



DEUTSCHE FINANCE GROUP



23

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 21
– CLUB DEAL BOSTON IV –
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 21

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

10

Lagebericht

20

Bilanz zum 31.12.2023

21

Gewinn- und Verlustrechnung

22

Anhang 2023

27

Vermerk des Abschlussprüfers

31

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 betrugen 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!

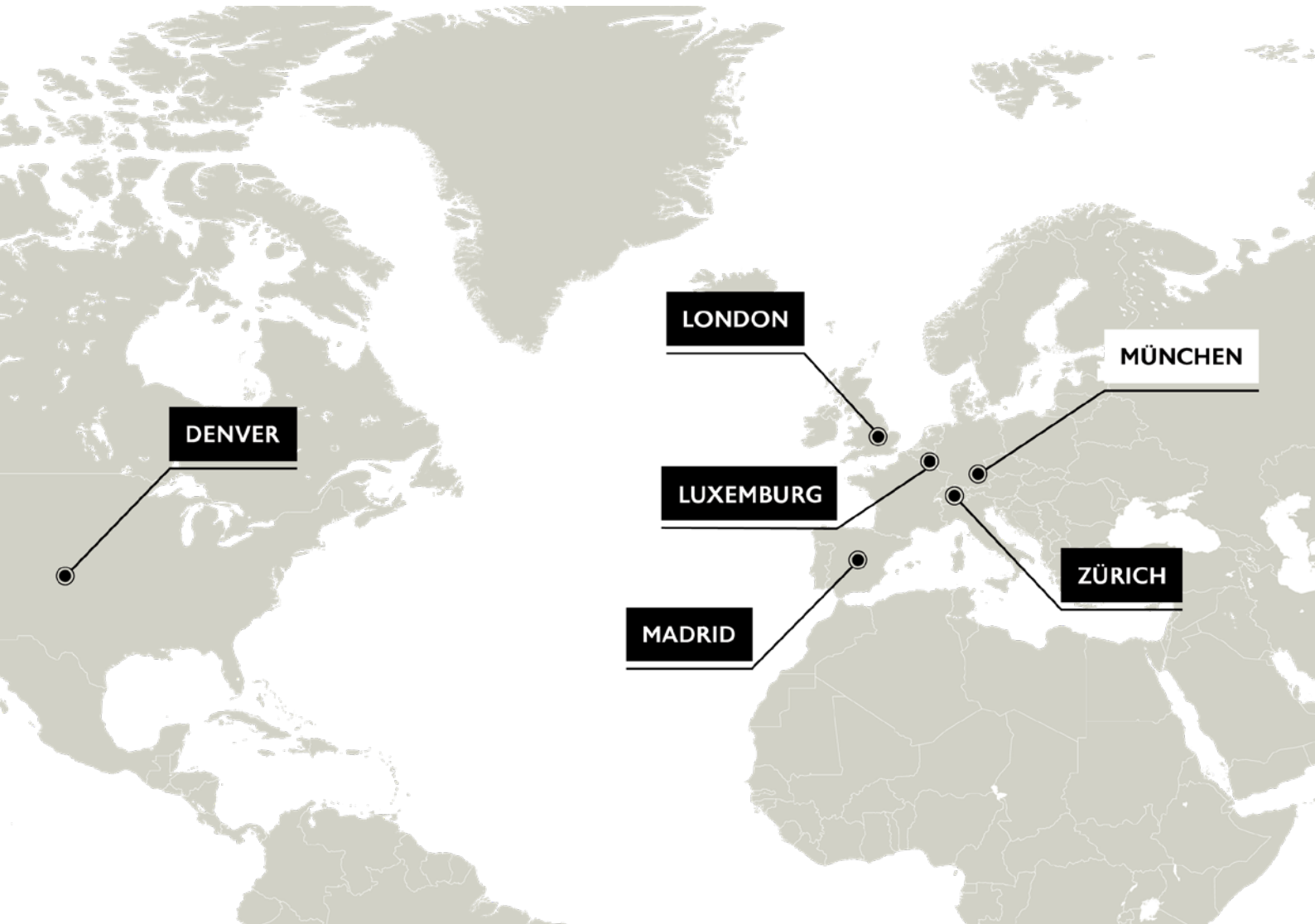
Wir bedanken uns bei Ihnen für das uns entgegengebrachte Vertrauen im Geschäftsjahr 2023 und verbleiben mit freundlichen Grüßen

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.

