



DEUTSCHE FINANCE GROUP



23

AGP ADVISOR GLOBAL PARTNERS FUND IV
GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG

JAHRESBERICHT

31.12.2023

INHALT

Jahresbericht
AGP Advisor Global Partners Fund IV
GmbH & Co. geschlossene InvKG

3

Fondsstruktur und wesentliche Vertragspartner

4

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

8

Bilanz zum 31.12.2023

9

Gewinn- und Verlustrechnung 2023

10

Anhang 2023

16

Lagebericht 2023

27

Bilanzeid

FONDSSTRUKTUR UND WESENTLICHE VERTRAGSPARTNER

STAMMDATEN

Fondsname	AGP Advisor Global Partners Fund IV GmbH & Co. geschlossene InvKG
Investitions- und Anlagestrategie	Beteiligungen an institutionellen Investmentstrategien mit Anlageschwerpunkt Immobilien und Infrastruktur
Geschäftsführung	DF Deutsche Finance Managing GmbH (Komplementärin)
Fonds- und Berichtswährung	Euro
Berichtsstichtag	31.12.2023
Geschäftsjahr	01.01. – 31.12.
Laufzeit	bis 31.12.2025 + 3 Jahre optionale Verlängerung
Datum der Gründung	25.05.2012
Anzahl der Investoren¹	975
Steuerliche Einkunftsart	Gewerbliche Einkünfte
Sitz	Hansastraße 29, 81373 München ²
Handelsregister	Amtsgericht München, HRA 99135

KOMPLEMENTÄRIN

Name	DF Deutsche Finance Managing GmbH
Sitz	Hansastraße 29, 81373 München ²
Handelsregister	Amtsgericht München, HRB 180869
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	DF Deutsche Finance Trust II GmbH, München
Steuerberater	BANSBACH GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, München
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.

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die AGP Advisor Global Partners Fund IV GmbH & Co. geschlossene InvKG, München

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

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

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

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

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

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

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Hinweis zur Hervorhebung eines Sachverhalts

Wir verweisen auf die Ausführungen im 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 im geprüften Jahresabschluss der Beteiligung REPF zum 31. Dezember 2023 auf ein bestandsgefährdendes Risiko hingewiesen wird, welches sich im Falle einer nicht erfolgreichen Refinanzierung erhärten kann und für den AGP Fund IV wesentliche Bewertungsrisiken bedeuten würde. Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht sind diesbezüglich nicht modifiziert.

Sonstige Informationen

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

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

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

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

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

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

» anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der Geschäftsführung für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die Geschäftsführung ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist die Geschäftsführung verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist die Geschäftsführung 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 ist sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

» identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise,

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

- » erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen 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 Bestätigungsvermerk erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- » beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- » beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der AGP Advisor Global Partners Fund IV GmbH & Co. geschlossene InvKG, München, zum 31. Dezember 2023 geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätsmanagementstandards: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS 1 (09.2022)) angewendet. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

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

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

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

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand: Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

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

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

München, den 2. Oktober 2025

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Griesbeck
Wirtschaftsprüfer

gez. Josephs
Wirtschaftsprüferin

BILANZ ZUM 31.12.2023**AGP ADVISOR GLOBAL PARTNERS FUND IV GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG, MÜNCHEN**

INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN	EUR	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
A. AKTIVA			
1. Beteiligungen		13.084.019	12.979.075
2. Barmittel und Barmitteläquivalente			
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		504.602	284.705
3. Forderungen			
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	703.028		605.497
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	701		8.348
c) Andere Forderungen	302	704.031	252
4. Sonstige Vermögensgegenstände		48.259	16.852
Summe Aktiva		14.340.911	13.894.729
	EUR	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
B. PASSIVA			
1. Rückstellungen		86.031	81.346
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Aus anderen Lieferungen und Leistungen		18.006	47.506
3. Eigenkapital			
a) Kapitalanteile der Kommanditisten	13.112.976		13.076.459
aa) Nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	-256.880		-1.043.986
b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	1.380.778	14.236.874	1.733.403
Summe Passiva		14.340.911	13.894.729

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2023 BIS 31.12.2023

AGP ADVISOR GLOBAL PARTNERS FUND IV GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG, MÜNCHEN

	GESCHÄFTSJAHR EUR	VORJAHR EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	312.642	722.502
b) Sonstige betriebliche Erträge	5.169	227.207
Summe der Erträge	317.811	949.709
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	179.680	180.960
b) Verwahrstellenvergütung	10.710	10.710
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	74.043	72.831
d) Sonstige Aufwendungen	17.998	51.773
Summe der Aufwendungen	282.431	316.274
3. Ordentlicher Nettoertrag	35.380	633.435
4. Veräußerungsgeschäfte		
a) Realisierte Gewinne	1.137	12.366
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	1.137	12.366
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	36.517	645.801
6. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	465.092	903.789
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	817.717	885.724
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-352.108	18.065
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	-316.108	663.866
II. Verwendungsrechnung		
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	36.517	645.801
2. Gutschrift auf Kapitalkonten	-36.517	-645.801
3. Ergebnis nach Verwendungsrechnung	0	0

ANHANG 2023

AGP ADVISOR GLOBAL PARTNERS FUND IV GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG, MÜNCHEN

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der AGP Advisor Global Partners Fund IV GmbH & Co. geschlossene InvKG, München, HRA 99135, Amtsgericht München, wurde gemäß den Vorschriften der Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung – KARBV) und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Vorschriften der §§ 135 Abs. 3 und Abs. 4 KAGB i. V. m. den §§ 21, 22 KARBV. Der Anhang wurde gemäß § 158 i. V. m. § 135 Abs. 5 KAGB und § 25 KARBV erstellt. Von den größenabhängigen Erleichterungen wurde Gebrauch gemacht.

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

Die AGP Advisor Global Partners Fund IV GmbH & Co. geschlossene InvKG (nachfolgend auch AGP Fund IV oder Investment-

fonds) wurde am 25.05.2012 gegründet. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

II. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr ist unter Beachtung der generellen Ansatz- und Bewertungsvorschriften der §§ 246 bis 256 a HGB sowie der aufgrund des § 264 a Abs. 1 HGB für den Investmentfonds anzuwendenden speziellen Vorschriften des HGB aufgestellt. Zusätzlich wurden die Vorschriften der §§ 261 bis 272 KAGB und der §§ 20 bis 25 KARBV beachtet.

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

Währungskurse

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

Die Beteiligungen wurden mit den Anschaffungskosten zzgl. Nebenkosten aktiviert. Zum Bilanzstichtag erfolgt eine interne Bewertung zum Verkehrswert gemäß § 168 i. V. m. § 271 KAGB. Der Verkehrswert ermittelt sich aus dem Nettoinventarwert (NIW) auf Grundlage des von der Investmentstrategie vorliegenden aktuellsten Berichtes zzgl. ggf. der Fortschreibung aller getätigten Zahlungen bis zum Bilanzstichtag, werterhellender Tatsachen, die vom Management der Investmentstrategie mitgeteilt worden sind, und ggf.

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

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

Guthaben bei Kreditinstituten wurden zum Nominalwert angesetzt.

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

Verbindlichkeiten sind zum Rückzahlungsbetrag angesetzt.

III. Angaben zur Bilanz

Investmentanlagevermögen

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

NAME	RECHTSFORM/ SITZ	GESELLSCHAFTS- KAPITAL IN TEUR	HÖHE DER BETEILIGUNG	ZEITPUNKT DES ERWERBS ¹	VERKEHRSWERT IN TEUR
AGP 4 INVESTITIONS GMBH	GmbH, Deutschland	3.506	100,00 %	02.12.2013	5.526

¹ Datum der Kapitalzusage bzw. Unterzeichnung des Vertrages.

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	VERKEHRSWERT IN TEUR
KCP III ³	L.P., Jersey (Kanalinseln)	3.590	11,98 %	18.07.2014	434
RAIFAM I	S.C.S., Luxemburg	28.216	7,78 %	18.05.2018	2.196
DEVA II	SCSp, Luxemburg	66.002	1,71 %	10.12.2020	1.131
RAIF SI ³	S.C.S., Luxemburg	61.231	14,68 % ⁴	29.02.2020	5.883
REPF	S.C.S., Luxemburg	28.669	3,87 % ⁵	27.07.2021	1.026
GIREO	S.C.S., Luxemburg	57.139	1,48 %	28.11.2022	847
MAFI	LP, USA	29.712	7,94 %	03.06.2022	2.359

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Höhe der Forderungen an Beteiligungsgesellschaften mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr betragen 703 TEUR (Vorjahr 606 TEUR).

Andere Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben ebenfalls eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Eigenkapital

Die Komplementärin ist am Kapital des Investmentfonds nicht beteiligt und leistet keine Einlage. 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. 17.165 TEUR (Vorjahr 17.165 TEUR). Davon sind zum Stichtag 257 TEUR (Vorjahr 1.044 TEUR) nicht eingefordert. Das (Netto) Eigenkapital von 16.908 TEUR (Vorjahr 16.121 TEUR) entspricht der saldierten Darstellung aus den Einlagenverpflichtungen sowie den ausstehenden – nicht eingeforderten – Einlagen und spiegelt das tatsächlich eingeforderte Eigenkapital wider. Bei den ausstehenden – nicht eingeforderten – Einlagen handelt es sich wirtschaftlich betrachtet nicht um eingeforderte Einlagen, obwohl im Beitrittsschein die Zahlungszeitpunkte bereits festgelegt

sind. Die Forderungen auf die geleisteten Einlagen konkretisieren sich erst mit dem Fälligkeitstermin der Ratenzahlung. Eine andere Darstellung – der unsaldierte Ausweis des Eigenkapitals und die Bilanzierung einer diskontierten Forderung für eingeforderte ausstehende Einlagen – würde kein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermitteln. Als eingeforderte ausstehende Einlagen werden nur Ratenrückstände mit Fälligkeit bis zum Bilanzstichtag auf der Aktivseite der Bilanz erfasst. Die Gewinnverteilung bemisst sich im Geschäftsjahr 2023 nach den tatsächlich geleisteten Einlagen zum Bilanzstichtag.

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

	GESCHÄFTSJAHR EUR	VORJAHR EUR
I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres	13.765.877	12.214.638
1. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten/laufenden Raten	787.105	887.373
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	36.517	645.801
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	–352.625	18.065
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	14.236.874	13.765.877

² Datum der Kapitalzusage bzw. Unterzeichnung des Vertrages.

³ Beteiligung mittelbar über AGP 4 Investments GmbH gehalten.

⁴ Der AGP Fund IV ist ausschließlich an der Anteilsklasse C1 zu 14,68 % beteiligt. Der angegebene Verkehrswert entspricht somit anteilig dem Gesellschaftskapital, das auf die Anteilsklasse C1 entfällt.

⁵ Der AGP Fund IV ist ausschließlich an der Anteilsklasse A1 zu 3,87 % beteiligt. Der angegebene Verkehrswert entspricht somit anteilig dem Gesellschaftskapital, das auf die Anteilsklasse A1 entfällt.

ANHANG 2023

Darstellung der Kapitalkonten (gemäß § 6 Gesellschaftsvertrag)

Entsprechend der Regelung in § 6 des Gesellschaftsvertrages lassen sich die Kapitalkonten der Kommanditisten sowie der Komplementärin wie folgt darstellen (in Klammern Angabe der Vorjahreswerte):

KAPITALKONTEN	BESCHREIBUNG	KOMMANDITISTEN EUR	KOMPLEMENTÄRIN EUR
Kapitalkonto I	Tatsächlich geleistete Pflichteinlage	16.907.506 (16.112.755)	0 (0)
Kapitalkonto I a	Gezeichnete Einlage	17.165.087 (17.165.087)	0 (0)
Kapitalkonto I b	Ausstehende Einlage (nicht eingefordert)	-256.880 (-1.043.985)	0 (0)
Kapitalkonto I c ¹	Ausstehende Einlage (eingefordert)	-701 (-8.348)	0 (0)
Verrechnungskonto ¹	Sonstiger Zahlungsverkehr	-301 (-252)	0 (0)
Verlustverrechnungskonto	Verlustanteile	-4.052.111 (-4.088.629)	0 (0)
Neubewertungskonto	Nicht realisierte Ergebnisanteile	1.380.778 (1.733.403)	0 (0)

Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten haben (wie im Vorjahr) eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Rückstellungen

Die Rückstellungen i. H. v. 86 TEUR (Vorjahr 81 TEUR) bestehen im Wesentlichen aus der Rückstellung für Steuerberatung, Buchführung, Jahresabschluss und Prüfung i. H. v. 79 TEUR (Vorjahr 74 TEUR).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Gegenüber den gezeichneten Investmentstrategien bestehen Einzahlungsverpflichtungen bezüglich der Direktbeteiligungen des Investmentfonds i. H. v. 2.079 TEUR² (Vorjahr 2.042 TEUR).

IV. Erläuterungen zur GuV

In den sonstigen betrieblichen Erträgen i. H. v. 5 TEUR (Vorjahr 227 TEUR) sind realisierte Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen i. H. v. 2 TEUR (Vorjahr 0 TEUR), Erträge aus der Währungsumrechnung i. H. v. 0 TEUR (Vorjahr 223 TEUR) sowie Erstattungsansprüche gegen die KVG im Zusammenhang mit umsatzsteuerbefreiten Leistungen i. H. v. 3 TEUR (Vorjahr 4 TEUR) enthalten. Die Aufwendungen i. H. v. 282 TEUR (Vorjahr 316 TEUR) enthalten Aufwendungen für die allgemeine Verwaltung des Fonds i. H. v. 180 TEUR (Vorjahr 181 TEUR) und für die Ver-

wahrstellenvergütung i. H. v. 11 TEUR (Vorjahr 11 TEUR). Aufwendungen für Abschluss- und Prüfungskosten sind i. H. v. 74 TEUR angefallen. Die sonstigen Aufwendungen i. H. v. 18 TEUR (Vorjahr 52 TEUR) sind unter anderem für allgemeine Verwaltung, Druck- und Portokosten sowie realisierte Aufwendungen aus der Währungsumrechnung angefallen.

Die sogenannte Zeitwertänderung bzw. das unrealisierte Ergebnis, das in der GuV gemäß KARBV darzustellen ist, enthält Erträge aus der Neubewertung von Investmentstrategien i. H. v. 465 TEUR (Vorjahr 904 TEUR) sowie Aufwendungen aus der Neubewertung von Investmentstrategien i. H. v. 818 TEUR (Vorjahr 886 TEUR).

Gesamtkostenquote

Die Berechnung der Gesamtkostenquote erfolgt nach regulatorischen Vorgaben und bezieht sich dabei auf den zum Stichtag ermittelten durchschnittlichen NIW. Demnach beträgt die Gesamtkostenquote ohne Initialkosten und Transaktionskosten, bei einem durchschnittlichen NIW von 14.001 TEUR (Vorjahr 12.990 TEUR), rund 2,0 % (Vorjahr 2,3 %). Die Anwendung dieser Berechnungsmethode führt insbesondere bei Ansparfonds zu einer mit anderen Fonds schwer vergleichbaren Gesamtkostenquote. Zum Vergleich beträgt die auf Basis der gezeichneten Pflicht-

einlagen i. H. v. 17.165 TEUR (Vorjahr 17.165 TEUR) berechnete Gesamtkostenquote 1,6 % (Vorjahr 1,7 %).

Pauschalgebühren

Es wurden keine Pauschalgebühren im Geschäftsjahr gezahlt.

Transaktionskosten

Die Transaktionskosten beliefen sich auf 1 TEUR (Vorjahr 29 TEUR) an die KVG sowie 0 TEUR (Vorjahr 2 TEUR) an Dritte.

Verwahrstelle

Die Vergütung für die Verwahrstellenfunktion im Geschäftsjahr betrug 11 TEUR (Vorjahr 11 TEUR).

Vergütung an die KVG

Die laufende Vergütung an die KVG betrug im Geschäftsjahr 142 TEUR (Vorjahr 142 TEUR). Eine zusätzliche Vergütung oder performancaabhängige Vergütung wurde nicht bezahlt.

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

Ausgabeaufschlag

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

¹ Diese Konten werden aktivisch je nach Saldo ausgewiesen.

² Der Betrag beinhaltet übernommene Haftungsverhältnisse im Rahmen einer Liquiditätsgarantie i. H. v. 823 TEUR (Vorjahr 316 TEUR) an die AGP 4 Investitions GmbH. Die Inanspruchnahme des Investmentfonds aus dieser Zusage erfolgt gemäß den Kapitalabrufen der Investmentstrategien, an denen die AGP 4 Investitions GmbH beteiligt ist.

V. Sonstige Angaben

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023

	EUR	ANTEIL AM FONDS- VERMÖGEN IN %
A. Vermögensgegenstände		
I. Beteiligungen	13.084.019	91,9
II. Liquiditätsanlagen		
Bankguthaben	504.602	3,5
III. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	752.290	5,3
Summe Vermögensgegenstände	14.340.911	100,7
B. Schulden		
I. Rückstellungen	86.031	–0,6
II. Verbindlichkeiten	18.006	–0,1
Summe Schulden	104.037	–0,7
C. Fondsvermögen	14.236.874	100,0

Mehrjahresübersicht – Entwicklung des Wertes des Eigenkapitals

Die Mehrjahresübersicht fasst die Vermögensgegenstände und Schulden des AGP Fund IV und der 100%igen Tochtergesellschaft, der AGP 4 Investitions GmbH, zum jeweiligen Berichtstag zusammen. Zusätzlich enthält die Übersicht in der „Davon“ Spalte den Beitrag der AGP 4 Investitions GmbH zum Gesamtwert der Vermögensgegenstände und Schulden.

EUR	2023	DAVON INVESTITIONS GMBH	2022	DAVON INVESTITIONS GMBH	2021	DAVON INVESTITIONS GMBH	2020	DAVON INVESTITIONS GMBH
Zielinvestitionen	13.875.350	6.317.712	13.870.099	6.569.256	11.593.407	6.237.502	8.791.316	4.640.181
Liquidität	1.063.560	558.958	312.355	27.650	940.301	26.521	994.810	45.226
Weitere Vermö- gensgegenstände	762.790	10.500	650.308	19.358	596.640	0	9.651	0
Sonstige Verbindlichkeiten & Rückstellungen	–1.464.826	–1.360.789	–1.066.885	–938.033	–915.711	–784.599	–170.278	–641.771
Wert des Eigenkapitals	14.236.874	5.526.381	13.765.877	5.678.232	12.214.638	5.479.425	9.625.499	4.043.636

Anteilwertermittlung

EUR	31.12.2023	31.12.2022
Wert des Eigenkapitals	14.236.874	13.765.877
Abzgl. eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	701	8.348
a) Wert des Eigenkapitals für die Anteilwertermittlung	14.236.173	13.757.531
b) Anzahl Anteile im Umlauf (Stand Kapitalkonto I)	16.907.506	16.112.755
Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil ³	0,84	0,85
Zzgl. Steuern ⁴	0,04	0,02
Summe	0,88	0,87

³ 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.

