



DEUTSCHE FINANCE GROUP



2020

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 13
GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG

GESCHÄFTSBERICHT

31.12.2020

INHALT

3

Einleitung

4

DEUTSCHE FINANCE GROUP

5

Entwicklung im Privatanlegergeschäft

6

Investitionsländer der
institutionellen Investmentstrategien

Jahresbericht

DF Deutsche Finance Investment Fund 13

10

Lagebericht

22

Bilanz zum 31.12.2020

23

Gewinn- und Verlustrechnung

24

Anhang 2020

31

Vermerk des Abschlussprüfers

35

Bilanzeid



DEUTSCHE FINANCE GROUP

Sehr geehrte Damen und Herren,

die DEUTSCHE FINANCE GROUP ist eine internationale Investmentgesellschaft und bietet Investoren Zugang zu institutionellen Märkten und exklusiven Investments in den Bereichen Private Equity Real Estate, Immobilien und Infrastruktur. Im Geschäftsjahr 2020 hat die DEUTSCHE FINANCE GROUP insgesamt 1,24 Milliarden Euro Eigenkapital platziert. Die Assets under Management der DEUTSCHE FINANCE GROUP konnten somit weiter signifikant gesteigert werden und betragen zum 31.12.2020 rund 7,7 Milliarden Euro.

Das letzte Jahr war für viele klassische Investmentportfolios eine Herausforderung. Während bei einigen Immobilienarten durch die Pandemie vorübergehende Wertberichtigungen vorgenommen werden mussten, entwickelten sich andere als die neuen Investmentstrategien der Zukunft. Das Thema Lage stand in 2020 grundsätzlich bei jeder Due Diligence absolut im Vordergrund – je besser die Lage, desto wertbeständiger die Immobilie! Auf dieser Basis haben wir in 2020 sehr fokussiert renditestarke USA Prime-Investments in Bestlage mit einem Volumen von über 2 Mrd. USD für unsere Investoren akquiriert und über Mandate und institutionelle Club-Deals erfolgreich platziert.

Die Nachfrage unserer institutionellen Investoren an USA-Investments ist nach wie vor sehr hoch. Nicht zuletzt, weil die USA als größte und dynamischste Volkswirtschaft der Welt, den bedeutendsten, transparentesten und professionellsten Immobilienmarkt repräsentieren und darüber hinaus auch über eine ausgesprochen eigentümergefreundliche Gesetzgebung verfügen. Das ist für viele internationale Investoren immer noch von großer Bedeutung. Gefragt sind aktuell bei Investoren jedoch auch in den USA eher Prime-Investments in hervorragender Lage mit Wertsteigerungspotenzial. In 2020 investierte die DEUTSCHE FINANCE GROUP daher gemeinsam mit finanzstarken institutionellen Investoren und Privatanlegern unter Anderem in den bekannten Office Tower „BIG RED“ in Chicago sowie in die weltbekannte „Transamerica Pyramid“ in San Francisco.

Aktuell und mit Sicherheit auch im Hinblick auf COVID-19 zeichnen sich derzeit neue Immobilienarten ab, die künftig besonders im Fokus von institutionellen Investoren stehen werden. Dazu zählen auch Lab-Offices, also Labor- und Verwaltungsflächen, die aufgrund der weltweit steigenden Forschungsaktivitäten für Impfstoffe und Arzneimittel derzeit eine besonders hohe Nachfrage erfahren. Bereits 2019 haben wir als DEUTSCHE FINANCE GROUP mit der Entwicklung institutioneller Club-Deals in der amerikanischen Wissensmetropole Boston begonnen und frühzeitig den sich abzeichnenden Trend erkannt. Für 2021 plant die DEUTSCHE FINANCE GROUP weitere Investitionen in dem Bereich Lab-Offices in den USA und konzipiert derzeit neue institutionelle Club-Deals, bei denen auch Privatanleger investieren können. Zudem werden derzeit weitere Investmentstrategien konzipiert, die gerade von der aktuellen Entwicklung und den anstehenden Trends in den Immobilienmärkten besonders profitieren.

Immobilien sind nicht nur in Zeiten niedriger Zinsen eine attraktive Kapitalanlage. Als eigene Anlageklasse mit interessantem Rendite-Risiko-Verhältnis sind Immobilien vergleichsweise unabhängiger von den Entwicklungen der Kapitalmärkte und weisen bei langfristiger Betrachtung relativ geringe Wert- und Ertragsschwankungen auf. Durch innovative Finanzstrategien und fokussierte Asset Management-Beratung bietet die DEUTSCHE FINANCE GROUP privaten, professionellen und institutionellen Investoren einen exklusiven Zugang zu internationalen Märkten und deren Investment-Opportunitäten. Mit der DEUTSCHE FINANCE GROUP investieren Anleger in internationale Marktchancen – dort wo sie entstehen!

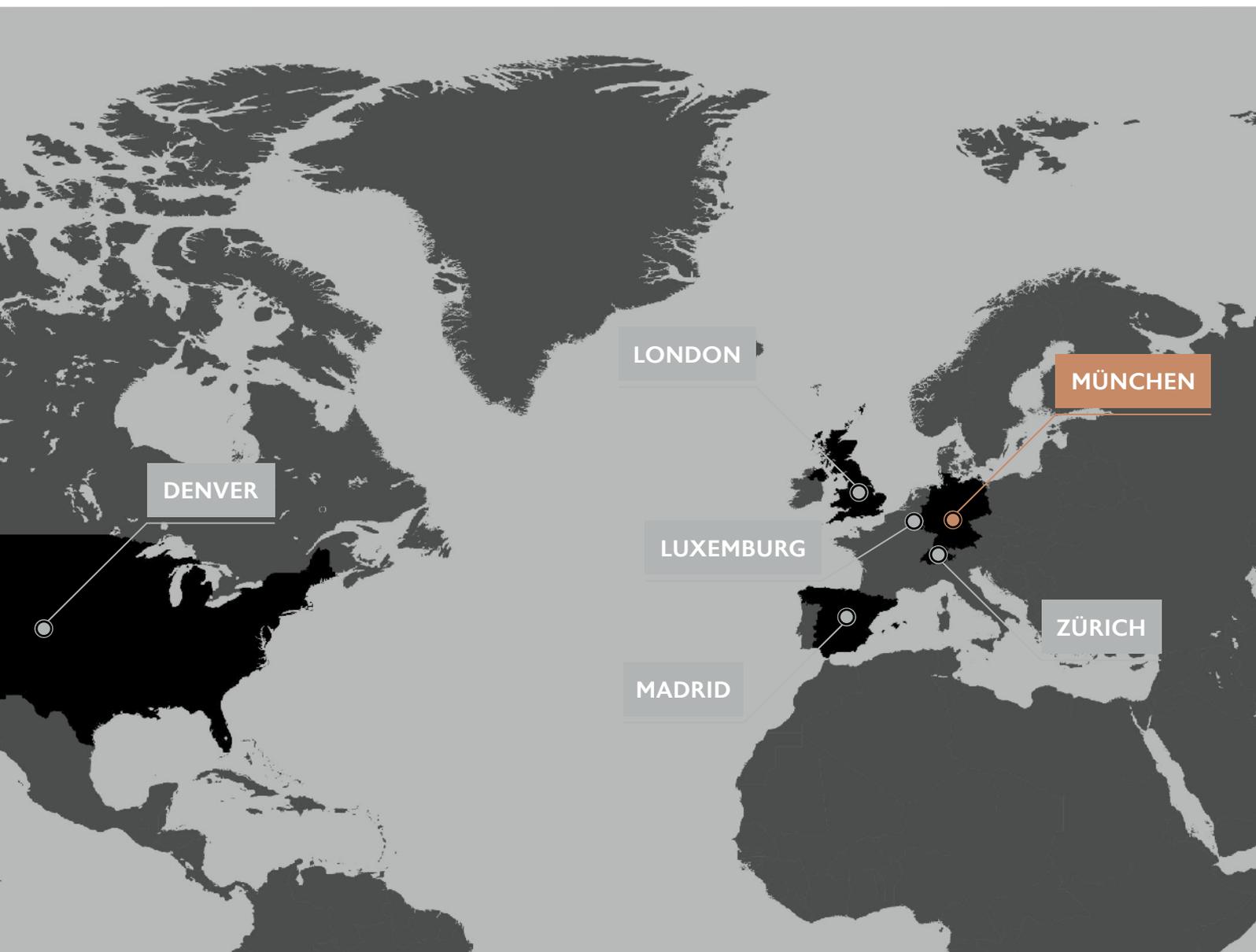
Wir bedanken uns bei Ihnen für das uns entgegengebrachte Vertrauen im Geschäftsjahr 2020
und verbleiben mit freundlichen Grüßen

DF Deutsche Finance Investment GmbH, 28. Juni 2021

Stefanie Watzl, Geschäftsführer
DF Deutsche Finance
Investment GmbH

Christoph Falk, Geschäftsführer
DF Deutsche Finance
Investment GmbH

DEUTSCHE FINANCE GROUP



Die DEUTSCHE FINANCE GROUP mit Sitz in München und Präsenzen in London, Zürich, Luxemburg, Madrid und Denver ist als internationale Investmentgesellschaft in den Geschäftsbereichen Asset Management, Fund Management, Strategieberatung, Anlageberatung und Anlegerverwaltung tätig und spezialisiert auf institutionelle Private Market Investments in den Assetklassen Private Equity Real Estate, Immobilien und Infrastruktur. Der Fokus liegt dabei auf Investments mit Wertsteigerungspotential und attraktiven Renditen sowie der Risikominimierung des Gesamtportfolios durch Diversifikation. Dies wird durch Investitionen in verschiedenen Ländern, Regionen, Sektoren und Investmentstilen in Kombination mit unterschiedlichen Investitionszeitpunkten erreicht. Durch innovative Investmentstrategien und fokussierte Asset

Management-Beratung bietet die DEUTSCHE FINANCE GROUP privaten, professionellen und institutionellen Investoren über ihr einzigartiges, weltweites Netzwerk exklusiven Zugang zu internationalen Märkten und deren Investment-Opportunitäten in den Assetklassen Immobilien und Infrastruktur, die dem breiten Markt nicht zur Verfügung stehen.

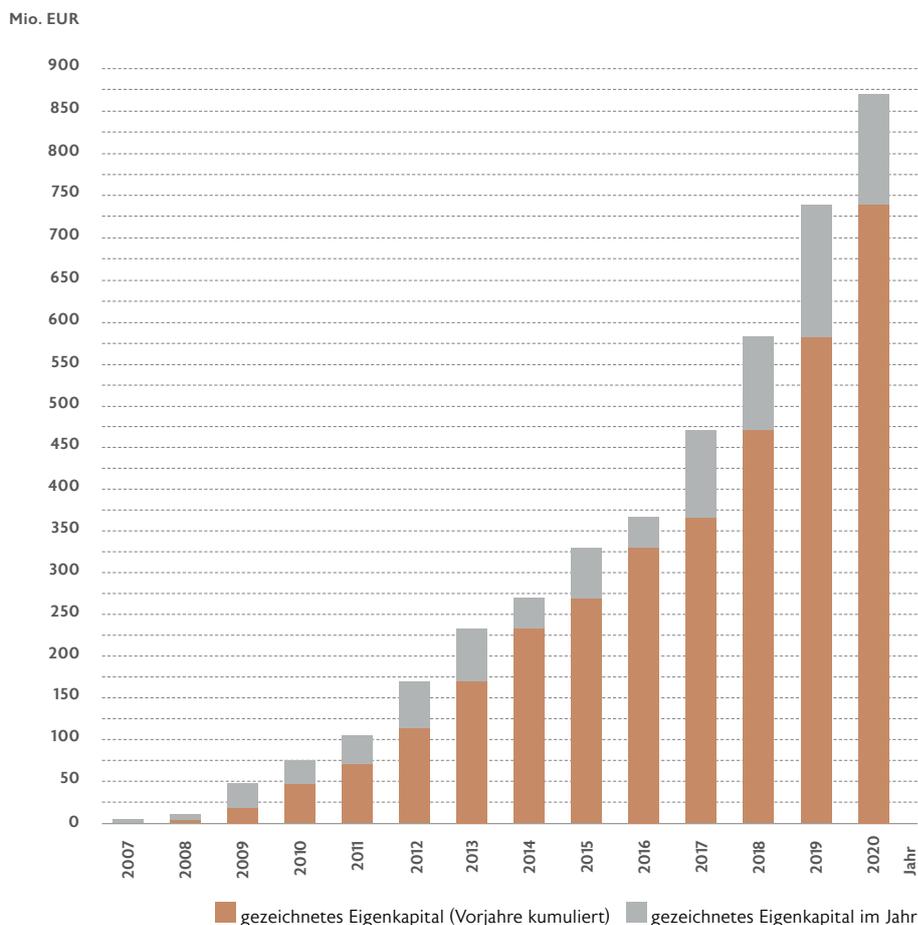
Mit über 15 Jahren Erfahrung investiert die DEUTSCHE FINANCE GROUP in ein breites Spektrum an verschiedenen Ländern, Regionen, Sektoren und Investmentstilen, kombiniert mit unterschiedlichen Investitionszeitpunkten und Laufzeiten, und verwaltet über ihre institutionellen Investitionsstrategien ein Portfolio mit weltweiten Immobilien-, Private Equity Real Estate- und Infrastrukturinvestments.

ENTWICKLUNG IM PRIVATANLEGERGESCHÄFT

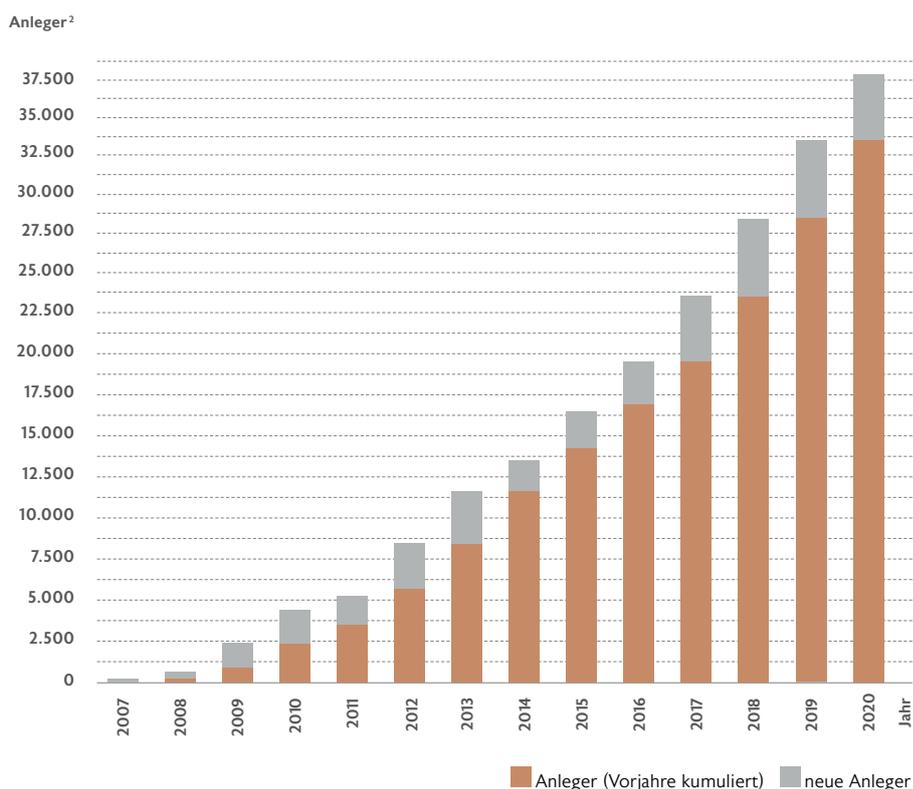
Die Strategie der DEUTSCHE FINANCE GROUP besteht darin, alle wesentlichen Geschäftsbereiche wie Produktkonzeption, Portfoliomanagement, Risikomanagement, Vertriebskoordination und Anlegerverwaltung in einem Konzern zu vereinen. Diese „all-in-one“ Strategie schafft die Basis für Kompetenz, schnelle strategische Entscheidungen und notwendige Anpassungen an Marktveränderungen. Durch diese fokussierte Unternehmensstrategie konnte die DEUTSCHE FINANCE GROUP auch im Geschäftsjahr 2020 die Assets under Management kontinuierlich steigern.

Im Jahr 2020 befanden sich 3 alternative Investmentfonds (AIF) für Privatanleger in der Platzierung. Der Investment Fund 13 investiert breit diversifiziert in die Assetklassen Infrastruktur und Immobilien. Die Laufzeit beträgt 15 Jahre und Privatanleger können zwischen zwei Anteilklassen wählen (Einmalzahler oder Ratenzahler). Der Investment Fund 14 wurde mit einer Laufzeit von 7 Jahren aufgelegt. Die Strategie des Investmentfonds besteht im Aufbau und der Verwaltung eines diversifizierten Portfolios von institutionellen Investmentstrategien der Assetklassen Private Equity Real Estate und Immobilien. Darüber hinaus initiierte die Deutsche Finance mit dem Investment Fund 16 den zweiten Club Deal Fund, mit einer Laufzeit von rund 8 Jahren, der in das Prime-Investment BIG RED, einen Büroturm mit 45 Stockwerken in bester Lage des Finanzdistrikts von Chicago, USA, investiert. Somit hat das mehrfach ausgezeichnete Asset-Management Team der DEUTSCHE FINANCE GROUP zum 31.12.2020 im Privatanlegergeschäft insgesamt 18¹ Fonds mit über 870 Mio. EUR Eigenkapital und über 38.000 Privatanlegern² konzipiert.

Gezeichnetes Eigenkapital im Privatanlegergeschäft



Anzahl der Privatanleger



¹ Davon erfolgte bei zwei Fondsgesellschaften die Gründung bereits in 2020, die Platzierungsphase beginnt jedoch erst in 2021. Bei einer Fondsgesellschaft wurde die Liquidationsphase in 2020 beendet.

² Anzahl an Beteiligungen von Anlegern.

DEUTSCHE FINANCE GROUP

BRASILIEN

CHILE

DOMINIKANISCHE
REPUBLIK

KANADA

KOLUMBIEN

MEXIKO

PANAMA

PERU

PUERTO RICO

USA



19 Investment Strategien¹

15 Mandate – Institutionelle Investoren

In 47 Ländern investiert²

Mehr als 38.000 Anleger³

19 internationale Auszeichnungen

7,7 Mrd. EUR verwaltetes Vermögen⁴

¹ Stand: 31.12.2020/inklusive Investment Funds, sonst. Investmentstrategien und Fonds Advisory.

² Auf Basis der von den Managern der institutionellen Investmentstrategien als Investitionsländer gemeldeten Informationen zum Stand 30.09.2020.

³ Anzahl an Beteiligungen von Anlegern.

⁴ Stand: 31.12.2020 (veröffentlicht am 14.01.2021).

BELGIEN
BULGARIEN
DÄNEMARK
DEUTSCHLAND
FINNLAND
FRANKREICH

GROSSBRITANNIEN
ITALIEN
IRLAND
KROATIEN
NIEDERLANDE
NORWEGEN

ÖSTERREICH
POLEN
PORTUGAL
SCHWEDEN
SCHWEIZ
SLOWAKEI

SLOWENIEN
SPANIEN
TSCHECHIEN
TÜRKEI
RUMÄNIEN
UNGARN



AUSTRALIEN
CHINA
HONGKONG
INDIEN

INDONESIEN
JAPAN
MALEDIVEN

MYANMAR
NEUSEELAND
SINGAPUR

SÜDKOREA
THAILAND
VIETNAM



DEUTSCHE FINANCE GROUP



2020

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 13
GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG

JAHRESBERICHT

31.12.2020

LAGEBERICHT

STAMMDATEN

| | |
|--|---|
| Fondsname | DF Deutsche Finance Investment Fund 13 GmbH & Co. geschlossene InvKG |
| Investitions- und Anlagestrategie | Beteiligungen an institutionellen Investmentstrategien mit Anlageschwerpunkt Infrastruktur und Immobilien sowie infrastrukturähnliche Anlagen |
| Geschäftsführung | DF Deutsche Finance Managing II GmbH (Komplementärin) |
| Fonds- und Berichtswährung | Euro |
| Berichtsstichtag | 31.12.2020 |
| Geschäftsjahr | 01.01. – 31.12. |
| Laufzeit | bis 31.12.2033 + 3 Jahre optionale Verlängerung |
| Datum der Gründung | 26.10.2018 |
| Dauer der Beitrittsphase | 31.12.2020 ¹ |
| Anzahl der Investoren² | 2.901 |
| Steuerliche Einkunftsart | Einkünfte aus Gewerbebetrieb |
| Sitz | Leopoldstraße 156, 80804 München |
| Handelsregister | Amtsgericht München, HRA 109888 |

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 (beide 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 |
| Steuerberater | ALR Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft |
| Rechtliche/Steuerliche Beratung Investitionen | Wirtschaftskanzlei Clifford Chance |
| Abschlussprüfer | KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft |

¹ Die Komplementärin übte am 08. Mai 2020 gemäß § 3 Abs. 11 Satz 2 des Gesellschaftsvertrages die Verlängerungsoption der Beitrittsphase bis 31.12.2020 aus.

² Anzahl an Beteiligungen von Anlegern.

INVESTMENT FUND 13 IM ÜBERBLICK

Die DF Deutsche Finance Investment Fund 13 GmbH & Co. geschlossene InvKG (kurz: Investment Fund 13) ist eine geschlossene extern verwaltete Investmentkommanditgesellschaft nach KAGB mit Sitz in München.

Die Gesellschaft wurde am 26.10.2018 gegründet. Am 31.12.2020 wurde die Beitrittsphase mit einem gezeichneten Kapital von rd.

83,3 Mio. EUR (ohne Agio) und 2.901 Anlegern abgeschlossen. Die Strategie des Investment Fund 13 ist der Aufbau und die Verwaltung eines diversifizierten Portfolios von institutionellen Investmentstrategien der Asset-Klasse Infrastruktur und Immobilien.

Der Investment Fund 13 verfügt zum 31.12.2020 mit seinen 5 institutionellen Investmentstrategien über ein Portfolio von 77 Direktinvestments in 3 Ländern. Mit der Beendigung der Beitrittsphase zum 31.12.2020 erfolgt eine

Aufteilung des Ergebnisses der Anteilklassen nach gezeichnetem Kapital und somit eine unterschiedliche Entwicklung des NIW je nach Anteilklasse. Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil beträgt 0,83 EUR bei 25.661.000 Anteilen (Anteilklasse A) bzw. 0,38 EUR bei 15.819.020 Anteilen (Anteilklasse B). Der NIW pro Anteil war im Vorjahr für beide Anteilklassen gleich bei 0,68 EUR, da zu diesem Zeitpunkt die Ergebnisverteilung nach dem eingezahlten Kapital erfolgte.

KENNZAHLEN INVESTMENT FUND 13

| | BASIS | STAND 31.12.2020 | VORJAHR 31.12.2019 |
|---|--------|---------------------|-----------------------|
| Gesamtinvestition | EUR | 87.464.635 | 34.868.560 |
| Agio (Ausgabeaufschlag) ³ | EUR | 4.164.935 | 1.660.360 |
| Gezeichnetes Kapital (Eigenkapital ohne Agio) | EUR | 83.299.700 | 33.208.200 |
| Eingezahltes Kapital (ohne Agio) ⁴ | EUR | 41.480.020 | 15.322.496 |
| Auszahlungen an Anleger (kumuliert) | EUR | 0 | 0 |
| Gesellschaftskapital der Kommanditisten netto nach KARBV | EUR | 27.276.767 | 10.386.252 |
| Langfristige Kreditfinanzierungsquote | % | 0 | 0 |
| Gezeichnete Investmentstrategien | Anzahl | 5 | 2 |
| Gezeichnetes Kapital bei Investmentstrategien ⁵ | EUR | 35.749.295 | 9.901.549 |
| Offene Kapitalzusagen bei den Investmentstrategien ⁵ | EUR | 12.180.930 | 4.493.373 |

³ Inkl. eingefordertem Agio zum 31.12.2020 i. H. v. 300.595 EUR.

⁴ Inkl. der aktivierten ausstehenden eingeforderten Pflichteinlagen zum 31.12.2020 i. H. v. 2.529.434 EUR.

⁵ Umgerechnet mit den jeweiligen Jahresendkursen.

LAGEBERICHT

TÄTIGKEITSBERICHT

Anlageziele sowie Anlagepolitik/Anlagebedingungen

Der Investment Fund 13 investiert sein Gesellschaftskapital global und parallel zu finanzstarken institutionellen Investoren. Der Portfolioaufbau erfolgt nach den Maßgaben der Anlagebedingungen, die am 20.11.2018 durch die BaFin genehmigt wurden.

Das Anlageziel des Investment Fund 13 besteht in dem Aufbau eines global diversifizierten Portfolios institutioneller Investmentstrategien, welche über individuelle Anlagestrategien verfügen, die jeweils mittelbare bzw. unmittelbare Investitionen in die Asset-Klasse Infrastruktur und Immobilien vorsehen. Auf diesem Weg wird angestrebt, weltweit ein Portfolio von Direktinvestments in der Asset-Klasse Infrastruktur und Immobilien mittelbar zu erwerben, zu bewirtschaften und zu veräußern.