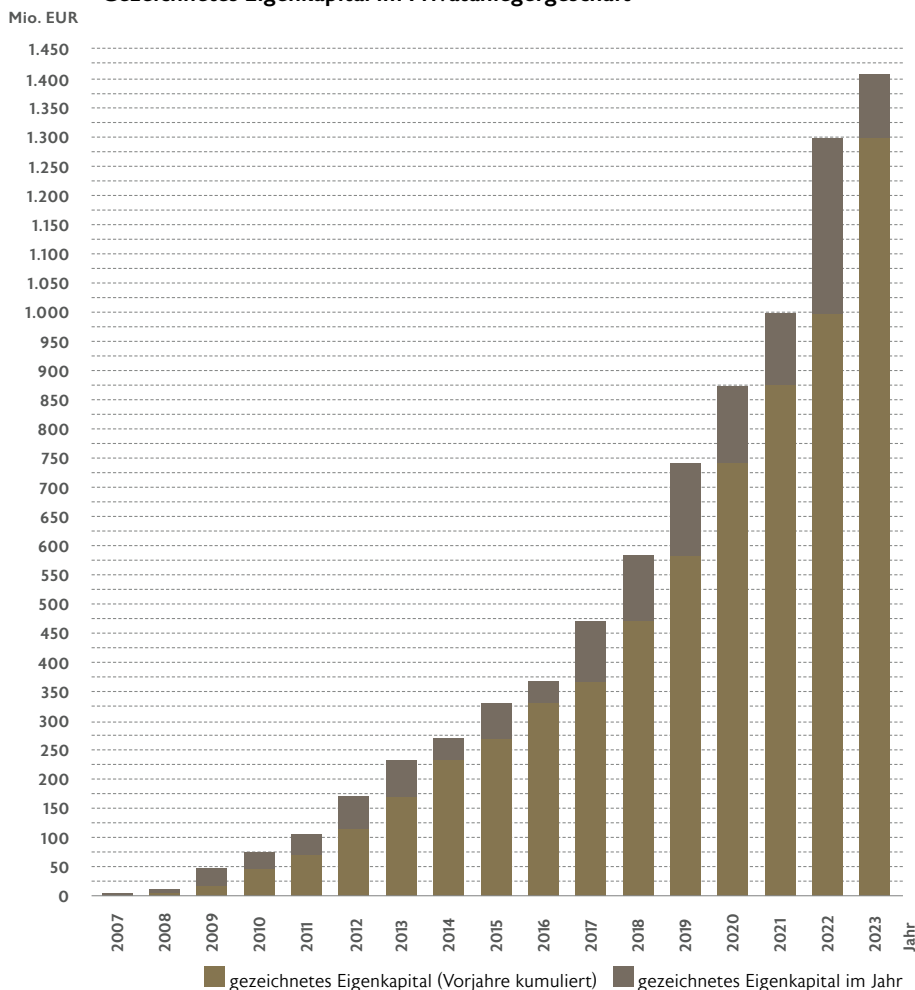
Der erste Club Deal (Investment Fund 15 – Boston) wurde mit einem Ergebnis von über 140 %¹ nach nur 27 Monaten Investitionszeit in 2022 an die Anleger ausgeschüttet. Der Portfoliofonds IPP Fund I konnte in 2022 ebenfalls eine signifikante Ausschüttung an die Anleger vornehmen und erreichte somit eine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

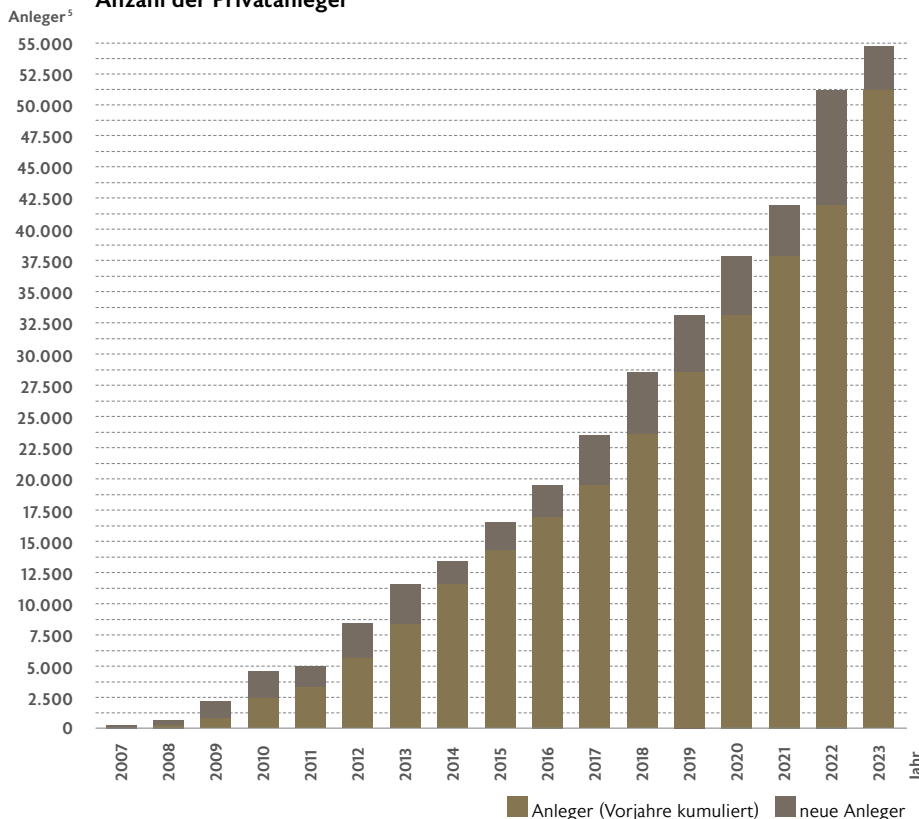
Mit dem Investment Fund 21 (Boston IV) wurde ein weiterer Club Deal mit Eigenkapitalzusagen von 215,3 Mio. USD geschlossen. Der Investment Fund 22 sowie der Investment Fund 23 (Club Deal UK Logistik) befinden sich aktuell in der Platzierung. Dabei investiert der Investment Fund 22 als Portfoliofonds 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 21
– CLUB DEAL BOSTON IV –
GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG

JAHRESBERICHT

31.12.2023

LAGEBERICHT

STAMMDATEN

Fondsname	DF Deutsche Finance Investment Fund 21 – Club Deal Boston IV – GmbH & Co. geschlossene InvKG
Investitions- und Anlagestrategie	Mittelbare Beteiligung als Co-Investor an zwei neu zu errichtenden Labor- und Büroimmobilien im Großraum Boston, die an mehrere Mieter vermietet werden sollen, sowie in mehrere mittel- und unmittelbar angrenzende Grundstücke, welche baurechtlich beplant bzw. fortentwickelt werden sollen.
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	31.12.2026 (Verlängerungsoption bis 31.12.2028)
Datum der Gründung	16.03.2022
Dauer der Beitrittsphase	31.12.2023
Anzahl der Investoren¹	4.900
Steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Sitz	Leopoldstraße 156, 80804 München
Handelsregister	Amtsgericht München, HRA 116018

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 21 IM ÜBERBLICK

Die DF Deutsche Finance Investment Fund 21 – Club Deal Boston IV – GmbH & Co. geschlossene InvKG (kurz: Investment Fund 21 oder Investmentfonds) ist eine geschlossene extern verwaltete Investmentkommanditgesellschaft nach KAGB, mit Sitz in München.

Der Investmentfonds wurde am 16.03.2022 gegründet und in der Fondswährung USD

konzipiert. Die Beitrittsphase begann im August 2022 und endete am 31.12.2023.

Die Strategie des Investment Fund 21 ist es, als Co-Investor mittelbar in zwei Immobilien- sowie ein Grundstücksentwicklungsprojekt zu investieren („Anlageobjekte“).

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 0,81 USD bei 215.347.000 Anteilen und hat sich gegenüber dem Vorjahreswert von 0,80 USD um 1,3 % erhöht.²

KENNZAHLEN INVESTMENT FUND 21

	BASIS	STAND 31.12.2023	STAND 31.12.2022
Gezeichnetes Kapital (Eigenkapital ohne Agio) ³	USD	215.347.000	110.414.000
Eingezahltes Kapital (ohne Agio) ³	USD	215.347.000	110.414.000
Auszahlungen an Anleger (kumuliert)	USD	0	0
Gesellschaftskapital der Kommanditisten netto nach KARBV	USD	174.098.187	88.757.673
Anlageobjekte	Anzahl	3	3

TÄTIGKEITSBERICHT

Anlageziele sowie Anlagepolitik/ Anlagebedingungen

Der Investmentfonds investiert als Co-Investor mittelbar in zwei neu zu errichtende Labor- und Büroimmobilien an der Ecke South Street und Earle Street sowie am Windsor Place, Somerville, Massachusetts, USA. Die Flächen der beiden Projekte sollen überwiegend für Labor- und Büroimmobilienzwecke („Lab-Office“) genutzt und an mehrere Mieter vermietet werden. Ebenfalls investiert der Investmentfonds in mehrere Grundstücke, die sich an der Windsor Street und / oder der South Street, Somerville, Massachusetts, USA, befinden bzw., die an diese Grundstücke angrenzen oder in unmittelbarer Nähe zu diesen Grundstücken belegen sind. Die Grundstücke sollen baurechtlich beplant bzw. fortentwickelt werden („Anlageobjekte“).

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

Der Investmentfonds wird darüber hinaus in keine weiteren Anlageobjekte investieren.

Portfoliobericht

Der Investmentfonds hat im Berichtszeitraum planmäßig weitere Investitionen in die Anlageobjekte getätigt. Dabei wurden auch Investitionen in die Labor- und Büroimmobilie an der Ecke South Street und Earle Street vorgenommen. Diese soll auf einem voraussichtlich ca. 3.400 m² großen Grundstück neu errichtet werden und nach Fertigstellung zwölf oberirdische und fünf unterirdische Geschosse umfassen. Die elf oberirdischen Geschosse, die als Labor- und Büroflächen ausgebaut werden sollen, verfügen über eine Nettomietfläche von ca. 34.400 m² und sind flexibel

auf die Anforderungen der Mieter ausgerichtet. Im Erdgeschoss stehen insgesamt ca. 900 m² flexibel nutz- und vermietbare Flächen zur Verfügung, die gesamte Nettomietfläche beträgt somit ca. 35.300 m². Die unterirdischen Geschosse dienen als Parkgarage für ca. 270 Pkw sowie als Fahrradgarage für die Mieter.

Die Labor- und Büroimmobilie am Windsor Place soll auf einem voraussichtlich ca. 3.000 m² großen Grundstück neu errichtet werden und nach Fertigstellung neun oberirdische und vier unterirdische Geschosse umfassen. Die acht oberirdischen Geschosse, die als Labor- und Büroflächen ausgebaut werden sollen, verfügen über eine Nettomietfläche von ca. 27.000 m² und sind auf maximale Flexibilität der Anforderungen durch die Mieter ausgelegt. Im Erdgeschoss stehen insgesamt ca. 900 m² flexibel nutz- und vermietbare Flächen zur Verfügung, die gesamte Nettomietfläche beträgt somit ca. 27.900 m². Die unterirdischen Geschosse dienen als

² Nachrichtlich: In EUR beträgt der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil zum 31.12.2023 0,76 EUR bei 207.537.697 Anteilen.

³ Die Angabe beinhaltet nicht die Hafteinlage i. H. v. 1 TEUR.

LAGEBERICHT

Parkgarage für ca. 250 Pkw sowie als Fahrradgarage für die Mieter.

