



DF Deutsche Finance Investment Fund 15 - Club Deal Boston - GmbH & Co. geschlossene InvKG

München

Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.06.2019 bis zum 31.12.2019

LAGEBERICHT

STAMMDATEN

Fondsname	DF Deutsche Finance Investment Fund 15 – Club Deal Boston – GmbH & Co. geschlossene InvKG
Investitions- und Anlagestrategie	Beteiligungen an zwei geschlossenen EU-Spezial-AIF, welche indirekt bzw. mittelbar in eine Immobilienprojektentwicklung und Grundstücksentwicklungen im Großraum Boston investieren.
Geschäftsführung	DF Deutsche Finance Club Deal Management GmbH
Fonds- und Berichtswährung	USD (Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgt nach gesetzlichen Vorschriften in EUR)
Berichtsstichtag	31.12.2019
Geschäftsjahr	01.01. – 31.12. (Rumpfgeschäftsjahr vom 01.06.2019 – 31.12.2019)
Laufzeit	31.12.2022 (Verlängerungsoption bis 31.12.2023)
Datum der Gründung	01.06.2019
Dauer der Beitrittsphase	07.11.2019 bis 31.12.2019
Anzahl der Investoren	926
Steuerliche Einkunftsart	Kapitaleinkünfte
Sitz	Leopoldstraße 156, 80804 München, Deutschland
Handelsregister	Amtsgericht München HRA 111263

KOMPLEMENTÄRIN

Name	DF Deutsche Finance Managing II GmbH
------	--------------------------------------



Sitz	Leopoldstraße 156, 80804 München
Handelsregister	Amtsgericht München, HRB 243413 (erstmalig eingetragen am 10.09.2018)
Geschäftsführer	André Schwab (bis 31.12.2019), Stefanie Watzl, Christoph Falk (ab 01.01.2020) alle geschäftsansässig unter der Adresse der Gesellschaft

GESCHÄFTSFÜHRENDE KOMMANDITISTIN

Name	DF Deutsche Finance Club Deal Management GmbH
Sitz	Leopoldstraße 156, 80804 München
Handelsregister	Amtsgericht München HRB 252071, eingetragen am 14.10.2019
Geschäftsführer	Stefanie Watzl, Christoph Falk alle geschäftsansässig unter der Adresse der Gesellschaft

KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT (KVG)

Name	DF Deutsche Finance Investment GmbH
Sitz	Leopoldstraße 156, 80804 München
Handelsregister	Amtsgericht München HRB 181590
Geschäftsführer	André Schwab (bis 31.12.2019), Stefanie Watzl, Christoph Falk (ab 01.05.2019) alle geschäftsansässig unter der Adresse der Gesellschaft
Aufsichtsrat	Rüdiger Herzog (Vorsitzender), Dr. Dirk Rupietta, Dr. Tobias Wagner

VERWAHRSTELLE

Name	CACEIS Bank S.A., Germany Branch
Sitz	Lilienthalallee 36, 80939 München
Handelsregister	Amtsgericht München HRB 229834, Zweigniederlassung der CACEIS Bank S.A., Handelsregister Paris, HR-Nummer: 692 024 722
Vorstand	Jean-Francois Abadie (Generaldirektor)
Vorsitzender des Verwaltungsrats	Jacques Ripoll

WEITERE VERTRAGSPARTNER

Treuhänder	DF Deutsche Finance Trust GmbH
Steuerberater	ALR Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Rechtliche / Steuerliche Beratung Ankauf Investitionen	Wirtschaftskanzlei Clifford Chance
Abschlussprüfer	KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

INVESTMENT FUND 15 IM ÜBERBLICK

Die DF Deutsche Finance Investment Fund 15 – Club Deal Boston – GmbH & Co. geschlossene InvKG (kurz: Investment Fund 15) ist ein extern verwalteter, inländischer geschlossener Publikums-AIF (Alternativer Investmentfonds) in der Rechtsform einer Investmentkommanditgesellschaft nach KAGB, mit Sitz in München. Die Gesellschaft wurde am 01.06.2019 gegründet und in der Fondswährung USD konzipiert. Die Beitrittsphase begann im November 2019 und endete am 31.12.2019. Die Strategie des Investment Fund 15 ist

es, als Co-Investor mittelbar über zwei Luxemburger Spezial-AIF in ein Immobilienentwicklungsprojekt und mehrere Entwicklungsgrundstücke zu investieren („Anlageobjekte“). Der Investment Fund 15 hat bis zum 31.12.2019 die Investitionen in die beiden geplanten Anlageobjekte getätigt. Zum 31.12.2019 beträgt der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil 1,00 EUR bei 36.237.636 Anteilen bzw. 1,01 USD bei 40.001.212 Anteilen. Aufgrund von gesetzlichen Vorgaben ist im Jahresbericht neben dem NIW in USD auch der NIW in EUR angegeben. Auch die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind in EUR aufzustellen. Dies ist erforderlich, obwohl alle Einlagen der Anleger in USD zu erbringen sind und alle Auszahlungen an die Anleger in USD erfolgen.

KENNZAHLEN INVESTMENT FUND 15

	BASIS	STAND 31.12.2019
Gesamtinvestition	USD	41.665.885
Agio (Ausgabeaufschlag) ¹	USD	1.665.885
Gezeichnetes Kapital (Eigenkapital ohne Agio)	USD	40.000.000
Eingezahltes Kapital (ohne Agio) ²	USD	40.000.000
Auszahlungen an Anleger (kumuliert)	USD	0
Gesellschaftskapital der Kommanditisten netto nach KARBV	USD	40.571.938
Langfristige Kreditfinanzierungsquote	%	0
Anlageobjekte	Anzahl	2
Kapitalzusage für die Anlageobjekte	USD	34.800.000
Offene Kapitalzusage für die Anlageobjekte	USD	16.230.146

¹ Inkl. eingefordertem Agio.

² Inkl. eingeforderter ausstehender Pflichteinlagen.

TÄTIGKEITSBERICHT

Anlageziele sowie Anlagepolitik / Anlagebedingungen

Der Investment Fund 15 investiert als Co-Investor sein Kapital in ein Immobilienentwicklungsprojekt sowie in mehrere Entwicklungsgrundstücke. Die Investitionen erfolgten nach Maßgabe der Anlagebedingungen, die am 22.08.2019 durch die BaFin genehmigt wurden.

Das Anlageziel des Investmentfonds ist, dass die Anleger in Form von Auszahlungen an den laufenden Ergebnissen aus der Vermietung sowie an den Erlösen aus der Veräußerung der Anlageobjekte partizipieren.

Der Investmentfonds investiert als Co-Investor in die Club Deal Boynton Yards SCS, einen Alternativen Investmentfonds luxemburgischen Rechts in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft. Anteile der Club Deal Boynton Yards SCS können nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags nur von professionellen Anlegern entsprechend § 1 Abs. 19 Nr. 32 KAGB erworben werden. Die Club Deal Boynton Yards SCS investiert als Co-Investor mittelbar in eine neu zu errichtende Immobilie in 101 South Street, Somerville, Massachusetts, USA, deren Flächen überwiegend zu Labor- und Bürozwecken genutzt werden (Anlageobjekt 1).

Der Investmentfonds investiert darüber hinaus ebenfalls als Co-Investor in die Club Deal Gentle Giant SCS, einen Alternativen Investmentfonds luxemburgischen Rechts in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft. Anteile der Club Deal Gentle Giant SCS können nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags nur von professionellen Anlegern entsprechend § 1 Abs. 19 Nr. 32 KAGB erworben werden. Die Club Deal Gentle Giant SCS investiert als Co-Investor mittelbar in mehrere Entwicklungsgrundstücke, die an Anlageobjekt 1 angrenzen und in der Earle Street bzw. Windsor Street, Somerville, Massachusetts, USA, gelegen sind und baurechtlich beplant bzw. fortentwickelt werden (Anlageobjekt 2).

Die prognostizierten Rückflüsse des Investmentfonds aus dem Anlageobjekt 1 werden überwiegend durch den Verkauf der Immobilie nach der geplanten Vollvermietung realisiert.

