



DEUTSCHE FINANCE GROUP



24

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 17  
– CLUB DEAL BOSTON II –  
GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG

# JAHRESBERICHT

31.12.2024

# INHALT

**Jahresbericht**  
**DF Deutsche Finance Investment Fund 17**  
**– Club Deal Boston II – GmbH & Co. geschlossene InvKG**

**3**  
Fondsstruktur und wesentliche Vertragspartner

**4**  
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

**8**  
Bilanz zum 31.12.2024

**9**  
Gewinn- und Verlustrechnung 2024

**10**  
Anhang 2024

**16**  
Lagebericht 2024

**26**  
Bilanzeid

# FONDSSTRUKTUR UND WESENTLICHE VERTRAGSPARTNER

## STAMMDATEN

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Fondsname</b>                         | DF Deutsche Finance Investment Fund 17 – Club Deal Boston II – GmbH & Co. geschlossene InvKG                                                                                                                                                                         |
| <b>Investitions- und Anlagestrategie</b> | Beteiligung an einer nach dem Recht des Bundesstaates Delaware, USA, gegründeten Limited Liability Company (Immobilien-gesellschaft), welche sich mittelbar als Minderheits-gesellschafter an einer Immobilienprojek-entwicklung im Großraum Boston beteiligen wird. |
| <b>Geschäftsführung</b>                  | DF Deutsche Finance Managing II GmbH (Komplementärin)                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Fonds- und Berichtswährung</b>        | USD (Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgt nach gesetzlichen Vorschriften in EUR)                                                                                                                                                                                |
| <b>Berichtsstichtag</b>                  | 31.12.2024                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Geschäftsjahr</b>                     | 01.01. – 31.12.                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Laufzeit</b>                          | 30.06.2027 <sup>1</sup>                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Datum der Gründung</b>                | 17.03.2021                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Dauer der Beitrittsphase</b>          | bis 31.12.2021                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Anzahl der Investoren<sup>2</sup></b> | 1.187                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Steuerliche Einkunftsart</b>          | Einkünfte aus Gewerbebetrieb                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Sitz</b>                              | Hansastraße 29, 81373 München <sup>3</sup>                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Handelsregister</b>                   | Amtsgericht München, HRA 113999                                                                                                                                                                                                                                      |

## KOMPLEMENTÄRIN

|                        |                                                                                                   |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Name</b>            | DF Deutsche Finance Managing II GmbH                                                              |
| <b>Sitz</b>            | Hansastraße 29, 81373 München <sup>3</sup>                                                        |
| <b>Handelsregister</b> | Amtsgericht München, HRB 243413                                                                   |
| <b>Geschäftsführer</b> | Stefanie Watzl, Dr. Florian Delitz<br>(alle geschäftsansässig unter der Adresse der Gesellschaft) |

## KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT (KVG)

|                        |                                                                                                   |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Name</b>            | DF Deutsche Finance Investment GmbH                                                               |
| <b>Sitz</b>            | Hansastraße 29, 81373 München <sup>3</sup>                                                        |
| <b>Handelsregister</b> | Amtsgericht München, HRB 181590                                                                   |
| <b>Geschäftsführer</b> | Stefanie Watzl, Dr. Florian Delitz<br>(alle geschäftsansässig unter der Adresse der Gesellschaft) |
| <b>Aufsichtsrat</b>    | Rüdiger Herzog (Vorsitzender), Dr. Tobias Wagner, Dr. Dirk Rupietta                               |

## VERWAHRSTELLE

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

## WEITERE VERTRAGSPARTNER

|                                                      |                                                                   |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| <b>Treuhänder</b>                                    | DF Deutsche Finance Trust GmbH, München                           |
| <b>Steuerberater</b>                                 | RISE PARTNERS Audit GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München |
| <b>Rechtliche/Steuerliche Beratung Investitionen</b> | Wirtschaftskanzlei Clifford Chance, Frankfurt am Main             |
| <b>Abschlussprüfer</b>                               | KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München                  |

<sup>1</sup> Zum 01.06.2025 hat die Gesellschafterversammlung, entsprechend § 18 Abs. 1 Satz 2 des Gesellschaftsvertrages, die Dauer der Gesellschaft auf den 30.06.2027 verlängert.

<sup>2</sup> Anzahl an Beteiligungen von Anlegern.

<sup>3</sup> Mit Wirkung zum 01.02.2025 erfolgte die Sitzverlegung der DEUTSCHE FINANCE GROUP, ihrer Konzerngesellschaften sowie der von der DF Deutsche Finance Investment GmbH (KVG) verwalteten Fondsgesellschaften von der Leopoldstraße 156, 80804 München, in die Hansastraße 29, 81373 München.

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die DF Deutsche Finance Investment Fund 17 – Club Deal Boston II – 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 17 – Club Deal Boston II – GmbH & Co. geschlossene InvKG, München – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der DF Deutsche Finance Investment Fund 17 – Club Deal Boston II – GmbH & Co. geschlossene InvKG, München, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

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

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

» entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Beachtung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024. Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Jahresabschlusses.

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

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

#### **Grundlage für die Prüfungsurteile**

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

#### **Wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit**

Wir verweisen auf die Angabe „Wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit“ im Anhang sowie die Angaben im Abschnitt „Wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit“ des Lageberichts, in denen die gesetzlichen Vertreter beschreiben, dass eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit besteht. Die Unsicherheit betrifft insbesondere die zeitnahe erfolgreiche Umsetzung der Maßnahmen zur Sicherung der Liquidität auf Ebene der DF Deutsche Finance Investment Fund 17 – Club Deal Boston II – GmbH & Co. geschlossene InvKG hinsichtlich der Vermarktung und der damit verbundenen Rückführung des anteiligen Veräußerungserlöses der Immobilie, welche mittelbar durch den Investmentfonds gehalten wird.

Wie in der Angabe „Wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit“ des Anhangs und im Abschnitt „Wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit“ des Lageberichts dargelegt, zeigen diese Ereignisse und Gegebenheiten dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann und die ein bestandsgefährdendes Risiko im Sinne des § 322

Abs. 2 Satz 3 HGB darstellt. Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht sind bezüglich dieses Sachverhalts nicht modifiziert.

### **Sonstige Informationen**

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

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

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

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

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

» anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner 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 und den deutschen gesetzlichen Vorschriften 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 zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 1 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt.

Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- » identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- » erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- » beurteilen wir die Angemessenheit der von 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 Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- » beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- » beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

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

## **Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen**

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

#### **Prüfungsurteil**

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der DF Deutsche Finance Investment Fund 17 – Club Deal Boston II – GmbH & Co. geschlossene InvKG, München, zum 31. Dezember 2024 geprüft.

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

### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand: Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätsmanagementstandards: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS 1 (09.2022)) angewendet. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

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

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

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

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

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

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

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

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

München, den 16. Dezember 2025

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Griesbeck  
Wirtschaftsprüfer

gez. Josephs  
Wirtschaftsprüferin

**BILANZ ZUM 31.12.2024<sup>1</sup>****DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 17 – CLUB DEAL BOSTON II – GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG, MÜNCHEN**

| INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN                                   |             | 31.12.2024<br>EUR | 31.12.2023<br>EUR |
|------------------------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| A. AKTIVA                                                  |             |                   |                   |
| 1. Beteiligungen                                           |             | 22.723.516        | 51.690.185        |
| 2. Barmittel und Barmitteläquivalente                      |             |                   |                   |
| a) Täglich verfügbare Bankguthaben                         |             | 375.106           | 795.058           |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände                           |             | 54.548            | 1.854             |
| <b>Summe Aktiva</b>                                        |             | <b>23.153.170</b> | <b>52.487.097</b> |
|                                                            |             |                   |                   |
|                                                            | EUR         | 31.12.2024<br>EUR | 31.12.2023<br>EUR |
| B. PASSIVA                                                 |             |                   |                   |
| 1. Rückstellungen                                          |             | 78.400            | 72.900            |
| 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen        |             |                   |                   |
| a) Aus anderen Lieferungen und Leistungen                  |             | 76.098            | 30.778            |
| 3. Sonstige Verbindlichkeiten                              |             |                   |                   |
| a) Gegenüber Gesellschaftern                               | 88          |                   | 88                |
| b) Andere                                                  | 250         | 338               | 0                 |
| 4. Eigenkapital                                            |             |                   |                   |
| a) Kapitalanteile der Kommanditisten                       | 40.341.058  |                   | 40.791.107        |
| b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung | -17.342.724 | 22.998.334        | 11.592.224        |
| <b>Summe Passiva</b>                                       |             | <b>23.153.170</b> | <b>52.487.097</b> |

<sup>1</sup> 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 01.01.2024 BIS ZUM 31.12.2024<sup>2</sup>

### DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 17 – CLUB DEAL BOSTON II – GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG, MÜNCHEN

|                                                                     | GESCHÄFTSJAHR<br>EUR | VORJAHR<br>EUR     |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|
| I. Investmenttätigkeit                                              |                      |                    |
| 1. Erträge                                                          |                      |                    |
| a) Zinsen und ähnliche Erträge                                      | 7.205                | 108.910            |
| b) Sonstige betriebliche Erträge                                    | 46.538               | 15.287             |
| <b>Summe der Erträge</b>                                            | <b>53.743</b>        | <b>124.197</b>     |
| 2. Aufwendungen                                                     |                      |                    |
| a) Zinsen auf Kreditaufnahme                                        | 3                    | 0                  |
| b) Verwaltungsvergütung                                             | 381.379              | 603.967            |
| c) Verwahrstellenvergütung                                          | 17.625               | 27.911             |
| d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten                            | 73.977               | 96.953             |
| e) Sonstige Aufwendungen                                            | 28.908               | –231.597           |
| <b>Summe der Aufwendungen</b>                                       | <b>501.892</b>       | <b>497.234</b>     |
| 3. Ordentlicher Nettoertrag                                         | –448.149             | –373.037           |
| 4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres                        | –448.149             | –373.037           |
| 5. Zeitwertänderung                                                 |                      |                    |
| a) Erträge aus der Neubewertung                                     | 3.320.508            | 0                  |
| b) Aufwendungen aus der Neubewertung                                | 32.255.456           | 11.811.262         |
| <b>Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres</b> | <b>–28.934.948</b>   | <b>–11.811.262</b> |
| 6. Ergebnis des Geschäftsjahres                                     | –29.383.097          | –12.184.299        |
| II. Verwendungsrechnung                                             |                      |                    |
| 1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres                        | –448.149             | –373.037           |
| 2. Belastung auf Kapitalkonten                                      | 448.149              | 373.037            |
| <b>3. Ergebnis nach Verwendungsrechnung</b>                         | <b>0</b>             | <b>0</b>           |

<sup>2</sup> 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 2024

### DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 17 – CLUB DEAL BOSTON II – GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG, MÜNCHEN

#### I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der DF Deutsche Finance Investment Fund 17 – Club Deal Boston II – GmbH & Co. geschlossene InvKG, München, HRA 113999, 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 der §§ 135 Abs. 3 und Abs. 4 KAGB i. V. m. den §§ 21, 22 KARBV. Der Anhang wurde gemäß § 158 i. V. m. § 135 Abs. 5 KAGB und § 25 KARBV erstellt. Von den größenabhängigen Erleichterungen wurde Gebrauch gemacht.