Bei den Grundstücken handelt es sich um mehrere Einzelgrundstücke mit einer Gesamtfläche von rund 23.800 m². Die Grundstücke liegen mittelbar oder unmittelbar angrenzend an den neu entstehenden Boynton Yards Campus, einem großen Wissenschafts- und Innovationscampus, der Labor- und Bürogebäude, Wohnungen und öffentliche Grünflächen umfassen soll. Die erste Phase der Boynton Yards-Campus-Entwicklung, ein Labor- und Bürogebäude in der 101 South Street, wurde Ende 2021 fertiggestellt.

Das im Rahmen der Beitrittsphase eingesamelte Eigenkapital, das noch nicht von den

Anlageobjekten abgerufen wurde, wird überwiegend in kurzfristige Liquiditätsanlagen investiert.

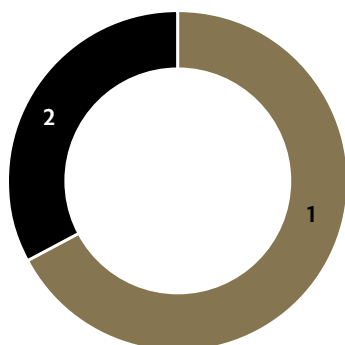
Zum Berichtsstichtag machen die Planung und Entwicklung der beiden Labor- und Büroimmobilien weiterhin gute Fortschritte. Neben der erfolgreichen Arrondierung der Grundstücke durch den Zukauf weiterer Flächen sind die Planungs- und Erschließungsmaßnahmen für das Baugebiet weitgehend abgeschlossen. Die 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 Haltedauer der Immobilie verlängern, aber langfristig die Wertentwicklung der Immobilie unterstützen.

Der Investmentfonds hat zum Berichtsstichtag keine Fremdfinanzierung aufgenommen.

Zum 31.12.2023 haben die Anlageobjekte eine durchschnittliche Netto IRR¹ von rund – 22,98 % p. a. und einen TVPI² von 0,79 erwirtschaftet. Es wird darauf hingewiesen, dass die bisherige Wertentwicklung kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung ist.

Vermögensallokation im Investmentfonds³



1	Liquidität	67 %
2	Mittelbare Immobilienbeteiligungen	33 %
3	Weitere Vermögensgegenstände ⁴	0 %

Hauptnutzungsarten der Anlageobjekte nach Fertigstellung

	EINHEITEN	ANZAHL/FLÄCHE
Labor- bzw. Büroflächen	qm	61.400
Einzelhandelsfläche	qm	1.800
Entwicklungsgrundstücke	qm	23.800
Parkplätze	Anzahl	520

¹ 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 bezieht sich daher nicht auf die tatsächliche gezeichnete Kapitaleinlage, sondern auf das jeweils kalkulatorisch gebundene Kapital. Eine Vergleichbarkeit der IRR-Renditen verschiedener Vermögensanlagen ist nur bei gleicher Laufzeit und vergleichbarem Kapitalbindungsverlauf möglich.

² 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.

³ Nach Verkehrswerten.

⁴ Die im Rahmen der Kapitalzusage bereitgestellten Mittel in Form von Eigen- und Fremdkapital an das jeweilige Anlageobjekt werden unter den mittelbaren Immobilienbeteiligungen ausgewiesen.



ÜBERSICHT ZU DEN ANLAGEOBJEKTEN¹

BENENNUNG	ANLAGEOBJEKT 1	ANLAGEOBJEKT 2	ANLAGEOBJEKT 3
Name	Boynton Yards Investment II LLC	Boynton Yards Investment III LLC	BY Windsor Place Investment II LLC
Strategie	USA-Immobilien	USA-Immobilien	USA-Immobilien
Sektoren	Entwicklungsgrundstücke	Labor, Büro, Einzelhandel	Labor, Büro, Einzelhandel
Investmentstil	Opportunistisch	Opportunistisch	Opportunistisch
Beteiligungsjahr	2022	2022	2022
Verkehrswert gemäß KARBV in TEUR ²	12.858	14.121	25.514

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

Der Investmentfonds investiert als Co-Investor mittelbar in drei bereits vorab festgelegte und im Verkaufsprospekt beschriebene Anlageobjekte.

Wesentliche Risiken im Berichtszeitraum

Beteiligungsrisiko

Das Beteiligungsrisiko beinhaltet, dass Rückflüsse aus der Beteiligung an den Anlageobjekten geringer als erwartet oder gänzlich ausfallen. Derartige Rückflüsse an den Investmentfonds richten sich maßgeblich nach der Wertentwicklung der Anlageobjekte, die ihrerseits wiederum Immobilienmarkt- und

Standortrisiken, immobilienpezifischen sowie Immobilienentwicklungsrisiken und ggf. auch Auslandsrisiken und Risiken aus mehrstöckigen Beteiligungsstrukturen unterliegen können.

Eine Diversifikation der standortbedingten und anlageklassenspezifischen Risiken findet demnach nicht statt. Nachteilige Entwicklungen am Standort der Anlageobjekte 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. Der Investmentfonds beteiligt sich als Minderheitsgesellschaft mittelbar an den Anlageobjekten und kann in seiner Minderheitsposition Geschäftsführungsentscheidungen und Gesellschafterbeschlüsse auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft und Projektgesellschaften nicht maßgeblich beeinflussen.

