



DEUTSCHE FINANCE GROUP



23

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 20
– CLUB DEAL BOSTON III –
GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG

GESCHÄFTSBERICHT

31.12.2023

INHALT

3

Einleitung

4

DEUTSCHE FINANCE GROUP

5

Entwicklung im Privatanlegergeschäft

6

Institutionelle Investmentstrategien

Jahresbericht

DF Deutsche Finance Investment Fund 20

– Club Deal Boston III – GmbH & Co. geschlossene InvKG

10

Lagebericht

18

Bilanz zum 31.12.2023

19

Gewinn- und Verlustrechnung

20

Anhang 2023

26

Vermerk des Abschlussprüfers

30

Bilanzeid



DEUTSCHE FINANCE GROUP

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Aktuell liegt der regionale Investitionsschwerpunkt europäischer Investoren laut INREV – der führenden Vereinigung von Institutionellen Immobilien-Investoren – weiterhin auf den Kernmärkten Vereinigtes Königreich und Deutschland, gefolgt von Frankreich und den Niederlanden. Büroimmobilien bleiben dabei weiterhin unter den Top 3 Anlagesektoren, neben Wohn- und Logistikimmobilien. Zu verzeichnen ist zudem ein Rückgang von konservativen, risikoaversen Core-Strategien der letzten Jahre zugunsten von rendite- aber auch risikoreicheren Value-Added oder opportunistischen Investments.

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

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

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

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

DF Deutsche Finance Investment GmbH, 27. Juni 2024

Stefanie Watzl, Geschäftsführerin
DF Deutsche Finance Investment GmbH

Dr. Florian Delitz, Geschäftsführer
DF Deutsche Finance Investment GmbH

DEUTSCHE FINANCE GROUP



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

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

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

ENTWICKLUNG IM PRIVATANLEGERGESCHÄFT

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

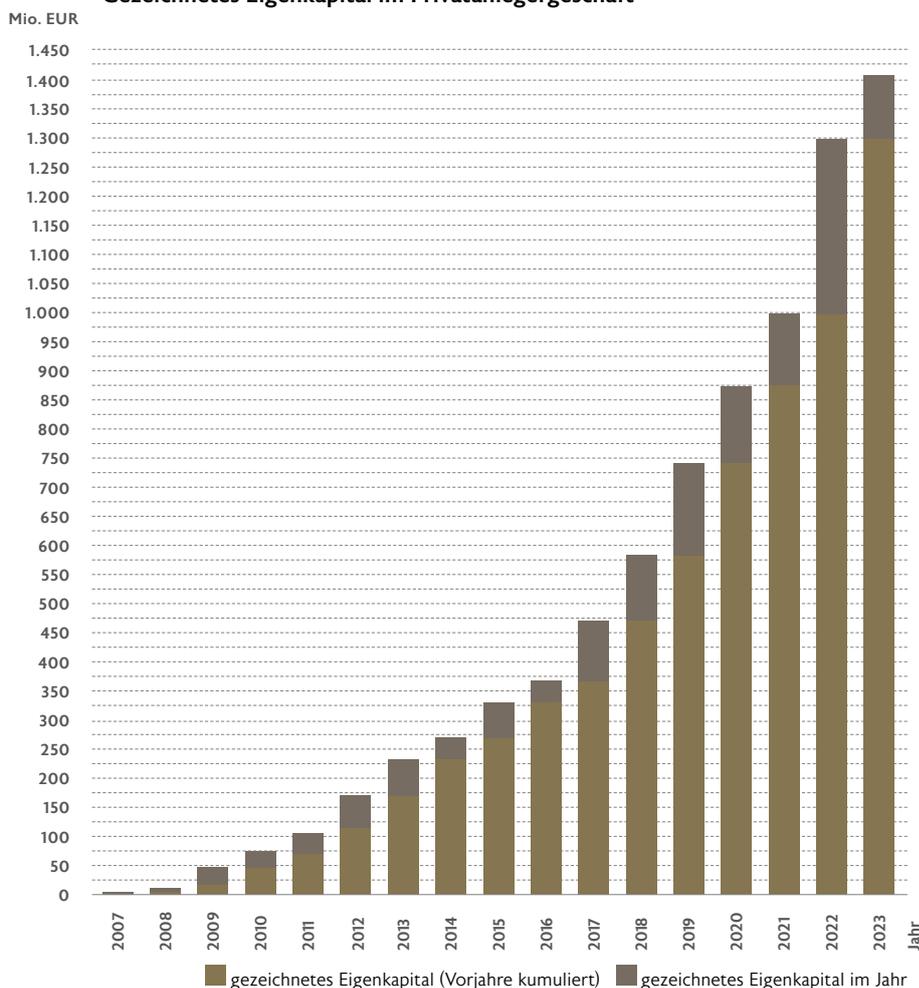
Der erste Club Deal (Investment Fund 15 – Boston) wurde mit einem Ergebnis von über 140 %¹ nach nur 27 Monaten Investitionszeit in 2022 an die Anleger ausgeschüttet. Der Portfoliofonds IPP Fund I konnte in 2022 ebenfalls eine signifikante Ausschüttung an die Anleger vornehmen und erreichte somit eine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

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

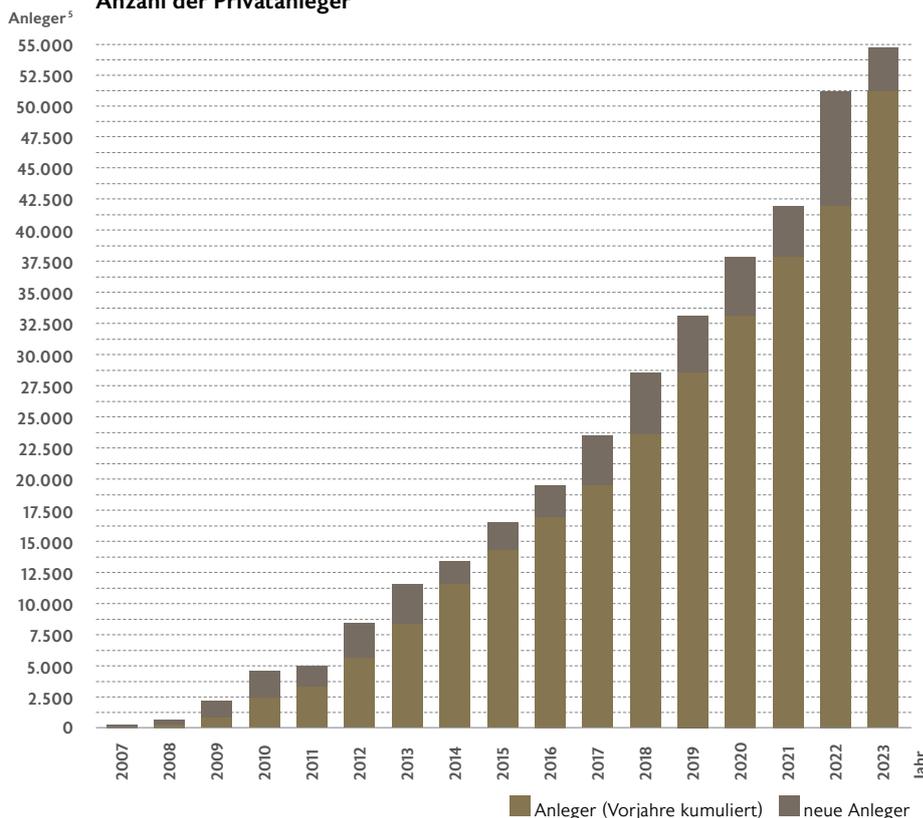
Mit dem Investment Fund 21 (Boston IV) wurde ein weiterer Club Deal mit Eigenkapitalzusagen von 215,3 Mio. USD geschlossen. Der Investment Fund 22 sowie der Investment Fund 23 (Club Deal UK Logistik) befinden sich aktuell in der Platzierung. Dabei investiert der Investment Fund 22 als Portfoliofonds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

Somit hat das mehrfach ausgezeichnete Asset-Management Team der DEUTSCHE FINANCE GROUP zum 31.12.2023 im Privatanlegergeschäft insgesamt 24³ Fonds mit über 1,4 Mrd. EUR Eigenkapital⁴ und über 50.000 Privatanlegern⁵ konzipiert.

