



DEUTSCHE FINANCE GROUP



22

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

**GESCHÄFTSBERICHT**

31.12.2022

# INHALT

## **3**

Einleitung

## **4**

DEUTSCHE FINANCE GROUP

## **5**

Entwicklung im Privatanlegergeschäft

## **6**

Institutionelle Investmentstrategien

## **Jahresbericht**

**DF Deutsche Finance Investment Fund 13**

**– Infrastruktur Global –**

**GmbH & Co. geschlossene InvKG**

## **10**

Lagebericht

## **20**

Bilanz zum 31.12.2022

## **21**

Gewinn- und Verlustrechnung

## **22**

Anhang 2022

## **27**

Vermerk des Abschlussprüfers

## **31**

Bilanzaid



# 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 2022 hat die DEUTSCHE FINANCE GROUP insgesamt rund 1,1 Milliarden Euro Eigenkapital platziert. Die Assets under Management der DEUTSCHE FINANCE GROUP konnten weiter signifikant gesteigert werden und betragen zum 31.12.2022 rund 11,7 Milliarden Euro.

Im vergangenen Geschäftsjahr 2022 wurden die Auswirkungen der Corona-Pandemie zunehmend durch die Folgen des Ukraine-Krieges und signifikant höherer Zinsen überlagert. Das Jahr hat mit einer hohen Inflation und mit großer Unsicherheit über die weitere Inflationsdynamik geendet. Dennoch hat der Markt für chancenorientierte Anleger auch eine Vielzahl von Opportunitäten auf der Akquisitions- und Vermietungsseite bereitgehalten, wenngleich auf der Akquisitionsseite wie auch auf Seiten der Vermietung Marktakteure derzeit zurückhaltend agieren, um möglichst gute Vertragskonstellationen abzuwarten. Dies hat weltweit zu spürbaren Rückgängen bei den Immobilien-Transaktionsvolumina sowie selektiv rückläufigen Vermietungsaktivitäten geführt.

Institutionelle Investoren führen in diesem Umfeld die Bereinigung der Investmentportfolios fort und gewichten zukunftsorientierte Immobilien- und Infrastrukturstrategien stärker. Das Thema Nachhaltigkeit bestimmt dabei die Investitionsnachfrage. Resilienz stand auch in 2022 bei der Auswahl von Sektoren und Regionen absolut im Vordergrund. In diesem Marktumfeld haben wir, neben der Fokussierung auf das Bestandsmanagement sowie die Realisierung von Wertsteigerungsstrategien, als DEUTSCHE FINANCE GROUP sehr fokussiert innovative Investmentstrategien für unsere Investoren geprüft und über Mandate und institutionelle Club-Deals erfolgreich platziert.

Die Nachfrage unserer institutionellen Immobilieninvestoren war 2022 vorwiegend auf den europäischen und US-amerikanischen Immobilienmarkt konzentriert, während US-Investments weiterhin dominieren. Zudem haben wir uns auf Immobiliensektoren konzentriert, die von führenden Research-Unternehmen als besonders stabil eingestuft werden, wie beispielsweise der Bereich Life-Science-Immobilien, Logistik und Wohnen. Damit hat die DEUTSCHE FINANCE GROUP ihr Investmentportfolio weiter auf die Zukunft ausgerichtet. Im aktuellen Umfeld führen Immobilien insgesamt zu einer langfristigen und zukunftsorientierten Ausrichtung des Vermögens. Durch regelmäßig inflationsgekoppelte Einkommensströme schützen Immobilien grundsätzlich langfristig vor der Entwertung des Kapitals.

Immobilien sind aber nicht nur in Zeiten herausfordernder Marktbedingungen 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 2022 und verbleiben mit freundlichen Grüßen

DF Deutsche Finance Investment GmbH, 22. August 2023

**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 Frankfurt, 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. 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 18 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 2022 die Assets under Management kontinuierlich steigern.

Der erste Club Deal (Investment Fund 15 – Boston) wurde mit einem Ergebnis von über 140 %<sup>1</sup> nach nur 27 Monaten Investitionszeit an die Anleger ausgeschüttet. Der Portfolio Fonds IPP Fund I konnte in 2022 ebenfalls eine signifikante Ausschüttung an die Anleger vornehmen und erreichte somit eine Leistungsentwicklung von ca. 148 %<sup>1</sup> vor Abzug von deutschen Steuern.

Im Jahr 2022 befanden sich vier alternative Investmentfonds (AIF) für Privatanleger in der Platzierung. Zwei Investmentfonds aus dem Bereich Portfolio Fonds wurden platziert. Der Investment Fund 18 wurde mit Eigenkapitalzusagen von 69,7 Mio. EUR sowie der Investment Fund 19 mit Eigenkapitalzusagen von 23,5 Mio. EUR geschlossen. Darüber hinaus wurden für Privatanleger zwei Club Deals platziert. Der Investment Fund 20 (Boston III) wurde mit Eigenkapitalzusagen von 134,2 Mio. USD geschlossen. Der Investment Fund 21 (Boston IV) befindet sich aktuell in der Platzierung und investiert als Co-Investor mittelbar in zwei neu zu errichtende Labor- und Büroimmobilien im Großraum Boston (Somerville, Massachusetts, USA). Der Investmentfonds wird auch mehrere mittelbar und unmittelbar angrenzende Grundstücke erwerben und damit verbundene Infrastrukturmaßnahmen finanzieren, um den entstehenden Boynton Yards Life-Science-Campus zu erweitern.

Somit hat das mehrfach ausgezeichnete Asset-Management Team der DEUTSCHE FINANCE GROUP zum 31.12.2022 im Privatanlegergeschäft 22<sup>2</sup> Fonds mit über 1,2 Mrd. EUR Eigenkapital<sup>3</sup> und über 50.000 Privatanlegern<sup>4</sup> konzipiert.

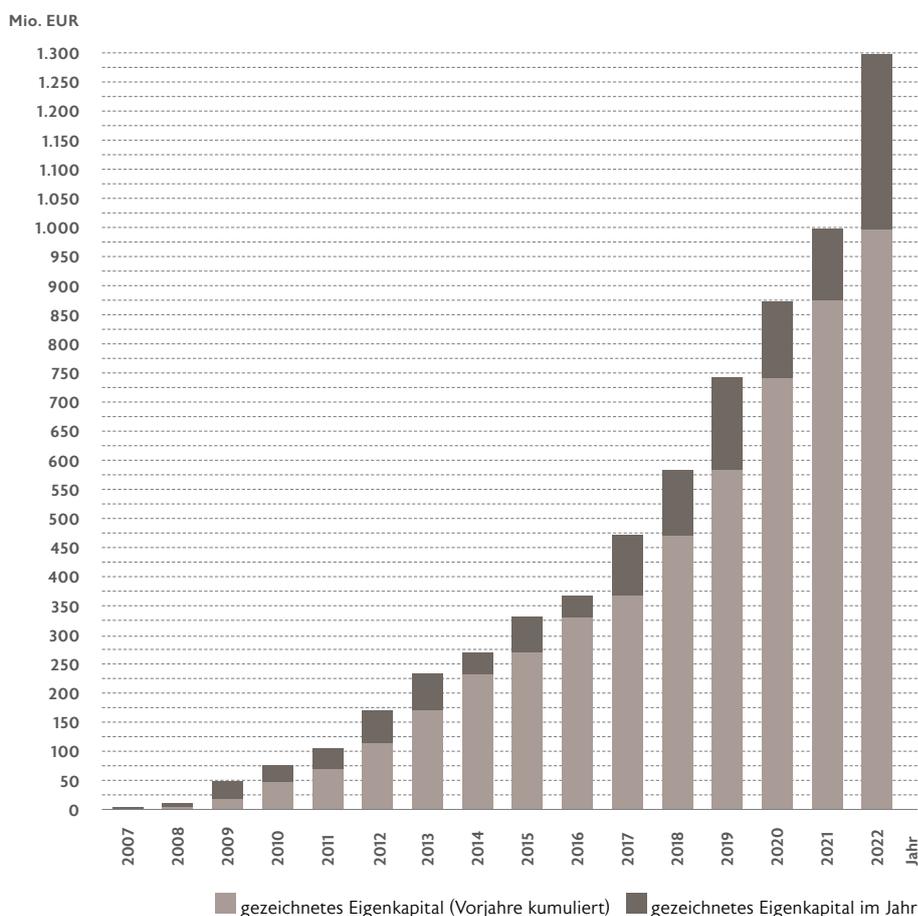
<sup>1</sup> Das Ergebnis beschreibt die Leistungsentwicklung des Investmentfonds in Bezug auf das gezeichnete Kommanditkapital ohne Ausgabeaufschlag vor Abzug von deutschen Steuern. Vergangenheitswerte sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

<sup>2</sup> Davon erfolgte bei einer Fondsgesellschaft die Gründung in 2022, die Platzierungsphase beginnt jedoch erst in 2023. Bei einer Fondsgesellschaft wurde die Liquidationsphase in 2020 beendet.