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

Die DF Deutsche Finance Investment Fund 17 – Club Deal Boston II – GmbH & Co. geschlossene InvKG, München (nachfolgend auch Investment Fund 17 oder Investmentfonds) wurde am 17.03.2021 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 anzuwenden-

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

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

#### Währungskurse

|                | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|----------------|------------|------------|
| Kurs USD / EUR | 1,0389     | 1,1050     |

Die Beteiligungen wurden mit den Anschaffungskosten zzgl. Nebenkosten aktiviert. Zum Bilanzstichtag erfolgt eine interne Bewertung zum Verkehrswert gemäß § 168 i. V. m. § 271 KAGB. Der Verkehrswert ermittelt sich aus dem Nettoinventarwert (NIW) auf Grundlage des von dem Anlageobjekt vorliegenden aktuellsten Berichtes zum 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 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. Wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit

Für die Dauer des Prognosezeitraums von zwölf Monaten wird mit einer ausgeglichenen Liquiditätslage des Investmentvermögens geplant. Dies setzt jedoch voraus, dass die im Rahmen der Planung zugrunde gelegten Prämissen auch umgesetzt werden können. Die zugrunde gelegten Prämissen umfassen insbesondere die erfolgreiche Umsetzung der Vermarktungsstrategie resultierend in der Veräußerung der Immobilie, welche mittelbar durch den Investmentfonds gehalten wird, und der damit verbundenen Rückführung des anteiligen Veräußerungserlöses an den Investment Fund 17. Sollte dies nicht möglich sein, kann es erforderlich werden, bspw. eine (anteilige) Veräußerung der Beteiligung am Zweitmarkt umzusetzen. Soweit die zugrunde gelegten Prämissen nicht wie geplant umgesetzt werden können, kann der Investment Fund 17 auf Rekapitalisierungsmaßnahmen angewiesen sein.

Diese Ereignisse und Gegebenheiten zeigen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Investment Fund 17 zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann und die ein bestandsgefährdendes Risiko darstellt.

#### IV. Angaben zur Bilanz

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

| NAME                         | RECHTSFORM/<br>SITZ | GESELLSCHAFTS-<br>KAPITAL IN TEUR | HÖHE DER<br>BETEILIGUNG | ZEITPUNKT<br>DES ERWERBS <sup>1</sup> | VERKEHRSWERT<br>IN TEUR |
|------------------------------|---------------------|-----------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|-------------------------|
| BOYNTON YARDS INVESTMENT LLC | LLC, USA            | 22.724                            | 100,00 %                | 30.09.2021                            | 22.724                  |

##### 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 Hafteinlage beträgt 1 TEUR und war durch die Treuhandkommanditistin zum Bilanzstichtag erbracht. Die Anteile der Treugeberkommanditisten werden in USD erbracht und über die Treuhandkommanditistin gebündelt, die nicht auf eigene Rechnung am Kapital des Investmentfonds beteiligt ist. Die Hafteinlage der

Treuhandkommanditistin ist unveränderlich und wird durch die Erbringung der Pflichteinlagen nicht berührt. Die Kommanditisten und Treugeber sind im Verhältnis ihrer am Bilanzstichtag geleisteten Kommanditeinlage (Kapitalkonto I) am Vermögen und Ergebnis des Investmentfonds beteiligt. Gemäß Gesellschaftsvertrag wurde das realisierte Ergebnis auf dem Verlustvortragskonto vorgetragen.

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

|                                                                       | GESCHÄFTSJAHR<br>EUR | VORJAHR<br>EUR | GESCHÄFTSJAHR<br>USD | VORJAHR<br>USD |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|
| I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres               | 52.383.331           | 64.596.356     | 57.884.215           | 68.894.709     |
| 1. Zwischenentnahmen                                                  | –1.900               | –28.726        | –2.059               | –31.184        |
| 2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung | –448.149             | –373.037       | –538.669             | –407.972       |
| 3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres                    | –28.934.948          | –11.811.262    | –33.510.193          | –10.571.338    |
| II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres                | 22.998.334           | 52.383.331     | 23.833.294           | 57.884.215     |

##### 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<br>EUR        | KOMPLEMENTÄRIN<br>EUR | KOMMANDITISTEN<br>USD        | KOMPLEMENTÄRIN<br>USD |
|--------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|-----------------------|------------------------------|-----------------------|
| Kapitalkonto I                 | Tatsächlich geleistete Pflichteinlage | 49.187.541<br>(49.187.541)   | 0<br>(0)              | 58.000.000<br>(58.000.000)   | 0<br>(0)              |
|                                | Gezeichnete Einlage                   | 49.187.541<br>(49.187.541)   | 0<br>(0)              | 58.000.000<br>(58.000.000)   | 0<br>(0)              |
| Verrechnungskonto <sup>2</sup> | Sonstiger Zahlungsverkehr             | –86.836<br>(–84.935)         | 0<br>(0)              | –93.601<br>(–91.543)         | 0<br>(0)              |
| Rücklagenkonto                 | Sonstige Einlagen                     | 2.071.166<br>(2.071.166)     | 0<br>(0)              | 2.442.225<br>(2.442.226)     | 0<br>(0)              |
| Verlustverrechnungskonto       | Verlustanteile                        | –10.830.814<br>(–10.382.664) | 0<br>(0)              | –11.788.323<br>(–11.249.654) | 0<br>(0)              |
| Neubewertungskonto             | Nicht realisierte Ergebnisanteile     | –17.342.723<br>(11.592.224)  | 0<br>(0)              | –24.727.007<br>(8.783.186)   | 0<br>(0)              |

<sup>1</sup> Datum der Kapitalzusage bzw. Unterzeichnung des Vertrags.

<sup>2</sup> Dieses Konto wird je nach aktuellem Stand zum Bilanzstichtag aktivisch ausgewiesen.

## ANHANG 2024

### Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden für zu erwartende Kosten für die Erstellung bzw. Prüfung des Jahresabschlusses nebst Jahresbericht, die Erstellung der Steuererklärungen und die laufende Steuerberatung i. H. v. insgesamt 78 TEUR (Vorjahr 73 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. 1.156 TEUR (Vorjahr 1.087 TEUR) bzw. 1.201 TUSD (Vorjahr 1.201 TUSD).<sup>1</sup>

### V. Erläuterungen zur GuV

Die Erträge beinhalten Zinserträge i. H. v. 7 TEUR (Vorjahr 109 TEUR) aus der Anlage freier liquider Mittel. Die sonstigen betrieblichen Erträge resultieren im Wesentlichen aus der Währungsumrechnung i. H. v. 45 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) sowie der Auflösung von Rückstellungen i. H. v. 1 TEUR (Vorjahr 14 TEUR).

Die Aufwendungen i. H. v. von 502 TEUR (Vorjahr 497 TEUR) enthalten Aufwendungen für die allgemeine Verwaltung des Fonds i. H. v. 381 TEUR (Vorjahr 604 TEUR). Aufwendungen für Abschluss- und Prüfungskosten sind i. H. v. 74 TEUR (Vorjahr 97 TEUR) angefallen. Unter den sonstigen Aufwendungen i. H. v. 29 TEUR (Vorjahr –232 TEUR) sind im Wesentlichen allgemeine Verwaltungskosten i. H. v. 26 TEUR (Vorjahr 28 TEUR) sowie Nebenkosten des Geldverkehrs i. H. v. 3 TEUR enthalten.

Gemäß den Rechnungslegungsvorschriften nach KARBV wird für das Geschäftsjahr ein negatives nicht realisiertes Ergebnis i. H. v. 28.935 TEUR (Vorjahr 11.811 TEUR) ausgewiesen. Das Ergebnis umfasst Aufwendungen aus der Neubewertung der Beteiligung an dem Anlageobjekt i. H. v. 32.255 TEUR (Vorjahr 11.811 TEUR). Dem gegenüber stehen Erträge aus der Neu-

bewertung der Beteiligung i. H. v. 3.321 TEUR (Vorjahr 0 TEUR).

### Gesamtkostenquote

Die Berechnung der Gesamtkostenquote erfolgt nach regulatorischen Vorgaben und bezieht sich dabei auf den zum Stichtag ermittelten durchschnittlichen NIW. Demnach beträgt die Gesamtkostenquote ohne Initialkosten und Transaktionskosten bei einem durchschnittlichen NIW von 37.691 TEUR (Vorjahr 58.490 TEUR) 1,33 % (Vorjahr 1,3 %). Zum Vergleich beträgt die auf Basis der gezeichneten Pflichteinlagen i. H. v. 49.188 TEUR berechnete Gesamtkostenquote 1,02 % (Vorjahr 1,55 %).

### Pauschalgebühren

Im Geschäftsjahr wurden keine Pauschalgebühren gezahlt.

### Transaktionskosten

Im Geschäftsjahr wurden Transaktionskosten weder an die KVG noch an Dritte gezahlt.

### Verwahrstelle

Die Vergütungen an die Verwahrstelle betrugen im Geschäftsjahr 18 TEUR (Vorjahr 28 TEUR).

### Vergütung an die KVG

Die laufende Vergütung an die KVG betrug im Geschäftsjahr 296 TEUR (Vorjahr 469 TEUR). Eine zusätzliche Vergütung oder performancaabhängige Vergütung wurde nicht bezahlt. Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen.

### Ausgabeaufschlag

Im Geschäftsjahr wurden von Kommanditisten keine Ausgabeaufschläge (Agio) eingezahlt (Vorjahr 0 TEUR).