Die prognostizierten Rückflüsse des Investmentfonds aus dem Anlageobjekt 2 werden ausschließlich durch den Verkauf der Grundstücke nach der geplanten Entwicklung realisiert. Der Investmentfonds wird darüber hinaus in keine weiteren Anlageobjekte investieren.

Portfoliobericht

Der Investment Fund 15 hat im Berichtszeitraum in 2 Anlageobjekte mit einer Kapitalzusage von insgesamt 34,8 Mio. USD investiert.

Anlageobjekt 1 ist eine Projektentwicklung zum Neubau von Labor-, Büro- und Einzelhandelsflächen im Osten der USA. Die Immobilie wird auf einem ca. 4.000 m² großen Grundstück errichtet und umfasst nach Fertigstellung neun oberirdische und vier unterirdische Geschosse mit einer Brutto-Gesamtfläche von ca. 36.200 m². Die acht oberirdischen Geschosse, die als Labor- und Büroflächen ausgebaut werden, verfügen über eine Nettomietfläche von ca. 25.600 m².



Im Erdgeschoss stehen insgesamt ca. 1.200 m² flexibel vermietbare Einzelhandels- und Gastronomieflächen zur Verfügung. Die vier unterirdischen Geschosse dienen als Parkgarage für 265 Pkw sowie als Fahrradgarage für die Mieter.

Die auf maximale Flexibilität ausgelegten Flächen erlauben die Vermietung an verschiedenste Mieter zu unterschiedlich großen Flächen, um eine diversifizierte Mieterstruktur zu erreichen. Einzelhandels- und Gastronomieflächen im Erdgeschoss sowie die Nähe zu namhaften Universitäten runden die attraktive Investmentopportunität ab.

Mit den Bauarbeiten der Immobilie wurde im Juli 2019 mit den Vorbereitungen für die Fundamente und dem Bodenaushub begonnen. Nach Maßgabe der Bauzeitplanung soll die Fertigstellung der Immobilie Mitte 2021 abgeschlossen sein. Der individuell mit den Mietern vereinbarte Ausbau der angemieteten Flächen und somit die Bezugsfertigkeit der Mietflächen soll spätestens im Juli 2021 hergestellt sein. Mit den Vermietungsaktivitäten hinsichtlich der Immobilie soll Mitte des Jahres 2020 begonnen werden. Da die Aufteilung der Labor- und Büroflächen flexibel ausgestaltet werden kann, ist vorgesehen, dass diese an verschiedene Mieter mit unterschiedlich großen Mietflächen vermietet werden, um eine diversifizierte Mieterstruktur zu erreichen.

Der Investment Fund 15 hat für das Anlageobjekt 1 mittelbar eine Kapitalzusage in Höhe von 21,5 Mio. USD abgegeben.

Der zweite Luxemburger Spezial-AIF, die Club Deals Gentle Giant, ist an mehreren Entwicklungsgrundstücken mit einer Gesamtfläche von rd. 22.200 m² beteiligt. Die Grundstücke liegen im Bereich eines veralteten Gewerbegebiets, das im Zusammenhang mit dem Ausbau der neuen Schnellbahn (Green Line Boston MBTA) bis zum naheliegenden Union Square, dessen Fertigstellung nach derzeitigem Planungsstand für 2021 geplant ist, erneuert wird.

Die Anlagestrategie hinsichtlich Anlageobjekt 2 besteht darin, die Entwicklungsgrundstücke in eine für Immobilienprojektentwicklungen sinnvolle Größe zusammenzulegen bzw. aufzuteilen, die Grundstückseinheiten baurechtlich neu zu beplanen, die erforderlichen Maßnahmen für eine künftige Immobilienprojektentwicklung durchzuführen (u. a. Abriss bestehender Gebäude, Genehmigungsverfahren, etc.), um den wachsenden Bedürfnissen der Bostoner Biowissenschaftsbranche gerecht zu werden, indem potenziell zusätzliche Laborbüroflächen, traditionelle Büroflächen, Mehrfamilieneinheiten und Einzelhandelsflächen errichtet werden können.

Im Rahmen der Anlagestrategie soll jede Grundstückseinheit je nach Zweckbestimmung im Rahmen der Planung separat entwickelt und veräußert werden.

Der Investment Fund 15 hat für das Anlageobjekt 2 mittelbar eine Kapitalzusage in Höhe von 13,3 Mio. USD abgegeben.

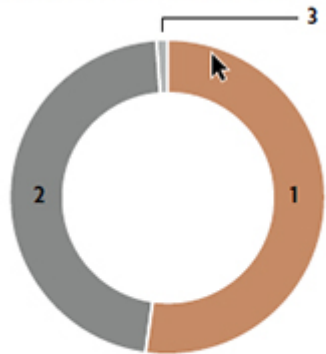
Offene Kapitalzusagen bestanden in Höhe von 16,2 Mio. USD.

Der Investment Fund 15 hat zum Berichtsstichtag keine Fremdfinanzierung aufgenommen. Auf Ebene der Anlageobjekte beträgt die Fremdfinanzierungsquote über das Gesamtportfolio gerechnet 31,84 %.¹

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



Vermögensallokation im Investmentfonds¹



1	Mittelbare Immobilienbeteiligungen	53 %
2	Liquidität	47 %
3	Weitere Vermögensgegenstände	1 %

¹ Nach Verkehrswerten.

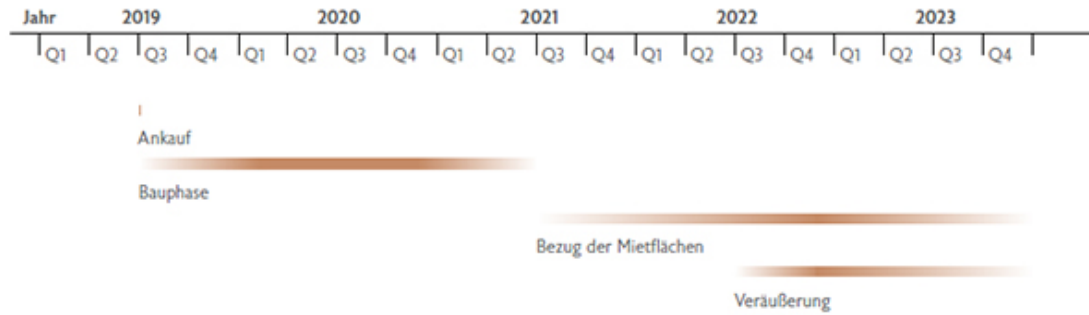
Hauptnutzungsarten der Anlageobjekte nach Fertigstellung

	EINHEITEN	ANZAHL/FLÄCHE
Labor- bzw. Büroflächen	qm	25.595
Einzelhandelsflächen	qm	1.254
Parkplätze	Anzahl	265
Entwicklungsgrundstücke	qm	22.258



MEILENSTEINE GEMÄSS PLANUNG

PROGNOSE



GEOGRAPHISCHE LAGE DER ANLAGEOBJEKTE



ÜBERSICHT DER ANLAGEOBJEKTE ²



BENENNUNG	ANLAGEOBJEKT 1	ANLAGEOBJEKT 2
Name	Club Deal Boynton Yards SCS	Club Deal Gentle Giant SCS
Kapitalzusage	21.500.000 USD	13.300.000 USD
Strategie	USA-Immobilien	USA-Immobilien
Sektoren	Labor, Büro, Einzelhandel	Entwicklungsgrundstücke
Investmentstil	Value-Added/Opportunistisch	Value-Added/Opportunistisch
Beteiligungsjahr Investment Fund 15	2019	2019
Abrufquote Netto	45 %	67 %
Verkehrswert gemäß KARBV in EUR	10.565.382	11.178.415

² Der Investment Fund 15 ist als Co-Investor mittelbar über zwei Luxemburger Spezial-AIF an einem Immobilienentwicklungsprojekt („Anlageobjekt 1“) und mehreren Entwicklungsgrundstücken („Anlageobjekt 2“) beteiligt.

RISIKOPROFIL

Mit dem Beitritt zum Investment Fund 15 geht der Anleger eine unternehmerische Beteiligung ein, die für ihn mit wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden ist. Das generelle Risikoprofil des Investment Fund 15 umfasst die unter Kapitel 8. des Verkaufsprospekts (S. 53 ff.) beschriebenen prognosegefährdenden, anlagegefährdenden 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 Investment Fund 15 investiert als Co-Investor mittelbar in bereits vorab festgelegte und im Verkaufsprospekt beschriebene Anlageobjekte.

