



DEUTSCHE FINANCE GROUP

DF Deutsche Finance Investment Fund 21 - Club Deal Boston IV - GmbH & Co. geschlossene InvKG

München

Jahresbericht nach KAGB, VermAnIG zum Geschäftsjahr vom 16.03.2022 bis zum 31.12.2022

LAGEBERICHT

STAMMDATEN	
Fondsname	DF Deutsche Finance Investment Fund 21 – Club Deal Boston IV – GmbH & Co. geschlossene InvKG
Investitions- und Anlagestrategie	Mittelbare Beteiligung als Co-Investor an zwei neu zu errichtenden Labor- und Büroimmobilien im Großraum Boston, die an mehrere Mieter vermietet werden sollen, sowie in mehrere mittel- und unmittelbar angrenzende Grundstücke, welche baurechtlich beplant bzw. fortentwickelt werden sollen.
Geschäftsführung	DF Deutsche Finance Managing II GmbH (Komplementärin)
Fonds- und Berichtswährung	USD (Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgt nach gesetzlichen Vorschriften in EUR)
Berichtsstichtag	31.12.2022
Geschäftsjahr	01.01. – 31.12. (Rumpfgeschäftsjahr vom 16.03.2022 – 31.12.2022)
Laufzeit	31.12.2026 (Verlängerungsoption bis 31.12.2028)
Datum der Gründung	16.03.2022
Dauer der Beitrittsphase	bis 30.06.2023 (Verlängerungsoption bis 31.12.2023)
Anzahl der Investoren ¹	2.494
Steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Sitz	Leopoldstraße 156, 80804 München



STAMMDATEN	
Handelsregister	Amtsgericht München, HRA 116018
KOMPLEMENTÄRIN	
Name	DF Deutsche Finance Managing II GmbH
Sitz	Leopoldstraße 156, 80804 München
Handelsregister	Amtsgericht München, HRB 243413
Geschäftsführer	Stefanie Watzl, Christoph Falk, Dr. Florian Delitz (ab 01.06.2023) (alle geschäftsansässig unter der Adresse der Gesellschaft)
KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT (KVG)	
Name	DF Deutsche Finance Investment GmbH
Sitz	Leopoldstraße 156, 80804 München
Handelsregister	Amtsgericht München, HRB 181590
Geschäftsführer	Stefanie Watzl, Christoph Falk, Dr. Florian Delitz (alle geschäftsansässig unter der Adresse der Gesellschaft)
Aufsichtsrat	Rüdiger Herzog (Vorsitzender), Dr. Tobias Wagner, Dr. Dirk Rupietta
VERWAHRSTELLE	
Name	CACEIS Bank S.A., Germany Branch
Sitz	Lilienthalallee 36, 80939 München
Handelsregister	Zweigniederlassung der CACEIS Bank S.A., Handelsregister Nanterre, HR-Nummer: 692 024 722
Vorstand	Jean-Pierre Michalowski (Generaldirektor)
Vorsitzender des Verwaltungsrats	Xavier Musca
WEITERE VERTRAGSPARTNER	
Treuhänder	DF Deutsche Finance Trust GmbH, München
Steuerberater	RISE PARTNERS Audit GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München ²
Rechtliche / Steuerliche Beratung Investitionen	Wirtschaftskanzlei Clifford Chance, Frankfurt am Main
Abschlussprüfer	KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München

¹ Anzahl an Beteiligungen von Anlegern.

² Im Rahmen der Abspaltung zum 22.09.2022 gingen die Vertragsverhältnisse sowie die bisherigen Ansprechpartner von der ALR Treuhand GmbH auf die RISE PARTNERS Audit GmbH über.

INVESTMENT FUND 21 IM ÜBERBLICK

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

Der Investmentfonds wurde am 16.03.2022 gegründet und in der Fondswährung USD konzipiert. Die Beitrittsphase begann im August 2022 und endet am 30.06.2023.

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

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

Zum 31.12.2022 beträgt der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil 0,80 USD bei 110.414.000 Anteilen.³

KENNZAHLEN INVESTMENT FUND 21

	BASIS	STAND 31.12.2022
Gezeichnetes Kapital (Eigenkapital ohne Agio) ⁴	USD	110.414.000
Eingezahltes Kapital (ohne Agio) ⁴	USD	110.414.000
Auszahlungen an Anleger (kumuliert)	USD	0
Gesellschaftskapital der Kommanditisten netto nach KARBV	USD	88.757.673
Anlageobjekte	Anzahl	3

TÄTIGKEITSBERICHT

Anlageziele sowie Anlagepolitik / Anlagebedingungen

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

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

Der Investmentfonds wird darüber hinaus in keine weiteren Anlageobjekte investieren.

Portfoliobericht

Der Investmentfonds hat im Berichtszeitraum bereits Kapitalzusagen für alle drei Anlageobjekte abgegeben und erste Investitionen in zwei der drei Anlageobjekte vorgenommen.

Die Labor- und Büroimmobilie an der Ecke South Street und Earle Street soll auf einem voraussichtlich ca. 3.400 m² großen Grundstück neu errichtet werden und nach Fertigstellung zwölf oberirdische und fünf unterirdische Geschosse umfassen. Die elf oberirdischen Geschosse, die als Labor- und Büroflächen ausgebaut werden sollen, verfügen über eine Nettomietfläche von ca. 34.400 m² und sind flexibel auf die Anforderungen der Mieter ausgerichtet. Im Erdgeschoss stehen insgesamt ca. 900 m² flexibel nutz- und vermietbare Flächen zur Verfügung, die gesamte Nettomietfläche beträgt somit ca. 35.300 m². Die unterirdischen Geschosse dienen als Parkgarage für ca. 270 Pkw sowie als Fahrradgarage für die Mieter.