⁴ Bis 31.12.2023 betragen die gezahlten und zurückgestellten tatsächlichen und latenten Steuern (inkl. AGP 4 Investitions GmbH) 615 TEUR (Vorjahr 272 TEUR).

ANHANG 2023

Gesamtvergütung der Mitarbeiter und der Risk-Taker

Die Vergütungspolitik der KVG ist darauf ausgerichtet, Interessenkonflikte sowie falsche Anreize, insbesondere für Mitarbeiter, die über das Eingehen von Risiken entscheiden, zu vermeiden. Der Schwerpunkt der Vergütungspolitik liegt daher auf Zahlung von marktgerechten Fixgehältern. Gegebenenfalls werden zusätzlich feste Sonderzahlungen in Form von Weihnachts- oder Urlaubsgeld gezahlt. Die KVG hat eine Vergütungsrichtlinie implementiert, in der Regelungen getroffen sind, unter denen variable Vergütungen vereinbart werden können und dennoch keine zusätzlichen Anreize für das Eingehen unerwünschter Risiken geschaffen oder Interessenkonflikte gefördert werden.

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

Wesentliche im Geschäftsjahr erfolgte Veränderungen des Verkaufsprospekts

Im Geschäftsjahr erfolgte keine Änderung des Verkaufsprospekts.

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

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

Komplementärin

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die DF Deutsche Finance Managing GmbH, München (eingetragen beim Amtsgericht München, HRB 180869, 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 Managing GmbH, Herrn Christoph Falk als Leiter Risikomanagement, Frau Stefanie Watzl als Leiterin Portfoliomanagement und Herrn Dr. Florian Delitz als Leiter Fondsadministration.

Zusammenfassung nach § 25 Abs. 5 KARBV

Zusammenfassende Angaben¹ zu den bereits getätigten Direktinvestments der institutionellen Investmentstrategien.

	EIN- HEITEN	ANZAHL / FLÄCHE
Büroflächen	qm	412.078
Einzelhandelsflächen	qm	245.213
Entwicklungsflächen (Wohnen)	qm	274.461
Gewerbeflächen	qm	97.887
Entwicklungsflächen (Gewerbe)	qm	1.576.847
Lab Office Flächen	qm	41.619
Logistikflächen	qm	239.453
Wohnungen	Anzahl	18.537
Wohnungen in Studentenwohnheimen	Anzahl	682
Wohnungen in Seniorenwohnheimen	Anzahl	601
Betten in Pflegeeinrichtungen	Anzahl	5.214
Hotelzimmer	Anzahl	1.382
Parkhäuser	Anzahl	4
Parkplätze	Anzahl	7.333
Pflegeeinrichtungen	Anzahl	93
Sport- und Freizeitanlagen	Anzahl	1
Tankstellen	Anzahl	439

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

Nachtragsbericht

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

Bei den Beteiligungen RAIFAM I, RAIF SI, REPF und GIREO, Luxemburger Spezial-AIFs, die sich an verschiedenen Investitionen beteiligt haben, 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.

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

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

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

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

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

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

München, den 02.10.2025



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



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



LAGEBERICHT 2023

AGP FUND IV IM ÜBERBLICK

Die AGP Advisor Global Partners Fund IV GmbH & Co. geschlossene InvKG (kurz: AGP Fund IV oder Investmentfonds) ist eine geschlossene extern verwaltete Investmentkommanditgesellschaft nach KAGB mit Sitz in München.

Der Investmentfonds wurde am 25.05.2012 gegründet und firmierte bis 24.08.2014 als AGP Advisor Global Partners Fund IV GmbH & Co. KG, danach wurde die Firmenbezeichnung auf AGP Advisor Global Partners Fund IV GmbH & Co. geschlossene InvKG geändert.

Am 30.06.2014 wurde die Beitrittsphase mit einem Zeichnungsvolumen von über 17,4 Mio. EUR und 975 Anlegern abgeschlossen.

Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil beträgt im Geschäftsjahr 0,84 EUR bei 16.907.506 Anteilen. Unter Berücksichtigung der bezahlten und zurückgestellten Steuern i. H. v. 4 % beträgt die Leistungsentwicklung am Geschäftsjahresende 0,88 EUR pro Anteil und hat sich gegenüber dem Vorjahr von 0,87 EUR nahezu nicht verändert.

Hintergrund der Entwicklung sind insbesondere 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.

KENNZAHLEN AGP FUND IV

	BASIS	STAND 31.12.2023	STAND 31.12.2022
Gezeichnetes Kapital (Eigenkapital ohne Agio)	EUR	17.165.087	17.165.087
Eingezahltes Kapital (ohne Agio)	EUR	16.907.506	16.112.755
Auszahlungen an Anleger (kumuliert)	EUR	0	0
Gesellschaftskapital der Kommanditisten netto nach KARBV	EUR	14.236.874	13.765.877
Gezeichnete Investmentstrategien	Anzahl	7	7
Gezeichnetes Kapital bei den Investmentstrategien ¹	EUR	14.147.964	14.200.094
Offene Kapitalzusagen bei den Investmentstrategien ¹	EUR	2.079.435	2.042.687

TÄTIGKEITSBERICHT²

Anlageziele sowie

Anlagepolitik/Anlagebedingungen

Der Investmentfonds investiert global und parallel zu finanzstarken institutionellen Investoren. Der Portfolioaufbau erfolgt nach den Maßgaben der Anlagebedingungen, die am 07.08.2014 durch die BaFin genehmigt wurden.

Die Zielinvestitionen sind unmittelbar oder mittelbar eingegangene Beteiligungen an börsenunabhängigen institutionellen Investmentstrategien der Anlageklasse Immobilien und Infrastruktur – dazu zählen auch immobilienähnliche / infrastrukturähnliche Anlagen und Private Equity Real Estate bzw. Private Equity Infrastruktur.

Der Investmentfonds investiert über drei Investitionsphasen. Für die jeweiligen Investitionsphasen sind Allokationsvorgaben für den Portfolioaufbau festgelegt. Nach einem

planmäßigen Portfolioaufbau entspricht das Portfolio am Ende einer Investitionsphase der vorgegebenen Allokation. Abweichungen von den Allokationsvorgaben sind unter den in den Anlagebedingungen beschriebenen Voraussetzungen möglich. Bis zum Ablauf der letzten Investitionsphase soll ein Portfolio mit einer Gewichtung von 65 – 85 % Immobilien und 15 – 35 % Infrastruktur aufgebaut werden.

Der regionale Schwerpunkt der von den Investmentstrategien gehaltenen Investments soll mit mind. 50 % in Europa und mit jeweils mind. 10 % in der Region Asien/Pazifik und in Nord- und Südamerika liegen. Rückflüsse aus den Investmentstrategien während der Fondslaufzeit werden nach aktuellen Marktgegebenheiten reinvestiert.

Portfoliostruktur

Zum Berichtsstichtag hat der Investmentfonds Kapitalzusagen gegenüber sieben institutio-

nellen Investmentstrategien i. H. v. insgesamt 14,2 Mio. EUR abgegeben, von denen 12,1 Mio. EUR bereits abgerufen wurden. Offene Kapitalzusagen bestanden zum Berichtsstichtag i. H. v. 2,1 Mio. EUR. Die gezeichneten institutionellen Investmentstrategien waren zum 31.12.2023 mittelbar an insgesamt 657 Immobilien- und Infrastrukturdirektinvestments in 19 Ländern beteiligt.

Die regionale Allokation verteilt sich zum Berichtsstichtag auf die Regionen Nord- und Lateinamerika, Europa sowie Asien/Pazifik. Eine weitere Diversifikation wird durch die Streuung auf unterschiedliche Sektoren, Nutzungsarten, Nutzer und Währungen sichergestellt. Der Investmentfonds hat zum Berichtsstichtag keine Fremdfinanzierung aufgenommen.

¹ Umgerechnet mit den jeweiligen Jahresendkursen.

² Alle Angaben in diesem Abschnitt berücksichtigen auch die institutionellen Investmentstrategien und die Liquidität der AGP 4 Investments GmbH.

Wesentliche Portfolioveränderungen

Der Investmentfonds hat im Berichtszeitraum keine neuen institutionellen Investmentstrategien gezeichnet.

Informationen zu Märkten und Investitionen wesentlicher Beteiligungen

Überblick

Der AGP Fund IV hat sich unmittelbar bzw. mittelbar an institutionellen Investmentstrategien beteiligt.³ Im Folgenden werden Märkte und Investitionen wesentlicher institutioneller Investmentstrategien beschrieben, in welchen der Investmentfonds mittelbar investiert ist; die dazugehörigen Direktinvestments sind in der Gesamtübersicht auf S. 21 dieses Berichts dargestellt. Nach einer Zusammenfassung des jeweiligen Marktes folgt eine Beschreibung der jeweiligen Investition.

