



DEUTSCHE FINANCE GROUP



2020

DF DEUTSCHE FINANCE PRIVATE FUND 12  
– IMMOBILIEN GLOBAL –  
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 PRIVATE Fund 12  
– Immobilien Global –  
GmbH & Co. geschlossene InvKG**

## **10**

Lagebericht

## **22**

Bilanz zum 31.12.2020

## **23**

Gewinn- und Verlustrechnung

## **24**

Anhang 2020

## **30**

Vermerk des Abschlussprüfers

## **34**

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!

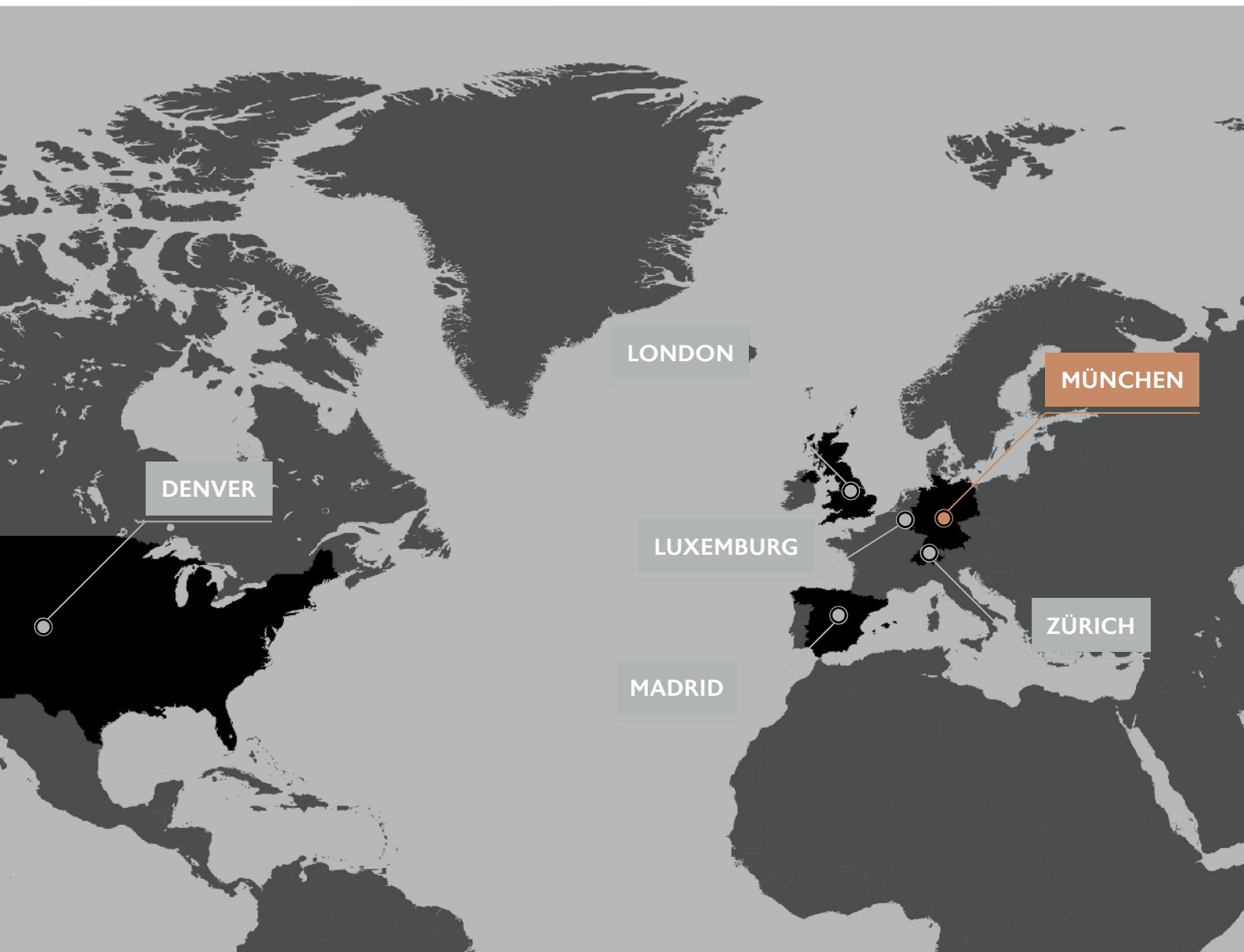
Wir bedanken uns bei Ihnen für das uns entgegengebrachte Vertrauen im Geschäftsjahr 2020  
und verbleiben mit freundlichen Grüßen

DF Deutsche Finance Investment GmbH, 29. 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.

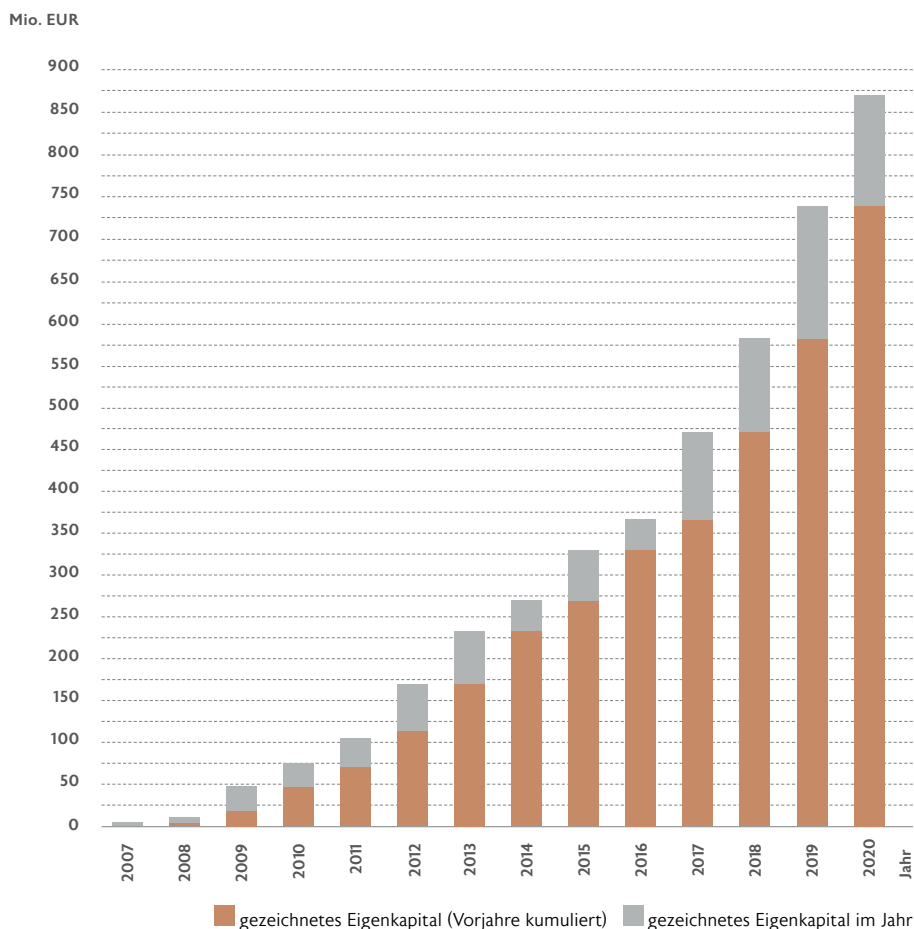
Mit über 15 Jahren Erfahrung investiert die DEUTSCHE FINANCE GROUP in ein breites Spektrum an verschiedenen Ländern, Regionen, Sektoren und Investmentstilen, kombiniert mit unterschiedlichen Investitionszeitpunkten und Laufzeiten, und verwaltet über ihre institutionellen Investitionsstrategien ein Portfolio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

## ENTWICKLUNG IM PRIVATANLEGERGESCHÄFT

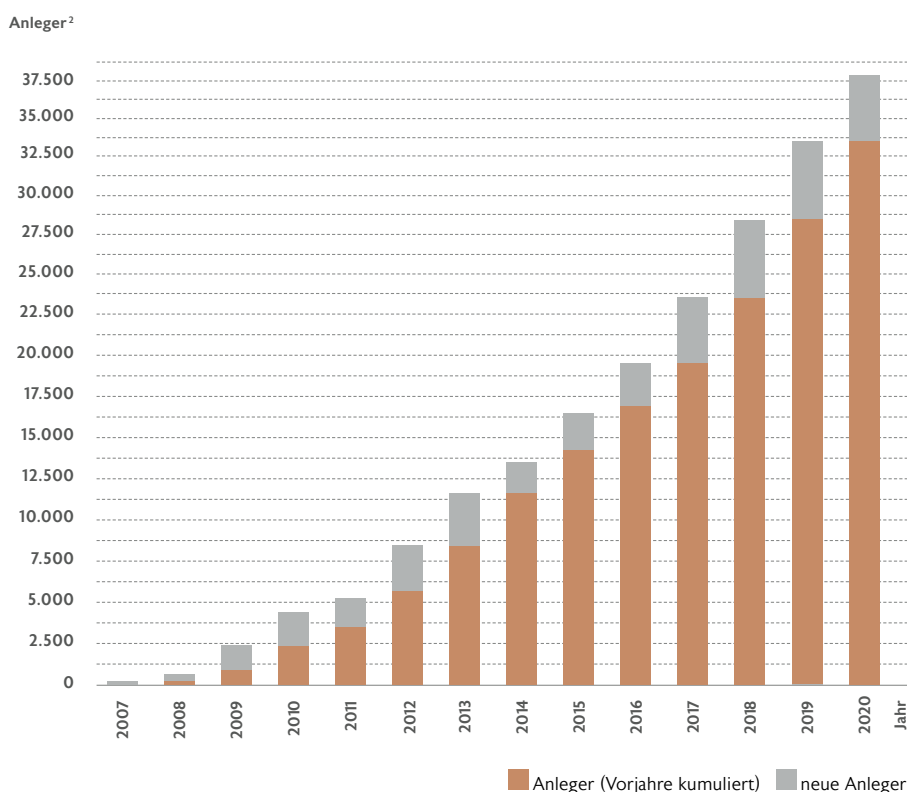
Die Strategie der DEUTSCHE FINANCE GROUP besteht darin, alle wesentlichen Geschäftsbereiche wie Produktkonzeption, Portfoliomanagement, Risikomanagement, Vertriebskoordination und Anlegerverwaltung in einem Konzern zu vereinen. Diese „all-in-one“ Strategie schafft die Basis für Kompetenz, schnelle strategische 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 18<sup>1</sup> Fonds mit über 870 Mio. EUR Eigenkapital und über 38.000 Privatanlegern<sup>2</sup> konzipiert.

