



DEUTSCHE FINANCE GROUP



DF DEUTSCHE FINANCE PERE FUND I  
GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG

# GESCHÄFTSBERICHT

31.12.2021

# 2021



# INHALT

## **3**

Einleitung

## **4**

DEUTSCHE FINANCE GROUP

## **5**

Entwicklung im Privatanlegergeschäft

## **6**

Institutionelle Investmentstrategien

## **Jahresbericht**

**DF Deutsche Finance PERE Fund I  
GmbH & Co. geschlossene InvKG**

## **10**

Lagebericht

## **20**

Bilanz zum 31.12.2021

## **21**

Gewinn- und Verlustrechnung

## **22**

Anhang 2021

## **27**

Vermerk des Abschlussprüfers

## **31**

Bilanzzeit



# 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 2021 hat die DEUTSCHE FINANCE GROUP insgesamt 1.26 Milliarden Euro Eigenkapital platziert. Die Assets under Management der DEUTSCHE FINANCE GROUP konnten weiter signifikant gesteigert werden und betragen zum 31.12.2021 rund 9,6 Milliarden Euro.

Das vergangene Geschäftsjahr hat trotz Auswirkungen der Corona-Pandemie für chancenorientierte Anleger eine Vielzahl von Opportunitäten auf der Akquisitions- und Vermietungsseite bereitgehalten. Durch die Pandemie und die damit einhergehenden Marktveränderungen waren zunehmend attraktive Investmentgelegenheiten verfügbar, während opportunistische Mieter begonnen haben, sich bietende Standortvorteile durch Neuanmietung zu realisieren. Institutionelle Investoren haben die Bereinigung der Investmentportfolios fortgeführt und zukunftsorientierte Immobilien- und Infrastrukturstrategien stärker gewichtet. Das Thema Resilienz stand in 2021 bei der Auswahl von Sektoren und Regionen absolut im Vordergrund. In diesem Marktumfeld haben wir in 2021 erneut sehr fokussiert innovative Investmentstrategien für unsere Investoren akquiriert und über Mandate und institutionelle Club-Deals erfolgreich platziert.

Die Nachfrage unserer institutionellen Immobilieninvestoren war vorwiegend auf den europäischen und US-amerikanischen Immobilienmarkt fokussiert, während US-Investments überproportional zunahmen. Auch in 2021 haben wir uns auf Regionen konzentriert, die von führenden Research-Unternehmen als besonders resilient eingestuft werden, davon einige US-Standorte. Darüber hinaus investierte die DEUTSCHE FINANCE GROUP für ihre institutionellen Investoren und Privatanleger unter anderem auch in Büroimmobilien in Deutschland, Wohnungsportfolios in Spanien und Irland sowie Studentenwohnheime in UK und Dänemark. Besonders gefragt sind derzeit neben den klassischen Nutzungsarten insbesondere sogenannte Lab-Offices, also eine Kombination aus Laboren und Büroimmobilien. Hinsichtlich der sektoralen Ausrichtung hat die DEUTSCHE FINANCE GROUP ihr Investmentportfolio damit weiter auf die Zukunft ausgerichtet.

Das Jahr 2021 hat mit einer hohen Inflation und großer Unsicherheit über die künftige Inflationsdynamik geendet. Im aktuellen Umfeld führt eine stärkere Gewichtung von Immobilien insgesamt zu einer langfristigen und zukunftsorientierten Ausrichtung des Vermögens. Durch regelmäßig inflationsgekoppelte Einkommensströme und eine beträchtliche Renditespanne gegenüber den realen risikofreien Zinssätzen schützen Immobilien grundsätzlich langfristig vor der Entwertung des Kapitals.

Immobilien sind aber nicht nur in Zeiten herausfordernder Marktbedingungen und niedriger Zinsen eine interessante Kapitalanlage. Als eigene Anlageklasse mit attraktivem Rendite-Risiko-Verhältnis sind Immobilien stets 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 2021  
und verbleiben mit freundlichen Grüßen

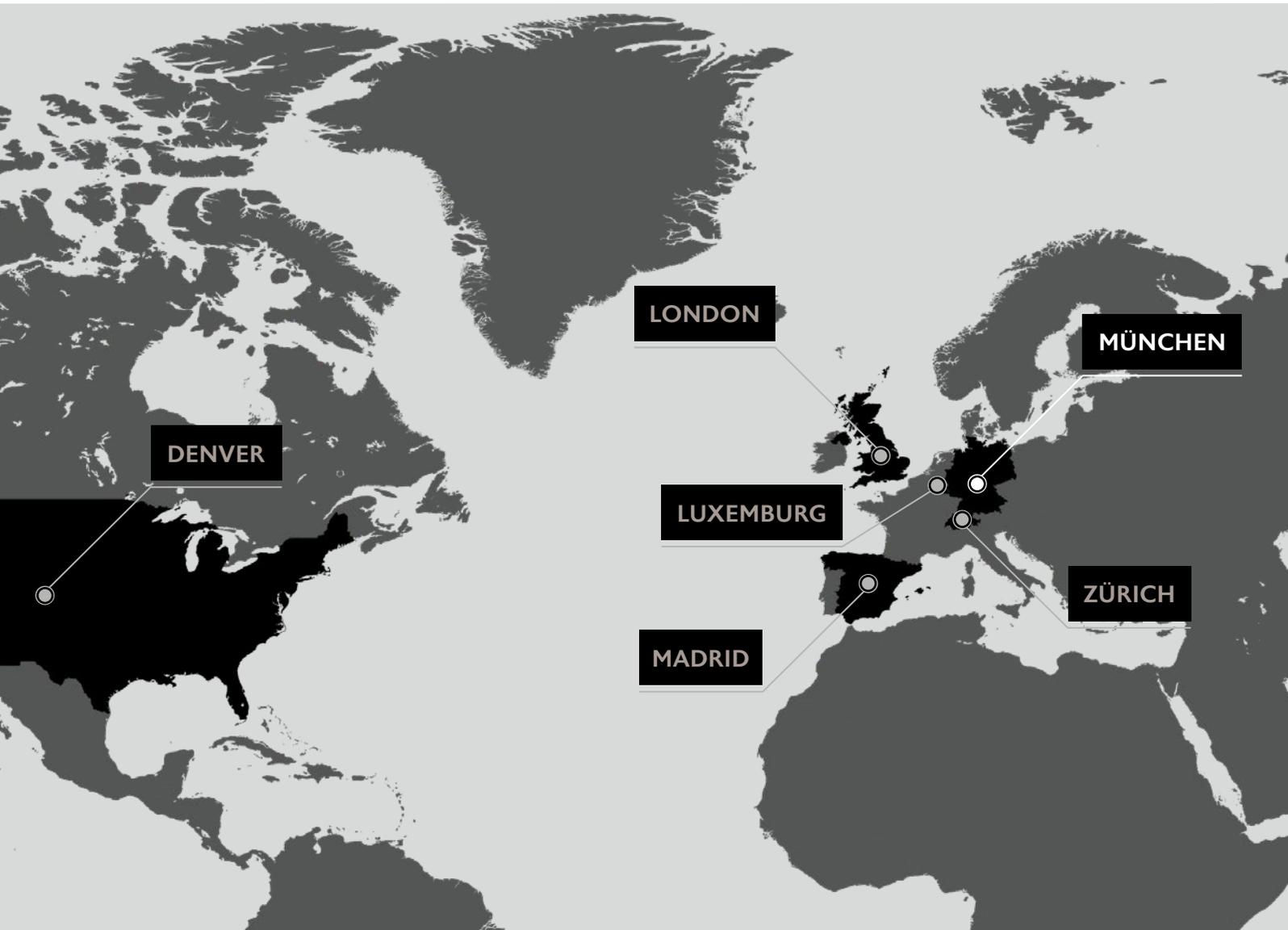
DF Deutsche Finance Investment GmbH, 30. Juni 2022

**Stefanie Watzl, Geschäftsführerin**  
DF Deutsche Finance  
Investment GmbH

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

**Dr. Florian Delitz, 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.

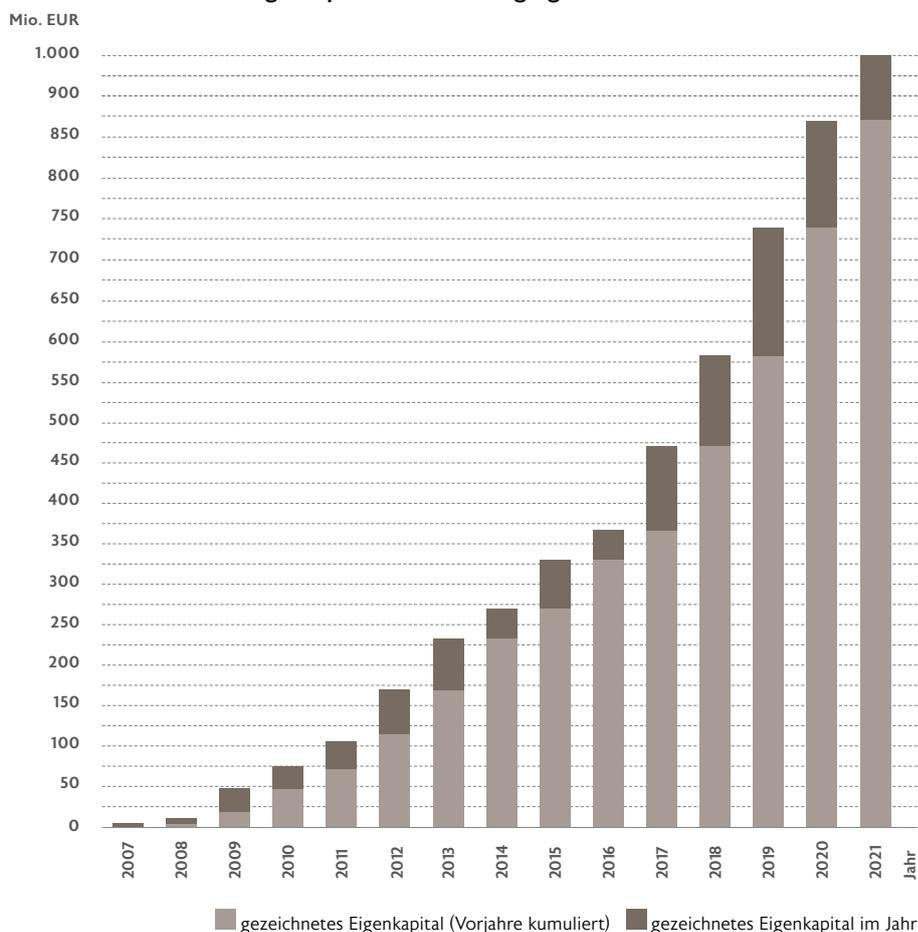
Mit über 17 Jahren Erfahrung ist die DEUTSCHE FINANCE GROUP in ein breites Spektrum an verschiedenen Ländern, Regionen, Sektoren und Investmentstilen, kombiniert mit unterschiedlichen Investitionszeitpunkten und Laufzeiten, investiert und verwaltet über ihre institutionellen Investitionsstrategien ein Portfolio mit weltweiten Immobilien-, Private Equity Real Estate- und Infrastrukturinvestments.

## ENTWICKLUNG IM PRIVATANLEGERGESCHÄFT

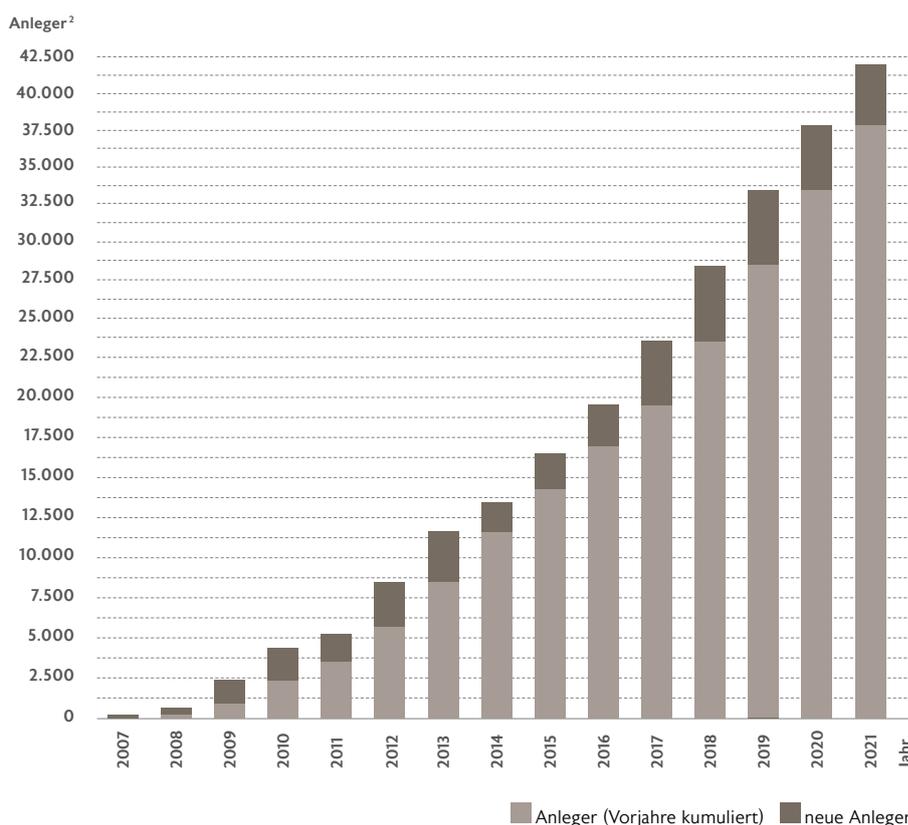
Die DEUTSCHE FINANCE GROUP konnte auch im Geschäftsjahr 2021 die Assets under Management kontinuierlich steigern.

Im Jahr 2021 befanden sich fünf alternative Investmentfonds (AIF) für Privatanleger in der Platzierung. Im Bereich Portfolio Fonds wurden drei Investmentfonds platziert. Der Investment Fund 14 wurde zum 30.06.2021 mit Eigenkapitalzusagen von 100,0 Mio. EUR geschlossen. Der Investment Fund 18 und der Investment Fund 19 befinden sich aktuell in der Platzierung. Der Investment Fund 18 investiert in die Assetklassen Private Equity Real Estate und Immobilien. Der Investment Fund 19 investiert in die Assetklassen Infrastruktur und Immobilien und bietet Privatanlegern zwei Anteilklassen (Einmalzahler und Ratenzahler). Darüber hinaus wurden für Privatanleger zwei Club Deals platziert. Der Investment Fund 16 (Chicago) wurde mit Eigenkapitalzusagen von 78,8 Mio. USD geschlossen. Der Investment Fund 17 (Boston II) wurde mit Eigenkapitalzusagen von 58,0 Mio. USD geschlossen. Somit hat das mehrfach ausgezeichnete Asset-Management Team der DEUTSCHE FINANCE GROUP zum 31.12.2021 im Privatanlegergeschäft 20<sup>1</sup> Fonds mit über 1,0 Mrd. EUR Eigenkapital und über 42.000 Privatanlegern<sup>2</sup> konzipiert.

### Gezeichnetes Eigenkapital im Privatanlegergeschäft



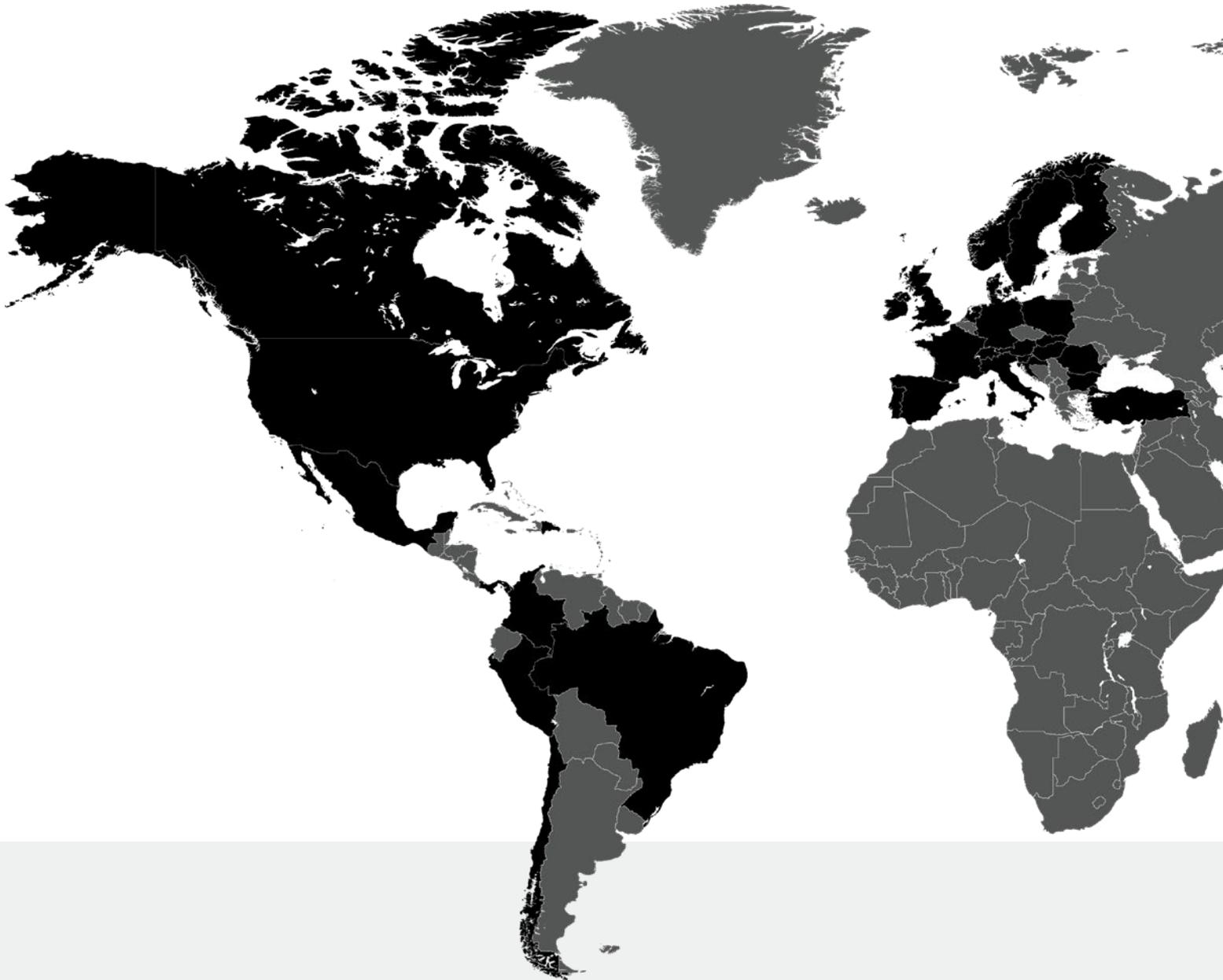
### Anzahl der Privatanleger



<sup>1</sup> Davon erfolgte bei einer Fondsgesellschaft die Gründung in 2021, die Platzierungsphase beginnt jedoch erst in 2022. Bei einer Fondsgesellschaft wurde die Liquidationsphase in 2020 beendet.