<sup>1</sup> Die zum 31.12.2024 bestehende, verbleibende Einzahlungsverpflichtung wurde nicht abgerufen und mit Vertrag vom 25.07.2025 vollständig aufgehoben.

## VI. Sonstige Angaben

### Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2024

|                                                    | EUR               | ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN IN % |
|----------------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| <b>A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>                     |                   |                              |
| I. Beteiligungen                                   | 22.723.516        | 98,8                         |
| II. Liquiditätsanlagen                             |                   |                              |
| Bankguthaben                                       | 375.106           | 1,6                          |
| III. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | 54.548            | 0,2                          |
| <b>Summe Vermögensgegenstände</b>                  | <b>23.153.170</b> | <b>100,6</b>                 |
| <b>B. SCHULDEN</b>                                 |                   |                              |
| I. Rückstellungen                                  | 78.400            | -0,3                         |
| II. Verbindlichkeiten                              | 76.436            | -0,3                         |
| <b>Summe Schulden</b>                              | <b>154.836</b>    | <b>-0,6</b>                  |
| <b>C. FONDSVERMÖGEN</b>                            | <b>22.998.334</b> | <b>100,0</b>                 |

### Mehrjahresübersicht – Entwicklung des Wertes des Eigenkapitals

| EUR                                         | 31.12.2024 | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Zielinvestitionen                           | 22.723.516 | 51.690.185 | 49.002.682 | 16.607.401 |
| Liquidität                                  | 375.106    | 795.058    | 15.996.882 | 28.602.420 |
| Weitere Vermögensgegenstände                | 54.548     | 1.854      | 26.069     | 69.972     |
| Sonstige Verbindlichkeiten & Rückstellungen | -154.836   | -103.766   | -429.277   | -250.924   |
| Wert des Eigenkapitals                      | 22.998.334 | 52.383.331 | 64.596.356 | 45.028.869 |

### 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.

|                                                     | 31.12.2024<br>EUR | 31.12.2023<br>EUR | 31.12.2024<br>USD | 31.12.2023<br>USD |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Wert des Eigenkapitals für die Anteilwertermittlung | 22.998.334        | 52.383.331        | 23.833.294        | 57.884.215        |
| Anzahl Anteile im Umlauf                            | 49.187.541        | 49.187.541        | 58.000.000        | 58.000.000        |
| Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil <sup>2</sup>     | 0,47              | 1,06              | 0,41              | 1,00              |

### 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 Vergü-

tungspolitik liegt daher auf der 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 welchen Bedingungen variable Vergütungen vereinbart werden können und

dennoch keine zusätzlichen Anreize für das Eingehen unerwünschter Risiken geschaffen oder Interessenkonflikte gefördert werden.

Im Geschäftsjahr 2024 betrug die Gesamtvergütung an die Mitarbeiter der externen KVG 2.404 TEUR (Vorjahr 2.758 TEUR) bei einem durchschnittlichen Mitarbeiterstand von

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

ANHANG 2024

26 Personen (Vorjahr 27 Personen). Im Jahr 2024 wurden 5 TEUR variable Vergütungen (Vorjahr 175 TEUR) und 0 TEUR steuerfreie Inflationsprämien (Vorjahr 0 TEUR) ausbezahlt. Die Vergütung an leitende Mitarbeiter, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des Investmentfonds ausgewirkt hat, betrug 343 TEUR (Vorjahr 535 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 Geschäftsführung der persönlich haftenden Gesellschafterin, Herrn Dr. Florian Delitz als Leiter Risikomanagement sowie Frau Stefanie Watzl als Leiterin Portfoliomanagement.

Zusammenfassung nach § 25 Abs. 5 KARBV

Zusammenfassende Angaben zum Anlageobjekt: 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 Fremdfinanzierungsquote<sup>2</sup> 0 %.<sup>3</sup> Auf Ebene des Investmentfonds betragen die Anschaffungskosten 44.686 TEUR und die Anschaffungsnebenkosten 10 TEUR.

Das externe Wertgutachten zum Bewertungsstichtag 31.12.2024 ermittelt auf Grundlage eines Ertragswertverfahrens (Income Capitalization Approach) einen Gesamtverkehrswert für das Anlageobjekt i. H. v. 247.200 TUSD.

|                                                        |                                                                                   |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Name der Zweckgesellschaft / Sitz                      | Boynton Yards Investment LLC, USA                                                 |
| Strategie / Sektoren                                   | USA-Immobilien / Lab-Office, Einzelhandel                                         |
| Investmentstil                                         | Value-Added / Opportunistisch                                                     |
| Beteiligungsjahr                                       | 2021                                                                              |
| Verkehrswert der Zweckgesellschaft gemäß KARBV in TEUR | 22.724                                                                            |
| Art und Lage                                           | Lab-Office Gebäude, Somerville, Life-Science-Cluster im Großraum Boston           |
| Baujahr (Fertigstellung)                               | 2024                                                                              |
| Grundstückgröße                                        | ca. 4.000 qm                                                                      |
| Gebäudenutzfläche (Brutto)                             | ca. 32.500 qm                                                                     |
| Mietfläche (Netto)                                     | Lab-Office (ca. 28.300 qm), Einzelhandel/Büro (ca. 2.800 qm) Parkplätze (ca. 280) |
| Leerstandsquote <sup>1</sup>                           | 100 %                                                                             |

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

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

Nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren gemäß Artikel 7 der Offenlegungsverordnung werden bei der Verwaltung des Investmentvermögens zurzeit nicht berücksichtigt.

Weitere Angaben

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

Nachtragsbericht

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

<sup>1</sup> Die Leerstandsquote wird als Anteil der nicht von Mietern belegten Fläche angegeben.  
<sup>2</sup> Loan to value (LTV) der Anlageobjektgesellschaft gewichtet nach Bilanzsumme.  
<sup>3</sup> Innerhalb der Investitionsstruktur unterhalb des Anlageobjekts beträgt die Fremdfinanzierungsquote 46 %.

Zum 01.06.2025 hat die Gesellschafterversammlung, entsprechend § 18 Abs. 1 Satz 2 des Gesellschaftsvertrages, die Dauer der Gesellschaft auf den 30.06.2027 verlängert.

Darüber hinaus gab es nach Abschluss des Geschäftsjahres 2024 keine Vorgänge von besonderer Bedeutung, die einen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zur Folge gehabt hätten.

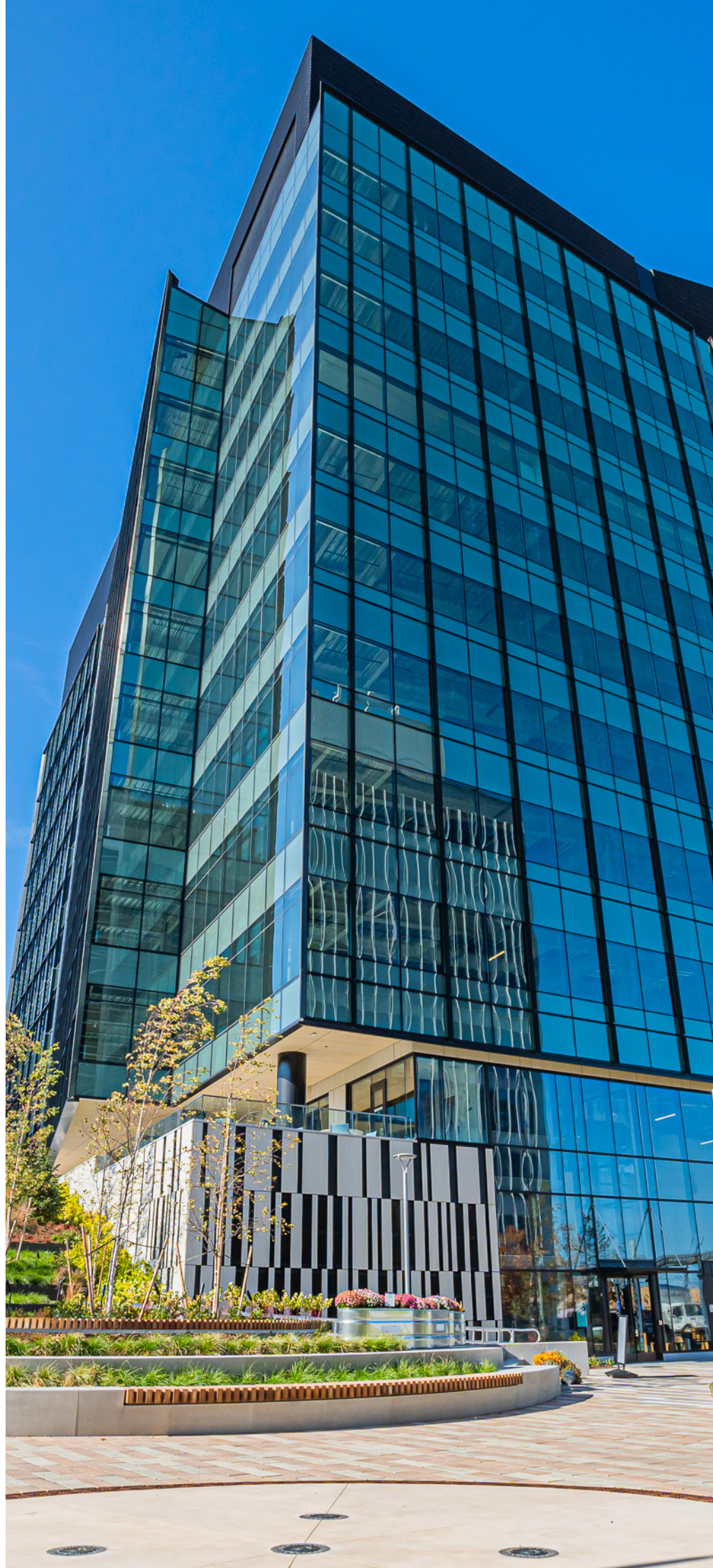
München, den 16.12.2025



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



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



LAGEBERICHT 2024

INVESTMENT FUND 17  
IM ÜBERBLICK

Die DF Deutsche Finance Investment Fund 17 – Club Deal Boston II – GmbH & Co. geschlossene InvKG, München, ist ein extern verwalteter, inländischer geschlossener Publikums-AIF (Alternativer Investmentfonds) in der Rechtsform einer Investmentkommanditgesellschaft nach KAGB mit Sitz in München.

