



# DEUTSCHE FINANCE GROUP

## DF Deutsche Finance Investment Fund 17 - Club Deal Boston II - GmbH & Co. geschlossene InvKG

München

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 17.03.2021 bis zum 31.12.2021

### LAGEBERICHT

#### STAMMDATEN

Fondsname	DF Deutsche Finance Investment Fund 17 - Club Deal Boston II - GmbH & Co. geschlossene InvKG
Investitions- und Anlagestrategie	Beteiligung an einer nach dem Recht des Bundesstaates Delaware, USA, gegründeten Limited Liability Company (Immobilien-gesellschaft), welche sich mittelbar als Minderheits-gesellschafter an einer Immobilienprojek- tentwicklung im Großraum Boston beteiligen wird.
Geschäftsführung	DF Deutsche Finance Managing II GmbH (Komplementärin)
Fonds- und Berichtswährung	USD (Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgt nach gesetzlichen Vorschriften in EUR)
Berichtsstichtag	31.12.2021
Geschäftsjahr	01.01. - 31.12. (Rumpfgeschäftsjahr vom 17.03.2021 - 31.12.2021)
Laufzeit	30.06.2025 (Verlängerungsoption bis 30.06.2027)
Datum der Gründung	17.03.2021
Dauer der Beitrittsphase	bis 31.12.2021
Anzahl der Investoren <sup>1</sup>	1.187
Steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Sitz	Leopoldstraße 156, 80804 München
Handelsregister	Amtsgericht München, HRA 113999



## KOMPLEMENTÄRIN

Name	DF Deutsche Finance Managing II GmbH
Sitz	Leopoldstraße 156, 80804 München
Handelsregister	Amtsgericht München, HRB 243413
Geschäftsführer	Stefanie Watzl, Christoph Falk (beide geschäftsansässig unter der Adresse der Gesellschaft)

## KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT (KVG)

Name	DF Deutsche Finance Investment GmbH
Sitz	Leopoldstraße 156, 80804 München
Handelsregister	Amtsgericht München, HRB 181590
Geschäftsführer	Stefanie Watzl, Christoph Falk, Dr. Florian Delitz (ab 01.05.2022) (alle geschäftsansässig unter der Adresse der Gesellschaft)
Aufsichtsrat	Rüdiger Herzog (Vorsitzender), Dr. Tobias Wagner, Dr. Dirk Rupietta

## VERWAHRSTELLE

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

## WEITERE VERTRAGSPARTNER

Treuhänder	DF Deutsche Finance Trust GmbH, München
Steuerberater	ALR Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München
Rechtliche / Steuerliche Beratung Investitionen	Wirtschaftskanzlei Clifford Chance, Frankfurt am Main
Abschlussprüfer	KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München

<sup>1</sup> Anzahl an Beteiligungen von Anlegern.

## INVESTMENT FUND 17 IM ÜBERBLICK

Die DF Deutsche Finance Investment Fund 17 - Club Deal Boston II - GmbH & Co. geschlossene InvKG (kurz: Investment Fund 17 oder Investmentfonds) ist eine geschlossene extern verwaltete Investmentkommanditgesellschaft nach KAGB, mit Sitz in München.

Der Investmentfonds wurde am 17.03.2021 gegründet und in der Fondswährung USD konzipiert. Die Beitrittsphase begann im August 2021 und endete am 31.12.2021. Die Strategie des Investment Fund 17 ist es, als Co-Investor mittelbar in ein Immobilienentwicklungsprojekt zu investieren („Anlageobjekt“).

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

Zum 31.12.2021 beträgt der Nettoinventarwert (NIW) 0,88 USD bei 58.000.000 Anteilen.<sup>2</sup>

**KENNZAHLEN INVESTMENT FUND 17**

	<b>BASIS</b>	<b>STAND 31.12.2021</b>
Gezeichnetes Kapital (Eigenkapital ohne Agio)	USD	58.000.000
Eingezahltes Kapital (ohne Agio)	USD	58.000.000
Auszahlungen an Anleger (kumuliert)	USD	0
Gesellschaftskapital der Kommanditisten netto nach KARBV	USD	50.999.693
Anlageobjekte	Anzahl	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 Büro Zwecken 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 Erlös aus der Veräußerung an die Anleger vorzunehmen. Die Anlagebedingungen wurden am 22.03.2021 durch die BaFin genehmigt.

**Portfoliobericht**

Die Immobilie wird auf einem ca. 4.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück neu errichtet und wird nach Fertigstellung elf oberirdische und vier unterirdische Geschosse umfassen. Die neun oberirdischen Geschosse, die als Labor- und Büroflächen ausgebaut werden sollen, sind auf maximale Flexibilität der Anforderungen durch die Mieter ausgelegt. Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss werden flexibel nutz- und vermietbare Einzelhandels- und Büroflächen zur Verfügung stehen. Die vier unterirdischen Geschosse werden als Parkgarage sowie als Fahrradgarage für die Mieter dienen.

Der Investmentfonds hat zum Berichtsstichtag keine Fremdfinanzierung aufgenommen. Auf Ebene des Anlageobjekts<sup>3</sup> beträgt die Fremdfinanzierungsquote 1,44 %.<sup>4</sup>

Zum 31.12.2021 hat das Anlageobjekt eine durchschnittliche Netto IRR<sup>5</sup> von rund 32,85 % p. a. und einen TVPI<sup>6</sup> von 1,03 erwirtschaftet. Es wird darauf hingewiesen, dass die bisherige Wertentwicklung kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung ist.

<sup>2</sup> Nachrichtlich: In EUR beträgt der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil zum 31.12.2021 0,92 EUR bei 49.199.966 Anteilen.

<sup>3</sup> Innerhalb der Investitionsstruktur unterhalb des Anlageobjekts ist eine höhere Fremdfinanzierung gegeben.

