



DEUTSCHE FINANCE GROUP



23

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

JAHRESBERICHT

31.12.2023

# INHALT

## **Jahresbericht**

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

**3**

Fondsstruktur und wesentliche Vertragspartner

**4**

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

**8**

Bilanz zum 31.12.2023

**9**

Gewinn- und Verlustrechnung 2023

**10**

Anhang 2023

**16**

Lagebericht 2023

**30**

Bilanzeid

# FONDSSTRUKTUR UND WESENTLICHE VERTRAGSPARTNER

## 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>	31.12.2023
<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>	bis 31.12.2020
<b>Anzahl der Investoren<sup>1</sup></b>	2.900
<b>Steuerliche Einkunftsart</b>	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
<b>Sitz</b>	Hansastraße 29, 81373 München <sup>2</sup>
<b>Handelsregister</b>	Amtsgericht München, HRB 109888

## KOMPLEMENTÄRIN

<b>Name</b>	DF Deutsche Finance Managing II GmbH
<b>Sitz</b>	Hansastraße 29, 81373 München <sup>2</sup>
<b>Handelsregister</b>	Amtsgericht München, HRB 243413
<b>Geschäftsführer</b>	Stefanie Watzl, Christoph Falk (bis 31.12.2023), 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>	Hansastraße 29, 81373 München <sup>2</sup>
<b>Handelsregister</b>	Amtsgericht München, HRB 181590
<b>Geschäftsführer</b>	Stefanie Watzl, Christoph Falk (bis 31.12.2023), 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
<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> Mit Wirkung zum 01.02.2025 erfolgte die Sitzverlegung der DEUTSCHE FINANCE GROUP, ihrer Konzerngesellschaften sowie der von der DF Deutsche Finance Investment GmbH (KVG) verwalteten Fondsgesellschaften von der Leopoldstraße 156, 80804 München, in die Hansastraße 29, 81373 München.

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

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

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

#### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der DF Deutsche Finance Investment Fund 13 GmbH & Co. geschlossene InvKG, München, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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, München für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 geprüft.

Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Jahresabschlusses haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften bei der Bildung unseres Prüfungsurteils zum Jahresabschluss nicht berücksichtigt.

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 Beachtung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023. Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Jahresabschlusses.

» 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 und entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften.

Gemäß § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 1 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 Abs. 1 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 Bestätigungsvermerks 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.

#### **Hinweis zur Hervorhebung eines Sachverhalts**

Wir verweisen auf die Ausführungen im Jahresabschluss im Anhang im Abschnitt II. „Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ und im Lagebericht im Abschnitt „Beteiligungsrisiko“, in denen die gesetzlichen Vertreter die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Beteiligungen beschreiben und ausführen, dass in den geprüften Jahresabschlüssen der Beteiligungen REPF und SFFI zum 31. Dezember 2023 auf ein bestandsgefährdendes Risiko hingewiesen wird, welches sich im Falle einer nicht erfolgreichen Refinanzierung erhärten kann und für die DF Deutsche Finance Investment Fund 13 GmbH & Co. geschlossene InvKG, München wesentliche Bewertungsrisiken bedeuten würde. Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht sind diesbezüglich nicht modifiziert.

#### **Sonstige Informationen**

Die Geschäftsführung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden Bestandteile des Jahresabschlusses:

» die im Anhang des Jahresabschlusses enthaltenen und als nicht vom Prüfungsurteil zum Jahresabschluss umfasst gekennzeichneten Angaben.

Die sonstigen Informationen umfassen zudem die übrigen Teile des Jahresberichts. Die sonstigen Informationen umfassen nicht den Jahresabschluss, die inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben sowie unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

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

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

» wesentliche Unstimmigkeiten zu den von den Prüfungsurteilen umfassten Bestandteilen des Jahresabschlusses, Lageberichts oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder

» anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

#### **Verantwortung der Geschäftsführung für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

Die Geschäftsführung ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB 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 ist die Geschäftsführung verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt hat, 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 ist die Geschäftsführung dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist die Geschäftsführung 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 und den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht. Ferner ist die Geschäftsführung verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften 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 und den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht sowie einen Bestätigungsvermerk 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 Abs. 1 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 im Jahresabschluss und im Lagebericht 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 unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- » erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- » beurteilen wir die Angemessenheit der von der Geschäftsführung angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von der Geschäftsführung dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- » ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von der Geschäftsführung 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 Bestätigungsvermerk 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 Bestätigungsvermerks 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 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 in internen Kontrollen, 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 2023 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. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätsmanagementstandards: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS 1 (09.2022)) angewendet. 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 Geschäftsführung für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten**

Die Geschäftsführung der Gesellschaft ist verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner ist die Geschäftsführung 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, die frei von wesentlichen falschen Zuweisungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Vermögensschädigungen) oder Irrtümern sind.

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

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand: Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Zuweisung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Zuweisung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

» beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten.

München, den 07. Oktober 2025

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Griesbeck  
Wirtschaftsprüfer

gez. Josephs  
Wirtschaftsprüferin

# JAHRESBERICHT INVESTMENT FUND 13 ZUM 31.12.2023

## BILANZ ZUM 31.12.2023

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

INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN	EUR	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
<b>A. AKTIVA</b>			
1. Beteiligungen		20.773.232	29.777.112
2. Barmittel und Barmitteläquivalente			
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		3.382.356	1.098.666
3. Forderungen			
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	6.111.550		5.854.237
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	8.070		8.210
c) Andere Forderungen	614	6.120.234	1.225
4. Sonstige Vermögensgegenstände		161.101	36.320
5. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten		14.667	0
<b>Summe Aktiva</b>	<b>30.451.590</b>	<b>36.775.770</b>	
 <b>B. PASSIVA</b>			
1. Rückstellungen		207.961	198.816
2. Kredite			
a) Von Kreditinstituten		1.563.262	0
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Aus anderen Lieferungen und Leistungen		84.065	67.970
4. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) Gegenüber Gesellschaftern	226.110		233.550
b) Andere	56.956	283.066	839.144
5. Eigenkapital			
a) Kapitalanteile der Kommanditisten	69.561.690		71.318.529
b) Nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	-28.808.399		-33.211.526
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-12.440.055	28.313.236	-2.670.713
<b>Summe Passiva</b>	<b>30.451.590</b>	<b>36.775.770</b>	

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2023 BIS 31.12.2023

### 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
<b>I. Investmenttätigkeit</b>						
<b>1. Erträge</b>						
a) Zinsen und ähnliche Erträge	114.718	147.871	262.589	673.695	1.201.284	1.874.979
b) Sonstige betriebliche Erträge	10.542	13.588	24.130	13.890	24.768	38.658
<b>Summe der Erträge</b>	<b>125.260</b>	<b>161.459</b>	<b>286.719</b>	<b>687.585</b>	<b>1.226.052</b>	<b>1.913.637</b>
<b>2. Aufwendungen</b>						
a) Zinsen auf Kreditaufnahme	42.372	54.618	96.990	0	0	0
b) Verwaltungsvergütung	371.815	479.270	851.085	333.489	594.654	928.143
c) Verwahrstellenvergütung	7.457	9.613	17.070	6.689	11.926	18.615
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	79.033	101.874	180.907	39.442	70.330	109.772
e) Sonstige Aufwendungen	16.525	21.300	37.825	34.458	61.444	95.902
<b>Summe der Aufwendungen</b>	<b>517.202</b>	<b>666.675</b>	<b>1.183.877</b>	<b>414.078</b>	<b>738.354</b>	<b>1.152.432</b>
<b>3. Ordentlicher Nettoertrag</b>	<b>-391.942</b>	<b>-505.216</b>	<b>-897.158</b>	<b>273.507</b>	<b>487.698</b>	<b>761.205</b>
<b>4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>-391.942</b>	<b>-505.216</b>	<b>-897.158</b>	<b>273.507</b>	<b>487.698</b>	<b>761.205</b>
<b>5. Zeitwertänderung</b>						
a) Erträge aus der Neubewertung	458.401	590.880	1.049.281	39.360	70.183	109.543
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-4.726.350	-6.092.273	-10.818.623	-1.048.513	-1.869.632	-2.918.145
<b>Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres</b>	<b>-4.267.949</b>	<b>-5.501.393</b>	<b>-9.769.342</b>	<b>-1.009.153</b>	<b>-1.799.449</b>	<b>-2.808.602</b>
<b>6. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>-4.659.891</b>	<b>-6.006.609</b>	<b>-10.666.500</b>	<b>-735.646</b>	<b>-1.311.751</b>	<b>-2.047.397</b>
<b>II. Verwendungsrechnung</b>						
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-391.942	-502.216	-897.158	273.507	487.698	761.205
2. Belastung auf Kapitalkonten (Vorjahr Gutschrift auf Kapitalkonten)	391.942	502.216	897.158	-273.507	-487.698	-761.205
<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 2023

**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 Personenhandelsgesellschaften i. S. d. § 264 c HGB wurden beachtet. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Vorschriften der §§ 135 Abs. 3 und Abs. 4 KAGB i. V. m. §§ 21, 22 KARBV. Der Anhang wurde gemäß § 158 i. V. m. § 135 Abs. 5 KAGB und § 25 KARBV erstellt. Von den großenabhängigen Erleichterungen wurde Gebrauch gemacht.

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

Die DF Deutsche Finance Investment Fund 13 GmbH & Co. geschlossene InvKG (nachfolgend auch 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

	31.12.2023	31.12.2022
Kurs USD/EUR	1,1050	1,0666

Die Beteiligungen wurden mit den Anschaffungskosten zzgl. Nebenkosten aktiviert. Zum Bilanzstichtag erfolgt eine interne Bewertung zum Verkehrswert gemäß § 168 i. V. m. § 271 KAGB. Der Verkehrswert ermittelt sich aus dem Nettoinventarwert (NIW) 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. Dem Wertansatz der Beteiligungen REPF und SFFI liegt die Prämisse zugrunde, dass die bei den Beteiligungen bestehende Darlehensfinanzierung auf Grundlage des aktuell in Überarbeitung befindlichen Businessplans verlängert werden kann und die jeweilige Beteiligung nach erfolgreichem Abschluss der Refinanzierungsvereinbarung trotz vorhandener Liquiditätsprobleme ihre Unternehmensfähigkeit planmäßig fortführen kann. Im geprüften Jahresabschluss der Beteiligungen zum 31. Dezember 2023 wird diesbezüglich auf ein bestandsgefährdendes Risiko hingewiesen, welches sich im Falle einer nicht erfolgreichen Refinanzierung erhärten kann und für den Investment Fund 13 wesentliche Bewertungsrisiken bedeuten würde.