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

# DEUTSCHE FINANCE GROUP



AUSTRALIEN

BRASILIEN

BULGARIEN

CHILE

CHINA

COSTA RICA

DÄNEMARK

DEUTSCHLAND

DOMINIKANISCHE  
REPUBLIK

FINNLAND

FRANKREICH

GROSSBRITANNIEN

HONG KONG

INDIEN

INDONESIEN

IRLAND

ITALIEN

JAPAN

KANADA

KOLUMBIEN

KROATIEN

MALEDIVEN

MEXIKO

MYANMAR

NEUSEELAND

NIEDERLANDE

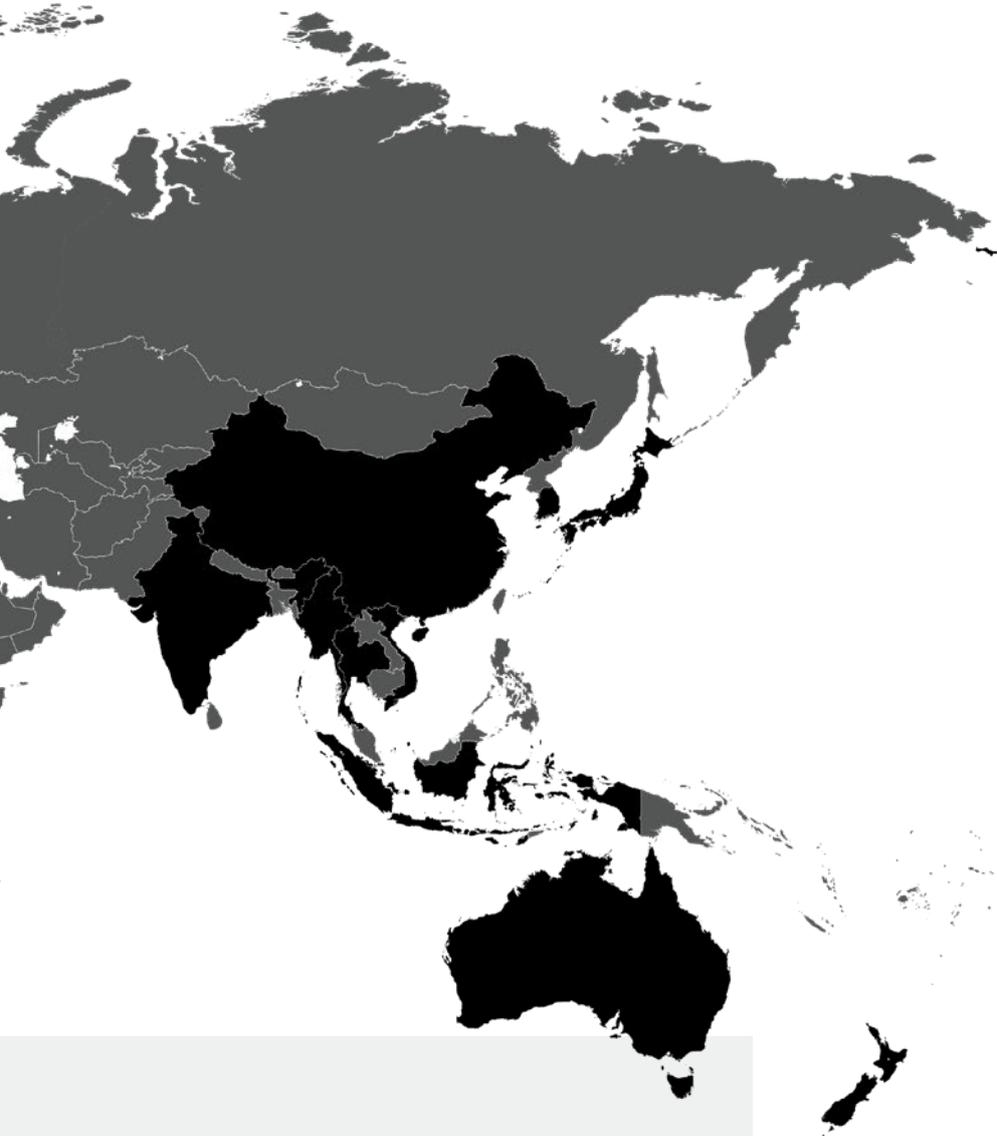
NORWEGEN

ÖSTERREICH

PANAMA

PERU

POLEN



**9,6 MILLIARDEN EURO  
VERWALTETES VERMÖGEN<sup>1</sup>**

---

**ÜBER 4.300  
DIREKTINVESTMENTS<sup>2</sup>**

---

**INVESTITIONEN IN 45  
LÄNDERN<sup>2</sup>**

---

**INTERNATIONALE  
INVESTMENTSTRATEGIE**

---

**INSTITUTIONELLE  
INVESTMENTSTRATEGIE**

---

**WERTSTEIGERUNGSSTRATEGIE**

---

PORTUGAL  
PUERTO RICO  
RUMÄNIEN  
SCHWEDEN  
SINGAPUR  
SLOWAKEI  
SLOWENIEN  
SPANIEN

SÜDKOREA  
THAILAND  
TÜRKEI  
UNGARN  
USA  
VIETNAM

**IMMOBILIEN UND  
INFRASTRUKTUR**

<sup>1</sup> Stand: 31.12.2021.

<sup>2</sup> Auf Basis der von den Managern der institutionellen Investmentstrategien als Investitions-  
länder gemeldeten Informationen zum Stand 30.09.2021.





DEUTSCHE FINANCE GROUP



DF DEUTSCHE FINANCE PERE FUND I  
GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG

# JAHRESBERICHT

31.12.2021

# 2021



## LAGEBERICHT

### STAMMDATEN

|  |   |
|--|---|
| <b>Fondsname</b>                         | DF Deutsche Finance PERE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG   |
| <b>Investitions- und Anlagestrategie</b> | Beteiligungen an institutionellen Investmentstrategien mit Anlageschwerpunkt Immobilien, immobilien-ähnliche Anlagen und Private Equity Real Estate |
| <b>Geschäftsführung</b>                  | DF Deutsche Finance Managing GmbH (Komplementärin)  |
| <b>Fonds- und Berichtswährung</b>        | Euro  |
| <b>Berichtsstichtag</b>                  | 31.12.2021  |
| <b>Geschäftsjahr</b>                     | 01.01. – 31.12.   |
| <b>Laufzeit</b>                          | bis 31.12.2022 <sup>1</sup>   |
| <b>Datum der Gründung</b>                | 30.04.2014  |
| <b>Anzahl der Investoren<sup>2</sup></b> | 2.777   |
| <b>Steuerliche Einkunftsart</b>          | Einkünfte aus Gewerbebetrieb  |
| <b>Sitz</b>                              | Leopoldstraße 156, 80804 München  |
| <b>Handelsregister</b>                   | Amtsgericht München, HRA 102263   |

### 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<br>(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, Dr. Florian Delitz (ab 01.05.2022)<br>(alle geschäftsansässig unter der Adresse der Gesellschaft) |
| <b>Aufsichtsrat</b>    | Rüdiger Herzog (Vorsitzender), Dr. Tobias Wagner, Dr. Dirk Rupietta   |

### 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, München   |
| <b>Steuerberater</b>                                 | O&R Oppenhoff & Rädler AG, München  |
| <b>Rechtliche/Steuerliche Beratung Investitionen</b> | Wirtschaftskanzleien Linklaters, München und Clifford Chance, Frankfurt am Main |
| <b>Abschlussprüfer</b>                               | KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München                                |

<sup>1</sup> Die Komplementärin hat am 30. April 2021 die Dauer der Fondslaufzeit gemäß § 18 Abs. 1 Satz 2 des Gesellschaftsvertrages bis zum 31.12.2022 um ein Jahr verlängert.

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

## PERE FUND I IM ÜBERBLICK

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

Am 31.12.2015 wurde die Beitrittsphase mit einem gezeichneten Kapital von rd. 58,8 Mio. EUR ohne Agio) und 2.774 Anlegern abgeschlossen. Die Strategie des Investmentfonds ist der

Aufbau und die Verwaltung eines diversifizierten Portfolios von institutionellen Investmentstrategien der Assetklassen Immobilien.

Der Investmentfonds verfügt zum 31.12.2021 in seinen 14 institutionellen Investmentstrategien über ein Portfolio von 329 Immobilieninvestments in 20 Ländern. Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil beträgt 0,77 EUR bei 58.822.676 Anteilen. Unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Ausschüttungen in Höhe von 5 % an die Anleger sowie den bisher ge-

zahlten und zurückgestellten Steuern in Höhe von rd. 1 % beträgt die Leistungsentwicklung am Geschäftsjahresende 0,83 EUR pro Anteil und hat sich gegenüber dem Vorjahreswert um rd. 3,5 % reduziert. Hintergrund sind insbesondere Schwankungen bei zwei Investmentstrategien in Schwellenländern sowie die im Rahmen der Neuinvestitionen im Geschäftsjahr anfallenden Anlaufkosten aufgrund des J-Curve Effektes (vgl. Seite 17).

## KENNZAHLEN PERE FUND I

|   | BASIS  | STAND 31.12.2021 | STAND 31.12.2020 |
|---|--------|------------------|------------------|
| Gezeichnetes Kapital (Eigenkapital ohne Agio)                   | EUR    | 58.822.676       | 58.822.676       |
| Eingezahltes Kapital (ohne Agio)                                | EUR    | 58.822.676       | 58.822.676       |
| Auszahlungen an Anleger (kumuliert)                             | EUR    | 2.941.134        | 2.941.134        |
| Gesellschaftskapital der Kommanditisten netto nach KARBV        | EUR    | 45.057.665       | 47.200.678       |
| Gezeichnete Investmentstrategien                                | Anzahl | 14               | 15               |
| Gezeichnetes Kapital bei den Investmentstrategien <sup>3</sup>  | EUR    | 66.308.245       | 68.031.909       |
| Offene Kapitalzusagen bei den Investmentstrategien <sup>3</sup> | EUR    | 9.446.838        | 12.771.581       |

## TÄTIGKEITSBERICHT

### Anlageziele sowie

### Anlagepolitik/Anlagebedingungen

Der Investmentfonds investiert global und parallel zu finanzstarken institutionellen Investoren. Der Portfolioaufbau erfolgt nach den Maßgaben der Anlagebedingungen, die am 26.05.2014 durch die BaFin genehmigt wurden.

Die Anlagepolitik sieht vor, ein globales, breit diversifiziertes Portfolio aufzubauen. Die breite Diversifizierung der Direktinvestments über verschiedene Länder/Regionen und Sektoren sowie unterschiedliche Laufzeiten und Investmentstile führt zu dem gewünschten risikominimierenden Effekt auf Portfolioebene. Die Zielinvestitionen im Sinne von § 261 KAGB sind unmittelbar oder mittelbar eingegangene Beteiligungen an börsenunabhängigen institutionellen Investmentstrategien der Anlageklassen Immobilien, immobilienähnliche Anlagen und Private Equity Real Estate.

Die Investmentstrategien generieren Wertzuwächse typischerweise durch aktives Portfolio-

management, durch Optimierung der Qualität, Quantität und Duration von Cashflows oder durch Projektentwicklungen. Bis zum Ende der Investitionsphase des Investmentfonds soll ein Portfolio bestehend aus mindestens 20 bis 50 Direktinvestments der Assetklasse Immobilien/Private Equity Real Estate über mindestens 4 bis 8 Beteiligungen an institutionellen Investmentstrategien aufgebaut werden. Dabei sollen die Investments zu 31 – 50 % in Schwellenländern und zu 50 – 69 % in Industrieländern belegen sein und eine sektorale Verteilung von 16 – 35 % in Wohnimmobilien und 65 – 84 % in gewerbliche Immobilien aufweisen.

### Portfoliobericht<sup>4</sup>

#### Wesentliche Veränderungen

Der Investmentfonds hat im Berichtszeitraum drei institutionelle Investmentstrategien gezeichnet.

Die erste institutionelle Investmentstrategie beinhaltet eine Büroimmobilie angrenzend an ein Entwicklungsprojekt für Labor-Büroflächen an der Ostküste der USA. Durch die Lage im Einzugsgebiet namhafter Universitäten und führen-

der Zentren für Biotechnologie und den zusätzlichen Ausbau der ÖPNV-Infrastruktur profitiert das Objekt von der Neuausrichtung der Region.

Der Investmentfonds hat dieser institutionellen Investmentstrategie gegenüber eine Kapitalzusage in Höhe von 7,0 Mio. USD abgegeben.

Die zweite institutionelle Investmentstrategie ist eine bestehende Hotelprojektentwicklung im Süden der USA. Das Management der Anlage wird durch einen führenden Anbieter aus dem Bereich der Luxushotellerie übernommen.

Der Investmentfonds hat dieser institutionellen Investmentstrategie gegenüber eine Kapitalzusage in Höhe von 2,3 Mio. USD abgegeben.

Die dritte institutionelle Investmentstrategie betrifft eine Luxus-Wohnprojektentwicklung in direkter Strandlage an der sog. Golden Mile in Marbella, Spanien. Zum Investitionszeitpunkt war der Projektdesign- und Projektplanungsprozess inkl. Einholung notwendiger Genehmigungen abgeschlossen und die Vermarktung der Wohnungen hat begonnen.

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

<sup>4</sup> Alle Angaben in diesem Abschnitt berücksichtigen auch die institutionellen Investmentstrategien und die Liquidität der PERE I Investitions GmbH.

## LAGEBERICHT

Der Investmentfonds hat dieser institutionellen Investmentstrategie gegenüber eine Kapitalzusage in Höhe von 1,8 Mio. EUR abgegeben.

Im Rahmen der Portfoliooptimierung konnte der Investmentfonds drei institutionelle Investmentstrategien zum Marktwert veräußern, eine weitere institutionelle Investmentstrategie wurde im Berichtsjahr vollständig zurückgeführt.

### Struktur des Portfolios

Zum Berichtsstichtag hat der Investmentfonds Kapitalzusagen gegenüber 14 institutionellen

Investmentstrategien in Höhe von insgesamt 66,3 Mio. EUR abgegeben, von denen 56,9 Mio. EUR bereits abgerufen wurden. Offene Kapitalzusagen bestanden zum Berichtsstichtag in Höhe von rund 9,4 Mio. EUR.

Die regionale Allokation verteilt sich zum Berichtsstichtag auf die Regionen Europa, Nord- und Lateinamerika sowie Asien/Pazifik. Die Anzahl der Direktinvestments der gezeichneten institutionellen Investmentstrategien liegt zum 31.12.2021 bei insgesamt 329. Eine weitere Diversifikation wird durch die Streuung auf un-

terschiedliche Sektoren/Nutzungsarten, Nutzer und Währungen sichergestellt.