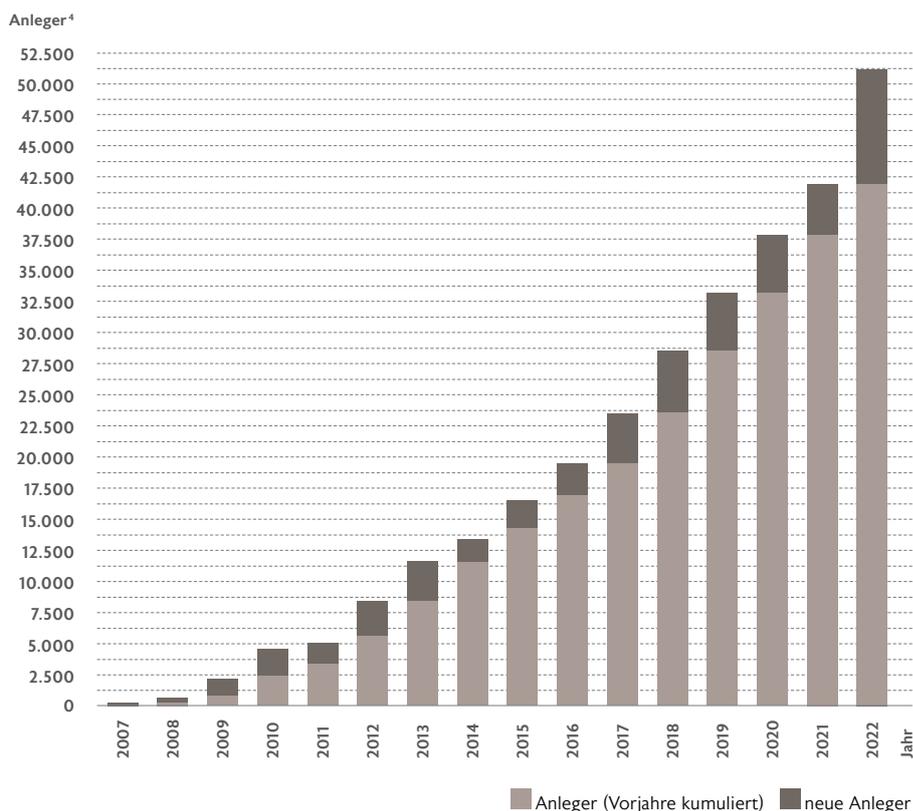
<sup>3</sup> Teilweise vor Ablauf der Widerrufsfrist.

<sup>4</sup> Anzahl an Beteiligungen von Anlegern.

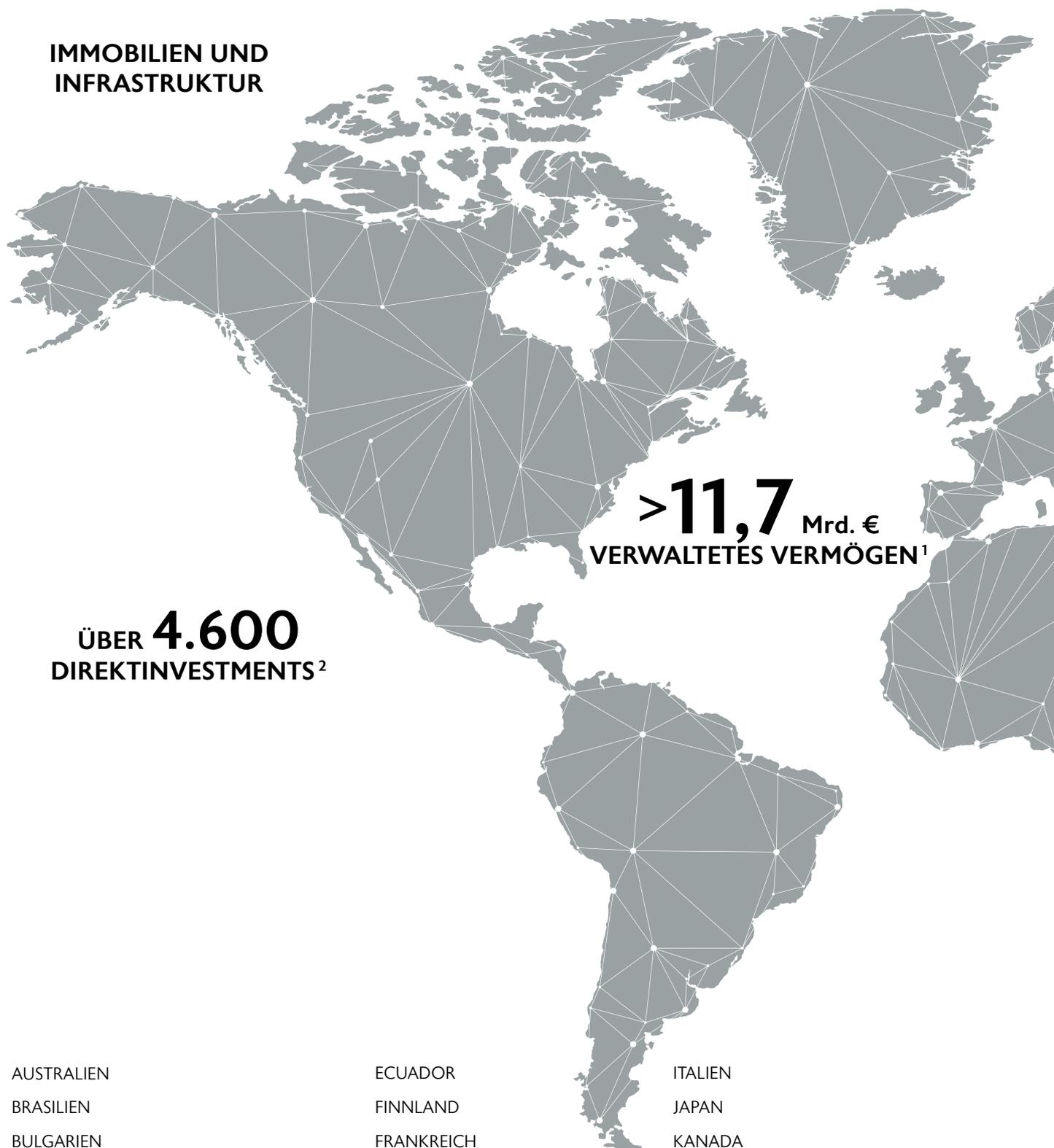
### Gezeichnetes Eigenkapital im Privatanlegergeschäft



### Anzahl der Privatanleger



**IMMOBILIEN UND  
INFRASTRUKTUR**



**ÜBER 4.600  
DIREKTINVESTMENTS<sup>2</sup>**

**>11,7** Mrd. €  
**VERWALTETES VERMÖGEN<sup>1</sup>**

AUSTRALIEN

BRASILIEN

BULGARIEN

CHILE

CHINA

DÄNEMARK

DEUTSCHLAND

DOMINIKANISCHE REPUBLIK

ECUADOR

FINNLAND

FRANKREICH

GROSSBRITANNIEN

HONG KONG

INDIEN

INDONESIEN

IRLAND

ITALIEN

JAPAN

KANADA

KOLUMBIEN

KROATIEN

MALEDIVEN

MEXIKO

MYANMAR

# INVESTITIONEN IN 46 LÄNDERN<sup>2</sup>

## INTERNATIONALE INVESTMENTSTRATEGIE

## INSTITUTIONELLE INVESTMENTSTRATEGIE

## WERTSTEIGERUNGS- STRATEGIE

NEUSEELAND  
NIEDERLANDE  
NORWEGEN  
ÖSTERREICH  
PANAMA  
PERU  
POLEN  
PORTUGAL

PUERTO RICO  
RUMÄNIEN  
SCHWEDEN  
SCHWEIZ  
SINGAPUR  
SLOWAKEI  
SLOWENIEN  
SPANIEN

SÜDKOREA  
THAILAND  
TÜRKEI  
UNGARN  
USA  
VIETNAM

<sup>1</sup> Stand: 31.12.2022

<sup>2</sup> Auf Basis der von den Managern der institutionellen Investmentstrategien gemeldeten Informationen zum Stand 30.09.2022.





DEUTSCHE FINANCE GROUP



22

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

**JAHRESBERICHT**

31.12.2022

## LAGEBERICHT

### STAMMDATEN

<b>Fondsname</b>	DF Deutsche Finance Investment Fund 13 GmbH & Co. geschlossene InvKG
<b>Investitions- und Anlagestrategie</b>	Beteiligungen an institutionellen Investmentstrategien mit Anlageschwerpunkt Immobilien und Infrastruktur sowie infrastruktur- bzw. immobilienähnlichen Anlagen (Assetklasse Immobilien und Infrastruktur)
<b>Geschäftsführung</b>	DF Deutsche Finance Managing II GmbH (Komplementärin)
<b>Fonds- und Berichtswährung</b>	Euro
<b>Berichtsstichtag</b>	31.12.2022
<b>Geschäftsjahr</b>	01.01. – 31.12.
<b>Laufzeit</b>	bis 31.12.2033 + 3 Jahre optionale Verlängerung
<b>Datum der Gründung</b>	26.10.2018
<b>Dauer der Beitrittsphase</b>	31.12.2020
<b>Anzahl der Investoren<sup>1</sup></b>	2.900
<b>Steuerliche Einkunftsart</b>	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
<b>Sitz</b>	Leopoldstraße 156, 80804 München
<b>Handelsregister</b>	Amtsgericht München, HRA 109888

### KOMPLEMENTÄRIN

<b>Name</b>	DF Deutsche Finance Managing II GmbH
<b>Sitz</b>	Leopoldstraße 156, 80804 München
<b>Handelsregister</b>	Amtsgericht München, HRB 243413
<b>Geschäftsführer</b>	Stefanie Watzl, Christoph Falk, Dr. Florian Delitz (ab 01.06.2023) (alle 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 (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 Nanterre, HR-Nummer: 692 024 722
<b>Vorstand</b>	Jean-Pierre Michalowski (Generaldirektor)
<b>Vorsitzender des Verwaltungsrats</b>	Xavier Musca

### WEITERE VERTRAGSPARTNER

<b>Treuhänder</b>	DF Deutsche Finance Trust GmbH, München
<b>Steuerberater</b>	RISE PARTNERS Audit GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München <sup>2</sup>
<b>Rechtliche/Steuerliche Beratung Investitionen</b>	Wirtschaftskanzlei Clifford Chance, Frankfurt am Main
<b>Abschlussprüfer</b>	KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München

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

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

## INVESTMENT FUND 13 IM ÜBERBLICK

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

Der Investmentfonds wurde am 26.10.2018 gegründet. Die Beitrittsphase endete am 31.12.2020 mit einem gezeichneten Kapi-

tal von rund 83,3 Mio. EUR (ohne Agio) und 2.901 Anlegern). Die Strategie des Investmentfonds ist der Aufbau und die Verwaltung eines diversifizierten Portfolios von institutionellen Investmentstrategien der Assetklassen Infrastruktur und Immobilien.