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	2.500	100,00 %	13.02.2019	2.701

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

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

NAME	RECHTSFORM / SITZ	GESELLSCHAFTSKAPITAL IN TEUR	HÖHE DER BETEILIGUNG	ZEITPUNKT DES ERWERBS <sup>2</sup>	VERKEHRSWERT IN TEUR
SPO V <sup>3</sup>	S.C.S., Luxemburg	23.410	4,71 % <sup>4</sup>	04.03.2019	506
RECP VI <sup>3</sup>	L.P., Kaimaninseln	9.561	24,24 %	01.10.2019	2.314
BLH	SCSp, Luxemburg	549	5,65 %	15.07.2020	30
REPF	S.C.S., Luxemburg	28.669	30,87 % <sup>5</sup>	04.08.2020	8.172
SFFI	S.C.S., Luxemburg	42.196	13,31 %	14.10.2020	11.728 <sup>6</sup>
MAFI	LP, USA	29.712	7,94 %	03.06.2022	2.359
BHFI	S.C.S., Luxemburg	n. / a.	n. / a.	29.07.2022	0
H56O	GmbH & Co. KG, Deutschland	3.713	38,40 %	29.07.2022	1.426
GIREO	S.C.S., Luxemburg	57.139	0,82 %	28.11.2022	470

### 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 Bi-

lanzstichtag 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	21.475.037	13.961.253	35.436.290
1. Zwischenentnahmen	-769.800	-732.440	-1.502.240
2. Mittelzufluss (netto)			
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten/ laufenden Raten	0	5.045.707	5.045.707
b) Mittalabflüsse wegen Gesellschafteraustritten/ sonstigem Zahlungsverkehr	-10	-11	-21
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-391.942	-505.216	-897.158
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-4.267.949	-5.501.393	-9.769.342
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	16.045.336	12.267.900	28.313.236

<sup>2</sup> Datum der Kapitalzusage bzw. Unterzeichnung des Vertrages.

<sup>3</sup> Beteiligung mittelbar über die INVESTMENT 13 Investitions GmbH gehalten.

<sup>4</sup> Der Investment Fund 13 ist ausschließlich an der Anteilkategorie A1 zu 4,71 % beteiligt. Der angegebene Verkehrswert entspricht somit anteilig dem Gesellschaftskapital, das auf die Anteilkategorie A1 entfällt.

<sup>5</sup> Der Investment Fund 13 ist ausschließlich an der Anteilkategorie A1 zu 30,87 % beteiligt. Der angegebene Verkehrswert entspricht somit anteilig dem Gesellschaftskapital, das auf die Anteilkategorie A1 entfällt.

<sup>6</sup> Der Verkehrswert der Beteiligung setzt sich zusammen aus Kapitaleinlage und nachrangigem Darlehen mit Eigenkapitalcharakter.

## ANHANG 2023

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

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

#### Anteilkasse A:

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

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

#### Anteilkasse B:

Es erfolgt eine Einzahlung der gezeichneten Kommanditeinlage durch anfängliche Teilzahlung 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 Geschäftsjahrs, 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):

KAPITALKONTEN	BESCHREIBUNG	KOMMANDITISTEN EUR KLASSE A	KOMMANDITISTEN EUR KLASSE B	KOMPLEMENTÄRIN EUR
Kapitalkonto I	Tatsächlich geleistete Pflichteinlage	25.660.000 (25.660.000)	30.026.718 (24.980.922)	0 (0)
Kapitalkonto I a	Gezeichnete Einlage	25.660.000 (25.660.000)	57.634.200 (57.634.200)	0 (0)
Kapitalkonto I b	Ausstehende Einlage (nicht eingefordert)	0 (0)	-27.599.412 (-32.645.118)	0 (0)
Kapitalkonto I c <sup>1</sup>	Ausstehende Einlage (eingefordert)	0 (0)	-8.070 (-8.210)	0 (0)
Verrechnungskonto <sup>1</sup>	Sonstiger Zahlungsverkehr	-1.539.610 (-769.799)	-1.338.711 (-606.260)	0 (0)
Rücklagenkonto	Sonstige Einlagen	1.283.000 (1.283.000)	2.881.710 (2.881.710)	0 (0)
Verlustverrechnungskonto	Verlustanteile	-5.415.865 (-5.023.923)	-10.812.022 (-10.306.806)	0 (0)
Neubewertungskonto	Nicht realisierte Ergebnisanteile	-3.942.189 (325.760)	-8.497.867 (-2.996.474)	0 (0)

### Rückstellungen

Rückstellungen wurden für die zu erwartenden Kosten für die Erstellung bzw. Prüfung des Jahresabschlusses nebst Jahresbericht, die Erstellung der Steuererklärungen und die laufende Steuerberatung i. H. v. insgesamt 147 TEUR (Vorjahr 138 TEUR) sowie für Transaktionskosten i. H. v. 61 TEUR (Vorjahr 61 TEUR) gebildet.

darlehen über 1.500 TEUR aufgenommen. Das Darlehen ist endfällig und kann jederzeit sofort getilgt werden. Es wird mit 8,25 % verzinst, hat eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr und ist durch eine Globalabtretung der Auszahlungs- und Rückzahlungsansprüche aus den getätigten institutionellen Investmentstrategien abgesichert.

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Gegenüber den gezeichneten Investmentstrategien bestehen Einzahlungsverpflichtungen und Zusagen für Gesellschafterdarlehen i. H. v. 8.317 TEUR<sup>2</sup> (Vorjahr 10.658 TEUR).

### Kredite

Der Investmentfonds hat im Berichtsjahr zur Zwischenfinanzierung von Kapitalabrufen der Investmentstrategien ein kurzfristiges Bank-

### Verbindlichkeiten

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

### III. Erläuterungen zur GuV

Der den Anlegern der beiden Anteilklassen zuzuordnenden Beträge können der Gewinn- und Verlustrechnung entnommen werden und verteilen sich im Verhältnis 43,69 % (Anteilkasse A) und 56,31 % (Anteilkasse B).

<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. 3.079 TUSD (Vorjahr 4.530 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.

Die Erträge i. H. v. 287 TEUR (Vorjahr 1.914 TEUR) beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Zinsen i. H. v. 263 TEUR (Vorjahr 1.875 TEUR), Erträge aus Auflösung von Rückstellungen i. H. v. 23 TEUR (Vorjahr 6 TEUR) sowie Erträge aus einem Erstattungsanspruch gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) im Zusammenhang mit umsatzsteuerbefreiten Leistungen i. H. v. 1 TEUR (Vorjahr 32 TEUR).

Die Aufwendungen i. H. v. 1.184 TEUR (Vorjahr 1.152 TEUR) enthalten Aufwendungen für die allgemeine Verwaltung des Fonds i. H. v. 851 TEUR (Vorjahr 928 TEUR), Aufwendungen für Abschluss- und Prüfungskosten i. H. v. 181 TEUR (Vorjahr 110 TEUR), Zinsaufwand für Kredite 97 TEUR (Vorjahr 0 TEUR), sowie sonstige Aufwendungen i. H. v. 55 TEUR (Vorjahr 114 TEUR) im Wesentlichen resultierend aus Kosten für externe Rechtsberater sowie für die Erstellung des Jahresberichts sowie Druck und Portokosten.

Die Zeitwertänderung bzw. das unrealisierte Ergebnis betrifft Erträge aus der Neubewertung i. H. v. 1.049 TEUR (Vorjahr 110 TEUR) sowie Aufwendungen aus der Neubewertung der Beteiligungen i. H. v. 10.819 TEUR (Vorjahr 2.918 TEUR).

#### Gesamtkostenquote

Die Berechnung der Gesamtkostenquote erfolgt nach regulatorischen Vorgaben und bezieht sich dabei auf den zum Stichtag ermittelten durchschnittlichen NIW. Demnach beträgt die Gesamtkostenquote ohne Initalkosten und Transaktionskosten für Anteilkategorie A bei einem durchschnittlichen NIW von 18.760 TEUR rund 2,53 % (Vorjahr 1,82 %) und für Anteilkategorie B bei einem durchschnittlichen NAV von 13.115 TEUR rund 4,66 % (Vorjahr 5,76 %). 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 1,30 % (Vorjahr 1,35 %).

#### Pauschalgebühren

Es wurden keine Pauschalgebühren im Geschäftsjahr gezahlt.

#### Transaktionskosten

Die Transaktionskosten an die KVG beliefen sich auf 4 TEUR (Vorjahr insgesamt 9 TEUR).

Die Transaktionskosten an Dritte betragen im Geschäftsjahr 0 TEUR (Vorjahr insgesamt 19 TEUR). Die Kosten beinhalten auch auf Ebene der INVESTMENT 13 Investitions GmbH mögliche Transaktionskosten.

#### Verwahrstelle

Die Vergütungen an die Verwahrstelle betragen im Geschäftsjahr 17 TEUR (Vorjahr 19 TEUR).

#### Vergütung an die KVG

Die laufende Vergütung an die KVG betrug im Geschäftsjahr 762 TEUR (Vorjahr 802 TEUR) und beinhaltet von der KVG aus dem Vermögen des Investmentfonds gezahlte Gebühren für die Anlegerbetreuung i. H. v. 306 TEUR (Vorjahr 334 TEUR). Eine zusätzliche Vergütung oder performanceabhängige Vergütung wurde nicht bezahlt. Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsertattungen.

#### Ausgabeaufschlag

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

## IV. Sonstige Angaben

### Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023

	EUR	ANTEIL AM FONDS-VERMÖGEN IN %
<b>A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>		
I. Beteiligungen	20.773.232	73,4
II. Liquiditätsanlagen		
Bankguthaben	3.382.356	11,9
III. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände (inkl. Rechnungsabgrenzungsposten)	6.296.002	22,2
<b>Summe Vermögensgegenstände</b>	<b>30.451.590</b>	<b>107,5</b>
<b>B. SCHULDEN</b>		
I. Rückstellungen	207.961	-0,7
II. Verbindlichkeiten	1.930.393	-6,8
<b>Summe Schulden</b>	<b>2.138.354</b>	<b>-7,5</b>
<b>C. FONDSVERMÖGEN</b>	<b>28.313.236</b>	<b>100,0</b>

## ANHANG 2023

### Mehrjahresübersicht – Entwicklung des Wertes des Eigenkapitals

Die Mehrjahresübersicht fasst die Vermögensgegenstände und Schulden des Investment Fund 13 und der 100%igen Tochtergesellschaft, der INVESTMENT 13 Investitions GmbH, zum jeweiligen Berichtstag zusammen. Zusätzlich enthält die Übersicht in der „Davon“ Spalte den Beitrag der INVESTMENT 13 Investitions GmbH zum Gesamtwert der Vermögensgegenstände und Schulden.

EUR	31.12.2023 (KLASSE A)	31.12.2023 (KLASSE B)	31.12.2023 GESAMT	DAVON INVESTITIONS GMBH	31.12.2022 GESAMT	31.12.2021 GESAMT	31.12.2020 GESAMT
Zielinvestitionen	11.839.800	9.052.443	20.892.243	2.819.739	28.863.517	30.599.902	22.141.779
Liquidität	1.922.706	1.470.058	3.392.764	10.408	1.668.994	3.946.417	4.012.508
Weitere Vermögens-gegenstände	3.600.272	2.752.686	6.352.958	56.956	6.738.136	135.501	3.165.616
Sonstige Verbindlich-keiten & Rückstellungen	-431.529	-329.938	-761.467	-186.375	-1.834.357	-594.033	-2.043.136
Fremdkapital	-885.913	-677.349	-1.563.262	0	0	0	0
<b>Wert des Eigenkapitals</b>	<b>16.045.336</b>	<b>12.267.900</b>	<b>28.313.236</b>	<b>2.700.728</b>	<b>35.436.290</b>	<b>34.087.787</b>	<b>27.276.767</b>

### Anteilwertermittlung

EUR	31.12.2023 (KLASSE A)	31.12.2023 (KLASSE B)	31.12.2022 (KLASSE A)	31.12.2022 (KLASSE B)
Wert des Eigenkapitals für die Anteilwertermittlung	16.045.336	12.267.900	21.475.037	13.961.253
Anzahl Anteile im Umlauf (Stand Kapitalkonto I) zzgl. eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	25.660.000	30.034.788	25.660.000	24.989.082
Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil <sup>1</sup>	0,63	0,41	0,84	0,56
Zzgl. Steuern <sup>2</sup>	0,00	0,01	0,00	0,01
Zzgl. Ausschüttungen <sup>3</sup>	0,06	0,04	0,03	0,02
<b>Summe</b>	<b>0,69</b>	<b>0,46</b>	<b>0,87</b>	<b>0,59</b>

### 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 uner-

wünschter Risiken geschaffen oder Interessenkonflikte gefördert werden.