Gezeichnetes Eigenkapital im Privatanlegergeschäft



Anzahl der Privatanleger



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

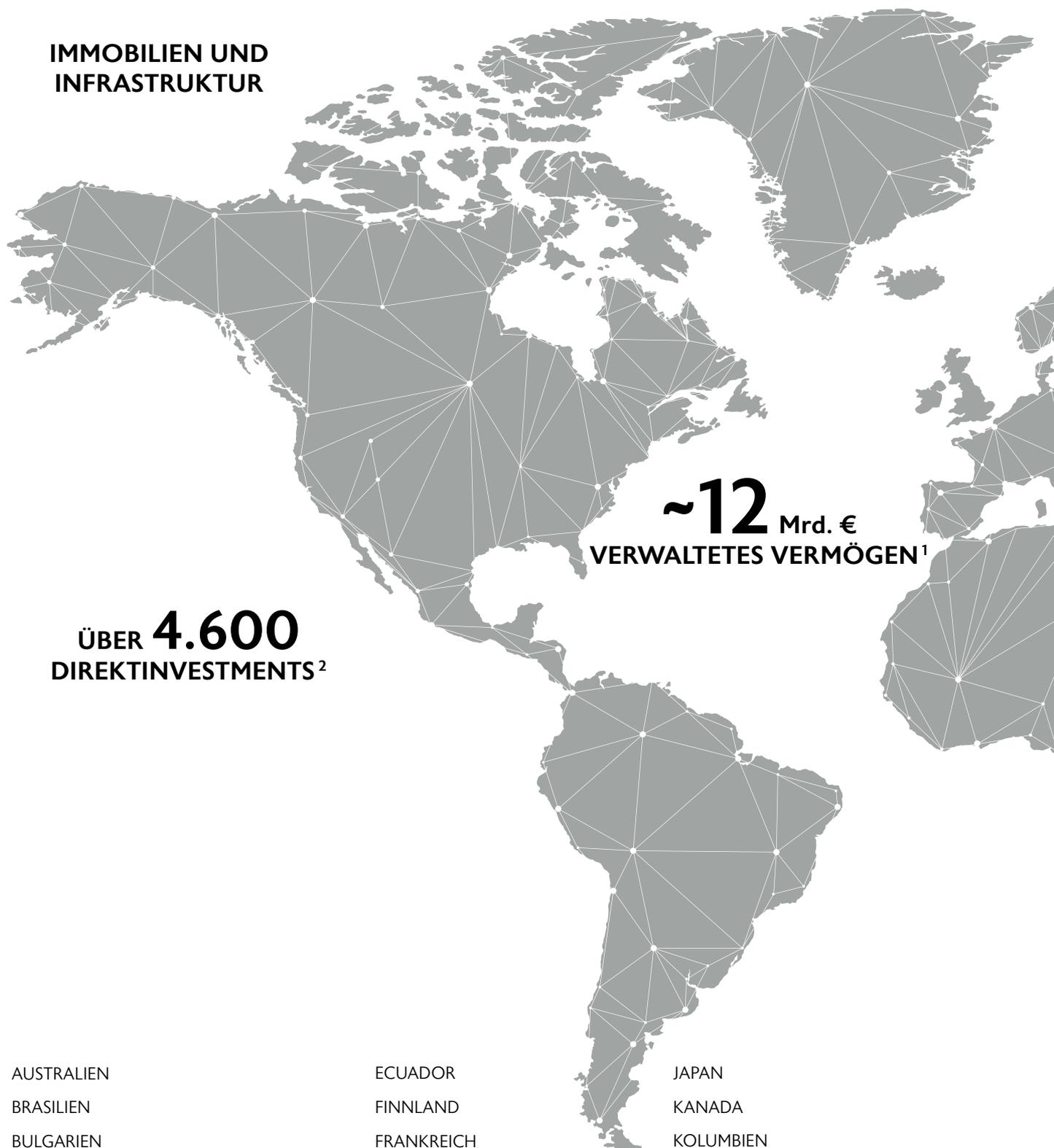
² Vergangenheitswerte sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

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

⁴ Umfasst alle bisher platzierten Fonds sowie Anlegerzeichnungen vor Ablauf der Widerrufsfrist.

⁵ Anzahl an Beteiligungen von Anlegern aller bisher platzierten Fonds.

**IMMOBILIEN UND
INFRASTRUKTUR**



**ÜBER 4.600
DIREKTINVESTMENTS²**

~12 Mrd. €
VERWALTETES VERMÖGEN¹

AUSTRALIEN

BRASILIEN

BULGARIEN

CHILE

CHINA

DÄNEMARK

DEUTSCHLAND

DOMINIKANISCHE REPUBLIK

ECUADOR

FINNLAND

FRANKREICH

GROSSBRITANNIEN

HONG KONG

INDIEN

INDONESIEN

IRLAND

JAPAN

KANADA

KOLUMBIEN

KROATIEN

MALEDIVEN

MEXIKO

NEUSEELAND

NIEDERLANDE

INVESTITIONEN IN 44 LÄNDERN²

INTERNATIONALE INVESTMENTSTRATEGIE



INSTITUTIONELLE INVESTMENTSTRATEGIE

WERTSTEIGERUNGS- STRATEGIE

NORWEGEN
ÖSTERREICH
PANAMA
PARAGUAY
PERU
POLEN
PORTUGAL
PUERTO RICO

RUMÄNIEN
SCHWEDEN
SCHWEIZ
SINGAPUR
SLOWAKEI
SLOWENIEN
SPANIEN
SÜDKOREA

THAILAND
TÜRKEI
UNGARN
USA

¹ Stand: 31.12.2023

² Auf Basis der von den Managern der institutionellen Investmentstrategien gemeldeten Informationen zum Stand 30.09.2023.