Nach dem Rekordjahr 2019 begannen für den globalen Immobilienmarkt fünf außergewöhnlich herausfordernde Jahre. Der Ausbruch der COVID-19-Pandemie im Frühjahr 2020 markierte einen tiefgreifenden Einschnitt in die Weltwirtschaft. Plötzliche Lockdowns, Grenzsicherungen und Produktionsstopps führten zur schwersten globalen Rezession seit der Großen Depression, der weltweiten Wirtschaftskrise der 1930er-Jahre mit 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 2025 die aggressive Handelspolitik der Trump-Administration. Im Zuge eines neu entfachten Zollkonflikts wurden weitreichende Importzölle von bis zu 50 % auf Waren aus China, Mexiko und Kanada verhängt. Diese protektionistischen, also 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 Immobilien- und Infrastruktursektor durchgeschlagen. Über nahezu alle Segmente hinweg kam es zu verlängerten Haltephasen von Projekten, da sich der Transaktionsmarkt infolge der abwartenden Haltung vieler Marktteilnehmer spürbar verlangsamte. Die verlängerte Projektlaufzeit führte nicht nur zu steigenden Gesamtkosten, sondern auch zu höheren Finanzierungslasten in einer Phase deutlich gestiegener Zinsen. Für Investoren wie den AGP Fund IV hatte dies zur Folge, dass Rückflüsse aus den Projekten verzögert und in geringerem Umfang als ursprünglich geplant eintrafen, während gleichzeitig der Kapitalbedarf portfolioübergreifend anstieg. Auch wenn erste Erholungstendenzen am Markt erkennbar sind, lassen sich die außergewöhnlichen Belastungen der letzten fünf Jahre nicht kurz- oder mittelfristig kompensieren. Die ursprünglich angestrebten Renditen sind daher nur eingeschränkt realisierbar.

Portfolio von Tankstellen

Der AGP Fund IV hat sich Ende 2017 indirekt an einem Portfolio von Tankstellen mit angeschlossenem Supermarkt (Convenience Store) im mittleren Westen der USA beteiligt. Investitionen in dieses Kombinationsprodukt haben sich in einem volatilen makroökonomischen Umfeld, geprägt durch geopolitische Spannungen und unsicheren Aussichten für die Verbraucherausgaben, als äußerst widerstandsfähig erwiesen. Kraftstoffmargen allge-

mein konnten im Vergleich zum Vorjahr mit der Erwartung gesteigert werden, dass kurz- bis mittelfristig höhere Gewinnmargen bei Kraftstoffverkäufen aufgrund sinkender Ölpreise realisiert werden. Sinkende Rohölpreise wirken sich positiv auf die Gewinnmargen von Tankstellenbetreibern aus, da Preisänderungen an der Zapfsäule mit Verzögerung an Endkunden weitergegeben werden. Auch bei den In-Store Verkäufen konnten 82 % der Betreiber ein Umsatzwachstum gegenüber dem Vorjahr verzeichnen. Zudem erwarten 80 % der Betreiber, dass sich dieses Wachstums auch im Jahr 2025 fortsetzen wird.⁴

Bei der institutionellen Investmentstrategie liegt der Fokus auf dem Ankauf unterbewerteter Tankstellen mit angrenzenden Supermärkten, welche durch Neupositionierung, Rebranding und individueller Sanierung in das bestehende Portfolio integriert werden sollen. Durch die Vielzahl an Objekten unter einem zentralen Management und dessen bestehender Verwaltungsinfrastruktur sollen so Skaleneffekte realisiert und die Effizienz der einzelnen Shops erhöht werden. Das Portfolio besteht zum 31.03.2025 aus insgesamt 443 Shops verteilt über die Bundesstaaten Texas, New Mexico, Iowa, South Dakota, Kansas, Missouri, Oklahoma, Wyoming und Nebraska. Dabei zeigt das Kombinationsprodukt aus Tankstelle und Laden des täglichen Bedarfs eine hohe Nachfrage in den eher dünnbesiedelten Objektstandorten. So wurde allein im ersten Quartal 2025 ein EBITDA⁵ von rd. 27,8 Mio. USD erwirtschaftet, basierend auf einem Einzelhandelsumsatz von rd. 195,1 Mio. USD und einem Umsatz aus dem Verkauf von Kraftstoff von rd. 400,2 Mio. USD. Das Portfolio ist mittlerweile zu einem der größten Ketten von Convenience Stores in den USA herangewachsen und soll, als Gesamtprodukt veräußert werden. Hierbei wird vorrangig ein möglicher Börsengang oder eine M&A-Transaktion mit einem strategischen Marktteilnehmer als Ausstiegsmöglichkeit analysiert. Das Transaktionsvolumen ist in diesem Sektor allerdings im Jahresvergleich um rd. 36 % zurückgegangen. Die allgemeine Unsicherheit auf dem M&A Markt ist im Wesent-

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

⁴ Capstone Partners, Convenience Store & Fuel Distribution Sector Update – Juni 2025, S. 5-6 (30.06.2025, online abrufbar unter: https://www.capstonepartners.com/wp-content/uploads/2025/06/Capstone-Partners_Convenience-Store-Fuel-Distribution_MA-Coverage-Report_June-2025.pdf).

⁵ Maßgebliche Kennzahl für das operative Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen.

LAGEBERICHT 2023

lichen auf die Zollpolitik der US-Regierung zurückzuführen.¹ Ein genauer Zeitpunkt für einen Portfolioverkauf kann daher aktuell nicht konkretisiert werden.

Portfolio von paneuropäischen Projektentwicklungen

Darüber hinaus hat sich der AGP Fund IV an einer institutionellen Investmentstrategie beteiligt, deren verbliebenes Portfolio Projektentwicklungen für Büro-, Hotel- und Einzelhandelsimmobilien im Vereinigten Königreich umfasst. Auch diese Anlageregion hatte zuletzt mit gestiegener Inflation und daraus folgend mit einem hohen Zinsniveau zu kämpfen. Trotz eines leichten Inflationsanstiegs auf rund 3,5 % im Jahr 2025, bedingt durch gestiegene Gaspreise, senkte die Bank of England im ersten Halbjahr den Leitzins schrittweise; weitere Senkungen werden erwartet. Dieses Signal verhalf dem Einzelhandel zu einem verhaltenen Umsatzwachstum von 1,6 % im ersten Halbjahr. Globale wirtschaftliche Unsicherheiten, insbesondere die Zollstreitigkeiten mit den USA, belasten jedoch die Erwartungen an das allgemeine Wirtschaftswachstum. Für die Jahre 2025 und 2026 wird lediglich ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 1,3 % prognostiziert. Das Investitionsvolumen in Immobilien lag im Zeitraum Januar bis Juni 2025 aufgrund der abwartenden Haltung der Investoren unter dem Niveau des Vorjahres. Für das zweite Halbjahr wird jedoch, unter anderem infolge erwarteter Zinssenkungen, ein Anstieg prognostiziert. Der Immobilienmarkt im Vereinigten Königreich präsentiert sich weiterhin attraktiv: Mit einer Gesamtrendite von 4,2 % in der ersten Jahreshälfte zeichnet sich eine Jahresrendite von über 8 % ab, die das Vorjahresniveau von 7,7 % übertreffen könnte.²

Die hier dargelegte institutionelle Investmentstrategie hatte bei Zeichnung durch den AGP Fund IV den Aufbau eines breit diversifizierten Portfolios von Eigen- und selektiv Fremdkapitalinvestments in bestehende Immobilienprojekte

in West- und Nordeuropa zum Ziel. Die Besonderheit dieser Investmentstrategie liegt in den eher geringen Investitionshöhen von rd. 1 – 10 Mio. GBP als Joint Venture mit ausgewählten lokalen Partnern, die i. d. R. keinen Zugang zu institutionellem Kapital haben und sich stets selbst mit substanziellen Eigenkapitalanteilen in die Projekte einbringen, um die Interessengleichheit zu gewährleisten. Die Wertsteigerung soll durch gezielte Asset-Management-Maßnahmen erreicht werden, darunter Renovierungen und Sanierungen, Neuvermietungen, Nutzungsänderungen, Nachverdichtungen sowie die Aggregation von Portfolios. Unter dieser Investmentstrategie wurden insgesamt 25 Transaktionen im Vereinigten Königreich, Deutschland, Frankreich, Norwegen und Schweden zusammen mit 21 lokalen Partnern durchgeführt. Zum 30. 06 2025 befinden sich noch fünf Projekte im Vereinigten Königreich im Bestand, verteilt auf die Sektoren Hotel (rd. 52 %), Büro (rd. 33 %) und Einzelhandel (rd. 14 %). Derzeit wird am Ausstieg der noch verbliebenen Projekte gearbeitet, was voraussichtlich bis Ende 2026 abgeschlossen sein sollte.