Der Investmentfonds verfügt zum 31.12.2022 mit seinen 9 institutionellen Investmentstrategien über ein Portfolio von 613 Direktinvestments in 21 Ländern.

Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil beträgt für Anteilklasse A 0,84 EUR bei 25.660.000 Anteilen und für Anteilklasse B 0,56 EUR bei 24.989.082 Anteilen. Unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Ausschüttungen sowie der bereits gezahlten und zurückgestellten Steuern beträgt die Leistungsentwicklung am Geschäftsjahresende für Anteilklasse A 0,87 EUR pro Anteil und für Anteilklasse B 0,59 EUR pro Anteil. Die Leistungsentwicklung hat sich gegenüber dem Vorjahr um 3,3 % (Anteilklasse A) verringert bzw. 7,3 % (Anteilklasse B) erhöht.

## KENNZAHLEN INVESTMENT FUND 13

	BASIS	STAND 31.12.2022	VORJAHR 31.12.2021
Gezeichnetes Kapital (Eigenkapital ohne Agio)	EUR	83.294.200	83.298.700
Eingezahltes Kapital (ohne Agio) <sup>3</sup>	EUR	50.649.082	45.877.875
Auszahlungen an Anleger (kumuliert) <sup>4</sup>	EUR	1.376.059	0
Gesellschaftskapital der Kommanditisten netto nach KARBV	EUR	35.436.290	34.087.787
Gezeichnete Investmentstrategien	Anzahl	9	6
Kapitalzusagen bei den Investmentstrategien <sup>5</sup>	EUR	49.225.680	40.129.242
Offene Kapitalzusagen bei den Investmentstrategien <sup>5</sup>	EUR	10.658.181	11.514.947

## 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 20.11.2018 durch die BaFin genehmigt wurden.

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

veräußern. Eine Diversifikation erfolgt dabei nach Regionen, Sektoren, Laufzeiten, Vintages (Jahrgänge, in denen die Investitionen vorgenommen werden) und individuellen Kernkompetenzen der jeweiligen lokalen institutionellen Fondsmanager.

Investitionen in die Assetklasse Immobilien sollen dabei innerhalb der Nutzungsarten „Gewerbe“ (u. a. in Büro-, Einzelhandels- und Hotelimmobilien) und „Wohnen“ realisiert werden. Investitionen in die Assetklassen Infrastruktur werden plangemäß innerhalb der Nutzungsarten „Ökonomische Infrastruktur“ (u. a. im Transport-, Versorgungs- und Kommunikationswesen) und „Soziale Infrastruktur“ (u. a. im Gesundheitswesen sowie im Bereich kultureller Einrichtungen, z. B. Museen, Theater) vorgenommen.

Erträge und Rückflüsse aus dem investierten Kapital des Investmentfonds werden, sofern

sie nicht für Auszahlungen an die Anleger sowie für die Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve verwendet werden, bis zum Ende des Reinvestitionszeitraums von der KVG und unter Beachtung der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrundsätze erneut investiert. Die genauen Vorgaben sind in den Anlagebedingungen festgehalten.

### Portfoliobericht<sup>6</sup>

#### Wesentliche Veränderungen

Der Investmentfonds hat im Berichtszeitraum 4 institutionelle Investmentstrategien mit einer Kapitalzusage von insgesamt 9,3 Mio. EUR gezeichnet und ein Gesellschafterdarlehen an eine bestehende institutionelle Investmentstrategie um 4,1 Mio. EUR erhöht. Eine weitere institutionelle Investmentstrategie hat den Großteil des bisher investierten Kapitals und erzielte Veräußerungsgewinne ausgeschüttet.

<sup>3</sup> Die Angabe beinhaltet ebenfalls die aktivierten, eingeforderten, ausstehenden Einlagen.

<sup>4</sup> Inkl. verrechneter Ausschüttungsansprüche mit den ausstehenden Sparraten gemäß § 13 Abs. 5 Gesellschaftsvertrag.

<sup>5</sup> Umgerechnet mit dem jeweiligen Jahresendkurs.

<sup>6</sup> Alle Angaben in diesem Abschnitt berücksichtigen auch die institutionellen Investmentstrategien und die Liquidität der INVESTMENT 13 Investitions GmbH.

## LAGEBERICHT

Die erste institutionelle Investmentstrategie beinhaltet eine Projektentwicklung in Florida, USA. Auf dem Grundstück in der Metropole sollen Büro- und Einzelhandelsflächen verteilt über sechs Ebenen entstehen. Grundsätzlich sind in dieser Lage derartige Grundstücksflächen begrenzt und machen dieses Investment attraktiv.

Der Investmentfonds hat dieser institutionellen Investmentstrategie gegenüber eine Kapitalzusage i. H. v. 1,6 Mio. USD abgegeben.

Die zweite institutionelle Investmentstrategie betrifft die Entwicklung eines Wohngebäudes in Kalifornien, USA. Das Wohngebäude, welches sich über einen gesamten Straßenblock erstreckt, ist aufgrund strikter Kriterien beim Ausweis von neuem Wohnbauland einer der wenigen Neubauten in dieser Lage, die derzeit realisiert werden dürfen. Mit Fertigstellung werden die Wohneinheiten von einem international renommierten Hotelbetreiber im Rahmen eines Branded Residence Konzepts verwaltet und im Teileigentum vermarktet.

Der Investmentfonds hat dieser institutionellen Investmentstrategie gegenüber eine Kapitalzusage i. H. v. 2,8 Mio. EUR abgegeben.

Die dritte institutionelle Investmentstrategie beinhaltet eine Projektentwicklung im Münchener Westen zur Errichtung eines neuen Büro- und Gewerbegebäudes. Vorteile dieses Projekts liegen in der guten Anbindung an private und öffentliche Verkehrsmittel sowie das nachhaltige und energieeffiziente Gebäudekonzept.

Der Investmentfonds hat dieser institutionellen Investmentstrategie gegenüber eine Kapitalzusage i. H. v. 2,5 Mio. EUR abgegeben.

Die vierte institutionelle Investmentstrategie beinhaltet ein regional und sektoral breit diversifiziertes Portfolio von Investmentstrategien in unterschiedlichen Investitionsphasen. Die unterliegenden Projekte – u. a. Studentenwohnheime, Labor-Büroflächen („Lab Office“), Wohneigentum – zeichnen sich durch vergleichsweise geringe geplante Restlaufzeiten aus.

Der Investmentfonds hat dieser institutionellen Investmentstrategie gegenüber eine Kapitalzusage i. H. v. 2,5 Mio. EUR abgegeben.

### Struktur des Portfolios

Zum Berichtsstichtag hat der Investmentfonds Kapitalzusagen gegenüber 9 instituti-

onellen Investmentstrategien i. H. v. insgesamt 49,2 Mio. EUR abgegeben, von denen 38,5 Mio. EUR bereits abgerufen wurden. Offene Kapitalzusagen bestanden zum Berichtsstichtag i. H. v. 10,7 Mio. EUR.

Die regionale Diversifikation verteilt sich zum Berichtsstichtag auf die Regionen Nord- und Lateinamerika, Europa und Asien/Pazifik. Die Anzahl der Direktinvestments der gezeichneten institutionellen Investmentstrategien liegt zum 31.12.2022 bei insgesamt 613. Eine weitere Diversifikation wird durch die Streuung auf die Sektoren Infrastruktur und Infrastrukturimmobilien, Nutzungsarten und Nutzer sichergestellt.

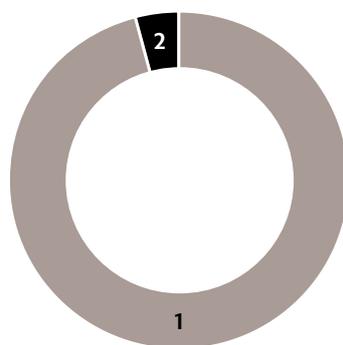
Der Investmentfonds hat zum Berichtsstichtag keine Fremdfinanzierung aufgenommen. Am 31.12.2022 haben die institutionellen Investmentstrategien eine durchschnittliche Netto IRR<sup>1</sup> zum Stichtag von rund 1,37 % p. a. erwirtschaftet. Der TVPI<sup>2</sup> der institutionellen Investmentstrategien lag zum Stichtag bei 1,06. 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 zum Zeitpunkt der Kapitalzusage.

Keine institutionelle Investmentstrategie hat einen übermäßig hohen Anteil am Gesamtportfolio.

Allokation Asset-Klassen



1	Immobilien	96 %
2	Infrastruktur	4 %

Allokation Industrie- vs. Schwellenländer

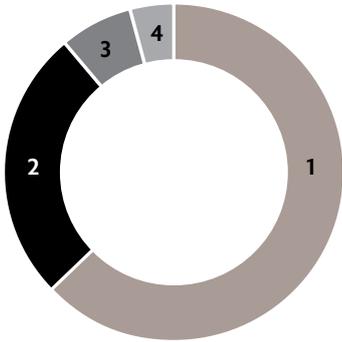


1	Industrieländer	89 %
2	Schwellenländer	11 %

<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 bezieht sich daher nicht auf 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.

