



DEUTSCHE FINANCE GROUP



23

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

JAHRESBERICHT

31.12.2023

INHALT

Jahresbericht
DF Deutsche Finance PERE Fund I
GmbH & Co. geschlossene InvKG i. L.

3

Fondsstruktur und wesentliche Vertragspartner

4

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

8

Bilanz zum 31.12.2023

9

Gewinn- und Verlustrechnung 2023

10

Anhang 2023

16

Lagebericht 2023

30

Bilanzaid

FONDSSTRUKTUR UND WESENTLICHE VERTRAGSPARTNER

STAMMDATEN

Fondsname	DF Deutsche Finance PERE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG i. L.
Investitions- und Anlagestrategie	Beteiligungen an institutionellen Investmentstrategien mit Anlageschwerpunkt Immobilien, immobilien-ähnliche Anlagen und Private Equity Real Estate (Assetklasse Immobilien)
Geschäftsführung	DF Deutsche Finance Managing GmbH (Liquidatorin)
Fonds- und Berichtswährung	Euro
Berichtsstichtag	31.12.2023
Geschäftsjahr	01.01. – 31.12.
Laufzeit	bis 31.12.2022 (seit 01.01.2023 Liquidationsphase)
Datum der Gründung	30.04.2014
Anzahl der Investoren¹	2.777
Steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Sitz	Hansastraße 29, 81373 München ³
Handelsregister	Amtsgericht München, HRA 102263

KOMPLEMENTÄRIN/LIQUIDATORIN²

Name	DF Deutsche Finance Managing GmbH
Sitz	Hansastraße 29, 81373 München ³
Handelsregister	Amtsgericht München, HRB 180869
Geschäftsführer	Stefanie Watzl, Christoph Falk (bis 31.12.2023), Dr. Florian Delitz (ab 01.01.2023) (alle geschäftsansässig unter der Adresse der Gesellschaft)

KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT (KVG)

Name	DF Deutsche Finance Investment GmbH
Sitz	Hansastraße 29, 81373 München ³
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	BANSBACH GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, München
Rechtliche/Steuerliche Beratung Investitionen	Wirtschaftskanzleien Linklaters, München und Clifford Chance, Frankfurt am Main
Abschlussprüfer	KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München

¹ Anzahl an Beteiligungen von Anlegern.

² Seit 01.01.2023 erfolgt die Geschäftsführung im Rahmen der Liquidationsphase durch die Liquidatorin DF Deutsche Finance Managing GmbH.

³ 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 PERE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG i. L., München

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der DF Deutsche Finance PERE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG i. L., 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 PERE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG i. L., 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.

Hinweis zur Hervorhebung eines Sachverhalts

Wir verweisen auf die Ausführungen der Liquidatorin in den „ANGABEN ZU BILANZIERUNGS-UND BEWERTUNGSMETHODEN“ des Anhangs und den „PERE FUND I IM ÜBERBLICK“ des Lageberichts, welche den Beginn der Liquidation der Gesellschaft und die darauf basierende Bilanzierung unter der Abkehr vom Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit beschreiben. Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht sind diesbezüglich nicht modifiziert.

Sonstige Informationen

Die Liquidatorin 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 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 Liquidatorin für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die Liquidatorin ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Beachtung der Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist die Liquidatorin verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung 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 Liquidatorin dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur geordneten Liquidation der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der geordneten Liquidation, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage der Abkehr vom Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern der Fortführung der Unternehmenstätigkeit tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist die Liquidatorin verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist die Liquidatorin 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 Liquidatorin angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von der Liquidatorin dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- » ziehen wir Schlussfolgerungen darüber, ob die Aufstellung durch die Liquidatorin unter Abkehr von der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit angemessen ist, 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 geordneten Liquidation 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 die geordnete Liquidation ihrer 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 PERE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG i. L., 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 Liquidatorin für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Die Liquidatorin 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 Liquidatorin 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 08. Oktober 2025

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
gez. Griesbeck
Wirtschaftsprüfer

gez. Josephs
Wirtschaftsprüferin

BILANZ ZUM 31.12.2023**DF DEUTSCHE FINANCE PERE FUND I GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG I. L., MÜNCHEN**

INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN		31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
A. AKTIVA			
1. Beteiligungen		40.906.489	46.924.775
2. Barmittel und Barmitteläquivalente			
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		267.448	84.827
3. Forderungen			
a) Andere Forderungen		292.823	292.628
4. Sonstige Vermögensgegenstände		164.345	471.410
5. Aktive Rechnungsabgrenzung		0	1.165
Summe Aktiva		41.631.105	47.774.805
	EUR	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
B. PASSIVA			
1. Rückstellungen		163.887	166.344
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Aus anderen Lieferungen und Leistungen		554.140	211.259
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) Andere		8.611.086	7.081.788
4. Eigenkapital			
a) Kapitalanteile der Kommanditisten	43.950.554		45.622.028
b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-11.648.562	32.301.992	-5.306.614
Summe Passiva		41.631.105	47.774.805

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2023 BIS 31.12.2023

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

	GESCHÄFTSJAHR EUR	VORJAHR EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	927	247.576
b) Sonstige betriebliche Erträge	51.970	62.336
Summe der Erträge	52.897	309.912
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	314.843	132.857
b) Verwaltungsvergütung	1.163.940	1.368.360
c) Verwahrstellenvergütung	19.443	22.858
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	170.617	168.422
e) Sonstige Aufwendungen	47.528	43.516
Summe der Aufwendungen	1.716.371	1.736.013
3. Ordentlicher Nettoertrag	-1.663.474	-1.426.101
4. Veräußerungsgeschäfte		
a) Realisierte Verluste	0	9.937
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	0	-9.937
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.663.474	-1.436.038
6. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	23.926	1.711.620
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	6.366.215	5.017.833
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-6.342.289	-3.306.213
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	-8.005.763	-4.742.251
II. Verwendungsrechnung		
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.663.474	-1.436.038
2. Belastung auf Kapitalkonten	1.663.474	1.436.038
3. Ergebnis nach Verwendungsrechnung	0	0

ANHANG 2023

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

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss wurde gemäß den Vorschriften der Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (Kapitalanlage Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung – KARBV) und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt. Die Gliederung der Posten der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach KARBV. Der Investmentfonds ist eine kleine Personengesellschaft gemäß § 267 Abs. 1 HGB und wird unter der Nummer HRA 102263 beim Amtsgericht München geführt. Zum 31.12.2022 endete die Dauer des Investmentfonds, so dass am 01.01.2023 die Liquidationsphase begann. 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. Von den größenabhängigen Erleichterungen wurde Gebrauch gemacht. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

II. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Es wurden die Vorschriften der §§ 261 bis 272 KAGB und §§ 20 bis 25 KARBV sowie die Bewertungsvorschriften gemäß § 26 ff. KARBV beachtet. Da die Dauer des Investmentfonds am 31.12.2022 endete, erfolgte die Bilanzierung der gehaltenen Vermögenswerte mit den voraussichtlichen Netto-Veräußerungswerten unter Abkehr von der Prämisse der Unternehmensfortführung.

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

Währungskurse

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

Die Beteiligungen wurden zu Liquidationswerten bilanziert. Nach dem Bewertungszeitpunkt wurden nur wesentliche werterhellende Tatsachen, die bis zur Aufstellung bekannt geworden

sind, berücksichtigt. Dem Wertansatz der Beteiligung SFFI liegt die Prämisse zugrunde, dass die bei der Beteiligung SFFI bestehende Darlehensfinanzierung auf Grundlage des aktuell in Überarbeitung befindlichen Businessplans verlängert werden kann und die Beteiligung nach erfolgreichem Abschluss der Refinanzierungsvereinbarung trotz vorhandener Liquiditätsprobleme ihre Unternehmenstätigkeit planmäßig fortführen kann. Im geprüften Jahresabschluss der Beteiligung zum 31. Dezember 2023 wird diesbezüglich auf ein bestandsgefährdendes Risiko hingewiesen, welches sich im Falle einer nicht erfolgreichen Refinanzierung erhardern kann und für den PERE Fund I wesentliche Bewertungsrisiken bedeuten würde.

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

Guthaben bei Kreditinstituten wurden zum Nominalwert angesetzt.

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

Verbindlichkeiten wurden zum Rückzahlungsbetrag angesetzt.

III. Angaben zur Bilanz

Investmentanlagevermögen

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

NAME	RECHTSFORM/ SITZ	GESELLSCHAFTS- KAPITAL IN TEUR	HÖHE DER BETEILIGUNG	ZEITPUNKT DES ERWERBS ¹	VERKEHRSWERT IN TEUR
PERE 1 INVESTITIONS GMBH	GmbH, Deutschland	15.234	100,00 %	02.10.2014	14.387

¹ Datum der Kapitalzusage bzw. Unterzeichnung des Vertrages.

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 ²	VERKEHRSWERT IN TEUR
KCP III ³	LP., Jersey (Kanalinseln)	3.560	35,93 % ⁴	16.12.2014	1.303
ORHI Fund	L.P., Kaimaninseln	3.852	7,52 %	16.12.2014	262
TREF II	LP., Jersey (Kanalinseln)	11.303	2,27 %	01.01.2015	258
H.I. Fonds	GmbH & Co. KG, Deutschland	399	34,59 %	25.03.2015	138
ACRE Fund II ³	L.P., Kanada	33.017	4,93 %	21.05.2015	1.614
CREF II	L.P., Kaimaninseln	11.375	8,07 %	21.08.2015	918
RCI DFCP I	GmbH & Co. KG, Deutschland	10.937	50,00 %	19.08.2016	5.500
RAIF SO	S.C.S., Luxemburg	16.477	19,66 %	30.10.2017	3.238
DEVA	SCSp, Luxemburg	168.278	3,90 %	31.03.2017	6.552
SPO III ³	S.C.S., Luxemburg	16.579	15,24 %	31.10.2018	2.373
SFFI	S.C.S., Luxemburg	42.196	3,71 %	13.10.2020	1.567
MISB	S.C.S., Luxemburg	342.478	0,89 %	07.06.2021	3.043
ACI	LP., Jersey (Kanalinseln)	41.199	5,32 %	15.10.2021	2.194
WS561	LLC, USA	8.047	35,42 %	25.10.2021	2.850
GRES	S.C.S., Luxemburg	n. / a. ⁵	n. / a.	20.12.2022	0

Forderungen und sonstige

Vermögensgegenstände

Andere Forderungen bestehen i. H. v. 293 TEUR (Vorjahr 293 TEUR) gegenüber Gesellschaftern und stehen im Zusammenhang mit anrechenbarer Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag und ausländischen Steuern. Sämtliche Forderungen sowie die sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Eigenkapital

Die Komplementärin ist am Kapital des Investmentfonds nicht beteiligt und leistet keine Einlage. Die Anteile der Kommanditisten werden über eine Treuhandkommanditistin gebündelt, die nicht auf eigene Rechnung am Kapital des Investmentfonds beteiligt ist. Die in das Handelsregister eingetragene Hafteinlage beträgt 1 TEUR. Die Hafteinlage der Treuhandkommanditistin ist unveränderlich und

wird durch die Erhöhung der Pflichteinlage nicht berührt. Die Gewinnverteilung bemisst sich nach den tatsächlich geleisteten Einlagen zum Bilanzstichtag. Pflichteinlagen der Kommanditisten i. H. v. 58.813 TEUR (Vorjahr 58.823 TEUR) waren zum Bilanzstichtag vollständig einbezahlt.