Wesentliche Risiken im Berichtszeitraum

Beteiligungsrisiko

Das Beteiligungsrisiko beinhaltet, dass Rückflüsse aus einer Beteiligung an einem Anlageobjekt geringer als erwartet oder gänzlich ausfallen. Derartige Rückflüsse an den Investment Fund 15 richten sich maßgeblich nach den Wertentwicklungen der Anlageobjekte, die ihrerseits wiederum Immobilienmarkt- und Standortrisiken, immobilien-spezifischen sowie Immobilienentwicklungsrisiken und ggf. auch Auslandsrisiken und Risiken aus mehrstöckigen Beteiligungsstrukturen unterliegen können.

Der Investment Fund 15 investiert mittelbar über eine mehrstöckige Beteiligungsstruktur in mehrere Immobilien mit unterschiedlichen Nutzungsarten (Labor, Büro, Einzelhandel, Bau- und Bauerwartungsland) sowie einer diversifizierten Mieterstruktur, sodass bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Streuung des Ausfallrisikos gewährleistet ist. Neben den in Somerville im Großraum Boston, Massachusetts, USA belegenen Anlageobjekten investiert der Investmentfonds in keine weiteren wesentlichen Vermögensgegenstände, welche mögliche Risiken im Zusammenhang mit den Anlageobjekten gegebenenfalls ausgleichen oder deren Intensität mindern können.

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

Durch regelmäßiges Monitoring und aktives Management des Portfolios des Investment Fund 15 sowie durch die oben beschriebene Streuung des Ausfallrisikos wird das Beteiligungsrisiko eingegrenzt. Das Beteiligungsrisiko bleibt jedoch das wesentlichste Risiko des Investment Fund 15.

Kreditrisiko

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

Zinsänderungsrisiken

Das Zinsänderungsrisiko entsteht durch Zinsbindung der Vermögensgegenstände oder Verbindlichkeiten und es entspricht der Gefahr eines Verlusts infolge von Marktzinsänderungen. Es ist gering, da die Anlage liquider Mittel wie auch die Aufnahme von Fremdkapital nur mit kurzen Laufzeiten von unter 12 Monaten vorgesehen ist.

Währungsrisiken

Da der Investmentfonds in der Währung USD aufgelegt ist, haben die Anleger ihre Kapitaleinlage in den Investmentfonds ebenfalls in USD eingezahlt. Die von dem Investmentfonds gehaltenen Vermögensgegenstände, die nicht in USD gehalten werden (z. B. Bankguthaben und Geldmarktinstrumente) dürfen nur in den in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrenzen einem Währungsrisiko unterliegen.



Wechselkursschwankungen können bei Kosten oder sonstigen Zahlungen, die nicht auf USD lauten, den möglichen Ertrag der Investitionen schmälern und nachteilige Auswirkungen auf die Rückflüsse an die Anleger haben. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft hat sicherzustellen, dass die gesetzlichen Vorgaben des KAGB und der Anlagebedingungen bezüglich einer maximalen Fremdwährungsquote in Höhe von maximal 30 % eingehalten wird.

Das Währungsrisiko wird deshalb als gering eingeschätzt.

Sonstige Marktpreisrisiken

Die Vermögenspositionen des Investment Fund 15 wurden nicht gehandelt und sind nicht für den Handel vorgesehen. Somit besteht grundsätzlich kein direktes Marktpreisrisiko.

Operationelle Risiken

Operationelle Risiken bestehen grundsätzlich in Form eines potenziellen Versagens von Prozessen, Personal und Systemen. Der Investment Fund 15 hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft mit der Verwaltung des AIF beauftragt, d. h. alle operativen Prozesse werden von der KVG erbracht.

Daher werden operationelle Risiken grundsätzlich bei der KVG gesehen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich Folgen aus operationellen Risiken auf den Investment Fund 15 auswirken. Die KVG hat in ihrem Risikomanagementsystem Maßnahmen implementiert, durch die operationelle Risiken frühzeitig erkannt und angemessen gesteuert und überwacht werden, um die Risiken sowie mögliche Auswirkungen auf die AIFs zu reduzieren.

Liquiditätsrisiken

Die Liquiditätssituation des Investment Fund 15 wird hauptsächlich durch die eingegangenen Commitments, Kapitalabrufe und Ausschüttungen der Anlageobjekte sowie laufende Kosten des Investmentfonds bestimmt. Sowohl Kapitalabrufe als auch Ausschüttungen sind zeitlich nicht genau fixiert und somit unterliegt die Liquiditätsplanung des Investment Fund 15 Prognoseunsicherheiten.

Zum Bilanzstichtag war die unterjährig von den Anlegern eingezahlte Liquidität nach Abzug von Kosten noch nicht vollständig in die Anlageobjekte investiert. Es besteht daher das Risiko, dass der Investmentfonds seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen kann, falls die Liquidität bei späteren Kapitalabrufen bspw. aufgrund einer Insolvenz eines kontoführenden Kreditinstituts nicht vollständig verfügbar ist. Daneben besteht das Risiko einer erheblichen Abweichung von der Liquiditätsplanung, wenn die weiteren an den Anlageobjekten beteiligten Co-Investoren ihrer Einlageverpflichtung nicht rechtzeitig nachkommen.

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

Es ist derzeit nicht absehbar, welche direkten und indirekten Auswirkungen die weltweit grassierende CoVid 19 Pandemie auf den Investment Fund 15 haben wird. Allerdings kann es im Zuge dessen zu einer Veränderung der Risikolage in Bezug auf Intensität und Auftrittswahrscheinlichkeit kommen. Insbesondere durch eventuelle Turbulenzen auf den internationalen Immobilien- und Devisenmärkten und eine mögliche Depression ergibt sich die Möglichkeit erhöhter Beteiligungs-, Währungs- und Kreditrisiken. Darüber hinaus können sich die Liquiditätsrisiken aufgrund eines im Zuge der internationalen Coronakrise potenziell veränderten Kapitalabruf- und Ausschüttungsverhaltens der Anlageobjekte erhöhen. Eine weitere Krankheitswelle kann zudem zu wesentlichen Einschränkungen des Wirtschaftslebens führen und die Wahrscheinlichkeit operationeller Risiken erhöhen. Die Prozesse und Wirkungsmechanismen des Risikomanagementsystems der Deutschen Finance Investment sind dabei auch bei einer weiteren Verschärfung der CoVid 19 Pandemie wirksam und effizient aufgestellt, um auf veränderte Gegebenheiten der Risikolage zielgerichtet reagieren zu können. Ein konkretes Risiko auf Basis von CoVid 19 für den Investment Fund 15 besteht daher derzeit nicht.

Risikomanagementsystem

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

Richtlinien, ein Organisations- und Risikomanagementhandbuch sowie Entscheidungsgremien regeln risikobewusste Abläufe im Fondsmanagement und bilden zusammen mit dem Risikomanagementprozess die Grundpfeiler des Risikomanagementsystems. Der Risikomanagementprozess ist ein fortlaufender Prozess, bei dem Einzelrisiken identifiziert, erfasst, analysiert und geeignete Überwachungsmaßnahmen festgelegt werden.

Zur Risikouberwachung werden Limitsysteme, Stresstests sowie die Messung von Risikokonzentrationen und eine regelmäßige Bewertung der Risiken eingesetzt.

Liquiditätsrisikomanagement

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat ein Liquiditätsmanagementsystem implementiert, das mittels festgelegter Liquiditätsmanagementprozesse die Erfassung, Messung, Steuerung und Überwachung von Liquiditätsrisiken des Investment Fund 15 sicherstellt.

Die Einhaltung der Prozesse gewährleistet auch, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen des Investment Fund 15 mit den zugrunde liegenden Verbindlichkeiten deckt. Alle Liquiditätsmanagementprozesse sind in einer Liquiditätsrichtlinie festgehalten. Sie ermöglichen der Kapitalverwaltungsgesellschaft, sowohl die kurz- als auch die mittel- und langfristige Liquiditätsentwicklung zu überwachen und Veränderungen der Liquiditätssituation frühzeitig zu erkennen.

Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft

Die Entwicklung der Vermögenslage in 2019 ist geprägt von der seit Beginn der Beitrittsphase erfolgten Erhöhung der Liquidität in Form von Eigenkapital sowie darauffolgend den beiden Investitionen der Gesellschaft. So resultiert der Anstieg der Bilanzsumme auf rund 41,2 Mio. EUR im Wesentlichen aus der Erhöhung der Beteiligungen um 21,7 Mio. EUR im Zuge von bereits erfolgten Kapitalabrufen sowie der Erhöhung der liquiden Mittel um 19,3 Mio. EUR.



Zum Bilanzstichtag bestehen innerhalb der übrigen Aktiva insbesondere Forderungen aus eingeforderten, ausstehenden Pflichteinlagen i. H. v. 0,1 Mio. EUR.

In dem in der Bilanz nach KARBV ausgewiesenen Eigenkapital i. H. v. rund 36,1 Mio. EUR ist sowohl das realisierte, als auch das unrealisierte Ergebnis des Geschäftsjahres berücksichtigt. Verbindlichkeiten bestanden zum Geschäftsjahresende im Wesentlichen durch eingegangene Zahlungen von Anlegern i. H. v. rd. 3,7 Mio. EUR, die aufgrund der Überzeichnung des Investment Fund 15 nach dem Bilanzstichtag wieder an die nicht angenommenen Anleger zurück gezahlt wurden sowie durch ausstehende Rechnungen i. H. v. rund 1,3 Mio. EUR. Rückstellungen wurden in ausreichender Höhe insbesondere für Aufwendungen im Zusammenhang mit der laufenden Buchführung, Prüfungsleistungen, dem Jahresabschluss und für Steuererklärungen gebildet.

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Geschäftsjahr zu jeder Zeit gegeben.

Die Ertragslage in 2019 ist mit einem realisiertem Ergebnis i. H. v. – 6,6 Mio. EUR aufgrund der laufenden Beitrittsphase des Investmentfonds erwartungsgemäß negativ. Dies ist insbesondere bedingt durch die unter der Verwaltungsvergütung ausgewiesenen Initialkosten i. H. v. rund 5,9 Mio. EUR. Daneben ergaben sich insbesondere Aufwendungen aus der laufenden Verwaltung durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft i. H. v. 0,1 Mio. EUR sowie Aufwendungen für externe Dienstleister im Bereich Steuerberatung, Rechtsberatung, die Aufstellung des Jahresabschlusses und der laufenden Buchführung i. H. v. insgesamt rund 0,1 Mio. EUR. In den sonstigen Aufwendungen sind Verluste aus der Währungsumrechnung i. H. v. 0,5 Mio. EUR enthalten, welche im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses in EUR entstehen. Für die Rückzahlung an die Anleger, welche in USD erfolgen wird, ist diese Position nicht maßgeblich. Gemäß den Rechnungslegungsvorschriften nach KARBV wird ein positives nicht realisiertes Ergebnis für das Rumpfgeschäftsjahr i. H. v. rund 5,0 Mio. EUR ausgewiesen.

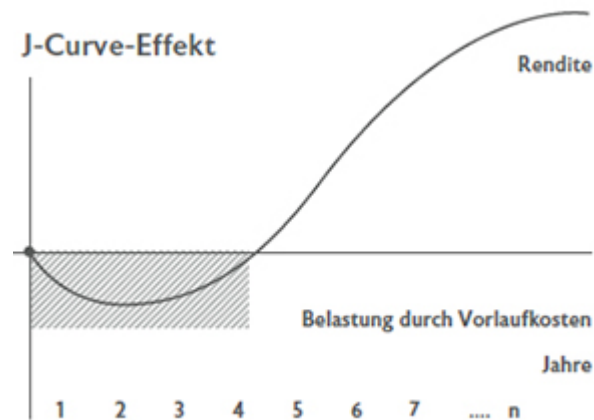
Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft wird als stabil beurteilt.

Leistungsindikatoren

Ein wesentlicher Leistungsindikator des Investment Fund 15 ist die Umsetzung der definierten Anlagestrategie. Zum Berichtsstichtag wurden die beiden geplanten Anlageobjekte gezeichnet.

Für ihre verwalteten AIF, die sich in der Platzierungsphase befinden, lässt die KVG jeweils Ratings von der Scope Group, der größten Ratingagentur Europas¹, durchführen. Diese Ratings beinhalten unter anderem auch die Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Asset- und Portfoliomanagement der Deutsche Finance Group. Bei den aktuell durchgeführten Ratings wurden die AIF sowie das Asset- und Portfoliomanagement durchwegs positiv bewertet. Diese Auszeichnungen werten wir als nicht finanzielle Leistungsindikatoren. Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil² beträgt 1,00 EUR bei 36.237.636 Anteilen bzw. USD 1,01 bei 40.001.212 Anteilen. Aufgrund von gesetzlichen Vorgaben ist im Jahresbericht neben dem NIW in USD auch der NIW in EUR angegeben. Dies ist erforderlich, obwohl alle Einlagen der Anleger in USD zu erbringen sind und alle Auszahlungen an die Anleger in USD erfolgen. Der NIW wird am Anfang durch Initialkosten und Investitionskosten geprägt und entwickelt sich über die Laufzeit des Investment Fund 15 durch Wertsteigerungsstrategien auf Basis der Anlageobjekte zur prospektierten Gesamtauszahlung – diese Entwicklung wird von institutionellen Investoren als J-Curve-Effekt³ bezeichnet.

Die Entwicklung des NIWs ist ein Bestandteil der Leistungsentwicklung und führt zusammen mit Entnahmen, gezahlten Steuern und Steuergutschriften zur prognostizierten Gesamtauszahlung am Laufzeitende von 140 % des eingezahlten Kapitals ohne Agio.



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

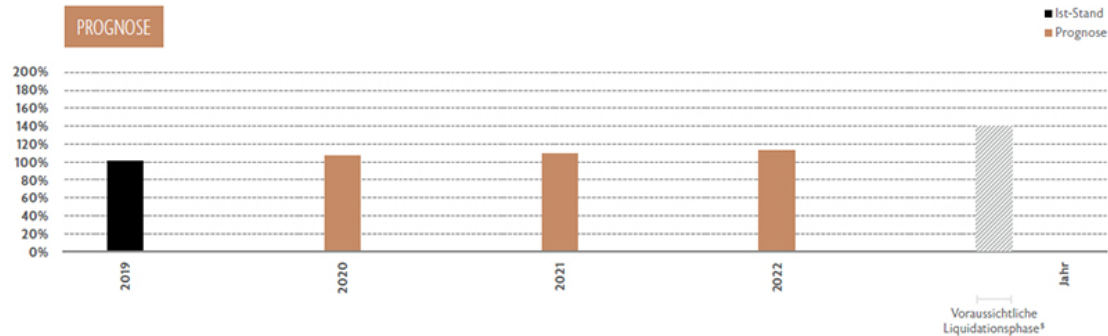
² Dieser NIW pro Anteil ist ein Durchschnittswert aller Kapitalkonten und gibt keinen Rückschluss auf einen individuellen Anleger-Anteilwert.

³ Der „J-Curve-Effekt“ beschreibt die Tatsache, dass die Vorlaufkosten des Investmentfonds und seiner Anlageobjekte die Gesamtentwicklung zunächst negativ beeinflussen. Der Investmentfonds muss diese Kosten erst aufholen, bevor eine positive Gesamtrendite verzeichnet werden kann.



Leistungsentwicklung bis zur Gesamtauszahlung ⁴

Die Gesamtauszahlung wird berechnet als arithmetischer Mittelwert aus der prognostizierten Gesamtauszahlung aller Anleger vor Steuern. Die folgende Grafik zeichnet eine Prognose der zukünftigen Entwicklung bis zur Gesamtauszahlung auf. Die tatsächliche Entwicklung kann jedoch erheblichen Schwankungen unterliegen, auf die die Fondsgesellschaft keinen Einfluss hat und mit Abweichungen von der Prognose ist zu rechnen. Auch Vergangenheitswerte sind kein Indikator für die zukünftige Entwicklung der Fondsgesellschaft.



⁴ Die prognostizierte Leistungsentwicklung umfasst den NIW, Entnahmen, gezahlte Steuern und Steuergutschriften in Bezug auf das eingezahlte Kapital ohne Agio.