<sup>4</sup> Loan to value (LTV) der Anlageobjektgesellschaften gewichtet nach Bilanzsumme.

<sup>5</sup> Internal Rate of Return (IRR, engl.: interner Zinsfuß) drückt die rechnerische Verzinsung des jeweils in der Beteiligung kalkulatorisch gebundenen Kapitals unter Berücksichtigung der zeitlichen Komponente aus. Das kalkulatorisch gebundene Kapital ändert sich im Verlauf der Beteiligung (durch Ausschüttungen/Entnahmen). Die IRR-Rendite beziffert daher nicht die Verzinsung der tatsächlich gezeichneten Kapitaleinlage, sondern des jeweils kalkulatorisch gebundenen Kapitals. Eine Vergleichbarkeit der IRR-Renditen verschiedener Vermögensanlagen ist nur bei gleicher Laufzeit und vergleichbarem Kapitalbindungsverlauf möglich.

<sup>6</sup> Der TVPI (Total value to Paid-in Capital) spiegelt die Wertschöpfung eines Fonds auf Ebene des Anlageobjekts wider. Er setzt den Nettowert des sich im Portfolio befindlichen Anlageobjekts (NAV) und der Rückflüsse aus den Einzelinvestitionen des Anlageobjekts ins Verhältnis zu den abgerufenen Zahlungen, die der Fonds von seinen Investoren für Investitionen abgerufen hat. Werte über 1,0 stellen eine positive Wertschöpfung dar.

**Vermögensallokation im Investmentfonds<sup>1</sup>**

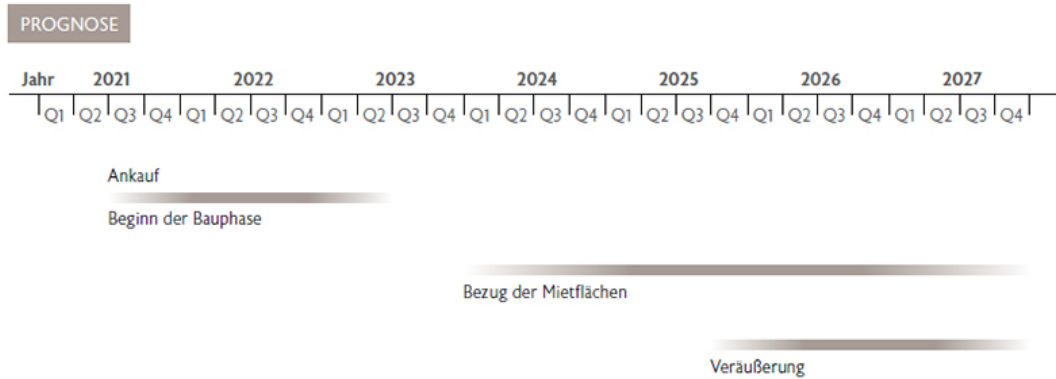


1	Mittelbare Immobilienbeteiligungen	37 %
2	Liquidität	63 %

**Hauptnutzungsarten des Anlageobjekts nach Fertigstellung**

	<b>EINHEITEN</b>	<b>ANZAHL/FLÄCHE</b>
Labor- bzw. Büroflächen	qm	32.794
Einzelhandelsfläche	qm	882
Parkplätze	Anzahl	242

**MEILENSTEINE GEMÄSS PLANUNG**



**ÜBERSICHT ZUM ANLAGEOBJEKT<sup>2</sup>**

	ANLAGEOBJEKT
Name	Boynton Yards Investment LLC
Strategie	USA-Immobilien
Sektoren	Labor, Büro, Einzelhandel
Investmentstil	Value-Added/Opportunistisch
Beteiligungsjahr	2021
Verkehrswert gemäß KARBV in EUR	16.607.401

<sup>1</sup> Nach Verkehrswerten.

<sup>2</sup> Der Investment Fund 17 ist als Co-Investor mittelbar am Anlageobjekt beteiligt.

**RISIKOPROFIL**

Mit dem Beitritt zum Investmentfonds geht der Anleger eine unternehmerische Beteiligung ein, die für ihn mit wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden ist. Das generelle Risikoprofil des Investmentfonds umfasst die unter Kapitel 8 des Verkaufsprospekts beschriebenen prognosegefährdenden, anlagegefährdenden und anlegergefährdenden Risiken, zu denen insbesondere nicht vorhersagbare Marktentwicklungen und Änderungen von Rechtsvorschriften zählen. 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 wird als Co-Investor mittelbar in ein bereits vorab festgelegtes und im Verkaufsprospekt beschriebenes Anlageobjekt investieren.

**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 Investmentfonds richten sich maßgeblich nach der Wertentwicklung eines Anlageobjekts, das seinerseits wiederum Immobilienmarkt- und Standortrisiken, immobilien-spezifischen sowie Immobilienentwicklungsrisiken und ggf. auch Auslandsrisiken und Risiken aus mehrstöckigen Beteiligungsstrukturen unterliegen kann.



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

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

#### **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 Fremdwährungsquote in Höhe von maximal 30 % eingehalten werden.

Das Währungsrisiko wird deshalb als gering eingeschätzt.

#### **Sonstige Marktpreisrisiken**

Die Vermögenspositionen des Investmentfonds werden nicht gehandelt und sind nicht für den Handel vorgesehen. Somit besteht grundsätzlich kein direktes Marktpreisrisiko.

#### **Operationelle Risiken**

Operationelle Risiken bestehen insbesondere in Form eines potenziellen Versagens von Prozessen, Personal und Systemen. Der Investmentfonds hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) mit der Verwaltung des AIF beauftragt, d. h. alle operativen Prozesse werden von der KVG erbracht. Daher werden operationelle Risiken vorrangig bei der KVG gesehen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich Folgen aus operationellen Risiken auf den Investmentfonds auswirken. Die KVG hat in ihrem Risikomanagementsystem Maßnahmen implementiert, durch die operationelle Risiken frühzeitig erkannt, angemessen gesteuert und überwacht werden, um die Risiken sowie mögliche Auswirkungen auf die AIFs zu reduzieren.

#### **Liquiditätsrisiken**

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

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

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

#### **Risiken im Zusammenhang mit der Pandemie sowie dem Krieg in der Ukraine**

Es ist derzeit nicht abschließend vorhersehbar, welche Auswirkungen die weltweit noch nicht überwundene COVID-19 Pandemie auf den Investmentfonds haben könnte. Eventuell zunehmende Turbulenzen auf den internationalen Immobilien- und Währungsmärkten können prinzipiell temporär zu erhöhten Beteiligungs- und Kreditrisiken führen. Aufgrund des Krieges in der Ukraine besteht darüber hinaus die Gefahr, dass sich Marktpreisrisiken erhöhen.

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



## Risikomanagementsystem

Ziel des Risikomanagementsystems der KVG ist es, sicherzustellen, dass die von ihr verwalteten Fonds nur Risiken eingehen, die im Rahmen ihrer jeweiligen, durch die Anlagebedingungen näher bestimmten, Risikobereitschaft liegen und dass Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- oder Liquiditätslage der Fonds gefährden, frühzeitig erkannt und Gegensteuerungsmaßnahmen aufgezeigt und umgesetzt werden. Richtlinien, ein Organisations- und Risikomanagementhandbuch sowie Entscheidungsgremien regeln risikobewusste Abläufe im Fondsmanagement und bilden zusammen mit dem Risikomanagementprozess die Grundpfeiler des Risikomanagementsystems. Der Risikomanagementprozess ist ein fortlaufender Prozess, bei dem Einzelrisiken identifiziert, erfasst, analysiert und geeignete Steuerungs- und Überwachungsmaßnahmen festgelegt werden. Zur Risikoüberwachung werden Limitsysteme, Stresstests sowie die Messung von Risikokonzentrationen und eine regelmäßige Bewertung der Risiken eingesetzt.

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

## Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Entwicklung der Vermögenslage in 2021 ist geprägt von der seit Beginn der Beitrittsphase erfolgten Erhöhung der Liquidität in Form von Eigenkapital und darauffolgend der Investition in das Anlageobjekt. So resultiert der Anstieg der Bilanzsumme auf rund 45,3 Mio. EUR. im Wesentlichen aus der Erhöhung der Beteiligungen um 16,6 Mio. EUR im Zuge bereits erfolgter Kapitalabrufe sowie der Erhöhung der liquiden Mittel um 28,6 Mio. EUR.

In dem in der Bilanz nach KARBV ausgewiesenen Eigenkapital in Höhe von rund 45,0 Mio. EUR ist sowohl das realisierte als auch das unrealisierte Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres berücksichtigt. Verbindlichkeiten bestanden zum Berichtsstichtag im Wesentlichen durch ausstehende Rechnungen in Höhe von rund 0,2 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 des Investmentfonds war im Rumpfgeschäftsjahr zu jeder Zeit gegeben.

Die Ertragslage im Rumpfgeschäftsjahr ist aufgrund der Beitrittsphase des Investmentfonds erwartungsgemäß negativ. Das realisierte Ergebnis in Höhe von -8,5 Mio. EUR ist insbesondere geprägt von Initialkosten in Höhe von rund 8,1 Mio. EUR, welche unter der Verwaltungsvergütung ausgewiesen werden. Daneben ergaben sich insbesondere Aufwendungen aus der laufenden Verwaltung durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft in Höhe von 0,2 Mio. EUR sowie Aufwendungen für externe Dienstleister im Bereich Steuerberatung, Rechtsberatung, die Aufstellung des Jahresabschlusses und der laufenden Buchführung in Höhe von insgesamt rund 0,1 Mio. EUR. Gemäß den Rechnungslegungsvorschriften nach KARBV wird ein positives nicht realisiertes Ergebnis für das Rumpfgeschäftsjahr in Höhe von rund 2,3 Mio. EUR. ausgewiesen. Hierin enthalten sind Erträge aus der Währungsumrechnung in Höhe von 1,8 Mio. EUR, 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.

Die wirtschaftliche Lage des Investmentfonds wird als stabil beurteilt.

## Leistungsindikatoren

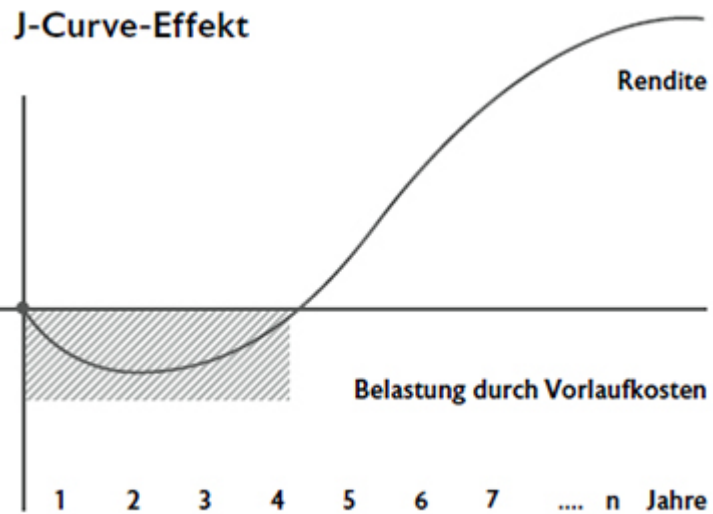
Ein wesentlicher Leistungsindikator des Investmentfonds ist die Umsetzung der definierten Anlagestrategie. Zum Berichtsstichtag hat sich der Investmentfonds planmäßig am Anlageobjekt beteiligt.

Für ihre verwalteten AIF, die sich in der Platzierungsphase befinden, lässt die KVG jeweils Ratings von der Scope Group, der größten Ratingagentur Europas<sup>1</sup>, durchführen. Diese Ratings beinhalten unter anderem auch die Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Asset- und Portfoliomanagements der DEUTSCHE FINANCE GROUP. Bei den aktuell durchgeführten Ratings wurden die AIF sowie das Asset- und Portfoliomanagement durchwegs positiv bewertet. Diese Ratings werten wir als nicht finanzielle Leistungsindikatoren.

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

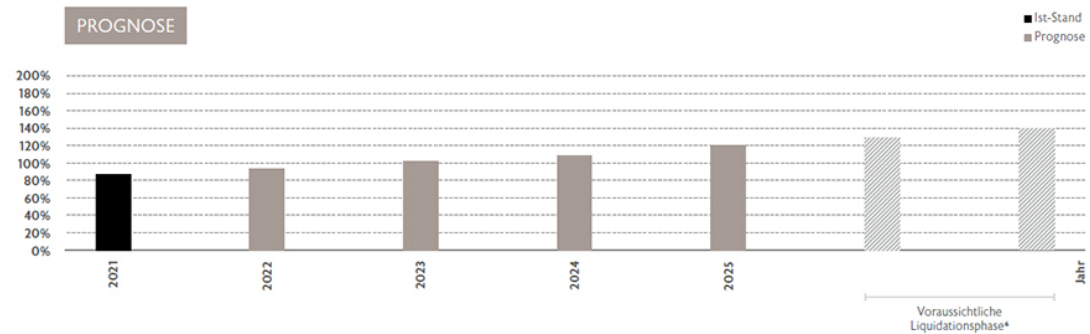
Zum 31.12.2021 beträgt der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil<sup>2</sup> 0,88 USD bei 58.000.000 Anteilen.<sup>3</sup> Der NIW wird am Anfang durch Initialkosten und Investitionskosten geprägt und entwickelt sich über die Laufzeit des Investmentfonds durch Wertsteigerungsstrategien auf Basis des Anlageobjekts zur prospektierten Gesamtauszahlung - diese Entwicklung wird von institutionellen Investoren als J-Curve-Effekt<sup>4</sup> bezeichnet.

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



**Leistungsentwicklung bis zur Gesamtauszahlung<sup>5</sup>**

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 der Investmentfonds keinen Einfluss hat. Mit Abweichungen von der Prognose ist zu rechnen. Auch Vergangenheitswerte sind kein Indikator für die zukünftige Entwicklung des Investmentfonds.



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

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





<sup>3</sup> Nachrichtlich: In EUR beträgt der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil zum 31.12.2021 0,92 EUR bei 49.199.966 Anteilen.

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

<sup>5</sup> Die prognostizierte Leistungsentwicklung umfasst den NIW. Entnahmen, gezahlte Steuern und Steuergutschriften in Bezug auf das eingezahlte Kapital ohne Agio.

<sup>6</sup> Die genaue Dauer der Liquidationsphase wird von der individuellen Abwicklung des Anlageobjekts beeinflusst.

## Entwicklung Branche und Gesamtwirtschaft

### Rahmenbedingungen internationale Immobilienmärkte 2021

Für das Jahr 2021 erfasste der International Monetary Fund (IMF) einen Anstieg der globalen Wirtschaftsleistung von 6,1 % nach ihrer beispiellosen, pandemiebedingten Kontraktion im Vorjahr (-3,1 %). Die Eurozone, die 2020 mit -6,4 % noch den zweitstärksten Rückgang der Industrieländer verzeichnete, konnte diesen Trend 2021 in ein Wachstum von 5,3 % drehen. Deutschland verzeichnete ebenfalls eine Trendwende von -4,6 % in 2020 auf 2,8 % Wirtschaftswachstum in 2021. In den kommenden Jahren geht der IMF von deutlich positiven, aber geringeren Wachstumsraten aus. Neben der anhaltenden Pandemie und der Eskalation des Konfliktes in der Ukraine, üben insbesondere steigende Energiekosten und die hohe Inflation in vielen Ländern, vor allem in den USA und Deutschland, Druck auf das globale und nationale Wirtschaftswachstum aus.<sup>7</sup>

Die Nachfrage nach Immobilieninvestitionen bleibt verglichen mit den Rekordjahren vor der Pandemie stabil im Wachstum, wenn auch geringer in ihrer Intensität. Der Branchenmarktforscher INREV erwartet für 2022 Immobilieninvestitionen im Wert von ca. 67,5 Mrd. EUR (ca. +4,5 %). 61 % der Investitionen sollen dabei von europäischen institutionellen Investoren getragen werden, die ihre Investitionsentscheidung verstärkt mit Inflationsabsicherung und höheren erwarteten Renditen begründen. Weltweit wollen alle befragten Investoren ihre Immobilienallokation von durchschnittlich 8,9 % auf 10,1 % erhöhen. Präferierte europäische Anlageregion ist nun erstmals Frankreich vor Deutschland und dem Vereinigten Königreich. Ebenso erhalten Tier-2-Regionen wie Südeuropa und Skandinavien mehr Aufmerksamkeit. Bezogen auf das Transaktionsvolumen in 2021 dominierten laut JLL die Anlagensektoren Wohnen (31 %), Büro (25 %) und Logistik (22 %). Für das Jahr 2022 erwartet INREV erstmalig die höchste Nachfrage im Logistiksektor für Europa, vor Wohnen und Büro. Neues Kapital soll dabei hauptsächlich über Joint Ventures und Club Deals investiert werden. Diese erlauben Umfragen zufolge mehr Flexibilität und Effizienz in der Umsetzung der Investmentstrategie.<sup>8,9</sup>

Die weiterhin erwartete wirtschaftliche Erholung trotz steigender Inflation, ein nach wie vor relativ niedriges Zinsniveau und eine anhaltend hohe Nachfrage nach Immobilieninvestitionen stützen die Attraktivität dieser Anlageklasse und sorgen für weiterhin lohnende Investmentopportunitäten.