Eine Diversifikation erfolgt dabei nach Regionen, Sektoren, Laufzeiten, Vintages (Jahrgänge, in denen die Investitionen vorgenommen werden) und individuellen Kernkompetenzen der jeweiligen lokalen institutionellen Fondsmanager. Investitionen in die Asset-Klasse Immobilien sollen dabei innerhalb der Nutzungsarten „Gewerbe“ (u. a. in Büro-, Einzelhandels-, und Hotelimmobilien) und „Wohnen“ realisiert werden. Investitionen in die Asset-Klasse Infrastruktur werden plangemäß innerhalb der Nutzungsarten „Ökonomische Infrastruktur“ (u. a. im Transport-, Versorgungs- und Kommunikationswesen) und „Soziale Infrastruktur“ (u. a. im Gesundheitswesen sowie im Bereich kultureller Einrichtungen, z. B. Museen, Theater) vorgenommen. Erträge und Rückflüsse aus dem investierten Kapital des Investment Fund 13 werden, sofern sie nicht für Auszahlungen an die Anleger sowie für die Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve verwendet werden, bis zum Ende des Reinvestitionszeitraums von der KVG und unter Beachtung der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrundsätze erneut investiert.

Portfoliobericht¹

Wesentliche Veränderungen

Der Investment Fund 13 hat im Berichtszeitraum 3 institutionelle Investmentstrategien mit einer Kapitalzusage von insgesamt 26,6 Mio. EUR gezeichnet.

Bei der ersten institutionellen Investmentstrategie handelt es sich um eine institutionelle Investmentplattform für studentisches Wohnen in Dänemark. Ziel der Investmentstrategie ist es, mit dem Erwerb bzw. der Entwicklung von sechs bis acht Studentenwohnheimen eine etablierte Student Housing Plattform in Dänemark aufzubauen, welche für erstklassige Wohnheime stehen soll. Nach einer fünfjährigen Haltedauer soll das Portfolio mit einem stabilisierten Cashflow an einen institutionellen Investor veräußert werden. Die Investmentplattform investiert unter anderem in ein neu errichtetes Studentenwohnheim in zentraler Lage von Kopenhagen mit 228 Einheiten. Die Immobilie ist zu 88 % vermietet.

Der Investment Fund 13 hat dieser institutionellen Investmentstrategie gegenüber eine Kapitalzusage in Höhe von 5,0 Mio. EUR abgegeben.

Die zweite institutionelle Investmentstrategie beinhaltet unter anderem ein Portfolio von Investmentstrategien, die sich in der Mitte bzw. gegen Ende ihrer Laufzeit befinden und sich durch ein breit diversifiziertes, vollständig aufgebautes Portfolio von Wohn-, Büro-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien auszeichnen. Die zu vorteilhaften Konditionen erworbenen Beteiligungen in den Regionen in Lateinamerika und Asien/Pazifik zeichnen sich durch ihre sehr kurze Laufzeit mit Wertsteigerungspotential in der Veräußerungsphase aus.

Der Investment Fund 13 hat dieser institutionellen Investmentstrategie gegenüber eine Kapitalzusage in Höhe von umgerechnet 13,0 Mio. EUR abgegeben.

Die dritte institutionelle Investmentstrategie beteiligt sich unter anderem an einem Gebäu-

deensemble im Herzen von San Franciscos Finanzviertel, welches aus insgesamt drei Gebäuden besteht. Die Vermietungsquote beträgt 83 % und die stabilen Mieteinnahmen generieren einen stetigen Cashflow auch während der geplanten Renovierungsphase.

Der Investment Fund 13 hat dieser institutionellen Investmentstrategie gegenüber eine Kapitalzusage in Höhe von umgerechnet 8,6 Mio. EUR abgegeben.

Struktur des Portfolios

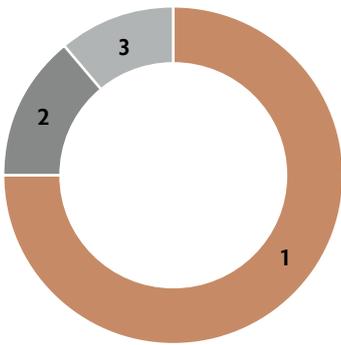
Zum Berichtsstichtag hat der Investment Fund 13 Kapitalzusagen gegenüber 5 institutionellen Investmentstrategien in Höhe von insgesamt 35,7 Mio. EUR abgegeben, von denen 23,5 Mio. EUR bereits abgerufen wurden. Offene Kapitalzusagen bestanden zum Berichtsstichtag in Höhe von rund 12,2 Mio. EUR. Die regionale Diversifikation verteilt sich zum Berichtsstichtag auf Nord- und Lateinamerika, Europa und Asien/Pazifik. Die Anzahl der Direktinvestments der institutionellen Investmentstrategiebeteiligungen beträgt zum 31.12.2020 insgesamt 77. Eine weitere Diversifikation wird durch die Streuung auf die Sektoren Infrastruktur und Infrastrukturimmobilien, Nutzungsarten und Nutzer sichergestellt.

Der Investment Fund 13 hat zum Berichtsstichtag keine Fremdfinanzierung aufgenommen. Auf Ebene der institutionellen Investmentstrategien beläuft sich die Fremdfinanzierungsquote² über das Gesamtportfolio gerechnet wie im Vorjahr in einer für derartige Investitionen typischen Bandbreite.

¹ Alle Angaben in diesem Abschnitt berücksichtigen auch die institutionellen Investmentstrategien und die Liquidität der INVESTMENT 13 Investitions GmbH.

² Loan to value (LTV) der Investmentstrategien gewichtet nach Bilanzsumme der Investmentstrategien.

Verteilung des Portfolios³



| | | |
|---|--------------------------------------|------|
| 1 | Institutionelle Investmentstrategien | 75 % |
| 2 | Liquidität | 14 % |
| 3 | Weitere Vermögensgegenstände | 11 % |

Direktinvestments der institutionellen Investmentstrategien⁴

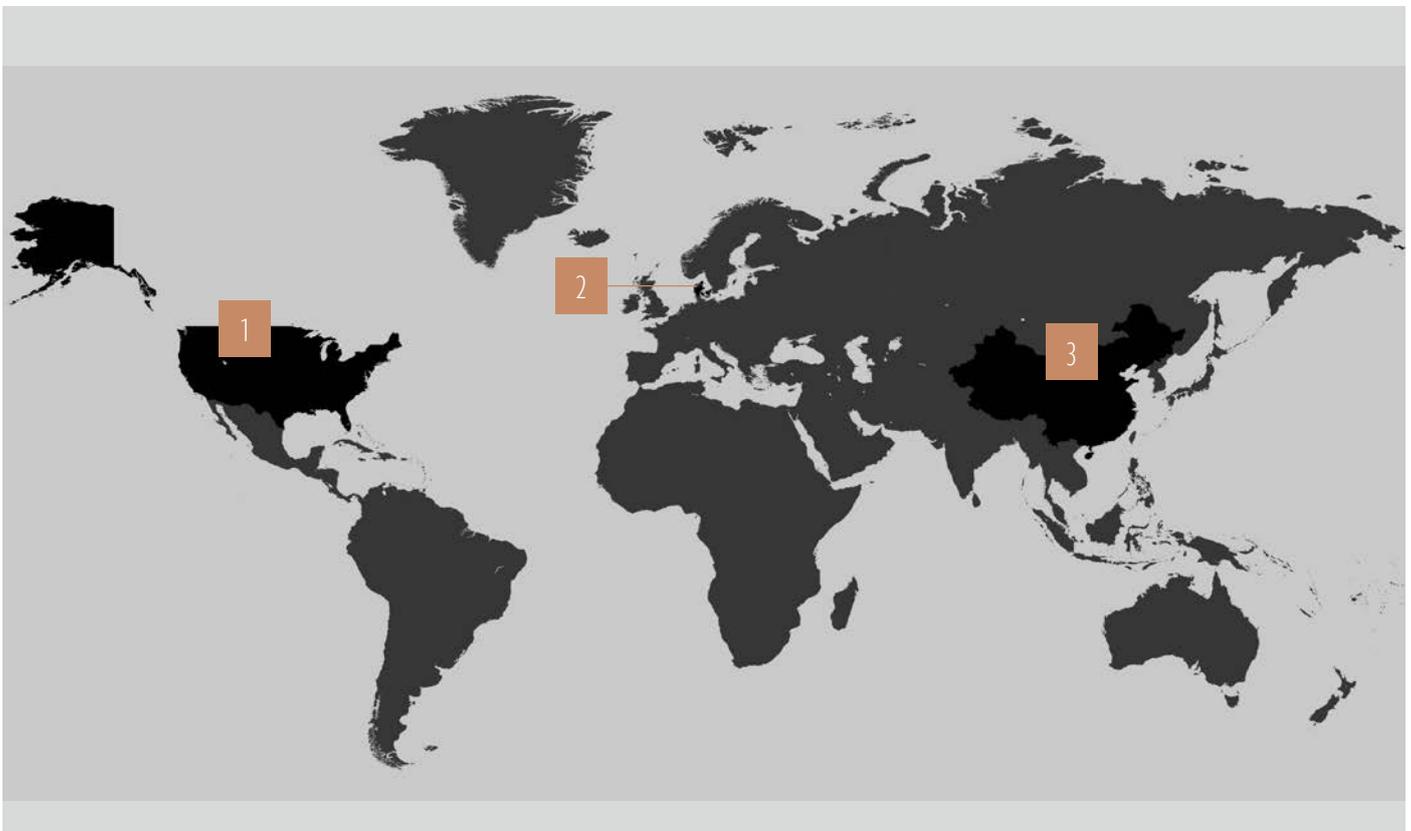
| INVESTMENTS | EINHEITEN | ANZAHL/FLÄCHE |
|----------------------------------|-----------|---------------|
| Wohnungen | Anzahl | 2.294 |
| Einzelhandelsflächen | qm | 12.569 |
| Büroflächen | qm | 230.413 |
| Gewerbe- flächen | qm | 1.751 |
| Wohnungen in Studentenwohnheimen | Anzahl | 853 |
| Parkplätze | Anzahl | 1.224 |
| Entwicklungsflächen | qm | 46.465 |

Geographische Verteilung der aktuellen Direktinvestments der Investmentstrategien⁴

1 USA

2 DÄNEMARK

3 CHINA



³ Nach Verkehrswerten.

⁴ Die Angaben basieren auf den von den Managern der institutionellen Investmentstrategien gelieferten Informationen zum 30.09.2020.

LAGEBERICHT

ÜBERSICHT DER GEZEICHNETEN INSTITUTIONELLEN INVESTMENTSTRATEGIEN

| | INSTITUTIONELLE INVESTMENTSTRATEGIE 1 | INSTITUTIONELLE INVESTMENTSTRATEGIE 2 |
|--|---|--|
| Name | SPO V | RECP VI |
| Kapitalzusage in Investmentstrategiewährung | 1.000.000 EUR | 10.000.000 USD |
| Strategie | USA-Infrastrukturimmobilien- und Immobilienfonds | USA-Immobilien |
| Sektoren | Studentenwohnen | Büro, Labor, Einzelhandel, Wohnen |
| Investmentstil | Value Added | Value Added |
| Beteiligungsjahr Investment Fund 13 | 2019 | 2019 |
| Abrufquote Netto | 97 % | 50 % |
| Verkehrswert gemäß KARBV in EUR | 1.100.787 | 3.421.201 |
| Anzahl Direktinvestments ¹ | 1 | 5 |

¹ Die Angaben basieren auf den von den Managern der institutionellen Investmentstrategien gelieferten Informationen zum 30.09.2020.

**INSTITUTIONELLE
INVESTMENTSTRATEGIE 3**

**INSTITUTIONELLE
INVESTMENTSTRATEGIE 4**

**INSTITUTIONELLE
INVESTMENTSTRATEGIE 5**

| BLH | REPF | SFFI |
|---|---|--------------------|
| 5.000.000 EUR | 13.000.000 EUR | 8.600.000 EUR |
| Dänemark-Infrastrukturimmobilien und Immobilienfonds | Global Infrastruktur- und Immobilienfonds | USA-Immobilien |
| Studentenwohnen | Büro, Einzelhandel, Wohnen, Hotel, Infrastrukturimmobilien | Büro, Einzelhandel |
| Value Added | Value Added | Value Added |
| 2020 | 2020 | 2020 |
| 39 % | 62 % | 100 % |
| 2.096.809 | 7.250.409 | 8.272.573 |
| 4 | 63 | 4 |

LAGEBERICHT

ÜBERSICHT ALLOKATION

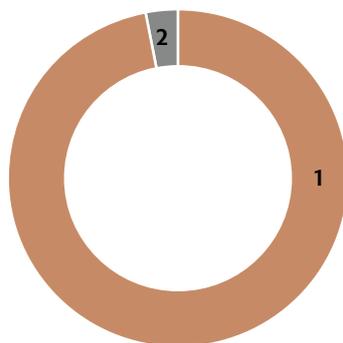
Die Allokation errechnet sich auf Basis des zugesagten Eigenkapitals gegenüber institutionellen Investmentstrategien in Verbindung mit der jeweils festgelegten Investitionsstrategie. Der Investment Fund 13 ist zum Berichtsstichtag zu 97 % in die Assetklasse Immobilien und zu 3 % in Infrastruktur/Infrastrukturimmobilien investiert. Der Anteil Schwellenländer beträgt dabei zum Berichtsstichtag 18 %, der Anteil der Industrieländer beträgt 82 %. Hinsichtlich der regionalen Verteilung beträgt der Anteil von Nordamerika 54 %, von Europa 28 %, von Lateinamerika 11 % und von Asien/Pazifik 7 % der Gesamtallokation. In sektoraler Hinsicht im Bereich Immobilien liegt der größte Anteil bei Büro mit 47 %, gefolgt von Wohnen mit 27 %, Studentenwohnungen mit 14 %. Gewerbe/Logistik mit 11 % und Einzelhandel mit 1 %. Im Bereich Infrastruktur verteilen sich die Investitionen vollumfänglich auf Service.