Im Geschäftsjahr 2023 betrug die Gesamtvergütung an die Mitarbeiter der externen KVG 2.758 TEUR (Vorjahr 3.211 TEUR) bei einem durchschnittlichen Mitarbeiterstand von 27 Personen (Vorjahr 26 Personen). In 2023 wurden 175 TEUR variable Vergütungen (Vorjahr 723 TEUR) und 0 TEUR steuerfreie Inflationsprämien (Vorjahr 72 TEUR) ausbezahlt. Die Vergütung an leitende Mitarbeiter, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des Investmentfonds ausgewirkt hat, betrug 535 TEUR (Vorjahr 898 TEUR). Die Angaben zur Vergütung beziehen sich ausschließlich auf die KVG und nicht auf

Unternehmen, mit denen ein Auslagerungsverhältnis besteht.

### Wesentliche im Geschäftsjahr erfolgte Veränderungen des Verkaufsprospekts

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.

<sup>1</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>2</sup> Bis 31.12.2023 betragen die gezahlten und zurückgestellten tatsächlichen und latenten Steuern (inkl. INVESTMENT 13 Investitions GmbH) 306 TEUR (Vorjahr 572 TEUR).

<sup>3</sup> Inkl. verrechneter Ausschüttungsansprüche mit den ausstehenden Sparraten gemäß § 13 Abs. 5 Gesellschaftsvertrag.

## Komplementärin

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die DF Deutsche Finance Managing II GmbH, München (eingetragen beim Amtsgericht München, HRB 243413, mit einem voll erbrachten Kapital i. H. v. 25 TEUR).

## Geschäftsführung

Während des Geschäftsjahres erfolgte die Geschäftsführung durch die Geschäftsführung der persönlich haftenden Gesellschafterin, DF Deutsche Finance Managing GmbH, Herrn Christoph Falk als Leiter Risikomanagement, Frau Stefanie Watzl als Leiterin Portfoliomangement und Herrn Dr. Florian Delitz als Leiter Fondsadministration.

## Zusammenfassung nach § 25 Abs. 5 KARBV

Zusammenfassende Angaben<sup>4</sup> zu den bereits getätigten Direktinvestments der institutionellen Investmentstrategien:

EINHEITEN	ANZAHL/ FLÄCHE	
Lab-Office Flächen	qm	69.629
Büroflächen	qm	457.024
Gewerbebeflächen	qm	99.363
Entwicklungsflächen	qm	1.863.908
Logistikflächen	qm	148.645
Einzelhandelsflächen	qm	190.148
Wohnungen	Anzahl	18.293
Wohnungen in Studentenwohnheimen	Anzahl	220
Hotelzimmer	Anzahl	890
Parkplätze	Anzahl	7.472
Tankstellen	Anzahl	439

## Angaben zur Offenlegungs- und Taxonomieverordnung (Sonstige Informationen – nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

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

Ferner werden bei der Verwaltung des Investmentvermögen die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen 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

Das zum 31.12.2023 in Anspruch genommene Darlehen wurde im Geschäftsjahr 2024 vollständig an die Bank zurückgezahlt.

Bei der Beteiligung SFFI kam es im Geschäftsjahr 2024 zu einem wesentlichen Rückgang des Verkehrswertes. Die Verlängerung der Finanzierungsstruktur über Gesellschafterdarlehen bei der unmittelbaren Beteiligungsgesellschaft befindet sich derzeit in Neuverhandlung und ist noch nicht abgeschlossen. Darüber hinaus prüfen die Projektverantwortlichen in Abstimmung mit den verschiedenen Investorengruppen aktuell die Möglichkeiten zusätzlicher Kapitalmaßnahmen.

Im Rahmen der Liquiditätsplanung des Investmentfonds wurde Ende 2024 eine kurzfristige Zwischenfinanzierung aufgenommen, deren Umfang aktuell 1,7 Mio. EUR beträgt und marktüblich verzinst wird.

Christoph Falk ist mit Wirkung vom 01.01.2024 aus der Geschäftsführung der KVG ausgeschieden. Dr. Florian Delitz verantwortet als Geschäftsführer der KVG ab dem 01.01.2024 die Bereiche Risikomanagement und Investmentfondsadministration. Die Geschäftsführung der KVG besteht somit aus den jeweils zur Einzelvertretung berechtigten Geschäftsführern Stefanie Watzl und Dr. Florian Delitz.

Des Weiteren ist Christoph Falk aus der Geschäftsführung der persönlichen haftenden Gesellschafterin, DF Deutsche Finance Managing II GmbH, München ausgeschieden. Die Geschäftsführung der Komplementärin besteht somit aus den jeweils zur Einzelvertretung berechtigten Geschäftsführern Stefanie Watzl und Dr. Florian Delitz.

Mit Wirkung zum 01.02.2025 erfolgte die Sitzverlegung der DEUTSCHE FINANCE GROUP, ihrer Konzerngesellschaften sowie der von der DF Deutsche Finance Investment GmbH (KVG) verwalteten Fondsgesellschaften von der Leopoldstraße 156, 80804 in die Hansastrasse 29, 81373 München.

Darüber hinaus gab es nach Abschluss des Geschäftsjahres 2023 keine Vorgänge von besonderer Bedeutung, die einen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zur Folge gehabt hätten.

München, den 07.10.2025



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



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

<sup>4</sup> Die Angaben basieren auf den von den Managern der institutionellen Investmentstrategien gelieferten Informationen zum 30.09.2023.

## LAGEBERICHT

### 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 Beitragsphase endete am 31.12.2020 mit einem gezeichneten Kapital von rund 83,3 Mio. EUR (ohne Agio) und 2.901 Anlegern. Der Gesellschaftsvertrag definiert die Fondslaufzeit bis zum 31.12.2033. Dieser sieht darüber hinaus die Möglichkeit einer Laufzeitverlängerung bis zum 31.12.2036 vor. Diese Möglichkeit kann unter anderem im

Falle einer dann herrschenden ungünstigen Marktlage genutzt werden, wenn die im wirtschaftlichen Interesse der Anleger liegende Liquidation erschwert ist.

Die Strategie des Investmentfonds ist der Aufbau und die Verwaltung eines diversifizierten Portfolios von institutionellen Investmentstrategien der Assetklassen Infrastruktur und Immobilien.

Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil beträgt für Anteilklasse A 0,63 EUR bei 25.660.000 Anteilen und für Anteilklasse B 0,41 EUR bei 30.034.788 Anteilen. Unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Ausschüttungen sowie der bereits gezahlten und zurückgestellten Steuern beträgt die Leistungsentwicklung am Geschäftsjahresende

für Anteilklasse A 0,69 EUR pro Anteil und für Anteilklasse B 0,46 EUR pro Anteil. Die Leistungsentwicklung hat sich gegenüber dem Vorjahr um 25,0 % (Anteilklasse A) bzw. 26,8 % (Anteilklasse B) verringert. Hintergrund sind in der aktuellen Marktlage weiterhin vorherrschende, hohe Leitzinsen und nur langsam sinkende Inflationsraten, welche dazu führen, dass lokale Märkte weiterhin hohe Finanzierungskosten aufweisen. Transaktionen erfolgen nicht wie ursprünglich geplant und die Direktinvestments können somit nicht oder nur mit erheblicher Verzögerung abgewickelt werden. Die Bewertungen reflektieren die den Marktbedingungen angepassten Zeitwerte zum Bilanzstichtag. Darüber hinaus wurde im Geschäftsjahr eine Beteiligung an einem Wohnbauprojekt vollständig wertberichtet.

### KENNZAHLEN INVESTMENT FUND 13

	BASIS	STAND 31.12.2023	STAND 31.12.2022
Gezeichnetes Kapital (Eigenkapital ohne Agio)	EUR	83.294.200	83.294.200
Eingezahltes Kapital (ohne Agio) <sup>1</sup>	EUR	55.694.788	50.649.082
Auszahlungen an Anleger (kumuliert)	EUR	2.878.300	1.376.059
Gesellschaftskapital der Kommanditisten netto nach KARBV	EUR	28.313.236	35.436.290
Gezeichnete Investmentstrategien	Anzahl	9	9
Gezeichnetes Kapital bei den Investmentstrategien <sup>1</sup>	EUR	49.052.738	49.225.680
Offene Kapitalzusagen bei den Investmentstrategien <sup>1</sup>	EUR	8.317.052	10.658.181

### TÄTIGKEITSBERICHT<sup>2</sup>

#### 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 insbesondere innerhalb der Nutzungsarten „Ökonomische Infrastruktur“ (u. a. im Transport-, Versorgungs- und Kommunikationswesen) und „Soziale Infrastruktur“ (u. a. im Gesundheits- oder Bildungswesen sowie im Forschungsbereich) 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 unter Beachtung der in den Anlagebedingungen fest-

<sup>1</sup> Umgerechnet mit den jeweiligen Jahresendkursen.

<sup>2</sup> Alle Angaben in diesem Abschnitt berücksichtigen auch die institutionellen Investmentstrategien und die Liquidität der INVESTMENT 13 Investitions GmbH.

gelegten Anlagegrundsätze erneut investiert. Die genauen Vorgaben sind in den Anlagebedingungen festgehalten.

## Portfoliostruktur

Zum Berichtsstichtag hat der Investmentfonds Kapitalzusagen gegenüber 9 institutionellen Investmentstrategien i. H. v. insgesamt 49,1 Mio. EUR abgegeben, von denen 40,8 Mio. EUR bereits abgerufen wurden. Offene Kapitalzusagen bestanden zum Berichtsstichtag i. H. v. 8,3 Mio. EUR. Die regionale Allokation verteilt sich zum Berichtsstichtag auf die Regionen Europa, Nord- und Lateinamerika sowie Asien/Pazifik. Die gezeichneten institutionellen Investmentstrategien waren zum 31.12.2023 mittelbar an insgesamt 607 Direktinvestments in 18 Ländern beteiligt. Eine weitere Diversifikation wird durch die Streuung auf unterschiedliche Sektoren, Nutzungsarten, Nutzer und Währungen sichergestellt.

Der Investmentfonds hat zum Berichtsstichtag eine kurzfristige Fremdfinanzierung i. H. v. 1,5 Mio. aufgenommen und diese planmäßig im Geschäftsjahr 2024 an die Bank zurückgezahlt.