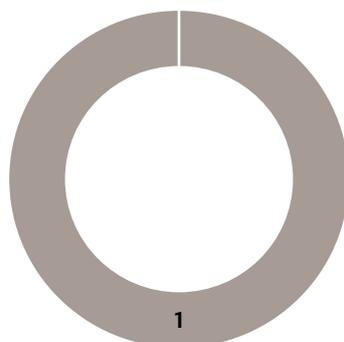
Der Investmentfonds hat zum Berichtsstichtag keine Fremdfinanzierung aufgenommen. Am 31.12.2021 haben die institutionellen Investmentstrategien eine durchschnittliche Netto IRR<sup>1</sup> zum Stichtag von rund 3,89 % p. a. erwirtschaftet. Der TVPI<sup>2</sup> der institutionellen Investmentstrategien lag zum Stichtag bei 1,16. Es wird darauf hingewiesen, dass die bisherige Wertentwicklung kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung ist.

## ÜBERSICHT ALLOKATION

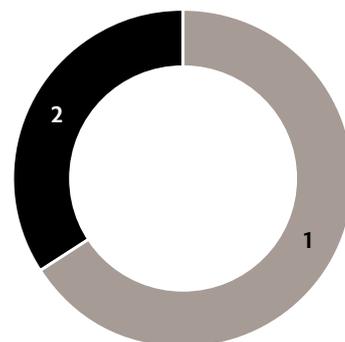
Die hier dargestellte Allokation errechnet sich auf Basis des zugesagten Eigenkapitals gegenüber den institutionellen Investmentstrategien in Verbindung mit der jeweils festgelegten Investitionsstrategie.

Keine institutionelle Investmentstrategie hat einen übermäßig hohen Anteil am Gesamtportfolio.

Allokation Assetklassen



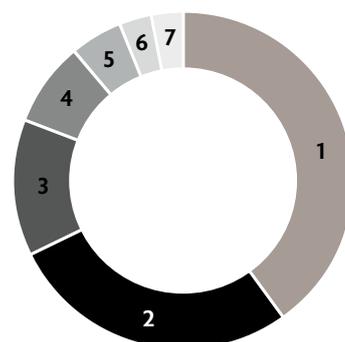
Allokation Industrie- vs. Schwellenländer



Allokation Regionen



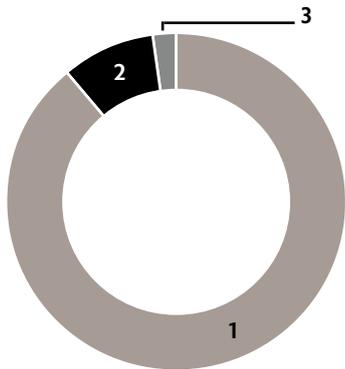
Allokation Sektoren Immobilien



<sup>1</sup> Internal Rate of Return (IRR, engl.: interner Zinsfuß) drückt die rechnerische Verzinsung des jeweils in der Beteiligung kalkulatorisch gebundenen Kapitals unter Berücksichtigung der zeitlichen Komponente aus. Das kalkulatorisch gebundene Kapital ändert sich im Verlauf der Beteiligung (durch Ausschüttungen/Entnahmen). Die IRR-Rendite beziffert daher nicht die Verzinsung der tatsächlich gezeichneten Kapitaleinlage, sondern des jeweils kalkulatorisch gebundenen Kapitals. Eine Vergleichbarkeit der IRR-Renditen verschiedener Vermögensanlagen ist nur bei gleicher Laufzeit und vergleichbarem Kapitalbindungsverlauf möglich.

<sup>2</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>3</sup>



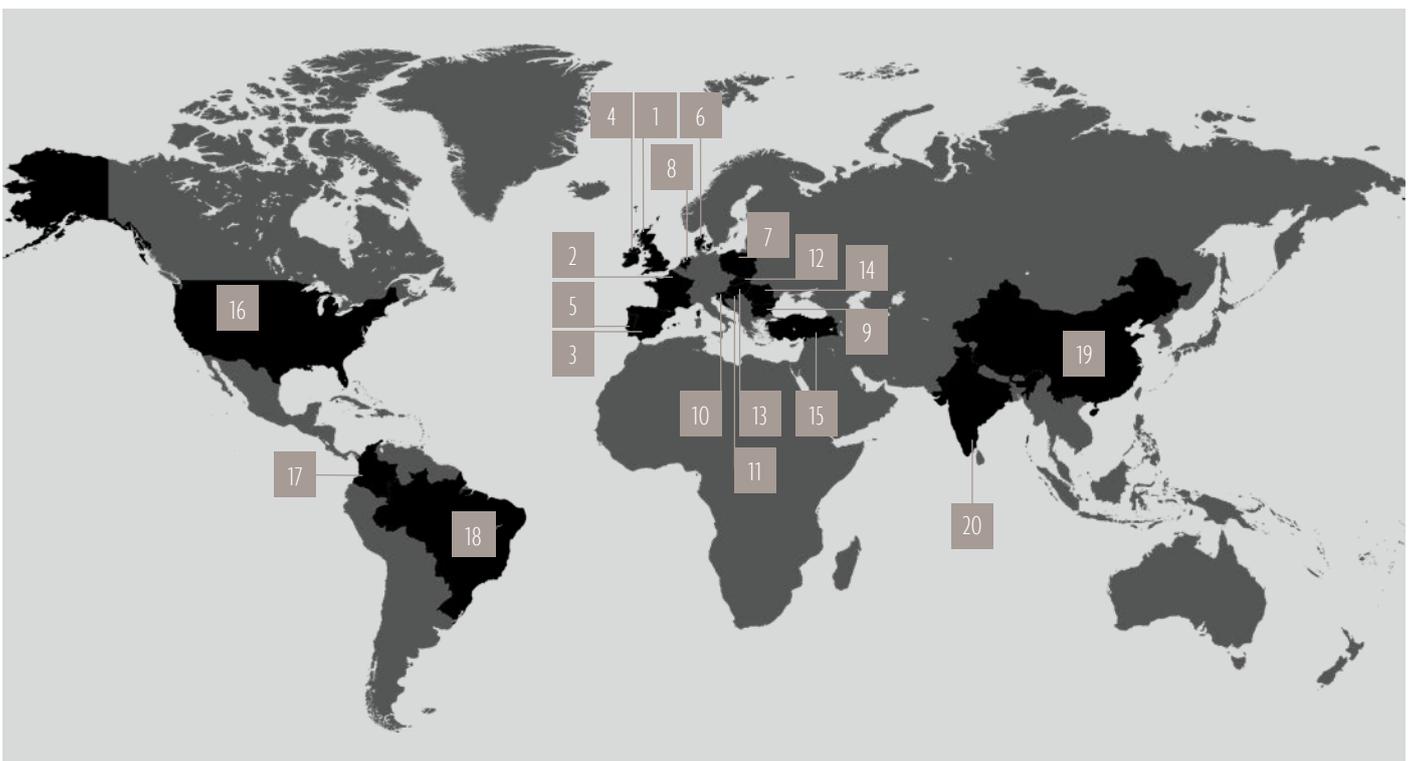
|   |   |      |
|---|---|------|
| 1 | Institutionelle Investmentstrategien      | 89 % |
| 2 | Weitere Vermögensgegenstände <sup>5</sup> | 9 %  |
| 3 | Liquidität                                | 2 %  |

### Direktinvestments der institutionellen Investmentstrategien<sup>4</sup>

|                                  | EINHEITEN | ANZAHL/FLÄCHE |
|----------------------------------|-----------|---------------|
| Wohnungen                        | Anzahl    | 35.184        |
| Einzelhandelsflächen             | qm        | 352.661       |
| Büroflächen                      | qm        | 473.923       |
| Hotelzimmer                      | Anzahl    | 11.484        |
| Wohnungen in Studentenwohnheimen | Anzahl    | 1.194         |
| Häfen                            | Anzahl    | 1             |
| Parkplätze                       | Anzahl    | 5.826         |
| Sport- und Freizeitanlagen       | Anzahl    | 2             |
| Gewerbeparkentwicklungsflächen   | qm        | 876.641       |

### Geographische Verteilung der aktuellen Direktinvestments der Investmentstrategien<sup>4</sup>

- |                          |                      |                    |                     |
|--------------------------|----------------------|--------------------|---------------------|
| <b>1 GROSSBRITANNIEN</b> | <b>6 DÄNEMARK</b>    | <b>11 KROATIEN</b> | <b>16 USA</b>       |
| <b>2 FRANKREICH</b>      | <b>7 POLEN</b>       | <b>12 SLOWAKEI</b> | <b>17 KOLUMBIEN</b> |
| <b>3 SPANIEN</b>         | <b>8 NIEDERLANDE</b> | <b>13 UNGARN</b>   | <b>18 BRASILIEN</b> |
| <b>4 IRLAND</b>          | <b>9 BULGARIEN</b>   | <b>14 RUMÄNIEN</b> | <b>19 CHINA</b>     |
| <b>5 PORTUGAL</b>        | <b>10 SLOWENIEN</b>  | <b>15 TÜRKEI</b>   | <b>20 INDIEN</b>    |



<sup>3</sup> Nach Verkehrswerten.

<sup>4</sup> Die Angaben basieren auf den von den Managern der institutionellen Investmentstrategien gelieferten Informationen zum 30.09.2021.

<sup>5</sup> Nach Eliminierung des Saldos auf dem Verrechnungskonto mit der 100%igen Tochtergesellschaft PERE 1 Investitions GmbH.

## LAGEBERICHT

### ÜBERSICHT DER GEZEICHNETEN INSTITUTIONELLEN INVESTMENTSTRATEGIEN

| NAME         | BETEILIGUNGS-<br>JAHR | INVESTMENTSTIL                  | STRATEGIE                       | KAPITALZUSAGE | ABRUFQUOTE<br>BRUTTO | ABRUFQUOTE<br>NETTO | VERKEHRSWERT<br>GEM. KARBV<br>IN EUR | ANZAHL<br>DIREKT-<br>INVESTMENTS <sup>1</sup> |
|--------------|-----------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------|----------------------|---------------------|--------------------------------------|---|
| KCP III      | 2014                  | Opportunistisch                 | Europa-<br>Immobilienfonds      | 6.000.000 EUR | 84 %                 | 36 %                | 1.653.606                            | 58  |
| ORHI Fund    | 2014                  | Opportunistisch                 | Brasilien-<br>Immobilienfonds   | 5.000.000 USD | 100 %                | 100 %               | 353.992                              | 52  |
| TREF II      | 2015                  | Opportunistisch                 | Türkei-<br>Immobilienfonds      | 3.000.000 EUR | 100 %                | 100 %               | 702.625                              | 3   |
| H.I. Fonds   | 2015                  | Value Added                     | Deutschland-<br>Immobilienfonds | 6.500.000 EUR | 100 %                | 0 %                 | 444.847                              | 0   |
| ACRE Fund II | 2015                  | Opportunistisch                 | Kolumbien-<br>Immobilienfonds   | 4.000.000 USD | 100 %                | 87 %                | 2.593.608                            | 25  |
| CREF II      | 2015                  | Opportunistisch                 | China-<br>Immobilienfonds       | 5.000.000 EUR | 93 %                 | 93 %                | 3.969.910                            | 56  |
| RCI DFCP I   | 2016                  | Opportunistisch                 | Europa-<br>Immobilienfonds      | 5.000.000 EUR | 74 %                 | 69 %                | 4.995.632                            | 16  |
| RAIF SO      | 2017                  | Opportunistisch                 | Global-<br>Immobilienfonds      | 4.500.000 EUR | 89 %                 | 89 %                | 4.191.612                            | 48  |
| DEVA         | 2017                  | Value Added                     | Europa-<br>Immobilienfonds      | 9.000.000 EUR | 80 %                 | 65 %                | 6.536.681                            | 15  |
| SPO III      | 2018                  | Value Added                     | Global-<br>Immobilienfonds      | 7.000.000 EUR | 89 %                 | 80 %                | 5.459.385                            | 67  |
| SFFI         | 2020                  | Value Added                     | USA-<br>Immobilienfonds         | 2.400.000 EUR | 42 %                 | 42 %                | 1.106.407                            | 4   |
| MISB         | 2021                  | Value Added                     | USA-<br>Immobilienfonds         | 2.263.000 USD | 87 %                 | 87 %                | 2.444.794                            | 3   |
| ACI          | 2021                  | Value Added/<br>Opportunistisch | Spanien-<br>Immobilienfonds     | 1.783.400 EUR | 96 %                 | 96 %                | 1.906.070                            | 1   |
| WS561        | 2021                  | Value Added                     | USA-<br>Immobilienfonds         | 7.000.000 USD | 76 %                 | 76 %                | 4.194.778                            | 1   |

<sup>1</sup> Die Angaben basieren auf den von den Managern der institutionellen Investmentstrategien gelieferten Informationen zum 30.09.2021.

