



DEUTSCHE FINANCE GROUP



23

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 19
GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG

JAHRESBERICHT

31.12.2023

INHALT

Jahresbericht

**DF Deutsche Finance Investment Fund 19
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

26

Bilanzeid

FONDSSTRUKTUR UND WESENTLICHE VERTRAGSPARTNER

STAMMDATEN

Fondsname	DF Deutsche Finance Investment Fund 19 GmbH & Co. geschlossene InvKG
Investitions- und Anlagestrategie	Beteiligungen an institutionellen Investmentstrategien mit Anlageschwerpunkt Immobilien und Infrastruktur sowie infrastruktur- bzw. immobilienähnlichen Anlagen (Assetklasse Immobilien und Infrastruktur)
Geschäftsführung	DF Deutsche Finance Managing II GmbH (Komplementärin)
Fonds- und Berichtswährung	Euro
Berichtsstichtag	31.12.2023
Geschäftsjahr	01.01. – 31.12.
Laufzeit	bis 31.12.2035 + 3 Jahre optionale Verlängerung
Datum der Gründung	13.10.2020
Dauer der Beitrittsphase	bis 31.12.2022
Anzahl der Investoren¹	1.220
Steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Sitz	Hansastraße 29, 81373 München ²
Handelsregister	Amtsgericht München, HRA 113082

KOMPLEMENTÄRIN

Name	DF Deutsche Finance Managing II GmbH
Sitz	Hansastraße 29, 81373 München ²
Handelsregister	Amtsgericht München, HRB 243413
Geschäftsführer	Stefanie Watzl, Christoph Falk (bis 31.12.2023), Dr. Florian Delitz (ab 01.06.2023) (alle geschäftsansässig unter der Adresse der Gesellschaft)

KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT (KVG)

Name	DF Deutsche Finance Investment GmbH
Sitz	Hansastraße 29, 81373 München ²
Handelsregister	Amtsgericht München, HRB 181590
Geschäftsführer	Stefanie Watzl, Christoph Falk (bis 31.12.2023), Dr. Florian Delitz (alle geschäftsansässig unter der Adresse der Gesellschaft)
Aufsichtsrat	Rüdiger Herzog (Vorsitzender), Dr. Tobias Wagner, Dr. Dirk Rupietta

VERWAHRSTELLE

Name	CACEIS Bank S.A., Germany Branch
Sitz	Lilienthalallee 36, 80939 München
Handelsregister	Zweigniederlassung der CACEIS Bank S.A., Handelsregister Nanterre, HR-Nummer: 692 024 722
Vorstand	Jean-Pierre Michalowski (Generaldirektor)
Vorsitzender des Verwaltungsrats	Xavier Musca

WEITERE VERTRAGSPARTNER

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

¹ Anzahl an Beteiligungen von Anlegern.

² 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 19 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 19 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 19 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 beigegefügte 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 beigegefügte 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.

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 19 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 19. September 2025

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Griesbeck
Wirtschaftsprüfer

gez. Josephs
Wirtschaftsprüferin

BILANZ ZUM 31.12.2023**DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 19 GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG, MÜNCHEN**

INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN	EUR	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
A. AKTIVA			
1. Beteiligungen		9.580.130	8.353.545
2. Barmittel und Barmitteläquivalente			
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		569.852	2.449.087
3. Forderungen			
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	1.000.000		0
b) Zins- und Dividendenansprüche	52.117		0
c) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	0		1.900.600
d) Forderungen gegen Kommanditisten	122	1.052.239	186
4. Sonstige Vermögensgegenstände		39.556	43.477
Summe Aktiva		11.241.777	12.746.895
	EUR	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
B. PASSIVA			
1. Rückstellungen		83.530	178.584
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Aus anderen Lieferungen und Leistungen		31.784	758.435
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) Gegenüber Gesellschaftern		852	550
4. Eigenkapital			
a) Kapitalanteile der Kommanditisten	19.470.436		19.826.365
aa) Nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	-6.058.796		-7.540.099
b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-2.286.029	11.125.611	-476.940
Summe Passiva		11.241.777	12.746.895

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2023 BIS 31.12.2023

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 19 GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG, MÜNCHEN

	ANTEILKLASSE A GESCHÄFTSJAHR EUR	ANTEILKLASSE B GESCHÄFTSJAHR EUR	GESAMT GESCHÄFTSJAHR EUR	ANTEILKLASSE A VORJAHR EUR	ANTEILKLASSE B VORJAHR EUR	GESAMT VORJAHR EUR
I. Investmenttätigkeit						
1. Erträge						
a) Zinsen und ähnliche Erträge	59.597	37.082	96.679	0	0	0
b) Sonstige betriebliche Erträge	3.050	1.898	4.948	18.193	26.886	45.079
Summe der Erträge	62.647	38.980	101.627	18.193	26.886	45.079
2. Aufwendungen						
a) Verwaltungsvergütung	188.744	117.441	306.185	1.197.804	1.770.048	2.967.852
b) Verwahrstellenvergütung	6.602	4.108	10.710	4.322	6.388	10.710
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	68.510	42.628	111.138	19.775	29.222	48.997
d) Sonstige Aufwendungen	18.200	11.323	29.523	24.481	36.177	60.658
Summe der Aufwendungen	282.056	175.500	457.556	1.246.382	1.841.835	3.088.217
3. Ordentlicher Nettoertrag	-219.409	-136.520	-355.929	-1.228.189	-1.814.949	-3.043.138
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-219.409	-136.520	-355.929	-1.228.189	-1.814.949	-3.043.138
5. Zeitwertänderung						
a) Erträge aus der Neubewertung	177.931	110.712	288.643	49.529	71.717	121.246
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	1.293.124	804.608	2.097.732	178.180	258.002	436.182
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-1.115.193	-693.896	-1.809.089	-128.651	-186.285	-314.936
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.334.602	-830.416	-2.165.018	-1.356.840	-2.001.234	-3.358.074
II. Verwendungsrechnung						
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-219.409	-136.520	-355.929	-1.228.189	-1.814.949	-3.043.138
2. Belastung auf Kapitalkonten	219.409	136.520	355.929	1.228.189	1.814.949	3.043.138
3. Ergebnis nach Verwendungsrechnung	0	0	0	0	0	0

ANHANG 2023

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 19 GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG, MÜNCHEN

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der DF Deutsche Finance Investment Fund 19 GmbH & Co. geschlossene InvKG, München, HRA 113082, 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. den §§ 21, 22 KARBV. Der Anhang wurde gemäß § 158 i. V. m. § 135 Abs. 5 KAGB und § 25 KARBV erstellt. Von den größenabhängigen Erleichterungen wurde Gebrauch gemacht.

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

Die DF Deutsche Finance Investment Fund 19 GmbH & Co. geschlossene InvKG (nachfolgend auch Investment Fund 19 oder Investmentfonds) wurde am 13.10.2020 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 der §§ 20 bis 25 KARBV beachtet.

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.

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.

Währungskurse

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

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 ¹	VERKEHRSWERT IN TEUR
INVESTMENT 19 Investitions GmbH	GmbH, Deutschland	4	100,00 %	09.08.2021	4

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

NAME	RECHTSFORM/ SITZ	GESELLSCHAFTS- KAPITAL IN TEUR	HÖHE DER BETEILIGUNG	ZEITPUNKT DES ERWERBS ¹	VERKEHRSWERT IN TEUR
DUBL	S.C.S., Luxemburg	17.577	16,89 %	17.12.2021	2.968
H29O	GmbH, Deutschland	25.828	16,48 %	17.03.2022	4.256
MGI	LLC, USA	n./a.	0,00 %	21.07.2022	0 ²
BHFI	S.C.S., Luxemburg	n./a.	n./a.	29.07.2022	0 ³
GIREO	S.C.S., Luxemburg	57.139	4,12 %	28.11.2022	3.404 ³

¹ Datum der Kapitalzusage bzw. Unterzeichnung des Vertrages.

² Bis zum 31.12.2023 wurde noch kein Kapital abgerufen.

³ Der Verkehrswert der Beteiligung setzt sich zusammen aus Kapitaleinlage und nachrangigem Darlehen mit Eigenkapitalcharakter (inkl. abgegrenzter Zinsen).