Der Investmentfonds wurde am 17.03.2021 gegründet und in der Fondswährung USD konzipiert. Die Beitrittsphase erstreckte sich vom August 2021 bis zum 31.12.2021. Gemäß Gesellschaftsvertrag ist die Fondslaufzeit ursprünglich bis zum 30.06.2025 vorgesehen. Darüber hinaus enthält der Gesellschaftsvertrag die Möglichkeit einer Verlängerung der Laufzeit bis spätestens zum 30.06.2027.

Diese Option kann insbesondere dann genutzt werden, wenn eine zum ursprünglichen Laufzeitende wirtschaftlich sinnvolle Liquidation – etwa aufgrund ungünstiger Marktbedingungen – nicht realisierbar ist und damit nicht im Interesse der Anleger liegt.

Zum 01.06.2025 hat die Gesellschafterversammlung gemäß § 18 Abs. 1 Satz 2 des Gesellschaftsvertrags von dieser Verlängerungsmöglichkeit Gebrauch gemacht und die Laufzeit der Gesellschaft bis zum 30.06.2027 beschlossen.

Die Anlagestrategie des Investmentfonds besteht darin, als Co-Investor mittelbar in eine Labor- und Büroimmobilie („Lab-Office“) in Boston („Anlageobjekt“) zu investieren und das Co-Investment bis zum Ende der Laufzeit des Investmentfonds zu halten. Zum Ende der Laufzeit des Investmentfonds ist vorgesehen, das Anlageobjekt zu veräußern und den erzielten Veräußerungsgewinn (nach Abzug der anfallenden Kosten und Steuern) an die Anleger auszuschütten.

Aufgrund von gesetzlichen Vorgaben ist im Jahresbericht neben dem Nettoinventarwert (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. Wirt-

schaftlich betrachtet ist die Leistungsentwicklung in der Fondswährung USD maßgeblich.

Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil beträgt 0,41 USD bei 58.000.000 Anteilen<sup>1</sup> und hat sich gegenüber dem Vorjahreswert von 1,00 USD um rd. 59,0 % reduziert. Der Rückgang des NIW ist überwiegend auf die Bewertung des fertiggestellten Anlageobjekts in Boston zum aktuellen Zeitwert am Bilanzstichtag zurückzuführen. Diese Wertminderung kann vorübergehender Natur sein. Die Bewertung zum Stichtag spiegelt das derzeitige Marktumfeld wider, das durch gestiegene Zinssätze, erhöhte Inflationsraten und eine entsprechend geringere Nachfrage nach Lab-Office Flächen geprägt ist. Zudem konnten im Geschäftsjahr 2024 nach Fertigstellung des Objekts noch keine Flächen neu vermietet werden, da der Markt für Labor- und Büroflächen in Boston weiterhin herausfordernd ist. Insgesamt führten diese Faktoren zu einem niedrigeren Bewertungsniveau gegenüber dem Vorjahr.

KENNZAHLEN INVESTMENT FUND 17

|                                                          | BASIS  | STAND<br>31.12.2024 | STAND<br>31.12.2023 |
|----------------------------------------------------------|--------|---------------------|---------------------|
| Gezeichnetes Kapital (Eigenkapital ohne Agio)            | USD    | 58.000.000          | 58.000.000          |
| Eingezahltes Kapital (ohne Agio)                         | USD    | 58.000.000          | 58.000.000          |
| Auszahlungen an Anleger (kumuliert)                      | USD    | 0                   | 0                   |
| Gesellschaftskapital der Kommanditisten netto nach KARBV | USD    | 23.833.294          | 57.884.215          |
| Anlageobjekte                                            | Anzahl | 1                   | 1                   |

TÄTIGKEITSBERICHT

Anlageziele sowie  
Anlagepolitik/Anlagebedingungen

Der Investmentfonds investiert als Co-Investor mittelbar in eine neu zu errichtende Immobilie an der South Street und Windsor Street, Somerville, Massachusetts, USA, deren

Flächen überwiegend zu Labor- und Bürozwecken genutzt und an mehrere Mieter vermietet werden sollen („Anlageobjekt“).

Der Investmentfonds wird darüber hinaus in keine weiteren Anlageobjekte investieren. Das Anlageziel des Investmentfonds ist es, Auszahlungen aus den laufenden Ergebnissen aus der Vermietung sowie aus dem Veräußerungs-

lös des Anlageobjekts an die Anleger vorzunehmen. Die Anlagebedingungen wurden am 22.03.2021 durch die BaFin genehmigt.

Portfoliobericht

Die Immobilie wurde auf einem ca. 4.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet und im Mai 2024 fertiggestellt. Sie umfasst elf oberirdische

<sup>1</sup> Nachrichtlich: In EUR beträgt der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil zum 31.12.2024 0,47 EUR bei 49.187.541 Anteilen.

und vier unterirdische Geschosse. Die neun oberirdischen Geschosse, die als Labor- und Büroflächen („Lab-Office“) ausgebaut sind, wurden auf maximale Flexibilität hinsichtlich der Anforderungen der Mieter ausgelegt. Im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss stehen flexibel nutz- und vermietbare Einzelhandels- und Büroflächen zur Verfügung. Die vier unterirdischen Geschosse dienen als Parkgarage sowie als Fahrradgarage für die Mieter.

Zum Berichtsstichtag war die Errichtung der Immobilie abgeschlossen. Auch der Ausbau der Musterflächen (sog. „Spec-Suiten“) im 8. Obergeschoss wurde vollendet; diese Flächen sind bezugsbereit. Aufgrund der allgemeinen Marktsituation in Boston konnten bislang noch keine Mietverträge abgeschlossen werden. Die Projektpartner vermarkten sämtliche Geschosse umfassend. Es wird erwartet, dass die Musterflächen im 8. Obergeschoss die Nachfrage beleben, da sie ohne wesentliche zusätzliche Ausbauten durch zukünftige Mieter sofort nutzbar sind und somit die Konkurrenz zu bereits verfügbaren Untermietflächen stärken.

Der Investmentfonds hat zum Berichtsstichtag keine Fremdfinanzierung aufgenommen.

### Allgemeine Marktsituation für Life-Science-Immobilien in Boston

Wie in der Anlegerkommunikation im April 2025 aufgeführt, wurde das Anlageobjekt des Investment Fund 17 in einem damals starken Marktumfeld und in einer sehr guten Lage nahe Kendall Square/East Cambridge initiiert. Kendall Square gilt als „globales Epizentrum“ der Life-Science-Branche. Das damalige Niedrigzinsumfeld und die COVID-Pandemie führten zu einem Life-Science-Boom, befeuert durch hohe öffentliche und private Investitionen. Die damals das Angebot übersteigende Nachfrage nach Laborflächen löste einen Bau-boom im Großraum Boston aus.

Post-COVID hat sich das weltweite wirtschaftliche Umfeld rapide verändert. Auslöser waren wirtschaftliche Unsicherheiten, bedingt durch geopolitische Krisen, Handelskonflikte und Lieferkettenprobleme. Hinzu kamen inflationsbedingt stark gestiegene Zinsen sowie insgesamt träge Kapitalmärkte und eine zunehmende Zurückhaltung der Geldgeber bei Unternehmensfinanzierungen. In diesem Umfeld ist die Nachfrage nach Laborflächen rapide zurückgegangen. Gleichzeitig erhöhte die Fertigstellung bereits während des Bau-booms begonnener Projekte das verfügbare Angebot weiter.

Im Ergebnis befindet sich das Anlageobjekt des Investment Fund 17 in einem anhaltend anspruchsvollen Marktumfeld. Dies erfordert derzeit einen erhöhten Managementaufwand auf Ebene der Projektgesellschaft sowie den Partnern vor Ort. Zudem wird eine günstigere Marktphase vorausgesetzt, um die geplante Investitionsstrategie und den geplanten Exit im Sinne der Anleger sinnvoll umsetzen zu können.

### Entwicklung der Pharmaindustrie

Der weltweite Umsatz für verschreibungspflichtige Medikamente ist im Jahr 2024 um 7,7 % gestiegen und wird bis 2030 voraussichtlich um über 7 % p.a. weiterwachsen.<sup>2</sup> Der weltweite Anstieg des Anteils der im Gesundheitsbereich besonders ausgabe-stärksten Altersgruppe der über 65-Jährigen – insbesondere, aber nicht nur, in den Industrienationen – wird das Wachstum maßgeblich vorantreiben. Zudem steigen auch in den USA die Ausgaben für pharmazeutische Produkte überproportional im Vergleich zu den Ausgaben für übrige Verbrauchsgüter. Ein Trend, der sich voraussichtlich fortsetzen wird.<sup>3</sup>

Wichtige Wachstumsbereiche liegen u. a. bei Stoffwechsel- und Immunerkrankungen sowie der Onkologie. Hinzu kommt ein hoher Inno-

vationsbedarf bei Pharmaunternehmen, die dem auslaufenden Patentschutz für einige ihrer umsatzstärksten Medikamente nicht nur mit Kostensenkung, sondern auch mit neuen Produkten begegnen müssen.<sup>4</sup> Im Einklang mit der Marktentwicklung wird für die USA mit einem weiterhin überdurchschnittlichen Beschäftigungswachstum im Life-Science-Bereich von insgesamt 8,5 % bis 2032 gerechnet – wobei der aktuell größte Arbeitsmarkt Boston weiterhin zu den dynamischsten gehört.<sup>5</sup>

Trotz dieser fundamental robusten Wachstumsaussichten bestehen aktuell Risiken, die sich auch kurz- bis mittelfristig auf die Marktdynamik auswirken können. Zu diesen gehören mögliche staatliche Eingriffe, wie z. B. die Einführung von Preisobergrenzen, Lieferkettenbegrenzungen, mögliche Kürzungen bei öffentlichen Forschungsgeldern des National Institute of Health (NIH) wie auch mögliche Veränderungen und Verzögerungen bei Genehmigungsprozessen aus dem stattfindenden Umbau der Federal Drug Administration (FDA) oder Rückschläge in der Forschung für neue Medikamente.<sup>6,7,8</sup>

### Finanzierung von Life-Science-Unternehmen

Ein wesentlicher Treiber für die Nachfrage nach Laborflächen ist die Verfügbarkeit von Venture Capital (Risikokapital). Es stellt eine zentrale Finanzierungsquelle für junge sowie wachsende Life-Science-Unternehmen dar und ermöglicht Investitionen in Forschung, Entwicklung und den Ausbau entsprechender Infrastruktur.<sup>9,10</sup>

Nach einem deutlichen Rückgang der privaten Finanzierung im Zuge der wirtschaftlichen und politischen Unsicherheiten waren in 2024 – trotz nach wie vor vorsichtigen Verhaltens der Marktteilnehmer – erste Anzeichen einer Erholung zu beobachten. So ist in den USA

<sup>2</sup> Evaluate Pharma, World Preview 2025 – Pharma Growth Steady Amid Turbulent Seas and Rising China, S. 3 (17. Juni 2025, online abrufbar unter: <https://citeline.turtl.co/story/world-preview-2025/page/1?teaser=yes>).