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

	GESCHÄFTSJAHR EUR	VORJAHR EUR
I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres	40.315.414	45.057.665
1. Mittelzufluss (netto)	-7.659	0
a) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	-7.659	0
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-1.663.474	-1.436.038
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-6.342.289	-3.306.213
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	32.301.992	40.315.414

² Datum der Kapitalzusage bzw. Unterzeichnung des Vertrages.

³ Beteiligung mittelbar über PERE 1 Investitions GmbH gehalten.

⁴ Beteiligung an Feedergesellschaft.

⁵ Bis zum 31.12.2023 wurde noch kein Kapital abgerufen.

ANHANG 2023

Darstellung der Kapitalkonten (gemäß § 6 Gesellschaftsvertrag)

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

KAPITALKONTEN	BESCHREIBUNG	KOMMANDITISTEN EUR	KOMPLEMENTÄRIN EUR
Kapitalkonto I	Tatsächlich geleistete Pflichteinlage	58.812.676 (58.822.676)	0 (0)
Kapitalkonto I a	Gezeichnete Einlage	58.812.676 (58.822.676)	0 (0)
Verrechnungskonto ¹	Sonstiger Zahlungsverkehr	-2.938.794 (-3.233.761)	0 (0)
Verlustverrechnungskonto	Verlustanteile	-11.922.988 (-10.259.514)	0 (0)
Neubewertungskonto	Nicht realisierte Ergebnisanteile	-11.648.902 (-5.306.614)	0 (0)

Rückstellungen

Die Rückstellungen i. H. v. 164 TEUR (Vorjahr 166 TEUR) bestehen im Wesentlichen aus der Rückstellung für Jahresabschluss und Prüfung i. H. v. 156 TEUR (Vorjahr 158 TEUR).

Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten haben (wie im Vorjahr) eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Gegenüber der 100%igen Tochtergesellschaft PERE 1 Investitions GmbH bestehen Verbindlichkeiten i. H. v. 8.611 TEUR (Vorjahr 7.082 TEUR).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen / Haftungsverhältnisse

Gegenüber den gezeichneten Investmentstrategien bestehen Einzahlungsverpflichtungen bezüglich der Direktbeteiligungen des Investmentfonds i. H. v. 12.914 TEUR (Vorjahr 13.450 TEUR) und 1.609 TUSD² (Vorjahr 1.821 TUSD). Zum Bilanzstichtag ergibt sich unter Zugrundelegung der EZB-Kurse ein Gesamtbetrag von 14.371 TEUR (Vorjahr 15.157 TEUR).

IV. Erläuterungen zur GuV

In den sonstigen betrieblichen Erträgen i. H. v. 52 TEUR (Vorjahr 62 TEUR) sind im Wesentlichen Erträge aus einem Erstattungsanspruch gegen die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) im Zusammenhang mit umsatzsteuerbefreiten

Leistungen i. H. v. 44 TEUR (Vorjahr 53 TEUR) enthalten.

Die sonstigen Aufwendungen i. H. v. 48 TEUR (Vorjahr 44 TEUR) enthalten im Wesentlichen Verwaltungskosten von 24 TEUR (Vorjahr 35 TEUR) unter anderem für Druck- und Portokosten sowie für Aufwendungen im Zusammenhang mit der Erstellung des Geschäftsberichts und Aufwendungen aus Währungsumrechnungen i. H. v. 18 TEUR (Vorjahr 0 TEUR).

Die sogenannte Zeitwertänderung bzw. das unrealisierte Ergebnis, das in der GuV gemäß KARBV darzustellen ist, enthält Erträge aus der Neubewertung von Investmentstrategien i. H. v. 24 TEUR (Vorjahr 1.712 TEUR) sowie Aufwendungen aus der Neubewertung von Investmentstrategien i. H. v. 6.366 TEUR (Vorjahr 5.018 TEUR).

Gesamtkostenquote

Die Berechnung der Gesamtkostenquote erfolgt nach regulatorischen Vorgaben und bezieht sich dabei auf den zum Stichtag ermittelten durchschnittlichen NAV. Demnach beträgt die Gesamtkostenquote ohne Initialkosten und Transaktionskosten bei einem durchschnittlichen NAV von 36.309 TEUR (Vorjahr 42.687 TEUR) 3,8 % (Vorjahr 3,8 %). Zum Vergleich beträgt die auf Basis der gezeichneten Pflicht-

einlagen i. H. v. 58.813 TEUR berechnete Gesamtkostenquote 2,4 % (Vorjahr 2,7 %).

Pauschalgebühren

Im Geschäftsjahr wurden keine Pauschalgebühren gezahlt.

Transaktionskosten

Die Transaktionskosten beliefen sich auf 0 TEUR (Vorjahr 224 TEUR) an die KVG sowie 0 TEUR (Vorjahr 17 TEUR) an Dritte. Die Kosten beinhalten auch die Transaktionskosten auf Ebene der PERE 1 Investitions GmbH.

Verwahrstelle

Die laufende Vergütung im Geschäftsjahr für die Verwahrstellenfunktion betrug 20 TEUR (Vorjahr 23 TEUR).

Vergütung an die KVG

Die laufende Vergütung an die KVG betrug im Geschäftsjahr 1.017 TEUR (Vorjahr 1.193 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.

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

² Der Betrag beinhaltet übernommene Haftungsverhältnisse im Rahmen einer Liquiditätsgarantie i. H. v. 928 TEUR bzw. 190 TUSD (Vorjahr 949 TEUR bzw. 241 TUSD) an die PERE 1 Investitions GmbH. Die Inanspruchnahme des Investmentfonds aus dieser Zusage erfolgt gemäß den Kapitalabrufen der Investmentstrategien, an denen die PERE 1 Investitions GmbH beteiligt ist.

V. Sonstige Angaben

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023

	EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN IN %
A. Vermögensgegenstände		
I. Beteiligungen	40.906.489	126,7
II. Liquiditätsanlagen		
Bankguthaben	267.448	0,8
III. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	457.168	1,4
Summe Vermögensgegenstände	41.631.105	128,9
B. Schulden		
I. Rückstellungen	163.887	–0,5
II. Verbindlichkeiten	9.165.226	–28,4
Summe Schulden	9.329.113	–28,9
C. Fondsvermögen	32.301.992	100,0

Mehrjahresübersicht – Entwicklung des Wertes des Eigenkapitals

Die Mehrjahresübersicht fasst die Vermögensgegenstände und Schulden des PERE Fund I und der 100%igen Tochtergesellschaft, der PERE 1 Investments GmbH, zum jeweiligen Berichtstag zusammen. Zusätzlich enthält die Übersicht in der „Davon“ Spalte den Beitrag der PERE 1 Investments GmbH zum Gesamtwert der Vermögensgegenstände und Schulden.

EUR	31.12.2023	DAVON INVESTITIONS GMBH	31.12.2022	DAVON INVESTITIONS GMBH	31.12.2021	DAVON INVESTITIONS GMBH	31.12.2020	DAVON INVESTITIONS GMBH
Zielinvestitionen	31.809.446	6.136.846	38.115.710	6.558.322	40.553.947	9.706.598	40.241.477	14.502.431
Liquidität	907.473	640.025	1.510.098	1.425.271	1.099.189	872.428	6.328.925	1.360.361
Weitere Vermögensgegenstände	9.121.019	8.663.851	8.309.766	7.544.563	9.887.417	7.355.009	3.305.664	2.142.653
Sonstige Verbindlichkeiten & Rückstellungen	–9.535.946	–206.833	–7.620.160	–160.769	–6.482.888	–172.391	–2.675.388	–370.752
Wert des Eigenkapitals	32.301.992	15.233.889	40.315.414	15.367.387	45.057.665	17.761.644	47.200.678	17.634.693

Anteilwertermittlung

EUR	31.12.2023	31.12.2022
Wert des Eigenkapitals für die Anteilwertermittlung	32.301.992	40.315.414
Anzahl Anteile im Umlauf (Stand Kapitalkonto I)	58.812.676	58.822.676
Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil ³	0,55	0,69
Zzgl. Auszahlungen	0,05	0,05
Zzgl. Steuern ⁴	0,01	0,01
Summe	0,61	0,75

³ Dieser NIW pro Anteil ist ein Durchschnittswert aller Kapitalkonten und gibt keinen Rückschluss auf einen individuellen Anleger-Anteilwert.

⁴ Die bis 31.12.2023 gezahlten und zurückgestellten tatsächlichen und latenten Steuern (inkl. PERE 1 Investments GmbH) betragen 0,7 Mio. EUR (Vorjahr 0,6 Mio. EUR).

ANHANG 2023

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 GmbH, München (eingetragen beim Amtsgericht München, HRB 180869, mit einem voll erbrachten Kapital i. H. v. 25 TEUR).

Geschäftsführung

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

Zusammenfassung nach § 25 Abs. 5 KARBV

Zusammenfassende Angaben zu den bereits getätigten Direktinvestment¹ der institutionellen Investmentstrategien:

	EINHEITEN	ANZAHL/ FLÄCHE
Entwicklungsflächen	qm	718.891
Einzelhandelsflächen	qm	254.675
Büroflächen	qm	414.852
Lab-Office Flächen	qm	8.825
Wohnungen	Anzahl	27.243
Hotelzimmer	Anzahl	11.508
Parkplätze	Anzahl	4.399
Häfen	Anzahl	1
Sport- und Freizeitanlagen	Anzahl	1

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 Taxonomie-Verordnung.

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.

Weitere Angaben

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

Nachtragsbericht

Im Geschäftsjahr 2024 wurden 50 % der Beteiligung an DEVA veräußert. Aus der Teilveräußerung der Beteiligung resultierte ein Buchwertverlust.

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

Bei der Beteiligung MISB kam es im Geschäftsjahr 2024 zu einem wesentlichen Rückgang des Verkehrswertes. Die Weiterführung des Projekts ist aus wirtschaftlicher Sicht und ohne zusätzliches Kapital nicht sinnvoll, weshalb derzeit fortgeführte Gespräche zum Verkauf des Projekts bestehen.

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 und Liquidatorin, DF Deutsche Finance Managing GmbH, München ausgeschieden. Die Geschäftsführung der Komplementärin und Liquidatorin 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

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

der Leopoldstraße 156, 80804 München, in
die Hansastraße 29, 81373 München.