## RISIKOPROFIL

Mit dem Beitritt zum Investmentfonds geht der Anleger eine unternehmerische Beteiligung ein, die für ihn mit wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden ist. Das generelle Risikoprofil des Investmentfonds umfasst die unter Kapitel C des Verkaufsprospekts 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. Die wirtschaftliche Entwicklung des Bestandsportfolios wie auch zukünftige Investitionen sowie die Realisierung geplanter Ausschüttungen hängen 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 Investmentfonds richten sich maßgeblich nach den Wertentwicklungen der getätigten Investments der Investmentstrategien, die ihrerseits wiederum Immobilienmarkt- und Standortrisiken, immobilien-spezifischen Risiken sowie Immobilienentwicklungsrisiken und ggf. auch Auslands- und Währungsrisiken unterliegen können. Durch regelmäßiges Monitoring und aktives Management des Portfolios des Investmentfonds sowie durch Diversifikation des Portfolios wird das Beteiligungsrisiko eingegrenzt. Das Beteiligungsrisiko bleibt jedoch das wesentlichste Risiko des Investmentfonds.

### Währungsrisiken

Die Beteiligungen des Investmentfonds an Investmentstrategien werden zum Teil in Fremdwährung getätigt und der Wert dieser Beteili-

gungen unterliegt deshalb Währungsschwankungen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat sicherzustellen, dass die gesetzlichen Vorgaben des KAGB und der Anlagebedingungen bezüglich einer maximalen Fremdwährungsquote in Höhe von maximal 30 % eingehalten werden. Das Währungsrisiko wird deshalb als moderat eingeschätzt.

### Kreditrisiko

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

### Zinsänderungsrisiken

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

### Sonstige Marktpreisrisiken

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

### Operationelle Risiken

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

um die Risiken sowie mögliche Auswirkungen auf die AIFs zu reduzieren.

### Liquiditätsrisiken

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

Das hieraus resultierende Risiko eines Liquiditätsengpasses ist durch den Einsatz der Commitment-Strategie erhöht, was vom Investmentfonds im Rahmen seiner Investitionsstrategie eingegangen und akzeptiert wird. In den Anlagebedingungen ist die Möglichkeit eingeräumt, dass der Investmentfonds Kredite bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals des Investmentfonds aufnehmen darf. Das Liquiditätsrisiko wird durch Limits und Stresstests, die bei der kurzfristigen wie auch bei der mittel- und langfristigen Liquiditätsplanung einzuhalten sind, gesteuert und überwacht und wird deshalb als gering angesehen.

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

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

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

## LAGEBERICHT

### Risikomanagementsystem

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

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

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

Die Entwicklung der Vermögenslage in 2021 ist geprägt von einer Erhöhung der Bilanzsumme um rd. 1,9 Mio. EUR auf 51,4 Mio. EUR. Die Beteiligungen erhöhten sich insgesamt um 5,2 Mio. EUR auf 48,6 Mio. EUR. Die Liquidität beträgt zum Stichtag 0,2 Mio. EUR und hat sich um 4,7 Mio. EUR reduziert.

In dem in der Bilanz nach KARBV ausgewiesenen Eigenkapital in Höhe von rd. 45,1 Mio. EUR ist sowohl das realisierte als auch das unrealisierte Ergebnis des Geschäftsjahres berücksichtigt. Die Reduzierung des kumulierten, unrealisierten Ergebnisses um 2,4 Mio. EUR auf –2,0 Mio. EUR verringerte das Eigenkapital im Geschäftsjahr. Verbindlichkeiten bestanden zum Geschäftsjahresende im Wesentlichen gegenüber der 100%igen Tochtergesellschaft PERE 1 Investitions GmbH in Höhe von 6,1 Mio. EUR. Rückstellungen wurden in ausreichender Höhe insbesondere für Aufwendungen im Zusammenhang mit der laufenden Buchführung, dem Jahresabschluss und für Steuererklärungen gebildet.

Die Zahlungsfähigkeit des Investmentfonds war im Geschäftsjahr zu jeder Zeit gegeben.

Die Ertragslage ist in 2021 mit einem Jahresergebnis in Höhe von –2,1 Mio. EUR negativ. Im Geschäftsjahr wurde ein realisiertes Ergebnis in Höhe von 0,3 Mio. EUR erzielt. Erträge in Höhe von 0,3 Mio. EUR wurden im Wesentlichen aus den Beteiligungen erwirtschaftet. Im Zusammenhang mit Veräußerungsgeschäften wurden Erträge in Höhe von 1,8 Mio. EUR erzielt. Realisierte Aufwendungen ergaben sich im Geschäftsjahr insbesondere aus der Verwaltungsvergütung in Höhe von 1,5 Mio. EUR sowie für externe Dienstleister im Bereich Beratung, Abschluss und Prüfung in Höhe von 0,1 Mio. EUR. Das unrealisierte Ergebnis in Höhe von –2,4 Mio. EUR ergab sich aus Erträgen aus der Neubewertung der Beteiligungen in Höhe von rund 2,0 Mio. EUR, welchen Aufwendungen aus der Neubewertung in Höhe von rund 4,5 Mio. EUR gegenüber standen.

Die wirtschaftliche Lage des Investmentfonds wird als stabil beurteilt.

### Leistungsindikatoren

Ein wesentlicher Leistungsindikator des Investmentfonds ist der Aufbau eines globalen diversifizierten Gesamtportfolios aus Immobilieninvestments.

Die Anlagebedingungen des Investmentfonds sehen vor, dass sich der Investmentfonds wäh-

rend der gesamten Laufzeit an mindestens vier bis acht institutionellen Investmentstrategien beteiligt. Der Investmentfonds hat dieses Ziel erreicht und verfügt aktuell in seinen 14 Investmentstrategien über ein Gesamtportfolio bestehend aus 329 Immobilieninvestments in 20 Ländern.

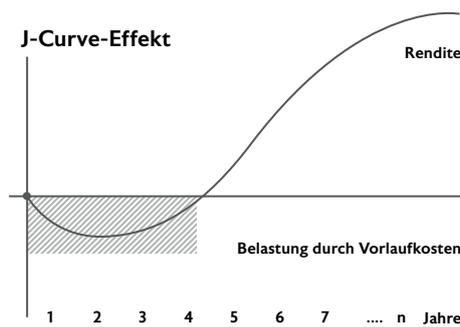
Für ihre verwalteten AIF, die sich in der Platzierungsphase befinden, lässt die KVG jeweils Ratings von der Scope Group, der größten Ratingagentur Europas<sup>1</sup>, durchführen. Diese Ratings beinhalten unter anderem auch die Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Asset- und Portfoliomanagements der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

Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil<sup>2</sup> beträgt 0,77 EUR bei 58.822.676 Anteilen. Die Entwicklung des NIWs ist ein Bestandteil der Leistungsentwicklung und führt zusammen mit Entnahmen, gezahlten und zurückgestellten Steuern sowie Steuergutschriften zur prognostizierten Gesamtauszahlung am Laufzeitende. Die bisher gezahlten und zurückgestellten tatsächlichen und latenten Steuern (inkl. PERE 1 Investitions GmbH) betragen 569 TEUR (rd. 1 % der Leistungsentwicklung). Unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Ausschüttungen in Höhe von 5 % an die Anleger sowie den bisher gezahlten und zurückgestellten Steuern in Höhe von rd. 1 % beträgt die Leistungsentwicklung am Geschäftsjahresende 0,83 EUR pro Anteil und hat sich gegenüber dem Vorjahreswert um rd. 3,5 % reduziert. Hintergrund sind insbesondere Schwankungen bei zwei Investmentstrategien in Schwellenländern sowie die im Rahmen der Neuinvestitionen im Geschäftsjahr anfallenden Anlaufkosten aufgrund des J-Curve Effektes (vgl. Seite 17).

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

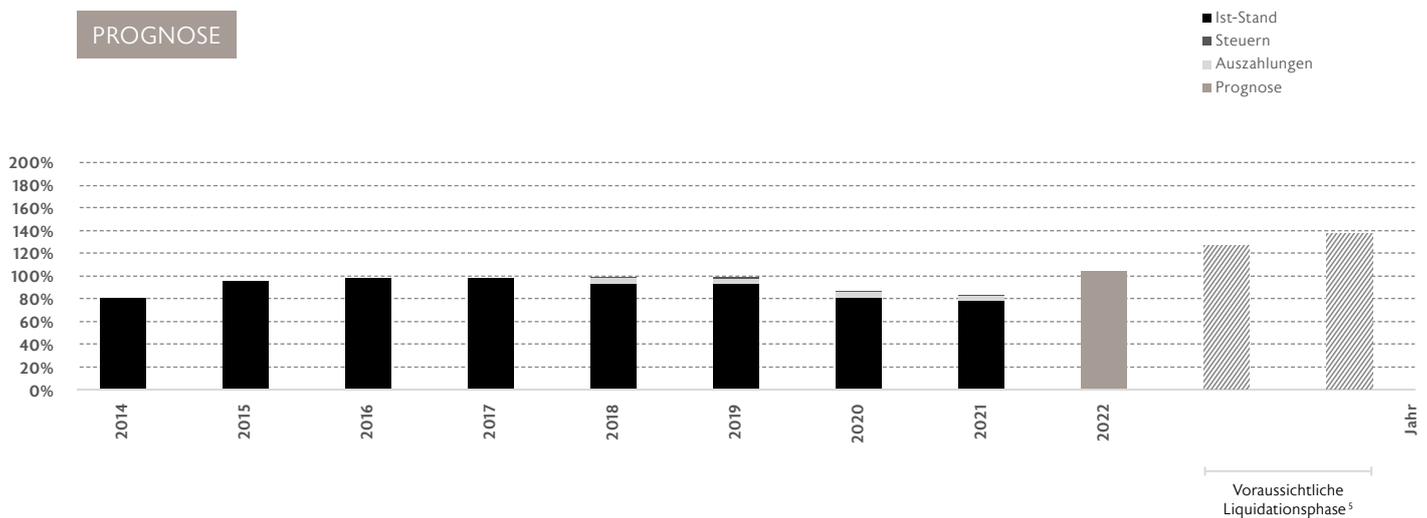
<sup>2</sup> Dieser NIW pro Anteil ist ein Durchschnittswert aller Kapitalkonten und gibt keinen Rückschluss auf einen individuellen Anleger-Anteilwert.