Die Investition erfolgt mittelbar über jeweils mehrstöckige Beteiligungsstrukturen in zwei neu zu errichtende Labor- und Büroimmobilien mit einer diversifizierten Mieterstruktur sowie in mehrere Grundstücke die baurechtlich beplant bzw. fortentwickelt werden sollen, 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 den Anlageobjekten beteiligten Co-Investoren ihrer Einlageverpflichtung nicht rechtzeitig nachkommen.

¹ Der Investment Fund 21 ist als Co-Investor mittelbar an den Anlageobjekten beteiligt.

² Die Angabe beinhaltet die im Rahmen der Kapitalzusage bereitgestellten Mittel in Form von Eigen- und Fremdkapital an das jeweilige Anlageobjekt.

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 als wesentlich, aber noch 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.

Währungsrisiko

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.

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 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

LAGEBERICHT

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 planmäßigen Investitionen in die Anlageobjekte, einem Anstieg der Liquidität in Folge der Anlegerbeiträge sowie der Neubewertung der Anlageobjekte. So resultiert die Erhöhung der Bilanzsumme auf 157,7 Mio. EUR im Wesentlichen aus der Erhöhung der Beteiligungen um 9,4 Mio. EUR als Nettoeffekt aus bereits erfolgten Kapitalabrufen i. H. v. 19,1 Mio. EUR und der Neubewertung i. H. v. – 9,7 Mio. EUR sowie einem Anstieg der liquiden Mittel um 47,2 Mio. EUR.

In dem in der Bilanz nach KARBV ausgewiesenen Eigenkapital i. H. v. rund 157,6 Mio. EUR ist sowohl das realisierte als auch das unrealisierte Ergebnis des Geschäftsjahres berücksichtigt. Verbindlichkeiten bestanden zum Berichtsstichtag i. H. v. 41 TEUR. Rückstellungen wurden in ausreichender Höhe insbesondere für Aufwendungen für externe Dienstleister im Zusammenhang mit der laufenden Buchführung, Prüfungsleistungen, dem Jahresabschluss sowie für Steuererklärungen gebildet.

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

Die Ertragslage ist in 2023 aufgrund der Beitrittsphase des Investmentfonds erwartungsgemäß negativ. Das realisierte Ergebnis i. H. v. – 13,4 Mio. EUR ist insbesondere geprägt von Initialkosten i. H. v. rund 15,8 Mio. EUR, welche unter der Verwaltungsvergütung ausgewiesen werden. Daneben ergaben sich insbesondere Aufwendungen aus der laufenden Verwaltung i. H. v. 1,3 Mio. EUR sowie Aufwendungen i. H. v. 0,3 Mio. EUR für externe Dienstleister im Bereich Steuerberatung, Rechtsberatung, die Aufstellung des Jahresabschlusses und die laufende Buchführung.

Erträge i. H. v. 4,2 Mio. EUR resultieren im Wesentlichen aus Zinserträgen für die Anlage freier kurzfristiger Liquidität sowie Ausleihungen an eine Beteiligung i. H. v. 4,1 Mio. EUR und sonstigen betrieblichen Erträgen i. H. v. 0,1 Mio. EUR. Gemäß den Rechnungslegungsvorschriften nach KARBV wird ein negatives nicht realisiertes Ergebnis für das Geschäftsjahr aufgrund der Neubewertung der Anlageobjekte und der Ausleihungen i. H. v. – 12,6 Mio. EUR ausgewiesen. Hierin enthalten sind auch Verluste aus der Währungsumrechnung i. H. v. 4,6 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 an den Anlageobjekten 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 werten 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 (NIW) pro Anteil² 0,81 USD bei 215.347.000 Anteilen und hat sich gegenüber dem Vorjahreswert von 0,80 USD um 1,3 % erhöht.³ Der NIW wird am Anfang durch Initialkosten und Investitionskosten geprägt und entwickelt sich über die Laufzeit des Investmentfonds durch Wertsteigerungsstrategien auf Basis der Anlageobjekte 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.

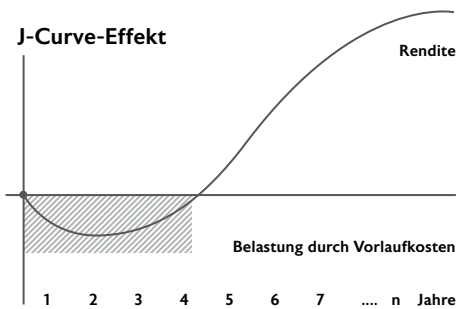
¹ Nach Angaben auf <https://www.scopeexplorer.com>.

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

³ Nachrichtlich: in EUR beträgt der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil zum 31.12.2023 0,76 EUR bei 207.537.697 Anteilen.

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

J-Curve-Effekt



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.⁵

Trotz der vergleichsweise robusten Wirtschaft bleiben die Marktgegebenheiten in 2024 im Immobilienbereich durch das hohe Zinsniveau, drohende Konflikte und politische Unsicherheiten weiter herausfordernd. Mit sinkender Inflation und ersten Zinsreduzierungen in der zweiten Jahreshälfte dieses Jahres erwartet der Branchenprimus Jones Lang

LaSalle (JLL) einen Aufschwung für 2025. Im Jahr 2023 hingegen ging das globale Investitionsvolumen in Immobilien im Vergleich zum Vorjahr um 44 % auf 594 Mrd. USD zurück. Dies entspricht dem niedrigsten Wert seit über zehn Jahren. Allein im vierten Quartal 2023 wurde mit einem Volumen von 166 Mrd. USD rund 23 % weniger investiert als im vierten Quartal des Vorjahres. Diversifizierte Portfolios sind weiterhin gefragt, die sektorale Zusammensetzung verschiebt sich allerdings von Büroimmobilien hin zu Wohnen- 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.^{6,7}

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.⁸

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.⁸

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 %).⁸

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.⁸

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.

