



**DF Deutsche Finance PRIVATE Fund 12 - Immobilien Global - GmbH & Co. geschlossene InvKG**

**München**

**Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018**

**DF DEUTSCHE FINANCE PRIVATE FUND 12  
– IMMOBILIEN GLOBAL –  
GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG, MÜNCHEN**

**JAHRESBERICHT  
31.12.2018**

**Lagebericht**

**STAMMDATEN**

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Fondsname (Dachfonds)             | DF Deutsche Finance PRIVATE Fund 12 - Immobilien Global - GmbH & Co. geschlossene InvKG (PRIVATE Fund 12)  |
| Investitions- und Anlagestrategie | Beteiligungen an institutionellen Investmentstrategien mit Anlageschwerpunkt Immobilien, Private Equity Real Estate sowie immobilienähnliche Anlagen |
| Geschäftsführung                  | DF Deutsche Finance Managing GmbH (Komplementärin)   |
| Fonds- und Berichtswährung        | Euro   |
| Berichtsstichtag                  | 31.12.2018   |

**STAMMDATEN**

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Geschäftsjahr            | 01.01. - 31.12.  |
| Laufzeit                 | bis 30.06.2024 + 3 Jahre optionale Verlängerung                |
| Datum der Gründung       | 08.03.2017   |
| Dauer der Beitrittsphase | bis 30.06.2019 (Verlängerung bis längstens 31.12.2019 möglich) |
| Anzahl der Investoren    | 1.931  |
| Steuerliche Einkunftsart | Einkünfte aus Gewerbebetrieb                                   |
| Sitz                     | Leopoldstraße 156, 80804 München                               |
| Handelsregister          | Amtsgericht München, HRA 107494                                |

**KOMPLEMENTÄRIN**

|                 |  |
|-----------------|--|
| Name            | DF Deutsche Finance Managing GmbH  |
| Sitz            | Leopoldstraße 156, 80804 München   |
| Handelsregister | Amtsgericht München, HRB 180869<br>(erstmalig eingetragen am 17.08.2009)                     |
| Geschäftsführer | André Schwab, Stefanie Watzl<br>(beide geschäftsansässig unter der Adresse der Gesellschaft) |

**KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT (KVG)**

|                 |   |
|-----------------|---|
| Name            | DF Deutsche Finance Investment GmbH   |
| Sitz            | Leopoldstraße 156, 80804 München  |
| Handelsregister | Amtsgericht München, HRB 181590, eingetragen am 29.09.2009<br>(erstmalig eingetragen am 04.05.2009 beim Amtsgericht Berlin Charlottenburg unter HRB 119582) |
| Geschäftsführer | André Schwab, Stefanie Watzl, Christoph Falk (ab 01.05.2019) (alle geschäftsansässig unter der Adresse der Gesellschaft)                                    |
| Aufsichtsrat    | Rüdiger Herzog (Vorsitzender), Dr. Tobias Wagner, Dr. Dirk Rupiotta   |

**VERWAHRSTELLE**

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Name                             | CAC EIS Bank S.A., Germany Branch  |
| Sitz                             | Lilienthalallee 36, 80939 München  |
| Handelsregister                  | Zweigniederlassung der CACEIS Bank S.A., Handelsregister Paris, HR-Nummer: 692 024 722 |
| Vorstand                         | Jean-Francois Abadie (Generaldirektor)   |
| Vorsitzender des Verwaltungsrats | Jacques Ripoll   |

**WEITERE VERTRAGSPARTNER**

|  |   |
|--|---|
| Treuhänder   | DF Deutsche Finance Trust GmbH                    |
| Steuerberater  | ALR Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft |
| Rechtliche / Steuerliche Beratung<br>Ankauf Investmentstrategien | Wirtschaftskanzleien Linklaters, Clifford Chance  |

**STAMMDATEN**

 Abschlussprüfer KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
**PRIVATE FUND 12 IM ÜBERBLICK**

Die DF Deutsche Finance PRIVATE Fund 12 – Immobilien Global – GmbH & Co. geschlossene InvKG (kurz: PRIVATE Fund 12) ist eine geschlossene extern verwaltete Investmentgesellschaft in der Rechtsform einer Investmentkommanditgesellschaft nach KAGB, mit Sitz in München. Die Gesellschaft wurde am 08.03.2017 gegründet. Die Beitrittsphase begann im Januar 2018 und endet am 30.06.2019. Die Strategie des PRIVATE Fund 12 ist der Aufbau und die Verwaltung eines diversifizierten Portfolios von institutionellen Investmentstrategien der Assetklasse Immobilien.

Der PRIVATE Fund 12 verfügt zum 31.12.2018 mit seinen 5 institutionellen Investmentstrategien über ein Portfolio von 43 Direktinvestments in 5 Ländern. Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil am 31.12.2018 beträgt 0,86 EUR bei 45.577.000 Anteilen.

**KENNZAHLEN PRIVATE FUND 12**

|  |        | STAND 31.12.2018 | VORJAHR 31.12.2017 |
|--|--------|------------------|--------------------|
| Gesamtinvestition  | EUR    | 47.855.850       | 1.000              |
| Agio (Ausgabeaufschlag)                                  | EUR    | 2.278.850        | 0                  |
| Gezeichnetes Kapital (Eigenkapital ohne Agio)            | EUR    | 45.577.000       | 1.000              |
| Eingezahltes Kapital (ohne Agio)                         | EUR    | 45.345.750       | 0                  |
| Auszahlungen an Anleger (kumuliert)                      | EUR    | 0                | 0                  |
| Gesellschaftskapital der Kommanditisten netto nach KARBV | EUR    | 39.206.274       | 0                  |
| Langfristige Kreditfinanzierungsquote                    | %      | 0                | 0                  |
| Gezeichnete Investmentstrategien                         | Anzahl | 5                | 0                  |
| Gezeichnetes Kapital bei Investmentstrategien            | EUR    | 35.206.195       | 0                  |
| Offene Kapitalzusagen bei den Investmentstrategien       | EUR    | 8.533.467        | 0                  |

## Lagebericht

### TÄTIGKEITSBERICHT

**Anlageziele sowie Anlagepolitik / Anlagebedingungen**

Der PRIVATE Fund 12 investiert als Dachfonds sein Gesellschaftskapital global und parallel zu finanzstarken institutionellen Investoren. Der Portfolioaufbau erfolgt nach den Maßgaben der Anlagebedingungen, die am 03.07.2017 durch die BaFin genehmigt wurden.

Das Anlageziel des PRIVATE Fund 12 besteht in dem Aufbau eines global diversifizierten Portfolios, bestehend aus mindestens fünf Beteiligungen an Zielinvestitionen, welche über individuelle Investmentstrategien verfügen, die jeweils mittelbare bzw. unmittelbare Investitionen in die Assetklasse Immobilien vorsehen. Auf diesem Weg wird angestrebt, weltweit (mittelbar) an einem Portfolio von mindestens 20 einzelnen Immobilieninvestments beteiligt zu sein.

Die Zielinvestitionen sind im Wesentlichen Beteiligungen an Zweckgesellschaften, Unternehmen und Geschlossenen AIF (nachfolgend gemeinsam auch als „institutionelle Investmentstrategien“ oder „Zielinvestitionen“ bezeichnet) aus dem Bereich der Assetklasse Immobilien. Investitionen in institutionelle Investmentstrategien können dabei auch durch den Erwerb von Beteiligungen auf dem Zweitmarkt (sog. Secondaries) erfolgen.

Die Diversifikation erfolgt dabei neben den Anlageklassen nach Ländern, Regionen, Sektoren und Investmentstilen, kombiniert mit unterschiedlichen Laufzeiten, Jahrgängen (Vintages) und individuellen Kernkompetenzen der jeweiligen lokalen institutionellen Fondsmanager. Investitionen in die Assetklasse Immobilien werden plangemäß innerhalb der Nutzungsarten „Gewerbliche Immobilien“ (schwerpunktmäßig Büro-, Einzelhandels-, Hotel-, Industrie- und Logistikimmobilien) und „Wohnimmobilien“ vorgenommen. Über ausge-

wählte institutionelle Investmentstrategien soll ein breit diversifiziertes Portfolio aus verschiedenen Immobilieninvestments (Immobilien, Beteiligungen, Immobilienobjekte, Immobilienprojekte, Projekte bzw. immobilienähnliche und immobilienbezogene Anlagen oder Vermögenswerte) aufgebaut werden. Dabei sollen auch Value-Added-Strategien oder opportunistische Strategien verfolgt werden, um bestehende Wertschöpfungspotenziale bei Immobilieninvestitionen zu nutzen.

Rückflüsse aus den Investments werden, sofern sie nicht für die Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve verwendet werden, bis zum Ende des Reinvestitionszeitraums von der Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) und unter Beachtung der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrundsätze erneut investiert. Verfügbare Liquidität, die nicht für Reinvestitionen verwendet werden soll, kann von der KVG nach billigem Ermessen zur Ausschüttung an die Anleger vorgeschlagen werden.

Der PRIVATE Fund 12 wird mit verschiedenen Planvorgaben für die regionalen Schwerpunkte und die sektorale Verteilung investieren. Die Vorgaben sind in den Anlagebedingungen festgehalten.

#### Portfoliobericht<sup>1</sup>

##### Wesentliche Veränderungen

Der PRIVATE Fund 12 hat im Berichtszeitraum 5 institutionelle Investmentstrategien mit einer Kapitalzusage von insgesamt EUR 35,2 Mio. gezeichnet.

Die erste institutionelle Investmentstrategie hat 3 Direktinvestments in den USA getätigt. Das erste Direktinvestment ist eine Projektentwicklung in New York City, bei der Büroflächen in Luxus-Apartments umgewandelt werden. Das zweite Direktinvestment ist eine Projektentwicklung im Süden der USA, bei der ein Hotel in Luxus-Apartments umgebaut wird. Beim dritten Direktinvestment handelt es sich um die Projektentwicklung eines achtstöckigen Mehrfamilienhauses mit ca. 200 Wohneinheiten im Norden der USA.

<sup>1</sup> Alle Angaben in diesem Abschnitt berücksichtigen auch die institutionellen Investmentstrategien und die Liquidität der PRIVATE 12 Investitions GmbH.

Der PRIVATE Fund 12 hat dieser institutionellen Investmentstrategie gegenüber eine Kapitalzusage in Höhe von EUR 12,0 Mio. abgegeben.

Die zweite institutionelle Investmentstrategie ist die Projektentwicklung einer aktuell leerstehenden Hotelfläche im Süden der USA. Das Grundstück liegt direkt am Strand und neben der Renovierung des denkmalgeschützten Gebäudes sollen auf dem Grundstück zusätzliche sog. Town Houses errichtet werden, wodurch sich die vermietbare Fläche erheblich erhöht. Zusätzlich sind ein Gym & Spa sowie ein Restaurant geplant. Das Management der Anlage wird durch einen führenden Anbieter aus dem Bereich der Luxushotellerie übernommen.

Der PRIVATE Fund 12 hat dieser institutionellen Investmentstrategie gegenüber eine Kapitalzusage in Höhe von umgerechnet EUR 5,6 Mio. abgegeben.

Die dritte institutionelle Investmentstrategie ist die Projektentwicklung eines 20stöckigen ehemaligen Büro- und Geschäftshauses in New York City. Das Gebäude wird um 5 Etagen aufgestockt und mit einem Rooftop Pool versehen in Luxus-Apartments umgewandelt, die anschließend im Rahmen eines Branded Residences-Konzeptes vermarktet werden.

Der PRIVATE Fund 12 hat dieser institutionellen Investmentstrategie gegenüber eine Kapitalzusage in Höhe von EUR 6,3 Mio. abgegeben.

Die vierte institutionelle Investmentstrategie konzentriert sich auf Direkt- und Portfolioinvestments in hochwertige Immobilien und -Projektentwicklungen mit Value-Add Potenzial in Europa, insbesondere in Großbritannien, Deutschland, Spanien, Frankreich und den Ländern Skandinaviens.

Der PRIVATE Fund 12 hat dieser institutionellen Investmentstrategie gegenüber eine Kapitalzusage in Höhe von EUR 5,0 Mio. abgegeben.

Die fünfte institutionelle Investmentstrategie konzentriert sich auf die Bereitstellung von Eigenkapital/Mezzanine für Wohnimmobilieninvestments in Kanada. Dabei fokussiert sich der Manager neben klassischen Wohnimmobilien auf die Sektoren Senioren- und Studentenwohnheime.

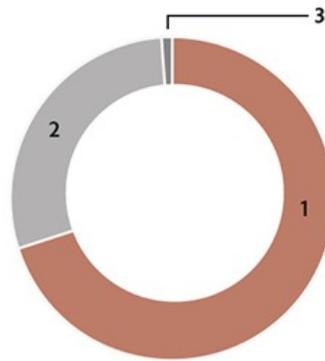
Der PRIVATE Fund 12 hat dieser institutionellen Investmentstrategie gegenüber eine Kapitalzusage in Höhe von umgerechnet EUR 6,4 Mio. abgegeben.

##### Struktur des Portfolios

Zum Berichtsstichtag hat der PRIVATE Fund 12 eine Kapitalzusage gegenüber institutionellen Investmentstrategien in Höhe von EUR 35,2 Mio. abgegeben. Offene Kapitalzusagen bestanden in Höhe von EUR 8,5 Mio. Die regionale Diversifikation verteilt sich dabei auf Nordamerika, Asien / Pazifik und Europa. Eine weitere Diversifikation wird durch die Streuung auf verschiedene Bereiche des Sektors Immobilien, Betreiber und Währungen sichergestellt.

Der PRIVATE Fund 12 hat zum Berichtsstichtag keine Fremdfinanzierung aufgenommen. Auf Ebene der institutionellen Investmentstrategien beträgt die Fremdfinanzierungsquote über das Gesamtportfolio gerechnet 6%. Die Anzahl der Direktinvestments der institutionellen Investmentstrategiebeteiligungen beträgt zum 31.12.2018 insgesamt 43.

Verteilung des Portfolios<sup>1</sup>



|   |                                      |      |
|---|--------------------------------------|------|
| 1 | Institutionelle Investmentstrategien | 70 % |
| 2 | Liquidität                           | 29 % |
| 3 | Weitere Vermögensgegenstände         | 1 %  |

Direktinvestments der institutionellen Investmentstrategien

| INVESTMENTS    | EINHEITEN | ANZAHL/FLÄCHE |
|----------------|-----------|---------------|
| Wohnungen      | Anzahl    | 1.031         |
| Büroflächen    | qm        | 27.958        |
| Gewerbeflächen | qm        | 1.050         |

| INVESTMENTS                                 | EINHEITEN | ANZAHL/FLÄCHE |
|---|-----------|---------------|
| Wohnungen im Studentenwohnheim              | Anzahl    | 2.001         |
| Wohnungen in Alten- und Pflegeeinrichtungen | Anzahl    | 178           |
| Betten in Pflegeeinrichtungen               | Anzahl    | 348           |

Geographische Verteilung der aktuellen Direktinvestments der Investmentstrategien

- 1 KANADA
- 2 USA
- 3 SPANIEN

- 4 GROSSBRITANNIEN
- 5 DÄNEMARK



<sup>1</sup>nach Verkehrswerten.

**ÜBERSICHT DER GEZEICHNETEN INSTITUTIONELLEN INVESTMENTSTRATEGIEN (IIS)**

| BENENNUNG | INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 1 | INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 2 | INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 3 | INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 4 | INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 5 |
|-----------|--|--|--|--|--|
| Name      | SPO III                                | MISB                                   | NYFI                                   | DEVA                                   | WCP IV                                 |

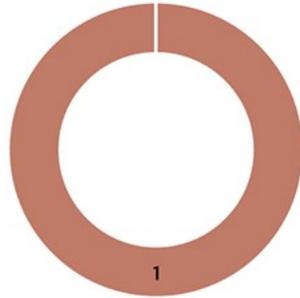


| BENENNUNG  | INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 1 | INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 2 | INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 3 | INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 4 | INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 5     |
|--|--|--|--|--|--|
| Investmentstrategiewährung (Währung der Beteiligung) | EUR                                    | USD                                    | EUR                                    | EUR                                    | CAD  |
| Kapitalzusage in IIS-Währung                         | 12.000.000                             | 6.350.000                              | 6.252.141                              | 5.000.000                              | 10.000.000                                 |
| Gesamtes Zeichnungsvolumen in IIS-Währung            | 31.000.000                             | 126.350.000                            | 124.186.365                            | 75.200.200                             | 333.727.455                                |
| Strategie  | GLOBAL-IMMOBILIEN-FONDS                | USA-IMMOBILIEN-FONDS                   | USA-IMMOBILIEN-FONDS                   | EUROPA-IMMOBILIEN-FONDS                | KANADA-IMMOBILIEN-FONDS                    |
| Sektoren   | Wohnen                                 | Wohnen                                 | Wohnen                                 | Büro, Wohnen, Einzelhandel, Hotels     | Seniorenheime, Studenten-wohnheime, Wohnen |
| Investmentstil                                       | Value Added                            | Value Added                            | Value Added                            | Value Added                            | Opportunistisch                            |
| Währungen auf Ebene der Direktinvestments            | EUR, USD                               | USD                                    | EUR, USD                               | EUR, GBP, DKK                          | CAD  |
| Beteiligungsjahr PRIVATE Fund 12                     | 2018                                   | 2018                                   | 2018                                   | 2018                                   | 2018                                       |
| Abbruchquote Netto                                   | 100%                                   | 98%                                    | 98%                                    | 61%                                    | 0%   |
| Verkehrswert gemäß KARBV in EUR                      | 11.925.739                             | 5.404.969                              | 6.147.278                              | 4.312.741                              | 0  |
| Anzahl Direktinvestments                             | 3                                      | 1                                      | 1                                      | 4                                      | 34   |

**ÜBERSICHT ALLOKATION**

Die Allokation errechnet sich auf Basis des zugesagten Eigenkapitals gegenüber Zielinvestitionen in Verbindung mit der jeweils festgelegten Investitionsstrategie. Der PRIVATE Fund 12 ist zum Berichtsstichtag zu 100 % in die Assetklasse Immobilien in Industrieländer investiert. Hinsichtlich der regionalen Verteilung beträgt der Anteil Nordamerika 86 % der Gesamtallokation und der Anteil Europa 14 %. Die sektorale Allokation innerhalb der Assetklasse Immobilien ist aufgeteilt in 2 % Büro, 31 % Gewerbepark / Logistik und 67 % Wohnen. Keine Zielinvestition hat einen übermäßig hohen Anteil am Gesamtportfolio.

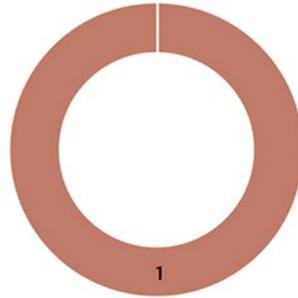
Allokation Assetklassen



1 Immobilien 100 %

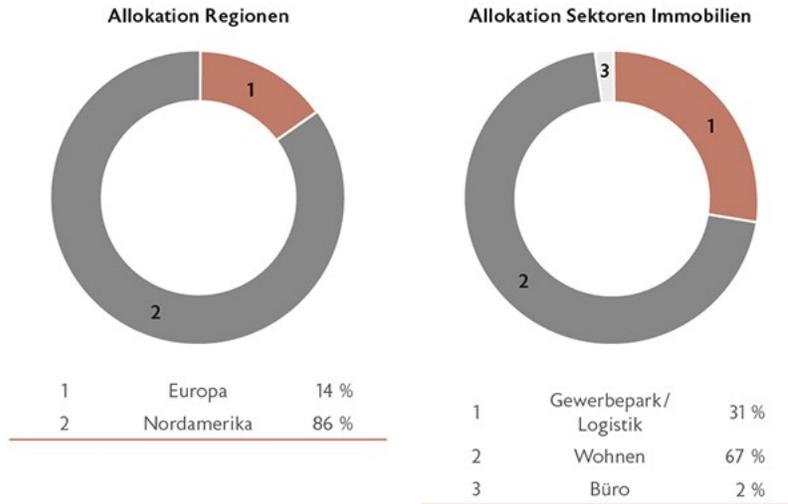
---

Allokation Industrie- vs. Schwellenländer



1 Industrieländer 100 %

---



**RISIKOPROFIL**

Mit dem Beitritt zum PRIVATE Fund 12 geht der Anleger eine unternehmerische Beteiligung ein, die für ihn mit wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden ist. Das generelle Risikoprofil des PRIVATE Fund 12 umfasst die unter Kapitel 8 des Verkaufsprospekts (S. 40 ff.) beschriebenen prognosegefährdenden, anlagegefährdenden und anlegergefährdenden Risiken, zu denen insbesondere das Blindpool-Konzept sowie nicht vorhersehbare Marktentwicklungen und Änderungen von Rechtsvorschriften zählen.

Darüber hinaus können weitere, heute nicht vorhersehbare Ereignisse und Entwicklungen zu einer negativen Beeinflussung des Investmentvermögens führen. Der Anleger hat keinen Anspruch auf Rückzahlung seines eingesetzten Kapitals.

Der PRIVATE Fund 12 befindet sich noch in der Aufbauphase und die wirtschaftliche Entwicklung der Einzelinvestitionen hängt 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 PRIVATE Fund 12 richten sich maßgeblich nach den Wertentwicklungen der getätigten Investments der Investmentstrategien, die ihrerseits wiederum Immobilienmarkt- und Standortrisiken, immobilien-spezifischen sowie Immobilienentwicklungsrisiken und ggf. auch Auslands- und Währungsrisiken unterliegen können. Durch regelmäßiges Monitoring und aktives Management des Portfolios des PRIVATE Fund 12 sowie durch Diversifikation des Portfolios wird das Beteiligungsrisiko eingegrenzt. Das Beteiligungsrisiko bleibt jedoch das wesentlichste Risiko des PRIVATE Fund 12.

**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 gering.

#### Zinsänderungsrisiken

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

#### Währungsrisiken

Die Beteiligungen des PRIVATE Fund 12 an Investmentstrategien werden zum Teil in Fremdwährung getätigt und der Wert dieser Beteiligungen unterliegt deshalb Währungsschwankungen. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft hat sicherzustellen, dass die gesetzlichen Vorgaben des KAGB bezüglich einer maximalen Fremdwährungsquote in Höhe von maximal 30% eingehalten wird. Das Währungsrisiko wird deshalb als moderat eingeschätzt.

#### Sonstige Marktpreisrisiken

Die Vermögenspositionen des PRIVATE Fund 12 wurden nicht gehandelt und sind nicht für den Handel vorgesehen. Somit besteht grundsätzlich kein direktes Marktpreisrisiko.

#### Operationelle Risiken

Operationelle Risiken bestehen grundsätzlich in Form eines potenziellen Versagens von Prozessen, Personal und Systemen. Der PRIVATE Fund 12 hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft mit der Verwaltung des AIF beauftragt, d. h. alle operativen Prozesse werden von der KVG erbracht. Daher werden operationelle Risiken grundsätzlich bei der KVG gesehen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich Folgen aus operationellen Risiken auf den PRIVATE Fund 12 auswirken. Die KVG hat in ihrem Risikomanagementsystem Maßnahmen implementiert, durch die operationelle Risiken frühzeitig erkannt und angemessen gesteuert und überwacht werden, um die Risiken sowie mögliche Auswirkungen auf die AIFs zu reduzieren.

#### Liquiditätsrisiken

Die Liquiditätssituation des PRIVATE Fund 12 wird hauptsächlich durch die eingegangenen Overcommitments, Kapitalabrufe und Ausschüttungen der Investmentstrategien sowie laufende Kosten des Fonds bestimmt. Sowohl Kapitalabrufe als auch Ausschüttungen sind zeitlich nicht genau fixiert und somit unterliegt die Liquiditätsplanung des PRIVATE Fund 12 Prognoseunsicherheiten. Das hieraus resultierende Risiko eines Liquiditätsengpasses ist durch den Einsatz der Commitment-Strategie erhöht, was vom PRIVATE Fund 12 im Rahmen seiner Investitionsstrategie eingegangen und akzeptiert wird. Gemäß § 3 der Anlagebedingungen ist die Möglichkeit einge räumt, dass der PRIVATE Fund 12 Kredite bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Fondsgesellschaft aufnehmen darf. Das Liquiditätsrisiko wird durch Limits, die bei der kurzfristigen wie auch bei der mittel- und langfristigen Liquiditätsplanung einzuhalten sind, gesteuert und überwacht und wird deshalb als gering angesehen.

#### Risikomanagementsystem

Ziel des Risikomanagementsystems der Deutsche Finance Investment ist es, sicherzustellen, dass die von ihr verwalteten Dachfonds 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 Dachfonds gefährden, frühzeitig erkannt und Gegensteuerungsmaßnahmen aufgezeigt und umgesetzt werden. Richtlinien, ein Organisations- und Risikomanagementhandbuch sowie Entscheidungsregeln regeln risikobewusste Abläufe im Dachfondsmanagement und bilden zusammen mit dem Risikomanagementprozess die Grundpfeiler des Risikomanagementsystems. Der Risikomanagementprozess ist ein fortlaufender Prozess, bei dem Einzelrisiken identifiziert, erfasst, analysiert und geeignete Überwachungsmaßnahmen festgelegt werden. Zur Risikoüberwachung werden Limitsysteme, Stresstests sowie die Messung von Risikokonzentrationen und eine regelmäßige Bewertung der Risiken eingesetzt.

#### Liquiditätsrisikomanagement

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat ein Liquiditätsmanagementsystem implementiert, das mittels festgelegter Liquiditätsmanagementprozesse die Erfassung, Messung, Steuerung und Überwachung von Liquiditätsrisiken des PRIVATE Fund 12 sicherstellt. Die Einhaltung der Prozesse gewährleistet auch, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen des PRIVATE Fund 12 mit den zugrunde liegenden Verbindlichkeiten deckt. Alle Liquiditätsmanagementprozesse sind in einer Liquiditätsrichtlinie festgehalten. Sie ermöglichen der Kapitalverwaltungsgesellschaft, sowohl die kurz- als auch die mittel- und langfristige Liquiditätsentwicklung zu überwachen und Veränderungen der Liquiditätssituation frühzeitig zu erkennen.

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

Die Entwicklung der Vermögenslage in 2018 ist geprägt von der seit Beginn der Beitrittsphase erfolgten Erhöhung der Liquidität in Form von Eigenkapital sowie darauffolgend den ersten Investitionen der Gesellschaft. So ist der Anstieg der Bilanzsumme auf rund 39,8 Mio. EUR im Wesentlichen aufgrund der Erhöhung der Beteiligungen um 27,8 Mio. EUR im Zuge von bereits erfolgten Kapitalabrufen durch die Zielinvestments und der Erhöhung der liquiden Mittel um 11,6 Mio. EUR zu erklären. Dabei handelt es sich bei dem in der Bilanz ausgewiesenen Verkehrswert für die Beteiligungen mit 15,9 Mio. EUR um direkt von der Gesellschaft gehaltene Investmentstrategiebeteiligungen und mit 11,9 Mio. EUR um indirekt über die 100%ige Tochtergesellschaft PRIVATE 12 Investments GmbH gehaltene Investmentstrategiefondsbeteiligungen.

Die Forderungen betreffen im Wesentlichen bereits zum Bilanzstichtag auf dem Bankkonto des Treuhänders eingegangene eingeforderte Pflichteinlagen von Anlegern, die Anfang 2019 vom Treuhänder an das Bankkonto der Gesellschaft überwiesen wurden. Darüber hinaus wird insbesondere eine Forderung ggü. der KVG i. H. v. rund 0,1 Mio. EUR im Zusammenhang mit einer Umsatzsteuerrückerstattung unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen.

In dem in der Bilanz nach KARBV ausgewiesenen Eigenkapital i. H. v. rund 39,2 Mio. EUR ist sowohl das realisierte, als auch das unrealisierte Ergebnis des Geschäftsjahres berücksichtigt. Verbindlichkeiten bestanden zum Geschäftsjahresende nur in relativ unbedeutender Höhe und betrafen neben ausstehenden Rechnungen i. H. v. rund 0,2 Mio. EUR im Wesentlichen eingegangene Zahlungen von Anlegern i. H. v. rd. 0,2 Mio. EUR, die aufgrund der zum Bilanzstichtag noch nicht abgelaufenen Widerrufsfrist noch nicht im Eigenkapital ausgewiesen werden. Rückstellungen wurden in ausreichender Höhe insbesondere für Aufwendungen im Zusammenhang mit der laufenden Buchführung, dem Jahresabschluss und für Steuererklärungen gebildet.

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Geschäftsjahr zu jeder Zeit gegeben.

Die Ertragslage in 2018 ist mit einem realisierten Ergebnis i. H. v. – 8,6 Mio. EUR aufgrund der laufenden Beitrittsphase des Dachfonds erwartungsgemäß negativ. Dies ist insbesondere bedingt durch die unter der Verwaltungsvergütung ausgewiesenen Initialkosten i. H. v. rund 7,8 Mio. EUR. Daneben ergaben sich insbesondere Aufwendungen aus der laufenden Verwaltung durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft i. H. v. 0,4 Mio. EUR, Anlegerbetreuungsgebühren i. H. v. rund 0,2 Mio. EUR sowie Aufwendungen für externe Dienstleister im Bereich Steuerberatung, Rechtsberatung, die Aufstellung des Jahresabschlusses und der laufenden Buchführung i. H. v. insgesamt rund 0,2 Mio. EUR. