA erhöht. Einzige schwachen Arbeitsmarktzahlen mit äußerster geringem Stellenaufbau seit April 2025 rechtfertigen derzeit diesen Schritt. Anders wird die US-Zinsentwicklung in 2026 erwartet, wenn die Fed im Mai 2026 einen neuen Vorstand erhält. Bis zum September 2026 sollte sich danach das Zinsniveau um 100 Basispunkte auf eine Spanne

von 3,0 – 3,25 % reduzieren. Die Europäische Zentralbank (EZB) wird voraussichtlich ihren Leitzins im gleichen Zeitraum stabil beim jetzigen Stand von 2,0 % halten. Die raschen erwarteten Zinssenkungen der Fed ab Juni 2026 sollten zusätzlich den US-Dollar unter Druck setzen und ihn gegenüber dem Euro von derzeit 1,19 auf 1,22 bis September 2026 abwerten.³

Trotz globaler wirtschaftspolitischer Herausforderungen zeigt sich der Immobilienmarkt in einer stabilen Erholungsphase. Das Transaktionsvolumen direkter Immobilieninvestitionen erreichte im zweiten Quartal 2025 mit 179 Mrd. USD einen Anstieg zum Vorjahresquartal um rd. 14 %. Im gesamten ersten Halbjahr 2025 wurde mit einem Volumen von 358 Mrd. USD rd. 21 % mehr investiert als im Vorjahreszeitraum. Für das restliche Jahr wird die Fortsetzung des Trends erwartet. Der sektorale Fokus auf Wohn- und Logistikimmobilien hat sich mit einem Anteil von 49 % am Investmentvolumen in den ersten sechs Monaten des Jahres 2025 leicht von 51 % im Vorjahr reduziert. Büro- und Einzelhandelsimmobilien verzeichnen neues Investoreninteresse mit einem Anstieg von 9 % bzw. 6 % zum Vorquartal. Die starke Erhöhung von US-Importzöllen hat bisher die Allokation von Immobilieninvestitionen nicht signifikant beeinflusst, sodass im ersten Halbjahr 2025 weiterhin rd. 48 % des Transaktionsvolumens in dieser Region getätigt wurden. Nach mehreren Jahren der abwartenden Haltung erholt sich nun auch langsam die Neuauflage von geschlossenen Immobilienfonds mit einem Anstieg von 8 % zum Vorjahr per 30.06.2025.⁴

Ungeachtet der herausfordernden Marktbedingungen in 2023 und 2024 bleibt der Investmentfonds durch seinen Fokus auf opportunistische und Value-Added-Strategien sowie eine konsequente Investitionsstrategie mit breiter Diversifikation der Vermögensgegenstände grundsätzlich gut positioniert, um den Marktanforderungen zu begegnen. Der Investmentfonds ist zum Berichtstichtag über seine institutionellen Investmentstrategien mittelbar in 724 Direktinvestments in 31 Länder diversifiziert. Dieses vergleichbar hohe Maß an Diversifikation bleibt auch in 2024 bestehen. Die Gesellschaft geht davon aus, dass das realisierte Ergebnis aus dem Geschäftsjahr in

Höhe von –5,2 Mio. EUR im Jahr 2024 angesichts des weiterhin herausfordernden Marktumfelds voraussichtlich negativ bleiben wird. Da in das Ergebnis nach HGB keine unrealisierten Gewinne aus der Bewertung der Vermögensgegenstände einfließen, wirkt sich eine positive Entwicklung der Verkehrswerte erst nach deren Realisierung auf das Ergebnis nach HGB aus. Auch wenn die weitere Wertentwicklung maßgeblich von den Marktbedingungen abhängt, konzentriert sich die KVG im Rahmen der Fondsverwaltung auf eine verantwortungsbewusste Steuerung des Fondsvermögens und eine enge Begleitung der Entwicklung, um die Interessen der Anleger bestmöglich zu wahren. Vor diesem Hintergrund rechnen wir für 2024 nicht mit einer Erholung des NIW, sondern gehen von einer tendenziell rückläufigen Entwicklung aus.