### Branchenbezogenes Umfeld

#### Sachwertbeteiligungen

Das prospektierte Angebotsvolumen geschlossener Publikums-AIFs belief sich 2021 auf 764 Mio. EUR, was einem Rückgang von ca. 75 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahreswert entspricht. Die Top 5 Kapitalverwaltungsgesellschaften in Deutschland stellten mit ca. 386 Mio. EUR die Hälfte der Neuemissionen. Die DF Deutsche Finance Investment GmbH (DFI) erlangte mit ihren neuen AIFs Platz 2. Insgesamt wurden 24 Fonds für den Vertrieb zugelassen, ein Rückgang von acht Fonds im Vergleich zum Vorjahr. Grund für den Rückgang des Angebotsvolumens waren überwiegend kleinvolumige Fondsemissionen von durchschnittlich 32 Mio. EUR prospektiertem Eigenkapitalvolumen, welches 2019 und somit vor der Pandemie noch ca. 51 Mio. EUR betrug. Das weiterhin niedrige Zinsumfeld sowie anhaltend steigende Assetpreise erschweren zudem die Strukturierung von neuen geschlossenen Publikums-AIFs mit attraktivem Rendite-Risiko-Profil.<sup>10</sup>

Das platzierte Eigenkapitalvolumen stieg im Jahr 2021 um ca. 7 % auf ca. 1,2 Mrd. EUR, welches von 64 geschlossenen Publikums-AIFs eingesammelt wurde. Die Unsicherheiten bezüglich der Pandemie-Auswirkung gingen 2021 zurück, was die Nachfrage nach Sachwerten wieder erhöhte und deren Vertrieb erleichterte. Zudem erhöhten mind. zehn AIFs ihr geplantes Eigenkapital und ermöglichten den Investoren dadurch höhere Zeichnungssummen. Ähnlich der Neuemissionen platzierten auch hier die Top 5 Anbieter ca. 55 % des Gesamtvolumens (ca. 711 Mio. EUR). Die DFI erreichte hierbei den 3. Platz mit 142 Mio. EUR eingesammeltem Kapital verteilt über sechs Fonds.<sup>10</sup>

Die nach wie vor dominierende Assetklasse bei geschlossenen Publikums-AIFs bleibt Immobilien mit einem Anteil von 68 % des platzierten Eigenkapitals, gefolgt von Private Equity mit 21 %, Erneuerbare Energien mit 6 %, Multi-Asset mit 4 % und Infrastruktur mit 1 %. Immobilien und Private Equity blieben im Vergleich zum Vorjahr annähernd gleich, die größte Veränderung erfuhren Multi-Asset (-2 %) und Erneuerbare Energien (+2 %).<sup>10</sup>

Die DFI sieht die Investimentausrichtung der von ihr verwalteten Investmentvermögen in die Assetklassen Immobilien und Infrastruktur bestätigt und geht davon aus, dass sich insbesondere im Value-Add oder Opportunistischen Bereich weiterhin lohnende Investitionsmöglichkeiten ergeben und nach Regionen und Anlagestil diversifizierte Portfolios aufgebaut werden können.

#### 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.

<sup>7</sup> IMF (April 2022): World Economic Outlook - War Sets Back the Global Recovery.

<sup>8</sup> INREV (Januar 2022): Investment Intentions Survey 2022.



<sup>9</sup> JLL (Februar 2022): Global Real Estate Perspective - Highlights.

<sup>10</sup> Scope Analysis GmbH, „Angebotsvolumen und Platzierungszahlen 2021 Geschlossene Publikums-AIF“ vom 28.01.2022.

## **Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages**

Über die Bestellung der DFI als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde ein Verwaltungsvertrag zwischen der DFI und dem Investmentfonds auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Eine Kündigung dieses Vertrages ist während der Laufzeit nur aus wichtigem Grund möglich. Der Gegenstand des Vertrages umfasst die Übernahme der Anlage und Verwaltung von inländischen Investmentvermögen (kollektive Vermögensverwaltung) i.S.d. §§ 17 ff. KAGB, unter Beachtung der geltenden Anlagebedingungen und des Verkaufsprospekts. Die Verwaltungstätigkeit des Investmentfonds umfasst insbesondere das Portfoliomanagement, die administrative Verwaltung sowie das Risikomanagement gemäß AIFM-Richtlinie. Die DFI ist berechtigt, alle Leistungspflichten ganz oder teilweise an Dritte zu übertragen, sofern diese mit dem KAGB vereinbar sind und wenn der beauftragte Dritte den zwischen dem Investmentfonds und der DFI vereinbarten Verpflichtungen vollumfänglich nachkommt. Die Bestimmungen des § 36 KAGB bleiben unberührt. Die DFI ist für die Einhaltung der Anforderungen des KAGB im Rahmen der Fondsverwaltung und des Vertriebs verantwortlich. Darüber hinaus übernimmt die DFI die Prospekthaftung und die Haftung für die wesentlichen Anlegerinformationen. Die DFI übernimmt keine Gewährleistung dafür, dass die verfolgten Performanceziele auch tatsächlich erreicht werden. In ihrer Eigenschaft als externe 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 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**

Der Investmentfonds hat die DFI mit der kollektiven Vermögensverwaltung des Investmentfonds beauftragt. Die DFI ist auch für weitere Investmentvermögen der DEUTSCHE FINANCE GROUP mit der kollektiven Vermögensverwaltung beauftragt.