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

München, den 08.10.2025



DF Deutsche Finance Managing GmbH

vertreten durch Stefanie Watzl

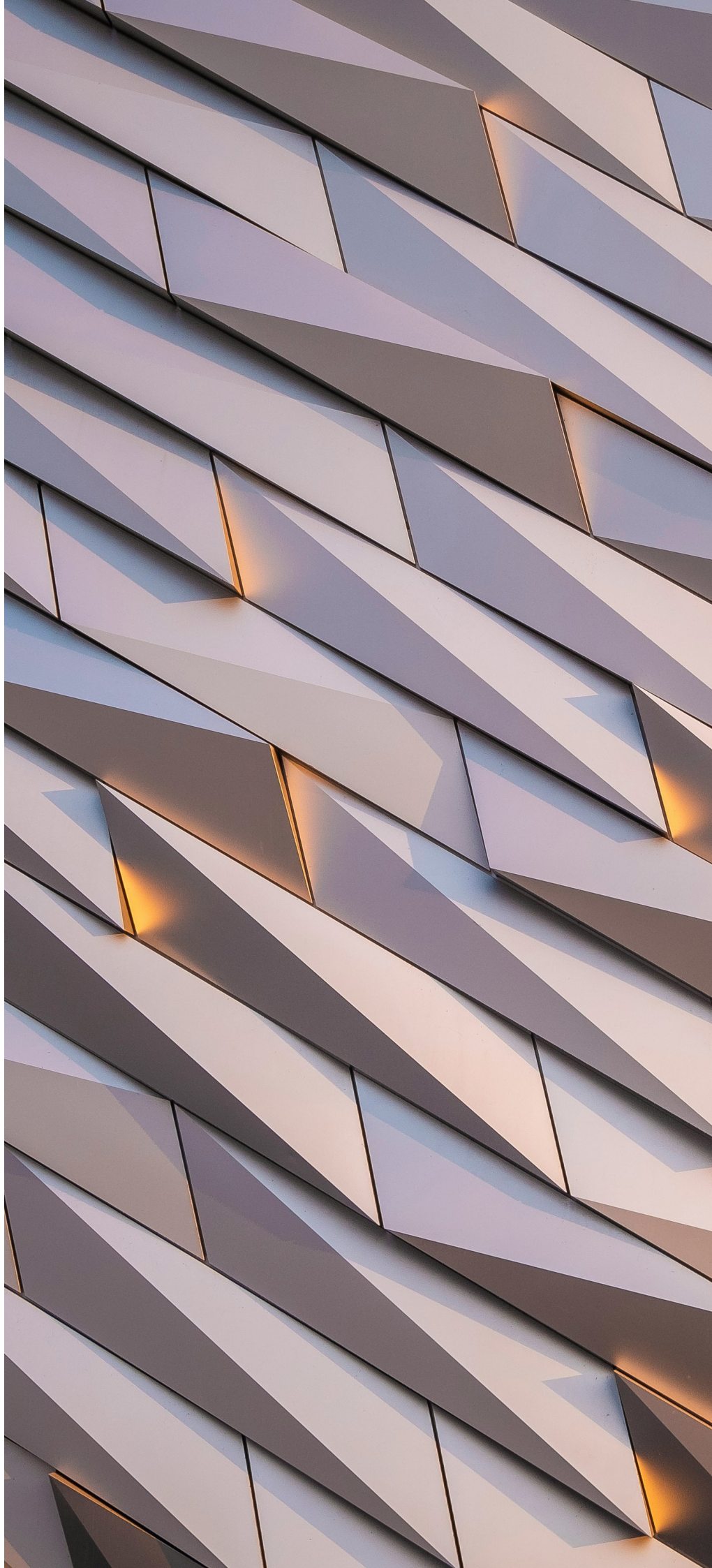
-Geschäftsführerin-



DF Deutsche Finance Managing GmbH

vertreten durch Dr. Florian Delitz

-Geschäftsführer-



LAGEBERICHT 2023

PERE FUND I IM ÜBERBLICK

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

Am 31.12.2015 wurde die Beitrittsphase mit einem gezeichneten Kapital von 58,8 Mio. EUR (ohne Agio) und 2.774 Anlegern (aktuell: 2.777 Anleger aufgrund von Anteilsaufteilungen) abgeschlossen.

Die Strategie des Investmentfonds ist der Aufbau und die Verwaltung eines diversifizierten

Portfolios von institutionellen Investmentstrategien der Assetklasse Immobilien.

Seit dem 01.01.2023 befindet sich der PERE Fund I in der Liquidationsphase.

Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil beträgt 0,55 EUR bei 58.812.676 Anteilen und hat sich gegenüber dem Vorjahreswert von 0,69 EUR bei 58.822.676 Anteilen reduziert. Unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Auszahlungen sowie den bisher gezahlten und zurückgestellten Steuern beträgt die Leistungsentwicklung am Geschäftsjahresende 0,61 EUR pro Anteil und hat sich gegenüber dem Vorjahreswert um rund 18,7 % reduziert.

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.

KENNZAHLEN PERE FUND I

	BASIS	STAND 31.12.2023	VORJAHR 31.12.2022
Gezeichnetes Kapital (Eigenkapital ohne Agio)	EUR	58.812.676	58.822.676
Eingezahltes Kapital (ohne Agio)	EUR	58.812.676	58.822.676
Auszahlungen an Anleger (kumuliert)	EUR	2.941.314	2.941.134
Gesellschaftskapital der Kommanditisten netto nach KARBV	EUR	32.301.992	40.315.414
Gezeichnete Investmentstrategien	Anzahl	15	15
Gezeichnetes Kapital bei den Investmentstrategien ¹	EUR	74.594.877	75.189.908
Offene Kapitalzusagen bei den Investmentstrategien ¹	EUR	14.370.525	15.156.829

TÄTIGKEITSBERICHT²

Anlageziele sowie

Anlagepolitik/Anlagebedingungen

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

Die Anlagepolitik sah vor, ein globales, breit diversifiziertes Portfolio bestehend aus 20 bis 50 Direktinvestments der Assetklasse Immobilien/Private Equity Real Estate bis zum Ende der Investitionsphase aufzubauen. Die breite Diversifizierung der Direktinvestments über verschiedene Länder, Regionen und Sektoren sowie unterschiedliche Laufzeiten und Investmentstile führt zu dem gewünschten risikominimierenden

Effekt auf Portfolioebene. Die Zielinvestitionen im Sinne von § 261 KAGB waren unmittelbar oder mittelbar eingegangene Beteiligungen an börsenunabhängigen institutionellen Investmentstrategien der Anlageklassen Immobilien, immobilienähnliche Anlagen und Private Equity Real Estate.

Portfoliostruktur

Zum Berichtsstichtag hat der Investmentfonds Kapitalzusagen gegenüber 15³ institutionellen Investmentstrategien i. H. v. insgesamt 74,6 Mio. EUR abgegeben, von denen 60,2 Mio. EUR bereits abgerufen wurden. Offene Kapitalzusagen bestanden zum Berichtsstichtag i. H. v. rund 14,4 Mio. EUR.

Die regionale Allokation verteilt sich zum Berichtsstichtag auf die Regionen Europa, Nord- und Lateinamerika sowie Asien/Pazifik.

Die gezeichneten institutionellen Investmentstrategien umfassen zum 31.12.2023 insgesamt 285 Direktinvestments in 18 Ländern. Eine weitere Diversifikation wird durch die Streuung auf unterschiedliche Sektoren, Nutzungsarten, Nutzer und Währungen sichergestellt.

Der Investmentfonds hat zum Berichtsstichtag keine Fremdfinanzierung aufgenommen.

Wesentliche Portfolioveränderungen

Wesentliche Veränderungen haben sich im Berichtsjahr nicht ergeben.

¹ Umgerechnet mit den jeweiligen Jahresendkursen.

² Alle Angaben in diesem Abschnitt berücksichtigen auch die institutionellen Investmentstrategien und die Liquidität der PERE 1 Investitions GmbH.

³ Darüber hinaus besteht eine weitere Kapitalzusage i. H. v. 18,6 Mio. EUR, die im Jahr 2022 unter aufschiebender Bedingung abgegeben wurde. Die aufschiebende Bedingung war zum Berichtszeitpunkt noch nicht erfüllt.

Informationen zu Märkten und Investitionen wesentlicher Beteiligungen

Überblick

Der PERE Fund I hat sich unmittelbar bzw. mittelbar an institutionellen Investmentstrategien⁴ 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 24 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 marktabschottenden Maßnahmen, haben nicht nur für erhebliche Unruhe an den Finanzmärkten gesorgt, sondern auch das Investitionsklima weltweit eingetrübt.

Diese gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben auch auf den Immobiliensektor durchgeschlagen. Über nahezu alle Segmente hinweg kam es zu verlängerten Haltephasen von Projekten, da sich der Transaktionsmarkt infolge der abwartenden Haltung vieler Marktteilnehmer spürbar verlangsamte. Die verlängerte Projektlaufzeit führte nicht nur zu steigenden Gesamtkosten, sondern auch zu höheren Finanzierungslasten in einer Phase deutlich gestiegener Zinsen. Für Investoren wie den PERE Fund I 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.

Büroprojektentwicklung und Grundstücke

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

In Budapest blieb das Büroflächenangebot im zweiten Quartal 2025 stabil bei rund 4,4 Mio. qm. Derzeit befinden sich rd. 472.000 qm im Bau, wobei hiervon rd. 83 % eigens für staatliche Einrichtungen („Built-to-Suit-Projekte“) erstellt werden. Die Leerstandsquote sank gegenüber dem Vorquartal um 1,3 Prozentpunkte auf 12,8 %.

Das Vermietungsvolumen lag im ersten Halbjahr 2025 bei ca. 123.000 qm, ein Rückgang von 11 % gegenüber dem Vorjahr, und beinhaltet überwiegend Vertragsverlängerungen (rd. 42 %). Die Nachfrage wurde vor allem von Unternehmen aus IT, Telekommunikation und professionellen Dienstleistungen getragen. Für den weiteren Jahresverlauf wird vor allem bei ESG-zertifizierten Neubauten und sanierten Objekten mit moderatem Mietwachstum gerechnet.⁵

Krakau bleibt Polens zweitgrößter Büromarkt nach Warschau. Mit rd. 1,83 Mio. qm moderner Büroflächen vereint die Stadt über 14 % des nationalen Angebots. Im ersten Quartal 2025 wurden rd. 57.000 qm neu vermietet. Ähnlich wie in Budapest bleibt das Angebot an neuen Flächen gering mit 61.000 qm, wovon rd. 53 % bis 2026 bezugsfertig sein sollen. Bei den Vermietungen rückt die Nachhaltigkeit zunehmend in den Fokus. Etwa 71 % des vermieteten Flächenvolumens entfiel auf zertifizierte Gebäude, hiervon rd. 48 % auf Büroflächen mit den höchsten Zertifizierungsstandards BREEAM Excellent/Outstanding oder LEED Platinum. Die Leerstandsquote sank bis Ende März 2025 auf rd. 17,6 %, das entspricht einem Rückgang von 1,4 % gegenüber dem Vorquartal und 2,6 % im Jahresvergleich.⁶

Trotz der aktuell positiven Aussichten in beiden Märkten sind die Konditionen noch immer weit entfernt zum Niveau vor der Corona-Pandemie, in dessen Folge die Nachfrage nach Büroflächen aus wirtschaftlichen Gründen und durch hohe Nutzung von Home-Office Möglichkeiten stark zurückgegangen ist. Das geringe Volumen an neuen Projektentwicklungen belegt die noch verhaltende, abwartende Haltung vieler Mieter. Hohe Konkurrenz in der Vermietung, lange Anbahnungszeiten und hohe vom Vermieter zu tragende Ausbaurkosten sorgen dafür, dass sogar negative Realmieten akzeptiert werden, um Bürogebäude langfristig zu sichern.