### Gezeichnetes Eigenkapital im Privatanlegergeschäft



### Anzahl der Privatanleger



<sup>1</sup> 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.

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

# DEUTSCHE FINANCE GROUP

BRASILIEN

CHILE

DOMINIKANISCHE  
REPUBLIK

KANADA

KOLUMBIEN

MEXIKO

PANAMA

PERU

PUERTO RICO

USA



19 Investment Strategien<sup>1</sup>

15 Mandate – Institutionelle Investoren

In 47 Ländern investiert<sup>2</sup>

Mehr als 38.000 Anleger<sup>3</sup>

19 internationale Auszeichnungen

7,7 Mrd. EUR verwaltetes Vermögen<sup>4</sup>

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

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

<sup>3</sup> Anzahl an Beteiligungen von Anlegern.

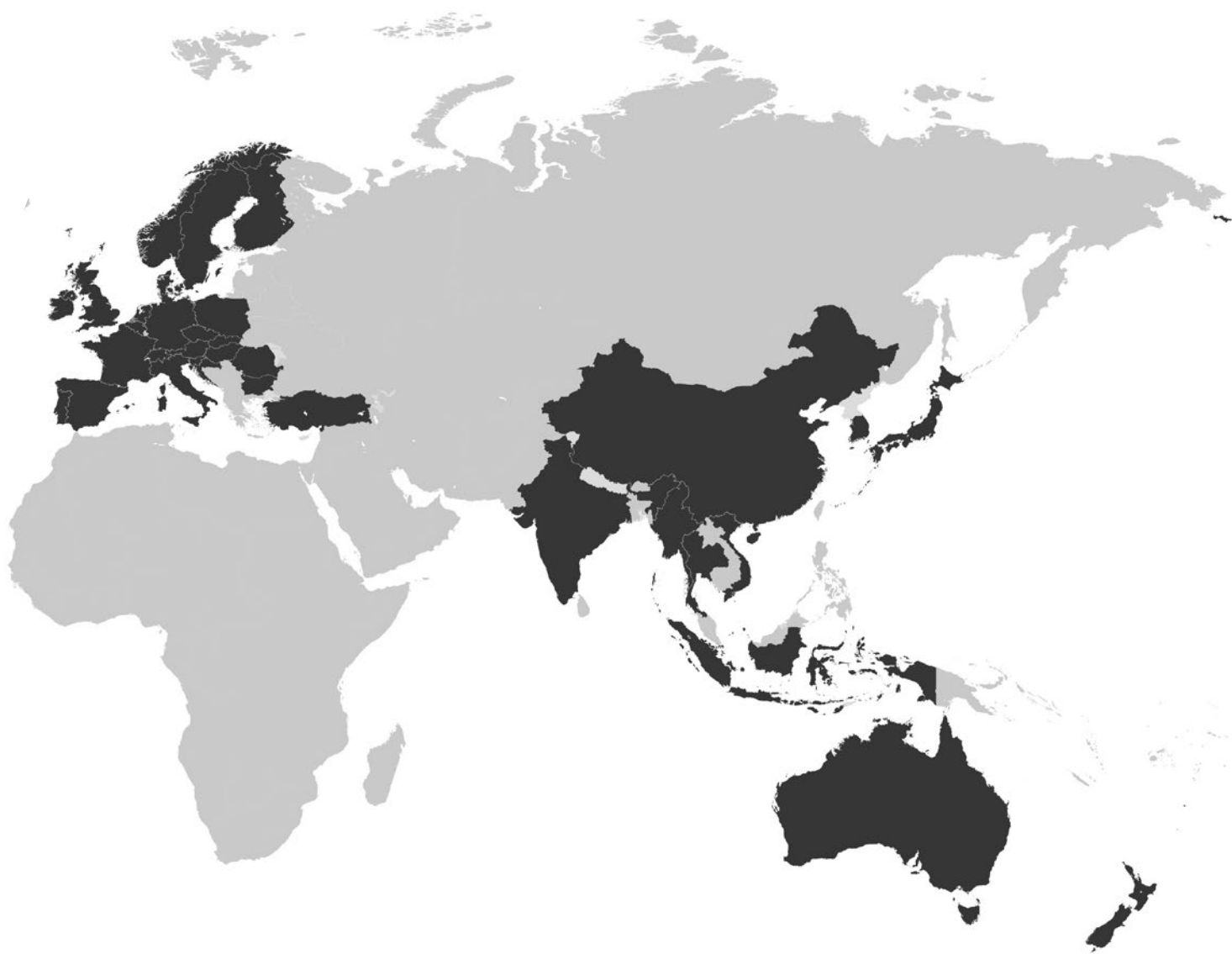
<sup>4</sup> Stand: 31.12.2020 (veröffentlicht am 14.01.2021).

BELGIEN  
BULGARIEN  
DÄNEMARK  
DEUTSCHLAND  
FINNLAND  
FRANKREICH

GROSSBRITANNIEN  
ITALIEN  
IRLAND  
KROATIEN  
NIEDERLANDE  
NORWEGEN

ÖSTERREICH  
POLEN  
PORTUGAL  
SCHWEDEN  
SCHWEIZ  
SLOWAKEI

SLOWENIEN  
SPANIEN  
TSCHECHIEN  
TÜRKEI  
RUMÄNIEN  
UNGARN



HONGKONG  
INDIEN

MALEDIVEN

SINGAPUR

VIETNAM







DEUTSCHE FINANCE GROUP



2020

DF DEUTSCHE FINANCE PRIVATE FUND 12  
– IMMOBILIEN GLOBAL –  
GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG

JAHRESBERICHT

31.12.2020

## LAGEBERICHT

### STAMMDATEN

<b>Fondsname</b>	DF Deutsche Finance PRIVATE Fund 12 – Immobilien Global – GmbH & Co. geschlossene InvKG
<b>Investitions- und Anlagestrategie</b>	Beteiligungen an institutionellen Investmentstrategien mit Anlageschwerpunkt Immobilien, Private Equity Real Estate sowie immobilienähnliche Anlagen
<b>Geschäftsführung</b>	DF Deutsche Finance Managing GmbH (Komplementärin)
<b>Fonds- und Berichtswährung</b>	Euro
<b>Berichtsstichtag</b>	31.12.2020
<b>Geschäftsjahr</b>	01.01. – 31.12.
<b>Laufzeit</b>	bis 30.06.2024 + 3 Jahre optionale Verlängerung
<b>Datum der Gründung</b>	08.03.2017
<b>Dauer der Beitrittsphase</b>	30.06.2019
<b>Anzahl der Investoren<sup>1</sup></b>	4.196
<b>Steuerliche Einkunftsart</b>	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
<b>Sitz</b>	Leopoldstraße 156, 80804 München
<b>Handelsregister</b>	Amtsgericht München, HRA 107494

### KOMPLEMENTÄRIN

<b>Name</b>	DF Deutsche Finance Managing GmbH
<b>Sitz</b>	Leopoldstraße 156, 80804 München
<b>Handelsregister</b>	Amtsgericht München, HRB 180869
<b>Geschäftsführer</b>	Stefanie Watzl, Christoph Falk (beide geschäftsansässig unter der Adresse der Gesellschaft)

### KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT (KVG)

<b>Name</b>	DF Deutsche Finance Investment GmbH
<b>Sitz</b>	Leopoldstraße 156, 80804 München
<b>Handelsregister</b>	Amtsgericht München, HRB 181590
<b>Geschäftsführer</b>	Stefanie Watzl, Christoph Falk (beide geschäftsansässig unter der Adresse der Gesellschaft)
<b>Aufsichtsrat</b>	Rüdiger Herzog (Vorsitzender), Dr. Tobias Wagner, Dr. Dirk Rupiotta

### VERWAHRSTELLE

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

### WEITERE VERTRAGSPARTNER

<b>Treuhänder</b>	DF Deutsche Finance Trust GmbH
<b>Steuerberater</b>	ALR Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
<b>Rechtliche/Steuerliche Beratung Investitionen</b>	Wirtschaftskanzleien Pöllath & Partners und Clifford Chance
<b>Abschlussprüfer</b>	KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

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

## PRIVATE FUND 12 IM ÜBERBLICK

Die DF Deutsche Finance PRIVATE Fund 12 – Immobilien Global – GmbH & Co. geschlossene InvKG (kurz: PRIVATE Fund 12) ist eine geschlossene extern verwaltete Investmentkommanditgesellschaft nach KAGB mit Sitz in München.

Die Gesellschaft wurde am 08.03.2017 gegründet. Die Beitrittsphase begann im Januar 2018 und endete am 30.06.2019.

Die Strategie des PRIVATE Fund 12 ist der Aufbau und die Verwaltung eines diversifizierten Portfolios von institutionellen Investmentstrategien der Assetklasse Immobilien. Der PRIVATE Fund 12 verfügt zum 31.12.2020 mit seinen 9 institutionellen Investmentstrategien über ein Portfolio von 232 Direktinvestments in 11 Ländern.

Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil zum 31.12.2020 beträgt 0,79 EUR bei 100.000.000 Anteilen und hat sich im Geschäftsjahr um rd. 9 % reduziert. Gründe der vorübergehenden Reduzierung auf NIW Basis sind zum einen

Bewertungsanpassungen bei institutionellen Investmentstrategien durch die weltweite Corona-Pandemie. Zum anderen stellt ein nicht unerheblicher Anteil der Bewertungsanpassungen die Umsetzung von Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) zur Umrechnung von Fremdwährungen in Euro dar. Dadurch entstehende Währungsschwankungen sind jedoch unrealisiert und stellen somit zum Berichtszeitpunkt 31.12.2020 keine realisierten Verluste bei den Vermögensgegenständen dar. Ein weiterer Grund sind Anlaufkosten<sup>2</sup> bei Neuzeichnungen.

## KENNZAHLEN PRIVATE FUND 12

	BASIS	STAND 31.12.2020	VORJAHR 31.12.2019
Gesamtinvestition	EUR	105.000.000	105.000.000
Agio (Ausgabeaufschlag)	EUR	5.000.000	5.000.000
Gezeichnetes Kapital (Eigenkapital ohne Agio)	EUR	100.000.000	100.000.000
Eingezahltes Kapital (ohne Agio)	EUR	100.000.000	100.000.000
Auszahlungen an Anleger (kumuliert)	EUR	0	0
Gesellschaftskapital der Kommanditisten netto nach KARBV	EUR	79.209.825	86.979.275
Langfristige Kreditfinanzierungsquote	%	0	0
Gezeichnete Investmentstrategien	Anzahl	9	7
Gezeichnetes Kapital bei Investmentstrategien <sup>3</sup>	EUR	98.444.797	79.164.847
Offene Kapitalzusagen bei den Investmentstrategien <sup>3</sup>	EUR	13.230.563	14.472.234

## TÄTIGKEITSBERICHT

### Anlageziele sowie Anlagepolitik/ Anlagebedingungen

Der PRIVATE Fund 12 investiert sein Gesellschaftskapital global und parallel zu finanzstarken institutionellen Investoren. Der Portfolioaufbau erfolgt nach den Maßgaben der Anlagebedingungen, die am 03.07.2017 durch die BaFin genehmigt wurden.

Das Anlageziel des PRIVATE Fund 12 besteht in dem Aufbau eines global diversifizierten Portfolios, bestehend aus mindestens fünf

Beteiligungen an Zielinvestitionen, welche über individuelle Investmentstrategien verfügen, die jeweils mittelbare bzw. unmittelbare Investitionen in die Assetklasse Immobilien vorsehen. Auf diesem Weg wird angestrebt, weltweit (mittelbar) an einem Portfolio von mindestens 20 einzelnen Immobilieninvestments beteiligt zu sein.

Die Zielinvestitionen sind im Wesentlichen Beteiligungen an Zweckgesellschaften, Unternehmen und geschlossenen AIF (nachfolgend gemeinsam auch als „institutionelle Investmentstrategien“ oder „Zielinvestitionen“ bezeichnet) aus dem Bereich der Assetklasse

Immobilien. Investitionen in institutionelle Investmentstrategien können dabei auch durch den Erwerb von Beteiligungen auf dem Zweitmarkt (sog. Secondaries) erfolgen.

Die Diversifikation erfolgt dabei neben den Anlageklassen nach Ländern, Regionen, Sektoren und Investmentstilen, kombiniert mit unterschiedlichen Laufzeiten, Jahrgängen (Vintages) und individuellen Kernkompetenzen der jeweiligen lokalen institutionellen Fondsmanager. Investitionen in die Assetklasse Immobilien werden plangemäß innerhalb der Nutzungsarten „Gewerbliche Immobilien“ (schwerpunktmäßig Büro-, Einzelhandels-,

<sup>2</sup> Siehe Erläuterungen zum „J-Curve-Effekt“ auf Seite 18.

<sup>3</sup> Umgerechnet mit den jeweiligen Jahresendkursen.

## LAGEBERICHT

Hotel-, Industrie- und Logistikimmobilien) und „Wohnimmobilien“ vorgenommen. Über ausgewählte institutionelle Investmentstrategien soll ein breit diversifiziertes Portfolio aus verschiedenen Immobilieninvestments (Immobilien, Beteiligungen, Immobilienobjekte, Immobilienprojekte, Projekte bzw. immobilienähnliche und immobilienbezogene Anlagen oder Vermögenswerte) aufgebaut werden. Dabei sollen auch Value-Added-Strategien oder opportunistische Strategien verfolgt werden, um bestehende Wertschöpfungspotenziale bei Immobilieninvestitionen zu nutzen.

Rückflüsse aus den Investments werden, sofern sie nicht für die Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve verwendet werden, bis zum Ende des Reinvestitionszeitraums von der Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) und unter Beachtung der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrundsätze erneut investiert. Verfügbare Liquidität, die nicht für Reinvestitionen verwendet werden soll, kann von der KVG nach billigem Ermessen zur Ausschüttung an die Anleger vorgeschlagen werden.

Der PRIVATE Fund 12 wird mit verschiedenen Planvorgaben für die regionalen Schwerpunkte und die sektorale Verteilung investieren. Die Vorgaben sind in den Anlagebedingungen festgehalten.

### Portfoliobericht<sup>1</sup>

#### Wesentliche Veränderungen

Der PRIVATE Fund 12 hat im Berichtszeitraum 2 institutionelle Investmentstrategien mit einer Kapitalzusage von insgesamt 17,1 Mio. EUR gezeichnet. Einer im Vorjahr gezeichneten institutionellen Investmentstrategie wurde eine zusätzliche Kapitalzusage von 3,4 Mio. EUR gewährt.

Die erste institutionelle Investmentstrategie beteiligt sich an einer 45-stöckigen Büroimmobilie in bester Lage des Finanzdistrikts von Chicago. Das Bürogebäude verfügt über eine

Gesamtmietfläche von rd. 112.000 m<sup>2</sup> sowie eine zweistöckige unterirdische Parkgarage mit 157 Parkplätzen. Die Belegungsquote von 91% der Flächen stellt einen stabilen Cashflow sicher und lässt Raum für weitere Wertsteigerungsmöglichkeiten.

Der PRIVATE Fund 12 hat dieser institutionellen Investmentstrategie gegenüber eine Kapitalzusage in Höhe von 9,3 Mio. EUR abgegeben.

Die zweite institutionelle Investmentstrategie beteiligt sich unter anderem an einem Gebäudeensemble 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 PRIVATE Fund 12 hat dieser institutionellen Investmentstrategie gegenüber eine Kapitalzusage in Höhe von 7,8 Mio. EUR abgegeben.

#### Struktur des Portfolios

Zum Berichtsstichtag hat der PRIVATE Fund 12 Kapitalzusagen gegenüber 9 institutionellen Investmentstrategien in Höhe von insgesamt 98,4 Mio. EUR abgegeben, von denen 85,2 Mio. EUR bereits abgerufen wurden. Offene Kapitalzusagen bestanden zum Berichtsstichtag in Höhe von rund 13,2 Mio. EUR.

Die regionale Diversifikation verteilt sich zum Berichtsstichtag auf die Regionen Europa und Nordamerika.<sup>2</sup> Die Anzahl der Direktinvestments der gezeichneten institutionellen Investmentstrategien liegt zum 31.12.2020 bei insgesamt 232. Eine weitere Diversifikation wird durch die Streuung auf verschiedene Bereiche des Sektors Immobilien sowie durch unterschiedliche Nutzungsarten und Nutzer sichergestellt.

Der PRIVATE Fund 12 hat zum Berichtsstichtag keine Fremdfinanzierung<sup>3</sup> aufgenommen.

Auf Ebene der institutionellen Investmentstrategien liegt die Fremdfinanzierungsquote über das Gesamtportfolio gerechnet wie im Vorjahr in einer für derartige Investitionsstrategien üblichen Bandbreite. Am 31.12.2020 haben die institutionellen Investmentstrategien eine durchschnittliche Netto IRR<sup>4</sup> zum Stichtag von rund -0,71 % p.a. erwirtschaftet. Der TVPI<sup>5</sup> der institutionellen Investmentstrategien lag zum Stichtag bei 0,99. Es wird darauf hingewiesen, dass die bisherige Wertentwicklung kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung ist.

<sup>1</sup> Alle Angaben in diesem Abschnitt berücksichtigen auch die institutionellen Investmentstrategien und die Liquidität der PRIVATE 12 Investments GmbH.

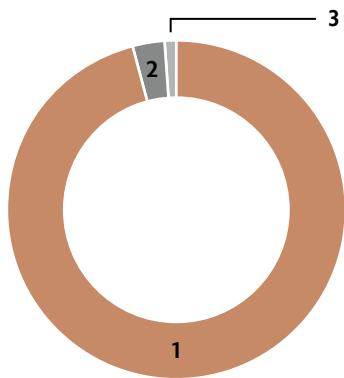
<sup>2</sup> Auf Ebene der Direktinvestments können zum Teil weitere Regionen betroffen sein.

<sup>3</sup> Loan to value (LTV) der Investmentstrategien gewichtet nach Bilanzsumme der Investmentstrategien.

<sup>4</sup> Internal Rate of Return (IRR, engl.: interner Zinsfuß) drückt die rechnerische Verzinsung des jeweils in der Beteiligung kalkulatorisch gebundenen Kapitals unter Berücksichtigung der zeitlichen Komponente aus. Das kalkulatorisch gebundene Kapital ändert sich im Verlauf der Beteiligung (durch Ausschüttungen/Entnahmen). Die IRR-Rendite bezieht sich daher nicht auf die tatsächliche gezeichnete Kapitaleinlage, sondern auf das jeweils kalkulatorisch gebundene Kapital. Eine Vergleichbarkeit der IRR-Renditen verschiedener Vermögensanlagen ist nur bei gleicher Laufzeit und vergleichbarem Kapitalbindungsverlauf möglich.

<sup>5</sup> Der TVPI (Total Value to Paid-in Capital) spiegelt die Wertschöpfung eines Fonds auf Ebene der Investmentstrategie wider. Er setzt den Nettowert der sich noch im Portfolio befindlichen Investmentstrategie (NAV) und der Rückflüsse aus den Einzelinvestitionen der Investmentstrategien ins Verhältnis zu den abgerufenen Zahlungen, die der Fonds von seinen Investoren für Investitionen abgerufen hat. Werte über 1,0 stellen eine positive Wertschöpfung dar.

### Verteilung des Portfolios<sup>6</sup>



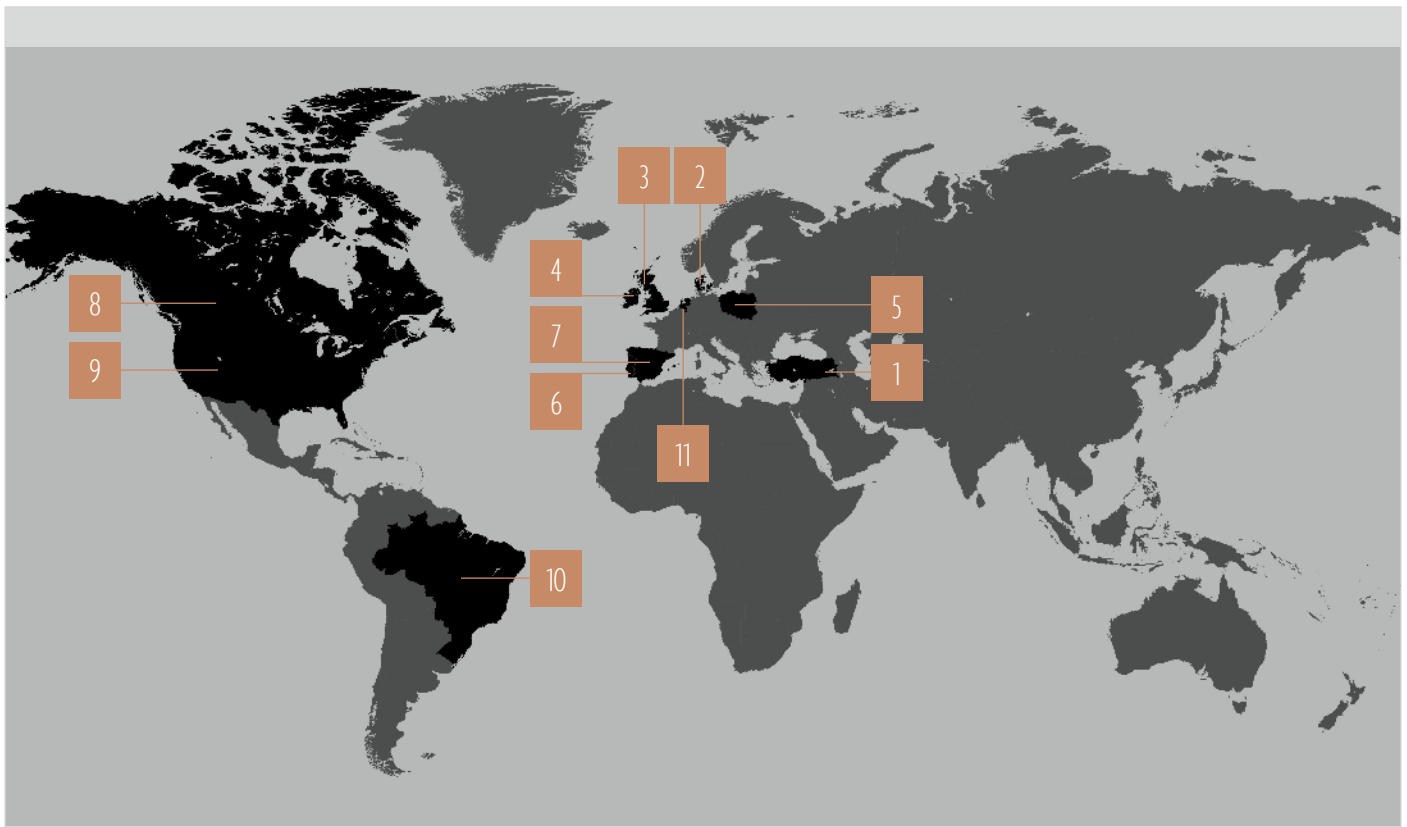
1	Institutionelle Investmentstrategien	96 %
2	Liquidität	3 %
3	Weitere Vermögensgegenstände <sup>7</sup>	1 %

### Direktinvestments der institutionellen Investmentstrategien<sup>8</sup>

INVESTMENTS	EINHEITEN	ANZAHL/FLÄCHE
Wohnungen	Anzahl	9.408
Einzelhandelsflächen	qm	19.224
Büroflächen	qm	298.281
Gewerbeflächen	qm	2.435
Hotelzimmer	Anzahl	10.330
Wohnungen in Studentenwohnheimen	Anzahl	3.634
Wohnungen in Alten- u. Pflegeheimen	Anzahl	372
Betten in Pflegeeinrichtungen	Anzahl	348
Häfen	Anzahl	1
Parkplätze	Anzahl	2.361
Logistikflächen	Anzahl	236.860
Sport- und Freizeiteinrichtungen	Anzahl	1
Gewerbeentwicklungsflächen	qm	167.053

### Geographische Verteilung der aktuellen Direktinvestments der Investmentstrategien<sup>8</sup>

- |                          |                   |                  |                       |
|--------------------------|-------------------|------------------|-----------------------|
| <b>1 TÜRKEI</b>          | <b>4 IRLAND</b>   | <b>7 SPANIEN</b> | <b>10 BRASILIEN</b>   |
| <b>2 DÄNEMARK</b>        | <b>5 POLEN</b>    | <b>8 KANADA</b>  | <b>11 NIEDERLANDE</b> |
| <b>3 GROSSBRITANNIEN</b> | <b>6 PORTUGAL</b> | <b>9 USA</b>     |                       |



<sup>6</sup> Nach Verkehrswerten.

<sup>7</sup> Für die Darstellung bleibt der Saldo des Verrechnungskontos mit der 100%igen Tochtergesellschaft PRIVATE 12 Investitions GmbH unberücksichtigt.

<sup>8</sup> Die Angaben basieren auf den von den Managern der institutionellen Investmentstrategien gelieferten Informationen zum 30.09.2020.

## LAGEBERICHT

### ÜBERSICHT DER GEZEICHNETEN INSTITUTIONELLEN INVESTMENTSTRATEGIEN

BENENNUNG	INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 1	INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 2	INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 3	INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 4
Name	SPO III	MISB	NYFI	DEVA
Kapitalzusage	23.500.000 EUR	9.525.000 USD	6.252.141 EUR	15.000.000 EUR
Strategie	Global-Immobilienfonds	USA-Immobilienfonds	USA-Immobilienfonds	Europa-Immobilienfonds
Sektoren	Wohnen, Büro, Einzelhandel, Hotels, Gewerbe	Wohnen	Wohnen	Büro, Wohnen, Einzelhandel, Hotels
Investmentstil	Value Added	Value Added	Value Added	Value Added
Beteiligungsjahr PRIVATE Fund 12	2018	2018	2018	2018
Abrufquote Netto	100 %	100 %	100 %	53 %
Verkehrswert gemäß KARBV in EUR	20.306.737	9.257.756	5.660.643	8.234.037
Anzahl Direktinvestments <sup>1</sup>	133	3	1	32

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

INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 5	INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 6	INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 7	INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 8	INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 9
WCP IV	SPO V	BHFI	DFIF II	SFFI
10.000.000 CAD	5.250.000 EUR	17.183.728 EUR	9.300.000 EUR	7.800.000 EUR
Kanada-Immobilienfonds	USA-Infrastruktur-Immobilienfonds	USA-Immobilienfonds	USA-Immobilienfonds	USA-Immobilienfonds
Seniorenheime, Studentenwohnheime, Wohnen	Studentenwohnen	Wohnen	Büro, Einzelhandel	Büro, Einzelhandel
Opportunistisch	Value Added	Value Added/ Opportunistisch	Core	Value Added
2018	2019	2019	2020	2020
39 %	97 %	100 %	61 %	45 %
2.501.992	5.779.156	15.658.623 <sup>2</sup>	5.594.458 <sup>2</sup>	3.366.745
61	1	1	1	4

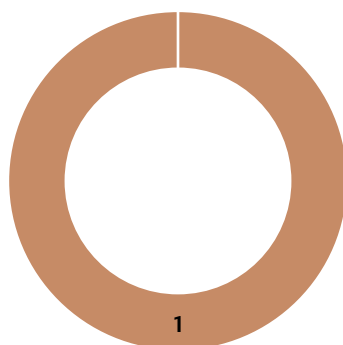
<sup>2</sup> Der Verkehrswert der Beteiligung setzt sich zusammen aus Kapitaleinlage und nachrangigem Darlehen mit Eigenkapitalcharakter und Zinsen.

## LAGEBERICHT

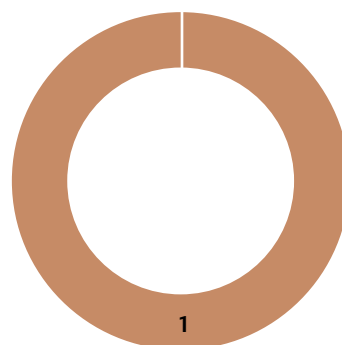
### ÜBERSICHT ALLOKATION

Die Allokation errechnet sich auf Basis des zugesagten Eigenkapitals gegenüber den institutionellen Investmentstrategien in Verbindung mit der jeweils festgelegten Investitionsstrategie. Der PRIVATE Fund 12 investiert zum Berichtsstichtag ausschließlich in die Assetklasse Immobilien in Industrieländern. Hinsichtlich der regionalen Verteilung beträgt der Anteil von Europa 21 % und Nordamerika 79 %.<sup>1</sup> Der sektorale Fokus im Bereich Immobilien liegt zu 52 % auf Wohnimmobilien, zu 25 % auf Gewerbepark/Logistik, zu 17 % auf Büro, zu 5 % auf Studentenwohnungen und zu 1 % auf Einzelhandel.

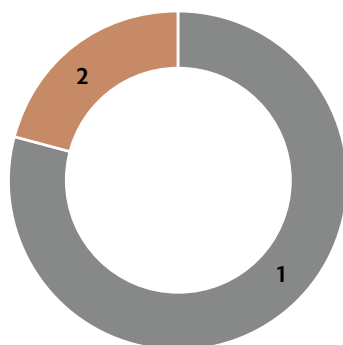
Allokation Assetklassen



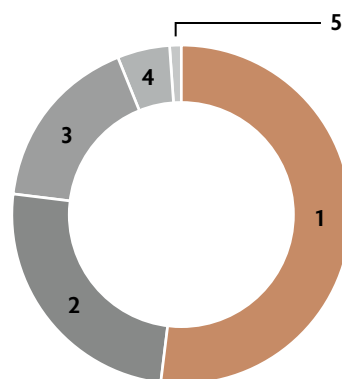
Allokation Industrie- vs. Schwellenländer



Allokation Regionen



Allokation Sektoren Immobilien



### RISIKOPROFIL

Mit dem Beitritt zum PRIVATE Fund 12 geht der Anleger eine unternehmerische Beteiligung ein, die für ihn mit wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden ist. Das generelle Risikoprofil des PRIVATE Fund 12 umfasst die unter Kapitel 8 des Verkaufsprospekts (S. 40 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.

Der PRIVATE Fund 12 befindet sich noch in der Aufbauphase und die wirtschaftliche Entwicklung der Einzelinvestitionen hängt von wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Entwicklungen ab.

### 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 PRIVATE Fund 12 richten sich maßgeblich nach den Wertentwicklungen der getätigten Investments der Investmentstrategien, die ihrerseits wiederum Immobilienmarkt- und Standortrisiken, immobilienpezifischen Risiken

sowie Immobilienentwicklungsrisiken und ggf. auch Auslands- und Währungsrisiken unterliegen können. Durch regelmäßiges Monitoring und aktives Management des Portfolios des PRIVATE Fund 12 sowie durch Diversifikation des Portfolios wird das Beteiligungsrisiko eingegrenzt. Das Beteiligungsrisiko bleibt jedoch das wesentlichste Risiko des PRIVATE Fund 12.

#### Kreditrisiko

Das Kreditrisiko entspricht der Gefahr des Verlusts, dass ein Kreditinstitut seinen ver-

<sup>1</sup> Auf Ebene der Direktinvestments können zum Teil weitere Regionen betroffen sein.



traglichen Pflichten nicht nachkommt. Anlagen bei Kreditinstituten erfolgen nach dem Grundsatz der Risikomischung und Geschäftsbeziehungen wurden ausschließlich mit genehmigten und beaufsichtigten Banken eingegangen. Das Kreditrisiko war im Berichtszeitraum gering.

### **Zinsänderungsrisiken**

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

### **Währungsrisiken**

Die Beteiligungen des PRIVATE Fund 12 an Investmentstrategien werden zum Teil in Fremdwährung getätigt und der Wert dieser Beteiligungen unterliegt deshalb Währungsschwankungen. Die KVG hat sicherzustellen, dass die gesetzlichen Vorgaben des KAGB bezüglich einer maximalen Fremdwährungsquote in Höhe von maximal 30 % eingehalten wird. Das Währungsrisiko wird deshalb als moderat eingeschätzt.

### **Sonstige Marktpreisrisiken**

Die Vermögenspositionen des PRIVATE Fund 12 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 PRIVATE Fund 12 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 PRIVATE Fund 12

auswirken. Die KVG hat in ihrem Risikomanagementsystem Maßnahmen implementiert, durch die operationelle Risiken frühzeitig erkannt, angemessen gesteuert und überwacht werden, um die Risiken sowie mögliche Auswirkungen auf die AIFs zu reduzieren.

### **Liquiditätsrisiken**

Die Liquiditätssituation des PRIVATE Fund 12 wird hauptsächlich durch die eingegangenen Overcommitments, Kapitalabrufe und Ausschüttungen der Investmentstrategien sowie laufende Kosten des Fonds bestimmt. Sowohl Kapitalabrufe als auch Ausschüttungen sind zeitlich nicht genau fixiert und somit unterliegt die Liquiditätsplanung des PRIVATE Fund 12 Prognoseunsicherheiten. Das hieraus resultierende Risiko eines Liquiditätseinganges ist durch den Einsatz der Commitment-Strategie erhöht. Gemäß § 3 der Anlagebedingungen ist die Möglichkeit eingeräumt, dass der PRIVATE Fund 12 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 Auswirkungen die weltweit grassierende COVID-19 Pandemie auf den PRIVATE Fund 12 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 PRIVATE Fund 12 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 Liquiditätssituation der Fonds gefährden, frühzeitig erkannt und Gegensteuerungsmaßnahmen aufgezeigt und umgesetzt werden.

Richtlinien, ein Organisations- und Risikomanagementhandbuch, sowie Entscheidungsgremien, regeln risikobewusste Abläufe im Fondsmanagement und bilden zusammen mit dem Risikomanagementprozess die Grundpfeiler des Risikomanagementsystems. Der Risikomanagementprozess ist ein fortlaufender Prozess, bei dem Einzelrisiken identifiziert, erfasst, analysiert und geeignete Steuerungs- und Überwachungsmaßnahmen festgelegt werden. Zur Risikoüberwachung werden Limitsysteme, Stresstests sowie die Messung von Risikokonzentrationen und eine regelmäßige Bewertung der Risiken eingesetzt.

### **Liquiditätsrisikomanagement**

Die KVG hat ein Liquiditätsmanagementsystem implementiert, das mittels festgelegter Liquiditätsmanagementprozesse die Erfassung, Messung, Steuerung und Überwachung von Liquiditätsrisiken des PRIVATE Fund 12 sicherstellt. Die Einhaltung der Prozesse gewährleistet auch, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen des PRIVATE Fund 12 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.

## LAGEBERICHT

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

Die Entwicklung der Vermögenslage in 2020 ist von einer Reduzierung der Bilanzsumme um rund 7,7 Mio. EUR geprägt. Ursächlich hierfür ist der Rückgang liquider Mittel i. H. v. 10,7 Mio. EUR auf 0,2 Mio. EUR im Zusammenhang mit Kapitalabrufen der Beteiligungen. Gegenläufig entwickelten sich die Forderungen an die 100%ige Tochtergesellschaft PRIVATE 12 Investitions GmbH mit einem Anstieg von 2,6 Mio. EUR auf 3,0 Mio. EUR zum Stichtag. Die Beteiligungen erhöhten sich um 0,8 Mio. EUR auf 75,9 Mio. EUR. Das nach KARBV ausgewiesene Eigenkapital der Gesellschaft reduzierte sich, bedingt durch das unrealisierte Ergebnis des Geschäftsjahres, um 7,8 Mio. EUR. Rückstellungen wurden in ausreichender Höhe gebildet und bestanden zum Geschäftsjahresende i. H. v. insgesamt 0,2 Mio. EUR. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Rückstellungen für steuerliche Beratung, Buchführung, Abschlusserstellung und Abschlussprüfung.

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

Die Ertragslage ist in 2020 mit einem Jahresergebnis i. H. v. -7,8 Mio. EUR negativ. Ein positives realisiertes Ergebnis wird planmäßig auf Ebene des PRIVATE Fund 12 erst gegen Ende der Laufzeit erwartet. Erst im fortgeschrittenen Stadium erzielen die Investmentstrategien in der Regel im Zusammenhang mit Veräußerungen bzw. Liquidationen Gewinne, die planmäßig nach Ausschüttung an den PRIVATE Fund 12 zu einem positiven realisierten Ergebnis führen. Das realisierte Ergebnis ist daher in 2020 noch negativ. Realisierte Erträge aus den Beteiligungen, die im Zinsergebnis auszuweisen sind, wurden i. H. v. 2,5 Mio. EUR vereinnahmt. Realisierte Aufwendungen ergaben sich im Geschäftsjahr insbesondere aus der Verwaltungsvergütung an die KVG i. H. v. 2,7 Mio. EUR, für externe Dienstleister im Bereich Beratung, Abschluss und Prüfung i. H. v. 0,1 Mio. EUR. Das unrealisierte Ergebnis aus der Neubewertung der Beteiligungen hat mit -7,3 Mio. EUR in 2020 den größten Effekt auf das Jahresergebnis. Die Anpassung

der Bewertungsreserve resultiert zum Teil aus Anlaufkosten im Zusammenhang mit Neuzeichnungen sowie stichtagsbedingten Währungsrechnungen. Des Weiteren war eine Auflösung der Bewertungsreserve i. H. v. -1,7 Mio. EUR vorzunehmen, welche als Beteiligungsertrag im realisierten Ergebnis enthalten ist.

Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft wird als stabil beurteilt.

### Leistungsindikatoren

Ein wesentlicher Leistungsindikator des PRIVATE Fund 12 ist der Aufbau eines globalen diversifizierten Gesamtportfolios aus Immobilieninvestments. Die Anlagebedingungen der Gesellschaft sehen vor, dass sich der PRIVATE Fund 12 während der gesamten Laufzeit an mindestens 5 institutionellen Investmentstrategien beteiligt.

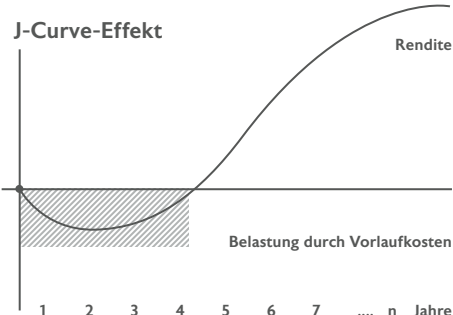
Der PRIVATE Fund 12 hat dieses Ziel bereits erreicht und verfügt aktuell in seinen 9 Investmentstrategien über ein Gesamtportfolio bestehend aus 232 Direktinvestments in 11 Ländern.

Für ihre verwalteten AIF, die sich in der Platzierungsphase befinden, lässt die KVG jeweils externe Ratings von renommierten Gesellschaften wie zum Beispiel der Scope Group, der größten Ratingagentur Europas<sup>1</sup>, nach internationalem Standard 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 werten wir als nicht finanzielle Leistungsindikatoren.

Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil<sup>2</sup> beträgt 0,79 EUR bei 100.000.000 Anteilen und hat sich im Geschäftsjahr um rd. 9 % reduziert. Gründe der vorübergehenden Reduzierung auf NIW Basis sind zum einen Bewertungsanpassungen bei institutionellen Investmentstrategien durch die weltweite Corona-Pandemie. Zum anderen stellt ein

nicht unerheblicher Anteil der Bewertungsanpassungen die Umsetzung von Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) zur Umrechnung von Fremdwährungen in Euro dar. Dadurch entstehende Währungsschwankungen sind jedoch unrealisiert und stellen somit zum Berichtszeitpunkt 31.12.2020 keine realisierten Verluste bei den Vermögensgegenständen dar. Ein weiterer Grund sind Anlaufkosten bei Neuzeichnungen.

Der NIW wird am Anfang durch Initialkosten und Investitionskosten geprägt und entwickelt sich über die Laufzeit des PRIVATE Fund 12 durch Wertsteigerungsstrategien auf Basis der Direktinvestments zur prospektierten Gesamtauszahlung – diese Entwicklung wird von institutionellen Investoren als J-Curve-Effekt<sup>3</sup> bezeichnet. Die Entwicklung des NIWs ist ein Bestandteil der Leistungsentwicklung und führt zusammen mit Entnahmen, gezahlten Steuern und Steuergutschriften zur prognostizierten Gesamtauszahlung am Laufzeitende des PRIVATE Fund 12 von durchschnittlich 152 % des eingezahlten Kapitals ohne Agio.



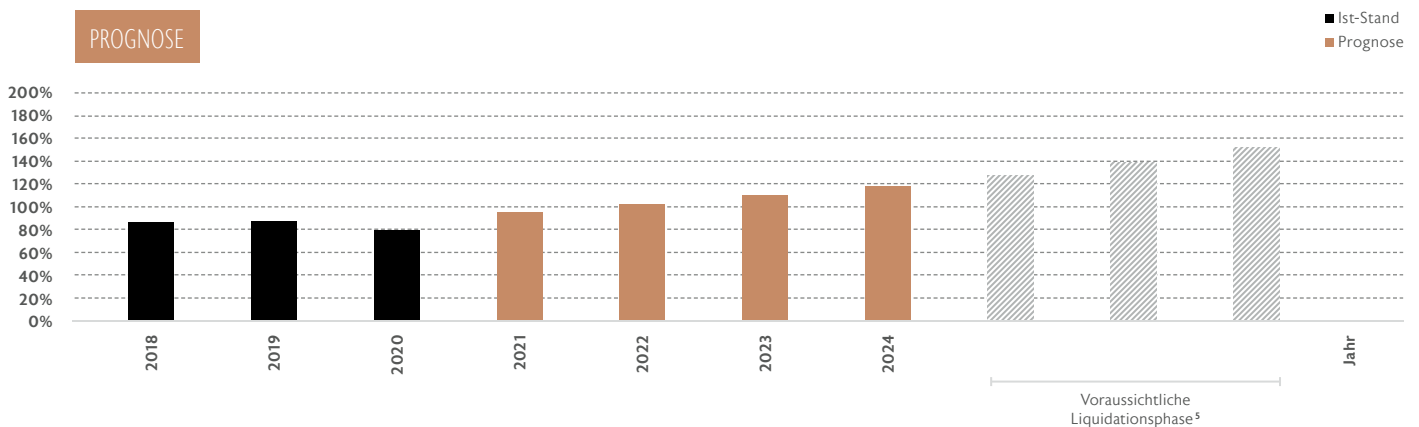
<sup>1</sup> Nach Angaben auf <https://www.scopeexplorer.com>

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

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

## Leistungsentwicklung bis zur Gesamtauszahlung<sup>4</sup>

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



## Entwicklung Branche und Gesamtwirtschaft

### Rahmenbedingungen internationale Immobilienmärkte 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.<sup>6</sup>

Im Gegensatz zur wirtschaftlichen Entwicklung zeigte sich die Nachfrage nach Immobilieninvestitionen weitestgehend als COVID-19-resis-

tent. 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 risikoversehreren „Core“-Immobilien gefolgt von „Value Add“ und „Opportunistic“. Deutsche Gewerbe-/Logistikimmobilien sind lt. INREV 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.<sup>7,8,9</sup>

## 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

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

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

<sup>6</sup> IMF (April 2021): World Economic Outlook – Managing Divergent Recoveries.

<sup>7</sup> JLL (Februar 2021): Global Market Perspective

<sup>8</sup> Preqin: 2021 Preqin Global Real Estate Report.

<sup>9</sup> INREV (Januar 2021): Investment Intentions Survey 2021.

## LAGEBERICHT

Investmentprodukten. Dies erschwerte nicht nur den Vertrieb platzierter Fonds, Anbieter verschoben deshalb ihren Vertriebsstart oder gar die Vertriebszulassung bei der BaFin.<sup>1,2</sup>

Bei den platzierten Fonds bleiben Immobilien weiter Spitzenreiter in den Assetklassen 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 %).<sup>1,2</sup>

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.<sup>1,2</sup>

Die DF Deutsche Finance Investment GmbH (DFI) sieht die Investmentausrichtung der von ihr verwalteten Investmentvermögen in die Assetklassen Immobilien und Infrastruktur bestätigt und geht davon aus, dass auch im Falle von pandemie-/krisenbedingten Marktkorrekturen insbesondere im Value-Add oder Opportunistischen Bereich weiterhin lohnende Investitionsmöglichkeiten 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. 6 Satz 1 lit. (a) des Gesellschaftsvertrages). Eine Änderung der Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft, die mit den bis-

herigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbart 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 KVG 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 dem PRIVATE Fund 12 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 PRIVATE Fund 12, 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 PRIVATE Fund 12 und der DFI vereinbarten Verpflichtungen vollumfänglich nachkommt. Die Bestimmungen des § 36 KAGB bleiben unberührt.

Die DFI ist für die Einhaltung der Anforderungen des KAGB im Rahmen der Fondsverwaltung und des Vertriebs verantwortlich. Darüber hinaus übernimmt die DFI die Prospekthaftung und die Haftung für die wesentlichen Anlegerinformationen. Die DFI übernimmt keine Gewährleistung dafür, dass die

gemäß Anlagebedingungen 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

<sup>1</sup> Scope Analysis GmbH, „Platzierungsvolumen 2020 Geschlossene Publikums-AIF“ vom 18.02.2021.

<sup>2</sup> Scope Analysis GmbH, „Emissionsaktivitäten 2020 Geschlossene Publikums-AIF und Vermögensanlagen“ vom 04.02.2021

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 auszuschcheiden. In diesen Fällen erfolgt die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens grundsätzlich über einen Zeitraum von fünf Jahren.

#### **Bestehende Rücknahmevereinbarungen**

Während des Berichtszeitraums gab es beim PRIVATE Fund 12 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 1,00 nach der Brutto-Methode und 1,00 nach der Commitment-Methode. Eine Fremdfinanzierung für Investments in Vermögensgegenstände erfolgte im Berichtsjahr nicht, der errechnete Hebel resultiert daher nur aus der Rechnungslegung (laufende Verbindlichkeiten bzw. Rückstellungen).

#### **Faire Behandlung der Anleger**

Die DF Deutsche Finance Investment GmbH (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**

Die Beitrittsphase wurde im Geschäftsjahr 2019 abgeschlossen und deshalb ist die weitere Zeichnung von Anteilen des PRIVATE Fund 12 ausgeschlossen. Die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile folgt dem Einzahlungsstand der Kapitalkonten. Da derzeit kein etablierter Zweitmarkt für unternehmerische Beteiligungen des PRIVATE Fund 12 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 GmbH,  
29.06.2021

Stefanie Watzl, Christoph Falk

## BILANZ ZUM 31.12.2020

### DF DEUTSCHE FINANCE PRIVATE FUND 12 – IMMOBILIEN GLOBAL – GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG, MÜNCHEN

INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN	EUR	GESCHÄFTSJAHR EUR	VORJAHR EUR
<b>A. AKTIVA</b>			
1. Beteiligungen		75.941.247	75.092.583
2. Barmittel und Barmitteläquivalente			
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		157.444	10.825.268
3. Forderungen			
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	3.038.121		450.117
b) Andere Forderungen	3.063	3.041.184	0
4. Sonstige Vermögensgegenstände		228.066	722.592
<b>Summe Aktiva</b>		<b>79.367.941</b>	<b>87.090.560</b>
<b>B. PASSIVA</b>			
1. Rückstellungen		156.465	51.641
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Aus anderen Lieferungen und Leistungen		1.651	52.269
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) Andere		0	7.375
4. Eigenkapital			
a) Kapitalanteile der Kommanditisten		85.183.828	85.631.214
b) Nicht realisierte Gewinne/ Verluste aus der Neubewertung		- 5.974.003	1.348.061
<b>Summe Passiva</b>		<b>79.367.941</b>	<b>87.090.560</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2020 BIS 31.12.2020

### DF DEUTSCHE FINANCE PRIVATE FUND 12 – IMMOBILIEN GLOBAL – GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG, MÜNCHEN

	GESCHÄFTSJAHR EUR	VORJAHR EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	2.465.505	626.151
b) Sonstige betriebliche Erträge	84.008	333.391
<b>Summe der Erträge</b>	<b>2.549.513</b>	<b>959.542</b>
2. Aufwendungen		
a) Zinsen auf Kreditaufnahme	0	65.953
b) Verwaltungsvergütung	2.660.938	11.355.792
c) Verwahrstellenvergütung	57.834	45.059
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	106.658	56.044
e) Sonstige Aufwendungen	171.469	141.843
<b>Summe der Aufwendungen</b>	<b>2.996.899</b>	<b>11.664.691</b>
3. Ordentlicher Nettoertrag	– 447.386	– 10.705.149
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	<b>– 447.386</b>	<b>– 10.705.149</b>
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	0	2.048.308
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	7.322.064	713.807
<b>Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres</b>	<b>– 7.322.064</b>	<b>1.334.501</b>
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	<b>– 7.769.450</b>	<b>– 9.370.648</b>
II. Verwendungsrechnung		
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	– 447.386	– 10.705.149
2. Belastung auf Kapitalkonten	447.386	10.705.149
<b>3. Ergebnis nach Verwendungsrechnung</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## ANHANG 2020

### DF DEUTSCHE FINANCE PRIVATE FUND 12 – IMMOBILIEN GLOBAL – GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG, MÜNCHEN

#### I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der DF Deutsche Finance PRIVATE Fund 12 – Immobilien Global – GmbH & Co. geschlossene InvKG, München, HRA 107494, Amtsgericht München, wurde nach den Vorschriften der § 158 i. V. m § 135 KAGB sowie der §§ 264 ff. des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die ergänzenden Vorschriften für Personenhandelsgesellschaften i. S. d. § 264 c HGB wurden beachtet. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Vorschriften der §§ 135 Abs. 3 und Abs. 4 KAGB i. V. m. §§ 21, 22 KARBV. Der Anhang wurde gemäß § 158 i. V. m. § 135 Abs. 5 KAGB und § 25 KARBV erstellt. Von den größenabhängigen Erleichterungen wurde Gebrauch gemacht.

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

Die DF Deutsche Finance PRIVATE Fund 12 – Immobilien Global – GmbH & Co. geschlossene InvKG (nachfolgend auch „Gesellschaft“ oder PRIVATE Fund 12) wurde am 8. März 2017 gegründet. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

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

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr ist unter Beachtung der generellen Ansatz- und Bewertungsvorschriften der §§ 246 bis 256 a HGB sowie der aufgrund des § 264 a Abs. 1 HGB für 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.

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 vom Zielfonds vorliegenden aktuellsten Berichtes am Bewertungszeitpunkt zzgl. ggf. der Fortschreibung aller getätigten Zahlungen bis zum Bilanzstichtag, werterhellender Tatsachen, die vom Zielfondsmanagement 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.

#### Währungskurse

	31.12.2020	31.12.2019
Kurs EUR/USD	1,2271	1,1234
Kurs EUR/CAD	1,5633	1,4598



### 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 <sup>1</sup>	VERKEHRSWERT IN TEUR
PRIVATE 12 INVESTITIONS GMBH	GmbH, Deutschland	37.301	100,00 %	08.10.2018	33.763
SPO III <sup>2</sup>	SCS, Luxemburg	35.486	57,18 %	31.10.2018	20.307

#### 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 <sup>1</sup>	VERKEHRSWERT IN TEUR
DEVA	SCSp, Luxemburg	132.231	6,51 %	04.05.2018	8.234
NYFI	S.C.S., Luxemburg	112.437	5,03 %	29.06.2018	5.661
MISB	S.C.S., Luxemburg	155.049	5,97 %	05.12.2018	9.258
WCP IV <sup>2</sup>	L.P., Cayman Islands	58.714	4,29 %	12.11.2018	2.502
SPO V <sup>2</sup>	S.C.S., Luxemburg	32.805	17,65 %	04.03.2019	5.779
BHFI	S.C.S., Luxemburg	90.568	13,32 %	24.04.2019	15.659 <sup>3</sup>
DFIF II <sup>2</sup>	S.C.S., Luxemburg	14.826	30,39 %	25.02.2020	5.594 <sup>3</sup>
SFFI	S.C.S., Luxemburg	41.529	8,04 %	14.10.2020	3.367

#### Forderungen

Unter den Forderungen bestehen Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 3.038 TEUR (Vorjahr 450 TEUR). Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Andere Forderungen bestehen gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 3 TEUR (Vorjahr 0 TEUR).

#### Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 228 TEUR (Vorjahr 723 TEUR) haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

#### Eigenkapital

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

#### Kapitalanteile Kommanditisten

Die 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 im Verhältnis ihrer am Bilanzstichtag geleisteten Kommanditeinlage (Kapitalkonto I) am Vermögen und Ergebnis der Fondsgesellschaft beteiligt. Während der Beitrittsphase wird den Anlegern ein Vorabergebnis in Höhe von 2 % auf die geleistete Einlage ab dem Zeitpunkt des wirksamen Beitritts gewährt und dem Kapitalkonto gutgeschrieben. Gemäß Gesellschaftsvertrag wurde das realisierte Ergebnis auf dem Verlustvortragkonto vorgebracht.

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

<sup>2</sup> Die Beteiligung wird mittelbar über die PRIVATE 12 Investitions GmbH gehalten.

<sup>3</sup> Der Verkehrswert der Beteiligung setzt sich zusammen aus Kapitaleinlage und nachrangigem Darlehen mit Eigenkapitalcharakter und Zinsen.

## ANHANG 2020

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

	GESCHÄFTSJAHR EUR	VORJAHR EUR
I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres	86.979.275	39.206.274
1. Entnahmen für das Vorjahr	0	0
2. Zwischenentnahmen	0	0
3. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	0	57.143.649
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0	0
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	– 447.386	– 10.705.149
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	– 7.322.064	1.334.501
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	79.209.825	86.979.275

### Darstellung der Kapitalkonten (gemäß § 6 Gesellschaftsvertrag)

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

KAPITALKONTEN	BESCHREIBUNG	KOMMANDITISTEN		KOMPLEMENTÄRIN	
		EUR (VORJAHR)	EUR (VORJAHR)	EUR (VORJAHR)	EUR (VORJAHR)
Kapitalkonto I	Tatsächlich geleistete Pflichteinlage	100.000.000	(100.000.000)	0	(0)
	Gezeichnete Einlage	100.000.000	(100.000.000)		
	Hafteinlage Treuhandkommanditist	0	(0)	0	(0)
	Ausstehende Einlage	0	(0)	0	(0)
Verrechnungskonto <sup>1</sup>	Sonstiger Zahlungsverkehr	0	(0)	0	(0)
Rücklagenkonto	Sonstige Einlagen	5.000.000	(5.000.000)	0	(0)
Verlustverrechnungskonto	Verlustanteile	– 19.816.172	(– 19.368.786)	0	(0)
Neubewertungskonto	Nicht realisierte Ergebnisanteile	– 5.974.003	(1.348.061)	0	(0)

<sup>1</sup> Diese Konten werden teilweise aktivisch ausgewiesen.

## **Verbindlichkeiten**

Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

## **Rückstellungen**

Die Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für die Ermittlung steuerlicher Werte ausländischer Zielgesellschaften in Höhe von 24 TEUR (Vorjahr 6 TEUR) sowie für Jahresabschluss, Steuerberatung und Prüfung in Höhe von 78 TEUR (Vorjahr 45 TEUR). Für die voraussichtliche Gewerbesteuerbelastung wurde eine Rückstellung in Höhe von 54 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) gebildet.

## **Haftungsverhältnisse**

Die DF Deutsche Finance PRIVATE Fund 12 – Immobilien Global – GmbH & Co. geschlossene InvKG hat der PRIVATE 12 Investitions GmbH als verbundenem Unternehmen eine Liquiditätsgarantie erteilt, indem sie die PRIVATE 12 Investitions GmbH von den Kapitalabrufen der Investmentstrategien freigestellt hat. Die Inanspruchnahme der DF Deutsche Finance PRIVATE Fund 12 – Immobilien Global – GmbH & Co. geschlossene InvKG aus dieser Zusage durch die PRIVATE 12 Investitions GmbH erfolgt gemäß den Kapitalabrufen der Investmentstrategien, an denen die PRIVATE 12 Investitions GmbH beteiligt ist. Die hieraus entstehenden latenten Einzahlungsverpflichtungen belaufen sich – ohne Berücksichtigung der zum Stichtag auf den Bankkonten der PRIVATE 12 Investitions GmbH aus Zahlungen der DF Deutsche Finance PRIVATE Fund 12 – Immobilien Global – GmbH & Co. geschlossene InvKG vorhandenen liquiden Mitteln – zum Stichtag auf 4.077 TEUR (Vorjahr 6.684 TEUR). Soweit diese auf fremde Währung lauten, wurde der jeweilige Betrag mit dem EZB-Kurs zum Stichtag in EUR umgerechnet.