## Wesentliche Portfolioveränderungen

Der Investmentfonds hat im Berichtszeitraum keine neuen institutionellen Investmentstrategien gezeichnet.

Im Geschäftsjahr erfolgte eine vollständige Wertberichtigung der Beteiligung an der unmittelbar gehaltenen Beteiligungsgesellschaft BHFI. Die auf Objektebene abgeschlossene Finanzierung konnte im Geschäftsjahr 2024 nicht verlängert werden, so dass sich die von der Objektgesellschaft gehaltene Immobilie aktuell in der Verwertung durch den Kreditgeber befindet. Eine Bereitstellung geprüfter Finanzinformationen für das Geschäftsjahr 2023 für diese institutionelle Investmentstrategie ist aktuell noch nicht erfolgt.

## Informationen zu Märkten und Investitionen wesentlicher Beteiligungen

### Überblick

Der Investment Fund 13 hat sich unmittelbar bzw. mittelbar an institutionellen Investmentstrategien<sup>3</sup> beteiligt. Im Folgenden werden Märkte und Investitionen wesentlicher institutioneller Investmentstrategien beschrieben, in welchen der Investmentfonds mittelbar investiert ist; die dazugehörigen Direktinvestments sind in der Gesamtübersicht auf Seite 22 dieses Berichts dargestellt.

Nach dem Rekordjahr 2019 begannen für den globalen Immobilienmarkt fünf außergewöhnlich herausfordernde Jahre. Der Ausbruch der COVID-19-Pandemie im Frühjahr 2020 markierte einen tiefgreifenden Einschnitt in die Weltwirtschaft. Plötzliche Lockdowns, Grenzschließungen und Produktionsstopps führten zur schwersten globalen Rezession seit der Großen Depression, der weltweiten Wirtschaftskrise der 1930er-Jahre mit massivem Wirtschaftseinbruch und damit einhergehender hoher Arbeitslosigkeit. In der Folge ergriffen zahlreiche Staaten umfangreiche fiskalische Maßnahmen, um Beschäftigung zu sichern, Insolvenzen zu vermeiden und die wirtschaftliche Stabilität zu gewährleisten. Die Erholung setzte zwar rasch ein, verlief jedoch regional und sektoral sehr ungleich.

Ein weiterer externer Schock folgte im Februar 2022 mit dem Beginn des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine. Neben den gravierenden humanitären Folgen verschärfte der Konflikt die Energiekrise in Europa und trieb die Inflation weiter in die Höhe – ausgelöst durch gestörte Lieferketten, pandemiebedingte aufgestaute Nachfrage sowie expansive Geld- und Fiskalpolitik. Besonders stark fiel der Preisanstieg in den USA und der Eurozone aus, wo teilweise historische Inflationsraten erreicht wurden. Auch das geopolitische Risiko stieg deutlich, was sich belastend auf Investitionen und den internationalen Handel auswirkt.

Zusätzlichen Druck auf die globale Konjunktur erzeugt seit Anfang 2025 die aggressive

Handelspolitik der Trump-Administration. Im Zuge eines neu entfachten Zollkonflikts wurden weitreichende Importzölle von bis zu 50 % auf Waren aus China, Mexiko und Kanada verhängt. Diese protektionistischen, also markabschottenden Maßnahmen, haben nicht nur für erhebliche Unruhe an den Finanzmärkten gesorgt, sondern auch das Investitionsklima weltweit eingetrübt.

Diese gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben auch auf den Immobiliensektor durchgeschlagen. Über nahezu alle Segmente hinweg kam es zu verlängerten Haltephasen von Projekten, da sich der Transaktionsmarkt infolge der abwartenden Haltung vieler Marktteilnehmer spürbar verlangsamte. Die verlängerte Projektlaufzeit führte nicht nur zu steigenden Gesamtkosten, sondern auch zu höheren Finanzierungslasten in einer Phase deutlich gestiegener Zinsen. Für Investoren wie den Investment Fund 13 hatte dies zur Folge, dass Rückflüsse aus den Projekten verzögert und in geringerem Umfang als ursprünglich geplant eintrafen, während gleichzeitig der Kapitalbedarf portfolioübergreifend anstieg. Auch wenn erste Erholungstendenzen am Markt erkennbar sind, lassen sich die außergewöhnlichen Belastungen der letzten fünf Jahre nicht kurz- oder mittelfristig kompensieren. Die ursprünglich angestrebten Renditen sind daher nur eingeschränkt realisierbar.

### Repositionierung einer Büroimmobilie

Eine weitere Beteiligung beinhaltet ein Portfolio von drei Büroimmobilien im Finanzdistrikt von San Francisco. Während der Büromarkt in den USA im Zuge der Pandemie weiterhin von hohen Leerständen und geringer Nachfrage geprägt ist, zeigt der Büromarkt in San Francisco Zeichen der Erholung. Das erste Quartal 2025 knüpfte an die Dynamik von Ende 2024 an, mit 2,8 Mio. Quadratfuß vermieteter Fläche war es das stärkste Quartal seit Ende 2019 und lag 70 % über dem Durchschnitt nach 2019.<sup>4</sup> Gestützt wird die hohe Nachfrage im Wesentlichen von Technologie- und Dienstleistungsunternehmen, insbesondere KI-Unternehmen stechen als wichtigster Wachstumsmotor auf dem Büromarkt in

<sup>3</sup> Die institutionellen Investmentstrategien umfassen Club Deals, Joint Ventures, Co-Investments und sonstige gesellschaftsrechtliche Kooperationen von institutionellen Investoren zum Erwerb und zur Realisierung von Investments.

<sup>4</sup> Colliers, San Francisco Office Market Research Report – Q1.2025, S. 1 (10.04.2025, online abrufbar unter: <https://www.colliers.com/download-article?itemId=e207dc33-5e76-4fa7-abb1-5cd9e187f840>).

San Francisco heraus.<sup>1</sup> Allerdings bleibt die Leerstandsquote weiterhin auf einem hohen Niveau, maßgeblich auch aufgrund weitverbreiteter Einführung von Home-Office Modellen bzw. flexibler Arbeitszeitmodelle. Die Gesamt leerstandsquote lag zum Ende des zweiten Quartals 2025 bei rd. 35 % und stieg damit um 0,4 % gegenüber dem Vorquartal bzw. um 1,3 % gegenüber dem Vorjahr.<sup>2</sup> Der Transaktionsmarkt bleibt aufgrund dauerhaft hoher Zinsen und makroökonomischer Unsicherheit weiterhin volatil, auch wenn sich am Mietmarkt anhaltende Erholungstendenzen zeigen. So konnten im zweiten Quartal 2025 insgesamt elf abgeschlossene Transaktionen verzeichnet werden.<sup>3,4</sup>

Das Investment des Investment Fund 13 beinhaltet eine Gesamtfläche von rd. 65.000 qm verteilt über drei Objekte und wurde im vierten Quartal 2020 erworben. Das Hauptgebäude wurde 1971 errichtet und im Jahr 2002 renoviert. Der Businessplan sieht eine grundlegende Renovierung der Liegenschaften vor. Ziel dieser Investitionen ist es, die Attraktivität der Objekte für potenzielle und bestehende Mieter zu steigern, um damit sowohl die Vermietungsquote als auch das generelle Mietniveau nachhaltig zu erhöhen. Die zuvor erwähnten Herausforderungen am Markt für Büroimmobilien haben negative Auswirkungen auf die projektierten Vermietungsgeschwindigkeiten und Miethöhen der Gebäude. Zusätzlich gestiegene Materialkosten aufgrund der Störung der Lieferketten und hohe Inflation wirken ebenso negativ auf die Projektrendite.

Vor dem Hintergrund des angespannten Mietmarktes mit erhöhten Leerstand wurden höhere Investitionen in den Mieterausbau getätigt, um weiterhin eine wettbewerbsfähige Positionierung der Gebäude sicherzustellen. Zur Steigerung der Attraktivität der Immobilien wurden umfassende Renovierungen umgesetzt. Dazu zählen der Lobby Bereich des Hauptgebäudes, Meeting- und Konferenzräume, eine Bar, ein Café sowie ein Fitnessstudio und ein Spa. Hierdurch konnten trotz

des herausfordernden Marktumfelds Vermietungserfolge durch die Verlängerung bestehender Mieter oder Neuvermietungen erzielt werden, wie beispielsweise über rd. 11.000 qm Bürofläche an einen Großmieter mit einer Laufzeit von über zehn Jahren. Aufgrund der bisherigen Vermietungserfolge und der fortlaufenden Gespräche wird derzeit eine mittelfristige Erhöhung der Vermietungsquote von aktuell rd. 50 % auf rd. 95 % bis zum Jahr 2030 angestrebt.

Die Kostensteigerungen im Hinblick auf bereits getätigte und zukünftige Renovierungen sowie Mieterausbauten erhöhen signifikant den Kapitalbedarf des Investments. In der Folge der beschriebenen Herausforderungen kam es im Geschäftsjahr 2024 zu einem wesentlichen Rückgang des Verkehrswertes. Die Verlängerung der Finanzierungsstruktur über Gesellschafterdarlehen ist noch nicht abgeschlossen und die Projektverantwortlichen prüfen in Abstimmung mit den verschiedenen Investorengruppen zusätzliche Kapitalmaßnahmen. Dieser zusätzliche Kapitalbedarf wurde und wird auch künftig von den Co-Investoren getragen, was zu einem teilweisen Verlust des für diese institutionelle Investmentstrategie eingesetzten Kapitals für den Investment Fund 13 führen könnte.

## Projektentwicklungsportfolio

Der Investment Fund 13 hat sich darüber hinaus an einem Portfolio von Projektentwicklungen in der Türkei beteiligt. Das Land befindet sich auf dem Weg einer wirtschaftlichen Stabilisierung. Zuvor hatte es im Zuge des weltweiten Anstiegs des Zins- und Inflationsniveaus Rekordwerte von rd. 50 % beim Zentralbankzins (Anfang 2024) und etwa 75 % bei der Inflation (Mai 2024) erreicht. Der Internationale Währungsfonds (IMF) erwartet in seiner Ausgabe vom April 2025 des World Economic Outlooks ein BIP-Wachstum von 2,7 % in 2025 und 3,2 % in 2026. Grundlage ist ein prognostizierter Rückgang der Inflation auf 35,9 % in 2025 und 22,8 % in 2026.<sup>5</sup>

Die Schwankungen im wirtschaftlichen Umfeld, vor allem im Zinsniveau, wirkten sich auch auf den Immobiliensektor aus. Im Jahr 2024 gingen die Investitionen ausländischer Investoren gegenüber 2023 um rund 20,6 % zurück und beliefen sich auf etwa 2,8 Mrd. USD. Im Bereich der Hotelimmobilien profitieren Investoren von stabil steigenden Besucherzahlen. Die Besucherzahlen gingen von 51,9 Mio. im Jahr 2019 pandemiebedingt auf 15,8 Mio. im Jahr 2020 zurück, erholten sich jedoch in den Folgejahren und übertrafen mit 57,1 Mio. im Jahr 2023 sowie 62,2 Mio. im Jahr 2024 das Vorkrisenniveau deutlich. Der Tourismuserlös belief sich 2024 auf rund 60 Mrd. USD. Mit einem Anteil von etwa 35 % aller Gäste war Istanbul die meistbesuchte Region der Türkei.<sup>6</sup>

Das Portfolio der institutionellen Investmentstrategie umfasste Entwicklungsprojekte in den türkischen Metropolen Istanbul (rd. 89 %) und Ankara (rd. 11 %). Zum ursprünglichen Portfolio gehörten u. a. drei Studentenwohnheime in Istanbul mit insgesamt rd. 1.500 Betten und insgesamt rd. 44.000 qm Fläche. Die Wertsteigerung erfolgte durch Sanierung und Änderung der Flächenaufteilung, sodass die Anzahl an Zimmer und Betten erhöht werden konnte. Zusätzlich konnten Mietsteigerungen aufgrund erwartet hoher studentischer Nachfrage umgesetzt werden. Eins der drei Objekte wurde als zuvor wohnwirtschaftlich genutztes Gebäude zu einem Studentenwohnheim umgewandelt. Die drei Objekte wurden Ende 2022 gemeinsam als Portfolio veräußert.