Die Labor- und Büroimmobilie am Windsor Place soll auf einem voraussichtlich ca. 3.000 m² großen Grundstück neu errichtet werden und nach Fertigstellung neun oberirdische und vier unterirdische Geschosse umfassen. Die acht oberirdischen Geschosse, die als Labor- und Büroflächen ausgebaut werden sollen, verfügen über eine Nettomietfläche von ca. 27.000 m² und sind auf maximale Flexibilität der Anforderungen durch die Mieter ausgelegt. Im Erdgeschoss stehen insgesamt ca. 900 m² flexibel nutz- und vermietbare Flächen zur Verfügung, die gesamte Nettomietfläche beträgt somit ca. 27.900 m². Die unterirdischen Geschosse dienen als Parkgarage für ca. 250 Pkw sowie als Fahrradgarage für die Mieter.

³ Nachrichtlich: In EUR beträgt der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil zum 31.12.2022 0,75 EUR bei 110.498.571 Anteilen.

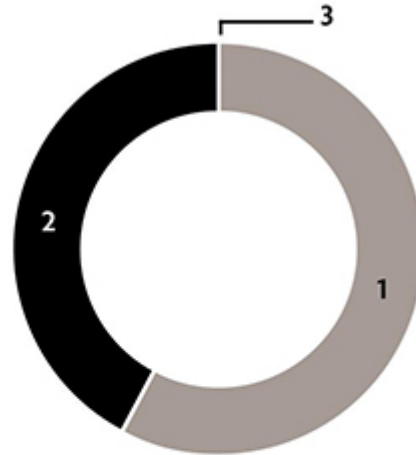
⁴ Die Angabe beinhaltet nicht die Hafteinlage i. H. v. 1 TEUR.

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

Der Investmentfonds hat zum Berichtsstichtag keine Fremdfinanzierung aufgenommen.



Vermögensallokation im Investmentfonds¹



1	Liquidität	58 %
2	Mittelbare Immobilienbeteiligungen	42 %
3	Weitere Vermögensgegenstände ²	0 %

Hauptnutzungsarten der Anlageobjekte nach Fertigstellung

	EINHEITEN	ANZAHL / FLÄCHE
Lab-Office Flächen	qm	61.400
Einzelhandelsfläche	qm	1.800
Entwicklungsgrundstücke	qm	23.800
Parkplätze	Anzahl	520

¹ Nach Verkehrswerten.

² Die im Rahmen der Kapitalzusage bereitgestellten Mittel in Form von Eigen- und Fremdkapital an das jeweilige Anlageobjekt werden unter den mittelbaren Immobilienbeteiligungen ausgewiesen.



ÜBERSICHT ZU DEN ANLAGEOBJEKTEN¹

BENENNUNG	ANLAGEOBJEKT 1	ANLAGEOBJEKT 2	ANLAGEOBJEKT 3
Name	BYI II	BYI III	BYWPI II
Strategie	USA-Immobilien	USA-Immobilien	USA-Immobilien
Sektoren	Entwicklungsgrundstücke	Labor, Büro, Einzelhandel	Labor, Büro, Einzelhandel
Investmentstil	Opportunistisch	Opportunistisch	Opportunistisch
Beteiligungsjahr	2022	2022	2022
Verkehrswert gemäß KARBV in TEUR ²	13.441	0	28.457

RISIKOPROFIL

Mit dem Beitritt zum Investmentfonds geht der Anleger eine unternehmerische Beteiligung ein, die für ihn mit wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden ist. Das generelle Risikoprofil des Investmentfonds umfasst die unter Kapitel 8 des Verkaufsprospekts beschriebenen prognosegefährdenden, anlagegefährdenden und anlegergefährdenden Risiken, zu denen insbesondere nicht vorhersehbare Marktentwicklungen und Änderungen von Rechtsvorschriften zählen. Darüber hinaus können weitere, heute nicht vorhersehbare Ereignisse und Entwicklungen zu einer negativen Beeinflussung des Investmentvermögens führen. Der Anleger hat keinen Anspruch auf Rückzahlung seines eingesetzten Kapitals.

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

Wesentliche Risiken im Berichtszeitraum

Beteiligungsrisiko

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

Eine Diversifikation der standortbedingten und anlageklassenspezifischen Risiken findet demnach nicht statt. Nachteilige Entwicklungen am Standort der Anlageobjekte können nicht durch Investitionen in einen anderen Markt oder eine andere Anlageklasse ausgeglichen werden und können sich nachteilig auf das wirtschaftliche Ergebnis der Anleger auswirken und zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals führen. Der Investmentfonds beteiligt sich als Minderheitsgesellschafter mittelbar an den Anlageobjekten und kann in seiner Minderheitsposition Geschäftsführungsentscheidungen und Gesellschafterbeschlüsse auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft und Projektgesellschaften nicht maßgeblich beeinflussen.

Die Investition erfolgt mittelbar über jeweils mehrstöckige Beteiligungsstrukturen in zwei neu zu errichtende Labor- und Büroimmobilien mit einer diversifizierten Mieterstruktur sowie in mehrere Grundstücke die baurechtlich beplant bzw. fortentwickelt werden sollen, sodass bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Streuung des Ausfallrisikos gewährleistet ist. Der Grundsatz der Risikomischung im Sinne des § 262 Abs. 1 Nr. 2 KAGB gilt damit als erfüllt.