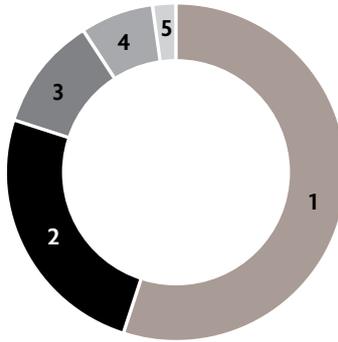
<sup>2</sup> Der TVPI (Total Value to Paid-in Capital) spiegelt die Wertschöpfung eines Fonds auf Ebene der Investmentstrategie wider. Er setzt den Nettowert der sich noch im Portfolio befindlichen Investmentstrategie (NAV) und der Rückflüsse aus den Einzelinvestitionen der Investmentstrategien ins Verhältnis zu den abgerufenen Zahlungen, die der Fonds von seinen Investoren für Investitionen abgerufen hat. Werte über 1,0 stellen eine positive Wertschöpfung dar.

### Allokation Regionen



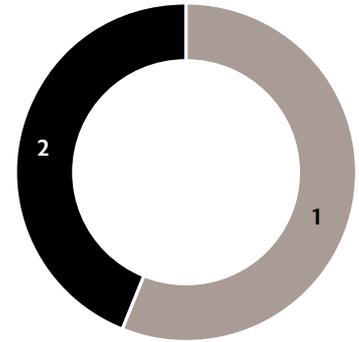
1	Nordamerika	63 %
2	Europa	26 %
3	Lateinamerika	7 %
4	Asien/Pazifik	4 %

### Allokation Sektoren Immobilien



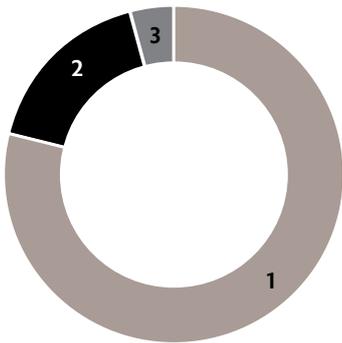
1	Büro	55 %
2	Wohnen	25 %
3	Studentenwohnungen	11 %
4	Gewerbepark/Logistik	7 %
5	Einzelhandel	2 %

### Allokation Sektoren Infrastruktur



1	Versorgung	57 %
2	Infrastruktur-Immobilien	43 %

### Verteilung des Portfolios<sup>4</sup>



1	Institutionelle Investmentstrategien	79 %
2	Weitere Vermögensgegenstände <sup>5</sup>	17 %
3	Liquidität	4 %

### Direktinvestments der institutionellen Investmentstrategien<sup>6</sup>

	EINHEITEN	ANZAHL/FLÄCHE
Lab-Office Flächen	qm	162.078
Büroflächen	qm	487.204
Gewerbeflächen	qm	102.149
Entwicklungsflächen	qm	1.744.084
Logistikflächen	qm	148.645
Einzelhandelsflächen	qm	212.548
Wohnungen	Anzahl	22.523
Wohnungen in Studentenwohnheimen	Anzahl	965
Hotelzimmer	Anzahl	1.074
Parkplätze	Anzahl	11.139
Tankstellen	Anzahl	424

<sup>4</sup> Nach Verkehrswerten.

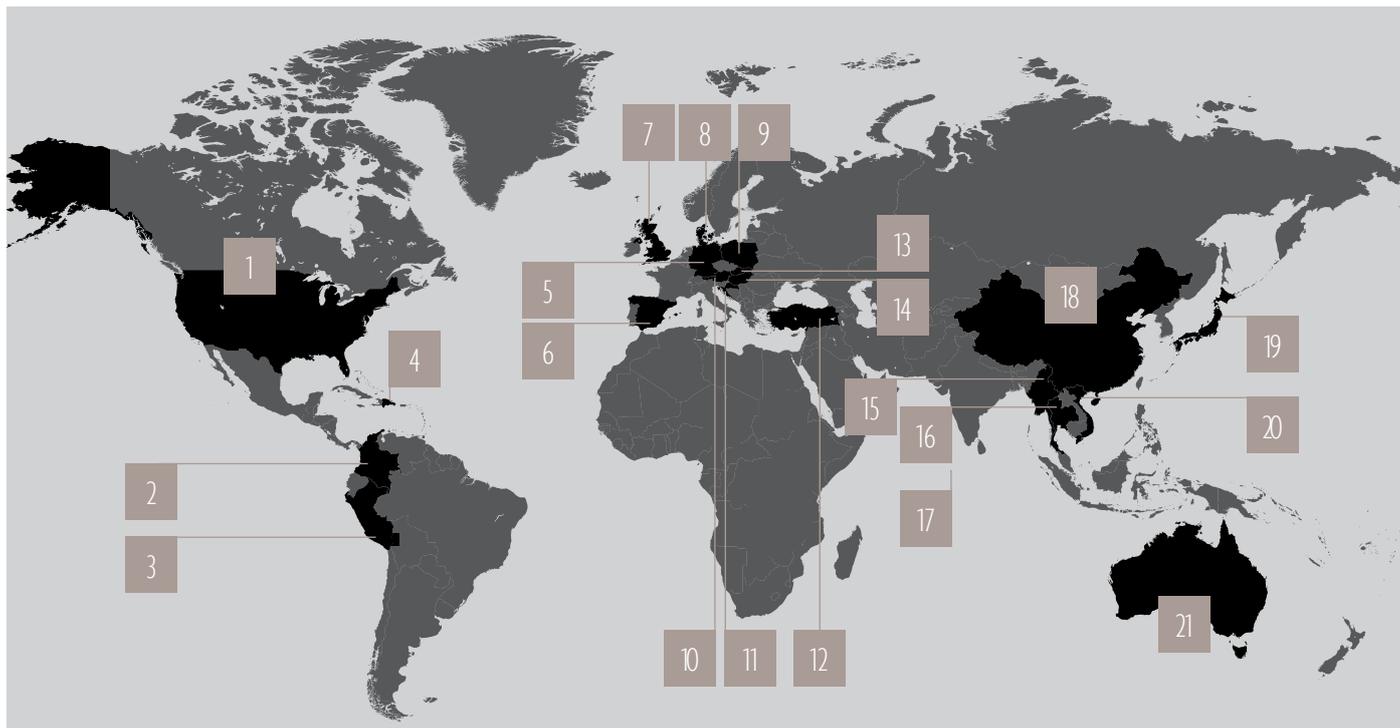
<sup>5</sup> Der Saldo auf dem Verrechnungskonto mit der 100%igen Tochtergesellschaft INVESTMENT 13 Investments GmbH wird für Darstellungszwecke eliminiert.

<sup>6</sup> Die Angaben basieren auf den von den Managern der institutionellen Investmentstrategien gelieferten Informationen zum 30.09.2022.

## LAGEBERICHT

Geographische Verteilung der aktuellen Direktinvestments der Investmentstrategien<sup>1</sup>

1 USA	6 SPANIEN	12 TÜRKEI	18 CHINA
2 KOLUMBIEN	7 GROSSBRITANNIEN	13 UNGARN	19 JAPAN
3 PERU	8 DÄNEMARK	14 SLOWAKEI	20 VIETNAM
4 DOMINIKANISCHE REBUBLIK	9 POLEN	15 MYANMAR	21 AUSTRALIEN
5 DEUTSCHLAND	10 ÖSTERREICH	16 THAILAND	
	11 KROATIEN	17 MALEDIVEN	



## ÜBERSICHT DER GEZEICHNETEN INSTITUTIONELLEN INVESTMENTSTRATEGIEN

NAME	BETEILGUNGS- JAHR	INVESTMENTSTIL	STRATEGIE	KAPITALZUSAGE	ABRUFQUOTE BRUTTO	ABRUFQUOTE NETTO	VERKEHRSWERT GEM. KARBV IN TEUR	ANZAHL DIREKT- INVESTMENTS <sup>1</sup>
SPO V	2019	Value Added	USA- Infrastruktur- immobilien- und Immobilienfonds	1.000.000 EUR	97 %	97 %	953	6
RECP VI	2019	Value Added	USA-Immobilien	10.000.000 USD	61 %	55 %	4.215	8
BLH	2020	Value Added	Dänemark- Infrastruktur- immobilien- und Immobilienfonds	5.000.000 EUR	91 %	72 %	801	2
REPF	2020	Value Added	Global Infrastruktur- und Immobilienfonds	10.400.000 EUR	95 %	95 %	9.493	115
SFFI	2020	Value Added	USA-Immobilien	14.200.000 EUR <sup>2</sup>	100 %	100 %	14.525 <sup>3</sup>	4
MAFI	2022	Opportunistisch	USA-Immobilien	1.600.000 USD	100 %	100 %	1.500	5
BHFI	2022	Value Added/ Opportunistisch	USA- Immobilienfonds	2.750.000 EUR	100 %	100 %	2.708	1
H560	2022	Value Added/ Opportunistisch	Deutschland- Immobilienfonds	2.500.000 EUR	2 %	2 %	40	1
GIREO	2022	Value Added/ Opportunistisch	Global Infrastruktur- und Immobilienfonds	2.500.000 EUR	20 %	20 %	483	498

<sup>1</sup> Die Angaben basieren auf den von den Managern der institutionellen Investmentstrategien gelieferten Informationen zum 30.09.2022.