In 2021 wurden von der DFI zwei neue Investmentvermögen aufgelegt. Insgesamt befanden sich fünf Investmentfonds für Privatanleger in der Platzierung. Von den verwalteten Publikums-AIF wurden Kapitalzusagen gegenüber institutionellen Investmentstrategien von insgesamt rund 185,1 Mio. EUR. abgegeben.

## **Rücknahmerechte**

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

## **Bestehende Rücknahmevereinbarungen**

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

## **Bewertungsverfahren**

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

## **Angaben zum Leverage**

Per 31.12.2021 ergab sich ein Gesamtwert der Hebelfinanzierung von 0,37 nach der Brutto- Methode und 1,01 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 DFI als Kapitalverwaltungsgesellschaft verpflichtet sich, alle Anleger des Investmentfonds fair zu behandeln. Die DFI verwaltet das von ihr aufgelegte Investmentvermögen nach dem Prinzip der Gleichbehandlung, indem sie bestimmte Anleger bzw. Anlegergruppen nicht zulasten anderer bevorzugt behandelt. Die Entscheidungsprozesse und organisatorischen Strukturen der DFI sind entsprechend ausgerichtet. Soweit Mitarbeiter der DFI im Geschäftsjahr unentgeltliche Zuwendungen (bspw. Newsletter oder Zugang zu Informationsveranstaltungen) erhalten haben, wurden diese Zuwendungen als geringfügig und zur Verbesserung für die Erbringung der Dienstleistung gegenüber dem gesamten Kundenkreis von der DFI eingestuft.

## **Haftung**

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

## **Ausgabe und Verkauf von Anteilen**

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht während der Beitrittsphase seiner Pflichteinlage in den Investmentfonds zuzüglich Ausgabeaufschlag. Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 % der gezeichneten Pflichteinlage. Es steht dem Investmentfonds frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile folgt dem Einzahlungsstand der Kapitalkonten. Da derzeit kein etablierter Zweitmarkt für unternehmerische Beteiligungen am Investmentfonds besteht, der Personenkreis, an den die

Beteiligung übertragen werden kann, begrenzt ist, die Übertragung nur einmal jährlich erfolgen kann und der Zustimmung der Komplementärin und gegebenenfalls der Treuhandkommanditistin bedarf, ist voraussichtlich eine Veräußerung während der Laufzeit der Beteiligung nicht oder nicht zu einem angemessenen Preis möglich.

10.06.2022

*Die Geschäftsführung der DF Deutsche Finance Managing II GmbH*

*Stefanie Watzl*

*Christoph Falk*

## **BILANZ ZUM 31.12.2021<sup>1</sup>**

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

#### **A. AKTIVA**

INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN	31.12.2021	ERÖFFNUNGSBILANZ 17.03.2021
	EUR	EUR
1. Beteiligungen	16.607.401	0
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	28.602.420	0
3. Sonstige Vermögensgegenstände	69.972	0
Summe Aktiva	45.279.793	0

#### **B. PASSIVA**

	31.12.2021	ERÖFFNUNGSBILANZ 17.03.2021
	EUR	EUR
1. Rückstellungen	62.292	0
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Aus anderen Lieferungen und Leistungen	188.544	0
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) Gegenüber Gesellschaftern	88	0
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile der Kommanditisten	42.715.253	1.000
aa) Nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	0	-1.000

	31.12.2021	ERÖFFNUNGSBILANZ 17.03.2021
	EUR	EUR
b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	2.313.616	0
Summe Passiva	45.279.793	0

<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 17.03.2021 BIS ZUM 31.12.2021<sup>2</sup>

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

	RUMPFGESCHÄFTSJAHR EUR
<b>I. Investmenttätigkeit</b>	
<b>1. Erträge</b>	
a) Sonstige betriebliche Erträge	69.973
Summe der Erträge	69.973
<b>2. Aufwendungen</b>	
a) Verwaltungsvergütung	8.299.603
b) Verwahrstellenvergütung	10.630
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	54.792
d) Sonstige Aufwendungen	231.536
Summe der Aufwendungen	8.596.561
3. Ordentlicher Nettoertrag	- 8.526.588
4. Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	- 8.526.588
<b>5. Zeitwertänderung</b>	
a) Erträge aus der Neubewertung	2.313.616
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Rumpfgeschäftsjahres	2.313.616
6. Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	- 6.212.972
<b>II. Verwendungsrechnung</b>	
1. Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	- 8.526.588
2. Belastung auf Kapitalkonten	8.526.588
3. Ergebnis nach Verwendungsrechnung	0

<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 2021

### 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 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 zum Teil in USD und EUR dargestellt. Die ergänzenden Vorschriften für Personengesellschaften 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 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 (nachfolgend auch Investment Fund 17 oder Investmentfonds) wurde am 17. März 2021 gegründet. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr und endet am 31.12.2021.

#### II. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss für das Rumpfgeschäftsjahr vom 17.03.2021 bis 31.12.2021 ist unter Beachtung der generellen Ansatz- und Bewertungsvorschriften der §§ 246 bis 256 a HGB sowie der aufgrund des § 264 a Abs. 1 HGB für den Investmentfonds anzuwendenden speziellen Vorschriften des HGB aufgestellt. Zusätzlich wurden die Vorschriften der §§ 261 bis 272 KAGB und §§ 20 bis 25 KARBV beachtet.

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

#### Währungskurse

	<b>31.12.2021</b>
Kurs EUR/USD	1,1326

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

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

Guthaben bei Kreditinstituten wurden 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

##### Investmentanlagevermögen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen stellen sich wie folgt dar:

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



NAME	RECHTSFORM/SITZ	GESELLSCHAFTSKAPITAL IN TEUR	HÖHE DER BETEILIGUNG	ZEITPUNKT DES ERWERBS <sup>1</sup>	VERKEHRSWERT IN TEUR
BOYNTON YARDS INVESTMENT LLC	LLC, USA	16.691	100,00 %	30.09.2021	16.607

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

**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 1.000 EUR. und war durch die Treuhandkommanditistin zum Bilanzstichtag erbracht. Die Anteile der Treugeberkommanditisten werden in USD erbracht und über eine 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 Verlustvortragkonto vorgetragen.