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

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.

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

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

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 i. H. v. maximal 30 % eingehalten werden.

Das Währungsrisiko wird deshalb als gering eingeschätzt.

Sonstige Marktpreisrisiken

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

Operationelle Risiken

Operationelle Risiken bestehen insbesondere in Form eines potenziellen Versagens von Prozessen, Personal und Systemen. Der Investmentfonds hat die 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. Darüber hinaus war die Beitrittsphase des Investment Fund 21 noch nicht abgeschlossen. 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 wesentlich, aber noch moderat angesehen.

Risiken im Zusammenhang mit einer dynamischen Inflationsentwicklung sowie gestiegener Leitzinsen

Es ist derzeit nicht abschließend vorhersehbar, welche Auswirkungen die aktuell relativ hohen Inflationsraten sowie die innerhalb kurzer Zeit rapide gestiegenen Leitzinsen auf den Investmentfonds haben könnten. Eventuell zunehmende geopolitische und makroökonomische Spannungen, das Inflationsniveau und der weitere Weg der Geldpolitik mit einhergehendem, deutlichem Anstieg der Finanzierungskosten sowie erneuten Turbulenzen im Bankensektor wirken sich vielschichtig auf die internationalen Immobilien- und Währungsmärkte sowie das wirtschaftliche Umfeld aus (z. B. drohende Rezession, Rückgang von Kaufkraft und Investitionen, Mietpreisentwicklung und Leerstandsquoten, steigende Energie- und Baukosten). Diese für den Investmentfonds geänderten Rahmenbedingungen können prinzipiell temporär zu erhöhten Beteiligungs-, Kredit- und Liquiditätsrisiken führen.

Die Prozesse und Wirkungsmechanismen des Risikomanagementsystems der KVG sowie der 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 Risiküberwachung 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 2022 ist insbesondere geprägt von der Erhöhung der Beteiligungen um 31,1 Mio. EUR im Zusammenhang mit der planmäßigen Investition in die Anlageobjekte, einer Ausleihung an ein Anlageobjekt i. H. v. 10,8 Mio. EUR sowie einem Anstieg der Liquidität um 57,8 Mio. EUR in Folge der Anlegerbeiträge. Die Bilanzsumme beläuft sich am Berichtsstichtag auf 99,9 Mio. EUR.

In dem in der Bilanz nach KARBV ausgewiesenen Eigenkapital i. H. v. rund 83,1 Mio. EUR ist sowohl das realisierte als auch das unrealisierte Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres berücksichtigt. Rückstellungen wurden in ausreichender Höhe insbesondere für Aufwendungen für externe Dienstleister im Zusammenhang mit der laufenden Buchführung, Prüfungsleistungen, dem Jahresabschluss sowie für Steuererklärungen gebildet. Die sonstigen Verbindlichkeiten i. H. v. 16,3 Mio. EUR betreffen im Wesentlichen eingegangene Zahlungen von Anlegern, die aufgrund der zum Berichtsstichtag noch nicht abgelaufenen Widerrufsfrist noch nicht im Eigenkapital ausgewiesen werden.

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 i. H. v. – 18,3 Mio. EUR ist insbesondere geprägt von Initialkosten i. H. v. rund 18,1 Mio. EUR, welche unter der Verwaltungsvergütung ausgewiesen werden. Daneben ergaben sich insbesondere Aufwendungen aus der laufenden Verwaltung i. H. v. 0,4 Mio. EUR sowie Aufwendungen i. H. v. 0,1 Mio. EUR für externe Dienstleister im Bereich Steuerberatung, Rechtsberatung, die Aufstellung des Jahresabschlusses und der laufenden Buchführung.

Erträge i. H. v. 0,5 Mio. EUR resultieren im Wesentlichen aus Zinserträgen für die Anlage freier kurzfristiger Liquidität i. H. v. 0,3 Mio. EUR und sonstigen betrieblichen Erträgen i. H. v. 0,2 Mio. EUR. Gemäß den Rechnungslegungs vorschritten nach KARBV wird ein negatives nicht realisiertes Ergebnis für das Rumpfgeschäftsjahr i. H. v. rund – 14,0 Mio. EUR ausgewiesen. Hierin enthalten sind auch Verluste aus der Währungsumrechnung i. H. v. 4,3 Mio. EUR, welche im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses in EUR entstehen. Für die Rückzahlung an die Anleger, welche in USD erfolgen wird, ist dieser Ergebnisbestandteil nicht maßgeblich.

Die wirtschaftliche Lage des Investmentfonds wird als stabil beurteilt.

Leistungsindikatoren

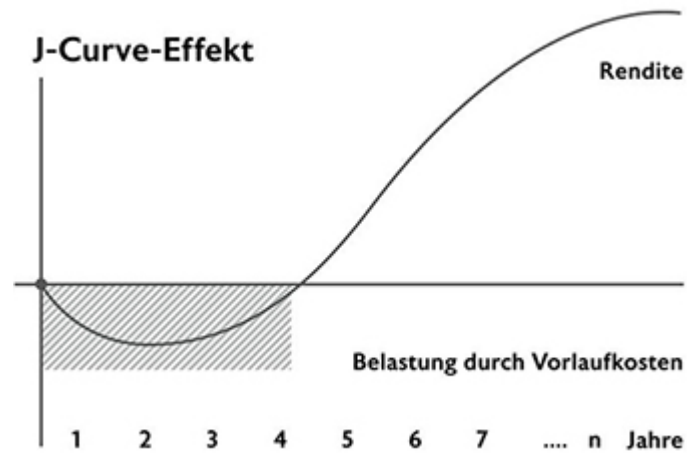
Ein wesentlicher Leistungsindikator des Investmentfonds ist die Umsetzung der definierten Anlagestrategie. Der Investmentfonds hat zum Berichtsstichtag bereits Kapitalzusagen für alle drei Anlageobjekte abgegeben und erste Investitionen in zwei der drei Anlageobjekte vorgenommen.