Keine Investmentstrategie hat einen übermäßig hohen Anteil am Gesamtportfolio.

RISIKOPROFIL

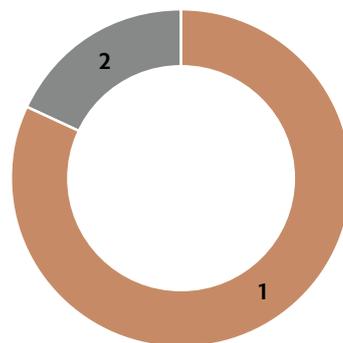
Mit dem Beitritt zum Investment Fund 13 geht der Anleger eine unternehmerische Beteiligung ein, die für ihn mit wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden ist. Das generelle Risikoprofil des Investment Fund 13 umfasst die unter Kapitel 8 des Verkaufsprospekts (S. 46 ff.) beschriebenen prognosegefährdenden, anlagegefährdenden und anlegergefährdenden Risiken, zu denen insbesondere das Blindpool-Konzept sowie 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. Außerdem befindet sich der Investment Fund 13 in der Aufbauphase. Die weitere Entwicklung der bislang getätigten sowie der zukünftigen Investitionen hängt von wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen ab.

Allokation Assetklassen



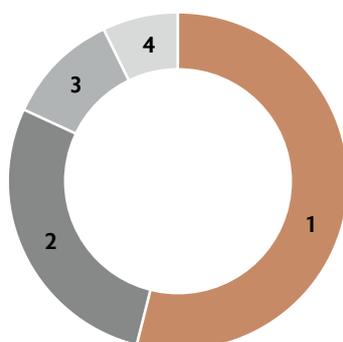
| | | |
|---|---------------|------|
| 1 | Immobilien | 97 % |
| 2 | Infrastruktur | 3 % |

Allokation Industrie- vs. Schwellenländer



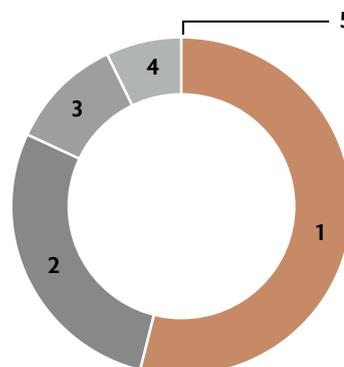
| | | |
|---|-----------------|------|
| 1 | Industrieländer | 82 % |
| 2 | Schwellenländer | 18 % |

Allokation Regionen



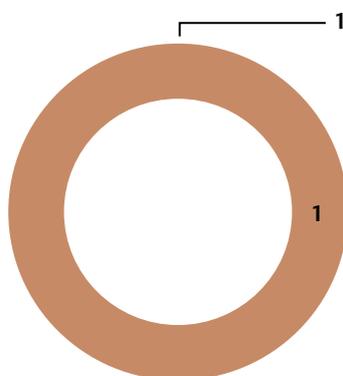
| | | |
|---|---------------|------|
| 1 | Nordamerika | 54 % |
| 2 | Europa | 28 % |
| 3 | Lateinamerika | 11 % |
| 4 | Asien/Pazifik | 7 % |

Allokation Sektoren Immobilien



| | | |
|---|--------------------|------|
| 1 | Büro | 47 % |
| 2 | Wohnen | 27 % |
| 3 | Studentenwohnungen | 14 % |
| 4 | Gewerbe/Logistik | 11 % |
| 5 | Einzelhandel | 1 % |

Allokation Sektoren Infrastruktur



| | | |
|---|---------|-------|
| 1 | Service | 100 % |
|---|---------|-------|

Wesentliche Risiken im Berichtszeitraum

Beteiligungsrisiko

Das Beteiligungsrisiko beinhaltet, dass Rückflüsse aus einer Beteiligung an einer institutionellen Investmentstrategie geringer als erwartet oder gänzlich ausfallen. Derartige Rückflüsse an den Investment Fund 13 richten sich maßgeblich nach den Wertentwicklungen der getätigten Investments der Investmentstrategien, die ihrerseits wiederum Infrastruktur-, Immobilienmarkt- und Standortrisiken, infrastrukturspezifischen Risiken sowie Infrastruktur- und Immobilienentwicklungsrisiken und ggf. auch Auslands- und

Währungsrisiken unterliegen können. Durch regelmäßiges Monitoring und aktives Management des Portfolios des Investment Fund 13 sowie durch Diversifikation des Portfolios wird das Beteiligungsrisiko eingegrenzt. Das Beteiligungsrisiko bleibt jedoch das wesentlichste Risiko des Investment Fund 13.

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 Marktziinsänderungen. 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

Die Beteiligungen des Investment Fund 13 an Investmentstrategien werden zum Teil in Fremdwährung getätigt und der Wert dieser Beteiligungen unterliegt deshalb Währungsschwankungen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat sicherzustellen, dass die gesetzlichen Vorgaben des KAGB und der Anlagebedingungen bezüglich einer maximalen Fremdwährungsquote in Höhe von maximal 30 % eingehalten wird. Das Währungsrisiko wird deshalb als moderat eingeschätzt.

Sonstige Marktpreisrisiken

Die Vermögenspositionen des Investment Fund 13 wurden 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 Investment Fund 13 hat die KVG mit der Verwaltung des AIF beauftragt, d. h. alle operativen Prozesse werden von der KVG erbracht. Daher sind die operationellen Risiken vorrangig bei der KVG angesiedelt. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich Folgen aus operationellen Risiken auf den Investment Fund 13 auswirken. Die KVG hat in ihrem Risikomanagementsystem Maßnahmen implementiert, durch die operationelle Risiken frühzeitig erkannt und angemessen gesteuert und überwacht werden, um die Risiken sowie mögliche Auswirkungen auf die AIFs zu reduzieren.

Liquiditätsrisiken

Die Liquiditätssituation des Investment Fund 13 wird hauptsächlich durch die eingegangenen Overcommitments, Kapitalabrufe und Ausschüttungen der Investmentstrategie sowie laufende Kosten des Fonds bestimmt. Sowohl Kapitalabrufe als auch Ausschüttungen sind zeitlich nicht genau fixiert und somit unterliegt die Liquiditätsplanung des Investment Fund 13 Prognoseunsicherheiten. Das hieraus resultierende Risiko eines Liquiditätsengpasses ist durch den Einsatz der Commitment-Strategie erhöht. Es wird vom Investment Fund 13 im Rahmen seiner Investitionsstrategie eingegangen und akzeptiert. Gemäß § 3 der Anlagebedingungen ist die Möglichkeit eingeräumt, dass der Investment Fund 13 Kredite bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Fondsgesellschaft aufnehmen darf. Das Liquiditätsrisiko wird durch Limits, 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

Es ist derzeit nicht abschließend vorhersehbar, welche weiteren direkten und indirekten Aus-

wirkungen die weltweit grassierende COVID-19 Pandemie auf den Investment Fund 13 haben könnte. Insbesondere durch eventuell zunehmende Turbulenzen auf den internationalen Immobilien- und Währungsmärkten ergibt sich prinzipiell die Möglichkeit temporär erhöhter Beteiligungs-, Währungs- und Kreditrisiken. Die Prozesse und Wirkungsmechanismen des Risikomanagementsystems der KVG sowie der Fondsgesellschaft sind auch bei einer weiteren Verschärfung der COVID-19 Pandemie wirksam ausgerichtet, um auf veränderte Gegebenheiten der Risikolage zielgerichtet reagieren zu können. Ein konkret erhöhtes Risiko auf Basis von COVID-19 für den Investment Fund 13 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 Überwachungsmaßnahmen festgelegt werden. Zur Risikoüberwachung werden Limitsysteme, Stresstests sowie die Messung von Risikokonzentrationen und eine regelmäßige Bewertung der Risiken eingesetzt.

Liquiditätsrisikomanagement

Die KVG hat ein Liquiditätsmanagementsystem implementiert, das mittels festgelegter Liquiditätsmanagementprozesse die Erfassung, Messung, Steuerung und Überwachung von Liquiditätsrisiken des Investment Fund 13 sicherstellt. Die Einhaltung der Prozesse gewähr-

LAGEBERICHT

leistet auch, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen des Investment Fund 13 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 der Gesellschaft

Die Entwicklung der Vermögenslage in 2020 ist geprägt von der seit Beginn der Beitrittsphase erfolgten Erhöhung der Liquidität in Form von Eigenkapital sowie darauffolgend weiteren Investitionen der Gesellschaft. So ist der Anstieg der Bilanzsumme auf rund 29,2 Mio. EUR im Wesentlichen durch die Erhöhung der Beteiligungen um 16,5 Mio. EUR im Zuge von bereits erfolgten Kapitalabrufen zu erklären. Die liquiden Mittel haben sich gegenüber dem Vorjahr um 1,9 Mio. EUR auf 4,0 Mio. EUR reduziert. Im Zusammenhang mit der Beendigung der Beitrittsphase sind zum Bilanzstichtag Forderungen in Höhe von 2,8 Mio. EUR bilanziert, die Einzahlungen von Anlegern betreffen und welche nach dem Bilanzstichtag eingegangen sind.

In dem in der Bilanz nach KARBV ausgewiesenen Eigenkapital i. H. v. rd. 27,3 Mio. EUR ist sowohl das realisierte als auch das unrealisierte Ergebnis des Geschäftsjahres berücksichtigt. Verbindlichkeiten bestanden zum Geschäftsjahresende im Wesentlichen durch ausstehende Rechnungen i. H. v. rund 1,6 Mio. EUR, die überwiegend mit der Abrechnung der Initialkosten zusammenhängen. Rückstellungen wurden in ausreichender Höhe, insbesondere für Aufwendungen im Zusammenhang mit der laufenden Buchführung, der Jahresabschlussprüfung und für Steuererklärungen gebildet.

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

Die Ertragslage in 2020 ist mit einem realisiertem Ergebnis i. H. v. -9,1 Mio. EUR aufgrund der lau-

fenden Beitrittsphase erwartungsgemäß negativ. Dies ist insbesondere bedingt durch die unter der Verwaltungsvergütung ausgewiesenen Initialkosten i. H. v. 8,7 Mio. EUR (inkl. Ausgabeaufschlag i. H. v. 2,5 Mio. EUR). Daneben ergaben sich insbesondere Aufwendungen aus der laufenden Verwaltung durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft inklusive fälliger Anlegerbetriebsgebühren i. H. v. 0,4 Mio. EUR sowie Aufwendungen für externe Dienstleister im Bereich Steuerberatung, Rechtsberatung, Jahresabschlussprüfung und der laufenden Buchführung i. H. v. insgesamt 0,1 Mio. EUR. Realisierte Erträge resultierten unter anderem aus einem Erstattungsanspruch gegenüber der KVG im Zusammenhang mit umsatzsteuerbefreiten Leistungen i. H. v. 0,1 Mio. EUR. Gemäß den Rechnungslegungsvorschriften nach KARBV wird ein negatives, nicht realisiertes Ergebnis für das Geschäftsjahr i. H. v. -2,6 Mio. EUR ausgewiesen. Hintergrund der Aufwendungen aus der Neubewertung ist zum einen die Umsetzung von Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) zur Umrechnung von Fremdwährungen in Euro. Dadurch entstehende Währungsschwankungen sind jedoch unrealisiert und stellen somit zum Bilanzstichtag keine realisierten Verluste bei den Vermögensgegenständen dar. Ein weiterer Grund sind Anlaufkosten bei Neuzeichnungen (siehe Erläuterung zum J-Curve-Effekt³).

Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft wird als stabil beurteilt

Leistungsindikatoren

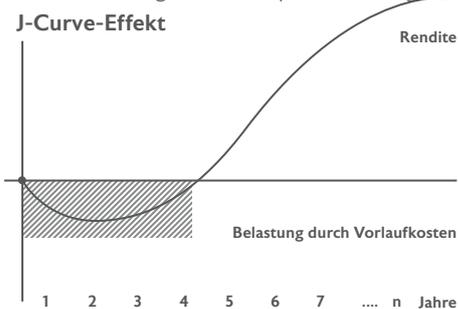
Ein wesentlicher Leistungsindikator des Investment Fund 13 ist der Aufbau eines globalen diversifizierten Gesamtportfolios aus Infrastruktur- und Immobilieninvestments. Zum Bilanzstichtag wurden 5 institutionelle Investmentstrategien gezeichnet. Als weiterer Leistungsindikator hinsichtlich der Diversifikation gilt die Anzahl der Direktinvestments. Diese umfasst alle Vermögensgegenstände, in die die jeweilige Investmentstrategie investiert. Der Investment Fund 13 hatte zum Stichtag 77 Direktinvestments in 3 Ländern im Bestand.