Der NIW wird am Anfang durch Initialkosten und Investitionskosten geprägt und entwickelt sich über die Laufzeit des Investmentfonds in Richtung des erwarteten Wertes – diese Entwicklung wird von institutionellen Investoren als J-Curve-Effekt<sup>3</sup> bezeichnet.



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

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



### Entwicklung Branche und Gesamtwirtschaft Rahmenbedingungen internationale Immobilienmärkte 2021

Für das Jahr 2021 erfasste der International Monetary Fund (IMF) einen Anstieg der globalen Wirtschaftsleistung von 6,1 % nach ihrer beispiellosen, pandemiebedingten Kontraktion im Vorjahr (–3,1 %). Die Eurozone, die 2020 mit –6,4 % noch den zweitstärksten Rückgang der Industrieländer verzeichnete, konnte diesen Trend 2021 in ein Wachstum von 5,3 % drehen. Deutschland verzeichnete ebenfalls eine Trendwende von –4,6 % in 2020 auf 2,8 % Wirtschaftswachstum in 2021. In den kommenden Jahren geht der IMF von deutlich positiven, aber geringeren Wachstumsraten

aus. Neben der anhaltenden Pandemie und der Eskalation des Konfliktes in der Ukraine, üben insbesondere steigende Energiekosten und die hohe Inflation in vielen Ländern, vor allem in den USA und Deutschland, Druck auf das globale und nationale Wirtschaftswachstum aus.<sup>6</sup>

Die Nachfrage nach Immobilieninvestitionen bleibt verglichen mit den Rekordjahren vor der Pandemie stabil im Wachstum, wenn auch geringer in ihrer Intensität. Der Branchenmarktforscher INREV erwartet für 2022 Immobilieninvestitionen im Wert von ca. 67,5 Mrd. EUR (ca. + 4,5 %). 61 % der Investitionen sollen dabei von europäischen Institutionellen Investoren getragen

werden, die ihre Investitionsentscheidung verstärkt mit Inflationsabsicherung und höheren erwarteten Renditen begründen. Weltweit wollen alle befragten Investoren ihre Immobilienallokation von durchschnittlich 8,9 % auf 10,1 % erhöhen. Präferierte europäische Anlageregion ist nun erstmals Frankreich vor Deutschland und dem Vereinigten Königreich. Ebenso erhalten Tier-2-Regionen wie Südeuropa und Skandinavien mehr Aufmerksamkeit. Bezogen auf das Transaktionsvolumen in 2021 dominierten laut JLL die Anlagensektoren Wohnen (31 %), Büro (25 %) und Logistik (22 %). Für das Jahr 2022 erwartet INREV erstmalig die höchste Nachfrage im Logistiksektor für Europa, vor Wohnen und Büro. Neues Kapital soll dabei

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

<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 2022): World Economic Outlook – War Sets Back the Global Recovery.

## LAGEBERICHT

hauptsächlich über Joint Ventures und Club Deals investiert werden. Diese erlauben Umfragen zufolge mehr Flexibilität und Effizienz in der Umsetzung der Investmentstrategie.<sup>1,2</sup>

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

### Branchenbezogenes Umfeld

#### Sachwertbeteiligungen

Das prospektierte Angebotsvolumen geschlossener Publikums-AIFs belief sich 2021 auf 764 Mio. EUR, was einem Rückgang von ca. 75 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahreswert entspricht. Die Top 5 Kapitalverwaltungsgesellschaften in Deutschland stellten mit ca. 386 Mio. EUR die Hälfte der Neuemissionen. Die DF Deutsche Finance Investment GmbH (DFI) erlangte mit ihren neuen AIFs Platz 2. Insgesamt wurden 24 Fonds für den Vertrieb zugelassen, ein Rückgang von acht Fonds im Vergleich zum Vorjahr. Grund für den Rückgang des Angebotsvolumens waren überwiegend kleinvolumige Fondsemissionen von durchschnittlich 32 Mio. EUR prospektiertem Eigenkapitalvolumen, welches 2019 und somit vor der Pandemie noch ca. 51 Mio. EUR betrug. Das weiterhin niedrige Zinsumfeld sowie anhaltend steigende Assetpreise erschweren zudem die Strukturierung von neuen geschlossenen Publikums-AIFs mit attraktivem Rendite-Risiko-Profil.<sup>3</sup>

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

erreichte hierbei den 3. Platz mit 142 Mio. EUR eingesammeltem Kapital verteilt über sechs Fonds.<sup>3</sup>

Die nach wie vor dominierende Assetklasse bei geschlossenen Publikums-AIFs bleibt Immobilien mit einem Anteil von 68 % des platzierten Eigenkapitals, gefolgt von Private Equity mit 21 %, Erneuerbare Energien mit 6 %, Multi-Asset mit 4 % und Infrastruktur mit 1 %. Immobilien und Private Equity blieben im Vergleich zum Vorjahr annähernd gleich, die größte Veränderung erfuhren Multi-Asset (-2 %) und Erneuerbare Energien (+2 %).<sup>3</sup>

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

### Sonstige Angaben

#### Verfahren, nach denen die Anlagestrategie geändert werden kann

Eine Änderung oder Ergänzung des Gesellschaftsvertrages bedarf der Zustimmung der Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen der Gesellschafter des Investmentfonds (vgl. § 10 Abs. 6 Satz 1 lit. (a) des Gesellschaftsvertrages).

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

waltungsgesellschaft des Investmentfonds zu beantragen.

### Wesentliche Merkmale

#### des Verwaltungsvertrages

Über die Bestellung der DFI als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde ein Verwaltungsvertrag zwischen der DFI und dem Investmentfonds auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Eine Kündigung dieses Vertrages ist während der Laufzeit nur aus wichtigem Grund möglich. Der Gegenstand des Vertrages umfasst die Übernahme der Anlage und Verwaltung von inländischen Investmentvermögen (kollektive Vermögensverwaltung) i. S. d. §§ 17 ff. KAGB, unter Beachtung der geltenden Anlagebedingungen und des Verkaufsprospekts. Die Verwaltungstätigkeit des Investmentfonds umfasst insbesondere das Portfoliomanagement, die administrative Verwaltung sowie das Risikomanagement gemäß AIFM-Richtlinie.

Die DFI ist berechtigt, alle Leistungspflichten ganz oder teilweise an Dritte zu übertragen, sofern diese mit dem KAGB vereinbar sind und wenn der beauftragte Dritte den zwischen dem Investmentfonds und der DFI vereinbarten Verpflichtungen vollumfänglich nachkommt. Die Bestimmungen des § 36 KAGB bleiben unberührt.

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

In ihrer Eigenschaft als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft ist die DFI vertraglich u. a. dazu verpflichtet, eine Verwahrstelle zu beauftragen und die durch die BaFin erteilte Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb einer externen Kapitalverwaltungsgesellschaft nach dem KAGB aufrechtzuerhalten. Ferner hat die DFI ihre Aufgaben unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und die Einhaltung

<sup>1</sup> INREV (Januar 2022): Investment Intentions Survey 2022.

<sup>2</sup> JLL (Februar 2022): Global Real Estate Perspective – Highlights.

<sup>3</sup> Scope Analysis GmbH, „Angebotsvolumen und Platziierungszahlen 2021 Geschlossene Publikums-AIF“ vom 28.01.2022.

von Verhaltens- und Organisationspflichten (Compliance) zu erfüllen. Bei Geschäften mit Dritten handelt die DFI im eigenen Namen und für Rechnung des Investmentfonds. Für ihre Tätigkeit erhält die DFI eine Vergütung für Initialkosten, laufende Kosten und Transaktionskosten sowie unter bestimmten festgelegten Voraussetzungen eine Performance Fee.

#### **Tätigkeiten der KVG**

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

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

#### **Rücknahmerechte**

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

#### **Bestehende Rücknahmevereinbarungen**

Während des Berichtszeitraums gab es beim Investmentfonds keine Auseinandersetzungen in Folge wirksamer Kündigungen. Während des Berichtsjahres kam es jedoch zur Aufteilung von Anteilen und somit zu einer Erhöhung der Beteiligungen von Anlegern gegenüber dem Vorjahr.

#### **Bewertungsverfahren**

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

#### **Angaben zum Leverage**

Per 31.12.2021 ergab sich ein Gesamtwert der Hebelfinanzierung von 1,14 nach der Brutto-Methode und 1,14 nach der Commitment-Methode. Eine Fremdfinanzierung der Investments in Vermögensgegenstände erfolgte im Berichtsjahr nicht. Der errechnete Hebel resultiert daher nur aus der Rechnungslegung (laufende Verbindlichkeiten und Rückstellungen).

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

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

#### **Haftung**

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

#### **Ausgabe und Verkauf von Anteilen**

Die Beitrittsphase wurde am 31.12.2015 abgeschlossen und deshalb ist die weitere Zeichnung von Anteilen des Investmentfonds ausgeschlossen. Die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile folgt dem Einzahlungsstand der Kapitalkonten. Da derzeit kein etablierter Zweitmarkt für unternehmerische Beteiligungen am Investmentfonds besteht, der Personenkreis, an den die Beteiligung übertragen werden kann, begrenzt ist, die Übertragung nur einmal jährlich erfolgen kann und der Zustimmung der Komplementärin und gegebenenfalls der Treuhandkommanditistin bedarf, ist voraussichtlich eine Veräußerung während

der Laufzeit der Beteiligung nicht oder nicht zu einem angemessenen Preis möglich.

Die Geschäftsführung der  
DF Deutsche Finance Managing GmbH,  
30.06.2022

Stefanie Watzl, Christoph Falk

**BILANZ ZUM 31.12.2021**

**DF DEUTSCHE FINANCE PERE FUND I GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG, MÜNCHEN**

| INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN                                   | EUR     | 31.12.2021<br>EUR | 31.12.2020<br>EUR |
|--|---------|-------------------|-------------------|
| <b>A. AKTIVA</b>   |         |                   |                   |
| 1. Beteiligungen   |         | 48.608.993        | 43.373.739        |
| 2. Barmittel und Barmitteläquivalente                      |         |                   |                   |
| a) Täglich verfügbare Bankguthaben                         |         | 226.761           | 4.968.564         |
| 3. Forderungen   |         |                   |                   |
| a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften               | 0       |                   | 327.646           |
| b) Zins- und Dividendenansprüche                           | 0       |                   | 5.068             |
| c) Andere Forderungen                                      | 292.624 | 292.624           | 292.624           |
| 4. Sonstige Vermögensgegenstände                           |         | 2.239.305         | 528.629           |
| 5. Aktive Rechnungsabgrenzung                              |         | 479               | 9.043             |
| <b>Summe Aktiva</b>  |         | <b>51.368.162</b> | <b>49.505.313</b> |
| <br>   |         |                   |                   |
|  |         | 31.12.2021<br>EUR | 31.12.2020<br>EUR |
| <b>B. PASSIVA</b>  |         |                   |                   |
| 1. Rückstellungen  |         | 173.282           | 145.559           |
| 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen        |         |                   |                   |
| a) Aus anderen Lieferungen und Leistungen                  |         | 77.581            | 29.916            |
| 3. Sonstige Verbindlichkeiten                              |         |                   |                   |
| a) Andere  |         | 6.059.634         | 2.129.160         |
| 4. Eigenkapital  |         |                   |                   |
| a) Kapitalanteile der Kommanditisten                       |         | 47.058.066        | 46.793.215        |
| b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung |         | – 2.000.401       | 407.463           |
| <b>Summe Passiva</b>                                       |         | <b>51.368.162</b> | <b>49.505.313</b> |