DEUTSCHE FINANCE GROUP



23

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 20
– CLUB DEAL BOSTON III –
GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG

JAHRESBERICHT

31.12.2023

LAGEBERICHT

STAMMDATEN

Fondsname	DF Deutsche Finance Investment Fund 20 – Club Deal Boston III – GmbH & Co. geschlossene InvKG
Investitions- und Anlagestrategie	Beteiligung an einer nach dem Recht des Bundesstaates Delaware, USA. gegründeten Limited Liability Company (Immobilien-gesellschaft), welche sich mittelbar an einer Immobilienprojekt-entwicklung im Großraum Boston beteiligen wird.
Geschäftsführung	DF Deutsche Finance Managing II GmbH (Komplementärin)
Fonds- und Berichtswährung	USD (Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgt nach gesetzlichen Vorschriften in EUR)
Berichtsstichtag	31.12.2023
Geschäftsjahr	01.01. – 31.12.
Laufzeit	30.06.2026 (Verlängerungsoption bis 30.06.2028)
Datum der Gründung	04.10.2021
Dauer der Beitrittsphase	bis 31.12.2022
Anzahl der Investoren¹	2.669
Steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Sitz	Leopoldstraße 156, 80804 München
Handelsregister	Amtsgericht München, HRA 115038

KOMPLEMENTÄRIN

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

KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT (KVG)

Name	DF Deutsche Finance Investment GmbH
Sitz	Leopoldstraße 156, 80804 München
Handelsregister	Amtsgericht München, HRB 181590
Geschäftsführer	Stefanie Watzl, Christoph Falk (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 GmbH, München
Steuerberater	RISE PARTNERS Audit GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München
Rechtliche/Steuerliche Beratung Investitionen	Wirtschaftskanzlei Clifford Chance, Frankfurt am Main
Abschlussprüfer	KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München

¹ Anzahl an Beteiligungen von Anlegern.

INVESTMENT FUND 20 IM ÜBERBLICK

Die DF Deutsche Finance Investment Fund 20 – Club Deal Boston III – GmbH & Co. geschlossene InvKG (kurz: Investment Fund 20 oder Investmentfonds) ist eine geschlossene extern verwaltete Investmentkommanditgesellschaft nach KAGB, mit Sitz in München.

Der Investmentfonds wurde am 04.10.2021 gegründet und in der Fondswährung USD konzipiert. Die Beitrittsphase begann im März 2022 und endete am 31.12.2022. Die Strategie des Investmentfonds ist es, als Co-Investor mit-

telbar in ein Immobilienentwicklungsprojekt zu investieren („Anlageobjekt“).

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

Zum 31.12.2023 beträgt der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil 0,74 USD bei 134.225.000

Anteilen und hat sich gegenüber dem Vorjahreswert von 0,91 USD um 18,7 % verringert.²

Hintergrund des Rückgangs der Leistungsentwicklung ist überwiegend in der Bewertung der Immobilie in Boston zum aktuellen Zeitwert begründet. Dieser Rückgang kann von vorübergehender Natur sein. Die Bewertung zum Stichtag reflektiert unter anderem das aktuelle Marktumfeld gestiegener Zinssätze und erhöhter Inflationsraten. Dies kann insgesamt zu einem allgemeinen Rückgang der Nachfrage für Büroflächen führen und wird in der Bewertung zum Bilanzstichtag reflektiert.

KENNZAHLEN INVESTMENT FUND 20

	BASIS	STAND 31.12.2023	STAND 31.12.2022
Gezeichnetes Kapital (Eigenkapital ohne Agio)	USD	134.225.000	134.225.000
Eingezahltes Kapital (ohne Agio)	USD	134.225.000	134.225.000
Auszahlungen an Anleger (kumuliert)	USD	0	0
Gesellschaftskapital der Kommanditisten netto nach KARBV	USD	99.361.664	121.647.914
Anlageobjekte	Anzahl	1	1

TÄTIGKEITSBERICHT

Anlageziele sowie Anlagepolitik/Anlagebedingungen

Der Investmentfonds investiert als Co-Investor mittelbar in eine neu zu errichtende Immobilie am McGrath Highway, Somerville, Massachusetts, USA, deren Flächen überwiegend zu Labor- und Bürozwecken genutzt und an mehrere Mieter vermietet werden sollen („Anlageobjekt“).

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

Der Investmentfonds wird darüber hinaus in keine weiteren Anlageobjekte investieren.

Portfoliobericht

Der Investmentfonds hat im Berichtszeitraum planmäßig weitere Investitionen in das Anlageobjekt getätigt. Das im Rahmen der Beitrittsphase eingesammelte Eigenkapital, das vom Anlageobjekt noch nicht abgerufen wurde, wird überwiegend in kurzfristige Liquiditätsanlagen investiert.

Das Anlageobjekt betrifft die Errichtung einer Labor- und Büroimmobilie auf einem Grundstück an der Ostküste der USA. Die geplante Labor- und Büroimmobilie wird neu errichtet und wird nach Fertigstellung neun oberirdische und vier unterirdische Geschosse mit einer oberirdischen Brutto-Gesamtfläche von ca. 35.700 m² umfassen. Die sieben oberirdischen Geschosse, die als Labor- und Büroflächen („Lab-Office“) ausgebaut werden sollen,

werden über eine Nettomietfläche von ca. 23.100 m² verfügen und werden auf maximale Flexibilität der Anforderungen durch die Mieter ausgelegt. Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sollen insgesamt ca. 1.200 m² flexibel nutz- und vermietbare Einzelhandels- und Büroflächen zur Verfügung stehen. Die vier unterirdischen Geschosse werden als Parkgarage für PKWs sowie als Fahrradgarage für die Mieter dienen.

Zum Berichtsstichtag befindet sich die Errichtung der Immobilie leicht hinter dem ursprünglichen Zeitplan. Hintergrund sind umfangreiche Mess- und Abstimmungsarbeiten mit dem Eigentümer des Nachbargrundstückes MBTA (Massachusetts Bay Transportation Authority), die derzeit bei der Erstellung des Gebäudes zu Bauverzögerungen führen. Durch den kontinuierlichen Dialog mit der MBTA werden weitere Unterbrechungen

² Nachrichtlich: In EUR beträgt der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil zum 31.12.2023 0,72 EUR bei 124.167.536 Anteilen.

³ Internal Rate of Return (IRR, engl.: interner Zinsfuß) drückt die rechnerische Verzinsung des jeweils in der Beteiligung kalkulatorisch gebundenen Kapitals unter Berücksichtigung der zeitlichen Komponente aus. Das kalkulatorisch gebundene Kapital ändert sich im Verlauf der Beteiligung (durch Ausschüttungen / Entnahmen). Die IRR-Rendite beziffert daher nicht die Verzinsung der tatsächlich gezeichneten Kapitaleinlage, sondern des jeweils kalkulatorisch gebundenen Kapitals. Eine Vergleichbarkeit der IRR-Renditen verschiedener Vermögensanlagen ist nur bei gleicher Laufzeit und vergleichbarem Kapitalbindungsverlauf möglich.

⁴ Der TVPI (Total Value to Paid-in Capital) spiegelt die Wertschöpfung eines Fonds auf Ebene des Anlageobjekts wider. Er setzt den Nettowert des sich im Portfolio befindlichen Anlageobjekts (NAV) und der Rückflüsse aus den Einzelinvestitionen des Anlageobjekts ins Verhältnis zu den abgerufenen Zahlungen, die der Fonds von seinen Investoren für Investitionen abgerufen hat. Werte über 1,0 stellen eine positive Wertschöpfung dar.

LAGEBERICHT

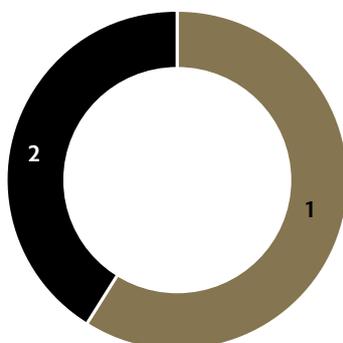
minimiert, um weitere Bauverzögerungen der Immobilie zu vermeiden.