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 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 31.12.2022 beträgt der Nettoinventarwert NIW wird am Anfang durch Initialkosten und Investitionskosten geprägt und entwickelt sich über die Laufzeit des Investmentfonds durch Wertsteigerungsstrategien auf Basis der Anlageobjekte zur prospektierten Gesamtauszahlung – diese Entwicklung wird von institutionellen Investoren als J-Curve-Effekt⁴ bezeichnet.

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



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

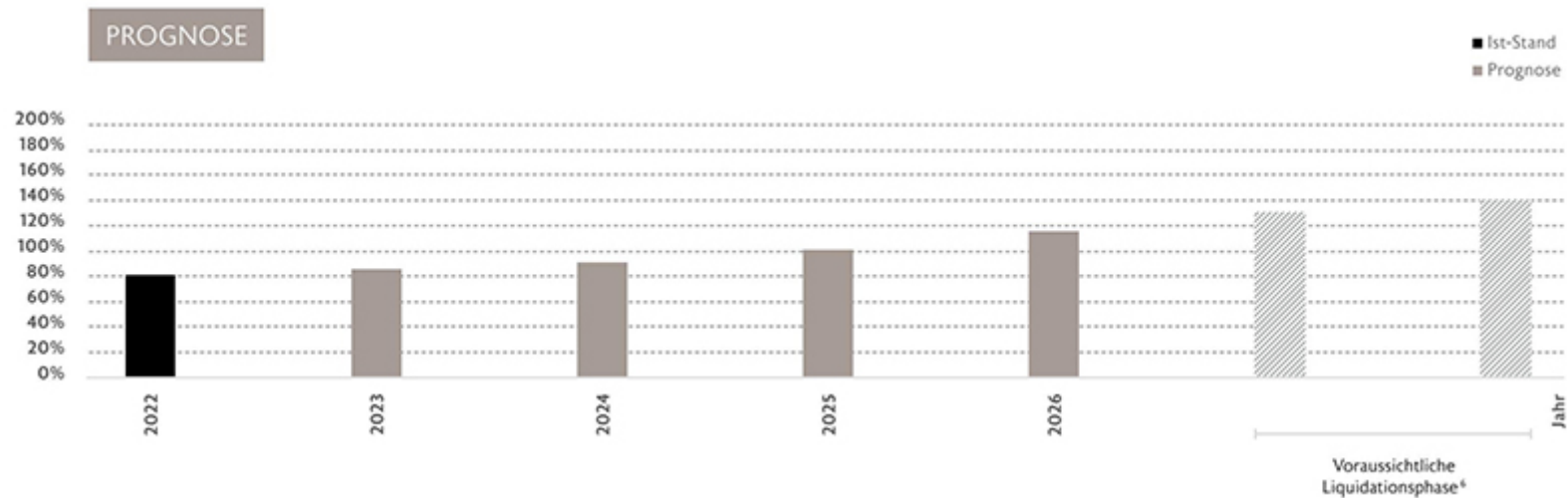
² Dieser NIW pro Anteil ist ein Durchschnittswert aller Kapitalkonten und gibt keinen Rückschluss auf einen individuellen Anleger-Anteilwert.

³ Nachrichtlich: In EUR beträgt der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil zum 31.12.2022 0,75 EUR bei 110.498.571 Anteilen.

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

Leistungsentwicklung bis zur Gesamtauszahlung⁵

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.



Entwicklung Branche und Gesamtwirtschaft

Rahmenbedingungen internationale Immobilienmärkte 2022

Für das Jahr 2022 erfasste der International Monetary Fund (IMF) einen Anstieg der globalen Wirtschaftsleistung um 3,4 %, was etwa 1,0 % unter den Erwartungen des IMF zu Beginn des Jahres 2022 und somit vor dem russischen Einmarsch in die Ukraine liegt (World Economic Outlook Update Jan 2022). Der beispiellose, globale Anstieg der Zinsen zur Bekämpfung der hohen Inflation und die Auswirkungen des Ukraine-Krieges bremsen die erhoffte wirtschaftliche Regeneration nach der Corona-Pandemie. Das hohe Zinsniveau verringert Investitionen, es belastet das globale Finanzsystem und stellt Banken vor neue Herausforderungen. Die Erwartungen der globalen Wirtschaftsleistung in 2023 bleiben mit einem Anstieg von 2,8 % zurückhaltend. Die Eurozone erreichte laut IMF im Jahr 2022 einen Anstieg der Wirtschaftsleistung von 3,5 %, was nur leicht unter den Erwartungen zu Jahresbeginn 2022 liegt. Die Auswirkungen von Inflation, des gestiegenen Zinsniveaus und des andauernden Krieges zeigen sich hier allerdings besonders deutlich mit lediglich 0,8 % erwartetem Wachstum für 2023. Deutschland ist hierbei besonders betroffen. Bereits für das Jahr 2022 liegt der geschätzte Anstieg der Wirtschaftsleistung von 1,8 % nicht einmal halb so hoch wie zu Jahresbeginn 2022 angenommen. Für 2023 ist ein Rückgang der Wirtschaftsleistung um – 0,1 % nicht ausgeschlossen. ^{7 8}