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

	RUMPFGESCHÄFTSJAHR EUR	RUMPFGESCHÄFTSJAHR USD
I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Rumpfgeschäftsjahres	0	0
1. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	51.241.841	60.422.468
2. Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	- 8.526.588	-10.006.210
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	2.313.616	583.435
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Rumpfgeschäftsjahres	45.028.869	50.999.693

**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:

KAPITALKONTO	BESCHREIBUNG	KOMMANDITISTEN EUR	KOMPLEMENTÄRIN EUR	KOMMANDITISTEN USD
Kapitalkonto I	Tatsächlich geleistete Pflichteinlage	49.199.966	0	
	Gezeichnete Einlage	49.199.966		58.000.000
Verrechnungskonto <sup>2</sup>	Sonstiger Zahlungsverkehr	- 16.765	0	
Rücklagenkonto	Sonstige Einlagen	2.058.640	0	
Verlustverrechnungskonto	Verlustanteile	-8.526.588	0	



KAPITALKONTO	BESCHREIBUNG	KOMMANDITISTEN	KOMPLEMENTÄRIN	KOMMANDITISTEN
		EUR	EUR	USD
Neubewertungskonto	Nicht realisierte Ergebnisanteile	2.313.616	0	
KAPITALKONTO		KOMMANDITISTEN		KOMPLEMENTÄRIN
		USD		USD
Kapitalkonto I		58.000.000		0
Verrechnungskonto <sup>2</sup>		-19.758		0
Rücklagenkonto		2.442.226		0
Verlustverrechnungskonto		- 10.006.210		0
Neubewertungskonto		583.435		0

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

**Rückstellungen**

Die Rückstellungen wurden im Wesentlichen für die zu erwartenden Kosten für die Erstellung bzw. Prüfung des Jahresabschlusses nebst Geschäftsbericht, die Erstellung der Steuererklärungen und die laufende Steuerberatung i. H. v. insgesamt 47 TEUR sowie für die Ermittlung steuerlicher Werte ausländischer Beteiligungsgesellschaften i. H. v. 15 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. 27.644 TEUR bzw. 31.310 TUSD.

**IV. Erläuterungen zur GuV**

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten einen Erstattungsanspruch gegen die KVG im Zusammenhang mit umsatzsteuerbefreiten Leistungen i. H. v. 70 TEUR.

Die Aufwendungen i. H. v. von 8.597 TEUR enthalten Aufwendungen für die allgemeine Verwaltung des Fonds i. H. v. 8.300 TEUR. Die Aufwendungen sind signifikant von den Initialkosten i. H. v. 8.070 TEUR geprägt. Aufwendungen für Abschluss- und Prüfungskosten sind i. H. v. 55 TEUR angefallen. Unter den sonstigen Aufwendungen i. H. v. 232 TEUR sind Kosten u. a. für externe Rechtsberater, externe Kosten für die Erstellung von Ratings, die Erstellung des Verkaufsprospekts, externe Marktanalysen, Gebühren der BaFin, Notarkosten und Druck- und Portokosten sowie Aufwendungen aus der Währungsumrechnung i. H. v. 34 TEUR enthalten.

Die Zeitwertänderung bzw. das unrealisierte Ergebnis betrifft Erträge aus der Neubewertung der Beteiligung i. H. v. 2.314 TEUR, und beinhaltet einen Fremdwährungseffekt i. H. v. 1.798 TEUR.

**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 22.514 TEUR, rund 2,19 %. Zum Vergleich beträgt die auf Basis der gezeichneten Pflichteinlagen i. H. v. 49.200 TEUR berechnete Gesamtkostenquote 1,00 %.

**Pauschalgebühren**

Im Rumpfgeschäftsjahr wurden keine Pauschalgebühren gezahlt.

**Transaktionskosten**

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

**Verwahrstelle**



Die Vergütungen an die Verwahrstelle betragen im Rumpfgeschäftsjahr 11 TEUR.

**Vergütung an die KVG**

Die laufende Vergütung an die KVG betrug im Rumpfgeschäftsjahr 170 TEUR. Die Vergütung aus den Initialkosten ohne Ausgabeaufschlag betrug 5.791 TEUR. Eine zusätzliche Vergütung oder performanceabhängige Vergütung wurde nicht bezahlt. Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersatzungen.

**Ausgabeaufschlag**

Im Rumpfgeschäftsjahr wurden von Kommanditisten Ausgabeaufschläge (Agio) i. H. v. 2.059 TEUR (2.442 TUSD) eingezahlt.

**V. Sonstige Angaben****Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021**

	EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖ- GEN IN %
<b>A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>		
I. Beteiligungen	16.607.401	36,9 %
II. Liquiditätsanlagen		
Bankguthaben	28.602.420	63,5 %
III. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	69.972	0,2 %
Summe Vermögensgegenstände	45.279.793	100,6 %
<b>B. SCHULDEN</b>		
I. Rückstellungen	62.292	- 0,1 %
II. Verbindlichkeiten	188.632	- 0,5 %
Summe Schulden	250.924	- 0,6 %
C. FONDSVERMÖGEN	45.028.869	100,0 %

**Mehrjahresübersicht - Entwicklung des Wertes des Eigenkapitals**

EUR	31.12.2021
Beteiligungen	16.607.401
Liquidität	28.602.420
Weitere Vermögensgegenstände	69.972
Sonstige Verbindlichkeiten & Rückstellungen	-250.924
Wert des Eigenkapitals	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.