Die Marktentwicklungen im Lab-Office-Segment werden kontinuierlich und sorgfältig überwacht, um eine fundierte Entscheidungsgrundlage für die Markteinführung zu schaffen. Durch diese umfassende Marktanalyse kann gezielt auf aktuelle Trends und Bedarfe reagiert werden, wodurch eine optimale Positionierung und erfolgreiche Einführung des Immobilienprojektes verfolgt wird. Anpassungen können voraussichtlich die geplante Haltdauer der Immobilie verlängern, sollen aber langfristig die Wertentwicklung der Immobilie unterstützen.

Der Investmentfonds hat zum Berichtsstichtag keine Fremdfinanzierung aufgenommen.

Zum 31.12.2023 hat das Anlageobjekt eine durchschnittliche Netto IRR³ von rund – 26,80 % p. a. und einen TVPI⁴ von 0,76 erwirtschaftet.

Vermögensallokation im Investmentfonds¹



1	Mittelbare Immobilienbeteiligungen	59 %
2	Liquidität	41 %

Es wird darauf hingewiesen, dass die bisherige Wertentwicklung kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung ist.

Hauptnutzungsarten des Anlageobjekts nach Fertigstellung

	EINHEITEN	ANZAHL/ FLÄCHE
Lab-Office Flächen	qm	23.100
Einzelhandelsfläche	qm	1.200
Parkplätze	Anzahl	268

ÜBERSICHT ZUM ANLAGEOBJEKT²

	ANLAGEOBJEKT
Name	McGrath Investment LLC
Strategie	USA-Immobilien
Sektoren	Lab-Office, Einzelhandel
Investmentstil	Opportunistisch
Beteiligungs jahr	2022
Verkehrswert gemäß KARBV in TEUR	52.787

RISIKOPROFIL

Mit dem Beitritt zum Investmentfonds geht der Anleger eine unternehmerische Beteiligung ein, die für ihn mit wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden ist. Das generelle Risikoprofil des Investmentfonds umfasst die unter Kapitel 8 des Verkaufsprospekts beschriebenen prognosegefährdenden, anlagegefährdenden und anlegergefährdenden Risiken, zu denen insbesondere nicht vorhersagbare Marktentwicklungen und Änderungen von Rechtsvorschriften zählen.

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

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

Wesentliche Risiken im Berichtszeitraum

Beteiligungsrisiko

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

¹ Nach Verkehrswerten.

² Der Investment Fund 20 ist als Co-Investor mittelbar am Anlageobjekt beteiligt.

Auslandsrisiken und Risiken aus mehrstöckigen Beteiligungsstrukturen unterliegen kann.

Eine Diversifikation der standortbedingten und anlageklassenspezifischen Risiken findet demnach nicht statt. Nachteilige Entwicklungen am Standort des Anlageobjekts können nicht durch Investitionen in einen anderen Markt oder eine andere Anlageklasse ausgeglichen werden und können sich nachteilig auf das wirtschaftliche Ergebnis der Anleger auswirken und zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals führen.

Die Investition erfolgt über eine mehrstöckige Beteiligungsstruktur in eine neu zu errichtende Immobilie mit einer diversifizierten Mieterstruktur, sodass bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Streuung des Ausfallrisikos gewährleistet ist. Der Grundsatz der Risikomischung im Sinne des § 262 Abs. 1 Nr. 2 KAGB gilt damit als erfüllt.

Durch regelmäßiges Monitoring und aktives Management des Portfolios des Investmentfonds sowie durch die oben beschriebene Streuung des Ausfallrisikos wird das Beteiligungsrisiko eingegrenzt. Das Beteiligungsrisiko bleibt jedoch das wesentlichste Risiko des Investmentfonds.

Liquiditätsrisiken

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

Zum Bilanzstichtag war die von den Anlegern eingezahlte Liquidität, nach Abzug von Kosten, noch nicht vollständig in das Anlageobjekt investiert. Es besteht daher das Risiko, dass der Investmentfonds seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen kann, falls die Liquidität bei späteren Kapitalabrufen bspw. aufgrund einer Insolvenz eines kontoführenden

Kreditinstituts nicht vollständig verfügbar ist. Daneben besteht das Risiko einer erheblichen Abweichung von der Liquiditätsplanung, wenn die weiteren an dem Anlageobjekt beteiligten Co-Investoren ihrer Einlageverpflichtung nicht rechtzeitig nachkommen.

Für den Investmentfonds dürfen nach Maßgabe von § 3 der Anlagebedingungen Kredite bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals des Investmentfonds, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden, wenn die Bedingungen marktüblich sind. Das Liquiditätsrisiko wird durch Limits und Stresstests, die bei der kurzfristigen wie auch bei der mittel- und langfristigen Liquiditätsplanung einzuhalten sind, gesteuert und überwacht und wird deshalb moderat angesehen.

Kreditrisiko

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

Zinsänderungsrisiken

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

Währungsrisiken

Da der Investmentfonds in der Währung USD aufgelegt ist, haben die Anleger ihre Kapitaleinlage in den Investmentfonds ebenfalls in

USD eingezahlt. Die von dem Investmentfonds gehaltenen Vermögensgegenstände, die nicht in USD gehalten werden (z. B. Bankguthaben und Geldmarktinstrumente), dürfen nur in den in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrenzen einem Währungsrisiko unterliegen.

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

Das Währungsrisiko wird deshalb als gering eingeschätzt.

Sonstige Marktpreisrisiken

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.

LAGEBERICHT

Risiken im Zusammenhang mit herausfordernden Immobilienmärkten und weiterhin hohen Leitzinsen

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

Diese für den Investmentfonds weiterhin herausfordernden Rahmenbedingungen können prinzipiell temporär zu erhöhten Beteiligungs-, Kredit- und Liquiditätsrisiken führen, wobei derzeit nicht abschließend vorhersehbar ist, welche Auswirkungen diese Risiken und Entwicklungen auf den Investmentfonds haben könnten. Die Risikomanagementprozesse der KVG sowie der Investmentfonds beobachten die Entwicklungen genau und sind wirksam darauf ausgerichtet, auf veränderte Gegebenheiten der Risikolage zielgerichtet und wirksam reagieren zu können. Ein konkret erhöhtes Risiko für den Investmentfonds besteht aktuell nicht.

Risikomanagementsystem

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

regeln risikobewusste Abläufe im Fondsmanagement und bilden zusammen mit dem Risikomanagementprozess die Grundpfeiler des Risikomanagementsystems. Der Risikomanagementprozess ist ein fortlaufender Prozess, bei dem Einzelrisiken identifiziert, erfasst, analysiert und geeignete Steuerungs- und Überwachungsmaßnahmen festgelegt werden. Zur Risikoüberwachung werden Limitsysteme, Stresstests sowie die Messung von Risikokonzentrationen und eine regelmäßige Bewertung der Risiken eingesetzt.

Ein Liquiditätsmanagementsystem, das mittels festgelegter Liquiditätsmanagementprozesse die Erfassung, Messung, Steuerung und Überwachung von Liquiditätsrisiken des Investmentfonds sicherstellt, ist implementiert. Die Einhaltung der Prozesse gewährleistet auch, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen des Investmentfonds mit den zugrunde liegenden Verbindlichkeiten deckt. Alle Liquiditätsmanagementprozesse sind in einer Liquiditätsrichtlinie festgehalten. Sie ermöglichen der KVG, sowohl die kurz- als auch die mittel- und langfristige Liquiditätsentwicklung zu überwachen und zu steuern sowie Veränderungen der Liquiditätssituation frühzeitig zu erkennen.

Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Entwicklung der Vermögenslage in 2023 ist geprägt von der planmäßigen Investition in das Anlageobjekt, dem Baufortschritt und der damit verbundenen Reduzierung der Liquidität sowie der Neubewertung des Anlageobjekts zum Bilanzstichtag, welche die aktuellen Herausforderungen der Immobilienmärkte reflektiert. So resultiert der Rückgang der Bilanzsumme auf 90,2 Mio. EUR im Wesentlichen aus der Erhöhung der Beteiligung um 16,9 Mio. EUR als Nettoeffekt aus bereits erfolgten Kapitalabrufen i. H. v. 39,3 Mio. EUR und der Neubewertung i. H. v. – 22,4 Mio. EUR sowie einem Rückgang der liquiden Mittel um 40,7 Mio. EUR.

In dem in der Bilanz nach KARBV ausgewiesenen Eigenkapital i. H. v. 89,9 Mio. EUR ist

sowohl das realisierte als auch das unrealisierte Ergebnis des Geschäftsjahres berücksichtigt. Verbindlichkeiten bestanden zum Berichtsstichtag i. H. v. 22 TEUR. Rückstellungen wurden in ausreichender Höhe, insbesondere für Aufwendungen im Zusammenhang mit der laufenden Buchführung, der Erstellung vom Jahresabschluss und der Steuererklärungen, Prüfungsleistungen, sowie für Gewerbesteuern gebildet.

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

Die Ertragslage ist in 2023 sowohl vom positiven, realisierten als auch vom negativen, unrealisierten Ergebnis geprägt. Das realisierte Ergebnis i. H. v. 0,5 Mio. EUR resultiert im Wesentlichen aus den im Berichtsjahr erzielten Zinserträgen für die Anlage freier kurzfristiger Liquidität i. H. v. 1,9 Mio. EUR abzüglich der Aufwendungen i. H. v. 1,4 Mio. EUR. Der Rückgang der Aufwendungen um 20,3 Mio. EUR ist insbesondere auf die im Vorjahr enthaltenen Initialkosten i. H. v. 20,7 Mio. EUR zurückzuführen. Daneben ergaben sich insbesondere Aufwendungen aus der laufenden Verwaltung i. H. v. 1,1 Mio. EUR, sowie Aufwendungen für externe Dienstleister im Bereich Steuerberatung, Rechtsberatung und der laufenden Buchführung i. H. v. insgesamt 0,1 Mio. EUR. In den sonstigen Aufwendungen sind Steueraufwendungen i. H. v. 0,1 Mio. EUR sowie Verluste aus der Währungsumrechnung i. H. v. 34 TEUR enthalten. Gemäß den Rechnungslegungsvorschriften nach KARBV wird ein negatives, nicht realisiertes Ergebnis für das Geschäftsjahr aufgrund der Neubewertung des Anlageobjekts und der liquiden Mittel i. H. v. – 24,4 Mio. EUR ausgewiesen. Hierin enthalten sind auch Verluste aus der Währungsumrechnung der Beteiligung und der liquiden Mittel i. H. v. 3,9 Mio. EUR, welche im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses in EUR entstehen. Für die Rückzahlung an die Anleger, welche in USD erfolgen wird, ist dieser Ergebnisbestandteil nicht maßgeblich.

Die wirtschaftliche Lage des Investmentfonds wird als stabil beurteilt.

Leistungsindikatoren

Ein wesentlicher Leistungsindikator des Investmentfonds ist die Umsetzung der definierten Anlagestrategie. Zum Berichtsstichtag hat sich der Investmentfonds planmäßig am Anlageobjekt beteiligt.

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

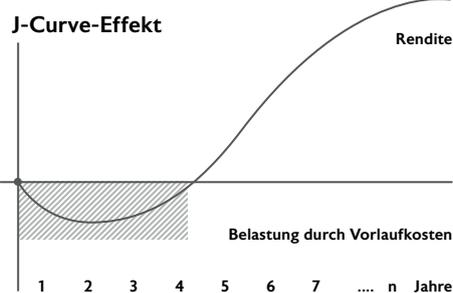
Aufgrund von gesetzlichen Vorgaben ist im Jahresbericht neben dem NIW in USD auch der NIW in EUR angegeben. Auch die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind in EUR aufzustellen. Dies ist erforderlich, obwohl alle Einlagen der Anleger in USD zu erbringen sind und alle Auszahlungen an die Anleger in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

Zum 31.12.2023 beträgt der Nettoinventarwert pro Anteil² 0,74 USD bei 134.225.000 Anteilen und hat sich gegenüber dem Vorjahreswert von 0,91 USD um 18,7 % reduziert.³ Hintergrund des Rückgangs der Leistungsentwicklung ist überwiegend in der Bewertung der Immobilie in Boston zum aktuellen Zeitwert begründet. Dieser Rückgang kann von vorübergehender Natur sein. Die Bewertung zum Stichtag reflektiert unter anderem das aktuelle Marktumfeld gestiegener Zinssätze und erhöhter Inflationsraten. Dies kann insgesamt zu einem allgemeinen Rückgang der Nachfrage für Büroflächen führen und wird in der Bewertung zum Bilanzstichtag reflektiert.

Der NIW wird am Anfang durch Initialkosten und Investitionskosten geprägt und entwickelt sich über die Laufzeit des Investment-

fonds durch Wertsteigerungsstrategien auf Basis des Anlageobjekts zur prospektierten Gesamtauszahlung – diese Entwicklung wird von institutionellen Investoren als J-Curve-Effekt⁴ bezeichnet.

Die Entwicklung des NIWs ist ein Bestandteil der Leistungsentwicklung und führt zusammen mit Entnahmen, gezahlten und zurückgestellten Steuern sowie Steuergutschriften zur prognostizierten Gesamtauszahlung in Bezug auf das eingezahlte Kapital ohne Agio in USD am Laufzeitende. Die tatsächliche Entwicklung kann jedoch erheblichen Schwankungen unterliegen, auf die der Investmentfonds keinen Einfluss hat. Mit Abweichungen von Prognosen ist zu rechnen. Auch Vergangenheitswerte sind kein Indikator für die zukünftige Entwicklung des Investmentfonds.



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

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

³ Nachrichtlich: In EUR beträgt der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil zum 31.12.2023 rund 0,72 EUR bei 124.167.536 Anteilen.

⁴ Der „J-Curve-Effekt“ beschreibt die Tatsache, dass die Vorlaufkosten des Investmentfonds und seines Anlageobjekts die Gesamtentwicklung zunächst negativ beeinflussen. Der Investmentfonds muss diese Kosten erst aufholen, bevor eine positive Gesamtrendite verzeichnet werden kann.

LAGEBERICHT

Entwicklung Branche und Gesamtwirtschaft

Rahmenbedingungen internationale Immobilienmärkte 2023

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

Trotz der vergleichsweise robusten Wirtschaft bleiben die Marktgegebenheiten in 2024 im Immobilienbereich durch das hohe Zinsniveau, drohende Konflikte und politische Unsicherheiten weiter herausfordernd. Mit sinkender Inflation und ersten Zinsreduzierungen in der zweiten Jahreshälfte dieses Jahres, erwartet der Branchenprimus Jones Lang LaSalle (JLL) einen Aufschwung für 2025. Im Jahr 2023 hingegen ging das globale Investitionsvolumen in Immobilien im Vergleich zum Vorjahr um 44 % auf 594 Mrd. USD zurück. Dies entspricht dem niedrigsten Wert seit über zehn Jahren. Allein im vierten Quartal 2023 wurde mit einem Volumen von 166 Mrd. USD rund 23 % weniger investiert als im vierten Quartal des Vorjahres. Diversifizierte Portfolien sind weiterhin gefragt, die sektorale Zusammensetzung verschiebt sich

allerdings von Büroimmobilien hin zu Wohn- oder Nischensektoren. Ferner zeichnet sich ein Rückgang von konservativen, risikoaversen Core-Strategien der letzten Jahre zugunsten von rendite- aber auch risikoreicheren Value-Added oder opportunistischen Investments ab. Aktuell liegt der regionale Investitionsschwerpunkt europäischer Investoren laut INREV zufolge weiterhin auf den Kernmärkten Vereinigtes Königreich und Deutschland, gefolgt von Frankreich und den Niederlanden. Büroimmobilien bleiben dabei weiterhin unter den Top 3 Anlagensektoren, neben Wohn- und Logistikimmobilien.^{2,3}

Branchenbezogenes Umfeld

Sachwertbeteiligungen

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

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

Das in 2023 platzierte Eigenkapital sank ebenso erheblich um rund 45 % auf 683 Mio. EUR verteilt auf 46 geschlossene Publikums-

AIFs. Die Hälfte dieses Betrages stammte aus Emissionen des Vorjahres 2022, nur rund 21 % wurden aus Produkten des gleichen Jahres eingesammelt. Auch hier vereinen die Top 5 Anbieter den Großteil des Volumens auf sich mit rund 358 Mio. EUR bzw. 52 %, verteilt über 17 Fonds. Die DFI erreichte hier erneut den 1. Platz (Marktanteil von 16 %) aufgeteilt auf fünf Fonds.⁴

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

Sonstige Angaben

Verfahren, nach denen die Anlagestrategie geändert werden kann

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

Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages

Über die Bestellung der 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

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

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

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

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

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 die Einhaltung von Verhaltens- und Organisationspflichten (Compliance) zu erfüllen. Bei Geschäften mit Dritten handelt die DFI im eigenen Namen und für Rechnung des Investmentfonds. Für ihre Tätigkeit erhält die DFI eine Vergütung für Initialkosten, laufende Kosten sowie unter bestimmten festgelegten Voraussetzungen eine Performance Fee.

Tätigkeiten der KVG

Die DFI ist auch für weitere Investmentvermögen der DEUTSCHE FINANCE GROUP mit der kollektiven Vermögensverwaltung beauftragt. In 2023 wurden von der DFI zwei neue Investmentvermögen aufgelegt. Insgesamt befanden sich drei Investmentfonds für Privatanleger in

der Platzierung. Von den verwalteten Publikums-AIF wurden Kapitalzusagen gegenüber institutionellen Investmentstrategien von insgesamt rund 103,6 Mio. EUR abgegeben.

Rücknahmerechte

Ein Rückgaberecht der Beteiligung durch die Anleger ist ausgeschlossen. Die Anleger haben dennoch die Möglichkeit, die Beteiligung am Investmentfonds aus wichtigem Grund zu kündigen und aus dem Vertrag auszuschneiden. In diesen Fällen erfolgt die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens grundsätzlich in drei gleichen Jahresraten.

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 0,72 nach der Brutto-Methode und 1,24 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

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

Die Geschäftsführung der

DF Deutsche Finance Managing II GmbH
27.6.2024

Stefanie Watzl, Dr. Florian Delitz

BILANZ ZUM 31.12.2023¹

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 20 – CLUB DEAL BOSTON III – GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG, MÜNCHEN

INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN	EUR	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
A. AKTIVA			
1. Beteiligungen		52.786.835	35.855.470
2. Barmittel und Barmitteläquivalente			
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	3.352.668		5.320.549
b) Kurzfristige liquide Anlagen	33.936.652	37.289.320	72.660.791
3. Sonstige Vermögensgegenstände		96.670	430.199
Summe Aktiva		90.172.825	114.267.009
B. PASSIVA			
1. Rückstellungen		230.613	63.876
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Aus anderen Lieferungen und Leistungen		21.887	3.186
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) Gegenüber Gesellschaftern	340		340
b) Andere	0	340	149.971
4. Eigenkapital			
a) Kapitalanteile der Kommanditisten	108.691.229		108.417.971
b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	– 18.771.244	89.919.985	5.631.665
Summe Passiva		90.172.825	114.267.009

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

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2023 BIS 31.12.2023²

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 20 – CLUB DEAL BOSTON III – GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG, MÜNCHEN

	GESCHÄFTSJAHR EUR	VORJAHR EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	1.925.249	547.647
b) Sonstige betriebliche Erträge	10.448	331.638
Summe der Erträge	1.935.697	879.285
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	1.054.827	21.279.895
b) Verwahrstellenvergütung	48.747	28.578
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	116.113	64.391
d) Sonstige Aufwendungen	206.030	309.720
Summe der Aufwendungen	1.425.717	21.682.584
3. Ordentlicher Nettoertrag	509.980	– 20.803.299
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	509.980	– 20.803.299
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	0	5.631.665
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	24.402.909	0
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	– 24.402.909	5.631.665
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	– 23.892.929	– 15.171.634
II. Verwendungsrechnung		
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	509.980	– 20.803.299
2. Gutschrift auf Kapitalkonten (Vorjahr Belastung auf Kapitalkonten)	– 509.980	20.803.299
3. Ergebnis nach Verwendungsrechnung	0	0

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

ANHANG 2023

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 20 – CLUB DEAL BOSTON III – GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG, MÜNCHEN

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der DF Deutsche Finance Investment Fund 20 – Club Deal Boston III – GmbH & Co. geschlossene InvKG, München, HRA 115038, Amtsgericht München, wurde nach den Vorschriften des § 158 i. V. m. § 135 KAGB sowie der §§ 264 ff. des Handelsgesetzbuches in EUR aufgestellt. Da das Eigenkapital der Treugeber-Kommanditisten (Anleger) in USD zu erbringen ist sowie alle Auszahlungen an die Anleger in USD erfolgen, werden die Angaben zum Teil in USD und EUR dargestellt. Die ergänzenden Vorschriften für Personenhandelsgesellschaften i. S. d. § 264 c HGB wurden beachtet. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Vorschriften des § 135 Abs. 3 und Abs. 4 KAGB i. V. m. den §§ 21, 22 KARBV. Der Anhang wurde gemäß § 158 i. V. m. § 135 Abs. 5 KAGB und § 25 KARBV erstellt. Von den größenabhängigen Erleichterungen wurde Gebrauch gemacht.

Die Darstellung des Eigenkapitals erfolgte unter Beachtung der Vorschriften des § 264 c Abs. 2 HGB. Die Bilanz wurde gem.

§ 268 Abs. 1 HGB unter vollständiger Verwendung des Ergebnisses aufgestellt.