Die herausfordernden Marktgegebenheiten, u. a. durch relativ schnell gestiegene Zinsen, erschweren die Immobilienbewertung und -preisfindung. Dies führte zu einem langsameren Entscheidungsprozess und einem Übergang in eher konservative, risikoaverse Core-Strategien und -Märkte. Dem Branchenprimus Jones Lang LaSalle (JLL) zufolge betrug das weltweite Immobilieninvestitionsvolumen im vierten Quartal 2022 rund 203 Mrd. USD, ein Rückgang um 58 % im Vergleich zum Rekordwert im vierten Quartal des Vorjahres. Auf Gesamtjahressicht 2022 wurde mit rund 1.030 Mrd. USD insgesamt 19 % weniger Volumen transferiert als im Vorjahr. Das Interesse an Immobilieninvestitionen ist weiterhin hoch und soll vor allem wegen ihrer Eigenschaft als inflationsresistente Assetklasse weiter ansteigen. JLL schätzt das zur Verfügung stehende Kapital von geschlossenen Immobilienfonds auf rund 386 Mrd. USD. Europäische Investoren präferieren INREV zufolge europäische Core-Märkte wie Frankreich und Deutschland, gefolgt vom Vereinigten Königreich und den Niederlanden. Sektoral bleiben Büro-, Wohn- und Logistikimmobilien im Fokus. ^{9 10}

Branchenbezogenes Umfeld

Sachwertbeteiligungen

Das prospektierte Angebotsvolumen geschlossener Publikums-AIFs belief sich 2022 auf 1,26 Mrd. EUR, ein Anstieg von rund 491 Mio. EUR gegenüber 2021 und damit der höchste Wert der letzten sechs Jahre. Die Top 5 Kapitalverwaltungsgesellschaften stellten dabei ca. 913 Mio. EUR bzw. 73 % der Neuemissionen. Die DF Deutsche Finance Investment GmbH (DFI) erlangt 2022 mit ihren neuen AIFs den 1. Platz beim platzierten Kapital, was rund einem Viertel des gesamten Neuangebots entspricht. In 2022 wurden 21 Fonds (drei weniger als 2021) zum Vertrieb zugelassen. Das durchschnittliche prospektierte Eigenkapital ist mit 60 Mio. EUR ebenfalls der höchste Durchschnittswert der letzten sechs Jahre und zeigt den Trend zu großvolumigen Fonds.

⁵ Die prognostizierte Leistungsentwicklung umfasst den NIW, Entnahmen, gezahlte und zurückgestellte Steuern sowie Steuergutschriften in Bezug auf das eingezahlte Kapital ohne Agio.



⁶ Die genaue Dauer der Liquidationsphase wird von der individuellen Abwicklung der Anlageobjekte beeinflusst.

⁷ IMF (Januar 2022): World Economic Outlook Update – Rising Caseloads, a Disrupted Recovery, and Higher Inflation.

⁸ IMF (April 2023): World Economic Outlook – A Rocky Recovery.

⁹ European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles (INREV) (Januar 2023): Investment Intentions Survey 2023.

¹⁰ JLL (März 2023): Global Real Estate Perspective – Highlights.

Vier der zugelassenen Fonds liegen über 100 Mio. EUR prospektiertem Eigenkapital, darunter der DF Deutsche Finance Investment Fund 21 – Club Deal Boston IV.¹

Das von 57 geschlossenen Publikums-AIFs platzierte Eigenkapital sank im Jahr 2022 um rund 8 % auf ca. 1,19 Mrd. EUR. Dabei vereinen die Top 5 Anbieter den Großteil des Volumens auf sich mit rund 711 Mio. EUR bzw. 60 %, aufgeteilt auf 17 Fonds. Die DFI erreichte hier ebenfalls den 1. Platz (Marktanteil von 28 %), aufgeteilt auf vier Fonds.¹

Spitzenreiter in den Assetklassen geschlossener Publikums-AIFs bleibt, wie in den Vorjahren, die Klasse Immobilien mit einem Anteil von 69,7 % des platzierten Eigenkapitals, gefolgt von Private Equity mit 20,8 %, Erneuerbare Energien mit 4,7 %, Multi-Asset mit 3,7 % und Infrastruktur mit 1,1 %. Dies entspricht einer annähernd gleichen Verteilung wie 2021.¹

Sonstige Angaben

Verfahren, nach denen die Anlagestrategie geändert werden kann

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

Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages

Über die Bestellung der DFI als externe 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

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

In 2022 wurden von der DFI zwei neue Investmentvermögen aufgelegt. Insgesamt befanden sich vier Investmentfonds für Privatanleger in der Platzierung. Darüber hinaus wurden von den verwalteten Publikums AIF im Geschäftsjahr Kapitalzusagen gegenüber institutionellen Investmentstrategien von insgesamt rund 442 Mio. EUR abgegeben.

Rücknahmerechte

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

Bestehende Rücknahmevereinbarungen



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

Bewertungsverfahren

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

Angaben zum Leverage

Per 31.12.2022 ergab sich ein Gesamtwert der Hebelfinanzierung von 0,51 nach der Brutto-Methode und 1,20 nach der Commitment-Methode. Eine Fremdfinanzierung der Investments in Vermögensgegenstände erfolgte im Berichtsjahr nicht. Der errechnete Hebel resultiert daher nur aus der Rechnungslegung (laufende Verbindlichkeiten und 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.