Aktuell besteht das Portfolio aus dem Projekt in Krakau, Polen welches acht fertiggestellte Bürogebäude umfasst, einer Büroimmobilie in Budapest, Ungarn ebenfalls fertiggestellt und

⁴ Die institutionellen Investmentstrategien umfassen Club Deals, Joint Ventures, Co-Investments und sonstige gesellschaftsrechtliche Kooperationen von institutionellen Investoren zum Erwerb und zur Realisierung von Investments.

⁵ Cushman & Wakefield, Marketbeat - Budapest Office - Q2.2025, S. 1 (01.08.2025, online abrufbar unter: <https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2025/q2/emea/hungary-office-marketbeat-q2-2025.pdf>).

⁶ Knight Frank, Strong cities - City attractiveness, office market, HR trends for Krakow - Q1.2025, S. Polen: 2025, S. 2-4 (30.05.2025, online abrufbar unter: [krakow-city-attractiveness-and-office-market-q1-2025-12205.pdf](https://www.knightfrank.com/pl/publications/strong-cities-city-attractiveness-office-market-hr-trends-for-krakow-q1-2025-12205.pdf)).

LAGEBERICHT 2023

bezugsbereit. Das Projekt in Polen umfasst insgesamt rd. 76.800 qm vermietbare Fläche, die zum 30.06.2025 zu etwa 72 % belegt war. Die durchschnittliche Miete lag bei 14,71 EUR je qm. Zu den größten Mietern zählen eine Clearinggesellschaft für Wertpapierhandel und ein Softwareunternehmen. Das Objekt in Budapest verfügt über rd. 39.500 qm vermietbare Fläche und ist zur Jahreshälfte zu rd. 49 % vermietet. Zu den Hauptmietern zählen die ungarischen Zentralen zweier deutscher Unternehmen aus den Bereichen Konsumgüter, Klebstoffindustrie und Heimtierbedarf. Der Verkauf der bestehenden Büroimmobilien ist nach deren Stabilisierung vorgesehen und wird voraussichtlich in ein bis zwei Jahren erfolgen. Die noch unbebauten Grundstücke, die mit Baugenehmigungen ausgestattet und teilweise mit Entwicklungsplänen versehen sind, werden schrittweise veräußert. Bislang konnten drei Flächen erfolgreich über Marktwert veräußert werden, bei welchen zuvor Genehmigungen für Flächenumnutzungen erwirkt wurden.

Repositionierung eines Hotels

Ebenso gehört ein Projekt zur Repositionierung eines Hotels in Bukarest indirekt zum Portfolio des PERE Fund I. Der rumänische Hotelmarkt wächst dynamisch und erreichte 2024 mit über 25 Millionen Übernachtungen den höchsten Wert seit über 30 Jahren. Getrieben wird dieses Wachstum vor allem durch den Anstieg ausländischer Besucher und die hohe Nachfrage nach modernen Unterkünften. Zusätzlich gewinnt Rumänien nach Schengen-Beitritt im Januar 2025 international an Sichtbarkeit und gibt der Tourismusbranche zusätzlichen Auftrieb. Das gestiegene Interesse internationaler Hotelmarken sowie bedeutende Investitionen unterstreichen Rumäniens Attraktivität als Markt mit langfristigem Wachstumspotenzial. Bereits in den letzten Jahren zeigte das Land eine starke touristische Performance: 2024 lagen die Übernachtungszahlen vier Prozent über dem Vorkrisenniveau – deutlich mehr als der EU-Durchschnitt von unter zwei Prozent.

Das Wachstum wird überwiegend vom Inlands- und Freizeittourismus getragen. Zwar stieg auch die Zahl ausländischer Gäste 2024 deutlich, liegt aber weiterhin unter dem Vorkrisenhoch.

Insgesamt nahmen die Hotelübernachtungen im Vergleich zum Vorjahr um 6 % zu, wobei ausländische Gäste ein Plus von 13 % und inländische ein Wachstum von 5 % verzeichneten. Der Geschäftsreiseturismus hat sich noch nicht vollständig erholt, zeigt aber klare Anzeichen der Erholung. So stiegen die durchschnittlichen Ausgaben pro Geschäftsreise zwischen 2013 und 2023 um 134 % – die drittschnellste Wachstumsrate in der EU und deutlich über dem EU-Schnitt von 31 %.¹

Der Komplex, an dem sich der PERE Fund I indirekt beteiligt hat, erstreckt sich über einen ganzen Straßenblock und beinhaltet bei Ankauf 764 Zimmer, die im Rahmen der Sanierung und Modernisierung auf 858 Zimmer aufgestockt werden konnten. Zusammen mit der rd. 7.500qm Einzelhandelsfläche ergeben sich damit insgesamt rd. 86.000qm vermietbare Bruttofläche. Im zentralen Außenbereich befindet sich ein Pool mit Liegeflächen und Annehmlichkeiten, welcher von zwei Hotelstrategien aus dem 4-Sterne und aus dem 5-Sterne Hotelsegment gemeinschaftlich genutzt wird, und für ein Stadthotel in Bukarest einzigartig ist. Während der Corona-Pandemie und darauffolgenden Lockdowns und Reisebeschränkungen fokussierte man sich aufgrund Leerstands überwiegend auf Ausbaurbeiten. Finanzielle Unterstützung erfolgte neben einer Kapitalerhöhung seitens der Investoren durch öffentliche Unterstützungsdarlehen sowie Abstimmungen mit den finanzierenden Banken zur Verlängerung der Tilgungsfrist. Die Erholung des Marktes wurde durch den Ausbruch des Ukraine- und Gaza-Konflikts in 2023 eingebremst, israelische Touristen nehmen über 50 % des Marktes ein. Die Erwartungen an das Projekt wurden marktbedingt entsprechend korrigiert im Vergleich zu den ursprünglichen Annahmen aus 2017. Dennoch erweist sich das Projekt als stabil mit Vermietungsquoten von rd. 70 % per 31.03.2025 und einem operativen Nettoeinkommen von rd. 30 % über Budgetplan zum gleichen Stichtag. Der Fokus liegt nun im Ausbau der operativen Effizienz durch dynamische Preismodelle, Steigerung der Nebeneinkünfte (Parken, Wäsche, Express Check-In etc.) sowie die Erhöhung der Auslastung, um das Projekt für einen möglichen Verkauf in 2026 weiter zu stabilisieren.

Luxusappartements

Ebenso hat sich der PERE Fund I mittelbar an einer größtenteils wohnwirtschaftlich genutzten Immobilie in New York beteiligt. In der Stadt dominiert dabei ein ausgeprägter Mietwohnungsmarkt mit rd. 63 % aller Wohneinheiten. Zwischen 2022 und 2024 wurden insgesamt über 2.800 Eigentumswohnungen fertiggestellt. Zum dritten Quartal 2024 befanden sich weitere rd. 3.500 Einheiten im Bau sowie rd. 2.600 in der Planungsphase.

Im dritten Quartal 2024 verzeichnete das Luxussegment der Eigentumswohnungen einen durchschnittlichen Verkaufspreis von rd. 8,4 Mio. USD. Dies entspricht einem Anstieg von über 4 % im Vergleich zum vorherigen Quartal und rd. 8 % im Vergleich zum Vorjahr, wenngleich die Nachfrage in diesem Segment weiterhin zurückhaltend bleibt. Zusätzlich stieg der durchschnittliche Preis pro Quadratfuß um rd. 4 % im Quartalsvergleich und um rd. 6 % im Jahresvergleich. Trotz eines Rückgangs der abgeschlossenen Verkäufe um rd. 5 % im Vergleich zum Vorjahr, gibt es einen Anstieg von rd. 5 % im Vergleich zum vorherigen Quartal. Der Bestand reduzierte sich um knapp 10 % im Quartalsvergleich und um 0,1 % im Jahresvergleich. Ein wesentlicher Faktor für die aktuelle zurückhaltende Nachfrage sind die Veränderungen im Zinsumfeld. Die Federal Reserve hat seit 2022 den Leitzins insgesamt elfmal angehoben – zuletzt auf ein Zielband von 5,25 % bis 5,50 % – was zu steigenden Hypothekenzinsen führte und Kaufentscheidungen signifikant beeinflusste.²

Die institutionelle Investmentstrategie umfasst die Beteiligung an einem 20-stöckigen Gebäude in New York, das 1928 errichtet wurde. Im Jahr 2018 wurden die Etagen 5 bis 20 erworben, um sie von Büroflächen in hochwertige Wohneinheiten umzuwandeln. Darüber hinaus erfolgte eine Aufstockung um neun zusätzliche Etagen, in denen weitere Wohneinheiten sowie ein Pool- und Terrassenbereich für die Eigentümer realisiert wurden. Insgesamt umfasst das Investment nun 65 Wohneinheiten mit Flächen zwischen 56 und 300 qm.

Nach Abschluss der Bauarbeiten begann Mitte 2023 der Verkauf der Einheiten. Bis zum

¹ Colliers, Romania's hotel market reaches a new peak - März 2025 (06.03.2025, online abrufbar unter: <https://www.colliers.com/en-ro/news/hotel-market-report>).

² Newmark Valuation & Advisory, Appraisal Report - 685 Fifth Avenue, New York - Condominium Market Analysis, 04.03.2025, S. 50-60.

30.06.2025 konnten 20 Wohneinheiten veräußert werden; die Erlöse wurden vorrangig zur schrittweisen Rückführung der Projektfinanzierung eingesetzt. Die Projektrealisierung war durch mehrere externen Faktoren herausfordernd. Bauverzögerungen infolge der Corona-Pandemie, gestiegene Materialkosten aufgrund von Lieferkettenstörungen sowie eine erhöhte Inflation führten zu Kostensteigerungen. Zudem ging die Nachfrage nach Luxuswohnimmobilien im Zuge gestiegener Zinsen und globaler Marktum sicherheiten zurück. Die ursprünglich prognostizierten Verkaufsgeschwindigkeiten und Erlöse konnten daher nicht vollständig erreicht werden.