<sup>3</sup> Green Street, Life Science Insights, S. 4 (20.09.2024).

<sup>4</sup> Evaluate Pharma, World Preview 2024 – Pharma's Growth Boost, S. 3 und S. 18 (9. Juli 2024, <https://evaluate.turtl.co/story/world-preview-2024-pharmas-growth-boost/page/1?teaser=yes>).

<sup>5</sup> Savills, State of the US Life Sciences Market 2025, S. 21 (05.08.2025, online abrufbar unter: <https://hello.savills.us/books/aosp/#p=1>).

<sup>6</sup> Evaluate Pharma, World Preview 2025 – Pharma Growth Steady Amid Turbulent Seas and Rising China, S. 4.

<sup>7</sup> Savills, State of the US Life Sciences Market 2025, S. 2-3 und S. 13-14.

<sup>8</sup> MassBio, Potential Impact of Recent Federal Actions on Massachusetts Biopharma, S. 2 (01.05.2025, online abrufbar unter: [https://www.massbio.org/wp-content/uploads/2025/05/Potential\\_Impact\\_of\\_Recent\\_Federal\\_Actions\\_on\\_MA\\_Biopharma.pdf](https://www.massbio.org/wp-content/uploads/2025/05/Potential_Impact_of_Recent_Federal_Actions_on_MA_Biopharma.pdf)).

<sup>9</sup> JLL, 2025 Life Sciences Real Estate Perspective and Cluster Analysis (23.09.2025, online abrufbar unter: <https://www.jll.com/en-us/insights/market-outlook/life-sciences-real-estate-outlook>).

<sup>10</sup> CBRE, Boston Metro Life Science Figures Q3 2025, S. 1 (08.10.2025, online abrufbar unter: [https://mktgdocs.cbre.com/2299/1456d4aa-4a63-4ae3-bf3f-c9f8911bb77e-274469049/Q3\\_2025\\_Boston\\_Metro\\_Lab\\_Figur.pdf](https://mktgdocs.cbre.com/2299/1456d4aa-4a63-4ae3-bf3f-c9f8911bb77e-274469049/Q3_2025_Boston_Metro_Lab_Figur.pdf)).

## LAGEBERICHT 2024

die Venture-Capital-Finanzierung im Healthcare- und Life-Sciences-Bereich 2024 um 11 % gestiegen<sup>1</sup>, (bei weniger, dafür aber größeren Transaktionen) und die Anzahl an Biotech-IPOs stieg von 19 in 2023 auf 24 in 2024.<sup>2</sup>

Auch im Bereich Fusionen und Unternehmensübernahmen gab es bis in das Jahr 2025 hinein positive Aussichten. Treiber hierfür waren die historisch hohen liquiden Mittelreserven der Pharmaunternehmen von rund 1,3 Billionen US-Dollar sowie der vorhandene Innovations- und Effizienzsteigerungsbedarf infolge auslaufender Patente und die Möglichkeit, dadurch neue Märkte zu erschließen.<sup>3</sup>

Im Verlauf des Jahres 2025 hat sich die Entwicklung aufgrund der vorgenannten anhaltenden wirtschaftlichen und politischen Risiken teilweise wieder umgekehrt. So befindet sich die US-Venture Capital-Finanzierung im Healthcare- und Life-Sciences-Bereich seit Mai 2025 wieder unterhalb des Vorjahreszeitraums und lag zum Stand Juli 2025 etwa 10 % darunter.<sup>4</sup> Sowohl für die USA als auch für den Bundesstaat Massachusetts ist davon auszugehen, dass das Vorjahresniveau unterschritten wird, wenngleich in Massachusetts das dritte Quartal mit 2 Mrd. USD das stärkste seit zwei Jahren war.<sup>5</sup>

Ähnlich verhalten war die Entwicklung bei Biotech-Börsengängen: Bis September 2025 wurden lediglich 9 IPOs mit einem Volumen von 1,2 Mrd. USD verzeichnet – im Vorjahreszeitraum waren es 20 Börsengänge mit einem Volumen von 2,9 Mrd. USD.<sup>6</sup> Bei Fusionen und Übernahmen halten sich Käufer insbesondere wegen der derzeitigen Zoll- und Preispolitik in den USA weiterhin zurück.<sup>7</sup> Das Volumen von

Fusionen und Unternehmensübernahmen lag deshalb in den USA zur Jahresmitte 2025 bei 31 Mrd. USD und damit bei knapp 30 % des Jahreswerts von 2024; die Anzahl der Transaktionen betrug 68 Transaktionen und damit etwas über 35 % des Jahreswerts von 2024.<sup>8</sup>

Stabilität besteht bei der erwarteten Entwicklung der weltweiten Forschungs- und Entwicklungsausgaben der Pharmaunternehmen, die bis zum Jahr 2030 im Schnitt um etwa drei Prozent pro Jahr wachsen werden.<sup>9</sup>

### Nachfrage nach Life-Science-Immobilien in Boston

Die Nachfrage ist durch die vorgenannte Marktsituation in 2023 stark zurückgegangen, hat sich jedoch im Verlauf von 2024 stabilisiert.<sup>10</sup> Positive Anzeichen zeigen sich insbesondere bei den Vermietungen: Zum Halbjahr 2025 lag das vermietete Volumen in Boston laut dem Immobilienspezialisten Cushman & Wakefield mit ca. 1,2 Mio. sqf<sup>11</sup> (rd. 111.500 m<sup>2</sup>) bereits auf dem Niveau des gesamten Vorjahres.<sup>12</sup> Im dritten Quartal wurden in Boston über 700.000 sqf (ca. 65.000 m<sup>2</sup>) vermietet; das sind 23 % mehr als im Vorjahr und 66 % mehr als im zweiten Quartal 2025. Dies lag vor allem an vier großen Anmietungen, jeweils teils deutlich über 70.000 sqf (ca. 6.500 m<sup>2</sup>).<sup>13,14</sup>

Anzahlmäßig rechnet der Immobilienspezialist JLL in Boston für 2025 nur mit 57 Mietvertragsabschlüssen (2024: 69). Dabei hat die Anmietung neuer Laborflächen in Folge von Umzügen erstmals seit dem Marktabschwung wieder deutlich zugelegt und liegt derzeit rund 50 % über dem Volumen des Jahres 2024.<sup>15</sup> Hierzu trägt bei, dass Mieter

die gegenwärtige Angebotssituation nutzen, um in eine attraktivere Lage und/oder in höherwertige Einrichtungen umzuziehen. Diese „Flight to Quality“-Bewegung trägt zur schnelleren Normalisierung des Marktes für hochwertige Objekte in Boston, insbesondere in East Cambridge und Umgebung, bei.<sup>16</sup>

Aktuell liegt das Anfragevolumen bei etwa 2 Mio. sqf (ca. 186.000 m<sup>2</sup>), wobei ungefähr die Hälfte davon als transaktionsfähig eingestuft wird. Generell ist zu beobachten, dass Unternehmen Mietverträge mit größerer Vorsicht angehen, was sich in kleineren durchschnittlichen Flächen und in kürzeren Mietvertragslaufzeiten widerspiegelt. Die überwiegende Mehrheit der Mietanfragen in Boston bewegt sich unterhalb von 25.000 bis 30.000 sqf (rd. 2.300 bis 2.800 m<sup>2</sup>).<sup>17</sup> Weitere mögliche Nachfrage kann durch zunehmende Reshoring-Überlegungen der Pharmaindustrie, also die Rückverlagerung von Standorten in die USA, im Zuge möglicher Handelsbarrieren entstehen.<sup>18</sup>

### Angebot an Life-Science-Flächen in Boston

Laut dem Immobilienspezialisten JLL beträgt das gesamte Volumen an Laborflächen in Boston ca. 47 Mio. sqf (rd. 4,37 Mio. m<sup>2</sup>). Das Angebot an verfügbaren Laborflächen ist von rd. 16 Mio. sqf (ca. 1,49 Mio. m<sup>2</sup>) im Verlauf des Jahres 2024 auf über 18 Mio. sqf (ca. 1,67 Mio. m<sup>2</sup>) zum Ende des dritten Quartals 2025 angestiegen. Davon befinden sich ungefähr 11 Mio. sqf (ca. 1,02 Mio. m<sup>2</sup>) in Objekten, die als hochwertig klassifiziert sind.<sup>19</sup>

Für den Anstieg lassen sich zwei wesentliche angebotsseitige Gründe nennen. Er resultiert

<sup>1</sup> FCF Fox Corporate Finance GmbH, FCF Healthcare & Life Sciences Venture Capital Monitor – USA – 12/2024 (23.01.2025, online abrufbar unter: <https://www.fcf.de/resources/research/fcf-healthcare-life-sciences-venture-capital-monitor-usa-12-2024-veroeffentlicht>).

<sup>2</sup> BioPharma Dive, Biotech IPOs are the industry's lifeblood. Track how they're performing here, summary tables (06.11.2025, online abrufbar unter: <https://www.biopharmadive.com/news/biotech-ipo-performance-tracker/587604/>).

<sup>3</sup> TaylorWessing, M&A Trends in Turbulent Times (26.03.2025, online abrufbar unter: <https://www.taylorwessing.com/en/insights-and-events/insights/2025/03/m-and-a-trends-in-turbulent-times>).

<sup>4</sup> FCF Fox Corporate Finance GmbH, FCF Healthcare & Life Sciences Venture Capital Monitor – USA – 07/2025 (12.09.2025, online abrufbar unter: <https://www.fcf.de/resources/research/fcf-healthcare-life-sciences-venture-capital-monitor-usa-07-2025-veroeffentlicht>).

<sup>5</sup> JLL, Lab Overview Boston Region – Fall 2025, S. 2 (15.10.2025).

<sup>6</sup> BioPharma Dive, Biotech IPOs are the industry's lifeblood. Track how they're performing here, database.

<sup>7</sup> Evaluate Pharma, 2025 World Preview 2025 – Pharma Growth Steady Amid Turbulent Seas and Rising China, S. 14.

<sup>8</sup> Savills, State of the US Life Sciences Market 2025, S. 18.

<sup>9</sup> Evaluate Pharma, World Preview 2025 – Pharma Growth Steady Amid Turbulent Seas and Rising China, S. 20.

<sup>10</sup> JLL, Lab Overview Boston Region – Fall 2025, S. 2.

<sup>11</sup> sqf = square feet; 1 sqf entspricht ca. 0,0929 m<sup>2</sup>.

<sup>12</sup> Cushman & Wakefield, Greater Boston Bio Beat, Report Mid-Year 2025, S. 4 (09.04.2025, online abrufbar unter: [https://ff.datasrvr.com/fr1/825/47985/Boston\\_BioBeat\\_Mid-Year\\_2025\\_Final.pdf](https://ff.datasrvr.com/fr1/825/47985/Boston_BioBeat_Mid-Year_2025_Final.pdf)).

<sup>13</sup> CBRE, Boston Metro Life Science Figures Q3 2025, S. 1.

<sup>14</sup> JLL, Lab Overview Boston Region – Fall 2025, S. 2.

<sup>15</sup> JLL, Lab Overview Boston Region – Fall 2025, S. 11 und S. 12.

<sup>16</sup> Savills, State of the US Life Sciences Market 2025, S. 14.

<sup>17</sup> CBRE, Boston Metro Life Science Figures Q3 2025, S. 3.

<sup>18</sup> JLL, Lab market faces unprecedented tenant advantage as AI reshapes life sciences real estate landscape (08.10.2025, online abrufbar unter: <https://www.jll.com/en-us/newsroom/lab-market-faces-unprecedented-tenant-advantage>).

<sup>19</sup> JLL, Lab Overview Boston Region – Fall 2025, S. 10.

zum Einen aus Fertigstellungen von Neu- und Umbauten, die in den vergangenen Jahren initiiert wurden. Im Jahr 2024 wurden rd. 7,2 Mio. sqf (ca. 670.000 m<sup>2</sup>) Laborflächen fertiggestellt – etwas mehr als 2023 – wobei etwa 80 % überwiegend Neubauten waren. Für 2025 wird mit deutlich geringeren Fertigstellungen von rd. 1,4 Mio. sqf (ca. 130.000 m<sup>2</sup>) gerechnet, die überwiegend aus Neubauten bestehen und zu 86 % bereits vorvermietet sind. Für 2026 wird ein ähnliches Fertigstellungsvolumen bei einer Vorvermietungsquote von gut 40 % erwartet. Das aktuell absehbare Fertigstellungsvolumen für 2027/2028 liegt bei unter 1 Mio. sqf (ca. 93.000 m<sup>2</sup>) und ist zum heutigen Stand vollständig vermietet. Zum Anderen befindet sich das Angebot an Untervermietungen von Laborflächen mit rund 3 Mio. sqf (ca. 280.000 m<sup>2</sup>) auf dem höchsten Stand seit 2013.<sup>20</sup> Zum Teil werden vormals für eine Labornutzung umgewidmete Büroflächen – wo wirtschaftlich sinnvoll – in die ursprüngliche Büronutzung zurückgeführt.<sup>21</sup>

### Leerstände und Marktgleichgewicht in Boston

Vor dem Marktabschwung standen auf jede nachgefragte Fläche im Durchschnitt etwa 1,5 verfügbare Laborfläche. Heute sind es rund 11, was die deutlich gestiegene Überkapazität verdeutlicht. Im Einklang damit ist der Leerstand bei Laborflächen in Boston seit 2022 in allen Teilmärkten kontinuierlich gestiegen. Aufgrund der zuvor genannten wirtschaftlichen und politischen Unsicherheiten ist derzeit davon auszugehen, dass die ursprünglich erwartete Rückkehr des Labormarktes in Boston zu einem normalisierten Leerstandsniveau länger dauern wird als noch zu Beginn des Jahres 2025 angenommen. Analysen des Immobilienspezialisten JLL zeigen, dass sich das erwartete Erreichen der Leerstandspitze vom Jahreswechsel 2024/2025 in die zweite Jahreshälfte 2025 verschoben hat – und zudem auf ein höheres Niveau.<sup>22</sup>

Die Rückkehr zu einem Marktgleichgewicht wird in vielen Teilmärkten voraussichtlich

erst bis etwa 2030 erfolgen.<sup>23</sup> Dabei bestehen jedoch erhebliche Unterschiede zwischen den Teilmärkten: Während sich der Leerstand in den Randbezirken Bostons („Urban Edge“) derzeit im Schnitt über 50 % bewegt, liegt er im attraktivsten und für das Anlageobjekt relevanten Teilmarkt East Cambridge bei über 20 %. Dementsprechend rechnet JLL dort nach wie vor mit einem vergleichsweise kurzfristigen Zeithorizont bis zum Eintreten einer Markterholung.<sup>24</sup>

### Mietpreistrends im Life-Science-Markt

Die Mieten in Boston sind im Einklang mit den steigenden Leerständen im Vergleich zu ihren Höchstständen im Jahr 2022 um ca. 19 % auf 85-86 USD/sqf pro Jahr (ca. 920 USD pro m<sup>2</sup> und Jahr) gesunken, was in etwa dem Niveau vor der Corona-Pandemie entspricht. In East Cambridge liegen die Mietpreise zum Stand des dritten Quartals 2025 bei knapp 100 USD/sqf. (ca. 1.076 USD pro m<sup>2</sup> und Jahr) und in Somerville bei ca. 81 USD/sqf (ca. 872 USD pro m<sup>2</sup> und Jahr).<sup>25,26</sup>

Aufgrund des anhaltenden Drucks auf die Mieten ist davon auszugehen, dass die realisierbaren Mietpreise nicht durchgehend den ursprünglichen erwarteten Werten entsprechen werden. Zusätzlich müssen Vermieter im aktuellen Marktumfeld die Kosten für mieterindividuelle Innenausbauten in hohem Maße selbst tragen und/oder zusätzliche wirtschaftliche Anreize zur Mietergewinnung einsetzen, wie z. B. vergünstigte oder mietfreie Perioden zu Beginn der Vertragslaufzeit.<sup>27</sup>

### Implikationen und Ausblick für das Anlageobjekt

Trotz der langfristig soliden Wachstumsperspektive der Life-Science-Branche hat sich der Markt für Laborflächen in Boston noch nicht erholt, und der Zeitraum bis zur Normalisierung der Leerstände lässt sich derzeit nicht verlässlich prognostizieren. Mit Boston – insbesondere der Kendall Square Mile – befindet sich das Investment an einem der weltweit

führenden Standorte für Life-Sciences. Es ist davon auszugehen, dass sich der für das Anlageobjekt relevante Teilmarkt Kendall Square/ East Cambridge voraussichtlich schneller erholen sollte als andere Teilmärkte.

Das Anlageobjekt des Investment Fund 17 ist aufgrund seiner Lage sowie seiner baulichen Qualität und Ausstattung nach Auffassung der Partner und Experten vor Ort gut positioniert, um von einer zukünftigen Markterholung zu profitieren. Das Gebäude ist fertiggestellt und bereit für Vermietung und Innenausbau. Rund 11 % der Fläche sind mit Musterlaboren ausgebaut, um die Vermietungserfolge zu unterstützen. Aufgrund der aktuellen Marktsituation verzögert sich die Vermietung jedoch weiterhin.

Um die Vermietung der Flächen oder einen potenziellen Verkauf umzusetzen, wurde im Juni 2025 mit Gesellschafterbeschluss die Laufzeit des Investment Fund 17 um zwei Jahre auf den 30. Juni 2027 verlängert. Die Vermietungsaktivitäten werden mit dem beauftragten Makler Cushman & Wakefield und den Partnern vor Ort gemäß dem festgelegten Marketingplan fortgeführt. Ebenso findet eine laufende Prüfung etwaiger Verkaufsoptionen statt. In Bezug auf einen potenziellen Verkauf sind Verhandlungen mit einem Interessenten nahezu abgeschlossen. Der potenzielle Käufer befindet sich nach eigenen Aussagen noch in Abstimmung hinsichtlich der zum Erwerb erforderlichen Finanzierung.

Im Hinblick auf die im Dezember 2025 anstehende Verlängerung der Fremdfinanzierung, der das Anlageobjekt unmittelbar haltenden Projektgesellschaft, hat deren Geschäftsführung mit der Darlehensgeberin eine Darlehensverlängerung bis Februar 2026 vereinbart. Für eine weitere Verlängerung wird grundsätzlich zusätzliches Eigenkapital erforderlich sein, das von bestehenden oder neuen Co-Investoren bereitgestellt werden muss.

Sollte eine weitere Verlängerung der Darlehensfinanzierung nicht zustande kommen,

<sup>20</sup> JLL, Lab Overview Boston Region – Fall 2025, S. 2 und S. 21.

<sup>21</sup> PERE, Rethinking the life sciences sector beyond the lab (01.10.2025, <https://www.perenews.com/rethinking-the-life-sciences-sector-beyond-the-lab/>).

<sup>22</sup> JLL, Lab Overview Boston Region – Fall 2025, S. 10 und S. 22.

<sup>23</sup> JLL, Lab market faces unprecedented tenant advantage as AI reshapes life sciences real estate landscape.

<sup>24</sup> JLL Lab Overview Boston Region – Fall 2025, S. 22.

<sup>25</sup> JLL Lab Overview Boston Region – Fall 2025, S. 6.

<sup>26</sup> CBRE, Boston Metro Life Science Figures Q3 2025, S. 1 und S. 3.

<sup>27</sup> Cushman & Wakefield, Greater Boston Bio Beat, Report Mid-Year 2025, S. 8.

LAGEBERICHT 2024

wäre ein kurzfristiger Verkauf der Immobilie erforderlich, bevor die Darlehensgeberin von ihrem Verwertungsrecht Gebrauch macht. Diese Szenarien können zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des von den Anlegern des Investment Fund 17 eingesetzten Kapitals führen.