Zum aktuellen Bestand der institutionellen Investmentstrategie gehört ebenso ein Hotel in Istanbul. Das ehemals von der US-Regierung angemietete historische Gebäude wurde in ein luxuriöses Lifestyle Hotel umgewandelt, auf dessen ca. 18.000 qm Fläche insgesamt 87 Zimmer, ein Restaurant sowie ein Spa errichtet wurden. Zum 31.07.2025 lag die Belegungsquote des Hotels bei rd. 52 %, der seit Jahresbeginn erzielte Umsatz bei 13,1 Mio. EUR. Neben den Übernachtungen trägt

<sup>1</sup> Cushman & Wakefield, Marketbeat - San Francisco Office – Q2.2025, S. 2 (14.07.2025, online abrufbar unter: [https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2025/q2/us-reports/office-san-francisco\\_marketbeat-office-q2-2025\\_v2.pdf](https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2025/q2/us-reports/office-san-francisco_marketbeat-office-q2-2025_v2.pdf)).

<sup>2</sup> Cushman & Wakefield, Marketbeat - San Francisco Office – Q2.2025, S. 1.

<sup>3</sup> Colliers, San Francisco Office Market Research Report – Q1.2025, S. 2.

<sup>4</sup> Cushman & Wakefield, Marketbeat - San Francisco Office – Q2.2025, S. 2.

<sup>5</sup> IMF World Economic Outlook, A Critical Juncture amid Policy Shifts (22. April 2025, online abrufbar unter: <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2025/04/22/world-economic-outlookapril-2025>).

<sup>6</sup> Value Solution Partners & JLL, Türkiye Real Estate Market Overview, Dezember 2024.

auch eines Private Membership Club zu den Einnahmen bei: Seine etwa 5.300 Mitglieder generierten zwischen Januar und Juli 2025 Gebührenumsätze i. H. v. rd. 4,2 Mio. EUR. Das Objekt befindet sich derzeit im Verkaufsprozess. Aufgrund der anhaltend schwierigen politischen und wirtschaftlichen Lage in der Türkei gestalten sich Transaktionen dieser Größenordnung für lokale Investoren herausfordernd, während internationale Investoren die weitere Entwicklung des Landes abwarten.

#### Büroprojektentwicklung und Grundstücke

Darüber hinaus beteiligte sich der Investment Fund 13 an einem Portfolio von Büroentwicklungen und Grundstücken, dessen wesentliche Werttreiber Büroflächen in Budapest (Ungarn) und Krakau (Polen) sind. Beide Standorte verfügen über einen stabilen Arbeitsmarkt, während der Vermietungsmarkt für Büroflächen weiterhin herausfordernd bleibt.

In Budapest blieb das Büroflächenangebot im zweiten Quartal 2025 stabil bei rund 4,4 Mio. qm. Derzeit befinden sich rd. 472.000 qm im Bau, wobei hiervon rd. 83 % eigens für staatliche Einrichtungen („Built-to-Suit-Projekte“) erstellt werden. Die Leerstandsquote sank gegenüber dem Vorquartal um 1,3 Prozentpunkte auf 12,8 %. Das Vermietungsvolumen lag im ersten Halbjahr 2025 bei ca. 123.000 qm, ein Rückgang von 11 % gegenüber dem Vorjahr, und beinhaltet überwiegend Vertragsverlängerungen (rd. 42 %). Die Nachfrage wurde vor allem von Unternehmen aus IT, Telekommunikation und professionellen Dienstleistungen getragen. Für den weiteren Jahresverlauf wird vor allem bei ESG-zertifizierten Neubauten und sanierten Objekten mit moderatem Mietwachstum gerechnet.<sup>7</sup>

Krakau bleibt Polens zweitgrößter Büromarkt nach Warschau. Mit rd. 1,83 Mio. qm moderner Büroflächen vereint die Stadt über 14 % des nationalen Angebots. Im ersten Quartal 2025 wurden rd. 57.000 qm neu vermietet. Ähnlich wie in Budapest bleibt das Angebot

an neuen Flächen gering mit 61.000 qm, wovon rd. 53 % bis 2026 bezugsfertig sein sollen. Bei den Vermietungen rückt die Nachhaltigkeit zunehmend in den Fokus. Etwa 71 % des vermieteten Flächenvolumens entfiel auf zertifizierte Gebäude, hiervon rd. 48 % auf Büroflächen mit den höchsten Zertifizierungsstandards BREEAM Excellent/Outstanding oder LEED Platinum. Die Leerstandsquote sank bis Ende März 2025 auf rd. 17,6 %, das entspricht einem Rückgang von 1,4 % gegenüber dem Vorquartal und 2,6 % im Jahresvergleich.<sup>8</sup>

Trotz der aktuell positiven Aussichten in beiden Märkten sind die Konditionen noch immer weit entfernt zum Niveau vor der Corona-Pandemie, in dessen Folge die Nachfrage nach Büroflächen aus wirtschaftlichen Gründen und durch hohe Nutzung von Home-Office Möglichkeiten stark zurückgegangen ist. Das geringe Volumen an neuen Projektentwicklungen belegt die noch verhaltende, abwartende Haltung vieler Mieter. Intensive Konkurrenz im Vermietungsmarkt, lange Anbahnungszeiten und hohe vom Vermieter zu tragende Ausbaukosten führen dazu, dass Vermieter zunehmend Zugeständnisse machen müssen, etwa in Form negativer Realmieten (inflationsbereinigt sinkende Mieten), um die langfristige Stabilität ihrer Bürogebäude zu sichern.

Aktuell besteht das Portfolio aus dem Projekt in Krakau, Polen welches acht fertiggestellte Bürogebäude umfasst, einer Büroimmobilie in Budapest, Ungarn ebenfalls fertiggestellt und bezugsbereit. Das Projekt in Polen umfasst insgesamt rd. 76.800 qm vermietbare Fläche, die zum 30.06.2025 zu etwa 72 % belegt war. Die durchschnittliche Miete lag bei 14,71 EUR je qm. Zu den größten Mietern zählen eine Clearinggesellschaft für Wertpapierhandel und ein Softwareunternehmen. Das Objekt in Budapest verfügt über rd. 39.500 qm vermietbare Fläche und ist zur Jahreshälfte zu rd. 49 % vermietet. Zu den Hauptmietern zählen die ungarischen Zentralen zweier deutscher Firmen aus den Bereichen Konsumgüter-

und Klebstoffindustrie bzw. Heimtierbedarf. Die noch unbebauten Grundstücke werden schrittweise veräußert; die Erlöse dienen der Deckung von Vermietungs- und Finanzierungskosten. Bisher konnten drei Flächen erfolgreich über Marktwert verkauft werden, nachdem zuvor Nutzungsänderungen genehmigt worden waren. Der Verkauf der bestehenden Objekte wird erst nach deren Stabilisierung in voraussichtlich 1-2 Jahren erfolgen.

#### Büroentwicklung

Der Investment Fund 13 hat sich darüber hinaus an einer Büroprojektentwicklung in München mittelbar beteiligt. Zur Jahresmitte 2025 lag der Flächenumsatz im Münchener Büromarkt bei etwa 256.000 qm. Obwohl das Ergebnis unter dem zehnjährigen Durchschnitt und dem Vorjahreswert liegt, ist die Marktposition im Vergleich zu anderen Städten wie Frankfurt (366.000 qm) respektabel. Es ist zu beobachten, dass trotz konjunktureller Unsicherheiten das Vertrauen der Unternehmen hoch bleibt, insbesondere in den gefragten Lagen innerhalb des Mittleren Rings. Moderne Büroflächen machen hierbei rd. 73 % des Umsatzes aus. Die Durchschnittsmiete nähert sich der Marke von 30 EUR je qm (aktuell 28,40 EUR je qm), während die Spitzenmiete 55,00 EUR je qm erreicht. Der Leerstand liegt bei etwa 1,82 Mio. qm bzw. rd. 8 %. Während er in den B- und C-Lagen weiter steigt, bleibt das Angebot in den Top-Lagen knapp. Es wird erwartet, dass der Gesamtleerstand trotz der starken Nachfrage internationaler Unternehmen in der zweiten Jahreshälfte 2025 die Marke von 2 Mio. qm überschreiten könnte. Steigende Durchschnittsmieten und hohe Anforderungen an die Ausstattungsqualität sollten dennoch eine vielversprechende Perspektive für den Münchener Büromarkt schaffen, der sich trotz Herausforderungen robust zeigen könnte.<sup>9</sup>

In Bezug auf die Marktentwicklung der Transaktionen liegt das Volumen im gewerblichen Münchener Immobilienmarkt zur Jahresmitte

<sup>7</sup> Cushman & Wakefield, Marketbeat - Budapest Office – Q2.2025, S. 1 (01.08.2025, online abrufbar unter: <https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2025/q2/emea/hungary-office-marketbeat-q2-2025.pdf>).

<sup>8</sup> Knight Frank, Strong cities – City attractiveness, office market, HR trends (Krakow) – Q1.2025, S. 2-4 (30.05.2025, online abrufbar unter: <https://content.knightfrank.com/research/2296/documents/en-krakow-city-attractiveness-and-office-market-q1-2025-12205.pdf>).

<sup>9</sup> BNP Paribas Real Estate GmbH, Report – Büromarkt München H1.2025, S. 1-6 (30.06.2025, online abrufbar unter: <https://www.realestate.bnpparibas.de/sites/default/files/document/2025-07/bnppre-bueroimmobilienmarkt-muenchen-2025q2.pdf>).