Sonstige Angaben

Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages

Über die Bestellung der DF Deutsche Finance Investment GmbH (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 Abs. 2 Nr. 1 KAGB für den Investmentfonds, unter Beachtung der Investitionsstrategie des Verkaufsprospekts und des Gesellschaftsvertrages. 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 Investmentfonds und der DFI vereinbarten Verpflichtungen vollumfänglich nachkommt. Die Bestimmungen des § 36 KAGB bleiben unberührt.

¹ DWS, (Januar 2024) Infrastructure Strategic Outlook 2024.

² IMF World Economic Outlook Update, Global Economy Tenuous Resilience amid Persistent Uncertainty (25.07.2025, online abrufbar unter: <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2025/07/29/world-economic-outlook-update-july-2025>).

³ BayernLB Research, Perspektiven Ausgabe 08/2025 (18.09.2025, online abrufbar unter: https://www.bayernlb.de/internet/media/de/ir/downloads_1/bayernlb_research/multiasset_produkte/Welchen_Wert_hat_Unabhaengigkeit_perspektiven_20250918.pdf).

⁴ JLL, Global Real Estate Perspective (August 2025, online abrufbar unter: <https://www.jll.com/en-us/insights/market-perspectives/global>).

Die DFI übernimmt keine Gewährleistung dafür, dass die mit der Investitionsstrategie 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 und Transaktionskosten, am Ende der Laufzeit eine Liquidationsvergütung sowie unter bestimmten festgelegten Voraussetzungen eine Performance Fee.

Tätigkeiten der KVG

Die DFI ist auch für weitere Investmentvermögen der DEUTSCHE FINANCE GROUP mit der kollektiven Vermögensverwaltung beauftragt.

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

Rücknahmerechte

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

Bestehende Rücknahmevereinbarungen

In Folge von Auseinandersetzungen wurden zwei Anleger ausgeschlossen bzw. deren Beteiligung herabgesetzt. In Folge von Aufteilungen erhöhte sich die Anzahl der Beteiligungen gegenüber dem Vorjahreswert.

Bewertungsverfahren

Angaben zu den Bewertungsverfahren sind dem Anhang Kapitel II. „Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ und Kapitel IV. „Sonstige Angaben“ zu entnehmen.

Angaben zum Leverage

Per 31.12.2023 ergab sich ein Gesamtwert der Hebelfinanzierung von 1,55 nach der Brutto-Methode und 1,56 nach der Commitment-Methode. Eine Fremdfinanzierung der Investments in Vermögensgegenstände erfolgte im Berichtsjahr nicht. Der errechnete Hebel resultiert daher nur aus der Rechnungslegung (laufende Verbindlichkeiten und Rückstellungen) sowie aus den kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber der 100%igen Tochtergesellschaft AGP 2 Investments GmbH. Bei einer konsolidierten Betrachtung ergäbe sich ein Gesamtwert von 1,06 nach der Brutto-Methode und 1,06 nach der Commitment-Methode.

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

Die Beitrittsphase wurde im Geschäftsjahr 2011 abgeschlossen und deshalb ist die weitere Zeichnung von Anteilen des Investmentfonds ausgeschlossen. 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 Management GmbH
30.10.2025

Stefanie Watzl, Dr. Florian Delitz

BILANZEID

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

München, den 30.10.2025



Stefanie Watzl, Geschäftsführerin
DF Deutsche Finance Management GmbH



Dr. Florian Delitz, Geschäftsführer
DF Deutsche Finance Management GmbH

WICHTIGE HINWEISE

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

Bildquellen

Seite 1: AdobeStock_766773001 ©Fokke Baarssen
Seite 16: unsplash.com/de/fotos/foto-eines-hochhauses-aus-niedrigem-winkel-4B7BxtgYUKU ©Christian Wiediger

DEUTSCHE FINANCE GROUP
© DF Deutsche Finance Management GmbH

AGP ADVISOR GLOBAL PARTNERS FUND II GMBH & CO. KG

Hansastraße 29
81373 München

Telefon +49(0)89-64 95 63-150
Telefax +49(0)89-64 95 63-12

funds@deutsche-finance.de
www.deutsche-finance.de/investment