<sup>2</sup> Die Kapitalzusage an die Beteiligung setzt sich zusammen aus Kapitaleinlage und nachrangigem Darlehen mit Eigenkapitalcharakter.

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

## RISIKOPROFIL

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

Außerdem befindet sich der Investmentfonds in der Aufbauphase und die weitere Entwicklung der bislang getätigten sowie der zukünftigen Investitionen hängt von wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen 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 Infrastruktur-, Immobilienmarkt- und Standortrisiken, immobilien- und infrastrukturspezifischen 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.

### Währungsrisiko

Die Beteiligungen des Investmentfonds an Investmentstrategien werden zum Teil in Fremdwährung getätigt und der Wert dieser Beteiligungen unterliegt deshalb Währungsschwankungen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat sicherzustellen, dass die gesetzlichen Vorgaben des KAGB und der Anlagebedingungen bezüglich einer maximalen Fremdwährungsquote i. H. v. 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.

### Zinsänderungsrisiko

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. Gemäß § 3 der 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 einer dynamischen Inflationsentwicklung sowie gestiegener Leitzinsen

Es ist derzeit nicht abschließend vorhersehbar, welche Auswirkungen die aktuell relativ hohen Inflationsraten sowie die innerhalb kurzer Zeit rapide gestiegenen Leitzinsen auf den Investmentfonds haben könnten.

Eventuell zunehmende geopolitische und makroökonomische Spannungen, das Inflationsniveau und der weitere Weg der Geldpolitik mit einhergehendem, deutlichem Anstieg der Finanzierungskosten sowie erneuten Turbulenzen im Bankensektor wirken sich vielschichtig auf die internationalen

## LAGEBERICHT

Immobilien- und Währungsmärkte sowie das wirtschaftliche Umfeld aus (z. B. drohende Rezession, Rückgang von Kaufkraft und Investitionen, Mietpreisentwicklung und Leerstandsquoten, steigende Energie- und Baukosten). Diese für den Investmentfonds geänderten Rahmenbedingungen können prinzipiell temporär zu erhöhten Beteiligungs-, Kredit- und Liquiditätsrisiken führen.

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

### Risikomanagementsystem

Ziel des Risikomanagementsystems der KVG ist es, sicherzustellen, dass die von ihr verwalteten Fonds nur Risiken eingehen, die im Rahmen ihrer jeweiligen, durch die Anlagebedingungen näher bestimmten, Risikobereitschaft liegen und dass Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- oder Liquiditätslage der Fonds gefährden, frühzeitig erkannt und Gegensteuerungsmaßnahmen aufgezeigt und umgesetzt werden.

Richtlinien, ein Organisations- und Risikomanagementhandbuch sowie Entscheidungsgremien regeln risikobewusste Abläufe im Fondsmanagement und bilden zusammen mit dem Risikomanagementprozess die Grundpfeiler des Risikomanagementsystems. Der Risikomanagementprozess ist ein fortlaufender Prozess, bei dem Einzelrisiken identifiziert, erfasst, analysiert und geeignete Steuerungs- und Überwachungsmaßnahmen festgelegt werden. Zur 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 2022 ist im Wesentlichen geprägt von der Erhöhung eines Gesellschafterdarlehens an eine bestehende institutionelle Investmentstrategie um 4,3 Mio. EUR sowie dem Rückgang der Liquidität um 2,8 Mio. EUR. Die Bilanzsumme erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 2,3 Mio. EUR. In dem in der Bilanz nach KARBV ausgewiesenen Eigenkapital i. H. v. rund 35,4 Mio. EUR ist sowohl das realisierte als auch das unrealisierte Ergebnis des Geschäftsjahres berücksichtigt. Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten und Dienstleistern bestanden zum Geschäftsjahresende i. H. v. 68 TEUR. Rückstellungen wurden in ausreichender Höhe insbesondere für Aufwendungen im Zusammenhang mit der laufenden Buchführung und Jahresabschlussstellung, für Prüfungsleistungen und für die Erstellung von Steuererklärungen gebildet.

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

Die Ertragslage in 2022 ist mit einem Ergebnis des Geschäftsjahres i. H. v. –2,0 Mio. EUR negativ. Hierin enthalten ist ein realisiertes Ergebnis i. H. v. 0,8 Mio. EUR. Erträge i. H. v. 1,9 Mio. EUR resultieren insbesondere aus Ausschüttungen von Beteiligungen und Zinserträgen. Im Geschäftsjahr entstanden Kosten der laufenden Verwaltung i. H. v. 0,9 Mio. EUR. Aufwendungen für externe Dienstleister im Bereich Steuerberatung, Rechtsberatung und der laufenden Buchführung fielen i. H. v. insgesamt rund 0,1 Mio. EUR an. Das nicht realisierte Ergebnis, resultierend aus Erträgen und Aufwendungen der Neubewertung der Beteiligungen, beträgt –2,8 Mio. EUR.

Die wirtschaftliche Lage des Investmentfonds wird als stabil beurteilt.

### Leistungsindikatoren

Ein wesentlicher Leistungsindikator des Investmentfonds ist der Aufbau eines globalen, diversifizierten Gesamtportfolios aus Infrastruktur- und Immobilieninvestments. Zum Bilanzstichtag verfügt der Investmentfonds in seinen 9 Investmentstrategien über ein Gesamtportfolio bestehend aus 613 Direktinvestments in 21 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 werden als nicht finanzielle Leistungsindikatoren.

Der Nettoinventarwert (NIW) beträgt für Anteilklasse A 0,84 EUR bei 25.660.000 Anteilen und für Anteilklasse B 0,56 EUR pro Anteil bei 24.989.082 Anteilen. Unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Ausschüttungen sowie der bereits gezahlten und zurückgestellten Steuern beträgt die Leistungsentwicklung am Geschäftsjahresende für Anteilklasse A 0,87 EUR pro Anteil und für Anteilklasse B 0,59 EUR pro Anteil.

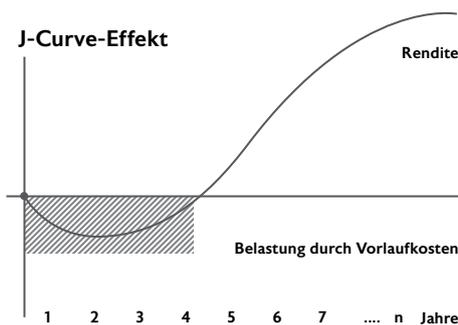
Die Leistungsentwicklung hat sich gegenüber dem Vorjahr um 3,3 % (Anteilklasse A) verringert bzw. 7,3 % (Anteilklasse B) erhöht.

Der NIW wird am Anfang durch Initialkosten und Investitionskosten geprägt und entwickelt sich über die Laufzeit des Investmentfonds durch Wertsteigerungsstrategien auf Basis der Direktinvestments zur prospektierten Gesamtauszahlung – diese Entwicklung wird von institutionellen Investoren als J-Curve-Effekt<sup>2</sup> bezeichnet.

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

<sup>2</sup> Der „J-Curve-Effekt“ beschreibt die Tatsache, dass die Vorlaufkosten des Investmentfonds und seiner institutionellen Investmentstrategien die Gesamtentwicklung zunächst negativ beeinflussen. Der Investmentfonds muss diese Kosten erst aufholen, bevor eine positive Gesamtrendite verzeichnet werden kann.

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



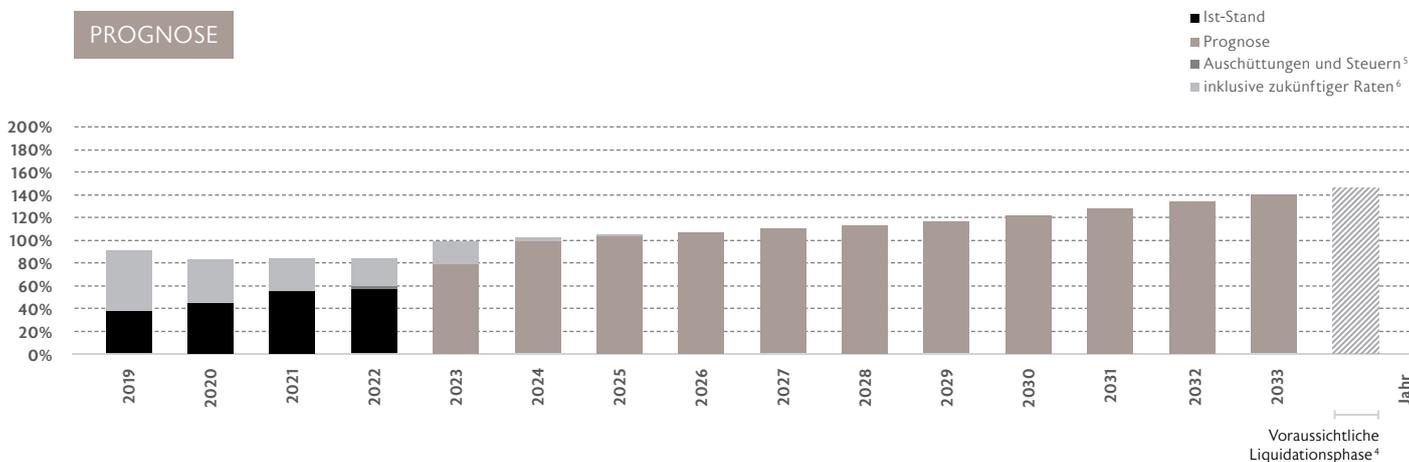
### Leistungsentwicklung bis zur Gesamtauszahlung<sup>3</sup>

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

#### Anteilklasse A



#### Anteilklasse B



<sup>3</sup> Die prognostizierte Leistungsentwicklung umfasst den NIW, Entnahmen, gezahlte und zurückgestellte Steuern und Steuergutschriften in Bezug auf das eingezahlte Kapital ohne Agio.