Für ihre verwalteten AIF, die sich in der Platzierungsphase befinden, lässt die KVG jeweils Ratings von der Scope Group¹, der größten Ratingagentur Europas, durchführen. Diese Ratings beinhalten unter anderem auch die Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Asset- und Portfoliomanagement der DEUTSCHE FINANCE GROUP. Bei den aktuell durchgeführten Ratings wurden die AIF sowie das Asset- und Portfoliomanagement durchwegs positiv bewertet. Diese Ratings werden als nicht finanzielle Leistungsindikatoren.

Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil² beträgt 0,83 EUR bei 25.661.000 Anteilen (Anteilklasse A) bzw. 0,38 EUR bei 15.819.020 Anteilen (Anteilklasse B). Der NIW pro Anteil war im Vorjahr für beide Anteilklassen gleich bei 0,68 EUR, da zu diesem Zeitpunkt die Ergebnisverteilung nach dem eingezahlten Kapital erfolgte.

Für die Darstellung der Leistungsentwicklung (Graphik auf S. 19) wurden bereits zum 31.12.2019 abweichend zum Gesellschaftsvertrag die Anteilklassen getrennt nach dem gezeichneten Kapital berechnet. Der NIW wird am Anfang durch Initialkosten und Investitionskosten geprägt und entwickelt sich über die Zeit in Richtung des erwarteten Wertes – diese Entwicklung wird von institutionellen Investoren als J-Curve Effekt³ bezeichnet.

Die Entwicklung des NIWs ist ein Bestandteil der Leistungsentwicklung und führt zusammen mit Entnahmen, gezahlten und zurückgestellten Steuern sowie Steuergutschriften zur prognostizierten Gesamtauszahlung am Laufzeitende von durchschnittlich 165 % vor Steuern (Anteilklasse A – Strategie Ausschüttung) und 146 % vor Steuern (Anteilklasse B – Strategie Zuwachs) des eingezahlten Kapitals ohne Agio.



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

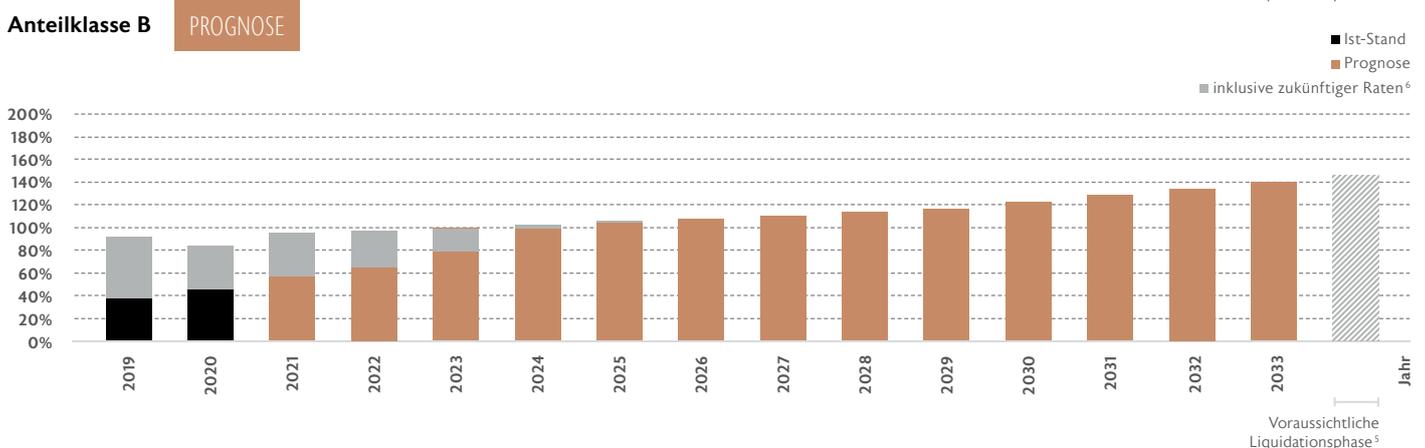
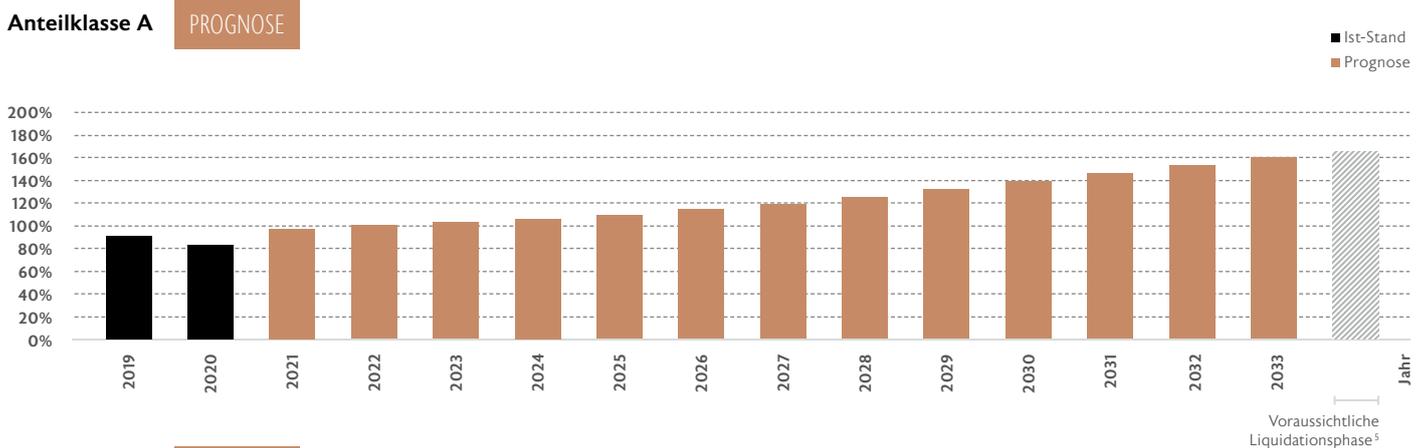
² Dieser NIW pro Anteil ist ein Durchschnittswert aller Kapitalkonten und gibt keinen Rückschluss auf einen individuellen Anleger-Anteilwert. Der genaue Wert des Anteils eines Anlegers hängt vom Einzahlungsstand des Kapitalkontos des jeweiligen Anlegers ab.

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

Leistungsentwicklung bis zur Gesamtauszahlung⁴

Die Leistungsentwicklung wird für die Anteilklassen A (Einmalzahler) und B (Ratenzahler) als jeweiliger arithmetischer Mittelwert aus deren prognostizierter Gesamtauszahlung vor Steuern berechnet.

Die folgende Grafik zeichnet eine Prognose der zukünftigen Entwicklung bis zur Gesamtauszahlung auf. Die tatsächliche Entwicklung kann jedoch erheblichen Schwankungen unterliegen, auf die die Fondsgesellschaft keinen Einfluss hat. Auch Vergangenheitswerte sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Entwicklung der Fondsgesellschaft. Mit Abweichungen von der Prognose ist zu rechnen.



Entwicklung Branche und Gesamtwirtschaft

Rahmenbedingungen internationale Immobilien- und Infrastrukturmärkte 2020

Das Jahr 2020 verzeichnete eine Kontraktion der Wirtschaft auf globaler Ebene, welche beispiellos war in ihrer Geschwindigkeit und weltweit synchronen Ausprägung. Insgesamt reduzierte sich die Wirtschaftsleistung um -3,3 % im Vergleich zum Vorjahr, in Europa um -6,6 % und in Deutschland um -4,9 %. Aufgrund der ebenfalls beispiellosen politischen Maßnahmen geht der Internationale Währungsfonds von einer schnellen wirtschaftlichen

Erholung in 2021/2022 aus mit einem weltweiten Wachstum von 6,0 % bzw. 4,4 %. Für Deutschland wird eine Stabilisierung auf 3,6 % Wirtschaftswachstum in 2021 und 3,4 % in 2022 erwartet. Diese ist allerdings stark abhängig von Impfungen und ihrer Wirkung bei Mutationen, der Effizienz der politischen Maßnahmen und der Anpassungsfähigkeit der Wirtschaft auf post-COVID-19 Zeiten.⁷

Im Gegensatz zur wirtschaftlichen Entwicklung zeigte sich die Nachfrage nach Immobilieninvestitionen weitestgehend als COVID-19-resistent. Zwar reduzierte sich das Transaktionsvolumen in 2020 wie von JLL erwartet um

28 % auf 762 Mrd. USD und das eingesammelte Kapital um 21,9 % auf 118 Mrd. USD, dies allerdings im Vergleich zum Rekordjahr 2019. Die Assets under Management erhöhten sich im Gegensatz dazu um 9,9 % auf 1.090 Mrd. USD. Der INREV-Umfrage vom Januar 2021 zufolge werden die Investitionspläne institutioneller Anleger durch die Pandemie nicht beeinflusst. Spitzenreiter in den Anlagesektoren bleiben weiterhin Büro-, Logistik- und Wohnimmobilien. Die favorisierte Assetkategorie verschiebt sich von „Value Add“ im Vorjahr hin zu risikoaverseren „Core“-Immobilien, gefolgt von „Value Add“ und „Opportunistic“. Deutsche Gewerbe-/Logistikimmobilien sind lt. INREV

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

⁵ Die genaue Dauer der Liquidationsphase wird von der individuellen Abwicklung der Direktinvestments durch die Investmentstrategiemanager beeinflusst.

⁶ Zur Illustration wird der theoretische Effekt der sofortigen Einzahlung aller zukünftigen Raten dargestellt.

⁷ IMF (April 2021): World Economic Outlook – Managing Divergent Recoveries.

LAGEBERICHT

die meistgefragte Anlagekombination in Europa für 2021. Generell gewinnen Deutschland und Frankreich stark an Attraktivität als Anlageregionen in Europa hinzu, im Gegensatz zu Großbritannien u. a. bedingt durch den Brexit.^{1,2,3}

Ebenso COVID-19-resistent zeigten sich auch Infrastrukturinvestitionen. Die Kapitalbeschaffung im Jahr 2020 lag mit rd. 100 Mrd. USD auf annähernd gleichem Niveau wie im Vorjahr 2019. Die erfolgreichsten Fonds in der Kapitalbeschaffung bleiben dabei weiterhin etablierte Manager mit großvolumigen Fondsstrukturen. So konnten die Top 20 Fonds ca. 74 % des eingesammelten Kapitals auf sich verbuchen. Auch hier erfolgte eine Verschiebung von „Value Add“ zur defensiveren Rendite-Risiko-Struktur „Core/Core Plus“, als Reaktion auf die unsichere wirtschaftliche Lage. Das Transaktionsvolumen bei Private Infrastructure Equity lag im Jahr 2020 mit 260 Mrd. EUR leicht unter dem Drei-Jahres-Durchschnitt aufgrund der allgemeinen Verlangsamung des Marktes im März/April 2020.^{4,5}

Branchenbezogenes Umfeld

Sachwertbeteiligungen

Im Jahr 2020 betrug das in Deutschland platzierte Eigenkapital geschlossener Publikums-AIFs 1,2 Mrd. EUR, was einem Rückgang im Vergleich zum Rekordjahr 2019 von 330 Mio. EUR bzw. 21 % entspricht. Über die Hälfte des Volumens (ca. 60 %) wurde dabei wie im Vorjahr von nur 5 Anbietern platziert, u.a. durch die DF Deutsche Finance Investment GmbH mit einem Anteil von 12 % auf dem vierten Rang. Von den 1,2 Mrd. EUR platziertem Eigenkapital wurden 839 Mio. EUR bzw. rd. 70 % im Jahr 2020 auf den Markt gebracht, eine Reduzierung um 32 % gegenüber dem Vorjahr. Die Anzahl der von der BaFin zum Vertrieb zugelassenen Fonds stieg allerdings um 8 auf 32 Fonds an. Die Reduzierungen im Platzierungsvolumen sind auf die Corona-Pandemie zurückzuführen. Durch Eindämmungsmaßnahmen wie Kontaktverbote und Lockdowns wurde der hauptsächlich im persönlichen Kontakt stattfindende

Vertrieb erheblich eingeschränkt. Aufgrund der wirtschaftlichen Unsicherheiten vor allem zu Beginn des Jahres 2020 sank zudem die Nachfrage nach langfristigen Investmentprodukten. Dies erschwerte nicht nur den Vertrieb platzierter Fonds, Anbieter verschoben deshalb ihren Vertriebsstart oder gar die Vertriebszulassung bei der BaFin.^{6,7}

Bei den platzierten Fonds bleiben Immobilien weiter Spitzenreiter in den Asset-Klassen der geschlossenen Publikums-AIFs mit einem Anteil von 69 % des platzierten Eigenkapitals wie schon in den Jahren zuvor. Ihnen folgen Private Equity mit 20 %, Multi-Asset mit 6 % und Erneuerbare Energien mit 4 %. Im Vergleich zum Vorjahr verlor Private Equity 3 % an Multi-Asset (+ 1 %) und Erneuerbare Energien (+ 2 %).^{6,7}

Für 2021 erwartet Scope Emissionsaktivitäten leicht unter dem Jahresergebnis 2020. Platzierungen werden weiter vom Verlauf der Pandemie abhängig sein. Der Anlagefokus platzierter Fonds wird weiter auf Immobilien erwartet, allerdings mit Verschiebungen in der sektoralen Allokation. Die von der Pandemie meistbetroffenen Sektoren Hotel und Einzelhandel werden voraussichtlich rückläufig sein.^{6,7}

Die DFI sieht die Investmentausrichtung der von ihr verwalteten Investmentvermögen in die Asset-Klassen Immobilien und Infrastruktur bestätigt und geht davon aus, dass auch im Falle von pandemie-/krisenbedingten Marktkorrekturen insbesondere im Value-Add oder Opportunistischen Bereich weiterhin lohnende Investitionsgelegenheiten wahrgenommen und nach Regionen und Anlagestil diversifizierte Portfolios aufgebaut werden können.

Sonstige Angaben

Verfahren, nach denen die Anlagestrategie geändert werden kann

Eine Änderung oder Ergänzung des Gesellschaftsvertrages bedarf der Zustimmung der Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen der Gesellschafter der Fondsgesellschaft (vgl.

§ 10 Abs. 7 Satz 1 lit. (a) des Gesellschaftsvertrages).

Eine Änderung der Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, bedarf (i) gemäß § 267 Abs. 3 KAGB der Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, sowie (ii) gemäß § 267 Abs. 1 KAGB einer Genehmigung der BaFin. Bei der Fassung eines entsprechenden Gesellschafterbeschlusses darf die Treuhandkommanditistin ihr Stimmrecht für einen Anleger nur nach vorheriger Weisung durch den Anleger ausüben. Die Genehmigung der BaFin ist von der Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft zu beantragen.

Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages

Über die Bestellung der DF Deutsche Finance Investment GmbH (DFI) als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde ein Verwaltungsvertrag zwischen der DFI und des Investment Fund 13 auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Eine Kündigung dieses Vertrages ist während der Laufzeit nur aus wichtigem Grund möglich. Der Gegenstand des Vertrages umfasst die Übernahme der Anlage und Verwaltung von inländischen Investmentvermögen (kollektive Vermögensverwaltung) i. S. d. §§ 17 ff. KAGB für den Investment Fund 13, unter Beachtung der geltenden Anlagebedingungen und des Verkaufsprospekts. Die Verwaltungstätigkeit umfasst insbesondere die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement gemäß AIFM-Richtlinie. Die DFI ist berechtigt, alle Leistungspflichten ganz oder teilweise an Dritte zu übertragen, sofern diese mit dem KAGB vereinbar sind und wenn der beauftragte Dritte den zwischen dem Investment Fund 13 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

¹ JLL (Februar 2021): Global Market Perspective.

² Preqin: 2021 Preqin Global Real Estate Report.

³ INREV (Januar 2021): Investment Intentions Survey 2021.

⁴ Preqin: 2021 Preqin Global Infrastructure Report.

⁵ DWS: (Januar 2021) Infrastructure Strategic Outlook 2021.

⁶ Scope Analysis GmbH, „Platzierungsvolumen 2020 Geschlossene Publikums-AIF“ vom 18.02.2021.

⁷ Scope Analysis GmbH, „Emissionsaktivitäten 2020 Geschlossene Publikums-AIF und Vermögensanlagen“ vom 04.02.2021.

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 der Fondsgesellschaft. Für ihre Tätigkeit erhält die DFI eine Vergütung für Initialkosten, laufende Kosten und Transaktionskosten, am Ende der Laufzeit eine Liquidationsvergütung sowie unter bestimmten festgelegten Voraussetzungen eine Performance Fee.

Tätigkeiten der KVG

Die Gesellschaft hat die DF Deutsche Finance Investment GmbH (DFI) mit Sitz in München mit der kollektiven Vermögensverwaltung der Gesellschaft beauftragt. Dies umfasst insbesondere das Portfoliomanagement, das Risikomanagement sowie die administrative Verwaltung der Gesellschaft.

Die DFI ist auch für weitere Investmentvermögen der DEUTSCHE FINANCE GROUP mit der kollektiven Vermögensverwaltung beauftragt. In 2020 wurden von der DFI mit dem Investment Fund 16 mit einer Laufzeit von 8 Jahren, dem Investment Fund 18 mit einer Laufzeit von 7 Jahren und dem Investment Fund 19 mit einer Laufzeit von 15 Jahren, drei neue Investmentvermögen aufgelegt, von denen sich der Investment Fund 16 bereits in 2020 in der Platzierung befand. Daneben befanden sich zwei weitere Investmentfonds (AIF) für Privatanleger in der Platzierung. Dabei handelt es sich um den Investment Fund 13 mit einer Laufzeit von 15 Jahren und dem Investment Fund 14, mit einer Laufzeit von 7 Jahren. Der

Investment Fund 13 wurde zum 31.12.2020 mit einem Platzierungsvolumen in Höhe von 83,3 Mio. EUR geschlossen. Von den verwalteten Publikums AIF wurden Kapitalzusagen gegenüber institutionellen Investmentstrategien von insgesamt rund 234,1 Mio. EUR abgegeben.

Rücknahmerechte

Ein Rückgaberecht der Beteiligung durch die Anleger ist ausgeschlossen. Die Anleger haben dennoch die Möglichkeit, die Beteiligung an der Fondsgesellschaft aus wichtigem Grund zu kündigen und aus dem Vertrag auszuscheiden. In diesen Fällen erfolgt die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens grundsätzlich über einen Zeitraum von fünf Jahren.

Bestehende Rücknahmevereinbarungen

Während des Berichtszeitraums gab es beim Investment Fund 13 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 31.12.2020 ergab sich ein Gesamtwert der Hebelfinanzierung von 0,92 nach der Bruttomethode und 1,07 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 und Rückstellungen).

Faire Behandlung der Anleger

Die DFI als Kapitalverwaltungsgesellschaft verpflichtet sich, alle Anleger der Fondsgesellschaft 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 organisatori-

schen 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 zu der Gesellschaft haben die Gesellschafter nur Vorsatz und Fahrlässigkeit zu vertreten.

Ausgabe und Verkauf von Anteilen

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht während der Beitrittsphase seiner Pflichteinlage in die Fondsgesellschaft zuzüglich Ausgabeaufschlag. Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 % der gezeichneten Pflichteinlagen. Es steht der Fondsgesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile folgt dem Einzahlungsstand der Kapitalkonten. Da derzeit kein etablierter Zweitmarkt für unternehmerische Beteiligungen am Investment Fund 13 besteht, der Personenkreis, an den die Beteiligung übertragen werden kann, begrenzt ist, die Übertragung nur einmal jährlich erfolgen kann und der Zustimmung der Komplementärin und gegebenenfalls der Treuhandkommanditistin bedarf, ist voraussichtlich eine Veräußerung während der Laufzeit der Beteiligung nicht oder nicht zu einem angemessenen Preis möglich.

Angaben zur Vergütung

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

Die Geschäftsführung der
DF Deutsche Finance Managing II GmbH,
28.06.2021

Stefanie Watzl, Christoph Falk

BILANZ ZUM 31.12.2020

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 13 GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG, MÜNCHEN

| INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN | EUR | GESCHÄFTSJAHR EUR | VORJAHR EUR |
|--|-----------|----------------------|-------------------|
| A. AKTIVA | | | |
| 1. Beteiligungen | | 22.043.064 | 5.565.113 |
| 2. Barmittel und Barmitteläquivalente | | | |
| a) Täglich verfügbare Bankguthaben | | 3.991.058 | 5.890.508 |
| 3. Forderungen | | | |
| a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften | 99.079 | | 4.944 |
| b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen | 2.829.829 | | 750 |
| c) Andere | 280 | 2.929.188 | 0 |
| 4. Sonstige Vermögensgegenstände | | 236.428 | 64.850 |
| Summe Aktiva | | 29.199.738 | 11.526.165 |
| B. PASSIVA | | | |
| 1. Rückstellungen | | 91.844 | 34.401 |
| 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | | |
| a) Aus anderen Lieferungen und Leistungen | | 1.620.632 | 58.073 |
| 3. Sonstige Verbindlichkeiten | | | |
| a) Gegenüber Gesellschaftern | 206.585 | | 931.079 |
| b) Andere | 3.910 | 210.495 | 116.360 |
| 4. Eigenkapital | | | |
| a) Kapitalanteile der Kommanditisten ¹ | | 72.233.577 | 28.784.302 |
| aa) Nicht eingeforderte ausstehende Einlagen ¹ | | – 41.819.680 | – 17.885.704 |
| b) Nicht realisierte Gewinne/ Verluste aus der Neubewertung | | – 3.137.130 | – 512.346 |
| Summe Passiva | | 29.199.738 | 11.526.165 |

¹ Die Darstellung der Vorjahreswerte wurde an die Darstellung des Geschäftsjahres angepasst.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2020 BIS 31.12.2020

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 13 GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG, MÜNCHEN

| | ANTEILKLASSE A GESCHÄFTSJAHR EUR | ANTEILKLASSE B GESCHÄFTSJAHR EUR | GESAMT GESCHÄFTSJAHR EUR | ANTEILKLASSE A VORJAHR EUR | ANTEILKLASSE B VORJAHR EUR | GESAMT VORJAHR EUR |
|---|--|--|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------|
| I. Investmenttätigkeit | | | | | | |
| 1. Erträge | | | | | | |
| a) Zinsen und ähnliche Erträge | 8.238 | 83.894 | 92.132 | 0 | 0 | 0 |
| b) Sonstige betriebliche Erträge | 6.455 | 65.745 | 72.200 | 43.132 | 24.607 | 67.739 |
| Summe der Erträge | 14.693 | 149.639 | 164.332 | 43.132 | 24.607 | 67.739 |
| 2. Aufwendungen | | | | | | |
| a) Zinsen auf Kreditaufnahmen | 133 | 1.344 | 1.477 | 0 | 0 | 0 |
| b) Verwaltungsvergütung | 819.627 | 8.347.333 | 9.166.960 | 3.724.111 | 2.124.629 | 5.848.740 |
| c) Verwahrstellenvergütung | 1.173 | 11.933 | 13.106 | 6.819 | 3.891 | 10.710 |
| d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten | 6.475 | 65.959 | 72.434 | 19.475 | 11.111 | 30.586 |
| e) Sonstige Aufwendungen | 5.110 | 52.045 | 57.155 | 166.800 | 95.161 | 261.961 |
| Summe der Aufwendungen | 832.518 | 8.478.614 | 9.311.132 | 3.917.205 | 2.234.791 | 6.151.997 |
| 3. Ordentlicher Nettoertrag | - 817.825 | - 8.328.975 | - 9.146.800 | - 3.874.073 | - 2.210.184 | - 6.084.258 |
| 4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | - 817.825 | - 8.328.975 | - 9.146.800 | - 3.874.073 | - 2.210.184 | - 6.084.258 |
| 5. Zeitwertänderung | | | | | | |
| a) Aufwendungen aus der Neubewertung | - 640.157 | - 1.984.627 | - 2.624.784 | - 326.230 | - 186.116 | 512.346 |
| Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres | - 640.157 | - 1.984.627 | - 2.624.784 | - 326.230 | - 186.116 | - 512.346 |
| 6. Ergebnis des Geschäftsjahres | - 1.457.982 | - 10.313.602 | - 11.771.584 | - 4.200.303 | - 2.396.300 | - 6.596.604 |
| II. Verwendungsrechnung | | | | | | |
| 1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | - 817.825 | - 8.328.975 | - 9.146.800 | - 3.874.073 | - 2.210.184 | - 6.084.258 |
| 2. Belastung auf Kapitalkonten | 817.825 | 8.328.975 | 9.146.800 | 3.874.073 | 2.210.184 | 6.084.258 |
| 3. Ergebnis nach Verwendungsrechnung | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

ANHANG 2020

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 13 GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG, MÜNCHEN

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der DF Deutsche Finance Investment Fund 13 GmbH & Co. geschlossene InvKG, München, HRA 109888, Amtsgericht München, wurde nach den Vorschriften der § 158 i. V. m § 135 KAGB sowie der §§ 264 ff. des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die ergänzenden Vorschriften für Personenhandels-gesellschaften 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 13 GmbH & Co. geschlossene InvKG (nachfolgend auch „Gesellschaft“ oder Investment

Fund 13) wurde am 26. Oktober 2018 gegründet. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

II. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis 31.12.2020 ist unter Beachtung der generellen Ansatz- und Bewertungsvorschriften der §§ 246 bis 256 a HGB sowie der aufgrund des § 264 a Abs. 1 HGB für die Gesellschaft anzuwendenden speziellen Vorschriften des HGB aufgestellt. Zusätzlich wurden die Vorschriften §§ 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 Stichtagskurs der Europäischen Zentralbank (EZB-Kurs) bewertet.