⁵ Die genaue Dauer der Liquidationsphase wird von der individuellen Abwicklung der Anlageobjekte beeinflusst.

Entwicklung Branche und Gesamtwirtschaft

Rahmenbedingungen internationale Immobilienmärkte 2019

Der Handelsstreit zwischen den USA und China sowie die Gefahr eines unregelmäßigen Austritts Großbritanniens aus der EU, dem „No Deal Brexit“, belasteten das Wirtschaftsjahr 2019. Beides konnte im Jahresverlauf größtenteils abgewendet werden, allerdings dämpften neue Konflikte zwischen den USA und Iran, weitere geopolitische Spannungen und soziale Unstimmigkeiten (beispielsweise in Hong Kong oder Latein Amerika) die Erwartungen an das Wirtschaftswachstum lt. IMF auf 2,9 %, 0,7 % weniger als noch im Vorjahr angenommen. ⁶

Trotz des mäßigen Wirtschaftswachstums waren Immobilien auch im Jahr 2019 wieder eine attraktive Anlageklasse. So erreichte It. Preqin das für Immobilieninvestitionen eingesammelte Kapital letztes Jahr einen Rekordwert von 151 Mrd. USD und Assets Under Management von 992 Mrd. USD, die vierte Erhöhung in Folge. Dabei wurden die Assetkategorien „Value Add“ (42,5 %) vor „Core“ (37,5 %) favorisiert, „Opportunistic“ (20,0 %) landet auf dem dritten Platz, damit allerdings doppelt so hoch wie im Vorjahr. Spitzenreiter im Anlagesektor für Dachfonds waren gemäß Umfrage von Preqin letztes Jahr Büro-, Logistik- und Wohnimmobilien. Auch die Segmente Studentenwohnheime und Immobilien des Gesundheitswesens verzeichneten einen starken Anstieg. Insgesamt wurden im Jahr 2019 Transaktionen im Wert von 800 Mrd. USD umgesetzt und erreichten damit einen weiteren Rekordwert. ^{7,8,9}

Für das Jahr 2020 erwartete JLL im Januar einen Rückgang des Transaktionsvolumens auf 780 Mrd. USD. Wir gehen davon aus, dass sich bei Eintritt der vielseitig prognostizierten Marktkorrektur neue Investmentmöglichkeiten ergeben und nach wie vor lohnende Investitionsmöglichkeiten wahrgenommen werden können. Die zu erwartenden langfristig tiefen Zinsen sollten dabei die Attraktivität von Immobilien weiter stützen.

Insgesamt stiegen die Nachfragemieten in Boston seit dem Vorquartal 2019 um 15 %. In Verbindung mit einem Anstieg der Nachfragemieten ist der Leerstand mit 4,70 % und 1,14 % für Labore in Cambridge ebenfalls so gering wie im Jahr 2000. Selbst mit 5,5 Millionen Quadratmetern Büro- und Laborflächen im Bau ist die Absorption stark und wir erwarten, dass die Nachfrage auf dem Markt weiter fortgesetzt wird.

In Bezug auf die Auswirkungen durch die CoVid 19 Pandemie verweisen wir auch auf die Angaben im Nachtragsbericht im Anhang.

⁶ IMF (Januar 2020): World Economic Outlook Update.

⁷ Preqin: 2020 Preqin Global Real Estate Report.

⁸ INREV (Januar 2020): Investment Intentions Survey 2020.

⁹ JLL (February 2020): Global Market Perspective.

Branchenbezogenes Umfeld

Sachwertbeteiligungen



Im Jahr 2019 betrug das in Deutschland platzierte Eigenkapital geschlossener alternativer Investmentfonds 1,6 Mrd. EUR, was einem Anstieg im Vergleich zum Vorjahr von 500 Mio. EUR bzw. 43 % entspricht. Über die Hälfte des Volumens (ca. 53 %) wurde dabei von nur 5 Anbietern platziert, u. a. durch die DF Deutsche Finance Investment GmbH mit einem Anteil von 12 % auf dem zweiten Rang. Von den 1,6 Mrd. EUR platziertem Eigenkapital wurden 58 % erst 2019 auf den Markt gebracht, was eine hohe Nachfrage seitens der Anleger darstellt, wenngleich die Anzahl der von der BaFin zum Vertrieb zugelassenen Fonds im Jahr 2019 von 32 auf 24 zurück ging.^{1,2}

Das gleiche Bild zeigt sich auch im internationalen Vergleich im Bereich der Immobilienfonds. Neben dem Rekord-Platzierungsvolumen von 151 Mrd. USD gab es gleichzeitig einen Rückgang in der Anzahl der Fonds, die im Jahr 2019 geschlossen wurden auf 295, was dem niedrigsten Wert der Jahre 2010 – 2019 entspricht. 44 % des Gesamtplatzierungsvolumens erfolgte dabei durch die 10 größten Fonds was auf eine Konsolidierung der Branche schließen lässt. 75 % der vom Branchenkenner Preqin befragten Fondsmanager gaben an, dass sie den Markt aktuell überbewertet empfinden und daher eine abwartende Haltung bei Ankäufen annehmen. Dies beweist die sinkende Anzahl an Transaktionen bei gleichzeitig angestiegenem Gesamtvolumen in USD. Die hohe Ankaufskonkurrenz führt zu sinkenden Renditen, insbesondere für Immobilien, und erschwert nach wie vor die Konzeption geschlossener Publikums-AIF mit attraktiven Renditen.

Dennoch bleiben Immobilien Spitzenreiter in den Assetklassen der Publikumsfonds mit einem Anteil von 67 % des platzierten Eigenkapitals wie schon in den letzten drei Jahren. Ihnen folgen Private Equity mit 27 % und Multi-Asset mit 6 %.

Die DF Deutsche Finance Investment GmbH (DFI) sieht die Investmentausrichtung der von ihr verwalteten Investmentvermögen in die Assetklassen Immobilien und Infrastruktur bestätigt und geht davon aus, dass auch im Falle einer vielseitigen erwarteten Marktkorrektur insbesondere im Value-Add oder Opportunistischen Bereich weiterhin lohnende Investitionsmöglichkeiten wahrgenommen und nach Regionen und Anlagestil diversifizierte Portfolios aufgebaut werden können.³

¹ Scope Analysis GmbH, „Platzierungsvolumen 2019 geschlossene Publikums-AIF“ vom 10.03.2020.

² Scope Analysis GmbH, „Emissionsaktivitäten 2019 geschlossene Publikums-AIF und Vermögensanlagen“ vom 20.01.2020.

³ Preqin: 2020 Preqin Global Real Estate Report.

Sonstige Angaben

Verfahren, nach denen die Anlagestrategie geändert werden kann

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

Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages

Über die Bestellung der DF Deutsche Finance Investment GmbH (DFI) als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde ein Verwaltungsvertrag zwischen der DFI und dem Investment Fund 15 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 für den Investment Fund 15, unter Beachtung der geltenden Anlagebedingungen und des Verkaufsprospekts. Die Verwaltungstätigkeit umfasst insbesondere die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement gemäß AIFM-Richtlinie. Die DFI ist berechtigt, alle Leistungspflichten ganz oder teilweise an Dritte zu übertragen, sofern diese mit dem KAGB vereinbar sind und wenn der beauftragte Dritte, den zwischen dem Investment Fund 15 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft ist die DFI vertraglich u. a. dazu verpflichtet, eine Verwahrstelle zu beauftragen und die durch die BaFin erteilte Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb einer externen Kapitalverwaltungsgesellschaft 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 KVG im eigenen Namen und für Rechnung der Fondsgesellschaft. Für ihre Tätigkeit erhält die DFI eine Vergütung für Initialkosten, laufende Kosten und Transaktionskosten, am Ende der Laufzeit eine Liquidationsvergütung sowie unter bestimmten festgelegten Voraussetzungen eine Performance Fee.