Portfolio von Seniorenwohnheimen und Pflegeeinrichtungen

Eine weitere indirekte Investmentstrategie des AGP Fund IV investiert vorwiegend in Mezzanine- und Zwischenfinanzierungen, sowie in begrenztem Umfang in bevorzugte Eigenkapitalfinanzierungen (sog. Preferred Equity) an kleinen und mittelständischen Unternehmen der Senioren- und Pflegebranche in den USA für deren Expansion bzw. Repositionierung, sowie für Akquisitionen, Refinanzierungen, Neubau oder Renovierungen von Seniorenresidenzen. Die Fundmentaldaten des US-Seniorenimmobilienmarktes sind hierbei äußerst robust. Die stabilisierte Belegungsquote steigt im 17. Quartal in Folge auf nunmehr 89 % auf ein Niveau, das seit 2017 nicht mehr erreicht wurde.³ So gehört der Sektor Seniorenwohnheime zu den drei größten alternativen Sektoren in Bezug auf das Investitionsvolumen

aufgrund besserer Wachstumsaussichten im Vergleich zu anderen Assetklassen.⁴ Während der begrenzte Zugang zu Baudarlehen sowie hohe Baukosten die Neubautätigkeit einschränken, bietet der demographische Wandel in den USA Chancen für die weitere Entwicklung von Seniorenwohnungen.^{5,6} Es wird erwartet, dass die Zahl der über 80-Jährigen in den USA im nächsten Jahrzehnt um rd. 36 % von 14 Mio. auf 19 Mio. ansteigen wird. Dies unterstreicht den enormen Bedarf an zusätzlichen Seniorenwohnungen und Pflegeeinrichtungen.⁷ Der eingeschränkte Zugang zu Bankdarlehen sowie anstehende Kreditfälligkeiten bieten dabei zusätzlich Chancen für Kreditfonds. So laufen 24 % der seitens US-Banken gewährten Hypothekenkrediten in den kommenden acht Jahren aus, wovon allein 42 % bis 2027 fällig werden.⁸

Das Investment des AGP Fund IV zeichnet sich hierbei besonders durch die langjährige Erfahrung der Gründer und des Senior Managements im Gesundheitssektor aus, die neben der finanziellen Unterstützung auch fachliche Beratung im Management der Senioren- und Pflegeeinrichtungen leisten können. Seit Auflegung des Fonds wurden bis 31.03.2025 über 510,7 Mio. USD in 78 Finanzierungen getätigt, rd. 64 % hiervon entfielen auf Reinvestitionen zurückerhaltener Investments, sodass das Kapital mehrfach zum Einsatz kam und sich dies positiv auf die Gesamtperformance auswirkte. Zum Ende des ersten Quartals 2025 bestehen noch 24 Investments über rd. 211,6 Mio. USD, welche voraussichtlich innerhalb der darauffolgenden 12 Monate zurückgeführt werden sollten.

Portfolio von Mietwohnungen in Spanien

Eine weitere institutionelle Investmentstrategie beinhaltet ein Portfolio von bezahlbaren Mietwohnungen in ausgewählten Großstädten in Spanien. Obwohl der spanische Wohnungsmarkt durch eine historische Eigentumsquote von 80 % gekennzeichnet war, haben steigende Preise sowie erhöhte Eigenkapitalanforde-

¹ Capstone Partners, Convenience Store & Fuel Distribution Sector Update – Juni 2025, S. 7.

² CBRE, 2025 UK Real Estate Market Outlook Mid-Year Review, S. 7 (05.08.2025, online abrufbar unter: <https://mediaassets.cbre.com/-/media/project/cbre/shared-site/insights/books/uk-mid-year-market-outlook-2025/uk-real-estate-market-outlook-mid-year-review-2025-report.pdf>).

³ Cushman & Wakefield, Market Trends & Investor Survey – Senior Living and Care – H1.2025, S. 5 (10.06.2025, online abrufbar unter: <https://sch.cushmanwakefield.com/api/public/content/278313401e33401a89e57e2a3a935bcb?v=b20d1b62>).

⁴ JLL, Seniors Housing and Care – Investor Survey and Trends Outlook – Frühjahr 2025, S. 9 (online abrufbar unter: <https://www.jll.com/en-us/insights/market-perspectives/seniors-housing-care-investor-survey-and-trend-outlook>).

⁵ 22.01.2025, online abrufbar unter: <https://seniorhousingnews.com/2025/01/22/lending-still-a-big-barrier-for-senior-living-development-growth-in-2025/>.

⁶ JLL, Seniors Housing and Care – Investor Survey and Trends Outlook – Frühjahr 2025, S. 13.

⁷ JLL, Seniors Housing and Care – Investor Survey and Trends Outlook – Frühjahr 2025, S. 14.

⁸ Newmark, United States Multifamily Capital Markets Report – Q1.2025, S. 36 (13.05.2025, online abrufbar unter: <https://www.nmrk.com/storage-nmrk/uploads/documents/Newmark-1Q25-US-Multifamily-Capital-Markets-Report-External.pdf>).

rungen dazu geführt, dass die Nachfrage nach Mietwohnungen in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen ist. Allein im ersten Quartal 2025 sind die Hauspreise landesweit im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rd. 11 % gestiegen, nach einem Preisanstieg von ebenfalls rd. 11 % im Jahr 2024 sowie rd. 8 % in 2023.⁹ Dies erhöht wiederum die Nachfrage nach Mietwohnungen, wodurch auch Mietpreise in den letzten Jahren stetig anstiegen. Zwischen 2015 und 2023 erhöhte sich der durchschnittliche reale Mietpreis in Spanien um rd. 13 %.¹⁰ Demgegenüber steht jedoch eine geringe Neubautätigkeit und ein stark zersplitterter, da in Privatbesitz befindlicher, Mietmarkt, der kaum existiert. 92 % der Mietwohnungen sind im Besitz von Einzelvermietern. Trotz eines Anstiegs von 100.000 Wohnungen pro Jahr seit 2012 konnte das Angebot auf dem Mietmarkt die steigende Nachfrage nicht auffangen. Im Jahr 2024 verzeichnete Spanien ein Defizit von etwa 375.000 neuen Wohnungen, das bis Ende 2025 auf ca. 600.000 Wohnungen ansteigen dürfte.¹¹

Das indirekt gehaltene Portfolio des AGP Fund IV besteht aus bezahlbaren Mietwohnungen in den wirtschaftlich stärksten Regionen Spaniens – Madrid, Katalonien, Andalusien und Valencia. Der wesentliche Werttreiber dieser institutionellen Investmentstrategie ist hierbei der Ankauf vorwiegend leerstehender Einheiten mit Abschlag zum eigentlichen Marktwert aus den Beständen ehemals finanzierender Banken, die das Eigentum durch den Ausfall der dahinterliegenden Darlehen im Zuge der letzten Finanzkrise erlangt haben. Zusätzlich sollen Renovierungs- und Vermietungsmaßnahmen ein für institutionelle Investoren attraktives Portfolio mit laufendem Mieteinkommen generieren. Zum 31.03.2025 besteht das Portfolio aus rd. 2.900 Wohnungen, von denen rd. 87 % bzw. 2.530 vermietet sind. 166 Wohnungen wurden aus strategischen Gründen bereits veräußert und dessen Erlös u. a. für weitere Zukäufe und zur Deckung der Renovierungs- und Vermietungskosten verwendet. Derzeit wird, parallel zur Portfoliostabilisierung, der Markt nach einem möglichen Ausstieg zum Ende des Jahres analysiert.

Geplant ist, das gesamte Portfolio an einen institutionellen Investor zu veräußern.

Grundstücksentwicklung für Büro- und Einzelhandelsflächen

Zudem ist der AGP Fund IV an einer Projektentwicklung in Florida, USA, beteiligt. Im Juni 2022 wurden mehrere Grundstücke mit dem Ziel erworben, Büro- und Einzelhandelsflächen zu errichten. Die niedrigere steuerliche Belastung in Florida im Vergleich zu anderen Bundesstaaten machte einen Zuzug für Firmen attraktiv. Neue Möglichkeiten für mobiles Arbeiten nach der Corona-Pandemie erleichtern Firmenumzüge zusätzlich, weshalb sich ein Anstieg der Nachfrage nach Büroimmobilien abzeichnete. Der ursprüngliche Businessplan sah zwei Phasen vor, wobei bereits nach der ersten Phase der präferierte Exit vorgesehen war. Die erste Phase umfasste den Erwerb der Grundstücke sowie die Erwirkung der Baugenehmigung für die künftige Errichtung der Büro- und Einzelhandelsflächen. Die zweite Phase sollte den eigentlichen Bau des Projekts beinhalten.

Im Zuge der Gespräche mit den Behörden kam es zu einem positiven Bescheid, sodass die Stadt zusätzliche, sich in Ihrem Besitz befindliche Flächen an die Projektgesellschaft im Jahr 2023 verkaufte, was die Attraktivität des zu errichtenden Gebäudes zusätzlich erhöhen sollte. Ein zentraler Bestandteil für den Erhalt der finalen Baugenehmigung war allerdings eine Einigung mit dem Eigentümer eines angrenzenden Grundstücks, was trotz intensiven Verhandlungen nicht umgesetzt werden konnte. Der ursprüngliche Businessplan, die Schaffung einer Baugenehmigung für die spezifisch geplanten Büro- und Einzelhandelsflächen, konnte daher nicht weiterverfolgt werden.

Die aktuelle Projektplanung wurde daher angepasst und sieht nun die Beantragung einer Baugenehmigung für ein vorrangig wohnwirtschaftlich genutztes Gebäude vor. Dies steht auch im Zusammenhang mit einem neuen Gesetzesentwurf, der die Erstellung wohnwirtschaftlicher Gebäude attraktiver machen soll. Derzeit werden Gespräche mit poten-

ziellen Investoren geführt, um die anstehende Refinanzierung zu vermeiden und einen Projektausstieg zu ermöglichen. Aufgrund dieser strategischen Neuausrichtung sowie der bis dato getätigten Investitionen sind negative Auswirkungen auf die Gesamtperformance zu erwarten, zumal sich der Transaktionsmarkt generell noch nicht auf Vor-Corona-Niveau erholt hat und daher mit niedrigeren Preisen zu rechnen ist.