Währungskurse

| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|--------------|------------|------------|
| Kurs EUR/USD | 1,2271 | 1,1234 |

Die Beteiligungen wurden mit den Anschaffungskosten zzgl. Nebenkosten aktiviert. Zum Bilanzstichtag erfolgt eine interne Bewertung

zum Verkehrswert gemäß § 168 i. V. m. § 271 KAGB. Der Verkehrswert ermittelt sich aus dem Net Asset Value (NAV) auf Grundlage des von der Investmentstrategie vorliegenden aktuellsten Berichtes am Bewertungszeitpunkt zzgl. ggf. der Fortschreibung aller getätigten Zahlungen bis zum Bilanzstichtag, werterhellender Tatsachen, die vom Investmentstrategiemanagement mitgeteilt worden sind und ggf. eingeforderter Einlagen zum Bilanzstichtag. Nach dem Bewertungszeitpunkt werden nur wesentliche werterhellende Tatsachen, die anschließend bekannt geworden sind, berücksichtigt.

Sämtliche Forderungen und 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 (ausgewiesen unter den Beteiligungen) stellen sich wie folgt dar:

| NAME | RECHTSFORM/ SITZ | GESELLSCHAFTS- KAPITAL IN TEUR | HÖHE DER BETEILIGUNG | ZEITPUNKT DES ERWERBS | VERKEHRSWERT IN TEUR |
|------------------------------------|----------------------|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|
| INVESTMENT 13 INVESTITIONS GMBH | GmbH, Deutschland | 5.537 | 100,00 % | 13.02.2019 | 4.423 |

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

| NAME | RECHTSFORM/ SITZ | GESELLSCHAFTS- KAPITAL IN TEUR | HÖHE DER BETEILIGUNG | ZEITPUNKT DES ERWERBS ¹ | VERKEHRSWERT IN TEUR |
|----------------------|---------------------|-----------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|-------------------------|
| BLH | SCSp, Luxemburg | 37.386 | 5,65 % | 15.07.2020 | 2.097 |
| REPF | SCS, Luxemburg | 19.941 | 36,36 % | 04.08.2020 | 7.250 |
| SFFI | SCS, Luxemburg | 41.529 | 19,76 % | 14.10.2020 | 8.273 |
| SPO V ¹ | SCS, Luxemburg | 32.805 | 3,36 % | 04.03.2019 | 1.101 |
| RECP VI ¹ | L.P. Cayman Islands | 14.225 | 24,24 % | 01.10.2019 | 3.421 |

Forderungen

Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Andere Forderungen bestehen gegenüber Kommanditisten.

Eigenkapital

Die Komplementärin ist am Kapital der Gesellschaft nicht beteiligt und leistet keine Einlage. Die Darstellung der Vorjahreswerte in der Bilanz wurde an die Darstellung der Bilanz des Geschäftsjahres angepasst.

Kapitalanteile Kommanditisten

Die Anteile der Kommanditisten werden über eine Treuhandkommanditistin gebündelt, die nicht auf eigene Rechnung am Kapital der Gesellschaft beteiligt ist. Die in das Handelsregister eingetragene Hafteinlage beträgt 1.000 EUR. Die Hafteinlage der Treuhandkommanditistin ist unveränderlich und wird durch die Erbringung der Pflichteinlagen nicht berührt.

Die Kommanditisten und Treugeber sind grundsätzlich im Verhältnis ihrer am Bilanzstichtag geleisteten Kommanditeinlage (Kapitalkonto I) am Vermögen und Ergebnis der Fondsgesellschaft beteiligt. Gemäß Gesellschaftsvertrag wurde das realisierte Ergebnis auf dem Verlustvortragskonto vorgetragen. Zum Ende der Beitrittsphase wurden gem. Gesellschaftsvertrag die Ergebnisse der Geschäftsjahre während der Beitrittsphase im Verhältnis der gezeichneten Kommanditeinlage (Kapitalkonto Ia) verteilt.

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

| | ANTEILKLASSE A EUR | ANTEILKLASSE B EUR | GESAMT EUR |
|---|-----------------------|-----------------------|---------------|
| I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres | 6.612.910 | 3.773.342 | 10.386.252 |
| 1. Entnahmen für das Vorjahr | 0 | 0 | 0 |
| 2. Zwischenentnahmen | 0 | 0 | 0 |
| 3. Mittelzufluss (netto) | | | |
| a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten / laufende Raten | 16.130.787 | 12.531.312 | 28.662.099 |
| b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten | 0 | 0 | 0 |
| 4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung | - 817.825 | - 8.328.975 | - 9.146.800 |
| 5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | - 640.157 | - 1.984.627 | - 2.624.784 |
| II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres | 21.285.715 | 5.991.052 | 27.276.767 |

¹ Beteiligung mittelbar über die INVESTMENT 13 Investitions GmbH gehalten.

Darstellung der Kapitalkonten (gemäß § 6 Gesellschaftsvertrag)

Das Eigenkapital des Investment Fund 13 wird in die zwei Anteilklassen A und B mit folgender Ausgestaltung unterteilt:

Anteilklasse A:

Es erfolgt eine vollständige Einzahlung der gezeichneten Kommanditeinlage durch Einmalzahlung. Ausschüttungen werden ab dem auf das Ende der Beitrittsphase folgende Geschäftsjahr halbjährlich anteilig, jeweils zum 30.06. und 31.12. des folgenden Geschäftsjahres, an die Kommanditisten ausbezahlt.

Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann auch zur Aussetzung der Auszahlung kommen.

Entsprechend der Regelung in § 6 des Gesellschaftsvertrages lassen sich bezogen auf die Anteilklasse A, die Kapitalkonten der Kommanditisten sowie der Komplementärin wie folgt darstellen (in Klammern Angabe der Vorjahreswerte):

| KAPITALKONTEN | BESCHREIBUNG | KOMMANDITISTEN EUR (VORJAHR) | | KOMPLEMENTÄRIN EUR (VORJAHR) | |
|-------------------------------|---|---------------------------------|---------------|---------------------------------|-----|
| | | | | | |
| Kapitalkonto I | Tatsächlich geleistete Pflichteinlage | 24.109.000 | (9.756.000) | 0 | (0) |
| Kapitalkonto I a | Gezeichnete Einlage | 25.661.000 | (9.756.000) | 0 | (0) |
| Kapitalkonto I b | Ausstehende Einlage (nicht eingefordert) | 0 | (0) | 0 | (0) |
| Kapitalkonto I c ¹ | Ausstehende Einlage (eingefordert) | - 1.552.000 | (0) | 0 | (0) |
| Rücklagenkonto | Sonstige Einlagen | 1.205.850 | (1.057.213) | 0 | (0) |
| Verlustverrechnungs- konto | Verlustanteile | - 4.691.898 | (- 3.874.073) | 0 | (0) |
| Neubewertungskonto | Nicht realisierte Ergebnisanteile | - 966.387 | (- 326.230) | 0 | (0) |

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

Anteilklasse B:

Es erfolgt eine Einzahlung der gezeichneten Kommanditeinlage durch anfängliche Teileinzahlung und in der Folge durch laufende monatliche Einzahlungen in Raten. Bis zum Zeitpunkt der vollständigen Einzahlung der gezeichneten Kommanditeinlage werden Ausschüttungsansprüche mit den ausstehenden Sparraten verrechnet und nicht an die Anleger ausbezahlt; dies führt somit zu einer Verkürzung des Einzahlungszeitraums, nicht zu einer Herabsetzung der monatlichen Sparrate. Nach der vollständigen Einzahlung der gezeichneten Kommanditeinlage werden Ausschüttungen halbjährlich anteilig, jeweils zum Ende des 30.06. und zum 31.12. des folgenden Geschäftsjahres ausbezahlt.

Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann auch zur Aussetzung der Auszahlung kommen.

Entsprechend der Regelung in § 6 des Gesellschaftsvertrages lassen sich bezogen auf die Anteilklasse B, die Kapitalkonten der Kommanditisten sowie der Komplementärin wie folgt darstellen (in Klammern Angabe der Vorjahreswerte):

| KAPITALKONTEN | BESCHREIBUNG | KOMMANDITISTEN EUR (VORJAHR) | | KOMPLEMENTÄRIN EUR (VORJAHR) | |
|-------------------------------|---|---------------------------------|----------------|---------------------------------|-----|
| Kapitalkonto I | Tatsächlich geleistete Pflichteinlage | 14.841.586 | (5.565.861) | 0 | (0) |
| Kapitalkonto I a | Gezeichnete Einlage | 57.638.700 | (23.452.200) | 0 | (0) |
| Kapitalkonto I b | Ausstehende Einlage (nicht eingefordert) | - 41.819.680 | (- 17.885.704) | 0 | (0) |
| Kapitalkonto I c ² | Ausstehende Einlage (eingefordert) | - 977.434 | (- 635) | 0 | (0) |
| Rücklagenkonto | Sonstige Einlagen | 2.658.689 | (603.147) | 0 | (0) |
| Verlustverrechnungs- konto | Verlustanteile | - 10.539.159 | (- 2.210.184) | 0 | (0) |
| Neubewertungskonto | Nicht realisierte Ergebnisanteile | - 2.170.743 | (- 186.116) | 0 | (0) |

Rückstellungen

Die Rückstellungen betragen insgesamt 92 TEUR (Vorjahr 34 TEUR) und wurden überwiegend für die zu erwartenden Kosten für die Erstellung der Steuererklärungen, des Jahresabschlusses nebst Prüfung und Geschäftsbericht sowie für die laufende Steuerberatung gebildet.

Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten haben (wie im Vorjahr) eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Haftungsverhältnisse

Die DF Deutsche Finance Investment Fund 13 GmbH & Co. geschlossene InvKG hat der

INVESTMENT 13 Investitions GmbH als verbundenem Unternehmen eine Liquiditätsgarantie erteilt, indem sie die INVESTMENT 13 Investitions GmbH von den Kapitalabrufen der Investmentstrategien freigestellt hat. Die Inanspruchnahme der DF Deutsche Finance Investment Fund 13 GmbH & Co. geschlossene InvKG aus dieser Zusage durch die INVESTMENT 13 Investitions GmbH erfolgt gemäß den Kapitalabrufen der Investmentstrategien, an denen die INVESTMENT 13 Investitions GmbH beteiligt ist. Die hieraus entstehenden latenten Einzahlungsverpflichtungen belaufen sich – ohne Berücksichtigung der zum Stichtag auf den Bankkonten der INVESTMENT 13 Investitions GmbH aus Zahlungen der DF Deutsche Finance Investment Fund 13 GmbH & Co. geschlossene InvKG vorhandenen liquiden Mitteln – zum Stichtag auf 4.116 TEUR

(Vorjahr 4.493 TEUR). Soweit diese auf fremde Währung lauten, wurde der jeweilige Betrag mit dem Devisenkassamittelkurs zum Stichtag in EUR umgerechnet.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Gegenüber den gezeichneten Investmentstrategien besteht eine Einzahlungsverpflichtung in Höhe von 8.064 TEUR (Vorjahr 0 EUR).

² Diese Konten werden ja nach aktuellem Stand zum Bilanzstichtag aktivisch ausgewiesen.

ANHANG 2020

IV. Erläuterungen zur GuV

Die Erträge i. H. v. 164 TEUR (Vorjahr 68 TEUR) beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Zinsen i. H. v. 92 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) sowie Erträge aus einem Erstattungsanspruch gegenüber der KVG im Zusammenhang mit umsatzsteuerbefreiten Leistungen i. H. v. 70 TEUR (Vorjahr 65 TEUR). Die Erträge entfallen mit 15 TEUR (Vorjahr 43 TEUR) auf Anteilklasse A und mit 149 TEUR (Vorjahr 25 TEUR) auf Anteilklasse B.

Die Aufwendungen i. H. v. 9.311 TEUR (Vorjahr 6.152 TEUR) entfallen mit 833 TEUR auf Anteilklasse A und mit 8.478 TEUR auf Anteilklasse B. Diese enthalten Aufwendungen für die allgemeine Verwaltung des Fonds i. H. v. 9.167 TEUR (Vorjahr 5.849 TEUR), die insbesondere durch die im Geschäftsjahr angefallenen Initialkosten geprägt sind, und entfallen mit 820 TEUR (Vorjahr 3.724 TEUR) auf Anteilklasse A und mit 8.347 TEUR (Vorjahr 2.125 TEUR) auf Anteilklasse B. Aufwendungen für Abschluss- und Prüfungskosten sind i. H. v. 72 TEUR (Vorjahr 31 TEUR) angefallen und entfallen mit 6 TEUR (Vorjahr 19 TEUR) auf Anteilklasse A und 66 TEUR (Vorjahr 11 TEUR) auf Anteilklasse B. Die sonstigen Aufwendungen i. H. v. 57 TEUR (Vorjahr 262 TEUR) entfallen mit 5 TEUR (Vorjahr 167 TEUR) auf Anteilklasse A und 52 TEUR (Vorjahr 95 TEUR) auf Anteilklasse B und beinhalten im Wesentlichen Kosten für externe Rechtsberater, externe Marktanalysen sowie Druck- und Portokosten.