¹ Scope Analysis GmbH: „Angebotsvolumen und Platzierungszahlen 2022 Geschlossene Publikums-AIF“ vom 16.02.2023.

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.

16.6.2023

Die Geschäftsführung der DF Deutsche Finance Managing II GmbH

Stefanie Watzl, Christoph Falk, Dr. Florian Delitz

BILANZ ZUM 31.12.2022¹

INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN	ERÖFFNUNGSBILANZ	
	31.12.2022	16.03.2022
	EUR	EUR
A. AKTIVA		
1. Beteiligungen	31.059.766	0
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		



INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN		ERÖFFNUNGSBILANZ	
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		57.795.113	0
3. Forderungen			
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	10.657.604		0
b) Zins- und Dividendenansprüche	180.502	10.838.106	0
4. Sonstige Vermögensgegenstände		162.204	0
Summe Aktiva		99.855.189	0
		31.12.2022	ERÖFFNUNGSBILANZ 16.03.2022
		EUR	EUR
B. PASSIVA			
1. Rückstellungen		87.470	0
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Aus anderen Lieferungen und Leistungen		352.697	0
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) Gegenüber Gesellschaftern	15.077.030		0
b) Andere	1.254.559	16.331.589	0
4. Eigenkapital			
a) Kapitalanteile der Kommanditisten	97.053.061		1.000
aa) Nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	0		- 1.000
b) Nicht realisierte Gewinne / Verluste aus der Neubewertung	- 13.969.628	83.083.433	0
Summe Passiva		99.855.189	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 VOM 16.03.2022 BIS ZUM 31.12.2022²

		RUMPFGESCHÄFTSJAHR
		EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge		323.318
b) Sonstige betriebliche Erträge		188.354



	RUMPFGESCHÄFTSJAHR
Summe der Erträge	511.673
2. Aufwendungen	
a) Verwaltungsvergütung	18.558.104
b) Verwahrstellenvergütung	9.993
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	72.900
d) Sonstige Aufwendungen	134.525
Summe der Aufwendungen	18.775.522
3. Ordentlicher Nettoertrag	– 18.263.849
4. Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	– 18.263.849
5. Zeitwertänderung	
a) Aufwendungen aus der Neubewertung	– 13.969.628
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Rumpfgeschäftsjahres	– 13.969.628
6. Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	– 32.233.477
II. Verwendungsrechnung	
1. Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	– 18.263.849
2. Belastung auf Kapitalkonten	18.263.849
3. Ergebnis nach Verwendungsrechnung	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 2022

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der DF Deutsche Finance Investment Fund 21 – Club Deal Boston IV – GmbH & Co. geschlossene InvKG, München, HRA 116018, Amtsgericht München, wurde nach den Vorschriften 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 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 wurde Gebrauch gemacht.

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

Die DF Deutsche Finance Investment Fund 21 – Club Deal Boston IV – GmbH & Co. geschlossene InvKG (nachfolgend auch Investmentfonds oder Investment Fund 21) wurde am 16.03.2022 gegründet. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr vom 16.03.2022 bis zum 31.12.2022. Als Vorjahreswerte werden die Werte der Eröffnungsbilanz ausgewiesen.

II. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss für das Rumpfgeschäftsjahr vom 16.03.2022 bis 31.12.2022 ist unter Beachtung der generellen Ansatz- und Bewertungsvorschriften der §§ 246 bis 256 a HGB sowie der aufgrund des § 264 a Abs. 1 HGB für den Investmentfonds anzuwendenden speziellen Vorschriften des HGB aufgestellt. Zusätzlich wurden die Vorschriften der §§ 261 bis 272 KAGB und der §§ 20 bis 25 KARBV beachtet.

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

Währungskurse

	31.12.2022
Kurs USD / EUR	1,0666

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

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

Guthaben bei Kreditinstituten wurden zum Nominalwert angesetzt.

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

Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

III. Angaben zur Bilanz

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

NAME	RECHTSFORM / SITZ	GESELLSCHAFTS- KAPITAL IN TEUR	HÖHE DER BETEILIGUNG	ZEITPUNKT DES ERWERBS ¹	VERKEHRSWERT IN TEUR
BYI II	LLC, USA	13.441	100,00 %	06.10.2022	13.441 ³
BYI III	LLC, USA	n. / a. ²	100,00 %	10.11.2022	0
BYWPI II	LLC, USA	28.457	100,00 %	10.11.2022	28.457

¹ Datum der Kapitalzusage bzw. Unterzeichnung des Vertrages.

² Im Rumpfgeschäftsjahr erfolgte die Zeichnung an diesem Anlageobjekt. Bis zum 31.12.2022 wurde noch kein Kapital abgerufen.

³ Die Angabe beinhaltet die im Rahmen der Kapitalzusage bereitgestellten Mittel in Form von Eigen- und Fremdkapital an das jeweilige Anlageobjekt.