Forderungen

Die Höhe der Forderungen an Beteiligungsgesellschaften mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr beträgt 1.000 TEUR (Vorjahr 0 TEUR). Diese Forderungen resultieren aus der Ausreichung eines kurzfristigen Darlehens zur Deckung des Kapitalbedarfs einer Beteiligungsgesellschaft und betreffen ausschließlich diese Gesellschaft. Die Zinsforderungen i. H. v. 52 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) werden in den Zins- und Dividendenansprüchen ausgewiesen und haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände i. H. v. 40 TEUR (Vorjahr 43 TEUR) haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

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 In-

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

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

	ANTEILKLASSE A EUR	ANTEILKLASSE B EUR	GESAMT EUR
I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres	9.437.566	2.371.760	11.809.326
1. Mittelzufluss (netto)			
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	20.908	1.460.395	1.481.302
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-219.409	-136.520	-355.929
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.115.193	-693.896	-1.809.089
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	8.123.872	3.001.739	11.125.611

ANHANG 2023

Darstellung der Kapitalkonten (gemäß § 6 Gesellschaftsvertrag)

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

Anteilklasse A:

Es erfolgt eine vollständige Einzahlung der gezeichneten Kommanditeinlage durch Einmalzahlung. Auszahlungen werden ab dem auf das Ende der Beitrittsphase folgende Geschäftsjahr jährlich anteilig, jeweils zum 30.06. des folgenden Geschäftsjahres, an die Kommanditisten geleistet.

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

Anteilklasse B:

Es erfolgt eine Einzahlung der gezeichneten Kommanditeinlage durch anfängliche Teileinzahlung und in der Folge durch laufende monatliche Einzahlungen in Raten. Während des Einzahlungszeitraums sind Sonderzahlungen durch die Anleger möglich. 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 Auszahlungen jährlich, jeweils zum 30.06. des folgenden Geschäftsjahres geleistet.

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

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

KAPITALKONTEN	BESCHREIBUNG	KOMMANDITISTEN EUR KLASSE A		KOMMANDITISTEN EUR KLASSE B		KOMPLEMENTÄRIN EUR	
Kapitalkonto I	Tatsächlich geleistete Pflichteinlage	11.451.500 (9.938.850)		5.968.204 (4.098.951)		0 (0)	
Kapitalkonto I a	Gezeichnete Einlage	11.451.500 (11.451.500)		12.027.000 (12.027.000)		0 (0)	
Kapitalkonto I b	Ausstehende Einlage (nicht eingefordert)	0 (0)		-6.058.796 (-7.540.099)		0 (0)	
Kapitalkonto I c ¹	Ausstehende Einlage (eingefordert)	0 (-1.512.650)		0 (-387.950)		0 (0)	
Rücklagenkonto	Sonstige Einlagen	534.645 (513.738)		518.650 (539.557)		0 (0)	
Verlust- verrechnungskonto ¹	Verlustanteile	-2.514.455 (-2.295.047)		-2.546.904 (-2.410.384)		0 (0)	
Neubewertungskonto	Nicht realisierte Ergebnisanteile	-1.347.818 (-232.625)		-938.211 (-244.314)		0 (0)	

Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden für zu erwartende Kosten für die Erstellung bzw. Prüfung des Jahresabschlusses nebst Jahresbericht, die Erstellung der Steuererklärungen und die

laufende Steuerberatung i. H. v. insgesamt 84 TEUR (Vorjahr 72 TEUR).

Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Gegenüber den gezeichneten Investmentstrategien besteht eine Einzahlungsverpflichtung i. H. v. 1.064 TEUR (Vorjahr 3.203 TEUR).

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

IV. Erläuterungen zur GuV

Die den Anlegern der beiden Anteilklassen zuzuordnenden Beträge können der Gewinn- und Verlustrechnung entnommen werden und verteilen sich im Verhältnis 61,64 % (Anteilklasse A) und 38,36 % (Anteilklasse B). Die Erträge beinhalten im Wesentlichen Zinserträge aus der Ausleihung an beteiligte Unternehmen i. H. v. 97 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) sowie Erträge aus einem Erstattungsanspruch gegenüber der KVG im Zusammenhang mit umsatzsteuerbefreiten Leistungen i. H. v. 1 TEUR (Vorjahr 39 TEUR). Die Aufwendungen i. H. v. 458 TEUR (Vorjahr 3.088 TEUR) enthalten Aufwendungen für die allgemeine Verwaltung des Fonds i. H. v. 317 TEUR. Der deutlich höhere Wert im Vorjahr (2.968 TEUR) resultierte im Wesentlichen aus anfänglich angefallenen Initialkosten. Aufwendungen für Abschluss- und Prüfungskosten sind i. H. v. 111 TEUR (Vorjahr 49 TEUR) angefallen. Die sonstigen Aufwendungen i. H. v. 30 TEUR (Vorjahr 61 TEUR) beinhalten im Wesentlichen Kosten der allgemeinen Verwaltung (Druckkosten, Portokosten, Veröffentlichungskosten, u.ä.).

Die Zeitwertänderung bzw. das unrealisierte Ergebnis resultiert aus der Neubewertung der Beteiligungen i. H. v. –1.809 TEUR (Vorjahr –315 TEUR).

V. Sonstige Angaben

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023

	EUR	ANTEIL AM FONDS- VERMÖGEN IN %
A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
I. Beteiligungen	9.580.130	86,1
II. Liquiditätsanlagen		
Bankguthaben	569.852	5,1
III. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.091.795	9,8
Summe Vermögensgegenstände	11.241.777	101,0
B. SCHULDEN		
I. Rückstellungen	83.530	–0,7
II. Verbindlichkeiten	32.636	–0,3
Summe Schulden	116.166	–1,0
C. FONDSVERMÖGEN	11.125.611	100,0

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 Initialkosten und Transaktionskosten für Anteilklasse A bei einem durchschnittlichen NIW von 8.781 TEUR (Vorjahr 5.626 TEUR) 3,21 % (Vorjahr 3,52 %) und für Anteilklasse B bei einem durchschnittlichen NIW von 2.687 TEUR (Vorjahr 1.694 TEUR) 6,53 % (Vorjahr 17,28 %). 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. 23.479 TEUR berechnete Gesamtkostenquote 1,95 % (Vorjahr 2,09 %).

Pauschalgebühren

Es wurden keine Pauschalgebühren im Geschäftsjahr gezahlt.

Transaktionskosten

Im Geschäftsjahr wurden Transaktionskosten an die KVG i. H. v. 15 TEUR (Anteilklasse A 10

TEUR, Anteilklasse B 5 TEUR, Vorjahr insgesamt 199 TEUR) und i. H. v. 0 TEUR (Vorjahr 11 TEUR) an Dritte gezahlt.

Verwahrstelle

Die Vergütungen an die Verwahrstelle betrugen im Geschäftsjahr 11 TEUR (Anteilklasse A 7 TEUR, Anteilklasse B 4 TEUR, Vorjahr insgesamt 11 TEUR).

Vergütung an die KVG

Die laufende Vergütung an die KVG betrug im Geschäftsjahr 164 TEUR (Anteilklasse A 101 TEUR, Anteilklasse B 63 TEUR, Vorjahr insgesamt 334 TEUR). Die Vergütung aus den Initialkosten ohne Ausgabeaufschlag betrug 0 TEUR (Vorjahr 1.808 TEUR). Eine zusätzliche Vergütung oder performanceabhängige Vergütung wurde nicht bezahlt. Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen.

Ausgabeaufschlag

Im Geschäftsjahr wurden von Kommanditisten keine Ausgabeaufschläge (Agio) eingezahlt (Vorjahr insgesamt 723 TEUR).

ANHANG 2023

Mehrjahresübersicht – Entwicklung des Wertes des Eigenkapitals

Die Mehrjahresübersicht fasst die Vermögensgegenstände und Schulden des Investment Fund 19 und der 100%igen Tochtergesellschaft, der INVESTMENT 19 Investitions GmbH, zum jeweiligen Berichtstag zusammen. Zusätzlich enthält die Übersicht in der „Davon“ Spalte den Beitrag der INVESTMENT 19 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	6.992.324	2.583.637	9.575.961	0	8.339.996	2.400.000	0
Liquidität	422.646	156.166	578.812	8.960	2.469.181	1.525.206	973
Weitere Vermögens- gegenstände	797.479	294.665	1.092.144	349	1.944.263	21.476	27
Sonstige Verbindlichkeiten & Rückstellungen	-88.577	-32.729	-121.306	-5.140	-944.114	-1.116.373	0
Wert des Eigenkapitals	8.123.872	3.001.739	11.125.611	4.169	11.809.326	2.830.309	1.000

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	8.123.872	3.001.739	9.437.566	2.371.760
Anzahl Anteile im Umlauf (Stand Kapitalkonto I) zzgl. eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	11.451.500	5.968.204	11.451.500	4.486.901
Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil ¹	0,71	0,50	0,82	0,53

Gesamtvergütung der Mitarbeiter und der Risk-Taker

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

Im Geschäftsjahr 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.