Die DF Deutsche Finance Investment Fund 20 – Club Deal Boston III – GmbH & Co. geschlossene InvKG (nachfolgend auch Investmentfonds oder Investment Fund 20) wurde am 4. Oktober 2021 gegründet. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

II. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Währungskurse

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

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

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

Guthaben bei Kreditinstituten und Festgeldanlagen mit Restlaufzeiten unter einem Jahr wurden zum Nominalwert angesetzt.

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

Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

III. Angaben zur Bilanz

Investmentanlagevermögen

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

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

NAME	RECHTSFORM/ SITZ	GESELLSCHAFTS- KAPITAL IN TEUR	HÖHE DER BETEILIGUNG	ZEITPUNKT DES ERWERBS ¹	VERKEHRS- WERT IN TEUR
MCGRATH INVESTMENT LLC	LLC, USA	52.787	100 %	21.07.2022	52.787

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Eigenkapital

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

¹ Datum der Kapitalzusage bzw. Unterzeichnung des Vertrages.

Kapitalanteile Kommanditisten

Die in das Handelsregister eingetragene Hafteinlage der Treuhandkommanditistin beträgt 1 TEUR, ist unveränderlich und wird durch die Erbringung der Pflichteinlagen

nicht berührt. Die Anteile der Treugeber-Kommanditisten werden in USD erbracht und über eine Treuhandkommanditistin gebündelt, die nicht auf eigene Rechnung am Kapital des Investmentfonds beteiligt ist.

Die Kommanditisten und Treugeber sind im Verhältnis ihrer am Bilanzstichtag geleisteten Kommanditeinlage (Kapitalkonto I) am Vermögen und Ergebnis des Investmentfonds beteiligt. Gemäß Gesellschaftsvertrag wurde das realisierte Ergebnis auf dem Verlustvortragskonto vorgetragen.

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

	GESCHÄFTS- JAHR EUR	VORJAHR EUR	GESCHÄFTS- JAHR USD	VORJAHR USD
I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres	114.049.636	1.000	121.647.914	1.133
1. Zwischenentnahmen	- 236.722	- 111.134	- 257.745	- 115.791
2. Mittelzufluss (netto)				
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	0	129.331.404	0	139.813.285
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	509.980	- 20.803.299	595.486	- 22.169.008
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	- 24.402.909	5.631.665	- 22.623.991	4.118.295
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	89.919.985	114.049.636	99.361.664	121.647.914

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):

KAPITAL- KONTEN	BESCHREIBUNG	KOMMANDITISTEN EUR	KOMPLEMENTÄRIN EUR	KOMMANDITISTEN USD	KOMPLEMENTÄRIN USD
Kapitalkonto I	Tatsächlich geleistete Pflichteinlage	124.167.536 (124.167.536)	0 (0)	134.225.000 (134.225.000)	0 (0)
	Gezeichnete Einlage	124.167.536 (124.167.536)	0 (0)	134.225.000 (134.225.000)	0 (0)
Verrechnungs- konto ²	Sonstiger Zahlungsverkehr	- 346.854 (- 110.135)	0 (0)	- 372.402 (- 114.658)	0 (0)
Rücklagenkonto	Sonstige Einlagen	5.163.869 (5.163.869)	0 (0)	5.588.285 (5.588.285)	0 (0)
Verlustver- rechnungskonto	Verlustanteile	- 20.293.320 (- 20.803.299)	0 (0)	- 21.573.523 (- 22.169.008)	0 (0)
Neubewer- tungskonto	Nicht realisierte Ergebnisanteile	- 18.771.244 (5.631.665)	0 (0)	- 18.505.696 (4.118.295)	0 (0)

² Dieses Konto wird je nach aktuellem Stand zum Bilanzstichtag aktivisch ausgewiesen.

ANHANG 2023

Rückstellungen

Rückstellungen für zu erwartende Kosten für die Erstellung bzw. Prüfung des Jahresabschlusses nebst Geschäftsbericht, die Erstellung der Steuererklärungen und die laufende Steuerberatung wurden i. H. v. insgesamt 101 TEUR (Vorjahr 64 TEUR) gebildet. Darüber hinaus wurde eine Rückstellung für Gewerbesteuern i. H. v. 129 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) gebildet.

Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Gegenüber dem Anlageobjekt besteht eine Einzahlungsverpflichtung i. H. v. 31.973 TEUR (Vorjahr 73.167 TEUR) bzw. 35.330 TUSD (Vorjahr: 78.040 TUSD).

IV. Erläuterungen zur GuV

Die Erträge beinhalten Zinserträge i. H. v. 1.925 TEUR (Vorjahr 548 TEUR). Die sonstigen betrieblichen Erträge umfassen einen Erstattungsanspruch gegen die KVG im Zusammenhang mit umsatzsteuerbefreiten Leistungen i. H. v. 7 TEUR (Vorjahr 200 TEUR) sowie Erträge aus der Währungsumrechnung und Auflösung von Rückstellungen i. H. v. insgesamt 3 TEUR (Vorjahr 132 TEUR).

Die Aufwendungen i. H. v. von 1.426 TEUR (Vorjahr 21.683 TEUR) enthalten Aufwendungen für die allgemeine Verwaltung des Fonds i. H. v. 1.055 TEUR (Vorjahr 21.280 TEUR), die insbesondere im Vorjahr durch die angefallenen Initialkosten geprägt waren. Aufwendungen für Abschluss- und Prüfungskosten sind i. H. v. 116 TEUR (Vorjahr 64 TEUR) angefallen. Unter den sonstigen Aufwendungen i. H. v. 206 TEUR (Vorjahr 310 TEUR) sind neben der Rückstellung für Gewerbesteuern i. H. v. 129 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) und Aufwendungen aus der Währungsumrechnung i. H. v. 34 TEUR (Vorjahr 59 TEUR) im Wesentlichen allgemeine Verwaltungskosten, Kosten für

externe Rechtsberater, Kosten der Veröffentlichung sowie Druck- und Portokosten enthalten.

Die Zeitwertänderung bzw. das unrealisierte Ergebnis betrifft Aufwendungen aus der Neubewertung der Beteiligung i. H. v. 22.432 TEUR sowie liquider Mittel i. H. v. 1.971 TEUR. Im Vorjahr wurden Erträge aus der Neubewertung der Beteiligung i. H. v. 2.512 TEUR und der liquiden Mittel i. H. v. 3.120 TEUR erfasst. Die Zeitwertänderung für die Neubewertung der liquiden Mittel ist auf Wechselkurseffekte zurückzuführen. Für die Rückzahlung an die Anleger, welche in USD erfolgen wird, ist diese Position nicht maßgeblich.

Gesamtkostenquote

Die Berechnung der Gesamtkostenquote erfolgt nach regulatorischen Vorgaben und bezieht sich dabei auf den zum Stichtag ermittelten durchschnittlichen NAV. Demnach beträgt die Gesamtkostenquote ohne Initialkosten und Transaktionskosten bei einem durchschnittlichen NAV von 101.985 TEUR (Vorjahr 57.025 TEUR) rund 1,24 % (Vorjahr 1,69 %). Zum Vergleich beträgt die auf Basis der gezeichneten Pflichteinlagen i. H. v. 124.168 TEUR berechnete Gesamtkostenquote 1,02 % (Vorjahr 0,77%).

Pauschalgebühren

Im Geschäftsjahr 2023 wurden keine Pauschalgebühren gezahlt.