Forderungen

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

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände bestehen ausschließlich als Forderungen gegenüber der KVG und haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Eigenkapital

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

Kapitalanteile Kommanditisten

Die in das Handelsregister eingetragene Hafteinlage beträgt 1 TEUR und war durch die Treuhandkommanditistin zum Bilanzstichtag erbracht. Die Anteile der Treugeberkommanditisten werden in USD erbracht und über 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 Verlustvortragskonto 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. Zwischenentnahmen	- 70.131	- 68.982
2. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	115.387.042	115.298.392
3. Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	- 18.263.850	- 18.514.382
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	- 13.969.628	- 7.957.354
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Rumpfgeschäftsjahres	83.083.433	88.757.673

Darstellung der Kapitalkonten (gemäß § 6 Gesellschaftsvertrag)

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

KAPITALKONTEN	BESCHREIBUNG	KOMMANDITISTEN	KOMPLEMENTÄRIN
		EUR	EUR
Kapitalkonto I	Tatsächlich geleistete Pflichteinlage	110.498.571	0
	Gezeichnete Einlage	110.498.571	
Verrechnungs-konto ⁴	Sonstiger Zahlungsverkehr	-70.131	0
Rücklagenkonto	Sonstige Einlagen	4.888.471	0
Verlustver-rechnungskonto	Verlustanteile	-18.263.850	0
Neubewertungs-konto	Nicht realisierte Ergebnisanteile	-13.969.628	0
KAPITALKONTEN	BESCHREIBUNG	KOMMANDITISTEN	KOMPLEMENTÄRIN
		USD	USD
Kapitalkonto I	Tatsächlich geleistete Pflichteinlage	110.414.000	0
	Gezeichnete Einlage	110.414.000	
Verrechnungs-konto ⁴	Sonstiger Zahlungsverkehr	-68.982	0



KAPITALKONTEN	BESCHREIBUNG	KOMMANDITISTEN	KOMPLEMENTÄRIN
Rücklagenkonto	Sonstige Einlagen	4.884.392	0
Verlustver-rechnungskonto	Verlustanteile	-18.514.382	0
Neubewertungs-konto	Nicht realisierte Ergebnisanteile	-7.957.354	0

⁴ Dieses Konto wird je nach aktuellem Stand zum Bilanzstichtag aktivisch ausgewiesen.

Rückstellungen

Rückstellungen wurden 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 87 TEUR erfasst.

Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Verbindlichkeiten bestanden zum Ende des Rumpfgeschäftsjahres im Wesentlichen durch eingegangene Zahlungen von Anlegern i. H. v. 15.045 TEUR, die aufgrund der zum Bilanzstichtag noch nicht abgelaufenen Widerrufsfrist noch nicht im Eigenkapital ausgewiesen werden.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Gegenüber den Anlageobjekten besteht eine Einzahlungsverpflichtung i. H. v. insgesamt 111.166 TEUR bzw. 118.570 TUSD.

IV. Erläuterungen zur GuV

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten Zinserträge i. H. v. 323 TEUR, einen Erstattungsanspruch gegen die KVG im Zusammenhang mit umsatzsteuerbefreiten Leistungen i. H. v. 162 TEUR sowie Erträge aus der Währungsumrechnung i. H. v. 26 TEUR.

Die Aufwendungen im Rumpfgeschäftsjahr i. H. v. 18.776 TEUR enthalten insbesondere Aufwendungen für die allgemeine Verwaltung des Fonds i. H. v. 18.558 TEUR, die insbesondere durch die im Rumpfgeschäftsjahr angefallenen Initialkosten i. H. v. 18.128 TEUR geprägt sind. Aufwendungen für Abschluss- und Prüfungskosten sind i. H. v. 73 TEUR angefallen. Unter den sonstigen Aufwendungen i. H. v. 135 TEUR sind im Wesentlichen Kosten für externe Rechtsberater, externe Kosten für die Erstellung von Ratings, die Erstellung des Verkaufsprospekts, externe Marktanalysen, Gebühren der BaFin, Notarkosten, Druck- und Portokosten ausgewiesen.

Ebenfalls enthalten sind Aufwendungen aus der Währungsumrechnung i. H. v. 7 TEUR.

Die Zeitwertänderung bzw. das unrealisierte Ergebnis betrifft Aufwendungen aus der Neubewertung des Finanzanlagevermögens i. H. v. 9.694 TEUR sowie liquider Mittel i. H. v. 4.276 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 41.542 TEUR rund 1,56 %. Zum Vergleich beträgt die auf Basis der gezeichneten Pflichteinlagen i. H. v. 110.499 TEUR berechneten Gesamtkostenquote 0,59 %.

Pauschalgebühren

Es wurden keine Pauschalgebühren in 2022 gezahlt.

Transaktionskosten

Im Rumpfgeschäftsjahr wurden Transaktionskosten an die KVG i. H. v. 0 TEUR und i. H. v. 22 TEUR an Dritte gezahlt.

Verwahrstelle

Die Vergütungen an die Verwahrstelle betragen im Rumpfgeschäftsjahr 10 TEUR.



Vergütung an die KVG

Die laufende Vergütung an die KVG betrug im Rumpfgeschäftsjahr 315 TEUR. Die Vergütung aus den Initialkosten ohne Ausgabeaufschlag betrug 12.836 TEUR. Eine zusätzliche Vergütung oder performanceabhängige Vergütung wurde nicht bezahlt. Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersatzungen.

Ausgabeaufschlag

Im Rumpfgeschäftsjahr 2022 wurden Ausgabeaufschläge (Agio) von den Kommanditisten i. H. v. 4.821 TEUR (4.884 TUSD) eingezahlt.