⁵ IMF (April 2024): World Economic Outlook – Steady but Slow: Resilience amid Divergence.

⁶ European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles (INREV) (Januar 2024): Investment Intensions Survey 2024.

⁷ JLL (Februar 2024): Global Real Estate Perspective – Highlights.

⁸ Scope Analysis GmbH, „Angebotsvolumen und Platzierungszahlen 2023 Geschlossene Publikums-AIF“ vom 12.02.2024.

welcher mit einer qualifizierten Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen zu fassen ist.

Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages

Über die Bestellung der DFI als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft 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 die Einhaltung von Verhaltens- und Organisationspflichten (Compliance) zu erfüllen. Bei Geschäften mit Dritten handelt die DFI im eigenen Namen und für Rechnung des Investmentfonds. Für ihre Tätigkeit erhält die

DFI eine Vergütung für Initialkosten, laufende Kosten sowie unter bestimmten festgelegten Voraussetzungen eine Performance Fee.

Tätigkeiten der KVG

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

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

Rücknahmerechte

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

Bestehende Rücknahmevereinbarungen

Während des Berichtszeitraums 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 0,34 nach der Brutto-Methode und 1,07 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 21 – CLUB DEAL BOSTON IV – GMBH & CO.
GESCHLOSSENE INVKG, MÜNCHEN**

INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN	EUR	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
A. AKTIVA			
1. Beteiligungen		40.542.680	31.059.766
2. Barmittel und Barmitteläquivalente			
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	16.745.678		57.795.113
b) Kurzfristige liquide Anlagen	88.235.294	104.980.972	0
3. Forderungen			
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	10.664.326		10.657.604
b) Zins- und Dividendenansprüche	1.307.638	11.971.964	180.502
4. Sonstige Vermögensgegenstände		220.474	162.204
Summe Aktiva		157.716.090	99.855.189
	EUR	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
B. PASSIVA			
1. Rückstellungen		120.770	87.470
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Aus anderen Lieferungen und Leistungen		37.308	352.697
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) Gegenüber Gesellschaftern	3.411		15.077.030
b) Andere	35	3.446	1.254.559
4. Eigenkapital			
a) Kapitalanteile der Kommanditisten	184.127.193		97.053.061
b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	– 26.572.627	157.554.566	– 13.969.628
Summe Passiva		157.716.090	99.855.189

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 ZUM 31.12.2023²

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 21 – CLUB DEAL BOSTON IV – GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG, MÜNCHEN

	GESCHÄFTSJAHR EUR	VORJAHR EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	4.087.547	323.318
b) Sonstige betriebliche Erträge	63.199	188.354
Summe der Erträge	4.150.746	511.673
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	17.129.436	18.558.104
b) Verwahrstellenvergütung	29.744	9.993
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	120.073	72.900
d) Sonstige Aufwendungen	272.904	134.525
Summe der Aufwendungen	17.552.157	18.775.522
3. Ordentlicher Nettoertrag	– 13.401.411	– 18.263.849
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	– 13.401.411	– 18.263.849
5. Zeitwertänderung		
a) Aufwendungen aus der Neubewertung	12.602.999	13.969.628
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	– 12.602.999	– 13.969.628
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	– 26.004.410	– 32.233.477
II. Verwendungsrechnung		
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	– 13.401.411	– 18.263.849
2. Belastung auf Kapitalkonten	13.401.411	18.263.849
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 21 – CLUB DEAL BOSTON IV – GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG, MÜNCHEN

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der DF Deutsche Finance Investment Fund 21 – Club Deal Boston IV – GmbH & Co. geschlossene InvKG, München, HRA 116018, 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 21 – Club Deal Boston IV – GmbH & Co. geschlossene InvKG (nachfolgend auch Investmentfonds oder Investment Fund 21) wurde am 16.03.2022 gegründet. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Die Vergleichbarkeit mit dem Vorjahr ist eingeschränkt, da es sich im Vorjahr um ein Rumpfgeschäftsjahr handelte.

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 Beteiligungen wurden mit den Anschaffungskosten zzgl. Nebenkosten aktiviert. Zum Bilanzstichtag erfolgt eine interne Bewertung zum Verkehrswert gemäß § 168 i. V. m. § 271 KAGB. Der Verkehrswert ermittelt sich aus dem Net Asset Value (NAV) auf Grundlage des von 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.

Forderungen und 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

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	VERKEHRSWERT IN TEUR
Boynton Yards Investment II LLC	LLC, USA	12.858	100,00 %	06.10.2022	12.858 ²
Boynton Yards Investment III LLC	LLC, USA	14.121	100,00 %	10.11.2022	14.121
BY Windsor Place Investment II LLC	LLC, USA	25.514	100,00 %	10.11.2022	25.514

¹ Datum der Kapitalzusage bzw. Unterzeichnung des Vertrages.

² Die Angabe beinhaltet die im Rahmen der Kapitalzusage bereitgestellten Mittel in Form von Eigen- und Fremdkapital an das jeweilige Anlageobjekt.

Forderungen

Die Forderungen i. H. v. 11.972 TEUR (Vorjahr 10.838 TEUR) resultieren im Wesentlichen aus einer Ausleihung an ein Anlageobjekt und haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

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.