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 IV 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 IV und zur Stabilisierung anderer Beteiligungen im Portfolio musste in diesem Zusammenhang eine institutionelle Investitionsstrategie (Europa-Immobilienfonds mit Projektentwicklungsstrategien für West- und Zentraleuropa, an denen der AGP Fund IV seit 2020 beteiligt war) auf dem Zweitmarkt mit Abschlägen zum Buchwert im Jahr 2024 veräußert werden. Durch diese gezielte Veräußerung wurde die Liquidität des AGP Fund IV 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 Investment-

⁹ Global Property Guide, Spain's Residential Property Market Analysis 2025 (21.04.2025, online abrufbar unter: <https://www.globalpropertyguide.com/europe/spain/price-history>).

¹⁰ Spanish Property Insight, Housing demand in Spain set to grow further, warns Bank of Spain (20.07.2025, online abrufbar unter: <https://www.spanishpropertyinsight.com/2025/07/20/housing-demand-in-spain-set-to-grow-further-warns-bank-of-spain/>).

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

LAGEBERICHT 2023

fonds als Co-Investor in den institutionellen Investmentstrategien auf die Auswahl geeigneter institutioneller Investmentstrategien beschränkt. Hierzu zählt die risikobewusste Steuerung der Allokation des Investmentfonds und die fortlaufende Begleitung. Ebenso beinhaltet dies die im Rahmen der Ausübung möglichen und üblichen Kontroll- und Informationsrechte auf Ebene der institutionellen Investmentstrategien im Interesse des Investmentfonds.

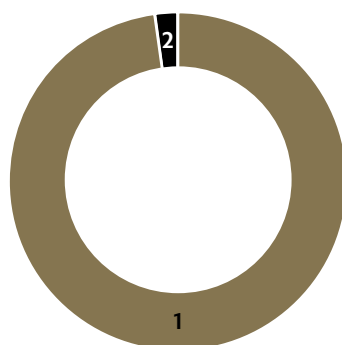
Das operative Asset Management der einzelnen Investments liegt ausschließlich beim Management der jeweiligen institutionellen Investmentstrategie. Auch wenn die weitere Wertentwicklung maßgeblich von den Marktbedingungen abhängt, konzentriert sich die KVG im Rahmen der Fondsverwaltung auf eine verantwortungsbewusste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

ÜBERSICHT ALLOKATION

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

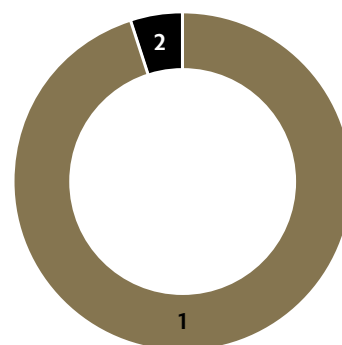
Keine institutionelle Investmentstrategie hat einen übermäßig hohen Anteil am Gesamtportfolio.

Allokation Assetklassen



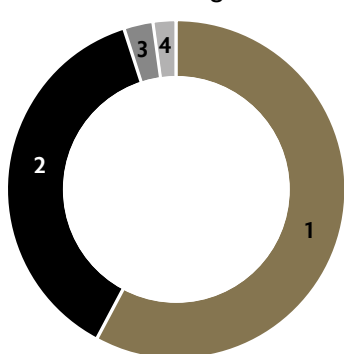
1	Immobilien	98 %
2	Infrastruktur	2 %

Allokation Industrie- vs. Schwellenländer



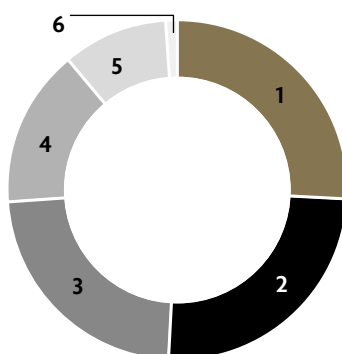
1	Industrieländer	95 %
2	Schwellenländer	5 %

Allokation Regionen



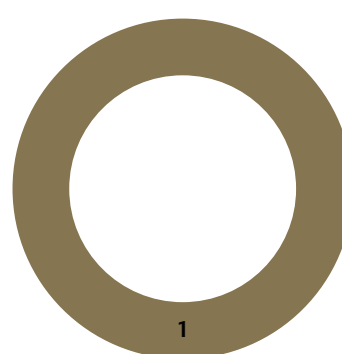
1	Nordamerika	58 %
2	Europa	37 %
3	Lateinamerika	3 %
4	Asien/Pazifik	2 %

Allokation Sektoren Immobilien



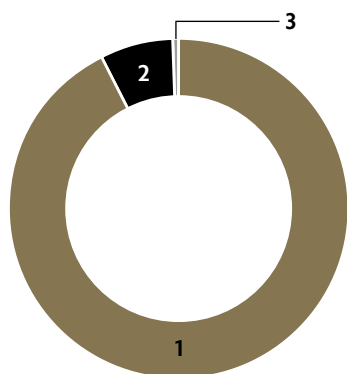
1	Wohnen	26 %
2	Büro	25 %
3	Gewerbepark/Logistik	23 %
4	Hotels	15 %
5	Einzelhandel	10 %
6	Sonstiges	1 %

Allokation Sektoren Infrastruktur



1	Infrastruktur-immobilien	100 %
---	--------------------------	-------

Verteilung des Portfolios¹



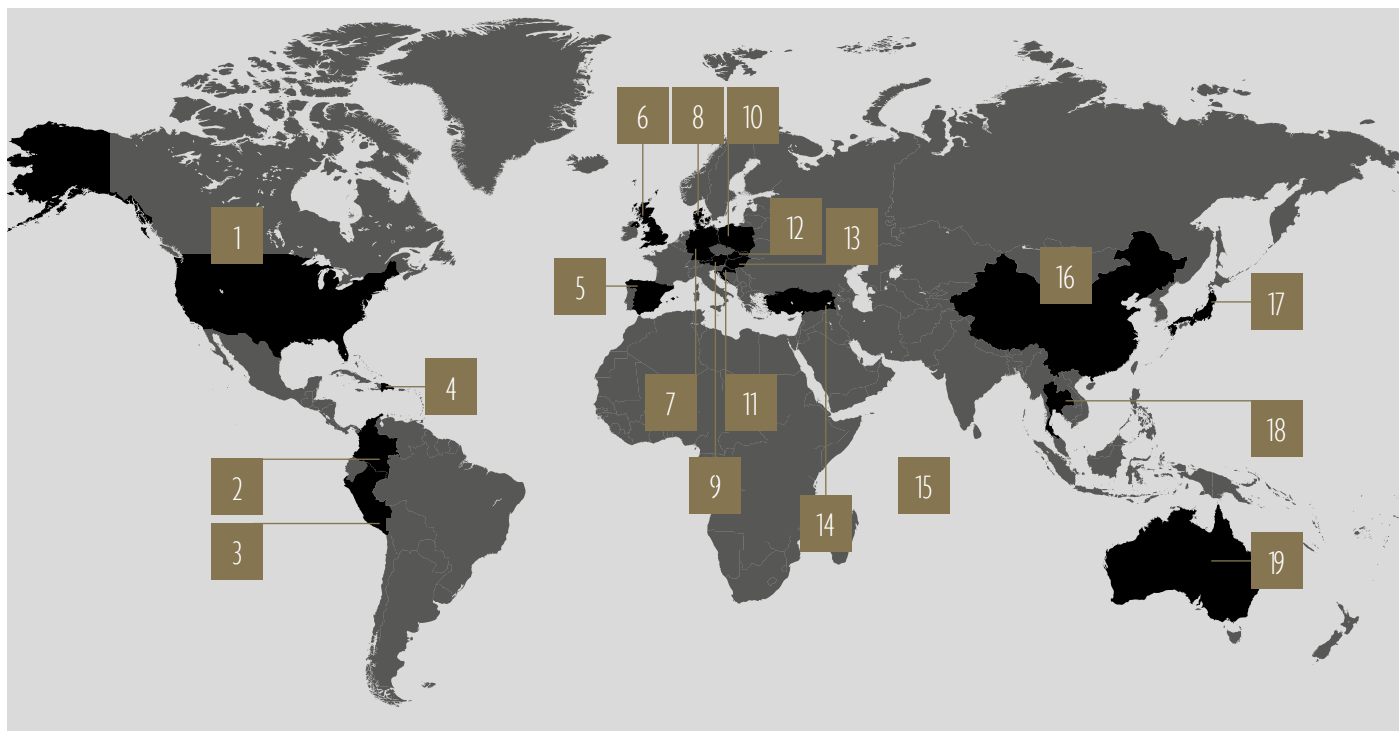
1	Institutionelle Investmentstrategien	93 %
2	Liquidität	7 %
3	Sonstige Vermögensgegenstände ²	0 %

Direktinvestments der institutionellen Investmentstrategien³

	EINHEITEN	ANZAHL/FLÄCHE
Büroflächen	qm	412.078
Einzelhandelsflächen	qm	245.213
Entwicklungsflächen (Wohnen)	qm	274.461
Gewerbeflächen	qm	97.887
Entwicklungsflächen (Gewerbe)	qm	1.576.847
Lab-Office Flächen	qm	41.619
Logistikflächen	qm	239.453
Wohnungen	Anzahl	18.537
Wohnungen in Studentenwohnheimen	Anzahl	682
Wohnungen in Senioreneinrichtungen	Anzahl	601
Betten in Pflegeeinrichtungen	Anzahl	5.214
Hotelzimmer	Anzahl	1.382
Parkhäuser	Anzahl	4
Parkplätze	Anzahl	7.333
Pflegeeinrichtungen	Anzahl	93
Sport- und Freizeitanlagen	Anzahl	1
Tankstellen	Anzahl	439

Geographische Verteilung der aktuellen Direktinvestments der Investmentstrategien³

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



¹ Nach Verkehrswerten.