## **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Gegenüber den gezeichneten Investmentstrategien bestehen Einzahlungsverpflichtungen bezüglich der Direktbeteiligungen

der DF Deutsche Finance PRIVATE Fund 12 GmbH & Co. geschlossene InvKG in Höhe von 9.154 TEUR (Vorjahr 7.788 TEUR).

## **IV. Erläuterungen zur GuV**

Die Zinsen und ähnlichen Erträge in Höhe von rund 2.466 TEUR (Vorjahr 626 TEUR) resultieren im Wesentlichen aus Erträgen aus Mitunternehmenschaften in Höhe von 2.182 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) sowie Zinserträgen in Höhe von 283 TEUR (Vorjahr 626 TEUR). Die sonstigen betrieblichen Erträge umfassen Erstattungsansprüche gegen die KVG im Zusammenhang mit umsatzsteuerbefreiten Leistungen in Höhe von 77 TEUR (Vorjahr 199 TEUR) sowie Erträge aus der Währungsumrechnung in Höhe von 7 TEUR (Vorjahr 134 TEUR).

Die Aufwendungen in Höhe von 2.997 TEUR (Vorjahr 11.665 TEUR) enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für die allgemeine Verwaltung des Fonds von 2.661 TEUR (Vorjahr 11.356 TEUR). Aufwendungen für Abschluss-, Prüfungs- und Beratungskosten sind in Höhe von EUR 107 TEUR (Vorjahr 56 TEUR) angefallen. Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 171 TEUR (Vorjahr 142 TEUR) enthalten einen zu erwartenden Gewerbesteueraufwand in Höhe von 54 TEUR. Aufwendungen aus der Währungsumrechnung betragen im Berichtsjahr 24 TEUR (Vorjahr 7 TEUR). Im Übrigen enthält die Position im Wesentlichen Kosten für externe Rechtsberater, externe Marktanalysen, Notarkosten sowie Druck- und Portokosten.

Die Zeitwertänderung bzw. das unrealisierte Ergebnis in Höhe von 7.322 TEUR (Vorjahr 1.335 TEUR) resultiert aus den Aufwendungen aus der Neubewertung in Höhe von 7.322 TEUR (Vorjahr 714 TEUR) im Zusammenhang mit den Beteiligungen.

## **Gesamtkostenquote**

Die Berechnung der Gesamtkostenquote erfolgt nach regulatorischen Vorgaben und bezieht sich dabei auf den zum Stichtag ermittelten durchschnittlichen NAV. Demnach beträgt die Gesamtkostenquote ohne Initi-

alkosten und Transaktionskosten bei einem durchschnittlichen NAV von 83.094.550 EUR (Vorjahr 63.093 TEUR) rund 3,54 % (Vorjahr 3,54 %). Zum Vergleich beträgt die auf Basis der gezeichneten Pflichteinlagen in Höhe von 100.000.000 EUR berechnete Gesamtkostenquote 2,94 % (Vorjahr 2,23 %).

## **Pauschalgebühren**

Es wurden keine Pauschalgebühren in 2020 gezahlt.

## **Transaktionskosten**

Die Transaktionskosten beliefen sich auf 181.185 EUR (Vorjahr 1.018 TEUR) an die KVG und 1.686 EUR (Vorjahr 14 TEUR) an Dritte. Die Kosten beinhalten auch die Transaktionskosten auf Ebene der PRIVATE 12 Investitions GmbH.

## **Verwahrstelle**

Die Vergütungen an die Verwahrstelle betragen im Geschäftsjahr 57.834 EUR (Vorjahr 45 TEUR).

## **Vergütung an die KVG**

Die laufende Vergütung an die KVG betrug im Geschäftsjahr 2.332.484 EUR (Vorjahr 2.320 TEUR) und beinhaltet von der KVG aus dem Vermögen des PRIVATE Fund 12 an Dritte gezahlte Gebühren für die Anlegerbetreuung in Höhe von 770.946 EUR (Vorjahr 849 TEUR). Eine zusätzliche Vergütung oder performancaabhängige Vergütung wurde nicht bezahlt. Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen.

## **Ausgabeaufschlag**

Im Geschäftsjahr 2020 wurden von Kommanditisten keine Ausgabeaufschläge (Agio) eingezahlt (Vorjahr 2.720.650 EUR).

## ANHANG 2020

### V. Sonstige Angaben

#### Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2020

	EUR	ANTEIL AM FONDS- VERMÖGEN IN %
<b>A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>		
I. Beteiligungen	75.941.247	95,9 %
II. Liquiditätsanlagen		
Bankguthaben	157.444	0,2 %
III. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3.269.250	4,1 %
<b>Summe Vermögensgegenstände</b>	<b>79.367.941</b>	<b>100,2 %</b>
<b>B. SCHULDEN</b>		
I. Rückstellungen	156.465	– 0,2 %
II. Verbindlichkeiten	1.651	– 0,0 %
<b>Summe Schulden</b>	<b>158.116</b>	<b>– 0,2 %</b>
<b>C. FONDSVERMÖGEN</b>	<b>79.209.825</b>	<b>100,0 %</b>

#### Mehrjahresübersicht – Entwicklung des Wertes des Eigenkapitals

Die Mehrjahresübersicht beinhaltet statt dem Beteiligungsbuchwert der 100%igen Tochtergesellschaft PRIVATE 12 Investitions GmbH deren Vermögensgegenstände und Schulden.

IN EUR	31.12.2020	DAVON INVESTITIONS GMBH	31.12.2019	DAVON INVESTITIONS GMBH	31.12.2018	DAVON INVESTITIONS GMBH
Zielinvestitionen	76.360.147	34.182.343	68.012.176	29.308.142	27.790.727	11.925.739
Liquidität	2.392.995	2.235.551	18.390.080	7.564.812	11.669.866	24.980
Weitere Vermögensgegenstände	3.796.805	527.556	1.172.709	0	351.065	0
Sonstige Verbindlichkeiten & Rückstellungen	– 3.340.122	– 3.182.006	– 595.690	– 484.405	– 605.383	– 46.867
Wert des Eigenkapitals	79.209.825	33.763.443	86.979.275	36.388.550	39.206.274	11.903.852

#### Anteilwertermittlung

IN EUR	31.12.2020	31.12.2019
Wert des Eigenkapitals für die Anteilwertermittlung	79.209.825	86.979.275
Anzahl Anteile im Umlauf (Stand Kapitalkonto I)	100.000.000	100.000.000
Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil <sup>1</sup>	0,79	0,87

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

## Gesamtvergütung der Mitarbeiter und der Risk-Taker

Die Vergütungspolitik der KVG ist darauf ausgerichtet, Interessenkonflikte sowie falsche Anreize, insbesondere für Mitarbeiter, die über das Eingehen von Risiken entscheiden, zu vermeiden. Der Schwerpunkt der Vergütungspolitik liegt daher auf Zahlung von marktgerechten Fixgehältern. Gegebenenfalls werden zusätzlich feste Sonderzahlungen in Form von Weihnachts- oder Urlaubsgeld gezahlt. Die 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 PRIVATE Fund 12, der schwer zu liquidieren 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 GmbH, München (eingetragen beim Amtsgericht München, HRB 180869, 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 232 bereits getätigten Direktinvestments der institutionellen Investmentstrategien<sup>2</sup>:

INVESTMENTS	EIN-HEITEN	ANZAHL/ FLÄCHE
Wohnungen	Anzahl	9.408
Einzelhandelsflächen	qm	19.224
Büroflächen	qm	298.281
Gewerbeflächen	qm	2.435
Hotelzimmer	Anzahl	10.330
Wohnungen in Studentenwohnheimen	Anzahl	3.634
Wohnungen in Alten- u. Pflegeheimen	Anzahl	372
Betten in Pflegeeinrichtungen	Anzahl	348
Häfen	Anzahl	1
Parkplätze	Anzahl	2.361
Logistikflächen	Anzahl	236.860
Sport- und Freizeiteinrichtungen	Anzahl	1
Gewerbeentwicklungsflächen	qm	167.053

## Weitere Angaben

Angaben zum Risikoprofil, zum Risikomanagement, zu Rücknahmerechten, zu 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 29.06.2021



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



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

<sup>2</sup> 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 PRIVATE Fund 12 – Immobilien Global – GmbH & Co. geschlossene InvKG, München

### **VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS**

#### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der DF Deutsche Finance PRIVATE Fund 12 – Immobilien Global – 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 PRIVATE Fund 12 – Immobilien Global – 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 PRIVATE Fund 12 – Immobilien Global – 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 „Verantwor-



tung 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 29. 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 29.06.2021



**Stefanie Watzl, Geschäftsführer**  
DF Deutsche Finance Managing GmbH



**Christoph Falk, Geschäftsführer**  
DF Deutsche Finance Managing GmbH



## WICHTIGE HINWEISE

Soweit zu dem PRIVATE Fund 12 – Immobilien Global – 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 (Investmentstrategien) 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 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: ©Monet – stock.adobe.com

Seite 4, 6/7, 14: ©pingebat – shutterstock.com

Seite 13: ©Tierney – stock.adobe.com

DEUTSCHE FINANCE GROUP

© DF Deutsche Finance Managing GmbH

## DF DEUTSCHE FINANCE PRIVATE FUND 12 – IMMOBILIEN GLOBAL – GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG

Leopoldstraße 156  
80804 München

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

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

funds@deutsche-finance.de

www.deutsche-finance.de/investment