Kapitalanteile Kommanditisten

Die in das Handelsregister eingetragene Haftenlage der Treuhandkommanditistin beträgt 1 TEUR, ist unveränderlich und wird durch die Erbringung der Pflichteinlagen nicht berührt. Die Anteile der Treugeberkommandi-

tisten 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)

	GESCHÄFTSJAHR EUR	VORJAHR EUR	GESCHÄFTSJAHR USD	VORJAHR USD
I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres	83.083.433	0	88.757.673	0
1. Zwischenentnahmen	– 621.450	– 70.131	– 676.119	– 68.982
2. Mittelzufluss (netto)				
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	101.096.993	115.387.042	109.321.806	115.298.392
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	– 13.401.411	– 18.263.850	– 14.441.165	– 18.514.382
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	– 12.602.999	– 13.969.628	– 8.864.008	– 7.957.354
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	157.554.566	83.083.433	174.098.187	88.757.673

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	KOMMANDITISTEN USD	KOMPLEMENTÄRIN USD
Kapitalkonto I	Tatsächlich geleistete Pflichteinlage	207.537.697 (110.498.571)	0 (0)	215.347.000 (110.414.000)	0 (0)
	Gezeichnete Einlage	207.537.697 (110.498.571)	0 (0)	215.347.000 (110.414.000)	0 (0)
Verrechnungskonto ³	Sonstiger Zahlungsverkehr	– 691.581 (– 70.131)	0 (0)	– 745.100 (– 68.982)	0 (0)
Rücklagenkonto	Sonstige Einlagen	8.946.338 (4.888.471)	0 (0)	9.273.198 (4.884.392)	0 (0)
Verlustverrechnungskonto	Verlustanteile	– 31.665.261 (– 18.263.850)	0 (0)	– 32.955.549 (– 18.514.382)	0 (0)
Neubewertungskonto	Nicht realisierte Ergebnisanteile	– 26.572.627 (– 13.969.628)	0 (0)	– 16.821.362 (– 7.957.354)	0 (0)

³ 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 121 TEUR (Vorjahr 87 TEUR) gebildet.

Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Gegenüber den Anlageobjekten besteht eine Einzahlungsverpflichtung i. H. v. insgesamt 88.031 TEUR (Vorjahr 111.166 TEUR) bzw. 97.275 TUSD (Vorjahr 118.570 TUSD).

IV. Erläuterungen zur GuV

Die Erträge beinhalten Zinserträge i. H. v. 4.088 TEUR (Vorjahr 323 TEUR). Die sonstigen betrieblichen Erträge umfassen im Wesentlichen einen Erstattungsanspruch gegen die KVG im Zusammenhang mit umsatzsteuerbefreiten Leistungen i. H. v. 13 TEUR (Vorjahr 162 TEUR) sowie Erträge aus der Währungsumrechnung i. H. v. 43 TEUR (Vorjahr 26 TEUR).

Die Aufwendungen im Geschäftsjahr i. H. v. 17.552 TEUR (Vorjahr 18.776 TEUR) enthalten Aufwendungen für die allgemeine Verwaltung des Fonds i. H. v. 17.129 TEUR (Vorjahr 18.558 TEUR), die insbesondere durch die im Geschäftsjahr angefallenen Initialkosten i. H. v. 15.873 TEUR (Vorjahr 18.128 TEUR) geprägt sind. Aufwendungen für Abschluss- und Prüfungskosten sind i. H. v. 120 TEUR (Vorjahr 73 TEUR) angefallen. Unter den sonstigen Aufwendungen i. H. v. 273 TEUR (Vorjahr 135 TEUR) sind im Wesentlichen Kosten für externe Rechtsberater sowie Druck- und Portokosten ausgewiesen.

Ebenfalls enthalten sind Aufwendungen aus der Währungsumrechnung i. H. v. 50 TEUR (Vorjahr 7 TEUR).

Die Zeitwertänderung bzw. das unrealisierte Ergebnis i. H. v. – 12.603 TEUR (Vorjahr – 13.970 TEUR) betrifft Aufwendungen aus der Neubewertung des Finanzanlagevermögens i. H. v. 9.682 TEUR (Vorjahr 9.694 TEUR), wovon 1.660 TEUR aus der Fremdwährungsumrechnung resultieren sowie liquider Mittel i. H. v. 2.921 TEUR (Vorjahr 4.276 TEUR), die vollständig aus der Fremdwährungsumrechnung resultieren. Der Effekt entsteht im Rahmen der Jahresabschlusserstellung in EUR und ist für die Rückzahlung an die Anleger in USD nicht maßgeblicher Ergebnisbestandteil.

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 120.319 TEUR (Vorjahr 41.542 TEUR) rund 1,35 % (Vorjahr 1,56 %). Zum Vergleich beträgt die auf Basis der gezeichneten Pflichteinlagen i. H. v. 207.538 TEUR (Vorjahr 110.499 TEUR) berechneten Gesamtkostenquote 0,78 % (Vorjahr 0,59 %).

Pauschalgebühren

Im Geschäftsjahr wurden keine Pauschalgebühren gezahlt.

Transaktionskosten

Im Geschäftsjahr wurden keine Transaktionskosten an die KVG (Vorjahr 0 TEUR) oder an Dritte (Vorjahr 22 TEUR) gezahlt.

Verwahrstelle

Die Vergütungen an die Verwahrstelle betrugen im Geschäftsjahr 30 TEUR (Vorjahr 10 TEUR).