Vor diesem Hintergrund wird derzeit geprüft, ob der weitere Vertrieb über Einzelverkäufe oder durch einen Gesamtverkauf erfolgen soll. Im Geschäftsjahr 2024 führte die beschriebene Marktentwicklung zu einer Neubewertung und damit zu einem wesentlichen Rückgang des Verkehrswertes. Die externe Finanzierung auf Objektebene ist bis September 2025 gesichert. Parallel arbeiten die Projektverantwortlichen gemeinsam mit den Investoren an Vermarktungs- und Refinanzierungsoptionen. Der zusätzliche Kapitalbedarf infolge gestiegener Projektkosten wurde durch die Co-Investoren getragen. Dies hat eine Anpassung der Verteilungsschlüssel für Rückflüsse zur Folge, welche höchstwahrscheinlich zu einem Verlust des bisher für diese institutionelle Investmentstrategie eingesetzten Kapitals des PERE Fund I führen.

Wohnprojektentwicklung

Darüber hinaus hat sich der PERE Fund I nachträglich an einer wohnwirtschaftlich genutzten Immobilie in Minneapolis, Minnesota, USA, 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 Fitness-einrichtung.

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 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 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.

Portfolio von paneuropäischen Projektentwicklungen

Darüber hinaus hat sich der PERE Fund I an einer institutionellen Investmentstrategie beteiligt, deren verbliebenes Portfolio Projektentwicklungen für Büro-, Hotel- und Einzelhandelsimmobilien im Vereinigten Königreich umfasst. Auch diese Anlageregion hatte zuletzt mit gestiegener Inflation und daraus folgend mit einem hohen Zinsniveau zu kämpfen. Trotz eines leichten Inflationsanstiegs auf rund 3,5 % im Jahr 2025, bedingt durch gestiegene Gaspreise, senkte die Bank of England im ersten Halbjahr den Leitzins schrittweise; weitere Senkungen werden erwartet. Dieses Signal verhalf dem Einzelhandel zu einem verhaltenen Umsatzwachstum von 1,6 % im ersten Halbjahr. Globale wirtschaftliche Unsicherheiten, insbesondere die Zollstreitigkeiten mit den USA, belasten jedoch die Erwartungen

an das allgemeine Wirtschaftswachstum. Für die Jahre 2025 und 2026 wird lediglich ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 1,3 % prognostiziert. Das Investitionsvolumen in Immobilien lag im Zeitraum Januar bis Juni 2025 aufgrund der abwartenden Haltung der Investoren unter dem Niveau des Vorjahres. Für das zweite Halbjahr wird jedoch, unter anderem infolge erwarteter Zinssenkungen, ein Anstieg prognostiziert. Der Immobilienmarkt im Vereinigten Königreich präsentiert sich weiterhin attraktiv: Mit einer Gesamtrendite von 4,2 % in der ersten Jahreshälfte zeichnet sich eine Jahresrendite von über 8 % ab, die das Vorjahresniveau von 7,7 % übertreffen könnte.³

Die hier dargelegte institutionelle Investmentstrategie hatte bei Zeichnung durch den PERE Fund I den Aufbau eines breit diversifizierten Portfolios von Eigen- und selektiv Fremdkapitalinvestments in bestehende Immobilienprojekte in West- und Nordeuropa zum Ziel. Die Besonderheit dieser Investmentstrategie liegt in den eher geringen Investitionshöhen von rd. 1 bis 10 Mio. GBP (umgerechnet rd. 1,2 bis 11,5 Mio. EUR) als Joint Venture mit ausgewählten lokalen Partnern, die i. d. R. keinen Zugang zu institutionellem Kapital haben und sich stets selbst mit substantiellen Eigenkapitalanteilen in die Projekte einbringen, um die Interessengleichheit zu gewährleisten. Die Wertsteigerung soll durch gezielte Asset-Management-Maßnahmen erreicht werden, darunter Renovierungen und Sanierungen, Neuvermietungen, Nutzungsänderungen, Nachverdichtungen sowie die Aggregation von Portfolios. Unter dieser Investmentstrategie wurden insgesamt 25 Transaktionen im Vereinigten Königreich, Deutschland, Frankreich, Norwegen und Schweden zusammen mit 21 lokalen Partnern durchgeführt. Zum 30.06.2025 befinden sich noch fünf Projekte im Vereinigten Königreich im Bestand, verteilt auf die Sektoren Hotel (rd. 52 %), Büro (rd. 33 %) und Einzelhandel (rd. 14 %). Derzeit wird am Ausstieg der noch verbliebenen Projekte gearbeitet, was voraussichtlich bis Ende 2026 abgeschlossen sein sollte.

³ CBRE, 2025 UK Real Estate Market Outlook Mid-Year Review, August 2025.

LAGEBERICHT 2023

Repositionierung einer Büroimmobilie

Eine weitere Beteiligung beinhaltet ein Portfolio von drei Büroimmobilien im Finanzdistrikt von San Francisco. Während der Büromarkt in den USA im Zuge der Pandemie weiterhin von hohen Leerständen und geringer Nachfrage geprägt ist, zeigt der Büromarkt in San Francisco Zeichen der Erholung. Das erste Quartal 2025 knüpfte an die Dynamik von Ende 2024 an, mit 2,8 Mio. Quadratfuß vermieteter Fläche war es das stärkste Quartal seit Ende 2019 und lag 70 % über dem Durchschnitt nach 2019.¹ Gestützt wird die hohe Nachfrage im Wesentlichen von Technologie- und Dienstleistungsunternehmen, insbesondere KI-Unternehmen stehen als wichtigster Wachstumsmotor auf dem Büromarkt in San Francisco heraus.² Allerdings bleibt die Leerstandsquote weiterhin auf einem hohen Niveau, maßgeblich auch aufgrund weitverbreiteter Einführung von Home-Office Modellen bzw. flexiblen Arbeitszeitmodellen. Die Gesamtleerstandsquote lag zum Ende des zweiten Quartals 2025 bei rd. 35 % und stieg damit um 0,4 % gegenüber dem Vorquartal bzw. um 1,3 % gegenüber dem Vorjahr.³ Der Transaktionsmarkt bleibt aufgrund dauerhaft hoher Zinsen und makroökonomischer Unsicherheit weiterhin volatil, auch wenn sich am Mietmarkt anhaltende Erholungstendenzen zeigen. So konnten im zweiten Quartal 2025 insgesamt elf abgeschlossene Transaktionen verzeichnet werden.^{4,5}

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

der Störung der Lieferketten und hohe Inflation wirken ebenso negativ auf die Projektrendite.

Vor dem Hintergrund des angespannten Mietmarktes mit erhöhten Leerstand wurden höhere Investitionen in den Mieterausbau getätigt, um weiterhin eine wettbewerbsfähige Positionierung der Gebäude sicherzustellen. Zur Steigerung der Attraktivität der Immobilien wurden umfassende Renovierungen umgesetzt. Dazu zählen der Lobby Bereich des Hauptgebäudes, Meeting- und Konferenzräume, eine Bar, ein Café sowie ein Fitnessstudio und ein Spa. Hierdurch konnten trotz des herausfordernden Marktumfelds Vermietungserfolge durch die Verlängerung bestehender Mieter oder Neuvermietungen erzielt werden, wie beispielsweise über rd. 11.000 qm Bürofläche an einen Großmieter mit einer Laufzeit von über zehn Jahren. Aufgrund der bisherigen Vermietungserfolge und der fortlaufenden Gespräche wird derzeit eine mittelfristige Erhöhung der Vermietungsquote von aktuell rd. 50 % auf rd. 95 % bis zum Jahr 2030 angestrebt.

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

Luxuswohnungen

Eine weitere institutionelle Investmentstrategie des PERE Fund I beinhaltet die Beteiligung an einer Luxus-Wohnprojektentwicklung in direkter Strandlage an der sog. Golden Mile in Marbella, Spanien. Marbella hat hierbei weiterhin

den Status als einer der begehrtesten Immobilien-Hotspots Europas. Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise lagen im August mit rd. 5.300 EUR fast 10 % höher als im Vorjahr und sind mehr als doppelt so hoch wie der spanische Durchschnitt von rd. 2.400 EUR pro qm. Die Nachfrage ist weiterhin hoch, vor allem für Neubauten. Rund ein Drittel der Käufer kommen aus dem Ausland, darunter überwiegend aus Großbritannien und mit steigendem Interesse aus den USA. Im ersten Quartal des Jahres 2025 wurden im sogenannten Golden Triangle (Marbella, Estepona und Benahavis) mehr als 2.300 Transaktionen durchgeführt. Diese stützen das erwartete stabile Wachstum von 3 – 6 % für 2025.⁶

In der Beteiligung des PERE Fund I sollen 54 Luxus-Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von ca. 17.300 qm und ein Beach Club & Restaurant mit ca. 500 Sitzplätzen entstehen. Die Investition erfolgte durch Ablösen bzw. Teilverkauf bestehender Investoren, welche u. a. bedingt durch Laufzeit (bereits seit fünf Jahren investiert), Liquiditätsbedarf und Wunsch nach Realisierung der Erträge die Anteile mit 25 % Discount zur externen Bewertung verkauften. Projektdesign, -planung und Beschaffung von Genehmigungen waren bereits bei Beteiligung des Fonds abgeschlossen, sodass der Baubeginn kurz nach Zeichnung erfolgen konnte. Ebenso begann zuvor die Vermarktung der Wohneinheiten, rd. zwei Monate vor Zeichnung lagen bereits Ankaufsreservierungen von 37 Einheiten bzw. 69 % vor. Zum 31.03.2025 sind 52 der 54 Einheiten verkauft, aus dessen Kaufpreisanzahlungen der Bau mitfinanziert wird. Die Infrastruktur des Bauprojekts ist zu ca. 94 % fertiggestellt und die Wohneinheiten zu ca. 37 %. Der Ausstieg aus dem Projekt ist bis zum 1. Quartal 2026 geplant und erfolgt über die Fertigstellung und Übergabe der Einheiten, wodurch der restliche Kaufpreis zur Zahlung fällig wird.

Projektentwicklung Luxushotel & Appartements

Des Weiteren ist der PERE Fund I an einer Projektentwicklung im Bereich Luxushotel & Appartements in Miami Beach, USA, beteiligt.

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

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

³ Cushman & Wakefield, Marketbeat – San Francisco Office – Q2.2025, S. 1.

⁴ Colliers, San Francisco Office Market Research Report – Q1.2025, S. 2.

⁵ Cushman & Wakefield, Marketbeat – San Francisco Office – Q2.2025, S. 2.

⁶ Cima Real Estate, Marbella Property Prices 2025: Are They Still Rising or Finally Stabilising? (08.09.2025, online abrufbar unter: <https://www.cimarealestate.com/1604-marbellas-property-prices-are-they-still-rising-or-stabilising-in-2025>).