<sup>4</sup> Die genaue Dauer der Liquidationsphase wird von der individuellen Abwicklung der Direktinvestments durch die Investmentstrategiemanager beeinflusst.

<sup>5</sup> Inkl. verrechnete Ratenverkürzungen gemäß § 13 Abs. 5 Gesellschaftsvertrag.

<sup>6</sup> Zur Illustration wird der theoretische Effekt der sofortigen Einzahlung aller zukünftigen Raten dargestellt.

## LAGEBERICHT

### Entwicklung Branche und Gesamtwirtschaft

#### Rahmenbedingungen internationale

#### Immobilien- und Infrastrukturmärkte 2022

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

Die herausfordernden Marktgegebenheiten, u. a. durch relativ schnell gestiegene Zinsen, erschweren die Immobilienbewertung und -preisfindung. Dies führte zu einem langsameren Entscheidungsprozess und einem Übergang in eher konservative, risikoaverse Core-Strategien und -Märkte. Dem Branchenprimus Jones Lang LaSalle (JLL) zufolge betrug das weltweite Immobilieninvestitionsvolumen im vierten Quartal 2022 rund 203 Mrd. USD, ein Rückgang um 58 % im Vergleich zum Rekordwert im vierten Quartal des Vorjahres. Auf Gesamtjahressicht 2022 wurde mit rund 1.030 Mrd. USD insgesamt 19 % weniger Volumen transferiert als im Vorjahr. Das Interesse an Immobilieninvestitionen ist

weiterhin hoch und soll vor allem wegen ihrer Eigenschaft als inflationsresistente Assetklasse weiter ansteigen. JLL schätzt das zur Verfügung stehende Kapital von geschlossenen Immobilienfonds auf rund 386 Mrd. USD. Europäische Investoren präferieren INREV zufolge europäische Core-Märkte wie Frankreich und Deutschland, gefolgt vom Vereinigten Königreich und den Niederlanden. Sektoral bleiben Büro-, Wohn- und Logistikimmobilien im Fokus.<sup>3,4</sup>

Investitionen in Infrastruktur verzeichnen im aktuellen wirtschaftlichen Umfeld aufgrund ihrer defensiven Anlageeigenschaften mit geringer Korrelation zum Gesamtmarkt großes Interesse; nicht zuletzt auch die Möglichkeit für Investoren zur Teilnahme an der weltweiten Energiewende. DWS schätzt das in 2022 eingesamelte Eigenkapital für Infrastrukturinvestitionen auf rund 160 Mrd. USD und bezieht sich hierbei auf Daten des Marktforschers Preqin. Dieser Wert liegt mehr als 20 % über dem Rekordwert von 2021. Mit einer gleichzeitig geringeren Anzahl an platzierten Fonds geht der Trend weiterhin zu Fondsstrukturen mit hohem Gesamtvolumen. Die Investorenbasis erweitert sich vermehrt durch Privatanleger. Das Transaktionsvolumen im Jahr 2022 belief sich lt. DWS auf geschätzte 1.070 Mrd. USD aus ca. 3.345 Transaktionen, welche überwiegend in der 1. Jahreshälfte durchgeführt wurden. Regional erwies sich Europa als Transaktionszentrum mit 46 % des Volumens nach Transaktionswert und 36 % nach Anzahl, was sich hauptsächlich durch den politischen und gesellschaftlichen Rückenwind in der Energiewende begründet. Der Gesamtzuwachs in der Assetklasse Infrastruktur sollte sich in 2023 weiter verstärken.<sup>5</sup>

### Branchenbezogenes Umfeld

#### Sachwertbeteiligungen

Das prospektierte Angebotsvolumen geschlossener Publikums-AIFs belief sich 2022 auf 1,26 Mrd. EUR, ein Anstieg von rund 491 Mio. EUR gegenüber 2021 und damit der höchste Wert der letzten sechs Jahre. Die Top 5 Kapitalverwaltungsgesellschaften stellten dabei ca. 913 Mio. EUR bzw. 73 % der Neuemissionen. Die DF Deutsche Finance Investment GmbH (DFI) erlangt 2022 mit ihren neuen AIFs den

1. Platz beim platzierten Kapital, was rund einem Viertel des gesamten Neuangebots entspricht. In 2022 wurden 21 Fonds (drei weniger als 2021) zum Vertrieb zugelassen. Das durchschnittliche prospektierte Eigenkapital ist mit 60 Mio. EUR ebenfalls der höchste Durchschnittswert der letzten sechs Jahre und zeigt den Trend zu großvolumigen Fonds. Vier der zugelassenen Fonds liegen über 100 Mio. EUR prospektiertem Eigenkapital, darunter der DF Deutsche Finance Investment Fund 21 – Club Deal Boston IV.<sup>6</sup>

Das von 57 geschlossenen Publikums-AIFs platzierte Eigenkapital sank im Jahr 2022 um rund 8 % auf ca. 1,19 Mrd. EUR. Dabei vereinen die Top 5 Anbieter den Großteil des Volumens auf sich mit rund 711 Mio. EUR bzw. 60 %, aufgeteilt auf 17 Fonds. Die DFI erreichte hier ebenfalls den 1. Platz (Marktanteil von 28 %), aufgeteilt auf vier Fonds.<sup>6</sup>

Spitzenreiter in den Assetklassen geschlossener Publikums-AIFs bleibt, wie in den Vorjahren, die Klasse Immobilien mit einem Anteil von 69,7 % des platzierten Eigenkapitals, gefolgt von Private Equity mit 20,8 %, erneuerbare Energien mit 4,7 %, Multi-Asset mit 3,7 % und Infrastruktur mit 1,1 %. Dies entspricht einer annähernd gleichen Verteilung wie 2021.<sup>6</sup>

### 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. 7 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.

<sup>1</sup> IMF (Januar 2022): World Economic Outlook Update – Rising Caseloads, a Disrupted Recovery, and Higher Inflation.

<sup>2</sup> IMF (April 2023): World Economic Outlook – A Rocky Recovery.

<sup>3</sup> European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles (INREV) (Januar 2023): Investment Intentions Survey 2023.

<sup>4</sup> JLL (März 2023): Global Real Estate Perspective – Highlights.

<sup>5</sup> DWS: (Januar 2023) Infrastructure Strategic Outlook 2023.

<sup>6</sup> Scope Analysis GmbH: „Angebotsvolumen und Platzierungszahlen 2022 Geschlossene Publikums-AIF“ vom 16.02.2023.

Bei der Fassung eines entsprechenden Gesellschafterbeschlusses darf die Treuhandkommanditistin ihr Stimmrecht für einen Anleger nur nach vorheriger Weisung durch den Anleger ausüben. Die Genehmigung der BaFin ist von der Kapitalverwaltungsgesellschaft des Investmentfonds zu beantragen.

### **Wesentliche Merkmale des Verwaltungs- vertrages**

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 aufrechtzuhalten. Ferner hat die DFI ihre Aufgaben unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und die Einhaltung von Verhaltens- und Organisationspflichten (Compliance) zu erfüllen. Bei Geschäften mit Dritten handelt die DFI im eigenen Namen und für Rechnung des Investmentfonds. Für ihre

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

### **Tätigkeiten der KVG**

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

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

### **Rücknahmerechte**

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

### **Bestehende Rücknahmevereinbarungen**

Während des Berichtszeitraums kam es beim Investmentfonds zu keinen Auseinandersetzungen in Folge wirksamer Kündigungen. Die Anzahl der Anleger verringerte sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund eines Gesellschafteraustritts im Zuge einer Erbausschlagung.

### **Bewertungsverfahren**

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

### **Angaben zum Leverage**

Per 31.12.2022 ergab sich ein Gesamtwert der Hebelfinanzierung von 1,01 nach der Bruttomethode und 1,04 nach der Commitment-Methode. Eine Fremdfinanzierung der Investments in Vermögensgegenstände erfolgte im Berichtsjahr nicht. Der errechnete Hebel resultiert daher nur aus der Rechnungslegung (lau-

fende 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**

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

Die Geschäftsführung der  
DF Deutsche Finance Managing II GmbH,  
22.08.2023

Stefanie Watzl, Christoph Falk,  
Dr. Florian Delitz

**BILANZ ZUM 31.12.2022**

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

INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN	EUR	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
<b>A. AKTIVA</b>			
1. Beteiligungen		29.777.112	30.402.228
2. Barmittel und Barmitteläquivalente			
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		1.098.666	3.922.460
3. Forderungen			
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	5.854.237		101.060
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	8.210		8.190
c) Andere Forderungen	1.225	5.863.672	654
4. Sonstige Vermögensgegenstände		36.320	25.597
<b>Summe Aktiva</b>		<b>36.775.770</b>	<b>34.460.189</b>
	EUR	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
<b>B. PASSIVA</b>			
1. Rückstellungen		198.816	82.820
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Aus anderen Lieferungen und Leistungen		67.970	75.032
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) Gegenüber Gesellschaftern	233.550		214.440
b) Andere	839.144	1.072.694	110
4. Eigenkapital			
a) Kapitalanteile der Kommanditisten	71.318.529		71.370.873
aa) Nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	– 33.211.526		– 37.420.825
b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	– 2.670.713	35.436.290	137.739
<b>Summe Passiva</b>		<b>36.775.770</b>	<b>34.460.189</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2022 BIS 31.12.2022