Vergütung an die KVG

Die laufende Vergütung an die KVG betrug im Geschäftsjahr 976 TEUR (Vorjahr 315 TEUR). Die Vergütung aus den Initialkosten ohne

Ausgabeaufschlag betrug 11.821 TEUR (Vorjahr 12.836 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 Ausgabeaufschläge (Agio) von den Kommanditisten i. H. v. 4.053 TEUR bzw. 4.389 TUSD (Vorjahr 4.821 TEUR bzw. 4.884 TUSD) eingezahlt.

V. Sonstige Angaben

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023

	EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN IN %
A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
I. Beteiligungen	40.542.680	25,7
II. Liquiditätsanlagen		
Bankguthaben	104.980.972	66,6
III. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	12.192.438	7,8
Summe Vermögensgegenstände	157.716.090	100,1
B. SCHULDEN		
I. Rückstellungen	120.770	– 0,1
II. Verbindlichkeiten	40.754	0,0
Summe Schulden	161.524	– 0,1
C. FONDSVERMÖGEN	157.554.566	100,0

Mehrjahresübersicht – Entwicklung des Wertes des Eigenkapitals

EUR	31.12.2023	31.12.2022
Beteiligungen	40.542.680	31.059.766
Liquidität	104.980.972	57.795.113
Weitere Vermögensgegenstände	12.192.438	11.000.310
Sonstige Verbindlichkeiten & Rückstellungen	– 161.524	– 16.771.756
Wert des Eigenkapitals	157.554.566	83.083.433

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	157.554.566	83.083.433	174.098.187	88.757.673
Anzahl Anteile im Umlauf	207.537.697	110.498.571	215.347.000	110.414.000
Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil ¹	0,76	0,75	0,81	0,80

Gesamtvergütung der Mitarbeiter und der Risk-Taker

Die Vergütungspolitik der KVG ist darauf ausgerichtet, Interessenkonflikte sowie falsche Anreize, insbesondere für Mitarbeiter, die über das Eingehen von Risiken entscheiden, zu vermeiden. Der Schwerpunkt der Vergütungspolitik liegt daher auf Zahlung von marktgerechten Fixgehältern. Gegebenenfalls werden zusätzlich feste Sonderzahlungen in Form von Weihnachts- oder Urlaubsgeld

gezahlt. Die KVG hat eine Vergütungsrichtlinie implementiert, in der Regelungen getroffen sind, unter denen variable Vergütungen vereinbart werden können und dennoch keine zusätzlichen Anreize für das Eingehen unerwünschter Risiken geschaffen oder Interessenkonflikte gefördert werden.

Im Geschäftsjahr 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.

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

ANHANG 2023

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

Zusammenfassung nach § 25 Abs. 5 KARBV

Angaben zur Leerstandsquote, Nutzungsausfallentgeltquote sowie Restlaufzeiten der Nutzungsverträge stehen zum Berichtsstichtag nicht zur Verfügung, da die in den Anlageobjekten geplanten Immobilien- und Grundstücksentwicklungen im Geschäftsjahr andauerten.

Die Anlageobjekte mit den zwei neu zu errichtenden Labor- und Büroimmobilien liegen an der Ecke South Street und Earle Street sowie am Windsor Place im Stadtteil Boynton Yards von Somerville in der Metropolregion Boston (Massachusetts, USA). Darüber hinaus wird in mehrere mittelbar und unmittelbar angrenzende Grundstücke investiert, die an der Windsor Street und/oder der South Street, Somerville, gelegen sind. Die Grundstücke sollen baurechtlich beplant bzw. fortentwickelt werden.

Innerhalb der Investitionsstruktur von Anlageobjekt 3 besteht eine Fremdfinanzierung. Die Fremdfinanzierungsquote¹ beträgt 21 %.² Auf Ebene des Investmentfonds betragen die Anschaffungskosten bzw. Anschaffungsnebenkosten 20.231 TEUR bzw. 10 TEUR (Anlageobjekt 1), 15.019 TEUR bzw. 6 TEUR (Anlageobjekt 2) und 30.751 TEUR bzw. 6 TEUR (Anlageobjekt 3).

Die externen Wertgutachten aus dem Geschäftsjahr bestätigen auf Basis vergleichbarer Grundstückstransaktionen einen Gesamtverkehrswert i. H. v. 158.200 TUSD der Immobilien- und Grundstücksentwicklungsfläche für die Anlageobjekte.

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 angelehnte Abfragen beim Manager der Anlageobjekte des Publikums-AIF durchgeführt. Eine Verpflichtung seitens des Managers der Anlageobjekte 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, Rücknahmeverein-

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

Nachtragsbericht

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

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

² Innerhalb der Investitionsstruktur unterhalb des Anlageobjekts ist eine höhere Fremdfinanzierung gegeben.

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.

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die DF Deutsche Finance Investment Fund 21 – Club Deal Boston IV – 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 21 – Club Deal Boston IV – 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 21 – Club Deal Boston IV – 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 Hand-

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

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

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der DF Deutsche Finance Investment Fund 21 – Club Deal Boston 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 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“

tung 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 4, 6 / 7: ©pingebat / shutterstock.com
Seite 1, 9, 13, 19: ©DEUTSCHE FINANCE GROUP

DEUTSCHE FINANCE GROUP
© DF Deutsche Finance Managing II GmbH

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 21 – CLUB DEAL BOSTON IV – 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