² Der Saldo auf dem Verrechnungskonto mit der 100%igen Tochtergesellschaft AGP 4 Investments GmbH wird für Darstellungszwecke eliminiert.

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

LAGEBERICHT 2023

ÜBERSICHT DER GEZEICHNETEN INSTITUTIONELLEN INVESTMENTSTRATEGIEN

NAME	BETEILIGUNGS- JAHR	INVESTMENTSTIL	STRATEGIE	KAPITALZUSAGE	ABRUF- QUOTE BRUTTO	ABRUF- QUOTE NETTO	VERKEHRSWERT GEM. KARBV IN TEUR	ANZAHL DIREKT- INVESTMENTS ¹
KCP III	2014	Opportunistisch	Europa- Immobilienfonds	2.000.000 EUR	85 %	35 %	434	12
RAIFAM I	2018	Value Added	Global- Immobilien- und Infrastrukturfonds	2.000.000 EUR	85 %	85 %	2.196	480
DEVA II	2020	Value Added	Europa- Immobilienfonds	2.550.000 EUR	63 %	63 %	1.131	14
RAIF SI	2020	Value Added	Global- Immobilienfonds	4.000.000 EUR	87 %	87 %	5.883	454
REPF	2021	Value Added	Global- Immobilien- und Infrastrukturfonds	1.250.000 EUR	100 %	100 %	1.026	98
GIREO	2022	Value Added/ Opportunistisch	Global- Immobilien- und Infrastrukturfonds	900.000 EUR	100 %	100 %	847	514
MAFI	2022	Opportunistisch	USA- Immobilienfonds	1.600.000 USD	100 %	100 %	2.359	5

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

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 vorhersehbare Marktentwicklungen und Änderungen von Rechtsvorschriften zählen. Darüber hinaus können weitere, heute nicht vorhersehbare Ereignisse und Entwicklungen zu einer negativen Beeinflussung des Investmentvermögens führen. Der Anleger hat keinen Anspruch auf Rückzahlung seines eingesetzten Kapitals.

Im Berichtszeitraum befand sich der Investmentfonds in der dritten von drei geplanten Investitionsphasen und die bislang getätigten Investmentstrategiezeichnungen erfolgten im Rahmen der Investitionsstrategie. Der Investmentfonds befindet sich weiterhin in der Aufbauphase und die Entwicklung des Bestandsportfolios wie auch zukünftige Investitionen hängen von wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Entwicklungen ab.

Wesentliche Risiken im Berichtszeitraum

Beteiligungsrisiko

Das Beteiligungsrisiko beinhaltet, dass Rückflüsse aus einer Beteiligung an einer institutionellen Investmentstrategie geringer als erwartet oder gänzlich ausfallen. Derartige Rückflüsse an den Investmentfonds richten sich maßgeblich nach den Wertentwicklungen der getätigten Investments der Investmentstrategien, die ihrerseits wiederum Immobilienmarkt- und Standortrisiken, immobilien- bzw. infrastrukturspezifischen 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 dem Wertansatz der Beteiligung REPF liegt die Prämisse zugrunde, dass die bei der Beteiligung REPF bestehende Darlehensfinanzierung auf Grundlage des aktuell in Überarbeitung befindlichen Businessplans verlängert werden kann und die Beteiligung nach erfolgreichem Abschluss der Refinanzierungsvereinbarung trotz vorhandener Liquiditätsprobleme ihre Unternehmenstätigkeit planmäßig fortführen kann. Im geprüften Jahresabschluss der Beteiligung 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 IV wesentliche Bewertungsrisiken bedeuten würde.

Währungsrisiken

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

Kreditrisiko

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

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.

Operationelle Risiken

Operationelle Risiken bestehen insbesondere in Form eines potenziellen Versagens von Prozessen, Personal und Systemen. Der Investmentfonds hat die KVG mit der Verwaltung des AIF beauftragt, d. h. alle operativen Prozesse werden von der KVG erbracht. Daher werden operationelle Risiken vorrangig bei der KVG gesehen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich Folgen aus operationellen Risiken auf den Investmentfonds auswirken.

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

Liquiditätsrisiken

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

Das hieraus resultierende Risiko eines Liquiditätsengpasses ist durch den Einsatz der Commitment-Strategie erhöht, was vom Investmentfonds im Rahmen seiner Investitionsstrategie eingegangen und akzeptiert wird. In den Anlagebedingungen ist die Möglichkeit eingeräumt, zur Zwischenfinanzierung von Kapitalzusagen ein Bankdarlehen i. H. v. 30 % des Verkehrswertes der in dem Investmentfonds befindlichen Vermögensgegenstände aufzunehmen. Das Liquiditätsrisiko wird durch Limits, die bei der kurzfristigen wie auch bei der mittel- und langfristigen Liquiditätspla-

LAGEBERICHT 2023

nung einzuhalten sind, gesteuert und überwacht und wird deshalb als gering angesehen.

Risiken im Zusammenhang mit einer dynamischen Inflationsentwicklung sowie gestiegener Leitzinsen

Es ist derzeit nicht abschließend vorhersehbar, welche Auswirkungen die aktuell relativ hohen Inflationsraten sowie die innerhalb kurzer Zeit rapide gestiegenen Leitzinsen auf den Investmentfonds haben könnten.

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

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

Risikomanagementsystem

Ziel des Risikomanagementsystems der KVG ist es, sicherzustellen, dass die von ihr verwalteten Fonds nur Risiken eingehen, die im Rahmen ihrer jeweiligen, durch die Anlagebedingungen näher bestimmten, Risikobereitschaft liegen und dass Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- oder Liquiditätslage der Fonds gefährden, frühzeitig erkannt und Gegensteuerungsmaßnahmen aufgezeigt und umgesetzt werden. Richtlinien, ein Organisations- und Risikomanagementhandbuch sowie Entscheidungsgremien regeln risikobewusste Abläufe im Fondsmanagement und bilden zusammen mit dem Risikomanagementprozess

die Grundpfeiler des Risikomanagementsystems. Der Risikomanagementprozess ist ein fortlaufender Prozess, bei dem Einzelrisiken identifiziert, erfasst, analysiert und geeignete Steuerungs- und Überwachungsmaßnahmen festgelegt werden. Zur Risikoüberwachung werden Limitsysteme, Stresstests sowie die Messung von 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 im Geschäftsjahr ist geprägt von der Erhöhung der Beteiligungen um 0,1 Mio. EUR sowie einem Anstieg der Liquidität um 0,2 Mio. EUR. Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Mio. EUR auf 14,3 Mio. EUR erhöht.

Das nach KARBV ausgewiesene Eigenkapital i. H. v. rund 14,2 Mio. EUR beinhaltet das kumulierte unrealisierte Ergebnis i. H. v. 1,4 Mio. EUR. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestanden zum Geschäftsjahresende i. H. v. 18 TEUR. Rückstellungen wurden in ausreichender Höhe, insbesondere für Aufwendungen im Zusammenhang mit der laufenden Buchführung und Jahresabschlusserstellung, für Prüfungsleistungen und für die Erstellung von Steuererklärungen gebildet.

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

Die Ertragslage im Geschäftsjahr ist mit einem Ergebnis des Geschäftsjahres i. H. v. –0,3 Mio. EUR insgesamt negativ. Hierin enthalten ist ein leicht positives realisiertes Ergebnis i. H. v. 40 TEUR. Erträge i. H. v. 0,3 Mio. EUR resultierten aus Auszahlungen von Beteiligungen sowie aus Zinserträgen. Im Geschäftsjahr entstanden insbesondere Aufwendungen aus der Verwaltungsvergütung i. H. v. 0,2 Mio. EUR sowie für externe Dienstleister im Bereich Beratung, Abschluss und Prüfung i. H. v. 0,1 Mio. EUR. Das unrealisierte Ergebnis i. H. v. –0,4 Mio. EUR ergab sich aus der Neubewertung der Beteiligungen. 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. Die gezeichneten institutionellen Investmentstrategien waren zum 31.12.2023 mittelbar an insgesamt 657 Immobilien- und Infrastrukturdirektinvestments in 19 Ländern beteiligt.

Die Anlagebedingungen des Investmentfonds sehen vor, dass sich der Investmentfonds während der gesamten Laufzeit an mindestens fünf institutionellen Investmentstrategien beteiligt. Der Investmentfonds hat dieses Ziel erreicht.

Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil¹ beträgt 0,85 EUR bei 16.907.506 Anteilen. Unter Berücksichtigung der bezahlten und zurückgestellten Steuern i. H. v. 4 % beträgt die Leistungsentwicklung am Geschäftsjahresende 0,88 EUR pro Anteil und hat sich gegenüber dem Vorjahr von 0,87 EUR nahezu nicht verändert. Hintergrund der Entwicklung sind insbesondere 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

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

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 in Bezug auf das eingezahlte Kapital ohne Agio am Laufzeitende. Die tatsächliche Entwicklung kann jedoch erheblichen Schwankungen unterliegen, auf die der Investmentfonds keinen Einfluss hat. Mit Abweichungen von Prognosen ist zu rechnen. Auch Vergangenheitswerte sind kein Indikator für die zukünftige Entwicklung des Investmentfonds.

Die zukünftige Leistungsentwicklung wird von der Entwicklung der gezeichneten institutionellen Investmentstrategien geprägt sein. Angesichts der aktuellen Marktsituation könnte eine Anpassung der ursprünglichen Renditeerwartungen erforderlich werden. Verzögerungen, die sich bei der Liquidation der institutionellen Investmentstrategie bzw. deren Investments ergeben, wirken sich damit unmittelbar nachteilig auf den Zeitpunkt der Ausschüttung an die Anleger aus. Zudem ist möglicherweise mit einem verlängerten Zeithorizont für die Umsetzung der geplanten Projekte zu rechnen. Ausschüttungen an die Anleger sind erst nach Ende des letzten Investitionszyklus und der planmäßigen Liquidation vorgesehen.

Entwicklung Branche und Gesamtwirtschaft

Rahmenbedingungen internationale

Immobilien- und Infrastrukturmärkte 2023

Nach dem Höchststand der globalen Inflation Mitte 2022 erwies sich die Weltwirtschaft als verhältnismäßig stabil und trotzte den allgemeinen Rezessionserwartungen. Gestiegene 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.²

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 zehn Jahren. Allein im vierten Quartal 2023 wurde mit einem Volumen von 166 Mrd. USD rund 23 % weniger investiert als im vierten Quartal des Vorjahres. Diversifizierte Portfolios sind weiterhin gefragt, die sektorale Zusammensetzung verschiebt sich allerdings von Büroimmobilien hin zu Wohn- oder Nischensektoren. Ferner zeichnet sich ein Rückgang von konservativen, risikoaversen Core-Strategien der letzten Jahre zugunsten von rendite- aber auch risikoreicheren Value-Added oder opportunistischen Investments ab. Aktuell liegt der regionale Investitionsschwerpunkt europäischer Investoren laut INREV zufolge weiterhin auf den Kernmärkten Vereinigtes Königreich und Deutschland, gefolgt von Frankreich und den Niederlanden. Büroimmobilien bleiben dabei weiterhin unter den Top 3 Anlagesektoren, neben Wohn- und Logistikimmobilien.^{3,4}

Das hohe Zinsniveau belastet auch die Assetklasse Infrastruktur, allerdings in einem viel geringerem Ausmaß. Aufgrund des sehr langen Anlagehorizonts kann der vergleichs-

weise kurzfristige Zinsanstieg mit bereits erwarteten Renditereduzierungen größtenteils überbrückt werden. Dies belegen verschiedene Branchenindizes, z. B. der EDHEC Infra300 Unlisted Infrastructure Equity Index mit einem Anstieg der Gesamtrendite (Total Return) von 8,1 % in 2022 auf 10,5 % in 2023. Die aktuellen Unsicherheiten zeigten sich allerdings in der Platzierung neuer Investments mit sehr schwachen ersten drei Quartalen 2023 und weniger als 10 Mrd. USD im Durchschnitt eingesammeltem Kapital. Die robuste Wirtschaft und abklingende Inflation sorgten hingegen für ein Momentum im vierten Quartal 2023 mit ca. 25 Mrd. USD an Kapitalzusagen, welches auch in 2024 anhalten soll. Der Fokus der Investoren liegt weiterhin auf risikoaversen Core-Strategien (rund 180 Mrd. USD erwartetes Fondsvolumen), weit vor Value-Add-Strategien (100 Mrd. USD) und Opportunistic-Strategien (40 Mrd. USD). Hierbei werden 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 2023.⁵

Sonstige Angaben

Verfahren, nach denen die Anlagestrategie geändert werden kann

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

Eine Änderung der Anlagebedingungen des Investmentfonds, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen des Investmentfonds nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, bedarf (i) gemäß § 267 Abs. 3 KAGB der Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, sowie (ii) gemäß § 267 Abs. 1 KAGB einer Genehmigung der BaFin. Bei der Fassung eines entsprechenden Gesellschafterbeschlusses darf die

² IMF (April 2024): World Economic Outlook – Steady but Slow: Resilience amid Divergence.

³ European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles (INREV) (Januar 2024): Investment Intensions Survey 2024.

⁴ JLL (Februar 2024): Global Real Estate Perspective – Highlights.

⁵ DWS: (Januar 2024) Infrastructure Strategic Outlook 2024.

LAGEBERICHT 2023

Treuhandkommanditistin ihr Stimmrecht für einen Anleger nur nach vorheriger Weisung durch den Anleger ausüben. Die Genehmigung der BaFin ist von der KVG des Investmentfonds zu beantragen.

Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages

Über die Bestellung der 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 ff. KAGB, unter Beachtung der geltenden Anlagebedingungen und des Verkaufsprospekts. Die Verwaltungstätigkeit des Investmentfonds umfasst insbesondere das Portfoliomanagement, die administrative Verwaltung sowie das Risikomanagement gemäß AIFM-Richtlinie.

Die DFI ist berechtigt, alle Leistungspflichten ganz oder teilweise an Dritte zu übertragen, sofern diese mit dem KAGB vereinbar sind und wenn der beauftragte Dritte den zwischen dem Investmentfonds und der DFI vereinbarten Verpflichtungen vollumfänglich nachkommt. Die Bestimmungen des § 36 KAGB bleiben unberührt. Die DFI ist für die Einhaltung der Anforderungen des KAGB im Rahmen der Fondsverwaltung und des Vertriebs verantwortlich. Darüber hinaus übernimmt die DFI die Prospekthaftung und die Haftung für die wesentlichen Anlegerinformationen. Die DFI übernimmt keine Gewährleistung dafür, dass die verfolgten Performanceziele auch tatsächlich erreicht werden.

In ihrer Eigenschaft als externe KVG ist die DFI vertraglich u. a. dazu verpflichtet, eine Verwahrstelle zu beauftragen und die durch die BaFin erteilte Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb einer externen KVG nach dem KAGB aufrechtzuerhalten. Ferner hat die DFI ihre Aufgaben unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und der Einhaltung von Verhaltens- und Organisati-

onspflichten (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 sowie eine Liquidationsgebühr und unter bestimmten festgelegten Voraussetzungen eine Performance Fee.

Tätigkeiten der KVG

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

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

Rücknahmerechte

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

Bestehende Rücknahmevereinbarungen

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

Bewertungsverfahren

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

Angaben zum Leverage

Per 31.12.2023 ergab sich ein Gesamtwert der Hebelfinanzierung von 0,97 nach der Brutto-Methode und 1,01 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 bzw. Rückstellungen).

Faire Behandlung der Anleger

Die DFI als KVG verpflichtet sich, alle Anleger des Investmentfonds fair zu behandeln. Die DFI verwaltet das von ihr aufgelegte Investmentvermögen nach dem Prinzip der Gleichbehandlung, indem sie bestimmte Anleger bzw. Anlegergruppen nicht zulasten anderer bevorzugt behandelt. Die Entscheidungsprozesse und organisatorischen Strukturen der DFI sind entsprechend ausgerichtet. Soweit Mitarbeiter der DFI im Geschäftsjahr unentgeltliche Zuwendungen (bspw. Newsletter oder Zugang zu Informationsveranstaltungen) erhalten haben, wurden diese Zuwendungen als geringfügig und zur Verbesserung für die Erbringung der Dienstleistung gegenüber dem gesamten Kundenkreis von der DFI eingestuft.

Haftung

Im Verhältnis untereinander sowie im Verhältnis zum Investmentfonds haben die Gesellschafter nur Vorsatz und Fahrlässigkeit zu vertreten.

Ausgabe und Verkauf von Anteilen

Die Beitrittsphase wurde am 30.06.2014 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 der Beteiligung während der Laufzeit nicht oder nicht zu einem angemessenen Preis möglich.

Die Geschäftsführung der
DF Deutsche Finance Managing GmbH
02.10.2025

Stefanie Watzl, Dr. Florian Delitz

BILANZEID

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

München, den 02.10.2025



Stefanie Watzl, Geschäftsführerin
DF Deutsche Finance Managing GmbH



Dr. Florian Delitz, Geschäftsführer
DF Deutsche Finance Managing GmbH

WICHTIGE HINWEISE

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

Bildquellen

Seite 1: iStock_1351571961 ©CHUNYIP WONG
Seite 15: unsplash.com/de/fotos/foto-eines-grauen-gebäudes-unter-blauem-himmel-aus-einem-niedrigen-winkel-8jcoYe-6H2o ©Lucas Gallone

DEUTSCHE FINANCE GROUP
© DF Deutsche Finance Managing GmbH

AGP ADVISOR GLOBAL PARTNERS FUND IV GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG

Hansastraße 29
81373 München

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

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