2025 bei etwa 920 Mio. EUR, was einem Rückgang von rd. 38 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Allerdings fehlen großvolumige Transaktionen wie der Verkauf der „Fünf Höfe“, die in der Vergangenheit maßgeblich zum Gesamtergebnis beigetragen haben. Trotz des Rückgangs zeigen die Assetklassen Büro, Logistik und Hotel teils positive Entwicklungen. München belegt im bundesweiten Vergleich mit 920 Mio. EUR den zweiten Platz hinter Berlin (1,3 Mrd. EUR).<sup>1</sup>

Das Investment liegt in unmittelbarer Nähe im Westend und umfasst ein rd. 790 qm großes Grundstück. Der Erwerb erfolgte im September 2022 unter der Bedingung der Erlangung des erforderlichen Baurechts. Die finale Bau genehmigung wurde im ersten Quartal 2024 erteilt. Der Businessplan sieht die Errichtung moderner und flexibel nutzbarer Büro- und Gewerbe flächen sowie einer eingeschossigen Tiefgarage und Technikflächen vor. Die Bruttogrundfläche beträgt dabei rd. 2.800 qm. Mit dem Rohbau wurde im vierten Quartal 2024 begonnen mit erwarteter Fertigstellung Ende des ersten Quartals 2026. Das Objekt befindet sich bereits im Vermietungsprozess. Nach vollständiger Vermietung ist der Verkauf im zweiten Halbjahr 2026 vorgesehen. Externe Faktoren, wie angepasste Preisvorstellungen im Immobilienmarkt im Zuge des gestiegenen Zinsniveaus, sowie strengere Finanzierungsanforderungen (z. B. geringere Darlehenshöhe), können dabei die Renditeerwartung bei diesem Investment beeinflussen.

## Luxusappartements

Eine weitere Beteiligung des Investment Fund 13 beinhaltet ein Wohnbauprojekt in Beverly Hills, Kalifornien, USA, in welchem ein siebenstöckiges, mittelhohes Gebäude mit 54 luxuriösen Wohneinheiten, zwei Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss und 229 Tiefgaragenstellplätzen gebaut werden sollten. Der Bau begann Ende 2019 vor Ausbruch der Corona-Pandemie, die dem Projekt erheblichen Schaden zufügte mit signifikant gestiegenen Baukosten, Verzögerungen im Baufortschritt und daraus folgend erhöhte Projektkosten wegen verspätetem Beginn des Einzelverkaufs.

Die massive Zins- und Inflationserhöhung als Folge des Ukraine-Krieges führte zum Einbruch der Nachfrage vor allem im Bereich der Luxus-Immobilien. Die notwendige Refinanzierung des bestehenden Darlehens konnte bedauerlicherweise nicht umgesetzt werden, weshalb der Darlehensgeber im Zuge der Sicherheitsverwertung das Projekt im Februar 2025 komplett übernahm, was wiederum zur Vollabschreibung des eingesetzten Investorenkapitals führte.

## Weitere Portfolioveränderungen

Neben dem bestehenden Portfolio des Investment Fund 13 konnte in 2023 eine institutionelle Investmentstrategie erfolgreich realisiert werden. Das Investment aus dem Jahr 2020 beinhaltete sechs Studentenwohnheime in Dänemark, verteilt über die Städte Kopenhagen und Aarhus und in Größen von 84 bis 319 Betten je Heim bzw. 1.100 Betten insgesamt. Überzeugend waren insbesondere die positiven Rahmenbedingungen in Dänemark, darunter ein exzellentes Schulsystem und die hohe Nachfrage nach Studentenwohnheimen, die durch die stetig zunehmende Zahl an Studierenden und deren staatliche Unterstützung gestärkt wird. Die gelungene Vermietungsstrategie ermöglichte es, im Januar 2022 bereits drei der sechs Wohnheime zu veräußern. Die verbleibenden Wohnheime wurden dann in der zweiten Jahreshälfte 2023 verkauft, nachdem sie insgesamt nur drei Jahre gehalten wurden. Die Rückflüsse wurden in weitere institutionelle Strategien reinvestiert.

## Ausblick

Der Investmentfonds ist auch künftig darauf ausgerichtet, durch eine breite Diversifikation und die Auswahl institutioneller Investmentstrategien mit tragfähigen Anlagekonzepten an internationalen Märkten beteiligt zu sein. Im Vordergrund steht dabei die verantwortungsvolle Verwaltung der Kapitalallokation sowie die laufende Beobachtung von Kapitalabrufen und Rückflüssen. Der Einfluss der KVG ist aufgrund der Stellung des Investmentfonds als Co-Investor in den institutionellen Investmentstrategien auf die Auswahl geeig-

neter institutioneller Investmentstrategien beschränkt. Hierzu zählt die risikobewusste Steuerung der Allokation des Investmentfonds und die fortlaufende Begleitung. Ebenso beinhaltet dies die im Rahmen der Ausübung möglichen und üblichen Kontroll- und Informationsrechte auf Ebene der institutionellen Investmentstrategien im Interesse des Investmentfonds.

Das operative Asset Management der einzelnen Investments liegt ausschließlich beim Management der jeweiligen institutionellen Investmentstrategie. Auch wenn die weitere Wertentwicklung maßgeblich von den Marktbedingungen abhängt, konzentriert sich die KVG im Rahmen der Fondsverwaltung auf eine verantwortungsbewusste Steuerung des Fondsvermögens und enge Begleitung der Entwicklung, um die Interessen der Anleger bestmöglich zu wahren.

<sup>1</sup> Vgl. BNP Paribas Real Estate GmbH: Report – Investmentmarkt München, München, Deutschland: 2025, S. 1-5.



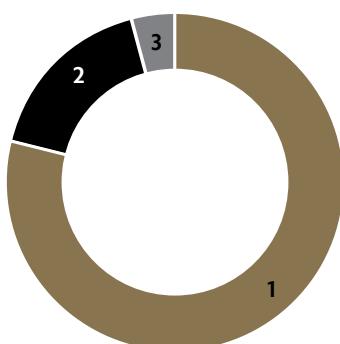
## LAGEBERICHT

### 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.

Verteilung des Portfolios<sup>1</sup>



1	Institutionelle Investmentstrategien	78 %
2	Weitere Vermögensgegenstände <sup>2</sup>	19 %
3	Liquidität	3 %

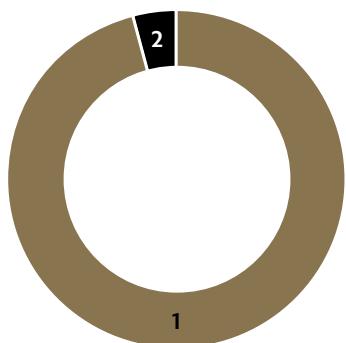
### Direktinvestments der institutionellen Investmentstrategien<sup>3</sup>

	EINHEITEN	ANZAHL/FLÄCHE
Lab-Office-Flächen	qm	69.629
Büroflächen	qm	457.024
Gewerbeflächen	qm	99.363
Entwicklungsflächen	qm	1.863.908
Logistikflächen	qm	148.645
Einzelhandelsflächen	qm	190.148
Wohnungen	Anzahl	18.293
Wohnungen in Studentenwohnheimen	Anzahl	220
Hotelzimmer	Anzahl	890
Parkplätze	Anzahl	7.472
Tankstellen	Anzahl	439

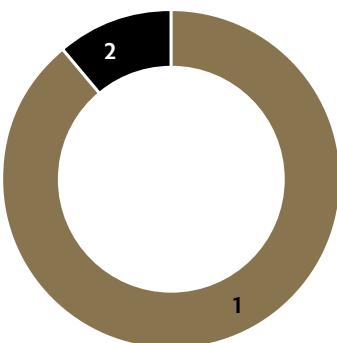
<sup>1</sup> Nach Verkehrswerten.

<sup>2</sup> Der Saldo auf dem Verrechnungskonto mit der 100%igen Tochtergesellschaft INVESTMENT 13 Investitions GmbH wird für Darstellungszwecke eliminiert.

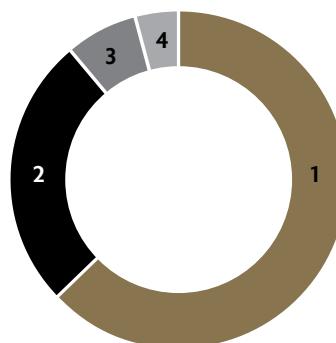
<sup>3</sup> Die Angaben basieren auf den von den Managern der institutionellen Investmentstrategien gelieferten Informationen zum 30.09.2023.

**Allokation Asset-Klassen**

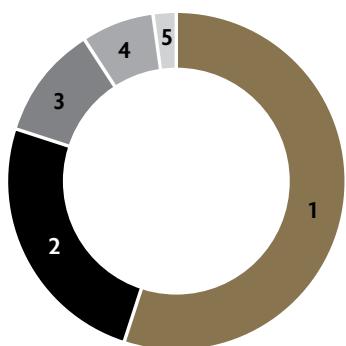
1	Immobilien	96 %
2	Infrastruktur	4 %

**Allokation Industrie- vs. Schwellenländer**

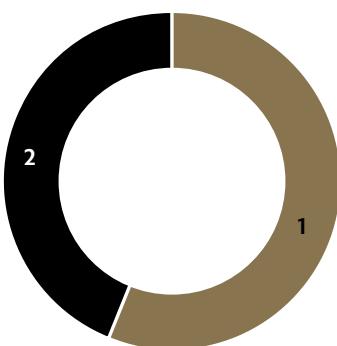
1	Industrieländer	89 %
2	Schwellenländer	11 %