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2021 BIS 31.12.2021

### DF DEUTSCHE FINANCE PERE FUND I GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG, MÜNCHEN

|   | GESCHÄFTSJAHR<br>EUR | VORJAHR<br>EUR     |
|---|----------------------|--------------------|
| I. Investmenttätigkeit  |                      |                    |
| 1. Erträge  |                      |                    |
| a) Zinsen und ähnliche Erträge                                      | 155.193              | 1.962.225          |
| b) Sonstige betriebliche Erträge                                    | 111.406              | 64.910             |
| <b>Summe der Erträge</b>  | <b>266.599</b>       | <b>2.027.135</b>   |
| 2. Aufwendungen   |                      |                    |
| a) Zinsen aus Kreditaufnahmen                                       | 89.401               | 43.367             |
| b) Verwaltungsvergütung   | 1.488.466            | 1.662.941          |
| c) Verwahrstellenvergütung  | 24.702               | 35.170             |
| d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten                            | 148.352              | 133.814            |
| e) Sonstige Aufwendungen  | 36.420               | 41.767             |
| <b>Summe der Aufwendungen</b>                                       | <b>1.787.341</b>     | <b>1.917.059</b>   |
| 3. Ordentlicher Nettoertrag   | – 1.520.742          | 110.076            |
| 4. Veräußerungsgeschäfte  |                      |                    |
| a) Realisierte Gewinne  | 1.785.593            | 0                  |
| Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften                                 | 1.785.593            | 0                  |
| 5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres                        | 264.851              | 110.076            |
| 6. Zeitwertänderung   |                      |                    |
| a) Erträge aus der Neubewertung                                     | 2.047.170            | 554.175            |
| b) Aufwendungen aus der Neubewertung                                | 4.455.034            | 7.326.937          |
| <b>Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres</b> | <b>– 2.407.864</b>   | <b>– 6.772.762</b> |
| 7. Ergebnis des Geschäftsjahres                                     | – 2.143.013          | – 6.662.686        |
| II. Verwendungsrechnung   |                      |                    |
| 1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres                        | 264.851              | 110.076            |
| 2. Gutschrift auf Kapitalkonten                                     | – 264.851            | – 110.076          |
| <b>3. Ergebnis nach Verwendungsrechnung</b>                         | <b>0</b>             | <b>0</b>           |

## ANHANG 2021

### DF DEUTSCHE FINANCE PERE FUND I GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG, MÜNCHEN

#### I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss wurde gemäß den Vorschriften der Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung – KARBV) und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt. Die Gliederung der Posten der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach KARBV. Der Investmentfonds ist eine kleine Personengesellschaft gemäß § 267 Abs. 1 HGB und wird unter der Nummer HRA 102263 beim Amtsgericht München geführt. 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. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

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

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren die folgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend:

Es wurden die Vorschriften der §§ 261 bis 272 KAGB und §§ 20 bis 25 KARBV sowie die Bewertungsvorschriften gemäß § 26 ff. KARBV beachtet.

Bilanzpositionen, 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 von der Investmentstrategie vorliegenden aktuellsten Berichtes am Bewertungszeitpunkt zzgl. ggf. der Fortschreibung aller getätigten Zahlungen bis zum Bilanzstichtag, werterhellender Tatsachen, die vom Management der Investmentstrategie mitgeteilt worden sind, und ggf. eingeforderter Einlagen zum Bilanzstichtag. Nach dem

Bewertungszeitpunkt werden nur wesentliche werterhellende Tatsachen, die bis zur Aufstellung bekannt geworden sind, berücksichtigt.

Sämtliche Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und Guthaben bei Kreditinstituten wurden zum Nennwert angesetzt.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält Ausgaben, die Aufwendungen für einen bestimmten Zeitraum nach dem Bilanzstichtag darstellen.

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 zum Rückzahlungsbetrag angesetzt.

#### Währungskurse

|              | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--------------|------------|------------|
| Kurs EUR/USD | 1,1326     | 1,2271     |
| Kurs EUR/CAD | 1,4393     | 1,5633     |

#### III. Angaben zur Bilanz

##### Investmentanlagevermögen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen (ausgewiesen unter den Beteiligungen) stellen sich wie folgt dar:

| NAME                     | RECHTSFORM/<br>SITZ  | GESELLSCHAFTS-<br>KAPITAL IN TEUR | HÖHE DER<br>BETEILIGUNG | ZEITPUNKT DES<br>ERWERBS <sup>1</sup> | VERKEHRSWERT<br>IN TEUR |
|--------------------------|----------------------|-----------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|-------------------------|
| PERE 1 INVESTITIONS GMBH | GmbH,<br>Deutschland | 18.345                            | 100,00 %                | 02.12.2014                            | 17.762                  |

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

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

| NAME                      | RECHTSFORM/<br>SITZ        | GESELLSCHAFTS-<br>KAPITAL IN TEUR | HÖHE DER<br>BETEILIGUNG | ZEITPUNKT<br>DES ERWERBS <sup>2</sup> | VERKEHRSWERT<br>IN TEUR |
|---------------------------|----------------------------|-----------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|-------------------------|
| KCP III <sup>3</sup>      | L.P., Jersey               | 4.603                             | 35,93 % <sup>4</sup>    | 16.12.2014                            | 1.654                   |
| ORHI Fund                 | LP., Cayman Island         | 4.712                             | 7,52 %                  | 16.12.2014                            | 354                     |
| TREF II                   | L.P., Jersey               | 30.764                            | 2,27 %                  | 01.01.2015                            | 703                     |
| H.I. Fonds                | GmbH & Co. KG, Deutschland | 1.286                             | 34,59 %                 | 25.03.2015                            | 445                     |
| ACRE Fund II <sup>3</sup> | L.P., Canada               | 52.609                            | 4,93 %                  | 21.05.2015                            | 2.594                   |
| CREF II                   | L.P., Cayman Island        | 49.169                            | 8,07 %                  | 21.08.2015                            | 3.970                   |
| RCI DFCP I                | GmbH & Co. KG, Deutschland | 9.991                             | 50,00 %                 | 19.08.2016                            | 4.996                   |
| RAIF SO                   | SCS, Luxemburg             | 20.960                            | 20,00 %                 | 30.10.2017                            | 4.192                   |
| DEVA                      | SCSp, Luxemburg            | 169.152                           | 3,90 %                  | 31.03.2017                            | 6.537                   |
| SPO III <sup>3</sup>      | SCS, Luxemburg             | 35.817                            | 15,24 %                 | 31.10.2018                            | 5.459                   |
| SFFI                      | SCS, Luxemburg             | 55.429                            | 2,00 %                  | 13.10.2020                            | 1.106                   |
| MISB                      | SCS, Luxemburg             | 238.416                           | 1,03 %                  | 07.06.2021                            | 2.445                   |
| ACI                       | L.P., Jersey               | 35.802                            | 5,32 %                  | 15.10.2021                            | 1.906                   |
| WS561                     | LLC, USA                   | 9.461                             | 44,34 %                 | 25.10.2021                            | 4.195                   |

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Andere Forderungen betragen 293 TEUR (Vorjahr 293 TEUR) und ergeben sich aus anrechenbarer Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag und ausländischen Steuern. Die sonstigen Vermögensgegenstände i. H. v. 2.239 TEUR (Vorjahr 529 TEUR) enthalten im Wesentlichen Forderungen aus einer ausstehenden Kaufpreisforderung im Zusammenhang mit der Veräußerung von zwei Beteiligungen sowie eine Gewerbesteuer-

überzahlung. Sämtliche Forderungen, die sonstigen Vermögensgegenstände und die aktive Rechnungsabgrenzung haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

### Eigenkapital

Die Komplementärin ist am Kapital des Investmentfonds nicht beteiligt und leistet keine Einlage. Die Anteile der Kommanditisten werden über eine Treuhandkommanditistin gebündelt, die nicht auf eigene Rechnung am Kapital des Investmentfonds beteiligt ist. Die

in das Handelsregister eingetragene Hafteinlage beträgt 1 TEUR. Die Hafteinlage der Treuhandkommanditistin ist unveränderlich und wird durch die Erhöhung der Pflichteinlage nicht berührt. Die Gewinnverteilung bemisst sich nach den tatsächlich geleisteten Einlagen zum Bilanzstichtag. Pflichteinlagen der Kommanditisten i. H. v. 58.823 TEUR (Vorjahr 58.823 TEUR) waren zum Bilanzstichtag vollständig einbezahlt.

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

|   | GESCHÄFTSJAHR<br>EUR | VORJAHR<br>EUR |
|---|----------------------|----------------|
| I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres               | 47.200.678           | 53.863.364     |
| 1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung | 264.851              | 110.076        |
| 2. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres                    | - 2.407.864          | - 6.772.762    |
| II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres                | 45.057.665           | 47.200.678     |

<sup>2</sup> Datum der Kapitalzusage bzw. Unterzeichnung des Vertrages.  
<sup>3</sup> Beteiligung mittelbar über PERE 1 Investitions GmbH gehalten.  
<sup>4</sup> Beteiligung an Feeder-Gesellschaft.

## ANHANG 2021

### 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<br>EUR (VORJAHR) |               | KOMPLEMENTÄRIN<br>EUR (VORJAHR) |     |
|--------------------------------|--|---------------------------------|---------------|---------------------------------|-----|
|                                |  |                                 |               |                                 |     |
| Kapitalkonto I                 | Tatsächlich geleistete<br>Pflichteinlage | 58.822.676                      | (58.822.676)  | 0                               | (0) |
| Kapitalkonto I a               | Gezeichnete Einlage                      | 58.822.676                      | (58.822.676)  | 0                               | (0) |
| Verrechnungskonto <sup>1</sup> | Sonstiger<br>Zahlungsverkehr             |                                 |               |                                 |     |
|                                |  | - 3.233.757                     | (- 3.233.757) | 0                               | (0) |
| Verlustverrechnungskonto       | Verlustanteile                           |                                 |               |                                 |     |
|                                |  | - 8.823.476                     | (- 9.088.327) | 0                               | (0) |
| Neubewertungskonto             | Nicht realisierte<br>Ergebnisanteile     |                                 |               |                                 |     |
|                                |  | - 2.000.401                     | (407.463)     | 0                               | (0) |

### Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Sonstige Verbindlichkeiten bestehen gegenüber der 100%igen Tochtergesellschaft PERE 1 Investitions GmbH i. H. v. 6.060 TEUR (Vorjahr 2.127 TEUR).

### Rückstellungen

Die Rückstellungen bestehen im Wesentlichen aus der Rückstellung für Jahresabschluss und Prüfung i. H. v. 165 TEUR (Vorjahr 138 TEUR) sowie sonstigen Rückstellungen i. H. v. 8 TEUR (Vorjahr 8 TEUR).