Der Tourismussektor in Florida, USA, zeigt sich durch ansprechendes Klima und Strände, sowie der Vielzahl an unterschiedlichsten Attraktionen als resilienter Wirtschaftszweig mit konstantem Wachstum. Insbesondere Miami ist als Finanzzentrum sowohl das Ziel internationaler Firmen und Geschäftsreisenden als auch von Reisetouristen. Im ersten Quartal 2025 betrug die Hotelauslastung rd. 83 % und liegt damit leicht über dem Quartalswert der letzten zwei Jahre. Der durchschnittliche Zimmerpreis pro Nacht (Average Daily Rate, ADR) lag im ersten Quartal 2025 bei rd. 230 USD. Für das Gesamtjahr wird ein Durchschnittswert von etwa 167 USD erwartet. Dies entspricht einem jährlichen Anstieg von rund 2,3 % in den vergangenen zwei Jahren.⁷ Für 2025 werden über 1.400 neue Hotelzimmer erwartet, wovon sich rd. 90 % der Neueröffnungen auf Downtown und Miami Beach konzentrieren mit Fokus auf Lifestyle-orientierte Hotels. Mit dem neuen Angebot wird eine Auslastung von rd. 73 % in 2025 prognostiziert. Die Nachfrage wohlhabender Reisender dürfte prognosegemäß den durchschnittlichen Übernachtungspreis pro Zimmer in Zukunft weiter steigen lassen.⁸

Im Bereich der Eigentumswohnungen und Apartments gingen die Verkaufszahlen in Miami Beach im Vergleich zum Vorjahr um rd. 27 % zurück auf rd. 700 verkaufte Einheiten. Die sinkende Nachfrage führte zu einem kontinuierlichen Anstieg des Angebots, sowohl an der Küste als auch im Inland. Der Bestand stieg im Jahresvergleich um über 20 % auf rd. 4.300 Einheiten und erreichte den höchsten Stand der letzten fünf Jahre in Miami Beach. Trotz der niedrigen Nachfrage stiegen die Preise für Eigentumswohnungen im Jahresvergleich um 9 %, was vor allem am geringeren Anteil älterer Objekte (vor 1990) lag, die tendenziell niedrigere Preise aufweisen.⁹

Das Projekt in Miami Beach umfasst drei denkmalgeschützte Art-Déco-Hotels auf einem zusammenhängenden, rd. 12.500 qm großen Grundstück direkt am South Beach. Eines der Hotels wurde 1940 erbaut und später um ein Penthouse erweitert. Es soll als luxuriöses

Boutique-Hotel unter einer Premiummarke weiterbetrieben werden. Die anderen beiden Hotels sollen größtenteils rückgebaut werden, wobei die historischen Fassaden erhalten bleiben. Auf dem neu entstehenden Areal ist ein Wohnturm geplant, der als Eigentumswohnungsprojekt realisiert und verkauft werden soll. So sollen durch die umfangreichen Umbau- und Neubauarbeiten insgesamt rd. 23.200 qm Bruttogeschossfläche geschaffen werden. Die Projektentwicklung wurde durch die Corona-Pandemie, steigende Baukosten sowie schwierige Kapitalmarktzugänge erheblich verzögert. Das Hotel konnte noch nicht in Betrieb genommen werden. Ebenso konnte von den 42 zum Verkauf stehenden Wohneinheiten bisher nur sieben veräußert werden. Die Weiterführung des Projekts ist aus wirtschaftlicher Sicht und ohne zusätzliches Kapital nicht sinnvoll, weshalb derzeit fortgeführte Gespräche zum Verkauf der gesamten Projektentwicklung bestehen. Die beschriebenen Verzögerungen und Kostensteigerungen haben sich allerdings negativ auf die Renditeerwartung ausgewirkt, wodurch mit einem teilweisen Verlust des bisher für diese institutionelle Investmentstrategie eingesetzten Kapitals des PERE Fund I zu rechnen ist.

Diversifiziertes Projektentwicklungsportfolio in Westeuropa

Der PERE Fund I ist an einer institutionellen Investmentstrategie beteiligt, welche den Aufbau eines sektoral und regional diversifizierten Portfolios von Projektentwicklungen in den wichtigsten Märkten West- und Zentraleuropas zum Ziel hat. Der Gesamtmarkt Europa bleibt attraktiv für Immobilieninvestoren. Einer INREV Umfrage aus Dezember 2024 zufolge verbessert sich die Stimmung der Investoren kontinuierlich, ein Ende der Wertberichtigungen sei nunmehr bereits erreicht. In 2024 wurden insgesamt rd. 157 Mrd. EUR in europäische Gewerbeimmobilien investiert und damit der Vorjahreswert um 21 % übertroffen. Speziell im letzten Quartal 2024 überstieg das Investitionsvolumen um mehr als 50 % das des Vorjahresquartals. Bei den traditionellen Anlageklassen verzeichnete der Einzelhandel das größte Wachstum im Transaktionsvolumen

mit 24 %, Büroimmobilien blieben mit 2 % Wachstum das Schlusslicht. Hotels stachen mit einem Investitionsanstieg von 70 % gegenüber dem Vorjahr hervor. Bei den europäischen Anlageregionen zeigte das Vereinigte Königreich mit rd. 50 Mrd. EUR Investitionsvolumen einen Zuwachs um 27 %. Deutschland wies mit rd. 26 Mrd. EUR einen Anstieg um 15 % aus, wurde aber im relativen Verhältnis von Spanien mit einem Plus von 23 % überholt, resultierend aus rd. 8,7 Mrd. EUR an Investitionen.¹⁰

Die institutionelle Investmentstrategie des PERE Fund I hat seit Auflegung ein Portfolio von zehn Projekten aufgebaut, von denen bereits fünf Projekte vollständig realisiert wurden. Per 30.06.2025 sind noch fünf Projekte in Spanien, Portugal und Irland im Bestand aus den Sektoren Wohn-, Hotel- und Büroimmobilien. Eines der spanischen Wohnprojekte 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.

Signifikante Marktverwerfungen aus der Corona-Pandemie gefolgt von der massiven Inflations- und Zinserhöhung nach Beginn des Ukraine-Krieges führten allgemein im Portfolio des PERE Fund I dazu, dass ursprünglich geplante Rückflüsse zum Teil stark verzögert und in reduzierter Höhe realisiert wurden, in Einzelfällen auch vollständig ausfielen. Gleichzeitig zwang die Marktlage die Manager anderer institutionellen Investmentstrategien im Portfolio zu höher als geplanten oder zusätzlichen Kapitalabrufen, um die zugrundeliegenden Projekte mit dringend benötigter Liquidität zu versorgen. Zur Sicherstellung der Liquidität des PERE Fund I

⁷ Colliers, Florida Hospitality - Q1.2025, S. 2 (05.06.2025, online abrufbar unter: https://image.usa.colliers.com/lib/fe3011717164047b721c70/m/1/Florida_Hospitality-Report_Q1_2025.pdf).

⁸ Marcus & Millichap, Miami-Dade Hospitality Market Report - 2025 Investment Forecast, S. 1 (24.04.2025, online abrufbar unter: <https://www.marcusmillichap.com/-/media/Files/MM/Research%20Reports/Market%20Reports/2025/2025%20Hospitality%20Market%20Reports/Miami-Dade%20Hospitality%20Market%20Report%20.pdf.pdf>).

⁹ Corcoran, The Corcoran Report - Miami Beaches & Miami Coastal Mainland - Q2.2025, S. 2 (11.07.2025, online abrufbar unter: https://www.ecorcoran.com/uploaded_doc/The_Corcoran_Report_Miami_2Q2025_Final.pdf).

¹⁰BNP Paribas Real Estate, European Property Market – Investing amid Uncertainty, Outlook H1 2025, Februar 2025 (28.02.2025, online abrufbar unter: https://www.realestate.bnpparibas.com/sites/default/files/2025-03/2025-01-20%20FR%20Forecast_H12025.pdf).

LAGEBERICHT 2023

musste in diesem Zusammenhang 50 % der Beteiligung dieser institutionellen Investitionsstrategien auf dem Zweitmarkt mit Abschlägen zum Marktwert im Jahr 2024 veräußert werden. Durch diese gezielte Veräußerung wurde die Liquidität des PERE Fund I gestärkt, gleichzeitig partizipiert der PERE Fund I weiterhin an den geplanten Ausschüttungen nach Realisierung des verbleibenden Projektportfolios.

Weitere Portfolioveränderungen

Die signifikanten Marktverwerfungen aus der Corona-Pandemie gefolgt von der massiven Inflations- und Zinserhöhung nach Beginn des Ukraine-Krieges führten allgemein im Portfolio des PERE Fund I dazu, dass ursprünglich geplante Rückflüsse zum Teil stark verzögert und in reduzierter Höhe realisiert wurden, in Einzelfällen auch vollständig ausfielen. Gleichzeitig zwang die Marktlage die Manager der institutionellen Investmentstrategien zu höher als geplanten oder zusätzlichen Kapitalabrufen, um die zugrundeliegenden Projekte mit dringend benötigter Liquidität zu versorgen. Zur Sicherstellung der Liquidität des PERE Fund I und zur Stabilisierung anderer Beteiligungen im Portfolio mussten in diesem Zusammenhang 50 % einer institutionellen Investitionsstrategien (Europa-Immobilienfonds mit Projektentwicklungsstrategien für West- und Zentraleuropa, an denen der PERE Fund I seit 2017 beteiligt war) auf dem Zweitmarkt mit Abschlägen zum Buchwert im Jahr 2024 veräußert werden. Durch diese gezielte Veräußerung wurde die Liquidität des PERE Fund I gestärkt und künftige Kapitalverpflichtungen reduziert.

Ausblick

Der Investmentfonds ist darauf ausgerichtet, eine möglichst zeitnahe Liquidation des unterliegenden Portfolios an institutionellen Investmentstrategien zu bestmöglichen Konditionen herbeizuführen. Der Einfluss der Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) ist allerdings aufgrund der Stellung des Investmentfonds als Co-Investor in den institutionellen Investmentstrategien beschränkt. Hierzu zählt die fortlaufende Begleitung nach der Investition und die im Rahmen der Ausübung möglichen und üblichen Kontroll- und Informationsrechte auf Ebene der institutionellen Investmentstra-

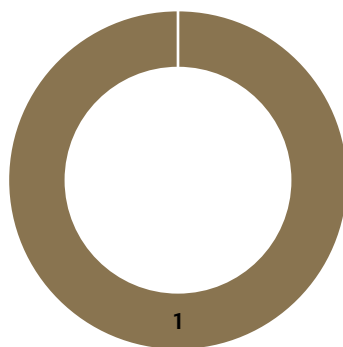
tegien im Interesse des Investmentfonds. Das operative Asset Management der einzelnen Investments, insbesondere der Veräußerungsprozess der zugrunde liegenden Immobilien, liegt ausschließlich beim Management der jeweiligen institutionellen Investmentstrategie. Die weitere Wertentwicklung sowie die Liquidation des Investmentfonds durch die Veräußerung der Portfolioinvestments ist maßgeblich von den Marktbedingungen abhängig. Aufgrund der aktuellen Marktverhältnisse ist daher eine vollständige Liquidation innerhalb der kommenden 12 Monate nicht zu erwarten. Die KVG konzentriert sich im Rahmen der Fondsverwaltung weiterhin 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.