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

	ANTEILKLASSE A GESCHÄFTSJAHR EUR	ANTEILKLASSE B GESCHÄFTSJAHR EUR	GESAMT GESCHÄFTSJAHR EUR	ANTEILKLASSE A VORJAHR EUR	ANTEILKLASSE B VORJAHR EUR	GESAMT VORJAHR EUR
I. Investmenttätigkeit						
1. Erträge						
a) Zinsen und ähnliche Erträge	673.695	1.201.284	1.874.979	40.066	16.950	57.016
b) Sonstige betriebliche Erträge	13.890	24.768	38.658	44.124	18.667	62.791
<b>Summe der Erträge</b>	<b>687.585</b>	<b>1.226.052</b>	<b>1.913.637</b>	<b>84.190</b>	<b>35.617</b>	<b>119.807</b>
2. Aufwendungen						
a) Verwaltungsvergütung	333.489	594.654	928.143	575.098	243.296	818.394
b) Verwahrstellenvergütung	6.689	11.926	18.615	11.546	4.884	16.430
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	39.442	70.330	109.772	69.356	29.341	98.697
d) Sonstige Aufwendungen	34.458	61.444	95.902	33.723	14.267	47.990
<b>Summe der Aufwendungen</b>	<b>414.078</b>	<b>738.354</b>	<b>1.152.432</b>	<b>689.723</b>	<b>291.788</b>	<b>981.511</b>
3. Ordentlicher Nettoertrag	273.507	487.698	761.205	- 605.533	- 256.171	- 861.704
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	273.507	487.698	761.205	- 605.533	- 256.171	- 861.704
5. Zeitwertänderung						
a) Erträge aus der Neubewertung	39.360	70.183	109.543	2.350.701	994.469	3.345.170
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	- 1.048.513	- 1.869.632	- 2.918.145	- 49.401	- 20.900	- 70.301
<b>Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres</b>	<b>- 1.009.153</b>	<b>- 1.799.449</b>	<b>- 2.808.602</b>	<b>2.301.300</b>	<b>973.569</b>	<b>3.274.869</b>
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	- 735.646	- 1.311.751	- 2.047.397	1.695.767	717.398	2.413.165
II. Verwendungsrechnung						
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres						
	273.507	487.698	761.205	- 605.533	- 256.171	- 861.704
2. Gutschrift auf Kapitalkonten (Vorjahr Belastung auf Kapitalkonten)						
	- 273.507	- 487.698	- 761.205	605.533	256.171	861.704
<b>3. Ergebnis nach Verwendungsrechnung</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## ANHANG 2022

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

#### I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der DF Deutsche Finance Investment Fund 13 GmbH & Co. geschlossene InvKG, München, HRA 109888, Amtsgericht München, wurde nach den Vorschriften der § 158 i. V. m. § 135 KAGB sowie der §§ 264 ff. des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die ergänzenden Vorschriften für Personenhandels-gesellschaften i. S. d. § 264 c HGB wurden beachtet. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Vorschriften der §§ 135 Abs. 3 und Abs. 4 KAGB i. V. m. §§ 21, 22 KARBV. Der Anhang wurde gemäß § 158 i. V. m. § 135 Abs. 5 KAGB und § 25 KARBV erstellt. Von den größtenabhängigen Erleichterungen wurde Gebrauch gemacht.

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

Die DF Deutsche Finance Investment Fund 13 GmbH & Co. geschlossene InvKG (nachfol-

gend auch Investmentfonds oder Investment Fund 13) wurde am 26.10.2018 gegründet. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

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

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

Bilanzposten, die auf fremde Währung lauten, wurden unterjährig zu den jeweiligen Kursen im Entstehungszeitpunkt in Euro umgerechnet. Am Bilanzstichtag wurden diese zum Stichtagskurs der Europäischen Zentralbank (EZB-Kurs) bewertet.

#### Währungskurse

	31.12.2022	31.12.2021
Kurs USD/EUR	1,0666	1,1326

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

zum Verkehrswert gemäß § 168 i. V. m. § 271 KAGB. Der Verkehrswert ermittelt sich aus dem Net Asset Value (NAV) auf Grundlage des von 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 anschließend bekannt geworden sind, berücksichtigt.

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

Guthaben bei Kreditinstituten wurden zum Nominalwert angesetzt.

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

Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

#### III. Angaben zur Bilanz

##### Investmentanlagevermögen

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

NAME	RECHTSFORM/ SITZ	GESELLSCHAFTS- KAPITAL IN TEUR	HÖHE DER BETEILIGUNG	ZEITPUNKT DES ERWERBS <sup>1</sup>	VERKEHRS- WERT IN TEUR
INVESTMENT 13 INVESTITIONS GMBH	GmbH, Deutschland	5.434	100,00 %	13.02.2019	6.082

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

NAME	RECHTSFORM/ SITZ	GESELLSCHAFTS- KAPITAL IN TEUR	HÖHE DER BETEILIGUNG	ZEITPUNKT DES ERWERBS <sup>1</sup>	VERKEHRS- WERT IN TEUR
SPO V <sup>2</sup>	SCS, Luxemburg	20.260	4,71 %	04.03.2019	953
RECP VI <sup>2</sup>	L.P. Cayman Islands	17.409	24,24 %	01.10.2019	4.215
BLH	SCSp, Luxemburg	14.474	5,65 %	15.07.2020	801
REPF	SCS, Luxemburg	30.031	30,94 %	04.08.2020	9.493
SFFI	SCS, Luxemburg	61.315	14,14 %	14.10.2020	14.525 <sup>3</sup>
MAFI	LP, USA	23.701	7,98 %	03.06.2022	1.500
BHFI	SCS, Luxemburg	153.716	1,76 %	29.07.2022	2.708
H56O	GmbH, Deutschland	103	38,40 %	29.07.2022	40
GIREO	SCS, Luxemburg	48.149	1,00 %	28.11.2022	483

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

<sup>2</sup> Beteiligung mittelbar über die INVESTMENT 13 Investitions GmbH gehalten.

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

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

### Eigenkapital

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

### Kapitalanteile Kommanditisten

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 Erbringung der Pflichteinlagen nicht berührt.

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

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

	ANTEILKLASSE A EUR	ANTEILKLASSE B EUR	GESAMT EUR
I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres	22.980.482	11.107.305	34.087.787
1. Zwischenentnahmen	- 769.799	- 606.260	- 1.376.059
2. Mittelzufluss (netto)			
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten/ laufenden Raten	0	4.772.306	4.772.306
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten/ sonstigem Zahlungsverkehr	0	- 347	- 347
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	273.507	487.698	761.205
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	- 1.009.153	- 1.799.449	- 2.808.602
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	21.475.037	13.961.253	35.436.290

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

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

#### Anteilklasse A:

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

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

#### Anteilklasse B:

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

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

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

## ANHANG 2022

KAPITALKONTEN	BESCHREIBUNG	KOMMANDITISTEN EUR KLASSE A	KOMMANDITISTEN EUR KLASSE B	KOMPLEMENTÄRIN EUR
Kapitalkonto I	Tatsächlich geleistete Pflichteinlage	25.660.000 (25.660.000)	24.980.922 (20.209.685)	0 (0)
Kapitalkonto I a	Gezeichnete Einlage	25.660.000 (25.660.000)	57.634.200 (57.638.700)	0 (0)
Kapitalkonto I b	Ausstehende Einlage (nicht eingefordert)	0 (0)	- 32.645.118 (- 37.420.825)	0 (0)
Kapitalkonto I c <sup>1</sup>	Ausstehende Einlage (eingefordert)	0 (0)	- 8.210 (- 8.190)	0 (0)
Verrechnungskonto <sup>1</sup>	Sonstiger Zahlungsverkehr	- 769.799 (0)	- 606.260 (0)	0 (0)
Rücklagenkonto	Sonstige Einlagen	1.283.000 (1.283.000)	2.881.710 (2.881.935)	0 (0)
Verlustverrechnungskonto	Verlustanteile	- 5.023.923 (- 5.297.430)	- 10.306.806 (- 10.795.332)	0 (0)
Neubewertungskonto	Nicht realisierte Ergebnisanteile	325.760 (1.334.913)	- 2.996.474 (- 1.197.174)	0 (0)

### Rückstellungen

Rückstellungen wurden für die zu erwartenden Kosten für die Erstellung bzw. Prüfung des Jahresabschlusses nebst Geschäftsbericht, die Erstellung der Steuererklärungen und die laufende Steuerberatung i. H. v. insgesamt 138 TEUR (Vorjahr 83 TEUR) sowie für Transaktionskosten i. H. v. 61 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) gebildet.

### Verbindlichkeiten

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

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Gegenüber den gezeichneten Investmentstrategien bestehen Einzahlungsverpflichtungen und Zusagen für Gesellschafterdarlehen i. H. v. 10.658 TEUR<sup>2</sup> (Vorjahr 11.515 TEUR).

### IV. Erläuterungen zur GuV

Der den Anlegern der beiden Anteilklassen zuzuordnenden Beträge können der Gewinn- und Verlustrechnung entnommen werden und verteilen sich im Verhältnis 35,93 % (Anteilklasse A) und 64,07 % (Anteilklasse B).

Die Erträge i. H. v. 1.914 TEUR (Vorjahr 120 TEUR) beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Zinsen i. H. v. 1.875 TEUR (Vorjahr 57 TEUR) sowie Erträge aus einem Erstattungsanspruch gegenüber der KVG im Zusammenhang mit

umsatzsteuerbefreiten Leistungen i. H. v. 32 TEUR (Vorjahr 63 TEUR).