### Haftungsverhältnisse

Der Investmentfonds hat der PERE 1 Investitions GmbH als verbundenem Unternehmen eine Liquiditätsgarantie erteilt, indem er die PERE 1 Investitions GmbH von den Kapitalabrufen der Investmentstrategien freigestellt hat. Die Inanspruchnahme des Investmentfonds aus dieser Zusage durch die PERE 1 Investitions GmbH erfolgt gemäß den Kapitalabrufen der Investmentstrategien, an denen die PERE 1 Investitions GmbH beteiligt ist. Die hieraus entstehenden latenten Einzahlungsverpflichtungen belaufen sich – ohne Berücksichtigung der zum Stichtag auf den Bankkonten der PERE 1 Investitions GmbH aus Zahlungen des Investmentfonds vorhandenen liquiden Mitteln – zum Stichtag auf 2.590 TEUR (Vorjahr 3.444 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 des Investmentfonds i. H. v. 5.124 TEUR (Vorjahr 9.252 TEUR) und 1.962 TUSD (Vorjahr 92 TUSD). Zum Bilanzstichtag ergibt sich unter Zugrundelegung der EZB-Kurse ein Gesamtbetrag in EUR von 6.857 TEUR (Vorjahr 9.328 TEUR).

### IV. Erläuterungen zur GuV

Die Zinserträge i. H. v. 155 TEUR (Vorjahr 1.962 TEUR) resultieren im Wesentlichen aus Gewinnausschüttungen der Investmentstrategien i. H. v. 149 TEUR (Vorjahr 1.942 TEUR) und Zinserträgen aus Ausleihungen und Darlehen i. H. v. 6 TEUR (Vorjahr 20 TEUR).

In den sonstigen betrieblichen Erträgen i. H. v. 111 TEUR (Vorjahr 65 TEUR) sind Erträge aus einem Erstattungsanspruch gegen die KVG im Zusammenhang mit umsatzsteuerbefreiten Leistungen i. H. v. 53 TEUR (Vorjahr 55 TEUR), realisierte Erträge aus der Währungsumrechnung i. H. v. 45 TEUR (Vorjahr 5 TEUR) sowie Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen i. H. v. 13 TEUR (Vorjahr 5 TEUR) enthalten.

Die sonstigen Aufwendungen i. H. v. 36 TEUR (Vorjahr 42 TEUR) enthalten u. a. Aufwendungen aus der Währungsumrechnung von 0,5 TEUR (Vorjahr 11 TEUR) sowie Verwaltungskosten von 29 TEUR (Vorjahr 28 TEUR) unter anderem für Druck- und Portokosten und für Aufwendungen im Zusammenhang mit der Erstellung des Geschäftsberichts.

Aus der Veräußerung von zwei institutionellen Investmentstrategien wurde ein Veräußerungsgewinn i. H. v. 1.786 TEUR erfasst.

Die sogenannte Zeitwertänderung bzw. das unrealisierte Ergebnis kann wie folgt untergliedert werden: Die Erträge aus der Neubewertung betreffen i. H. v. 2.047 TEUR (Vorjahr 554 TEUR) unrealisierte Gewinne aus der Neubewertung der Investmentstrategien. Die Aufwendungen aus der Neubewertung betreffen unrealisierte Verluste im Zusammenhang mit den direkten Investmentstrategiebeteiligungen i. H. v. 4.455 TEUR (Vorjahr 7.327 TEUR).

### Gesamtkostenquote

Die Berechnung der Gesamtkostenquote erfolgt nach regulatorischen Vorgaben und bezieht sich dabei auf den zum Stichtag ermittelten durchschnittlichen NAV. Demnach beträgt die Gesamtkostenquote ohne Initialkosten und Transaktionskosten bei einem durchschnittlichen NAV von 46.129 TEUR (Vorjahr 50.532 TEUR) rd. 3,7 % (Vorjahr 3,7 %). Zum Vergleich beträgt die auf Basis der gezeichneten Pflichteinlagen i. H. v. 58.823 TEUR berechnete Gesamtkostenquote 2,9 % (Vorjahr 3,2 %).

### Pauschalgebühren

Im Geschäftsjahr wurden keine Pauschalgebühren gezahlt.

### Transaktionskosten

Die Transaktionskosten beliefen sich auf 196 TEUR (Vorjahr 50 TEUR) an die KVG sowie 107 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) an Dritte.

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

Die Kosten beinhalten auch die Transaktionskosten auf Ebene der PERE 1 Investitions GmbH.

#### Verwahrstelle

Die laufende Vergütung im Geschäftsjahr für die Verwahrstellenfunktion betrug 25 TEUR (Vorjahr 35 TEUR).

#### Vergütung an die KVG

Die laufende Vergütung an die KVG betrug im Geschäftsjahr 1.296 TEUR (Vorjahr 1.453 TEUR). Eine zusätzliche Vergütung oder performancaabhängige Vergütung wurde nicht bezahlt. Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an Dritte gele-

isteten Vergütungen und Aufwandserstattungen.

#### Ausgabeaufschlag

Im Geschäftsjahr wurden von Kommanditisten keine Ausgabeaufschläge (Agio) eingezahlt.

## V. Sonstige Angaben

### Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021

|  | EUR               | ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN IN % |
|--|-------------------|------------------------------|
| <b>A. Vermögensgegenstände</b>                     |                   |                              |
| I. Beteiligungen                                   | 48.608.993        | 107,9 %                      |
| II. Liquiditätsanlagen                             |                   |                              |
| Bankguthaben                                       | 226.761           | 0,5 %                        |
| III. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | 2.532.408         | 5,6 %                        |
| <b>Summe Vermögensgegenstände</b>                  | <b>51.368.162</b> | <b>114,0 %</b>               |
| <b>B. Schulden</b>                                 |                   |                              |
| I. Rückstellungen                                  | 173.282           | - 0,4 %                      |
| II. Verbindlichkeiten                              | 6.137.215         | - 13,6 %                     |
| <b>Summe Schulden</b>                              | <b>6.310.497</b>  | <b>- 14,0 %</b>              |
| <b>C. Fondsvermögen</b>                            | <b>45.057.665</b> | <b>100,0 %</b>               |

### Mehrjahresübersicht – Entwicklung des Wertes des Eigenkapitals

Die Mehrjahresübersicht beinhaltet statt dem Beteiligungsbuchwert der 100%igen Tochtergesellschaft PERE 1 Investitions GmbH deren Vermögensgegenstände und Schulden.

| EUR   | 2021        | DAVON<br>INVESTITIONS<br>GMBH | 2020        | DAVON<br>INVESTITIONS<br>GMBH | 2019        | DAVON<br>INVESTITIONS<br>GMBH | 2018       | DAVON<br>INVESTITIONS<br>GMBH |
|---|-------------|-------------------------------|-------------|-------------------------------|-------------|-------------------------------|------------|-------------------------------|
| Zielinvestitionen                           | 40.553.947  | 9.706.598                     | 40.241.477  | 14.502.431                    | 44.912.072  | 17.105.860                    | 48.469.070 | 15.140.159                    |
| Liquidität                                  | 1.099.189   | 872.428                       | 6.328.925   | 1.360.361                     | 8.561.823   | 981.218                       | 5.836.410  | 4.483.007                     |
| Weitere Vermögensgegenstände                | 9.887.417   | 7.355.009                     | 3.305.664   | 2.142.653                     | 3.189.032   | 2.117.108                     | 967.371    | 11.452                        |
| Sonstige Verbindlichkeiten & Rückstellungen | - 6.482.888 | - 172.391                     | - 2.675.388 | - 370.752                     | - 2.799.564 | - 328.971                     | - 822.730  | - 436.950                     |
| Fremdkapital                                | 0           | 0                             | 0           | 0                             | 0           | 0                             | - 238.449  | 0                             |
| Wert des Eigenkapitals                      | 45.057.665  | 17.761.644                    | 47.200.678  | 17.634.693                    | 53.863.364  | 19.875.216                    | 54.211.672 | 19.197.668                    |

### Anteilwertermittlung

| EUR   | 31.12.2021  | 31.12.2020  |
|---|-------------|-------------|
| Wert des Eigenkapitals für die Anteilwertermittlung | 45.057.665  | 47.200.678  |
| Anzahl Anteile im Umlauf (Stand Kapitalkonto I)     | 58.822.676  | 58.822.676  |
| Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil <sup>2</sup>     | 0,77        | 0,80        |
| Zzgl. Auszahlungen                                  | 0,05        | 0,05        |
| Zzgl. Steuern <sup>3</sup>                          | 0,01        | 0,01        |
| <b>Summe</b>  | <b>0,83</b> | <b>0,86</b> |

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

<sup>3</sup> Die bis 31.12.2021 gezahlten und zurückgestellten tatsächlichen und latenten Steuern (inkl. PERE 1 Investitions GmbH) betragen 0,6 Mio. EUR (Vorjahr 0,5 Mio. EUR).

## ANHANG 2021

### Gesamtvergütung der Mitarbeiter und der Risk-Taker

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

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

### Wesentliche im Geschäftsjahr erfolgte Veränderungen des Verkaufsprospekts

Im Geschäftsjahr erfolgte keine Änderung des Verkaufsprospekts.

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

Der Anteil der Vermögensgegenstände des Investmentfonds, der schwer liquidierbar ist und für den deshalb besondere Regelungen nach § 300 Abs. 1 Nr. 1 KAGB gelten, beträgt null Prozent.

### Komplementärin

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die DF Deutsche Finance Managing GmbH, München (eingetragen beim Amtsgericht München, HRB 180869, mit einem voll erbrachten Kapital i. H. v. 25 TEUR).

### Geschäftsführung

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

### Zusammenfassung nach § 25 Abs. 5 KARBV

Zusammenfassende Angaben<sup>1</sup> zu den bereits getätigten Direktinvestments der institutionellen Investmentstrategien.

|                                  | EINHEITEN | ANZAHL/<br>FLÄCHE |
|----------------------------------|-----------|-------------------|
| Wohnungen                        | Anzahl    | 35.184            |
| Einzelhandelsflächen             | qm        | 352.661           |
| Büroflächen                      | qm        | 473.923           |
| Hotelzimmer                      | Anzahl    | 11.484            |
| Wohnungen in Studentenwohnheimen | Anzahl    | 1.194             |
| Häfen                            | Anzahl    | 1                 |
| Parkplätze                       | Anzahl    | 5.826             |
| Sport- und Freizeitanlagen       | Anzahl    | 2                 |
| Gewerbeparkentwicklungsflächen   | qm        | 876.641           |

### Angaben zur Offenlegungs- und Taxonomieverordnung

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

### Weitere Angaben

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

### Nachtragsbericht

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

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

München, den 30.06.2022



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



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

<sup>1</sup> Die Angaben basieren auf den von den Managern der institutionellen Investmentstrategien gelieferten Informationen zum 30.09.2021.

## **VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

**An die DF Deutsche Finance PERE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG, München**

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

#### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der DF Deutsche Finance PERE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG, München – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der DF Deutsche Finance PERE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

» entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und

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

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

#### **Grundlage für die Prüfungsurteile**

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

#### **Sonstige Informationen**

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich.

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

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

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

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

- » identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche 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 PERE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG, München, zum 31. Dezember 2021 geprüft.

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

#### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand: Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den

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

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

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

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

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand: Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

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

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

München, den 30. Juni 2022

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Griesbeck  
Wirtschaftsprüfer

gez. Nebelung  
Wirtschaftsprüferin

# BILANZEID

## Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

München, den 30.06.2022



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



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

## WICHTIGE HINWEISE

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

### Bildquellen

Seite 1, 9: ©stock.adobe.com/eyetronic

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

DEUTSCHE FINANCE GROUP

© DF Deutsche Finance Managing GmbH

**DF DEUTSCHE FINANCE PERE FUND I  
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