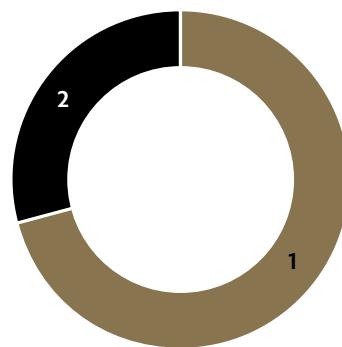
Keine institutionelle Investmentstrategie hat einen übermäßig hohen Anteil am Gesamtportfolio.

Allokation Assetklassen



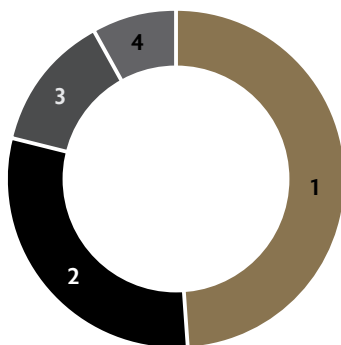
1	Immobilien	100 % ¹
---	------------	--------------------

Allokation Industrie- vs. Schwellenländer



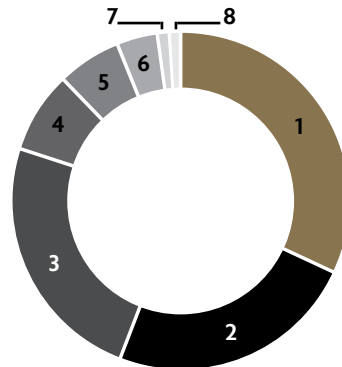
1	Industrieländer	76 %
2	Schwellenländer	24 %

Allokation Regionen



1	Europa	50 %
2	Nordamerika	30 %
3	Lateinamerika	12 %
4	Asien/Pazifik	8 %

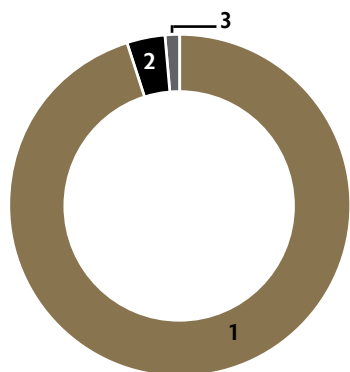
Allokation Sektoren Immobilien



1	Wohnen	32 %
2	Gewerbepark/Logistik	24 %
3	Büro	24 %
4	Hotels	8 %
5	Einzelhandel	6 %
6	Infrastrukturimmobilien	4 %
7	Studentenwohnungen	1 %
8	Sonstiges	1 %

¹ Davon 4 % Infrastrukturimmobilien.

Verteilung des Portfolios¹



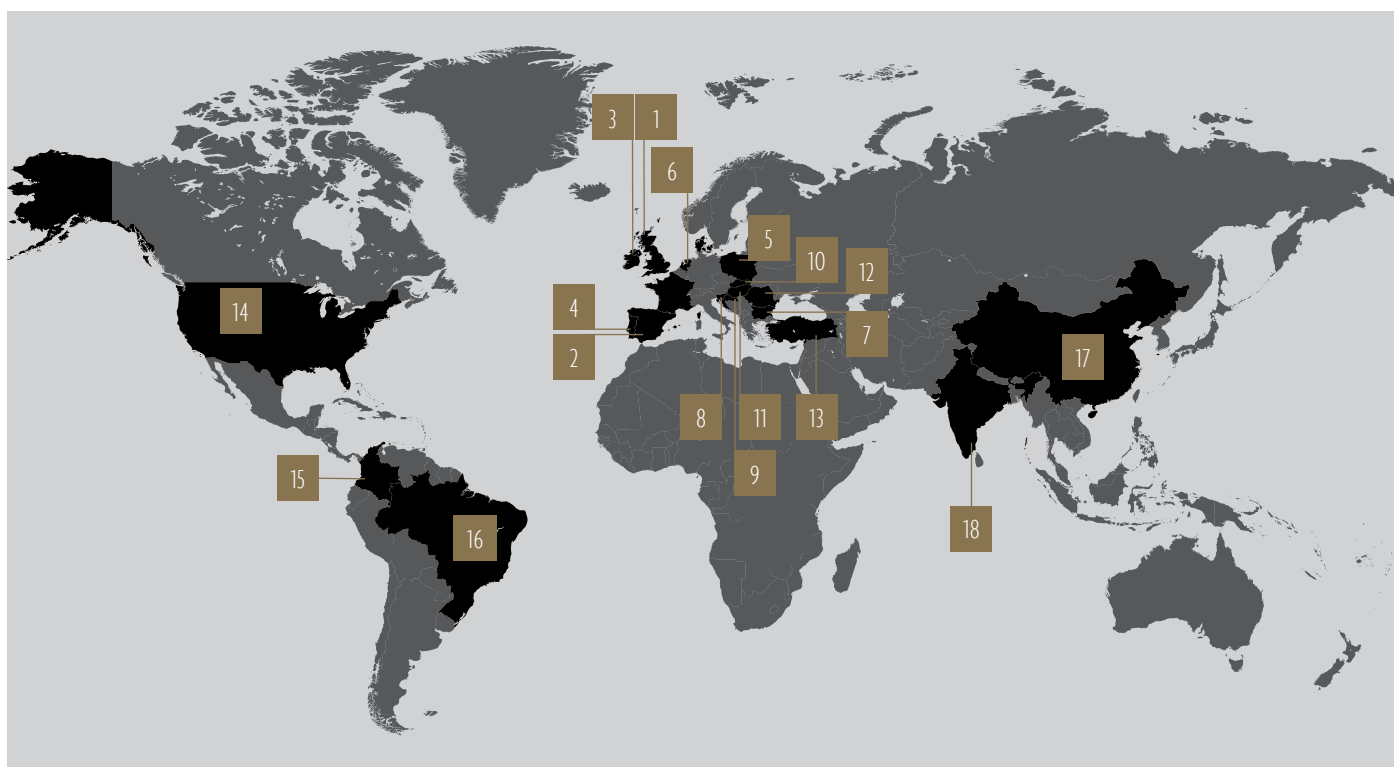
1	Institutionelle Investmentstrategien	96 %
2	Liquidität	3 %
3	Weitere Vermögensgegenstände ³	1 %

Direktinvestments der institutionellen Investmentstrategien²

	EINHEITEN	ANZAHL/FLÄCHE
Entwicklungsflächen	qm	718.891
Einzelhandelsflächen	qm	254.675
Büroflächen	qm	414.852
Lab-Office Flächen	qm	8.825
Wohnungen	Anzahl	27.243
Hotelzimmer	Anzahl	11.508
Parkplätze	Anzahl	4.399
Häfen	Anzahl	1
Sport- und Freizeitanlagen	Anzahl	1

Geographische Verteilung der aktuellen Direktinvestments der Investmentstrategien²

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



¹ Nach Verkehrswerten.

² Die Angaben basieren auf den von den Managern der institutionellen Investmentstrategien gelieferten Informationen zum 30.09.2023.

³ Der Saldo auf dem Verrechnungskonto mit der 100%igen Tochtergesellschaft PERE 1 Investitions GmbH wird für Darstellungszwecke eliminiert.

LAGEBERICHT 2023

ÜBERSICHT DER GEZEICHNETEN INSTITUTIONELLEN INVESTMENTSTRATEGIEN

NAME	BETEILIGUNGS- JAHR	INVESTMENTSTIL	STRATEGIE	KAPITALZUSAGE	ABRUFQUOTE BRUTTO	ABRUFQUOTE NETTO	VERKEHRSWERT GEM. KARBV IN TEUR	ANZAHL DIREKT- INVESTMENTS ⁴
KCP III	2014	Opportunistisch	Europa- Immobilienfonds	6.000.000 EUR	84 %	35 %	1.303	12
ORHI Fund	2014	Opportunistisch	Brasilien- Immobilienfonds	5.000.000 USD	100 %	100 %	262	52
TREF II	2015	Opportunistisch	Türkei- Immobilienfonds	3.000.000 EUR	100 %	100 %	258	3
H.I. Fonds	2015	Value Added	Deutschland- Immobilienfonds	6.500.000 EUR	100 %	0 %	138	0
ACRE Fund II	2015	Opportunistisch	Kolumbien- Immobilienfonds	4.000.000 USD	100 %	76 %	1.614	27
CREF II	2015	Opportunistisch	China- Immobilienfonds	5.000.000 EUR	100 %	71 %	918	43
RCI DFCP I	2016	Opportunistisch	Europa- Immobilienfonds	4.427.931 EUR	84 %	79 %	5.500	17
RAIF SO	2017	Opportunistisch	Global- Immobilienfonds	3.909.350 EUR	100 %	100 %	3.238	57
DEVA	2017	Value Added	Europa- Immobilienfonds	9.000.000 EUR	94 %	74 %	6.552	19
SPO III	2018	Value Added	Global- Immobilienfonds	5.146.595 EUR	100 %	100 %	2.373	66
SFFI	2020	Value Added	USA- Immobilienfonds	2.400.000 EUR	100 %	100 %	1.567	4
MISB	2021	Value Added	USA- Immobilienfonds	2.263.000 USD	100 %	100 %	3.043	3
ACI	2021	Value Added / Opportunistisch	Spanien- Immobilienfonds	1.783.400 EUR	100 %	100 %	2.194	1
WS561	2021	Value Added	USA- Immobilienfonds	7.000.000 USD	80 %	80 %	2.850	1
GRES	2022	Value Added	USA- Immobilienfonds	10.900.000 EUR	0 %	0 %	0 ⁵	0

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

⁵ Bis zum 31.12.2023 wurde noch kein Kapital abgerufen.

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 C des Verkaufsprospekts beschriebenen prognosegefährdenden, anlagegefährdenden und anlegergefährdenden Risiken, zu denen insbesondere das Blindpool-Konzept sowie nicht vorhersagbare Marktentwicklungen und Änderungen von Rechtsvorschriften zählen. Darüber hinaus können weitere, heute nicht vorhersehbare Ereignisse und Entwicklungen zu einer negativen Beeinflussung des Investmentvermögens führen. Der Anleger hat keinen Anspruch auf Rückzahlung seines eingesetzten Kapitals. Die getätigten Zeichnungen der institutionellen Investmentstrategien erfolgten im Rahmen der Investitionsstrategie. Die wirtschaftliche Entwicklung des Bestandsportfolios wie auch zukünftige Investitionen sowie die Realisierung geplanter Ausschüttungen hängen von wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Entwicklungen ab.