Tätigkeiten der KVG

Die Gesellschaft hat die DF Deutsche Finance Investment GmbH (DFI) mit Sitz in München mit der kollektiven Vermögensverwaltung der Gesellschaft beauftragt. Dies umfasst insbesondere das Portfoliomanagement, das Risikomanagement sowie die administrative Verwaltung der Gesellschaft. Die DFI übt diese Tätigkeiten auch für weitere Investmentvermögen der Deutsche Finance Group aus. In 2019 wurden von der DFI mit dem Investment Fund 14 mit einer Laufzeit von 7 Jahren und dem Investment Fund 15 mit einer Laufzeit von 3 Jahren zwei neue Investmentvermögen aufgelegt. Daneben befanden sich im Geschäftsjahr 2019 zwei weitere alternative Investmentfonds (AIF) für Privatanleger in der Platzierung. Dabei handelt es sich um den Deutsche Finance PRIVATE Fund 12 mit einer Laufzeit von 5 Jahren sowie den Deutsche Finance Investment Fund 13, mit einer Laufzeit von 13 Jahren. Der PRIVATE Fund 12 wurde zum 30.06.2019 mit einem Platzierungsvolumen in Höhe von rund 100,0 Mio. EUR geschlossen. Der Investment Fund 15 wurde zum 31.12.2019 mit einem Platzierungsvolumen in Höhe von rund 40,0 Mio. USD geschlossen. Des Weiteren wurden Kapitalzusagen gegenüber institutionellen Investmentstrategien von insgesamt rund 194,2 Mio. EUR abgegeben.

Rücknahmerechte

Es handelt sich um eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (InvKG) und ein Rückgaberecht der Beteiligung durch die Anleger ist ausgeschlossen. Die Anleger haben dennoch die Möglichkeit, die Beteiligung an der Fondsgesellschaft aus wichtigem Grund zu kündigen und aus dem Investment Fund 15 auszusteigen. In diesen Fällen erfolgt die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens grundsätzlich über einen Zeitraum von fünf Jahren.

Bestehende Rücknahmevereinbarungen

Während des Berichtszeitraums gab es beim Investment Fund 15 keine Auseinandersetzungen in Folge wirksamer Kündigungen.



Bewertungsverfahren

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

Angaben zum Leverage

Per 31.12.2019 ergab sich ein Gesamtwert der Hebelfinanzierung von 0,61 nach der Brutto-Methode und 1,14 nach der Commitment-Methode. Eine Fremdfinanzierung für Investments in Vermögensgegenständen erfolgte im Berichtsjahr nicht, der errechnete Hebel resultiert daher nur aus der Rechnungslegung (laufende Verbindlichkeiten bzw. Rückstellungen).

Faire Behandlung der Anleger

Die DF Deutsche Finance Investment GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft verpflichtet sich, alle Anleger der Fondsgesellschaft fair zu behandeln. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft sind entsprechend ausgerichtet. Soweit Mitarbeiter der Kapitalverwaltungsgesellschaft im Geschäftsjahr unentgeltliche Zuwendungen (bspw. Newsletter oder Zugang zu Informationsveranstaltungen) erhalten haben, wurden diese Zuwendungen als geringfügig und zur Verbesserung für die Erbringung der Dienstleistung gegenüber dem gesamten Kundenkreis von der Kapitalverwaltungsgesellschaft eingestuft.

Haftung

Im Verhältnis untereinander sowie im Verhältnis zu der Gesellschaft 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 die Fondsgesellschaft zuzüglich Ausgabeaufschlag. Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 % der gezeichneten Pflichteinlagen. Es steht der Fondsgesellschaft 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 Investment Fund 15 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.

Angaben zur Vergütung

Angaben zur Vergütung der KVG, der Mitarbeiter und Dritter sind im Anhang Kapitel IV. „Erläuterungen zur GuV“ sowie Kapitel V. „Sonstige Angaben“ zu entnehmen.

29.06.2020

Die Geschäftsführung der DF Deutsche Finance Managing II GmbH

Stefanie Watzl

Christoph Falk

29.06.2020

Die Geschäftsführung der DF Deutsche Finance Club Deal Management GmbH

Stefanie Watzl

Christoph Falk

BILANZ ZUM 31.12.2019 ¹

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 15 – CLUB DEAL BOSTON – GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG, MÜNCHEN

A. AKTIVA

INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN	EUR	31.12.2019	ERÖFFNUNGSBILANZ
		IN EUR	01.06.2019
			IN EUR
1. Beteiligungen		21.743.797	0
2. Barmittel und Barmitteläquivalente			
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		19.256.928	0
3. Forderungen			
a) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	138.864		0
b) Andere Forderungen	5.475	144.339	0
4. Sonstige Vermögensgegenstände		83.748	0
Summe Aktiva		41.228.812	0

B. PASSIVA

	EUR	31.12.2019	ERÖFFNUNGSBILANZ
		IN EUR	01.06.2019
			IN EUR
1. Rückstellungen		115.007	0
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Aus anderen Lieferungen und Leistungen		1.259.277	0
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) Gegenüber Gesellschaftern	30.613		0
b) Andere	3.707.448	3.738.061	0
4. Eigenkapital			
a) Kapitalanteile der Kommanditisten		31.165.886	1.100
aa) Nicht eingeforderte ausstehende Einlagen		0	- 1.100
b) Nicht realisierte Gewinne / Verluste aus der Neubewertung		4.950.581	0
Summe Passiva		41.228.812	0

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

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 01.06.2019 BIS ZUM 31.12.2019 ²

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 15 – CLUB DEAL BOSTON – GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG, MÜNCHEN



	RUMPFGESCHÄFTSJAHR
	EUR
I. Investmenttätigkeit	
1. Erträge	
a) Sonstige betriebliche Erträge	148.448
Summe der Erträge	148.448
2. Aufwendungen	
a) Verwaltungsvergütung	6.052.636
b) Verwahrstellenvergütung	10.403
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	48.831
d) Sonstige Aufwendungen	608.266
Summe der Aufwendungen	6.720.136
3. Ordentlicher Nettoertrag	– 6.571.688
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	– 6.571.688
5. Zeitwertänderung	
a) Erträge aus der Neubewertung	4.950.581
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	0
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	4.950.581
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	– 1.621.107
II. Verwendungsrechnung	
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	– 6.571.688
2. Belastung auf Kapitalkonten	6.571.688
3. Bilanzgewinn	0

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

ANHANG 2019

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 15 – CLUB DEAL BOSTON – GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG, MÜNCHEN

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der DF Deutsche Finance Investment Fund 15 – Club Deal Boston – GmbH & Co. geschlossene InvKG, München, HRA 111263, Amtsgericht München, wurde nach den Vorschriften der § 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 im Anhang 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. §§ 21, 22 KARBV. Der Anhang wurde gemäß § 158 i. V. m. § 135 Abs. 5 KAGB und § 25 KARBV erstellt. Von den größenabhängigen Erleichterungen für kleine Gesellschaften 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 15 – Club Deal Boston – GmbH & Co. geschlossene InvKG (nachfolgend auch „Gesellschaft“ oder Investment Fund 15) wurde am 1. Juni 2019 gegründet. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr vom 01.06.2019 bis zum 31.12.2019. Als Vorjahreswerte werden die Werte der Eröffnungsbilanz ausgewiesen.

II. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss für das Rumpfgeschäftsjahr vom 01.06.2019 bis 31.12.2019 ist unter Beachtung der generellen Ansatz- und Bewertungsvorschriften der §§ 246 bis 256a HGB sowie der aufgrund des § 264 a Abs. 1 HGB für die Gesellschaft anzuwendenden speziellen Vorschriften des HGB aufgestellt. Zusätzlich wurden die für geschlossene InvKGs anzuwendenden Vorschriften der §§ 261 bis 272 KAGB und der §§ 20 – 25 KARBV beachtet.

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

Währungskurse

	31.12.2019
Kurs EUR/USD	1,1234

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

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

Guthaben bei Kreditinstituten werden zum Nominalwert angesetzt.

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

III. Angaben zur Bilanz

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

NAME	RECHTSFORM/SITZ	GESELLSCHAFTSKAPITAL		ZEITPUNKT DES ERWERBS ²	VERKEHRSWERT IN TEUR
		IN TEUR	HÖHE DER BETEILIGUNG		
CLUB DEAL BOYNTON YARDS SCS	SCS, Luxembourg	14.118	74,98 %	11.12.2019	10.565
CLUB DEAL GENTLE GIANT SCS	SCS, Luxembourg	13.052	85,81 %	11.12.2019	11.178

¹ Die beiden in der Tabelle aufgeführten Beteiligungen qualifizieren als Anteile an verbundenen Unternehmen.