V. Sonstige Angaben

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2022

	EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN IN %
A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
I. Beteiligungen	31.059.766	37,4 %
II. Liquiditätsanlagen		
Bankguthaben	57.795.113	69,6 %
III. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	11.000.310	13,2 %
Summe Vermögensgegenstände	99.855.189	120,2 %
B. SCHULDEN		
I. Rückstellungen	87.470	- 0,1 %
II. Verbindlichkeiten	16.684.286	- 20,1 %
Summe Schulden	16.771.756	- 20,2 %
C. FONDSVERMÖGEN	83.083.433	100,0 %

Mehrjahresübersicht – Entwicklung des Wertes des Eigenkapitals

EUR	31.12.2022
Beteiligungen	31.059.766
Liquidität	57.795.113
Weitere Vermögensgegenstände	11.000.310
Sonstige Verbindlichkeiten & Rückstellungen	- 16.771.756
Wert des Eigenkapitals	83.083.433

Anteilwertermittlung

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

	31.12.2022 IN EUR	31.12.2022 IN USD
Wert des Eigenkapitals für die Anteilwertermittlung	83.083.433	88.757.673



	31.12.2022 IN EUR	31.12.2022 IN USD
Anzahl Anteile im Umlauf	110.498.571	110.414.000
Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil ¹	0,75	0,80

Gesamtvergütung der Mitarbeiter und der Risk-Taker

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

Im Geschäftsjahr 2022 betrug die Gesamtvergütung an die Mitarbeiter der externen KVG 3.211 TEUR (Vorjahr 2.218 TEUR) bei einem durchschnittlichen Mitarbeiterstand von 26 Personen (Vorjahr 25 Personen). In 2022 wurden 723 TEUR variable Vergütungen (Vorjahr 0 TEUR) und 72 TEUR steuerfreie Inflations- und Coronaprämien (Vorjahr 0 TEUR) ausbezahlt. Die Vergütung an leitende Mitarbeiter, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des Investmentfonds ausgewirkt hat, betrug 898 TEUR (Vorjahr 353 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

Der Verkaufsprospekt wurde im Rumpfgeschäftsjahr erstmalig erstellt.

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

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.

Zusammenfassung nach § 25 Abs. 5 KARBV

Zusammenfassende Angaben zu den Anlageobjekten nach geplanter Fertigstellung

	EINHEITEN	ANZAHL / FLÄCHE
Lab-Office Flächen	qm	61.400
Einzelhandelsfläche	qm	1.800
Parkplätze	Anzahl	520
Entwicklungsgrundstücke	qm	23.800

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

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

Auf Ebene der Anlageobjekte beträgt die Fremdfinanzierungsquote¹ 25 %.² Auf Ebene des Investmentfonds betragen die Anschaffungskosten 43.343 TEUR und die Anschaffungsnebenkosten 22 TEUR.



Das externe Wertgutachten aus dem Rumpfgeschäftsjahr bestätigt auf Basis vergleichbarer Grundstückstransaktionen einen Gesamtverkehrswert i. H. v. 183.000 TUSD der Immobilien- und Grundstücksentwicklungsfläche für die Anlageobjekte.

Angaben zur Offenlegungs- und Taxonomieverordnung

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

Ferner werden bei der Verwaltung des Investmentvermögens die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren gemäß Art. 7 der Offenlegungsverordnung, die sogenannten Principal Adverse Impacts („PAI“), zurzeit nicht berücksichtigt.³

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

Weitere Angaben

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

Nachtragsbericht

Der Verkaufsprospekt wurde zum 01.01.2023 aktualisiert, da das Basisinformationsblatt gemäß Verordnung (EU) Nr. 1286 / 2014 (PRIIP) die bis dahin nach Maßgabe der §§ 268, 270 KAGB (in der bis zum 01.01.2023 geltenden Fassung) zu verwendenden wesentlichen Anlegerinformationen ersetzt.

Dr. Florian Delitz wurde mit Wirkung zum 01.06.2023 in die Geschäftsführung der persönlich haftenden Gesellschafterin, DF Deutsche Finance Managing II GmbH, München bestellt.

Die Geschäftsführung der Komplementärin besteht somit aus den jeweils zur Einzelvertretung berechtigten Geschäftsführern Stefanie Watzl, Christoph Falk und Dr. Florian Delitz.

München, den 16.6.2023

DF Deutsche Finance Managing II GmbH

vertreten durch Christoph Falk, Geschäftsführer

vertreten durch Dr. Florian Delitz, Geschäftsführer

vertreten durch Stefanie Watzl, Geschäftsführerin

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

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

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

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die DF Deutsche Finance Investment Fund 21 – Club Deal Boston IV – GmbH & Co. geschlossene InvKG

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS



Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der DF Deutsche Finance Investment Fund 21 – Club Deal Boston IV – GmbH & Co. geschlossene InvKG, München, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 16. März bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der DF Deutsche Finance Investment Fund 21 – Club Deal Boston IV – GmbH & Co. geschlossene InvKG für das Rumpfgeschäftsjahr vom 16. März bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Rumpfgeschäftsjahr vom 16. März bis zum 31. Dezember 2022 und

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

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Sonstige Informationen

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

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

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

–wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder

–anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

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



Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der DF Deutsche Finance Investment Fund 21 – Club Deal Boston IV – GmbH & Co. geschlossene InvKG, München, zum 31. Dezember 2022 geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

München, den 16. Juni 2023

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Griesbeck, Wirtschaftsprüfer

gez. Alfranseder, Wirtschaftsprüfer

BILANZEID

Versicherung der gesetzlichen Vertreter



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

München, den 16.6.2023

DF Deutsche Finance Managing II GmbH

Stefanie Watzl, Geschäftsführerin

Christoph Falk, Geschäftsführer

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

Bildquellen

Seite 1, 9, 13, 19, 25: ©DEUTSCHE FINANCE GROUP

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

DEUTSCHE FINANCE GROUP

© DF Deutsche Finance Managing II GmbH

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

Leopoldstraße 156
80804 München

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

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

funds@deutsche-finance.de

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

Ergänzende Angaben:

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 wurde am 21. August 2023 festgestellt.