**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 %

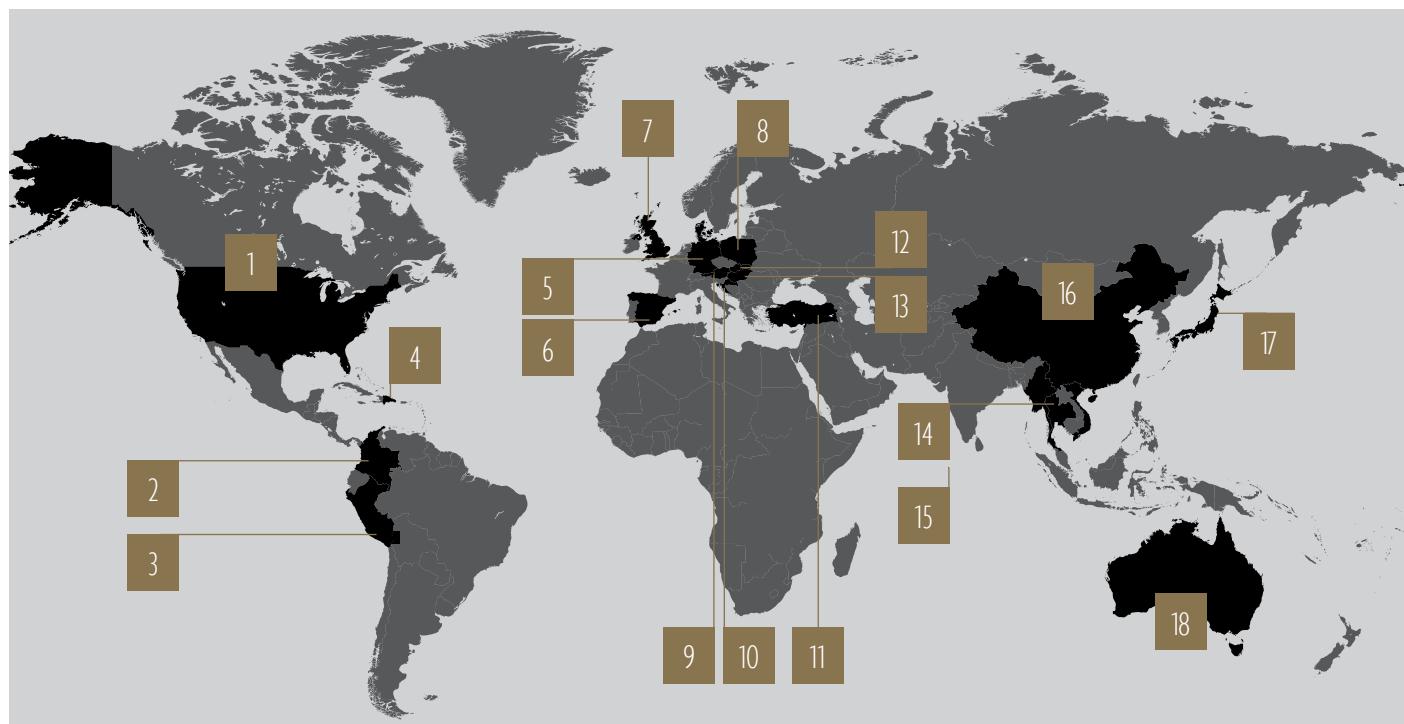
**Allokation Sektoren Infrastruktur**

1	Versorgung	57 %
2	Infrastrukturimmobilien	43 %

## LAGEBERICHT

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

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



### ÜBERSICHT DER GEZEICHNETEN INSTITUTIONELLEN INVESTMENTSTRATEGIEN

NAME	BETEILI- GUNGS- 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 %	506	1
RECP VI	2019	Value Added	USA-Immobilienfonds	10.000.000 USD	76 %	69 %	2.314	10
BLH	2020	Value Added	Dänemark- Infrastruktur- immobilien- und Immobilienfonds	5.000.000 EUR	91 %	60 %	30	0
REPF	2020	Value Added	Global Infrastruktur- und Immobilienfonds	10.400.000 EUR	96 %	96 %	8.172	98
SFFI	2020	Value Added	USA-Immobilienfonds	14.200.000 EUR	100 %	100 %	11.728 <sup>2</sup>	4
MAFI	2022	Opportunistisch	USA-Immobilienfonds	1.600.000 USD	100 %	100 %	2.359	5
BHFI	2022	Value Added / Opportunistisch	USA-Immobilienfonds	2.750.000 EUR	100 %	100 %	0	1
H56O	2022	Value Added / Opportunistisch	Deutschland- Immobilienfonds	2.500.000 EUR	58 %	58 %	1.426	1
GIREO	2022	Value Added / Opportunistisch	Global-Immobilien- und Infrastrukturfonds	2.500.000 EUR	20 %	20 %	470	514

<sup>1</sup> Die Angaben basieren auf den von den Managern der institutionellen Investmentstrategien gelieferten Informationen zum 30.09.2023.

<sup>2</sup> Der Verkehrswert und die angegebene Kapitalzusage der Beteiligung setzt sich zusammen aus Kapitaleinlage und nachrangigem Darlehen mit Eigenkapitalcharakter (inkl. abgegrenzter Zinsen).

## 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 vorhersagbare 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.

Hinsichtlich des Wertansatzes der Beteiligungen REPF und SFFI liegt die Prämisse zu grunde, dass die bei den Beteiligungen REPF und SFFI bestehende Darlehensfinanzierung auf Grundlage des aktuell in Überarbeitung befindlichen Businessplans verlängert werden kann und die jeweilige Beteiligung nach erfolgreichem Abschluss der Refinanzierungsvereinbarung trotz vorhandener Liquiditätsprobleme ihre Unternehmensfähigkeit planmäßig fortführen kann. Im geprüften Jahresabschluss der Beteiligungen zum 31. Dezember 2023 wird diesbezüglich auf ein bestandsgefährdendes Risiko hingewiesen, welches sich im Falle einer nicht erfolgreichen Refinanzierung erhärten kann und für den Investment Fund 13 wesentliche Bewertungsrisiken bedeuten würde.

#### Währungsrisiken

Die Beteiligungen des Investmentfonds an Investmentstrategien werden zum Teil in Fremdwährung getätigt und der Wert dieser Beteiligungen unterliegt deshalb Währungsschwankungen. KVG 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.

#### 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 Invest-

mentfonds 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 zu halten sind, gesteuert und überwacht und wird deshalb als gering angesehen.

#### Kreditrisiko

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

#### Zinsänderungsrisiken

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

#### Sonstige Marktpreisrisiken

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

#### Operationelle Risiken

Operationelle Risiken bestehen insbesondere in Form eines potenziellen Versagens von Prozessen, Personal und Systemen. Der Investmentfonds hat die KVG mit der Verwaltung des AIF beauftragt, d. h. alle operativen Prozesse werden von der KVG erbracht. Daraus werden operationelle Risiken vorrangig bei der KVG gesehen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich Folgen aus

## LAGEBERICHT

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.

### Risiken im Zusammenhang mit herausfordernden Immobilienmärkten und weiterhin hohen Leitzinsen

Die Lage an den internationalen Immobilien und Währungsmärkten hat sich aufgrund der historischen Zinswende grundlegend gewandelt. Zinssätze und Kapitalkosten bleiben weiterhin hoch. Die neue Preisfindung bei Immobilien hat sich global über die Märkte hinweg fortgesetzt, wobei die einzelnen Teilmärkte unterschiedlich weit fortgeschritten sind. Die weitere Entwicklung der Inflation bleibt der Gradmesser der weiteren Leitzinsentwicklung und damit verbunden die Entwicklung der Konjunktur, der Finanzierungskonditionen sowie die Widerstandskraft des Finanzsektors. Darüber hinaus wirken sich bedeutende längerfristige Trends wie Digitalisierung, Home-Office, Nachhaltigkeit sowie geopolitische Umbrüche vielschichtig auf diese Märkte sowie das wirtschaftliche Umfeld aus. Diese für den Investmentfonds weiterhin herausfordernden Rahmenbedingungen können prinzipiell temporär zu erhöhten Beteiligungs-, Kredit- und Liquiditätsrisiken führen, wobei derzeit nicht abschließend vorhersehbar ist, welche Auswirkungen diese Risiken und Entwicklungen auf den Investmentfonds haben könnten. Die Risikomanagementprozesse der KVG sowie der Investmentfonds beobachten die Entwicklungen genau und sind wirksam darauf ausgerichtet, auf veränderte Gegebenheiten der Risikolage zielgerichtet und wirksam 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 Liquiditätssentwicklung zu überwachen und zu steuern sowie Veränderungen der Liquiditätssituation frühzeitig zu erkennen.

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

Die Entwicklung der Vermögenslage in 2023 ist im Wesentlichen geprägt von einer Reduzierung der Beteiligungen um 9,0 Mio. EUR

aufgrund der Neubewertung sowie der Erhöhung der Liquidität um 2,3 Mio. EUR resultiert zum einen aus der Ratenzahlung von ausstehenden Kommanditeinlagen und der im Berichtsjahr aufgenommenen Zwischenfinanzierung. Die Bilanzsumme verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 6,3 Mio. EUR auf 30,5 Mio. EUR.

Das nach KARBV ausgewiesenen Eigenkapital i. H. v. rund 28,3 Mio. EUR beinhaltet das kumulierte unrealisierte Ergebnis i. H. v. -12,4 Mio. EUR. Verbindlichkeiten bestehen zum Stichtag in Form von aufgenommenen Bankdarlehen i. H. v. 1,5 Mio. EUR. Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten und Dienstleistern bestanden zum Geschäftsjahresende i. H. v. 84 TEUR. Rückstellungen wurden in ausreichender Höhe insbesondere für Aufwendungen im Zusammenhang mit der laufenden Buchführung und Jahresabschlusserstellung, für Prüfungsleistungen und für die Erstellung von Steuererklärungen gebildet.

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

Im Geschäftsjahr ergab sich ein Ergebnis i. H. v. -10,7 Mio. EUR. Hierin enthalten ist ein realisiertes Ergebnis i. H. v. -0,9 Mio. EUR. Erträge i. H. v. 0,3 Mio. EUR resultieren insbesondere aus 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 0,2 Mio. EUR an. Das unrealisierte Ergebnis i. H. v. -9,8 Mio. EUR ergab sich aus Erträgen der Neubewertung der Beteiligungen i. H. v. rund 1,1 Mio. EUR sowie Aufwendungen aus der Neubewertung i. H. v. rund 10,8 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 Infra-

struktur- und Immobilieninvestments. Die gezeichneten institutionellen Investmentstrategien waren zum 31.12.2023 mittelbar an insgesamt 607 Direktinvestments in 18 Ländern beteiligt.

Der Nettoinventarwert (NIW) beträgt für Anteilklasse A 0,63 EUR bei 25.660.000 Anteilen und für Anteilklasse B 0,41 EUR pro Anteil bei 30.034.788 Anteilen. Unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Ausschüttungen sowie der bereits gezahlten und zurückgestellten Steuern beträgt die Leistungsentwicklung am Geschäftsjahresende für Anteilklasse A 0,69 EUR pro Anteil und für Anteilklasse B 0,46 EUR pro Anteil. Die Leistungsentwicklung hat sich gegenüber dem Vorjahr um 25,0 % (Anteilklasse A) bzw. 26,8 % (Anteilklasse B) verringert. Hintergrund sind in der aktuellen Marktlage weiterhin vorherrschende, hohe Leitzinsen und nur langsam sinkende Inflationsraten, welche dazu führen, dass lokale Märkte weiterhin hohe Finanzierungskosten aufweisen. Transaktionen erfolgen nicht wie ursprünglich geplant und die Direktinvestments können somit nicht oder nur mit erheblicher Verzögerung abgewickelt werden. Die Bewertungen reflektieren die den Marktbedingungen angepassten Zeitwerte zum Bilanzstichtag. Darüber hinaus wurde im Geschäftsjahr eine Beteiligung an einem Wohnbauprojekt vollständig wertberichtet.

Die Entwicklung des NIWs ist ein Bestandteil der Leistungsentwicklung und führt zusammen mit Entnahmen, gezahlten und zurückgestellten Steuern sowie Steuergutschriften zur prognostizierten Gesamtauszahlung in Bezug auf das eingezahlte Kapital ohne Agio am Laufzeitende. Die tatsächliche Entwicklung kann jedoch erheblichen Schwankungen unterliegen, auf die der Investmentfonds keinen Einfluss hat. Mit Abweichungen von Prognosen ist zu rechnen. Auch Vergangenheitswerte sind kein Indikator für die zukünftige Entwicklung des Investmentfonds.

Die zukünftige Leistungsentwicklung wird von der Entwicklung der gezeichneten institutionellen Investmentstrategien geprägt sein.

Angesichts der aktuellen Marktsituation könnte eine Anpassung der ursprünglichen Renditeerwartungen erforderlich werden. Verzögerungen, die sich bei der Liquidation der institutionellen Investmentstrategie bzw. deren Investments ergeben, wirken sich damit unmittelbar nachteilig auf den Zeitpunkt der Ausschüttung an die Anleger aus. Zudem ist möglicherweise mit einem verlängerten Zeithorizont für die Umsetzung der geplanten Projekte zu rechnen.