² Datum der Kapitalzusage bzw. Unterzeichnung des Vertrages.

Forderungen

Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Eigenkapital

Die Komplementärin ist am Kapital der Gesellschaft nicht beteiligt und leistet keine Einlage.

Kapitalanteile Kommanditisten

Die in das Handelsregister eingetragene Haftenlage der Geschäftsführenden Kommanditistin beträgt 100 EUR. Die Haftenlage der Geschäftsführenden Kommanditistin ist unveränderlich und wird durch die Erhöhung oder Herabsetzung der Kommanditeinlage nicht berührt. Die Anteile der Treugeber-Kommanditisten werden in USD erbracht und über eine Treuhandkommanditistin gebündelt, die nicht auf eigene Rechnung am Kapital der Gesellschaft beteiligt ist. Die in das Handelsregister eingetragene Haftenlage der Treuhandkommanditistin beträgt 1.000 EUR. Die Haftenlage der Treuhandkommanditistin ist unveränderlich und wird durch die Erbringung der Pflichteinlagen nicht berührt.



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

	RUMPFGESCHÄFTSJAHR EUR	RUMPFGESCHÄFTSJAHR USD
I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres	0	0
1. Entnahmen für das Vorjahr	0	0
2. Zwischenentnahmen	0	0
3. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	37.737.574	41.653.205
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0	0
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	- 6.571.688	- 6.909.714
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	4.950.581	5.828.447
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	36.116.467	40.571.938

Darstellung der Kapitalkonten (gemäß § 6 Gesellschaftsvertrag)

Entsprechend der Regelung in § 6 des Gesellschaftsvertrags lassen sich die Kapitalkonten der Kommanditisten sowie der Komplementärin wie folgt darstellen:

KAPITALKONTEN	BESCHREIBUNG	KOMMANDITISTEN EUR	KOMPLEMENTÄRIN EUR
Kapitalkonto I	Tatsächlich geleistete Pflichteinlage	36.098.771	0
	gezeichnete Einlage	36.236.536	
	Hafteinlage	1.100	0
	ausstehende Einlage	- 138.864	0
Verrechnungskonto ¹	sonstiger Zahlungsverkehr	- 10.351	0
Rücklagenkonto	sonstige Einlagen	1.504.815	0
Verlustverrechnungskonto	Verlustanteile	- 6.571.688	0
Neubewertungskonto	Nicht realisierte Ergebnisanteile	4.950.581	0
KAPITALKONTEN	BESCHREIBUNG	KOMMANDITISTEN USD	KOMPLEMENTÄRIN USD
Kapitalkonto I	Tatsächlich geleistete Pflichteinlage	39.845.212	0
	gezeichnete Einlage	40.000.000	
	Hafteinlage	1.212	0
	ausstehende Einlage	- 156.000	0
Verrechnungskonto ¹	sonstiger Zahlungsverkehr	- 13.891	0
Rücklagenkonto	sonstige Einlagen	1.659.735	0
Verlustverrechnungskonto	Verlustanteile	- 6.909.714	0



KAPITALKONTEN	BESCHREIBUNG	KOMMANDITISTEN USD	KOMPLEMENTÄRIN USD
Neubewertungskonto	Nicht realisierte Ergebnisanteile	5.828.447	0

¹ Diese Konten werden je nach aktuellem Stand zum Bilanzstichtag aktivisch ausgewiesen.

Rückstellungen

Die Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für die den Jahresabschluss, Steuerberatung und Prüfung in Höhe von 27 TEUR, für die Ermittlung steuerlicher Werte ausländischer Zielgesellschaften 22 TEUR sowie für ausstehende Rechnungen aus Prüfungsleistungen in Höhe von 60 TEUR.

Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Gegenüber den gezeichneten Anlageobjekten besteht eine Einzahlungsverpflichtung in Höhe von 16.230 TUSD (14.447 TEUR).

IV. Erläuterungen zur GuV

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten einen Erstattungsanspruch gegen die KVG im Zusammenhang mit umsatzsteuerbefreiten Leistungen und Erträge aus der Währungsumrechnung in Höhe von jeweils 74 TEUR.

Die Aufwendungen in Höhe von 6.720 TEUR enthalten Aufwendungen für die allgemeine Verwaltung des Investmentfonds in Höhe von 6.053 TEUR, die insbesondere durch die im Geschäftsjahr angefallenen Initialkosten geprägt sind. Aufwendungen für Abschluss- und Prüfungskosten sind in Höhe von 49 TEUR angefallen. Unter den sonstigen Aufwendungen in Höhe von 608 TEUR sind neben Aufwendungen aus der Währungsumrechnung in Höhe von 462 TEUR im Wesentlichen Kosten für externe Rechtsberater, externe Kosten für die Erstellung von Ratings, die Erstellung des Verkaufsprospekts, externe Marktanalysen, Gebühren der BaFin, Notarkosten sowie Druck- und Portokosten enthalten.

Die Zeitwertänderung bzw. das unrealisierte Ergebnis betrifft Erträge aus der Neubewertung der Finanzanlagen in Höhe von 4.951 TEUR im Zusammenhang mit den direkten Investmentstrategiebeteiligungen.

Gesamtkostenquote

Die Berechnung der Gesamtkostenquote erfolgt nach regulatorischen Vorgaben und bezieht sich dabei auf den zum Stichtag ermittelten durchschnittlichen NAV. Demnach beträgt die Gesamtkostenquote ohne Initialkosten und Transaktionskosten bei einem durchschnittlichen NAV von 18.058 TEUR rund 2,2 %. Die Anwendung dieser Berechnungsmethode führt bei Fonds in der Beitrittsphase zu einer mit anderen Fonds schwer vergleichbaren Gesamtquote. Zum Vergleich beträgt die auf Basis der gezeichneten Pflichteinlagen in Höhe von 36.236 TEUR berechneten Gesamtkostenquote 1,1 %.

Pauschalgebühren

Es wurden keine Pauschalgebühren in 2019 gezahlt.

Transaktionskosten

In 2019 wurden Transaktionskosten an die KVG in Höhe von 0 EUR und an Dritte in Höhe von 4.855 EUR gezahlt.

Verwahrstelle

Die Vergütungen an die Verwahrstelle betragen im Geschäftsjahr 10.403 EUR.

Vergütung an die KVG

Die laufende Vergütung an die KVG betrug im Geschäftsjahr 132.523 EUR. Die Vergütung aus den Initialkosten ohne Ausgabeaufschlag betrug 4.197.494 EUR. Eine zusätzliche Vergütung oder performanceabhängige Vergütung wurde nicht bezahlt. Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersatzungen.

Ausgabeaufschlag

Im Geschäftsjahr 2019 wurden von Kommanditisten Ausgabeaufschläge (Agio) in Höhe von 1.504.815 EUR (1.659.735 USD) eingezahlt.

V. Sonstige Angaben

**Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2019**

	EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖ- GEN IN %
A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
I. Beteiligungen	21.743.797	60,2 %
II. Liquiditätsanlagen		
Bankguthaben	19.256.928	53,3 %
III. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	228.087	0,6 %
Summe Vermögensgegenstände	41.228.812	114,2 %
B. SCHULDEN		
I. Rückstellungen	115.007	– 0,3 %
II. Verbindlichkeiten	4.997.338	– 13,8 %
Summe Schulden	5.112.345	– 14,2 %

Mehrjahresübersicht – Entwicklung des Wertes des Eigenkapitals

IN EUR	31.12.2019
Beteiligungen	21.743.797
Liquidität	19.256.928
Weitere Vermögensgegenstände	228.087
Sonstige Verbindlichkeiten & Rückstellungen	– 5.112.345
Fremdkapital	0
Wert des Eigenkapitals	36.116.467

Anteilwertermittlung

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

	31.12.2019	31.12.2019
	IN EUR	IN USD
Wert des Eigenkapitals für die Anteilwertermittlung	36.116.467	40.571.938
Anzahl Anteile im Umlauf ¹	36.237.636	40.001.212
Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil ²	1,00	1,01

¹ Inkl. eingeforderter ausstehender Pflichteinlagen.