Transaktionskosten

Im Geschäftsjahr wurden Transaktionskosten weder an die KVG (Vorjahr 0 TEUR) noch an Dritte (Vorjahr 24 TEUR) gezahlt.

Verwahrstelle

Die Vergütungen an die Verwahrstelle betragen im Geschäftsjahr 49 TEUR (Vorjahr 29 TEUR).

Vergütung an die KVG

Die laufende Vergütung an die KVG betrug im Geschäftsjahr 819 TEUR (Vorjahr 454 TEUR). Die Vergütung aus den Initialkosten ohne Ausgabeaufschlag betrug 0 TEUR (Vorjahr 14.857 TEUR). Eine zusätzliche Vergütung oder performanceabhängige Vergütung wurde nicht bezahlt. Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersatzungen.

Ausgabeaufschlag

Im Geschäftsjahr 2023 wurden von den Kommanditisten keine Ausgabeaufschläge (Agio) eingezahlt (Vorjahr 5.252 TEUR bzw. 5.588 TUSD).

V. Sonstige Angaben

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023

	EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN IN %
A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
I. Beteiligungen	52.786.835	58,7
II. Liquiditätsanlagen		
Bankguthaben	37.289.320	41,5
III. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	96.670	0,1
Summe Vermögensgegenstände	90.172.825	100,3
B. SCHULDEN		
I. Rückstellungen	230.613	- 0,3
II. Verbindlichkeiten	22.227	0,0
Summe Schulden	252.840	- 0,3
C. FONDSVERMÖGEN	89.919.985	100,0

Mehrjahresübersicht – Entwicklung des Wertes des Eigenkapitals

EUR	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Beteiligungen	52.786.835	35.855.470	0
Liquidität	37.289.320	77.981.340	986
Weitere Vermögensgegenstände	96.670	430.199	14
Sonstige Verbindlichkeiten & Rückstellungen	- 252.840	- 217.373	0
Wert des Eigenkapitals	89.919.985	114.049.636	1.000

Anteilwertermittlung

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

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR	31.12.2023 USD	31.12.2022 USD
Wert des Eigenkapitals für die Anteilwertermittlung	89.919.985	114.049.636	99.361.664	121.647.914
Anzahl Anteile im Umlauf	124.167.536	124.167.536	134.225.000	134.225.000
Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil ¹	0,72	0,92	0,74	0,91

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

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 II GmbH, München (eingetragen beim Amtsgericht München, HRB 243413, mit einem voll erbrachten Kapital i. H. v. 25 TEUR).

Geschäftsführung

Während des Geschäftsjahres erfolgte die Geschäftsführung durch die Geschäftsführerin, DF Deutsche Finance Managing II GmbH, Herrn Christoph Falk als Leiter Risikomanagement, Frau Stefanie Watzl als Leiterin Portfoliomanagement und Herrn Dr. Florian Delitz als Leiter Fondsadministration (ab 01.06.2023).

Zusammenfassung nach § 25 Abs. 5 KARBV

Zusammenfassende Angaben zu dem Anlageobjekt nach geplanter Fertigstellung:

	EINHEITEN	ANZAHL/ FLÄCHE
Lab-Office Flächen	qm	23.100
Einzelhandelsfläche	qm	1.200
Parkplätze	Anzahl	268

Angaben zur Leerstandsquote, Nutzungsausfallentgeltquote sowie Restlaufzeiten der Nutzungsverträge stehen zum Berichtsstichtag nicht zur Verfügung. Die im Anlageobjekt geplante Immobilienentwicklung dauerte im Geschäftsjahr an.

Das Anlageobjekt liegt im Stadtteil Boynton Yards von Somerville in der Metropolregion Boston (Massachusetts, USA) und grenzt unmittelbar an Boston und Cambridge mit den renommierten Universitäten Harvard University und MIT an. Am Anlageobjekt sind weitere Investoren neben dem Investmentfonds beteiligt. Auf Ebene des Anlageobjekts beträgt die Fremdfinanzierungsquote¹

0 %.² Auf Ebene des Investmentfonds betragen die Anschaffungskosten 72.683 TEUR und die Anschaffungsnebenkosten 24 TEUR.

Das externe Wertgutachten aus dem Geschäftsjahr bestätigt auf Basis einer Gleichgewichtung des Bewertungsergebnisses einer Discounted-Cash-Flow-Methode einen Gesamtverkehrswert i. H. v. 96.200 TUSD der Immobilienentwicklungsfläche für das Anlageobjekt.

Angaben zur Offenlegungs- und Taxonomieverordnung

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.³

Ungeachtet dieser Tatsache hat die KVG für das abgelaufene Geschäftsjahr freiwillig an die PAI angelegte Abfragen beim Manager des Anlageobjekts des AIF durchgeführt. Eine Verpflichtung seitens des Managers des Anlageobjekts für ein derartiges Reporting besteht jedoch nicht. Die zurückgemeldeten Daten waren aus Sicht der KVG nicht ausreichend, um valide Aussagen zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren tätigen zu können.

Weitere Angaben

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

¹ Loan to value (LTV) der Anlageobjektgesellschaft gewichtet nach Bilanzsumme.

² Innerhalb der Investitionsstruktur unterhalb des Anlageobjekts beträgt die Fremdfinanzierungsquote 17%.

³ Zum aktuellen Zeitpunkt berücksichtigt die KVG auf Ebene des Unternehmens keine PAI, da gemäß Art. 4 Offenlegungsverordnung eine entsprechende verpflichtende Berücksichtigung und Veröffentlichung nur für Finanzmarktteilnehmer mit über 500 Mitarbeitern zu erfolgen hat. Dieses Kriterium trifft auf die KVG derzeit nicht zu.

Nachtragsbericht

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

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

Darüber hinaus gab es nach Abschluss des 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 27.6.2024



DF Deutsche Finance Managing II GmbH

vertreten durch Stefanie Watzl

-Geschäftsführerin-



DF Deutsche Finance Managing II GmbH

vertreten durch Dr. Florian Delitz

-Geschäftsführer-



VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die DF Deutsche Finance Investment Fund 20 – Club Deal Boston III – GmbH & Co. geschlossene InvKG, München

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der DF Deutsche Finance Investment Fund 20 – Club Deal Boston III – GmbH & Co. geschlossene InvKG, München, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, 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 DF Deutsche Finance Investment Fund 20 – Club Deal Boston III – GmbH & Co. geschlossene InvKG, München für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

» entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 und

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

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- » identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen

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

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

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der DF Deutsche Finance Investment Fund 20 – Club Deal Boston III – GmbH & Co. geschlossene InvKG, München, zum 31. Dezember 2023 geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

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

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

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

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

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

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

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

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

München, den 27. Juni 2024

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Griesbeck
Wirtschaftsprüfer

gez. Alfranseder
Wirtschaftsprüfer

BILANZEID

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

München, den 27.6.2024



Stefanie Watzl, Geschäftsführerin
DF Deutsche Finance Managing II GmbH



Dr. Florian Delitz, Geschäftsführer
DF Deutsche Finance Managing II GmbH

WICHTIGE HINWEISE

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

Bildquellen

Seite 1, 9, 25: ©DEUTSCHE FINANCE GROUP

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

DEUTSCHE FINANCE GROUP

© DF Deutsche Finance Managing II GmbH

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 20 – CLUB DEAL BOSTON III – GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG

Leopoldstraße 156
80804 München

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

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

funds@deutsche-finance.de

www.deutsche-finance.de/investment