Wesentliche Risiken im Berichtszeitraum

Beteiligungsrisiko

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

Hinsichtlich des Wertansatzes der Beteiligung SFFI liegt die Prämisse zugrunde, dass die bei der Beteiligung SFFI bestehende Darlehensfi-

nanzierung auf Grundlage des aktuell in Überarbeitung befindlichen Businessplans verlängert werden kann und die Beteiligung nach erfolgreichem Abschluss der Refinanzierungsvereinbarung trotz vorhandener Liquiditätsprobleme ihre Unternehmenstätigkeit planmäßig fortführen kann. Im geprüften Jahresabschluss der Beteiligung zum 31. Dezember 2023 wird diesbezüglich auf ein bestandsgefährdendes Risiko hingewiesen, welches sich im Falle einer nicht erfolgreichen Refinanzierung erheben kann und für den PERE Fund I wesentliche Bewertungsrisiken bedeuten würde.

Währungsrisiken

Die Beteiligungen des Investmentfonds an Investmentstrategien werden zum Teil in Fremdwährung getätigt und der Wert dieser Beteiligungen unterliegt deshalb Währungsschwankungen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) hat sicherzustellen, dass die gesetzlichen Vorgaben des KAGB und der Anlagebedingungen bezüglich einer Fremdwährungsquote i. H. v. 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. In den Anlagebedingungen ist die Möglichkeit eingeräumt, dass der Investmentfonds Kredite bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals des Investmentfonds aufnehmen darf. Das Liquiditätsrisiko wird durch Limits und Stresstests, die bei der kurzfristigen wie auch bei der mittel- und lang-

fristigen Liquiditätsplanung einzuhalten sind, gesteuert und überwacht und wird deshalb als gering angesehen.

Kreditrisiko

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

Zinsänderungsrisiken

Das Zinsänderungsrisiko entsteht durch Zinsbindung der Vermögensgegenstände oder Verbindlichkeiten und es entspricht der Gefahr eines Verlusts infolge von Marktzinsänderungen. Es ist gering, da die Anlage liquider Mittel wie auch die Aufnahme von Fremdkapital nur mit kurzen Laufzeiten von unter 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 Immobilien hat sich global über die Märkte hinweg fortgesetzt, wobei die einzelnen Teilmärkte unterschiedlich weit fortgeschritten sind. Die weitere Entwicklung der Inflation bleibt der Gradmesser der weiteren Leitzinsentwicklung und damit verbunden die Entwicklung der Konjunktur, der Finanzierungsbedingungen sowie die Widerstandskraft des Finanzsektors. Darüber hinaus wirken sich bedeutende längerfristige Trends wie Digitalisierung, Home-Office, Nachhaltigkeit sowie geopolitische Umbrüche vielschichtig auf diese Märkte sowie das wirtschaftliche Umfeld aus.

Diese für den Investmentfonds weiterhin herausfordernden Rahmenbedingungen können prinzipiell temporär zu erhöhten Beteiligungs-, Kredit- und Liquiditätsrisiken führen, wobei derzeit nicht abschließend vorhersehbar ist, welche Auswirkungen diese Risiken und Entwicklungen auf den Investmentfonds haben könnten. Die Risikomanagementprozesse der KVG sowie der Investmentfonds beobachten die Entwicklungen genau und sind wirksam darauf ausgerichtet, auf veränderte Gegebenheiten der Risikolage zielgerichtet und wirksam reagieren zu können. Ein konkret erhöhtes Risiko für den Investmentfonds besteht aktuell nicht.

Risikomanagementsystem

Ziel des Risikomanagementsystems der KVG ist es, sicherzustellen, dass die von ihr verwalteten Fonds nur Risiken eingehen, die im Rahmen ihrer jeweiligen, durch die Anlagebedingungen näher bestimmten, Risikobereitschaft liegen und dass Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- oder Liquiditätslage der Fonds gefährden, frühzeitig erkannt und Gegensteuerungsmaßnahmen aufgezeigt und umgesetzt werden. Richtlinien, ein Organisations- und Risikomanagementhandbuch sowie Entscheidungsgremien regeln risikobewusste Abläufe im Fondsmanagement und bilden zu-

sammen 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 geprägt von der Reduzierung der Beteiligungen um 6,0 Mio. EUR im Wesentlichen bedingt durch die Neubewertung sowie die Reduzierung der sonstigen Vermögensgegenstände um 0,3 Mio. EUR aufgrund der im Berichtsjahr erhaltenen Gewerbesteuererstattung. Die Bilanzsumme verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 6,1 Mio. EUR auf 41,6 Mio. EUR.

In dem in der Bilanz nach KARBV ausgewiesenen Eigenkapital i. H. v. 32,3 Mio. EUR ist sowohl das realisierte als auch das unrealisierte Ergebnis des Geschäftsjahres berücksichtigt. Verbindlichkeiten bestanden zum Geschäftsjahresende im Wesentlichen gegenüber der 100%igen Tochtergesellschaft PERE 1 Investitions GmbH i. H. v. 8,6 Mio. EUR und gegenüber anderen Gesellschaften i. H. v. 0,5 Mio. EUR im Zusammenhang mit gestundeten Gebühreneinzahlungen. Rückstellungen wurden in ausreichender Höhe insbesondere für

Aufwendungen im Zusammenhang mit der laufenden Buchführung, dem Jahresabschluss und für Steuererklärungen gebildet.

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

Die Ertragslage ist in 2023 mit einem Jahresergebnis i. H. v. –8,0 Mio. EUR negativ. Im Geschäftsjahr wurde ein realisiertes Ergebnis i. H. v. –1,7 Mio. EUR erzielt. Erträge i. H. v. 0,1 Mio. EUR wurden im Wesentlichen aus den Beteiligungen erwirtschaftet. Realisierte Aufwendungen ergaben sich im Geschäftsjahr insbesondere aus der Verwaltungsvergütung i. H. v. 1,2 Mio. EUR sowie für externe Dienstleister im Bereich Beratung, Abschluss und Prüfung i. H. v. 0,2 Mio. EUR. Das unrealisierte Ergebnis, resultierend aus Erträgen und Aufwendungen der Neubewertung der Beteiligungen, beträgt –6,3 Mio. EUR.

Die wirtschaftliche Lage des Investmentfonds wird als stabil beurteilt.

Leistungsindikatoren

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

Die Anlagebedingungen des Investmentfonds sehen vor, dass sich der Investmentfonds während der gesamten Laufzeit an mindestens vier bis acht institutionellen Investmentstrategien beteiligt. Die gezeichneten institutionellen Investmentstrategien umfassen zum 31.12.2023 insgesamt 285 Direktinvestments in 18 Ländern.

Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil¹ beträgt 0,55 EUR bei 58.812.676 Anteilen und hat sich gegenüber dem Vorjahreswert von 0,69 EUR bei 58.822.676 Anteilen um 20,3 % reduziert. Unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Auszahlungen sowie den bisher gezahlten und zurückgestellten Steuern beträgt die Leistungsentwicklung am Geschäftsjahresende 0,61 EUR pro Anteil und hat sich gegenüber dem Vorjahreswert um rund 18,7 % reduziert. Hintergrund sind in der aktuellen Marktlage weiterhin vorherrschende, hohe Leitzinsen und

¹ Dieser NIW pro Anteil ist ein Durchschnittswert aller Kapitalkonten und gibt keinen Rückschluss auf einen individuellen Anleger-Anteilswert.

LAGEBERICHT 2023

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.

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 Immobilienmärkte 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 von 0,8 % und für 2025 von 1,5 %, sofern die finanziellen Belastungen der Energiewende nachlassen. Für Deutschland hingegen ergibt sich ein Rückgang der Wirtschaftsleistung um -0,3 % in 2023, welche sich in 2024 mit einem erwarteten Wachstum von 0,2 % erholen und 2025 auf 1,3 % weiter ansteigen soll.¹

Trotz der vergleichsweise 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}

Sonstige Angaben

Verfahren, nach denen die Anlagestrategie geändert werden kann

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

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

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.

auftragte 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 erhielt die DFI eine Vergütung für Initialkosten, laufende Kosten und Transaktionskosten sowie unter bestimmten festgelegten Voraussetzungen eine Performance Fee.

Tätigkeiten der KVG

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

In 2023 wurden von der DFI zwei neue Investmentvermögen aufgelegt. Insgesamt befanden sich drei Investmentfonds für Privatanleger in der Platzierung. Von den verwalteten Publikums-AIF wurden Kapitalzusagen gegenüber institutionellen Investmentstrategien von insgesamt rund 103,6 Mio. EUR abgegeben.

Rücknahmerechte

Es handelt sich um eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft in Liquidation. Ein Rückgaberecht der Beteiligung durch die Anleger ist ausgeschlossen. Die Anleger haben dennoch die Möglichkeit, die Beteiligung am Investmentfonds aus wichtigem Grund zu kün-

digen und aus dem Vertrag auszuschcheiden. In diesen Fällen erfolgt die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens grundsätzlich über einen Zeitraum von fünf Jahren.

Bestehende Rücknahmevereinbarungen

Während des Berichtszeitraums gab es beim Investmentfonds keine Auseinandersetzungen in Folge wirksamer Kündigungen. In Folge von Aufteilungen erhöhte sich die Anzahl der Beteiligungen gegenüber dem Vorjahreswert.

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 1,28 nach der Brutto-Methode und 1,29 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

Die Beitrittsphase wurde am 31.12.2015 abgeschlossen und deshalb ist die weitere Zeichnung von Anteilen des Investmentfonds ausgeschlossen. Die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile folgt dem Einzahlungsstand der Kapitalkonten. Da derzeit kein etablierter Zweitmarkt für unternehmerische Beteiligungen am Investmentfonds besteht, der Personenkreis, an den die Beteiligung übertragen werden kann, begrenzt ist, die Übertragung nur einmal jährlich erfolgen kann und der Zustimmung der Komplementärin und gegebenenfalls der Treuhanderkommanditistin 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 GmbH,
08.10.2025

Stefanie Watzl, Dr. Florian Delitz

BILANZEID

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

München, den 08.10.2025



Stefanie Watzl, Geschäftsführerin
DF Deutsche Finance Managing GmbH



Dr. Florian Delitz, Geschäftsführer
DF Deutsche Finance Managing GmbH

WICHTIGE HINWEISE

Soweit zu dem Investmentfonds Wertangaben oder Kennzahlen zu der Entwicklung in der Vergangenheit gemacht werden, kann hieraus keinesfalls auf eine künftige Entwicklung des Investmentfonds/Fondsvermögens in der Zukunft geschlossen werden. Soweit zukunftsbezogene Aussagen gemacht werden, beruhen diese auf Einschätzungen zur zukünftigen Entwicklung des Investmentfonds durch die Liquidatorin 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, Liquidatorin 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: iStock_1290315737 ©golero

Seite 15: unsplash.com/de/@pixelatelier @Christian Holzinger

DEUTSCHE FINANCE GROUP

© DF Deutsche Finance Managing GmbH

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

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