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 Geschäftsführung durch die Geschäftsführung der persönlich haftenden Gesellschafterin, DF

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

Deutsche Finance Managing II GmbH, Herrn Christoph Falk als Leiter Risikomanagement, Frau Stefanie Watzl als Leiterin Portfoliomanagement und Herrn Dr. Florian Delitz als Leiter Fondsadministration (ab 01.06.2023).

Zusammenfassung nach § 25 Abs. 5 KARBV

	EINHEITEN	ANZAHL/ FLÄCHE
Büroflächen	qm	122.489
Lab-Office Flächen	qm	41.759
Entwicklungsflächen	qm	262.888
Einzelhandelsflächen	qm	26.650
Logistikfläche	qm	148.645
Wohnungen	Anzahl	6.688
Wohnungen in Studentenwohn- heimen	Anzahl	220
Hotelzimmer	Anzahl	333
Parkplätze	Anzahl	1.070
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 Investmentvermögens die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren gemäß Art. 7 der Offenlegungsverordnung, die sogenannten Principal Adverse Impacts („PAI“), zurzeit nicht berücksichtigt.²

Ungeachtet dieser Tatsache hat die KVG für das abgelaufene Geschäftsjahr freiwillig an die PAI angelegte Abfragen bei den Managern der institutionellen Investmentstrategien des AIF durchgeführt. Eine Verpflichtung seitens der Manager der institutionellen Investmentstrategien für ein derartiges Reporting besteht jedoch nicht. Die zurückgemeldeten Daten waren aus Sicht der KVG nicht ausreichend, um valide Aussagen zu nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren tätigen zu können.

Weitere Angaben

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

Nachtragsbericht

Bei der Beteiligung GIREO, einem Luxemburger Spezial-AIF, der sich an verschiedenen Investitionen beteiligt hat, kommt es zu einer Verzögerung der Bereitstellung von Finanzinformationen für das Geschäftsjahr 2024, da die Finanzinformationen einzelner Investitionen ausstehend sind. Deshalb ist zum aktuellen Zeitpunkt keine verlässliche Aussage im Hinblick auf die Wertentwicklung im Geschäftsjahr 2024, die voraussichtlich rückläufig sein wird, möglich.

Bei der Beteiligung H29O ist die Finanzierung des Projekts bis 30. September 2025 gesichert. Die Geschäftsführung dieser Beteiligung prüft aktuell Vermarktungs- und Refinanzierungsoptionen für das Projekt.

Im Rahmen der vorausschauenden Liquiditätsplanung des Investmentfonds wurde eine kurzfristige Zwischenfinanzierung aufgenommen, deren Umfang aktuell 0,7 Mio. EUR beträgt und marktüblich verzinst wird.

Christoph Falk ist mit Wirkung zum 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 persönlich 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 19.09.2025



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



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

² Zum aktuellen Zeitpunkt berücksichtigt die KVG auf Ebene des Unternehmens keine PAI, da gemäß Art. 4 Offenlegungsverordnung eine entsprechende verpflichtende Berücksichtigung und Veröffentlichung nur für Finanzmarktteilnehmer mit über 500 Mitarbeitern zu erfolgen hat. Dieses Kriterium trifft auf die KVG derzeit nicht zu.

LAGEBERICHT 2023

INVESTMENT FUND 19 IM ÜBERBLICK

Die DF Deutsche Finance Investment Fund 19 GmbH & Co. geschlossene InvKG (kurz: Investment Fund 19 oder Investmentfonds) ist eine geschlossene extern verwaltete Investmentkommanditgesellschaft nach KAGB, mit Sitz in München.

Der Investmentfonds wurde am 13.10.2020 gegründet. Die Beitrittsphase endete am 31.12.2022 mit einem gezeichneten Kapital von rund 23,5 Mio. EUR (ohne Agio) und 1.220 Anlegern. Der Gesellschaftsvertrag definiert die Fondslaufzeit bis zum 31.12.2035. Dieser sieht darüber hinaus die Möglichkeit einer

Laufzeitverlängerung bis zum 31.12.2038 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 Assetklasse Immobilien und Infrastruktur.

Zum 31.12.2023 beträgt der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil 0,71 EUR bei 11.451.500 Anteilen für die Anteilklasse A und 0,50 EUR bei 5.968.204 Anteilen für die Anteilklasse B. Der NIW hat sich damit gegenüber dem

Vorjahr um rund 13,9 % (Anteilklasse A) bzw. 4,9 % (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 wertberichtigt.

KENNZAHLEN INVESTMENT FUND 19

	BASIS	STAND 31.12.2023	STAND 31.12.2022
Gezeichnetes Kapital (Eigenkapital ohne Agio)	EUR	23.478.500	23.478.500
Eingezahltes Kapital (ohne Agio)	EUR	17.419.704	15.938.401
Ausschüttungen an Anleger (kumuliert)	EUR	0	0
Gesellschaftskapital der Kommanditisten netto nach KARBV	EUR	11.125.611	11.809.326
Gezeichnete Investmentstrategien	Anzahl	5	5
Gezeichnetes Kapital bei den Investmentstrategien	EUR	13.613.658	11.638.094
Offene Kapitalzusagen bei den Investmentstrategien	EUR	1.064.404	3.203.242

TÄTIGKEITSBERICHT

Anlageziele sowie Anlagepolitik / Anlagebedingungen

Der Investmentfonds investiert sein Gesellschaftskapital global und parallel zu finanzstarken institutionellen Investoren. Der Portfolioaufbau erfolgt nach den Maßgaben der Anlagebedingungen, die am 19.10.2020 durch die BaFin genehmigt wurden.

Die Anlagepolitik sieht vor, ein globales, breit diversifiziertes Portfolio aufzubauen. Die breite Diversifizierung der Direktinvestments über verschiedene Länder, Regionen und Sektoren sowie unterschiedliche Laufzeiten und Invest-

mentstile führen zu dem gewünschten risikominimierenden Effekt auf Portfolioebene. Die Zielinvestitionen im Sinne von § 261 KAGB sind unmittelbar oder mittelbar eingegangene Beteiligungen an börsenunabhängigen institutionellen Investmentstrategien der Anlageklasse Immobilien und Infrastruktur (nachfolgend gemeinsam auch als „institutionelle Investmentstrategien“ oder „Zielinvestitionen“ bezeichnet).

Rückflüsse aus den Investments werden, sofern sie nicht für Auszahlungen an die Anleger und für die Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve verwendet werden, bis zum Ende des Reinvestitionszeitraums von der Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) und unter

Beachtung der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrundsätze erneut investiert. Die genauen Vorgaben sind in den Anlagebedingungen festgehalten.

Portfoliostruktur

Zum Berichtsstichtag hat der Investmentfonds Kapitalzusagen gegenüber fünf institutionellen Investmentstrategien i. H. v. insgesamt 13,6 Mio. EUR abgegeben, von denen 12,5 Mio. EUR bereits abgerufen wurden. Offene Kapitalzusagen bestanden zum Berichtsstichtag i. H. v. 1,1 Mio. EUR.

Die regionale Allokation verteilt sich zum Berichtsstichtag auf die Regionen Europa sowie

Nord- und Lateinamerika. Die gezeichneten institutionellen Investmentstrategien umfassen zum 31.12.2023 insgesamt 501 Direktinvestments in sieben Ländern. Eine weitere Diversifikation wird durch eine Streuung auf unterschiedliche Sektoren, Nutzungsarten, Nutzer und Währungen sichergestellt.

Der Investmentfonds hat zum Berichtsstichtag keine Fremdfinanzierung aufgenommen.

Wesentliche Portfolioveränderungen

Der Investmentfonds hat im Berichtszeitraum keine neuen institutionellen Investmentstrategien gezeichnet. Bei zwei bestehenden Investmentstrategien wurde jeweils ein Gesellschafterdarlehen mit Eigenkapitalcharakter i. H. v. 1,0 Mio. EUR ausgereicht.

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 Beteiligungen¹

Überblick

Der Investment Fund 19 hat sich unmittelbar bzw. mittelbar an institutionellen Investmentstrategien² 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 23 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, Grenzsicherungen 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 auswirkte.

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 marktabstottenden 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 verlangsamt. 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 19 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.

Portfolio von Mietwohnungen in Spanien

Der Investment Fund 19 hat sich indirekt an einem Portfolio von bezahlbaren Mietwohnungen in ausgewählten Großstädten in Spanien beteiligt. Obwohl der spanische Wohnungsmarkt durch eine historische Eigentumsquote von 80 % gekennzeichnet war, haben steigende Preise sowie erhöhte Eigenkapitalanforderungen dazu geführt, dass die Nachfrage nach Mietwohnungen in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen ist. Allein im ersten Quartal 2025 sind die Hauspreise landesweit im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rd. 11 % gestiegen, nach einem Preisanstieg von ebenfalls rd. 11 % im Jahr 2024 sowie rd. 8 % in 2023.³ Dies erhöht wiederum die Nachfrage nach Mietwohnungen, wodurch auch Mietpreise in den letzten Jahren stetig anstiegen. Zwischen 2015 und 2023 erhöhte sich der durchschnittliche reale Mietpreis in Spanien um rd. 13 %.⁴ Demgegenüber steht jedoch eine geringe Neubautätigkeit und ein stark zersplitterter, da in Privatbesitz befindlicher, Mietmarkt, der kaum existiert. 92 % der Mietwohnungen sind im Besitz von Einzelvermietern. Trotz eines Anstiegs von 100.000 Wohnungen pro Jahr seit 2012 konnte das Angebot auf dem Mietmarkt die steigende Nachfrage

¹ Alle Angaben in diesem Abschnitt berücksichtigen auch die institutionellen Investmentstrategien und die Liquidität der INVESTMENT 19 Investments GmbH.

² Die institutionellen Investmentstrategien umfassen Club Deals, Joint Ventures, Co-Investments und sonstige gesellschaftsrechtliche Kooperationen von institutionellen Investoren zum Erwerb und zur Realisierung von Investments.

³ Global Property Guide, Spain's Residential Property Market Analysis 2025 (21.04.2025, online abrufbar unter: <https://www.globalpropertyguide.com/europe/spain/price-history>).

⁴ Spanish Property Insight, Housing demand in Spain set to grow further, warns Bank of Spain (20.07.2025, online abrufbar unter: <https://www.spanishpropertyinsight.com/2025/07/20/housing-demand-in-spain-set-to-grow-further-warns-bank-of-spain/>).

LAGEBERICHT 2023

nicht auffangen.¹ Im Jahr 2024 verzeichnete Spanien ein Defizit von etwa 375.000 neuen Wohnungen, das bis Ende 2025 auf ca. 600.000 Wohnungen ansteigen dürfte.²

Die institutionelle Investmentstrategie des Investment Fund 19 besteht aus bezahlbaren Mietwohnungen in den wirtschaftlich stärksten Regionen Spaniens – Madrid, Katalonien, Andalusien und Valencia. Der wesentliche Werttreiber dieser institutionellen Investmentstrategie ist hierbei der Ankauf vorwiegend leerstehender Einheiten mit Abschlag zum eigentlichen Marktwert aus den Beständen ehemals finanzierender Banken, die das Eigentum durch den Ausfall der dahinterliegenden Darlehen im Zuge der letzten Finanzkrise erlangt haben. Zusätzlich sollen Renovierungs- und Vermietungsmaßnahmen ein für institutionelle Investoren attraktives Portfolio mit laufendem Mieteinkommen generieren. Zum 31.03.2025 besteht das Portfolio aus rd. 2.900 Wohnungen, von denen rd. 87 % bzw. 2.530 vermietet sind. 166 Wohnungen wurden aus strategischen Gründen bereits veräußert und dessen Erlös u.a. für weitere Zukäufe und zur Deckung der Renovierungs- und Vermietungskosten verwendet. Derzeit wird, parallel zur Portfoliostabilisierung, der Markt nach einem möglichen Ausstieg zum Ende des Jahres analysiert. Geplant ist, das gesamte Portfolio an einen institutionellen Investor zu veräußern.

Portfolio von Tankstellen

Der Investment Fund 19 hat sich ebenfalls indirekt an einem Portfolio von Tankstellen mit angeschlossenen Supermarkt (Convenience Store) im mittleren Westen der USA beteiligt. Investitionen in dieses Kombinationsprodukt haben sich in einem volatilen makroökonomischen Umfeld, geprägt durch geopolitische Spannungen und unsicheren Aussichten für die Verbraucherausgaben, als äußerst widerstandsfähig erwiesen. Kraftstoffmargen allgemein konnten im Vergleich zum Vorjahr mit der Erwartung gesteigert werden, dass kurz- bis mittelfristig höhere Gewinnmargen bei Kraftstoffverkäufen aufgrund sinkender Öl-

preise realisiert werden. Sinkende Rohölpreise wirken sich positiv auf die Gewinnmargen von Tankstellenbetreibern aus, da Preisänderungen an der Zapfsäule mit Verzögerung an Endkunden weitergegeben werden. Auch bei den In-Store Verkäufen konnten 82 % der Betreiber ein Umsatzwachstum gegenüber dem Vorjahr verzeichnen. Zudem erwarten 80 % der Betreiber, dass sich dieses Wachstums auch im Jahr 2025 fortsetzen wird.³

Bei der Beteiligung des Fonds liegt der Fokus auf dem Ankauf unterbewerteter Tankstellen mit angrenzenden Supermärkten, welche durch Neupositionierung, Rebranding und individueller Sanierung in das bestehende Portfolio integriert werden sollen. Durch die Vielzahl an Objekten unter einem zentralen Management und dessen bestehender Verwaltungsinfrastruktur sollen so Skaleneffekte realisiert und die Effizienz der einzelnen Shops erhöht werden. Das Portfolio besteht zum 31.03.2025 aus insgesamt 443 Shops verteilt über die Bundesstaaten Texas, New Mexico, Iowa, South Dakota, Kansas, Missouri, Oklahoma, Wyoming und Nebraska. Dabei zeigt das Kombinationsprodukt aus Tankstelle und Laden des täglichen Bedarfs eine hohe Nachfrage in den eher dünnbesiedelten Objektsstandorten. So wurde allein im ersten Quartal 2025 ein EBITDA⁴ von rd. 27,8 Mio. USD erwirtschaftet, basierend auf einem Einzelhandelsumsatz von rd. 195,1 Mio. USD und einem Umsatz aus dem Verkauf von Kraftstoff von rd. 400,2 Mio. USD. Das Portfolio ist mittlerweile zu einem der größten Ketten von Convenience Stores in den USA herangewachsen und soll, als Gesamtprodukt veräußert werden. Hierbei wird vorrangig ein möglicher Börsengang oder eine M&A-Transaktion mit einem strategischen Marktteilnehmer als Ausstiegsmöglichkeit analysiert. Das Transaktionsvolumen ist in diesem Sektor allerdings im Jahresvergleich um rd. 36 % zurückgegangen. Die allgemeine Unsicherheit auf dem M&A Markt ist im Wesentlichen auf die Zollpolitik der US-Regierung zurückzuführen.⁵ Ein genauer Zeitpunkt für einen Portfolioverkauf kann daher aktuell nicht konkretisiert werden.

Studentenwohnheim

Der Investment Fund 19 ist außerdem indirekt an einem Studentenwohnheim in Boulder, Colorado, USA, beteiligt. In den letzten zehn Jahren hat die Studentenwohnungsbranche ein bemerkenswertes Wachstum erlebt, das maßgeblich durch demografische Veränderungen sowie den Anstieg der Studierendenzahlen der Generation Z bedingt ist. Diese Generation umfasst nahezu 69 Millionen US-Bürger und stellt somit fast ein Fünftel der US-Bevölkerung dar. Viele der bestehenden Wohnheime sind nicht in der Lage, den Anforderungen dieser wachsenden Studentenschaft gerecht zu werden oder verfügen lediglich über nicht mehr zeitgemäße Ausstattung.

Üblicherweise sind die Mietverträge für Studentenwohnungen auf zwölf Monate angelegt. Die Kapitalisierungsraten für Studentenwohnungen liegen historisch um 50 bis 100 Basispunkte über denen traditioneller Mehrfamilienimmobilien. In Boulder speziell können nur etwa 20 % der Studierenden auf dem Campus untergebracht werden, weshalb die Nachfrage nach Off-Campus-Wohnungen weiterhin hoch ist. Dennoch wurden im Jahr 2022 nur rund 30.000 neue Studentenwohnheimplätze geschaffen, was den niedrigsten Stand seit 2008 darstellt. Grund hierfür ist der Mangel an verfügbarer Grundstücksfläche in unmittelbarer Nähe zur Universität.⁶

Das Studentenwohnheim, an welchem sich der Fonds nachträglich mittelbar beteiligt hat, wurde 1973 errichtet und im ersten Quartal 2019 erworben. Das Gebäude verfügt über 220 Wohneinheiten mit 371 Betten. Zu den Gemeinschaftseinrichtungen gehören Pool, Clubhaus, Büro und eine Waschküche. Die Innenausstattung der Einheiten umfasst ein komplettes Paket an Edelstahlgeräten, Granitarbeitsplatten, Vinylplanken und Teppichböden, sowie Waschmaschinen und Trockner in jeder Einheit. Die Wohneinheiten werden teils möbliert, teils unmöbliert vermietet. Um die Attraktivität der Einheiten zu erhöhen, werden die Einheiten sukzessive renoviert sowie

¹ Banco de Espana, The Spanish Housing Market – April 2024, S. 12 (29.04.2024, online abrufbar unter: <https://www.bde.es/ff/webbe/GAP/Secciones/SalaPrensa/IntervencionesPublicas/Gobernador/Arc/Fic/IIPP-2024-04-29-hdc-en-tr.pdf>).

² Banco de Espana, The Spanish Housing Market – April 2024, S. 11.

³ Capstone Partners, Convenience Store & Fuel Distribution Sector Update – Juni 2025, S. 5-6 (30.06.2025, online abrufbar unter: https://www.capstonepartners.com/wp-content/uploads/2025/06/Capstone-Partners_Convenience-Store-Fuel-Distribution_MA-Coverage-Report_June-2025.pdf).

⁴ Maßgebliche Kennzahl für das operative Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen.

⁵ Capstone Partners, Convenience Store & Fuel Distribution Sector Update – Juni 2025, S. 7.

⁶ CBRE Valuation & Advisory Services, Appraisal Report - The Lodge (Boulder, Colorado - USA), Student Housing Industry, 06.12.2024, S. 32-44.

teilweise auch mit zusätzlichem Mobiliar ausgestattet. Die durchschnittliche Vermietungsquote in den letzten beiden Jahren war bei über 95 %, was für die Attraktivität der Immobilie bei Studierenden spricht. Zudem konnte das Nettobetriebsergebnis der Immobilie von Anfang 2024 bis Ende 2024 um 11 % gesteigert werden. Derzeit werden verschiedene Möglichkeiten für einen zeitnahen Exit eruiert, wie beispielsweise ein potenzieller Verkauf der Anteile an den Co-Investor.

Grundstücksentwicklung für Büro- und Einzelhandelsflächen

Ferner ist der Investmentfonds an einer Projektentwicklung in Florida, USA, beteiligt. Im Juni 2022 wurden mehrere Grundstücke mit dem Ziel erworben, Büro- und Einzelhandelsflächen zu errichten. Die niedrigere steuerliche Belastung in Florida im Vergleich zu anderen Bundesstaaten machte einen Zuzug für Firmen attraktiv. Neue Möglichkeiten für mobiles Arbeiten nach der Corona-Pandemie erleichtern Firmenumzüge zusätzlich, weshalb sich ein Anstieg der Nachfrage nach Büroimmobilien abzeichnete. Der ursprüngliche Businessplan sah zwei Phasen vor, wobei bereits nach der ersten Phase der präferierte Exit vorgesehen war. Die erste Phase umfasste den Erwerb der Grundstücke sowie die Erwirkung der Baugenehmigung für die künftige Errichtung der Büro- und Einzelhandelsflächen. Die zweite Phase sollte den eigentlichen Bau des Projekts beinhalten.

Im Zuge der Gespräche mit den Behörden kam es zu einem positiven Bescheid, sodass die Stadt zusätzliche, sich in Ihrem Besitz befindliche Flächen an die Projektgesellschaft im Jahr 2023 verkaufte, was die Attraktivität des zu errichtenden Gebäudes zusätzlich erhöhen sollte. Ein zentraler Bestandteil für den Erhalt der finalen Baugenehmigung war allerdings eine Einigung mit dem Eigentümer eines angrenzenden Grundstücks, was trotz intensiven Verhandlungen nicht umgesetzt werden konnte. Der ursprüngliche Businessplan, die Schaffung einer Baugenehmigung für die spezifisch geplanten Büro- und Einzelhandelsflächen,

konnte daher nicht weiterverfolgt werden.

Die aktuelle Projektplanung wurde daher angepasst und sieht nun die Beantragung einer Baugenehmigung für ein vorrangig wohnwirtschaftlich genutztes Gebäude vor. Dies steht auch im Zusammenhang mit einem neuen Gesetzesentwurf, der die Erstellung wohnwirtschaftlicher Gebäude attraktiver machen soll. Derzeit werden Gespräche mit potenziellen Investoren geführt, um die anstehende Refinanzierung zu vermeiden und einen Projektausstieg zu ermöglichen. Aufgrund dieser strategischen Neuausrichtung sowie der bis dato getätigten Investitionen sind negative Auswirkungen auf die Gesamtperformance zu erwarten, zumal sich der Transaktionsmarkt generell noch nicht auf Vor-Corona-Niveau erholt hat und daher mit niedrigeren Preisen zu rechnen ist.

Wohnprojektentwicklung

Darüber hinaus hat sich der Investment Fund 19 nachträglich an einer wohnwirtschaftlich genutzten Immobilie in Minneapolis, Minnesota, USA, indirekt beteiligt. Die Projektentwicklung wurde zusammen mit einem weiteren Co-Investor Ende 2018 erworben, mit Fertigstellung Ende 2020. Das Objekt umfasst 200 Einheiten mit gehobener Ausstattung auf 8 Etagen verteilt, sowie einem Pool auf dem Dach, eine Sauna und Finesseinrichtung.

Nach der Fertigstellung des Gebäudes lag der Fokus auf der schnellen Vermietung der Einheiten. Aufgrund der Beeinträchtigungen während der Corona-Pandemie sowie eines sich abkühlenden Marktes entwickelte sich die Vermietungsgeschwindigkeit allerdings langsamer als erwartet. Um dem entgegenzuwirken, wurden den Mietern Zugeständnisse in Form von mietfreien Zeiten und Mietreduzierungen eingeräumt, was die Vermietungsgeschwindigkeit deutlich erhöhte und somit die Vermietungsquote Mitte 2023 bei über 90 % lag. Im Jahr 2023 wurde der Markt erstmals im Rahmen einer stillen Vermarktung des Objektes an ausgewählte Käufer getestet. Das herausfordernde Marktumfeld zu

der Zeit war geprägt von gestiegenen Zinsen und damit höheren Finanzierungskosten für potenzielle Käufer, weshalb die erhaltenen Angebote lediglich für die Darlehensrückführung ausgereicht hätten. Der Verkaufsprozess wurde daraufhin eingestellt und der Fokus auf die Stabilisierung des Objekts und Steigerung des Nettobetriebsergebnis gelegt. Der Vermietungsmarkt blieb allerdings weiter herausfordernd bei gleichzeitig hohen Kosten, u. a. der Finanzierung. Vor dem Hintergrund der aktuellen Marktsituation und der geschätzten Entwicklung, sowie der aktuellen Liquiditätssituation des Investments wurde entschieden, das Objekt im zweiten Quartal 2025 wiederum am Markt anzubieten. Derzeit befindet man sich mit einem potenziellen Käufer in fortgeschrittenen Verhandlungen. Aufgrund der bestehenden Kredithöhe wird allerdings nur von einem geringen Rückfluss aus dem Investment ausgegangen.