Die Aufwendungen i. H. v. 1.152 TEUR (Vorjahr 982 TEUR) enthalten Aufwendungen für die allgemeine Verwaltung des Fonds i. H. v. 928 TEUR (Vorjahr 818 TEUR), Aufwendungen für Abschluss- und Prüfungskosten i. H. v. 110 TEUR (Vorjahr 99 TEUR) sowie sonstige Aufwendungen i. H. v. 96 TEUR (Vorjahr 48 TEUR) im Wesentlichen resultierend aus Kosten für externe Rechtsberater, für Verwahrtgelte auf EUR Bankguthaben, für die Erstellung des Geschäftsberichts sowie Druck- und Portokosten.

Die Zeitwertänderung bzw. das unrealisierte Ergebnis betrifft Erträge aus der Neubewertung i. H. v. 110 TEUR (Vorjahr 3.345 TEUR) sowie Aufwendungen aus der Neubewertung der Beteiligungen i. H. v. 2.918 TEUR (Vorjahr 70 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 für Anteilklasse A bei einem durchschnittlichen NAV von 22.228 TEUR rund 1,82 % (Vorjahr 3,11 %) und für Anteilklasse B bei einem

durchschnittlichen NAV von 12.534 TEUR rund 5,76 % (Vorjahr 3,41 %). Die Anwendung dieser Berechnungsmethode führt bei Fonds in der Beitrittsphase und insbesondere bei Ansparfonds zu einer mit anderen Fonds schwer vergleichbaren Gesamtquote. Zum Vergleich beträgt die auf Basis der gezeichneten Pflichteinlagen i. H. v. 83.294 TEUR berechnete Gesamtkostenquote 1,35 % (Vorjahr 1,18 %).

### Pauschalgebühren

Es wurden keine Pauschalgebühren im Geschäftsjahr gezahlt.

### Transaktionskosten

Die Transaktionskosten an die KVG beliefen sich auf 179 TEUR (Vorjahr insgesamt 70 TEUR). Die Transaktionskosten an Dritte betragen im Geschäftsjahr 19 TEUR (Vorjahr insgesamt 1 TEUR). Die Kosten beinhalten auch auf Ebene der INVESTMENT 13 Investitions GmbH mögliche Transaktionskosten.

### Verwahrstelle

Die Vergütungen an die Verwahrstelle betragen im Geschäftsjahr 19 TEUR (Vorjahr 16 TEUR).

### Vergütung an die KVG

Die laufende Vergütung an die KVG betrug im Geschäftsjahr 802 TEUR (Vorjahr 711 TEUR) und beinhaltet von der KVG aus dem Vermö-

<sup>1</sup> Diese Konten werden je nach aktuellem Stand zum Bilanzstichtag aktivisch ausgewiesen.

<sup>2</sup> Der Betrag beinhaltet übernommene Haftungsverhältnisse im Rahmen einer Liquiditätsgarantie i. H. v. 34 TEUR (Vorjahr 34 TEUR) bzw. 4.530 TUSD (Vorjahr 4.171 TUSD) an die INVESTMENT 13 Investitions GmbH. Die Inanspruchnahme des Investmentfonds aus dieser Zusage erfolgt gemäß den Kapitalabrufen der Investmentstrategien, an denen die INVESTMENT 13 Investitions GmbH beteiligt ist.

gen des Investmentfonds gezahlte Gebühren für die Anlegerbetreuung i. H. v. 334 TEUR (Vorjahr 295 TEUR). Eine zusätzliche Vergütung oder performanceabhängige Vergütung

wurde nicht bezahlt. Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen.

#### Ausgabeaufschlag

Im Geschäftsjahr wurden von Kommanditisten keine Ausgabeaufschläge (Agio) eingezahlt (Vorjahr 0 TEUR).

## V. Sonstige Angaben

### Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2022

	EUR	ANTEIL AM FONDS- VERMÖGEN IN %
<b>A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>		
I. Beteiligungen	29.777.112	84,0 %
II. Liquiditätsanlagen		
Bankguthaben	1.098.666	3,2 %
III. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	5.899.992	16,6 %
<b>Summe Vermögensgegenstände</b>	<b>36.775.770</b>	<b>103,8 %</b>
<b>B. SCHULDEN</b>		
I. Rückstellungen	198.816	- 0,6 %
II. Verbindlichkeiten	1.140.664	- 3,2 %
<b>Summe Schulden</b>	<b>1.339.480</b>	<b>- 3,8 %</b>
<b>C. FONDSVERMÖGEN</b>	<b>35.436.290</b>	<b>100,0 %</b>

### Mehrjahresübersicht – Entwicklung des Wertes des Eigenkapitals

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

EUR	31.12.2022 (KLASSE A)	31.12.2022 (KLASSE B)	31.12.2022 GESAMT	DAVON INVESTITIONS GMBH	31.12.2021 GESAMT	31.12.2020 GESAMT	31.12.2019 GESAMT
Beteiligungen	17.491.817	11.371.700	28.863.517	5.167.976	30.599.902	22.141.779	5.562.786
Liquidität	1.011.441	657.553	1.668.994	570.328	3.946.417	4.012.508	5.913.657
Weitere Vermögensgegenstände	4.083.433	2.654.703	6.738.136	838.144	135.501	3.165.616	70.544
Sonstige Verbindlichkeiten & Rückstellungen	- 1.111.654	- 722.703	- 1.834.357	- 494.877	- 594.033	- 2.043.136	- 1.160.736
Wert des Eigenkapitals	21.475.037	13.961.253	35.436.290	6.081.571	34.087.787	27.276.767	10.386.252

### Anteilwertermittlung

EUR	31.12.2022 (KLASSE A)	31.12.2022 (KLASSE B)	31.12.2021 (KLASSE A)	31.12.2021 (KLASSE B)
Wert des Eigenkapitals für die Anteilwertermittlung	21.475.037	13.961.253	22.980.482	11.107.305
Anzahl Anteile im Umlauf (Stand Kapitalkonto I) zzgl. eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	25.660.000	24.989.082	25.660.000	20.217.875
Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil <sup>3</sup>	0,84	0,56	0,90	0,55
Zzgl. Steuern <sup>4</sup>	0,00	0,01	0,00	0,00
Zzgl. Ausschüttungen <sup>5</sup>	0,03	0,02	0,00	0,00
<b>Summe</b>	<b>0,87</b>	<b>0,59</b>	<b>0,90</b>	<b>0,55</b>

<sup>3</sup> Dieser NIW pro Anteil ist ein Durchschnittswert aller Kapitalkonten und gibt keinen Rückschluss auf einen individuellen Anleger-Anteilwert. Der genaue Wert des Anteils eines Anlegers hängt vom Einzahlungsstand des jeweiligen Anlegers ab.

<sup>4</sup> Bis 31.12.2022 betragen die gezahlten und zurückgestellten tatsächlichen und latenten Steuern (inkl. INVESTMENT 13 Investitions GmbH) 572 TEUR (Vorjahr 337 TEUR).

<sup>5</sup> Inkl. verrechneter Ausschüttungsansprüche mit den ausstehenden Sparraten gemäß § 13 Abs. 5 Gesellschaftsvertrag.

## ANHANG 2022

### Gesamtvergütung der Mitarbeiter und der Risk-Taker

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

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

### Wesentliche im 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 II GmbH, Mün-

chen (eingetragen beim Amtsgericht München, HRB 243413, 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/ FLÄCHE
Lab-Office Flächen	qm	162.078
Büroflächen	qm	487.204
Gewerbeflächen	qm	102.149
Entwicklungsflächen	qm	1.744.084
Logistikflächen	qm	148.645
Einzelhandelsflächen	qm	212.548
Wohnungen	Anzahl	22.523
Wohnungen in Studentenwohnheimen	Anzahl	965
Hotelzimmer	Anzahl	1.074
Parkplätze	Anzahl	11.139
Tankstellen	Anzahl	424

### Angaben zur Offenlegungs- und Taxonomieverordnung

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

Ferner werden bei der Verwaltung des Investmentvermögens die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidun-

gen auf Nachhaltigkeitsfaktoren gemäß Art. 7 der Offenlegungsverordnung, die sogenannten Principal Adverse Impacts („PAI“), zurzeit nicht berücksichtigt.

### Weitere Angaben

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

### Nachtragsbericht

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

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

München, den 22.08.2023



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



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



**DF Deutsche Finance Managing II GmbH**  
vertreten durch Dr. Florian Delitz  
-Geschäftsführer-

<sup>1</sup> Die Angaben basieren auf den von den Managern der institutionellen Investmentstrategien gelieferten Informationen zum 30.09.2022.

## **VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

**DF Deutsche Finance Investment Fund 13 GmbH & Co. geschlossene InvKG, München**

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

#### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der DF Deutsche Finance Investment Fund 13 GmbH & Co. geschlossene InvKG, München – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der DF Deutsche Finance Investment Fund 13 GmbH & Co. geschlossene InvKG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

» entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und

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

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

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

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

#### **Sonstige Informationen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- » identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungs-

nachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- » gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- » beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- » ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- » beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- » beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

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

#### **Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen**

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

#### **Prüfungsurteil**

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der DF Deutsche Finance Investment Fund 13 GmbH & Co. geschlossene InvKG, München, zum 31. Dezember 2022 geprüft.

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

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

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

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

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

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

München, den 22. August 2023

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Griesbeck  
Wirtschaftsprüfer

gez. Alfranseder  
Wirtschaftsprüfer

# BILANZEID

## Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

München, den 22.08.2023



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



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



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

### Bildquellen

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

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

DEUTSCHE FINANCE GROUP

© DF Deutsche Finance Managing II GmbH

## DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 13 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