## Entwicklung Branche und Gesamtwirtschaft

### Rahmenbedingungen internationale Immobilien- und Infrastrukturmärkte 2023

Nach dem Höchststand der globalen Inflation Mitte 2022 erwies sich die Weltwirtschaft als verhältnismäßig stabil und trotzte den allgemeinen Rezessionserwartungen. Gestiegene Beschäftigungszahlen, stabile Einkommen, höher als erwartete staatliche Investitionen und privater Konsum waren hierbei der Grund für die Resilienz der Wirtschaft. Der International Monetary Fund (IMF) erfasste für das Jahr 2023 einen Anstieg der globalen Wirtschaftsleistung um 3,2 %, der sich über die Jahre 2024 und 2025 in gleicher Höhe fortführen soll. Die Eurozone verzeichnete für 2023 ein geringes Wachstum von 0,4 % aufgrund der Auswirkungen des Ukraine-Krieges auf die Wirtschaft. Der IWF prognostiziert durch den erwarteten Anstieg im privaten Konsum für das Jahr 2024 ein sich erholendes Wachstum mit 0,8 % und für 2025 von 1,5 %, sofern die finanziellen Belastungen der Energiewende nachlassen. Für Deutschland ergibt sich ein Rückgang der Wirtschaftsleistung um -0,3 % in 2023, welches sich in 2024 mit einem erwarteten Wachstum von 0,2 % erholen und 2025 auf 1,3 % weiter ansteigen soll.<sup>1</sup>

Trotz der vergleichsweisen robusten Wirtschaft bleiben die Marktgegebenheiten in 2024 im Immobilienbereich durch das hohe Zinsniveau, drohende Konflikte und politische Unsicherheiten weiter herausfordernd. Mit sinkender Inflation und ersten Zinsreduzierungen in der zweiten Jahreshälfte 2024 erwartet der Branchenprimus Jones Lang LaSalle (JLL) einen Auf-

schwung für 2025. Im Jahr 2023 hingegen ging das globale Investitionsvolumen in Immobilien im Vergleich zum Vorjahr um 44 % auf 594 Mrd. USD zurück. Dies entspricht dem niedrigsten Wert seit über 10 Jahren. Allein im vierten Quartal 2023 wurde mit einem Volumen von 166 Mrd. USD rd. 23 % weniger investiert als im vierten Quartal des Vorjahrs. Diversifizierte Portfolios sind weiterhin gefragt, die sektorale Zusammensetzung verschiebt sich allerdings von Büroimmobilien hin zu Wohn- oder Nischensektoren. Ferner zeichnet sich ein Rückgang von konservativen, risikoaversen Core-Strategien der letzten Jahre zugunsten von rendite- aber auch risikoreicheren Value-Added oder opportunistischen Investments ab. Aktuell liegt der regionale Investitionsschwerpunkt europäischer Investoren laut INREV zufolge weiterhin auf den Kernmärkten Vereinigtes Königreich und Deutschland, gefolgt von Frankreich und den Niederlanden. Büroimmobilien bleiben dabei weiterhin unter den Top 3 Anlagesektoren, neben Wohn- und Logistikimmobilien.<sup>2,3</sup>

Das hohe Zinsniveau belastet auch die Assetklasse Infrastruktur, allerdings in einem viel geringeren Ausmaß. Aufgrund des sehr langen Anlagehorizonts kann der vergleichsweise kurzfristige Zinsanstieg mit bereits erwarteten Renditereduzierungen größtenteils überbrückt werden. Dies belegen verschiedene Branchenindizes, z. B. der EDHEC Infra300 Unlisted Infrastructure Equity Index mit einem Anstieg der Gesamtrendite (Total Return) von 8,1 % in 2022 auf 10,5 % in 2023. Die aktuellen Unsicherheiten zeigten sich allerdings in der Platzierung neuer Investments mit sehr schwachen ersten drei Quartalen 2023 und weniger als 10 Mrd. USD im Durchschnitt eingesammeltem Kapital. Die robuste Wirtschaft und abklingende Inflation sorgten hingegen für ein Momentum im vierten Quartal 2023 mit ca. 25 Mrd. USD an Kapitalzusagen, welches auch in 2024 anhalten soll. Der Fokus der Investoren liegt weiterhin auf risikoaversen Core-Strategien (rund 180 Mrd. USD erwartetes Fondsvolumen), weit vor Value-Add-Strategien (100 Mrd. USD) und Opportunistic-Strategien (40 Mrd. USD). Hierbei werden vor allem Fonds bevorzugt, die großvolumige Investitionen mit planbarerem

<sup>1</sup> IMF (April 2024): World Economic Outlook – Steady but Slow: Resilience amid Divergence.

<sup>2</sup> European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles (INREV) (Januar 2024): Investment Intentions Survey 2024.

<sup>3</sup> JLL (Februar 2024): Global Real Estate Perspective – Highlights.

<sup>4</sup> DWS: (Januar 2024) Infrastructure Strategic Outlook 2024.

Rendite-Risiko-Profil in einem risikoscheuen Marktumfeld tätigen. Das Fondsvolumen pro Quartal erreichte ein neues Allzeithoch (rund 0,9 Mrd. USD Ende 2023) im 10-Jahres-Durchschnitt und betrug durchschnittlich rund 1,5 Mrd. USD Fondsvolumen im vertriebsstarken vierten Quartal 2023.<sup>4</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.

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

### Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages

Über die Bestellung der DFI als externe KVG 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 vollenfänglich 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 KVG ist die DFI vertraglich u. a. dazu verpflichtet, eine Verwahrstelle zu beauftragen und die durch die BaFin erteilte Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb einer externen KVG nach dem KAGB aufrechtzuerhalten. Ferner hat die DFI ihre Aufgaben unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und der 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 2023 wurden von der DFI zwei neue Investmentvermögen aufgelegt. Insgesamt befanden

sich drei Investmentfonds für Privatanleger in der Platzierung. Von den verwalteten Publikums-AIF wurden Kapitalzusagen gegenüber institutionellen Investmentstrategien von insgesamt rund 103,6 Mio. EUR abgegeben.

### Rücknahmerechte

Ein Rückgaberecht der Beteiligung durch die Anleger ist ausgeschlossen. Die Anleger haben dennoch die Möglichkeit, die Beteiligung am Investmentfonds aus wichtigem Grund zu kündigen und aus dem Vertrag auszuscheiden. In diesen Fällen erfolgt die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens grundsätzlich 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 31.12.2023 ergab sich ein Gesamtwert der Hebelefinanzierung von 0,96 nach der Brutto-Methode und 1,08 nach der Commitment-Methode. Eine Fremdfinanzierung der Investments in Vermögensgegenstände bestand zum Berichtsstichtag i. H. v. 1,5 Mio. EUR (Vorjahr 0 TEUR). Der errechnete Hebel resultiert daher aus der Fremdfinanzierung sowie der Rechnungslegung (laufende Verbindlichkeiten und Rückstellungen).

### Faire Behandlung der Anleger

Die DFI als KVG verpflichtet sich, alle Anleger des Investmentfonds fair zu behandeln. Die DFI verwaltet das von ihr aufgelegte Investmentvermögen nach dem Prinzip der Gleich-

behandlung, 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**

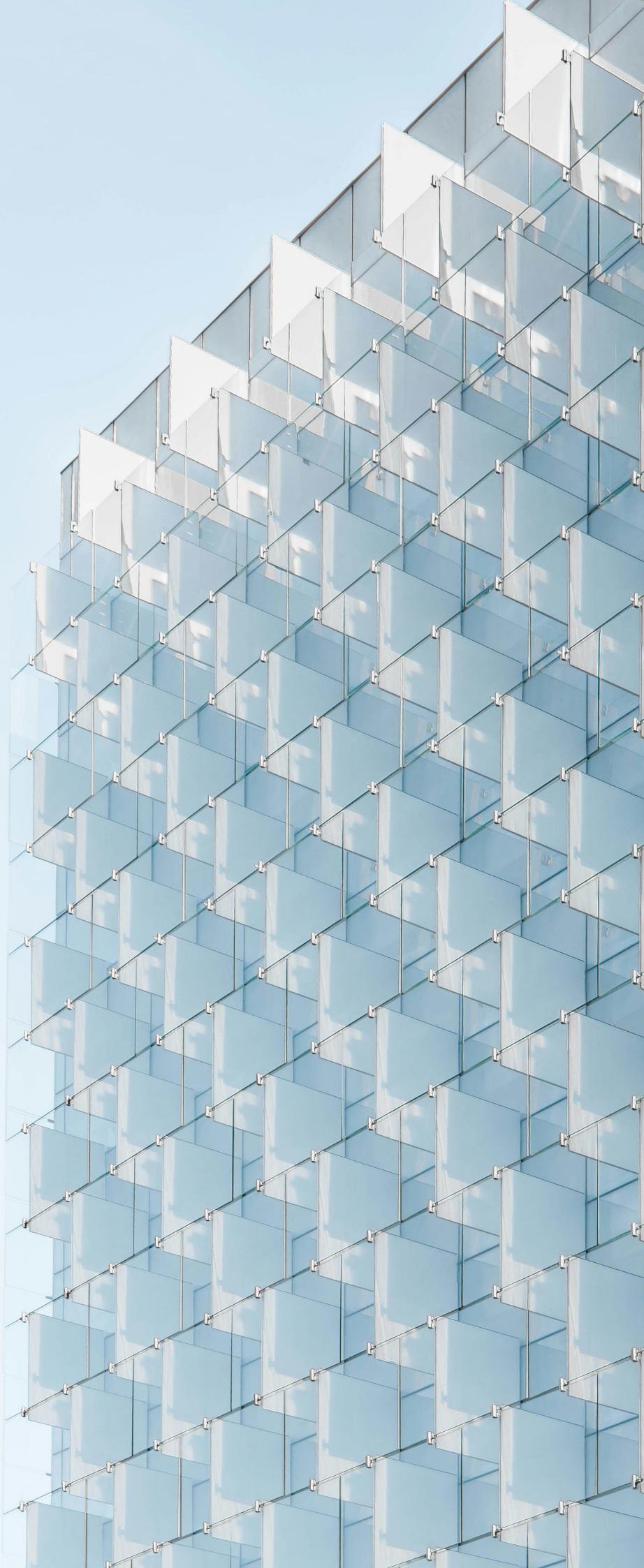
Im Verhältnis untereinander sowie im Verhältnis zum Investmentfonds haben die Gesellschafter nur Vorsatz und Fahrlässigkeit zu vertreten.

### **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,  
07.10.2025

Stefanie Watzl, Dr. Florian Delitz



# 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 07.10.2025



**Stefanie Watzl, Geschäftsführerin**  
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. Zukunftserichtete 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 schulhaften 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: iStock\_1221115920 ©Mlenny

Seite 21: unsplash.com/de/fotos/zwei-personen-stehen-neben-grauer-struktur-IU1QUXkD-90 ©Dessy Dimcheva

Seite 29: unsplash.com/de/fotos/gebaude-aus-klarem-glas-ZMRFMFULofus ©Joel Filipe

DEUTSCHE FINANCE GROUP

© DF Deutsche Finance Managing II GmbH

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

Hansastraße 29  
81373 München

Telefon +49 (0) 89 - 64 95 63 - 150  
Telefax +49 (0) 89 - 64 95 63 - 12

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