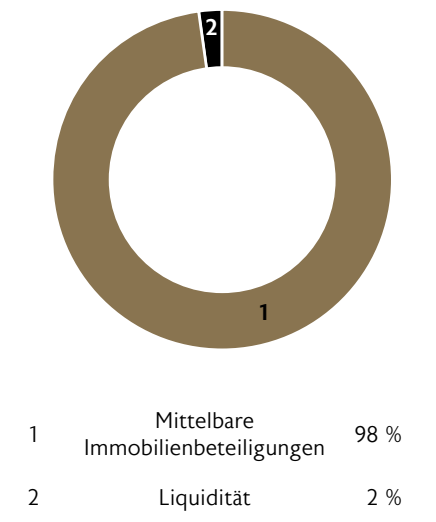
Wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit

Für die Dauer des Prognosezeitraums von zwölf Monaten wird mit einer ausgeglichenen Liquiditätslage des Investmentvermögens geplant. Dies setzt jedoch voraus, dass die im Rahmen der Planung zugrunde gelegten Prämissen auch umgesetzt werden können. Die zugrunde gelegten Prämissen umfassen insbesondere die erfolgreiche Umsetzung der Vermarktungsstrategie resultierend in der Veräußerung der Immobilie, welche mittelbar durch den Investmentfonds gehalten wird, und der damit verbundenen Rückführung des anteili-

gen Veräußerungserlöses an den Investment Fund 17. Sollte dies nicht möglich sein, kann es erforderlich werden, bspw. eine (anteilige) Veräußerung der Beteiligung am Zweitmarkt umzusetzen. Soweit die zugrunde gelegten Prämissen nicht wie geplant umgesetzt werden können, kann der Investment Fund 17 auf Rekapitalisierungsmaßnahmen angewiesen sein.

Diese Ereignisse und Gegebenheiten zeigen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Investment Fund 17 zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann und die ein bestandsgefährdendes Risiko darstellt.

Vermögensallokation im Investmentfonds¹



ÜBERSICHT ZUM ANLAGEOBJEKT²

|                                                        |                                                                                   |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Name der Zweckgesellschaft / Sitz                      | Boynton Yards Investment LLC, USA                                                 |
| Strategie / Sektoren                                   | USA-Immobilien / Lab-Office, Einzelhandel                                         |
| Investmentstil                                         | Value-Added / Opportunistisch                                                     |
| Beteiligungsjahr                                       | 2021                                                                              |
| Verkehrswert der Zweckgesellschaft gemäß KARBV in TEUR | 22.724                                                                            |
| Art und Lage                                           | Lab-Office Gebäude, Somerville, Life-Science-Cluster im Großraum Boston           |
| Baujahr (Fertigstellung)                               | 2024                                                                              |
| Grundstückgröße                                        | ca. 4.000 qm                                                                      |
| Gebäudenutzfläche (Brutto)                             | ca. 32.500 qm                                                                     |
| Mietfläche (Netto)                                     | Lab-Office (ca. 28.300 qm), Einzelhandel/Büro (ca. 2.800 qm) Parkplätze (ca. 280) |
| Leerstandsquote³                                       | 100 %                                                                             |
| Fremdfinanzierungsquote⁴                               | 46 %                                                                              |
| Verkehrswert des Anlageobjekts⁵                        | 247,2 Mio. USD                                                                    |

¹ Nach Verkehrswerten.  
² Der Investment Fund 17 ist als Co-Investor mittelbar am Anlageobjekt beteiligt.  
³ Die Leerstandsquote wird als Anteil der nicht von Mietern belegten Fläche angegeben.  
⁴ Innerhalb der Investitionsstruktur unterhalb des Anlageobjektes.  
⁵ Das externe Wertgutachten zum Bewertungsstichtag 31.12.2024 ermittelt den Immobilienwert auf Grundlage eines Ertragswertverfahrens (Income Capitalization Approach).

## 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 prognose-, anlage- und anlegergefährdenden Risiken, zu denen insbesondere nicht vorhersagbare Marktentwicklungen und Änderungen von Rechtsvorschriften zählen. Darüber hinaus können weitere, heute nicht vorhersehbare Ereignisse und Entwicklungen zu einer negativen Beeinflussung des Investmentvermögens führen. Der Anleger hat keinen Anspruch auf Rückzahlung seines eingesetzten Kapitals.

Der Investmentfonds 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, die ihrerseits wiederum Immobilienmarkt- und Standortrisiken, immobilienpezifischen sowie Immobilienentwicklungsrisiken im Bereich Labor- und Büroimmobilien im Großraum Boston, Massachusetts (USA) 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 voll-

ständigen Verlust des eingesetzten Kapitals führen.

Der Investmentfonds beteiligt sich als Minderheitsgesellschafter mittelbar am Anlageobjekt und kann in seiner Minderheitsposition Geschäftsführungsentscheidungen und Gesellschafterbeschlüsse auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft und Projektgesellschaften nicht maßgeblich beeinflussen. Die Investition erfolgt über eine mehrstöckige Beteiligungsstruktur in eine im Jahr 2024 fertiggestellte Immobilie. Es wird angestrebt, eine möglichst diversifizierte Mieterstruktur aufzubauen, sodass aus wirtschaftlicher Sicht eine Streuung des Ausfallrisikos erreicht werden soll. Der Grundsatz der Risikomischung im Sinne des § 262 Abs. 1 Nr. 2 KAGB gilt damit als erfüllt.

Durch regelmäßiges Monitoring und aktives Management des Anlageobjekts innerhalb des Investmentfonds sowie durch die oben beschriebene Streuung des Ausfallrisikos wird das Beteiligungsrisiko eingegrenzt. Es bleibt jedoch das wesentliche Risiko des Investmentfonds.

#### Liquiditätsrisiken

Die Liquiditätssituation des Investmentfonds wird hauptsächlich durch die eingegangenen Commitments, Kapitalabrufe und Auszahlungen des Anlageobjekts sowie durch die laufenden Kosten des Investmentfonds bestimmt. Sowohl Kapitalabrufe als auch Auszahlungen sind zeitlich nicht genau fixiert, die Liquiditätsplanung unterliegt daher entsprechenden 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 aufgenommen werden, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher unmittelbar oder mittelbar von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, sofern die Kreditbedingungen marktüblich sind. Das Liquiditätsrisiko wird durch Limits und Stress-tests gesteuert und überwacht, die sowohl in der kurzfristigen als auch in der mittel- und langfristigen Liquiditätsplanung berücksichtigt werden. Es wird deshalb als wesentlich, aber noch moderat angesehen.

#### Kreditrisiko

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

#### Zinsänderungsrisiken

Das Zinsänderungsrisiko entsteht durch Zinsbindung der Vermögensgegenstände oder Verbindlichkeiten und entspricht der Gefahr eines Verlusts infolge von Marktzinsänderungen. Dieses Risiko ist als gering einzustufen, da die Anlage liquider Mittel sowie die Aufnahme von Fremdkapital ausschließlich 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

## LAGEBERICHT 2024

in USD geleistet. Die vom Investmentfonds gehaltenen Vermögensgegenstände, die nicht in USD notieren (z. B. Bankguthaben und Geldmarktinstrumente), dürfen nur innerhalb der in den Anlagebedingungen festgelegten Grenzen einem Währungsrisiko unterliegen.

Wechselkursschwankungen können bei Kosten oder sonstigen Zahlungen, die nicht auf USD lauten, den möglichen Ertrag der Investitionen mindern 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 maximalen Fremdwährungsquote i. H. v. 30 % eingehalten werden.

Das Währungsrisiko wird daher als gering eingeschätzt.

### Sonstige Marktpreisrisiken

Die Vermögenspositionen des Investmentfonds wurden nicht gehandelt und sind auch 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, sodass alle operativen Prozesse durch die KVG erbracht werden. Daher werden operationelle Risiken vorrangig bei der KVG gesehen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich deren Auswirkungen auch auf den Investmentfonds erstrecken. Die KVG hat in ihrem Risikomanagementsystem Maßnahmen implementiert, durch die operationelle Risiken frühzeitig erkannt, angemessen gesteuert und überwacht werden, um sowohl die Eintrittswahrscheinlichkeit als auch mögliche Auswirkungen auf die AIFs zu reduzieren.

### Risiken im Zusammenhang mit anhaltender Marktunsicherheit, restriktiver Geldpolitik und geopolitischen sowie politischen Spannungen

Die internationalen Immobilienmärkte befinden sich weiterhin in einem herausfordernden Umfeld. In einzelnen Teilmärkten ist eine beginnende Stabilisierung erkennbar, insgesamt bleibt das Transaktionsgeschehen jedoch verhalten. Die Leitzinsen bewegen sich auf hohem Niveau, auch wenn vereinzelt erste Signale geldpolitischer Lockerung auftreten. Die anhaltend hohen Kapitalkosten erschweren Finanzierungen und wirken sich dämpfend auf Immobilienbewertungen aus. Geopolitische Spannungen, unter anderem in Osteuropa und im Nahen Osten, sowie währungspolitische Unsicherheiten verstärken das herausfordernde gesamtwirtschaftliche Umfeld zusätzlich. Hinzu kommen politische Unsicherheiten, etwa durch politische Richtungswechsel infolge nationaler oder internationaler Wahlen oder handelspolitische Maßnahmen, die zu stärkeren Volatilitäten an den Kapitalmärkten führen und im Extremfall auch konjunkturelle Erholungen gefährden oder rezessive Tendenzen verstärken können. Auch strukturelle Veränderungen in der Immobiliennutzung – etwa durch Digitalisierung, Homeoffice und nachhaltigkeitsbezogene Anforderungen – beeinflussen Marktmechanismen und Investitionsentscheidungen zunehmend.

Diese sich überlagernden Faktoren können temporär zu erhöhten Beteiligungs-, Kredit- und Liquiditätsrisiken führen. Derzeit lassen sich die mittel- bis langfristigen Auswirkungen auf den Investmentfonds noch nicht abschließend einschätzen. Die Risikomanagementprozesse der KVG sowie des Investmentfonds sind jedoch weiterhin darauf ausgerichtet, Veränderungen frühzeitig zu erkennen und durch geeignete Maßnahmen flexibel und wirksam zu reagieren.

### Risikomanagementsystem

Ziel des Risikomanagementsystems der KVG ist es, sicherzustellen, dass die von ihr ver-

walteten 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, die Messung von Risikokonzentrationen sowie regelmäßige Risikoanalysen 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 identifizieren.

### Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Entwicklung der Vermögenslage im Geschäftsjahr ist geprägt von der Neubewertung des Anlageobjekts. Die bestehenden Herausforderungen im Immobilienmarkt haben zu einem Rückgang des Beteiligungsbuchwert des Anlageobjekts auf 22,7 Mio. EUR geführt. In der Folge reduziert sich die Bilanzsumme um 23,2 Mio. EUR, während die Liqui-

ditätsposition von 0,8 Mio. EUR auf 0,4 Mio. EUR gesunken ist.

In dem in der Bilanz nach KARBV ausgewiesenen Eigenkapital i. H. v. 23,0 Mio. EUR ist sowohl das realisierte als auch das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres berücksichtigt. Verbindlichkeiten bestanden zum Berichtsstichtag im Wesentlichen für Verwaltungskosten i. H. v. 76 TEUR. Rückstellungen wurden in ausreichender Höhe, insbesondere für Aufwendungen im Zusammenhang mit der laufenden Buchführung, Prüfungsleistungen, dem Jahresabschluss nebst Jahresbericht und für Steuererklärungen gebildet.

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

Die Ertragslage in 2024 ist mit einem Ergebnis des Geschäftsjahres i. H. v. –29,4 Mio. EUR insgesamt negativ. Hierin enthalten ist ein realisiertes negatives Ergebnis i. H. v. rund 0,4 Mio. EUR sowie ein negatives nicht realisiertes Ergebnis aus der Neubewertung des Anlageobjekts und der liquiden Mittel i. H. v. rund 29,0 Mio. EUR, wovon das negative Ergebnis des Geschäftsjahres maßgeblich geprägt ist. Das realisierte Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus den im Berichtsjahr erzielten Zinserträgen (7 TEUR) sowie sonstigen betrieblichen Erträgen i. H. v. 47 TEUR, die im Wesentlichen aus Erträgen aus der Währungsumrechnung stammen, abzüglich der Aufwendungen i. H. v. rund 0,5 Mio. EUR. Die Aufwendungen ergaben sich im Wesentlichen aus der laufenden Verwaltung durch die KVG i. H. v. 0,4 Mio. EUR sowie Aufwendungen für externe Dienstleister im Bereich Steuerberatung, Rechtsberatung und der laufenden Buchführung i. H. v. insgesamt 0,1 Mio. EUR.

Die wirtschaftliche Lage des Investmentfonds wird trotz der aktuell bestehenden Herausforderungen 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, welches im Geschäftsjahr fertig gestellt wurde.

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

Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil beträgt 0,41 USD bei 58.000.000 Anteilen<sup>1</sup> und hat sich gegenüber dem Vorjahreswert von 1,00 USD um rd. 59,0 % reduziert. Hintergrund des Rückgangs der Leistungsentwicklung ist die Bewertung der in Boston gelegenen Lab-Office Immobilie. Die zum Stichtag vorgenommene Bewertung spiegelt das herausfordernde Marktumfeld mit anhaltend hohen Zinssätzen und einer nur langsam rückläufigen Inflationsrate wider. Das veränderte makroökonomische Umfeld wird damit in der Bewertung berücksichtigt. Zudem konnten im Geschäftsjahr 2024 nach Fertigstellung des Anlageobjekts noch keine Flächen neu vermietet werden, da der Markt für Neuvermietungen von Labor- und Büroflächen in Boston weiterhin herausfordernd ist. Diese Faktoren führten insgesamt zu einer Reduzierung des Bewertungsniveaus gegenüber dem Vorjahr.

Die Entwicklung des NIWs ist ein Bestandteil der Leistungsentwicklung und führt zusammen mit Entnahmen, gezahlten und zurückgestellten Steuern und Steuergutschriften zur prognostizierten Gesamtauszahlung 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.

## Entwicklung Branche und Gesamtwirtschaft

### Rahmenbedingungen internationale Immobilienmärkte 2024

Das globale Wirtschaftswachstum zeigt sich weiterhin unter Druck aufgrund der aktuell angespannten Handelsbeziehungen, die maßgeblich auf die US-Handelspolitik zurückzuführen sind. Die Höhe der von den USA erhobenen Einfuhrzölle sowie der daraufhin verhängten Gegenzölle durch Handelspartner ist dabei ebenso beispielsweise wie die Unvorhersehbarkeit ihres Einsatzes, was in Summe zu einer spürbaren Belastung der Weltwirtschaft führt. Während der Internationale Währungsfonds (IWF) vor dem Amtsantritt des neuen US-Präsidenten im Bericht vom Januar 2025 noch mit einem stabilen globalen Wachstum von 3,2 % für 2024 sowie jeweils 3,3 % für 2025 und 2026 rechnete, wurden die Erwartungen im jüngsten Bericht vom April 2025 deutlich nach unten revidiert: auf nun 2,8 % für 2025 und 3,0 % für 2026. Die Prognosen für die Eurozone bleiben verhalten: Nach einem moderaten Wachstum von 0,9 % im Jahr 2024 werden 0,8 % für 2025 und 1,2 % für 2026 erwartet. Neben Italien und Spanien belastet vor allem Deutschland das europäische Wachstum im Jahr 2025 – mit einem Rückgang der Wirtschaftsleistung um –0,2 % in 2024, einem stagnierenden Wachstum im Jahr 2025 und einem moderaten Anstieg um 0,9 % in 2026.<sup>1,2</sup>

Die Stabilisierung der Inflationsraten und die allmähliche Absenkung des Zinsniveaus führten in der zweiten Jahreshälfte 2024 zu einer spürbaren Belebung der Transaktionstätigkeit im Immobiliensektor. Im vierten Quartal 2024 wurden weltweit rd. 232 Mrd. USD an Immobilientransaktionen getätigt – ein Anstieg von etwa 37 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Im Gesamtjahr belief sich das Transaktionsvolumen auf rund 703 Mrd. USD, was einem Zuwachs von ca. 14 % im Vergleich zu 2023 entspricht. Nach Einschätzung von Jones Lang LaSalle (JLL) und INREV zählen Logistik- und Wohnimmobilien weiterhin zu den bevorzugten Anlageklassen. Regional konzentrieren sich europäische Investoren laut INREV nach

<sup>1</sup> Nachrichtlich: In EUR beträgt der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil zum 31.12.2024 0,47 EUR bei 49.187.541 Anteilen.

## LAGEBERICHT 2024

wie vor auf die Kernmärkte Vereinigtes Königreich und Deutschland, ergänzt durch Spanien, dass erstmals zu den drei wichtigsten Anlageregionen zählt. Das Rendite-Risiko-Profil ist weiterhin stark auf Value-Add-Strategien ausgerichtet (rd. 47 % der Befragten), wobei sich infolge zunehmender wirtschaftlicher und geopolitischer Unsicherheiten eine erkennbare Bewegung zurück zu risikoärmeren Core-Strategien (etwa 38 %) abzeichnet.<sup>3,4</sup>

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

#### Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages

Über die Bestellung der DF Deutsche Finance Investment GmbH (DFI) als externe KVG wurde ein Verwaltungsvertrag zwischen der DFI und dem Investmentfonds auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Eine Kündigung dieses Vertrages ist während der Laufzeit nur aus wichtigem Grund möglich. Der Gegenstand des Vertrages umfasst die Übernahme der Anlage und Verwaltung von inländischen Investmentvermögen (kollektive Vermögensverwaltung) i. S. d. §§ 17 ff. KAGB, unter Beachtung der geltenden Anlagebedingungen und des Verkaufsprospekts. Die Verwaltungstätigkeit des Investmentfonds umfasst insbesondere das Portfoliomanagement, die

administrative Verwaltung sowie das Risikomanagement gemäß AIFM-Richtlinie. Die DFI ist berechtigt, alle Leistungspflichten ganz oder teilweise an Dritte zu übertragen, sofern diese mit dem KAGB vereinbar sind und wenn der beauftragte Dritte, den zwischen dem Investmentfonds und der DFI vereinbarten Verpflichtungen vollumfänglich nachkommt. Die Bestimmungen des § 36 KAGB bleiben unberührt. Die DFI ist für die Einhaltung der Anforderungen des KAGB im Rahmen der Fondsverwaltung und des Vertriebs verantwortlich. Darüber hinaus übernimmt die DFI die Prospekthaftung und die Haftung für die wesentlichen Anlegerinformationen. Die DFI übernimmt keine Gewährleistung dafür, dass die verfolgten Performanceziele auch tatsächlich erreicht werden. In ihrer Eigenschaft als externe KVG ist die DFI vertraglich u. a. dazu verpflichtet, eine Verwahrstelle zu beauftragen und die durch die BaFin erteilte Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb einer externen KVG nach dem KAGB aufrechtzuerhalten. Ferner hat die DFI ihre Aufgaben unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und 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 2024 wurde von der DFI ein neues Investmentvermögen aufgelegt. Insgesamt befanden sich drei Investmentfonds für Privatanleger in der Platzierung. Darüber hinaus wurden von den verwalteten Publikums-AIF im Geschäftsjahr Kapitalzusagen gegenüber institutionellen Investmentstrategien von insgesamt rund 71,6 Mio. EUR abgegeben.

### Rücknahmrechte

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

### Bestehende Rücknahmevereinbarungen

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

### Bewertungsverfahren

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

### Angaben zum Leverage

Per 31.12.2024 ergab sich ein Gesamtwert der Hebelfinanzierung von 0,99 nach der Brutto-Methode und 1,01 nach der Commitment-Methode. Eine Fremdfinanzierung der Investments in Vermögensgegenstände erfolgte im Berichtsjahr nicht. Der errechnete Hebel resultiert daher nur aus der Rechnungslegung (laufende Verbindlichkeiten bzw. Rückstellungen).

### Faire Behandlung der Anleger

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

<sup>1</sup> IMF (Januar 2025): World Economic Outlook – Global Growth: Divergent and Uncertain.

<sup>2</sup> IMF (April 2025): World Economic Outlook – A Critical Juncture amid Policy Shifts.

<sup>3</sup> JLL (Februar 2025): Global Real Estate Perspective – Highlights.

<sup>4</sup> European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles (INREV) (Januar 2025): Investment Intentions Survey 2025.

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  
16.12.2025

Stefanie Watzl, Dr. Florian Delitz



# BILANZEID

## Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

München, den 16.12.2025



**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, 15, 25: © DF Deutsche Finance Holding AG

DEUTSCHE FINANCE GROUP

© DF Deutsche Finance Managing II GmbH

## DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 17 – CLUB DEAL BOSTON II – GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG

Hansastraße 29  
81373 München

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

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