Repositionierung eines Hotels

Eine weitere institutionelle Investmentstrategie des Investment Fund 19 beinhaltet ein Hotel in Dublin, Irland. Die Belegungsquoten von Hotels sanken weltweit stark im Zuge der Corona-Pandemie, doch seit 2022 konnte sich der Sektor rapide erholen. In Dublin setzte sich die Erholung im Laufe des Jahres 2023 fort, welche durch einen Anstieg sowohl der Durchschnittspreise als auch der Auslastung getragen wurde. Nach zwei Jahren beeindruckenden Wachstums erlebte der Markt 2024 eine leichte Abschwächung.⁶ Die Auslastung blieb über die Jahre 2023 und 2024 stabil bei durchschnittlich 80 %. Im europäischen Vergleich hat Dublin relativ gesehen eines der geringsten Bettenangebote aller Großstädte. Dieses strukturelle Unterangebot bedarf deutlich mehr Neubauten von Hotels in Dublin, um die hohe Nachfrage auch zukünftig bedienen zu können.⁷ Der Transaktionsmarkt in dem Sektor zeigt sich sehr robust. Das gesamte Transaktionsvolumen im Hotelbereich in Dublin erreichte im Jahr 2024 ca. 890 Mio. EUR und stellte damit die höchste Aktivität in diesem Sektor in Irland seit 2006 dar.⁸

⁶HVS, HVI – Hotel Valuation Index Europe Dublin (online abrufbar unter: <https://hvi.hvs.com/market/europe/Dublin>).

⁷CBRE Ireland, The Future of Demand for Dublin Hotels – Mai 2025, S. 4-5 (online abrufbar unter: https://mktgdocs.cbre.com/2299/05e50d43-851a-4ff5-b81b-3ca18e0ffc56-2104848242/The_Future_of_Demand_for_Dublin.pdf).

⁸CoStar, Busy hotel investors keep transactions pace steady in Dublin (21.05.2025, online abrufbar unter: <https://www.costar.com/article/191615840/busy-hotel-investors-keep-transactions-pace-steady-in-dublin>).

LAGEBERICHT 2023

Die Strategie der Beteiligung des Investment Fund 19 im Speziellen fokussiert sich auf die Renovierung und Neupositionierung eines Hotels mit ursprünglich 70 Zimmern und fünf Einzelhandelsflächen in ein luxuriöses 4-Sterne-Boutique-Hotel im Zentrum von Dublin. Zu den geplanten Wertsteigerungsmaßnahmen gehören neben der umfangreichen Sanierung des Gebäudes unter anderem die Erweiterung der Zimmeranzahl von 70 auf 129. Ebenso soll das gastronomische Angebot von ursprünglich zwei auf sechs Restaurants bzw. Bistros vergrößert werden, die zusammen mit kleineren Einzelhandelsflächen ein großes, zusammenhängendes Erdgeschoss mit Gastronomie und Restaurants schaffen. Die Beteiligung des Fonds erfolgte nachträglich im bereits laufenden Projekt im Rahmen eines festverzinslichen Vorzugskapitalanteils, wodurch das Investmentrisiko deutlich reduziert werden konnte bei gleichzeitig attraktiver Rendite. Derzeit erfolgen erste Gespräche über die Refinanzierung des Projekts, in dessen Folge der Vorzugskapitalanteil inkl. Zins sukzessive an den Investment Fund 19 ausgeschüttet werden soll.

Büroentwicklung

Der Investment Fund 19 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.¹

In Bezug auf die Marktentwicklung der Transaktionen liegt das Volumen im gewerblichen Münchener Immobilienmarkt zur Jahresmitte 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).²

Das Investment des Investment Fund 19 erstreckt sich über ein rd. 4.500 qm großes Grundstück in zentraler Lage im Münchener Westend, südwestlich des Hauptbahnhofs, und wurde im März 2021 erworben. Verteilt über fünf Stockwerke entstanden bis Dezember 2024 rd. 10.800 qm Bürofläche, sowie zwei Tiefgaragenebenen. Bereits vor Fertigstellung konnten rd. 98 % der Flächen an zwei Mieter aus dem Finanzsektor vermietet werden. Die verbliebene Fläche dient der gemeinsamen Nutzung aller Mieter und könnte beispielsweise eine Kantine beinhalten. Der Hauptmieter mit rd. 60 % der Flächen bezog bereits im Februar 2025 seine Flächen, der andere Mieter wird voraussichtlich nach Fertigstellung der mieterspezifischen Ausbauten bis Ende des Jahres 2025 folgen. Aktuell befindet sich das Objekt im Vermarktungsprozess. Parallel befindet man sich in Verhandlungen mit der finanzierenden Bank bzgl. einer Prolongation des bestehenden Darlehens, welches zum 30. September 2025 ausläuft. Externe Faktoren wie gestiegene Baukosten, höhere Finanzierungskosten im Zuge der Pandemie und das weiterhin hohe Zins- und Inflationsniveau ha-

ben die Renditeerwartung des Projekts beeinflusst. Gleichzeitig zeigt sich der Transaktionsmarkt für Büroimmobilien in München noch nicht wieder auf dem Vor-Corona-Niveau.

Wohnbauprojekt

Eine weitere Beteiligung des Investment Fund 19 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 nicht umgesetzt werden, weshalb der Darlehensgeber im Zuge der Sicherheitenverwertung das Projekt im Februar 2025 komplett übernahm, was wiederum zur Vollabschreibung des eingesetzten Investorenkapitals führte. Der Investment Fund 19 war mit insgesamt rund 8,5 % des gezeichneten Fondskapitals an dem Projekt beteiligt. Aufgrund des diversifizierten Gesamtportfolios und der verbleibenden Restlaufzeit des Investment Fund 19 besteht weiterhin die Möglichkeit, die erwirtschafteten Verluste zumindest teilweise aufzuholen.

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 insti-

¹BNP 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-buer-oimmobilienmarkt-muenchen-2025q2.pdf>).

²BNP Paribas Real Estate GmbH, Report – Büromarkt München H1.2025, S. 1-6.

tutionellen Investmentstrategien auf die Auswahl geeigneter 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.

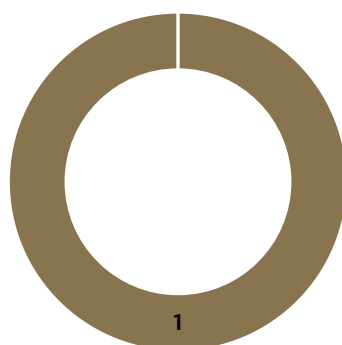
Das operative Asset Management der einzelnen Investments liegt ausschließlich beim Management der jeweiligen institutionellen Investmentstrategie. Auch wenn die weitere Wertentwicklung maßgeblich von den Marktbedingungen abhängt, konzentriert sich die KVG im Rahmen der Fondsverwaltung auf eine verantwortungsbewusste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

ÜBERSICHT ALLOKATION

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

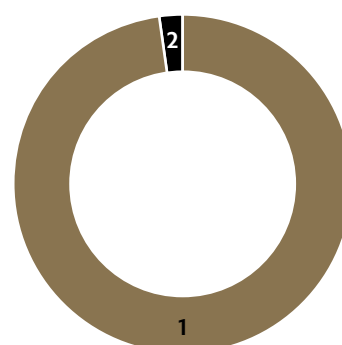
Keine institutionelle Investmentstrategie hat einen übermäßig hohen Anteil am Gesamtportfolio.

Allokation Assetklassen



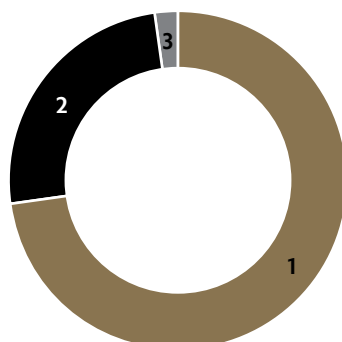
1	Immobilien ³	100 %
---	-------------------------	-------

Allokation Industrie- vs. Schwellenländer



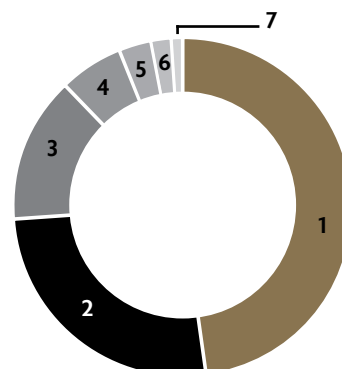
1	Industrieländer	97 %
2	Schwellenländer	3 %

Allokation Regionen



1	Europa	65 %
2	Nordamerika	32 %
3	Lateinamerika	3 %

Allokation Sektoren Immobilien



1	Büro	43 %
2	Hotels	21 %
3	Wohnen	21 %
4	Infrastrukturimmobilien	8 %
5	Einzelhandel	3 %
6	Studentenwohnungen	3 %
7	Gewerbepark/Logistik	1 %

³ Davon 8 % Infrastruktur-Immobilien.