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

Gesamtvergütung der Mitarbeiter und der Risk-Taker



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

Im Geschäftsjahr 2019 betrug die Gesamtvergütung an die Mitarbeiter der externen KVG 1.646.846 EUR (Vorjahr 1.075.619 EUR) bei einem durchschnittlichen Mitarbeiterstand von 16 Personen (Vorjahr 10 Personen). In 2019 wurden variable Vergütungen in Höhe von 175.000 EUR (Vorjahr 86.500 EUR) ausbezahlt. Die Vergütung an leitende Mitarbeiter, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der Fondsgesellschaft ausgewirkt hat, betrug 639.157 EUR (Vorjahr 407.813 EUR). Die Angaben zur Vergütung beziehen sich ausschließlich auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft und nicht auf Unternehmen, mit denen ein Auslagerungsverhältnis besteht.

Wesentliche im Geschäftsjahr erfolgte Veränderungen des Verkaufsprospekts

Im Geschäftsjahr erfolgte keine Änderung des Verkaufsprospektes.

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

Der Anteil der Vermögensgegenstände des Investment Fund 15, die schwer liquidierbar sind und für die 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 in Höhe von 25.000 EUR).

Geschäftsführung

Seit Handelsregistereintragung vom 22.10.2019 erfolgte die Geschäftsführung durch die Geschäftsführer der geschäftsführenden Kommanditistin DF Deutsche Finance Club Deal Management GmbH Herrn Christoph Falk als Leiter Fondsadministration, München, und Frau Stefanie Watzl Leiter Portfoliomangement, München. Zuvor war die DF Deutsche Finance Services GmbH mit Sitz in München geschäftsführende Kommanditistin.

Zusammenfassung nach § 25 Abs. 5 KARBV

Zusammenfassende Angaben zu den bereits getätigten Anlageobjekten:

	EINHEITEN	ANZAHL/FLÄCHE
Labor- bzw. Büroflächen	qm	25.595
Einzelhandelsflächen	qm	1.254
Parkplätze	Anzahl	265
Entwicklungsgrundstücke	qm	22.258

Angaben zur Leerstandsquote, Nutzungsausfallentgeltquote sowie Restlaufzeiten der Nutzungsverträge stehen zum Berichtsstichtag nicht zur Verfügung, da es sich bei den Anlageobjekten um ein Immobilienentwicklungsprojekt zu Beginn der Bauphase handelt. Die Immobilie wurde 2019 erworben. Der Baubeginn des Projektes erfolgte im Sommer 2019. Die Anlageobjekte liegen im Stadtteil Boynton Yards von Sommerville in der Metropolregion Boston (Massachusetts, USA) und grenzen unmittelbar an Boston und Cambridge, mit den renommierten Universitäten Harvard University und MIT an. Die Fremdfinanzierungsquote auf den für den Investment Fund 15 bezogenen Anteil am Projekt beträgt 31,84 %. Auf Ebene des Investment Fund 15 betragen die Anschaffungskosten 16.767.371 EUR (abgerufenes Kapital) sowie 25.845 EUR (Anschaffungsnebenkosten). Das externe Wertgutachten um den Bilanzstichtag bestätigt auf Basis vergleichbarer Grundstückstransaktionen einen Gesamtverkehrswert in Höhe von 211.678.832 EUR¹ der Immobilienentwicklungsflächen, an denen neben dem Investment Fund 15 noch weitere Investoren beteiligt sind. Nach Abriss des bestehenden Gebäudes erfolgt der Neubau eines Gebäudes mit Labor- und Büroflächen sowie Einzelhandels- und Gastronomieflächen inkl. Parkgarage. Darüber hinaus werden weitere erworbene Grundstücksflächen in eine für Immobilienprojektentwicklung sinnvolle Größe zusammengelegt bzw. aufgeteilt, baurechtlich geplant und im Anschluss vermarktet.

¹ Gem. Wertgutachten umgerechnet mit dem Jahresendkurs.

Weitere Angaben

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

Nachtragsbericht

Seit Januar 2020 breitet sich das Coronavirus weltweit weiter aus. Die konkreten Auswirkungen der Verbreitung des Coronavirus auf die Weltwirtschaft sind derzeit noch nicht absehbar. In diesem Zuge können auch die weltweiten Immobilienmärkte von den Auswirkungen der Pandemie betroffen sein. Dies kann sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken. Die Höhe der Auswirkung können wir aufgrund der rasanten Entwicklung und dem damit verbundenen hohen Grad an Unsicherheit nicht abschätzen.



Herr André Schwab ist mit Ablauf des 31.12.2019 als Geschäftsführer aus der KVG und der persönlich haftenden Gesellschafterin des Investmentfonds, der DF Deutsche Finance Managing II GmbH, ausgeschieden. Herr Christoph Falk wurde mit Wirkung zum 01.01.2020 als Geschäftsführer der DF Deutsche Finance Managing II GmbH bestellt. Die Geschäftsführung der KVG und der persönlich haftenden Gesellschafterin des Investmentfonds besteht somit aus den jeweils zur Einzelvertretung berechtigten Geschäftsführern Stefanie Watzl und Christoph Falk.

Darüber hinaus gab es nach Abschluss des Geschäftsjahres 2019 keine Vorgänge von besonderer Bedeutung, die einen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung des Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zur Folge gehabt hätten.

München, den 29.06.2020

DF Deutsche Finance Managing II GmbH
DF Deutsche Finance Club Deal Management GmbH

vertreten jeweils durch Stefanie Watzl, Geschäftsführer

DF Deutsche Finance Managing II GmbH
DF Deutsche Finance Club Deal Management GmbH

vertreten jeweils durch Christoph Falk, Geschäftsführer

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die DF Deutsche Finance Investment Fund 15 – Club Deal Boston – 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 15 – Club Deal Boston – GmbH & Co. geschlossene InvKG, München – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Juni bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der DF Deutsche Finance Investment Fund 15 – Club Deal Boston – GmbH & Co. geschlossene InvKG für das Rumpfgeschäftsjahr 1. Juni bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

–entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Juni bis zum 31. Dezember 2019 und

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

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Sonstige Informationen



Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den Geschäftsbericht, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses und Lageberichts sowie unseres Vermerks.

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.



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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

Prüfungsurteil

Wir haben die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der DF Deutsche Finance Investment Fund 15 – Club Deal Boston – GmbH & Co. geschlossene InvKG, München, zum 31. Dezember 2019 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 unser Prüfungsurteil

Wir haben die 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. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

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

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

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

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsgemäß 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 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, 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 wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen von Kontrollen beinhalten können.

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

München, den 29. Juni 2020

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
gez. Griesbeck, Wirtschaftsprüfer
gez. Nebelung, Wirtschaftsprüferin



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 29.06.2020

*Stefanie Watzl, Geschäftsführer
DF Deutsche Finance Managing II GmbH
DF Deutsche Finance Club Deal Management GmbH*

*Christoph Falk, Geschäftsführer
DF Deutsche Finance Managing II GmbH
DF Deutsche Finance Club Deal Management GmbH*

WICHTIGE HINWEISE

Soweit zu dem Investment Fund 15 Wertangaben oder Kennzahlen zu der Entwicklung in der Vergangenheit gemacht werden, kann hieraus keinesfalls auf eine künftige Entwicklung des Fonds / Fondsvermögens in der Zukunft geschlossen werden. Soweit zukunftsbezogene Aussagen gemacht werden, beruhen diese auf Einschätzungen zur zukünftigen Entwicklung der Investmentgesellschaft durch die Geschäftsführung. 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 künftige Entwicklung. 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 DF Deutsche Finance Managing II GmbH, 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 in diesem Bericht dargestellten Fotos sind exemplarisch zu sehen, sie zeigen keine realen Investitionen des Fonds.

Bildquellen

Seite 1, 9: ©SeanPavonePhoto – stock.adobe.com

Seite 4, 6 /7, 15: ©pingebat – shutterstock.com

Seite 13: ©DEUTSCHE FINANCE GROUP

DEUTSCHE FINANCE GROUP © DF Deutsche Finance Managing II GmbH

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 15 – CLUB DEAL BOSTON – GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG, MÜNCHEN

Leopoldstraße 156
80804 München

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

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