Die Zeitwertänderung bzw. das unrealisierte Ergebnis betrifft Aufwendungen aus der Neubewertung in Höhe von –2.625 TEUR (Vorjahr –512 TEUR). Hiervon entfallen auf Anteilklasse A –640 TEUR (Vorjahr –326 TEUR) und auf Anteilklasse B –1.985 TEUR (Vorjahr –186 TEUR).

Gesamtkostenquote

Die Berechnung der Gesamtkostenquote erfolgt nach regulatorischen Vorgaben und bezieht sich dabei auf den zum Stich-

tag ermittelten durchschnittlichen NAV. Demnach beträgt die Gesamtkostenquote ohne Initialkosten und Transaktionskosten für Anteilklasse A bei einem durchschnittlichen NAV von 13.949.313 EUR rund 0,41 % und für Anteilklasse B bei einem durchschnittlichen NAV von 4.882.197 EUR rund 11,94 %. Die Anwendung dieser Berechnungsmethode führt bei Fonds in der Beitrittsphase und insbesondere bei Ansparfonds zu einer mit anderen Fonds schwer vergleichbaren Gesamtquote. Zum Vergleich beträgt die auf Basis der gezeichneten Pflichteinlagen in Höhe von 83.298.700 EUR berechneten Gesamtkostenquote 0,77 %.

Pauschalgebühren

Es wurden keine Pauschalgebühren in 2020 gezahlt.

Transaktionskosten

Die Transaktionskosten an die KVG beliefen sich auf 502 TEUR (Vorjahr 248 TEUR). Davon entfallen auf Anteilklasse A 45 TEUR und auf Anteilklasse B 457 TEUR. Die Transaktionskosten an Dritte betragen im Geschäftsjahr 20 TEUR (Vorjahr 41 TEUR), davon entfallen auf Anteilklasse A 2 TEUR und auf Anteilklasse B 18 TEUR. Die Kosten beinhalten auch Transaktionskosten auf Ebene der INVESTMENT 13 Investitions GmbH.

Verwahrstelle

Die Vergütungen an die Verwahrstelle betragen im Geschäftsjahr 13 TEUR (Anteilklasse A 1 TEUR, Anteilklasse B 12 TEUR (Vorjahr insgesamt 11 TEUR).

Vergütung an die KVG

Die laufende Vergütung an die KVG betrug im Geschäftsjahr 433 TEUR (Anteilklasse A 39 TEUR, Anteilklasse B 394 TEUR, Vorjahr insgesamt 119 TEUR). Die Vergütung aus den Initialkosten ohne Ausgabeaufschlag betrug 5.956 TEUR (Anteilklasse A 533 TEUR, Anteilklasse B 5.432 TEUR. Vorjahr insgesamt

3.891 TEUR). Eine zusätzliche Vergütung oder performanceabhängige Vergütung wurde nicht bezahlt. Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersatzungen.

Ausgabeaufschlag

Im Geschäftsjahr 2020 wurden von Kommanditisten Ausgabeaufschläge (Agio) in Höhe von insgesamt 2.204 TEUR (Anteilklasse A 149 TEUR, Anteilklasse B 2.055 TEUR, Vorjahr insgesamt 1.660 TEUR) eingezahlt.

V. Sonstige Angaben

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2020

| | EUR | ANTEIL AM FONDS- VERMÖGEN IN % |
|--|-------------------|-----------------------------------|
| A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE | | |
| I. Beteiligungen | 22.043.064 | 80,8 % |
| II. Liquiditätsanlagen | | |
| a) Bankguthaben | 3.991.058 | 14,6 % |
| III. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | 3.165.616 | 11,6 % |
| Summe Vermögensgegenstände | 29.199.738 | 107,0 % |
| B. SCHULDEN | | |
| I. Rückstellungen | 91.844 | – 0,3 % |
| II. Verbindlichkeiten | 1.831.127 | – 6,7 % |
| Summe Schulden | 1.922.971 | – 7,0 % |
| C. FONDSVERMÖGEN | 27.276.767 | 100,0 % |

Mehrjahresübersicht – Entwicklung des Wertes des Eigenkapitals

Die Mehrjahresübersicht beinhaltet statt dem Beteiligungsbuchwert der 100%igen Tochtergesellschaft INVESTMENT 13 Investitions GmbH deren Vermögensgegenstände und Schulden.

| IN EUR | 31.12.2020 (KLASSE A) | 31.12.2020 (KLASSE B) | 31.12.2020 | DAVON INVESTITIONS GMBH | 31.12.2019 (KLASSE A) | 31.12.2019 (KLASSE B) | 2019 | DAVON INVESTITIONS GMBH |
|---|--------------------------|--------------------------|-------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------|-------------------------------|
| Zielinvestitionen | 17.278.573 | 4.863.206 | 22.141.779 | 4.521.989 | 3.541.817 | 2.020.969 | 5.562.786 | 5.562.786 |
| Liquidität | 3.131.203 | 881.305 | 4.012.508 | 21.450 | 3.765.216 | 2.148.441 | 5.913.657 | 23.149 |
| Weitere Vermögensgegenstände | 2.470.322 | 695.294 | 3.165.616 | 0 | 44.915 | 25.629 | 70.544 | 0 |
| Sonstige Verbindlichkeiten & Rückstellungen | – 1.594.383 | – 448.753 | – 2.043.136 | – 120.165 | – 739.038 | – 421.697 | – 1.160.736 | – 20.822 |
| Wert des Eigenkapitals | 21.285.715 | 5.991.052 | 27.276.767 | 4.423.274 | 6.612.910 | 3.773.342 | 10.386.252 | 5.565.113 |

Anteilwertermittlung

| IN EUR | 31.12.2020 (KLASSE A) | 31.12.2020 (KLASSE B) | 31.12.2019 (KLASSE A) | 31.12.2019 (KLASSE B) |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| a) Wert des Eigenkapitals für die Anteilwertermittlung | 21.285.715 | 5.991.052 | 6.612.910 | 3.773.342 |
| b) Anzahl Anteile im Umlauf (Stand Kapitalkonto I) zzgl. eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen | 25.661.000 | 15.819.020 | 9.756.000 | 5.666.496 |
| Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil ¹ | 0,83 | 0,38 | 0,68 ² | 0,68 ² |

¹ Dieser NIW pro Anteil ist ein Durchschnittswert aller Kapitalkonten und gibt keinen Rückschluss auf einen individuellen Anleger-Anteilwert. Der genaue Wert des Anteils eines Anlegers hängt vom Einzahlungsstand des jeweiligen Anlegers ab.

² Zum Geschäftsjahresende 2019 erfolgt eine vorläufige Ergebnisverteilung nach dem eingezahlten Kapital, so wie es gemäß Gesellschaftsvertrag erforderlich ist.

Bei einer Ergebnisverteilung nach gezeichnetem Kapital, wie es am Ende der Beitrittsphase vorgesehen ist, ergäbe sich ein Anteilwert für Anteilklasse A von 0,85 EUR pro Anteil und für Anteilklasse B von 0,37 EUR pro Anteil. Diese Werte bilden die Grundlage für die Leistungsentwicklung auf Seite 19.

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 2020 betrug die Gesamtvergütung an die Mitarbeiter der externen KVG 2.278.734 EUR (Vorjahr 1.646.846 EUR) bei einem durchschnittlichen Mitarbeiterstand von 22 Personen (Vorjahr 16 Personen). In 2020 wurden variable Vergütungen in Höhe von 279.690 EUR (Vorjahr 175.000 EUR) zzgl. steuerfreie Corona-Prämien in Höhe von 33.000 EUR (Vorjahr 0 EUR) ausbezahlt. Die Vergütung an leitende Mitarbeiter, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der Fondsgesellschaft ausgewirkt hat, betrug 494.787 EUR (Vorjahr 639.157 EUR). Die Angaben zur Vergütung beziehen sich ausschließlich auf die KVG und nicht auf Unternehmen, mit denen ein Auslagerungsverhältnis besteht.

Wesentliche im Geschäftsjahr erfolgte Veränderungen des Verkaufsprospekts

Der Verkaufsprospekt wurde im Geschäftsjahr nicht geändert.

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

Der Anteil der Vermögensgegenstände des DF Deutsche Finance Investment Fund 13, 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 in Höhe von 25.000 EUR).

Geschäftsführung

Während des Geschäftsjahres 2020 erfolgte die Geschäftsführung durch die Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin, Herrn Christoph Falk als Leiter Risikomanagement und Frau Stefanie Watzl als Leiter Portfoliomanagement.

Zusammenfassung nach § 25 Abs. 5 KARBV

Zusammenfassende Angaben zu den bereits getätigten 77 Direktinvestments der institutionellen Investmentstrategien:¹

| | EINHEITEN | ANZAHL/ FLÄCHE |
|----------------------------------|-----------|----------------|
| Wohnungen | Anzahl | 2.294 |
| Einzelhandelsflächen | qm | 12.569 |
| Büroflächen | qm | 230.413 |
| Gewerbeflächen | qm | 1.751 |
| Wohnungen in Studentenwohnheimen | Anzahl | 853 |
| Parkplätze | Anzahl | 1.224 |
| Entwicklungsflächen | qm | 46.465 |

Weitere Angaben

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

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2020 gab es keine Vorgänge von besonderer Bedeutung, die einen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zur Folge gehabt hätten.

München, den 28.06.2021



DF Deutsche Finance Managing II GmbH
vertreten durch Stefanie Watzl
-Geschäftsführer-



DF Deutsche Finance Managing II GmbH
vertreten durch Christoph Falk
-Geschäftsführer-

¹ Die Angaben basieren auf den von den Managern der institutionellen Investmentstrategien gelieferten Informationen zum 30.09.2020.

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die DF Deutsche Finance Investment Fund 13 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 13 GmbH & Co. geschlossene InvKG, München – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der DF Deutsche Finance Investment Fund 13 GmbH & Co. geschlossene InvKG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 Darstel-

lungen 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 13 GmbH & Co. geschlossene InvKG, München, zum 31. Dezember 2020 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 28. Juni 2021

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 28.06.2021



Stefanie Watzl, Geschäftsführer
DF Deutsche Finance Managing II GmbH



Christoph Falk, Geschäftsführer
DF Deutsche Finance Managing II GmbH

WICHTIGE HINWEISE

Soweit zu dem Investment Fund 13 Wertangaben oder Kennzahlen zu der Entwicklung in der Vergangenheit gemacht werden, kann hieraus keinesfalls auf eine künftige Entwicklung des Fonds/Fondsvermögens in der Zukunft geschlossen werden. Soweit zukunftsbezogene Aussagen gemacht werden, beruhen diese auf Einschätzungen zur zukünftigen Entwicklung der Investmentgesellschaft durch die Geschäftsführung. Zukunftsgerichtete Aussagen beinhalten naturgemäß Risiken und Unsicherheitsfaktoren. Insbesondere können die tatsächlichen Ergebnisse von den zur Zeit erwarteten Ergebnissen abweichen. Entsprechend sind Prognosen kein verlässlicher Indikator für die künftige Entwicklung. Dies gilt auch für die Entwicklung anderer Fonds, die plangemäß in vergleichbare Assetklassen investieren. Wir weisen darauf hin, dass Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch genau ergebenden Werten auftreten können. Trotz größter Sorgfalt kann keine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit, Vollständigkeit oder Qualität der zur Verfügung gestellten Informationen und Inhalte übernommen werden. Für unvollständige oder falsche Angaben wird keine Gewähr übernommen. Die in diesem Bericht zusammengefassten Informationen wie auch die zugrunde liegenden Dokumente von Dritten können durch aktuelle Entwicklungen überholt sein, ohne dass die bereitgestellten Dokumente/Informationen geändert wurden, weil es sich um auf einen Stichtag bezogene Angaben handelt. Haftungsansprüche gegen die DF Deutsche Finance Managing II GmbH, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung verfügbarer Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind ausgeschlossen, sofern kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt. Die in diesem Bericht dargestellten Fotos sind exemplarisch zu sehen, sie zeigen keine realen Investitionen des Fonds.

Bildquellen

Seite 1, 9: mandritoiu – stock.adobe.com

Seite 4, 6 / 7, 13: ©pingebate/shutterstock.com

DEUTSCHE FINANCE GROUP

© DF Deutsche Finance Managing II GmbH

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 13 GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG, MÜNCHEN

Leopoldstraße 156
80804 München

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

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

funds@deutsche-finance.de

www.deutsche-finance.de/investment