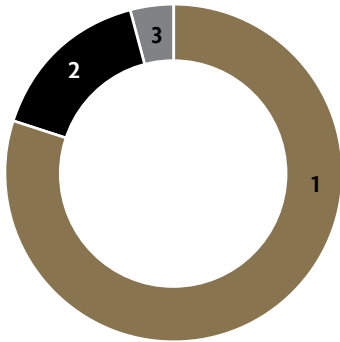
LAGEBERICHT 2023

ÜBERSICHT DER GEZEICHNETEN INSTITUTIONELLEN INVESTMENTSTRATEGIEN

NAME	BETEILIGUNGS- JAHR	INVESTMENTSTIL	STRATEGIE	KAPITALZUSAGE	ABRUFQUOTE BRUTTO	ABRUFQUOTE NETTO	VERKEHRS- WERT GEM. KARBV IN TEUR	ANZAHL DIREKT- INVESTMENTS ¹
DUBL	2021	Value Added / Opportunistisch	Europa- Immobilienfonds	3.000.000 EUR	88 %	88 %	2.968	1
H29O	2022	Opportunistisch	Deutschland- Immobilienfonds	4.434.925 EUR	99 %	99 %	4.256	1
MGI	2022	Opportunistisch	USA- Immobilienfonds	750.000 USD	0 %	0 %	0 ²	0
BHFI	2022	Value Added / Opportunistisch	USA- Immobilienfonds	2.000.000 EUR ³	100 %	100 %	0 ⁴	1
GIREO	2022	Value Added / Opportunistisch	Global- Immobilien- und Infrastruktur- fonds	3.500.000 EUR ³	100 %	100 %	3.404 ⁴	497

¹ Die Angaben basieren auf den von den Managern der institutionellen Investmentstrategien gelieferten Informationen zum 30.09.2023.² Bis zum 31.12.2023 wurde noch kein Kapital abgerufen.³ Im Geschäftsjahr erfolgte eine Erhöhung der Kapitalzusage an die institutionelle Investmentstrategie.⁴ Der Verkehrswert der Beteiligung setzt sich zusammen aus Kapitaleinlage und nachrangigem Darlehen mit Eigenkapitalcharakter (inkl. abgegrenzter Zinsen).

Verteilung des Portfolios⁵



1	Institutionelle Investmentstrategien	85 %
2	Weitere Vermögensgegenstände	10 %
3	Liquidität	5 %

Direktinvestments der institutionellen Investmentstrategien⁶

	EINHEITEN	ANZAHL/FLÄCHE
Büroflächen	qm	122.489
Lab-Office Flächen	qm	41.759
Entwicklungsflächen	qm	262.888
Einzelhandelsflächen	qm	26.650
Logistikfläche	qm	148.645
Wohnungen	Anzahl	6.688
Wohnungen in Studentenwohnheimen	Anzahl	220
Hotelzimmer	Anzahl	333
Parkplätze	Anzahl	1.070
Tankstellen	Anzahl	439

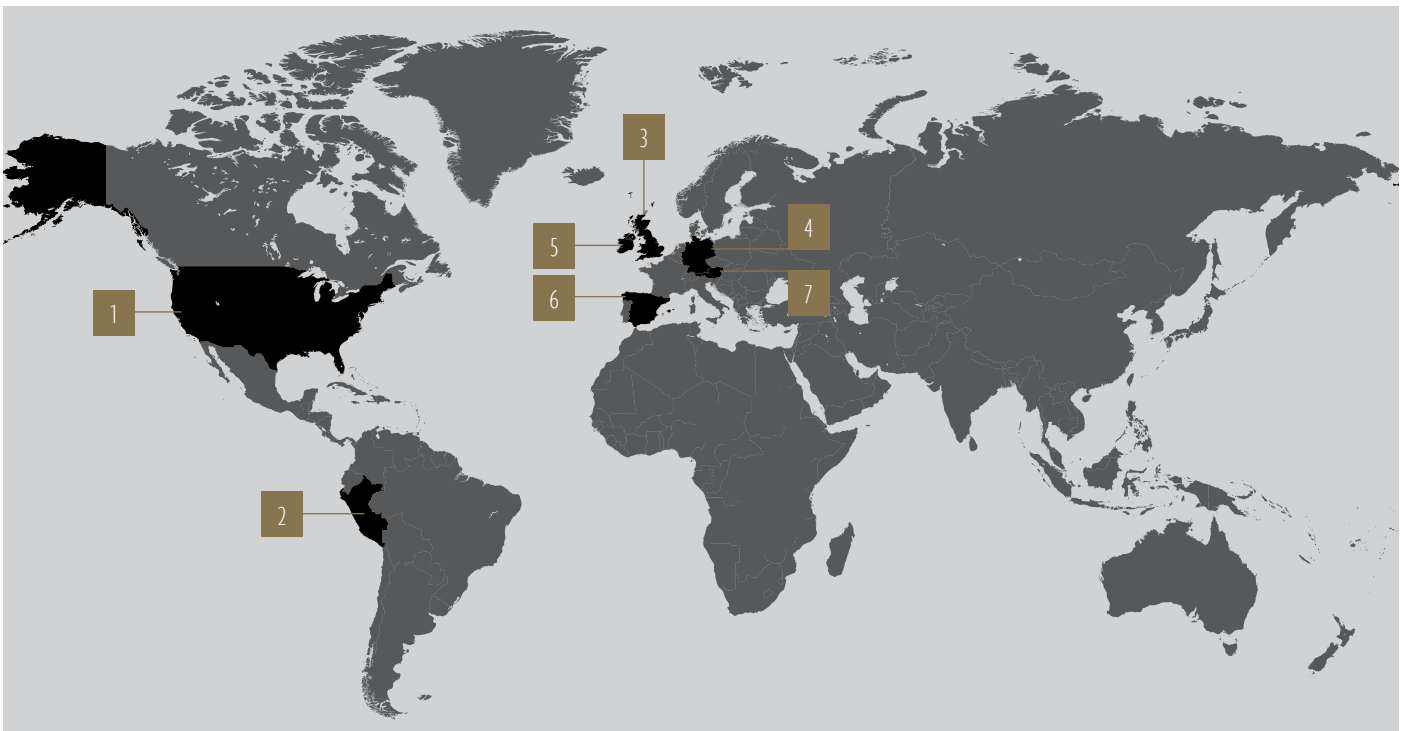
Geographische Verteilung der aktuellen Direktinvestments der Investmentstrategien

1 USA
2 PERU

3 GROSSBRITANNIEN
4 DEUTSCHLAND

5 IRLAND
6 SPANIEN

7 ÖSTERREICH



⁵ Nach Verkehrswerten.

⁶ Die Angaben basieren auf den von den Managern der institutionellen Investmentstrategien gelieferten Informationen zum 30.09.2023.

LAGEBERICHT 2023

RISIKOPROFIL

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

Die zukünftige Zeichnung von institutionellen Investmentstrategien wie auch die wirtschaftliche Entwicklung der Einzelinvestitionen hängen von wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Entwicklungen ab.

Wesentliche Risiken im Berichtszeitraum

Beteiligungsrisiko

Das Beteiligungsrisiko beinhaltet, dass Rückflüsse aus einer Beteiligung an einer institutionellen Investmentstrategie geringer als erwartet oder gänzlich ausfallen. Derartige Rückflüsse an den Investmentfonds richten sich maßgeblich nach den Wertentwicklungen der getätigten Investments der Investmentstrategien, die ihrerseits wiederum Immobilienmarkt- und Standortrisiken, immobilien- und infrastrukturspezifischen Risiken sowie Immobilienentwicklungsrisiken und ggf. auch Auslands- und Währungsrisiken unterliegen können. Durch regelmäßiges Monitoring und aktives Management des Portfolios des Investmentfonds sowie durch Diversifikation des Portfolios wird das Beteiligungsrisiko eingegrenzt. Das Beteiligungsrisiko bleibt jedoch das wesentlichste Risiko des Investmentfonds.