	31.12.2021	31.12.2021
	EUR	USD
a) Wert des Eigenkapitals für die Anteilwertermittlung	45.028.869	50.999.693
b) Anzahl Anteile im Umlauf	49.199.966	58.000.000
Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil <sup>1</sup>	0,92	0,88

#### Gesamtvergütung der Mitarbeiter und der Risk-Taker

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

Im Geschäftsjahr 2021 betrug die Gesamtvergütung an die Mitarbeiter der externen KVG 2.218 TEUR (Vorjahr 2.279 TEUR) bei einem durchschnittlichen Mitarbeiterstand von 25 Personen (Vorjahr 22 Personen). In 2021 wurden keine variablen Vergütungen (Vorjahr 280 TEUR) und keine steuerfreien Corona-Prämien (Vorjahr 33 TEUR.) ausbezahlt. Die Vergütung an leitende Mitarbeiter, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des Investmentfonds ausgewirkt hat, betrug 353 TEUR (Vorjahr 495 TEUR). Die Angaben zur Vergütung beziehen sich ausschließlich auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft und nicht auf Unternehmen, mit denen ein Auslagerungsverhältnis besteht.

#### Wesentliche im Rumpfgeschäftsjahr erfolgte Veränderungen des Verkaufsprospekts

Im Rumpfgeschäftsjahr 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 Rumpfgeschäftsjahres erfolgte die Geschäftsführung durch die Geschäftsführung der persönlich haftenden Gesellschafterin, Herrn Christoph Falk als Leiter Risikomanagement und Frau Stefanie Watzl als Leiterin Portfoliomanagement.

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

#### Zusammenfassung nach § 25 Abs. 5 KARBV

Zusammenfassende Angaben zu dem Anlageobjekt nach geplanter Fertigstellung:

	EINHEITEN	ANZAHL/ FLÄCHE
Labor- bzw. Büroflächen	qm	32.794
Einzelhandelsfläche	qm	882
Parkplätze	Anzahl	242

Angaben zur Leerstandsquote, Nutzungsausfallentgeltquote sowie Restlaufzeiten der Nutzungsverträge stehen zum Berichtsstichtag nicht zur Verfügung. Die im Anlageobjekt geplante Immobilienentwicklung wurde im Rumpfgeschäftsjahr begonnen.

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 1,44 %.<sup>1</sup> Auf Ebene des Investmentfonds betragen die Anschaffungskosten 15.966 TEUR und die Anschaffungsnebenkosten 10 TEUR.

Das externe Wertgutachten aus dem Rumpfgeschäftsjahr bestätigt auf Basis vergleichbarer Grundstückstransaktionen einen Gesamtverkehrswert i. H. v. 42.000 TUSD der Immobilienentwicklungsfläche für das Anlageobjekt.

#### Angaben zur Offenlegungs- und Taxonomieverordnung



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

**Weitere Angaben**

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

**Nachtragsbericht**

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Der Investmentfonds hält direkt oder indirekt keine Vermögensgegenstände in der Ukraine oder in Russland. Die Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine stellen ein wertbegründendes Ereignis dar und haben daher keine Auswirkungen auf Ansatz und Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden zum 31.12.2021. Etwaige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Jahr 2022 sind abhängig von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und können zum jetzigen Zeitpunkt nicht quantifiziert werden.

Dr. Florian Delitz wurde mit Wirkung zum 01.05.2022 in die Geschäftsleitung der DF Deutsche Finance Investment GmbH bestellt. Die Geschäftsleitung der KVG besteht somit aus den jeweils zur Einzelvertretung berechtigten Geschäftsführern Stefanie Watzl, Christoph Falk und Dr. Florian Delitz.

München, den 10.06.2022

**DF Deutsche Finance Managing II GmbH**

*vertreten durch*

*Stefanie Watzl, Geschäftsführerin*

*Christoph Falk, Geschäftsführer*

<sup>1</sup> Innerhalb der Investitionsstruktur unterhalb des Anlageobjekts ist eine höhere Fremdfinanzierung gegeben.

## VERMERK 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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 17. März bis zum 31. Dezember 2021 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 für das Rumpfgeschäftsjahr vom 17. März bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Rumpfgeschäftsjahr vom 17. März bis zum 31. Dezember 2021 und

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

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

**Grundlage für die Prüfungsurteile**



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

## **Sonstige Informationen**

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Die sonstigen Informationen umfassen den Geschäftsbericht. Die sonstigen Informationen umfassen nicht den Jahresabschluss, die inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben sowie unseren dazugehörigen Vermerk.

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

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

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

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - 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 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 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 17 - Club Deal Boston II - GmbH & Co. geschlossene InvKG, München, zum 31. Dezember 2021 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. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

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

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

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

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine 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 Basis von Auswahlverfahren.

München, den 10. Juni 2022

**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 10.06.2022

**DF Deutsche Finance Managing II GmbH**  
*Stefanie Watzl, Geschäftsführerin*  
*Christoph Falk, Geschäftsführer*

#### **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 zurzeit 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 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 in diesem Bericht dargestellten Fotos sind exemplarisch zu sehen, sie zeigen nicht notwendigerweise reale Investitionen des Investmentfonds.

#### **Bildquellen**

Seite 1, 9, 13, 19: ©DEUTSCHE FINANCE GROUP

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

DEUTSCHE FINANCE GROUP

© DF Deutsche Finance Managing II GmbH

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

Leopoldstraße 156

80804 München



Telefon +49 (0) 89-649563-150

Telefax +49(0)89-649563-12

funds@deutsche-finance.de

[www.deutsche-finance.de/investment](http://www.deutsche-finance.de/investment)

Ergänzende Angaben:

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 wurde am 23. August 2022 festgestellt.