Währungsrisiko

Die Beteiligungen des Investmentfonds an Investmentstrategien werden zum Teil in Fremdwährung getätigt und der Wert dieser Beteiligungen unterliegt deshalb Währungsschwankungen. Die 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 Investmentfonds Kredite bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals des Investmentfonds aufnehmen darf. Das Liquiditätsrisiko wird durch Limits und Stresstests, die bei der kurzfristigen wie auch bei der mittel- und langfristigen Liquiditätsplanung einzuhalten sind, gesteuert und überwacht und wird deshalb als wesentlich aber noch moderat 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.

Zinsänderungsrisiko

Das Zinsänderungsrisiko entsteht durch Zinsbindung der Vermögensgegenstände oder Verbindlichkeiten und es entspricht der Gefahr eines Verlusts infolge von Marktzinsänderungen. Es ist gering, da die Anlage liquider Mittel wie auch die Aufnahme von Fremdkapital nur mit kurzen Laufzeiten von unter zwölf 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. Daher werden operationelle Risiken vorrangig bei der KVG gesehen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich Folgen aus operationellen Risiken auf den Investmentfonds auswirken.

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

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 Immo-

bilien 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, Homeoffice, 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 Liquiditätsentwicklung 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 insbesondere geprägt von der Nettoerhöhung der Beteiligungen um 1,2 Mio. EUR. Diese resultierte aus Kapitalabrufen i. H. v. 2,0 Mio. EUR im Zusammenhang mit der planmäßigen Investition in die bestehenden institutionellen Investmentstrategien sowie der negativen Neubewertung i. H. v. 1,8 Mio. EUR, von welcher 0,8 Mio. EUR auf die Beteiligungen entfallen. Zudem wurden zwei Gesellschafterdarlehen über jeweils 1,0 Mio. EUR ausgereicht; nach Neubewertung (–1,0 Mio. EUR) ergibt sich ein Nettozugang von 1,0 Mio. EUR. Die liquiden Mittel sanken um 1,9 Mio. EUR und die Bilanzsumme verringerte sich um 1,5 Mio. EUR auf 11,2 Mio. EUR.

In dem in der Bilanz nach KARBV ausgewiesenen Eigenkapital i. H. v. 11,1 Mio. EUR ist sowohl das realisierte als auch das unrealisierte Ergebnis des Geschäftsjahres berücksichtigt. Rückstellungen wurden in ausreichender Höhe unter anderem für Aufwendungen für externe Dienstleister im Zusammenhang mit der laufenden Buchführung, Prüfungsleistun-

gen, dem Jahresabschluss sowie für Steuererklärungen gebildet.

Die Zahlungsfähigkeit des Investmentfonds war im Geschäftsjahr zu jeder Zeit gegeben. Die Ertragslage in 2023 ist mit einem Ergebnis des Geschäftsjahres i. H. v. –2,2 Mio. EUR negativ. Das realisierte Ergebnis i. H. v. –0,4 Mio. EUR ist insbesondere geprägt durch Aufwendungen aus der laufenden Verwaltung i. H. v. 0,3 Mio. EUR sowie Aufwendungen für externe Dienstleister im Bereich Steuerberatung, Rechtsberatung, die Aufstellung des Jahresabschlusses und der laufenden Buchführung i. H. v. 0,1 Mio. EUR. Erträge i. H. v. 0,1 Mio. EUR resultieren im Wesentlichen aus Zinserträgen für Ausleihungen. Das unrealisierte Ergebnis i. H. v. 1,8 Mio. EUR ergab sich aus Erträgen der Neubewertungen der Beteiligungen i. H. v. 0,3 Mio. EUR sowie Aufwendungen aus der Neubewertung i. H. v. 2,1 Mio. EUR. Die wirtschaftliche Lage des Investmentfonds wird als stabil beurteilt.

Leistungsindikatoren

Ein wesentlicher Leistungsindikator des Investmentfonds ist der Aufbau eines globalen, diversifizierten Gesamtportfolios aus Infrastruktur- und Immobilieninvestments. Zum Berichtsstichtag verfügt der Investmentfonds in seinen 5 Investmentstrategien über ein Gesamtportfolio bestehend aus 501 Direktinvestments in 7 Ländern.

Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil² beträgt 0,71 EUR bei 11.451.500 Anteilen für die Anteilklasse A und 0,50 EUR bei 5.968.204 Anteilen für die Anteilklasse B. Er hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um rund 13,9 % (Anteilklasse A) bzw. 4,9 % (Anteilklasse B) verringert. Hintergrund sind in der aktuellen Marktlage weiterhin vorherrschenden, hohen 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 Markt-

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

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

LAGEBERICHT 2023

bedingungen angepassten Zeitwerte zum Bilanzstichtag. Darüber hinaus wurde im Geschäftsjahr eine Beteiligung an einem Wohnbauprojekt vollständig wertberichtigt.

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.¹

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 Aufschwung 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 Vorjahres. 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.^{2,3}

Das hohe Zinsniveau belastet auch die Assetklasse Infrastruktur, allerdings in einem

viel geringerem 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 Fonds bevorzugt, die großvolumige Investitionen mit planbarerem 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 2023.⁴

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 ver-

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

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

³ JLL (Februar 2024): Global Real Estate Perspective – Highlights.

⁴ DWS: (Januar 2024) Infrastructure Strategic Outlook 2024.

einigen, sowie (ii) gemäß § 267 Abs. 1 KAGB einer Genehmigung der BaFin. Bei der Fassung eines entsprechenden Gesellschafterbeschlusses darf die Treuhandkommanditistin ihr Stimmrecht für einen Anleger nur nach vorheriger Weisung durch den Anleger ausüben. Die Genehmigung der BaFin ist von der KVG des Investmentfonds zu beantragen.

Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages

Über die Bestellung der DF Deutsche Finance Investment GmbH (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 vollumfänglich nachkommt. Die Bestimmungen des § 36 KAGB bleiben unberührt. Die DFI ist für die Einhaltung der Anforderungen des KAGB im Rahmen der Fondsverwaltung und des Vertriebs verantwortlich. Darüber hinaus übernimmt die DFI die Prospekthaftung und die Haftung für die wesentlichen Anlegerinformationen. Die DFI übernimmt keine Gewährleistung dafür, dass die verfolgten Performanceziele auch tatsächlich erreicht werden. In ihrer Eigenschaft als externe 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. Darüber hinaus wurden von den verwalteten Publikums AIF im Geschäftsjahr 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 auszusteigen. In diesen Fällen erfolgt die Auszahlung des Auseinandersetzungs Guthabens grundsätzlich über einen Zeitraum von fünf Jahren.

Bestehende Rücknahmevereinbarungen

Während des Berichtszeitraums kam es beim Investmentfonds zu keinen Auseinandersetzungen in Folge wirksamer Kündigungen.

Bewertungsverfahren

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

Angaben zum Leverage

Per 31.12.2023 ergab sich ein Gesamtwert der Hebelfinanzierung von 0,96 nach der Bruttomethode und 1,01 nach der Commitment-Methode. Eine Fremdfinanzierung der Investments in Vermögensgegenstände erfolgte im Berichtsjahr nicht. Der errechnete Hebel resultiert daher nur aus der Rechnungslegung (laufende Verbindlichkeiten bzw. 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 Gleichbehandlung, indem sie bestimmte Anleger bzw. Anlegergruppen nicht zulasten anderer bevorzugt behandelt. Die Entscheidungsprozesse und organisatorischen Strukturen der DFI sind entsprechend ausgerichtet. Soweit Mitarbeiter der DFI im Geschäftsjahr unentgeltliche Zuwendungen (bspw. Newsletter oder Zugang zu Informationsveranstaltungen) erhalten haben, wurden diese Zuwendungen als geringfügig und zur Verbesserung für die Erbringung der Dienstleistung gegenüber dem gesamten Kundenkreis von der DFI eingestuft.

Haftung

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

Ausgabe und Verkauf von Anteilen

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht während der Beitrittsphase seiner Pflichteinlage in den Investmentfonds zuzüglich Ausgabeaufschlag. Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 % der gezeichneten 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

LAGEBERICHT 2023

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

Die Geschäftsführung der
DF Deutsche Finance Managing II GmbH,
19.09.2025

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 19.09.2025



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

Bildquellen

Seite 1: ©istockphoto.com

Seite 29: ©Andreas Kind / Unsplash.com

DEUTSCHE FINANCE GROUP

© DF Deutsche Finance Managing II GmbH

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 19 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
www.deutsche-finance.de/investment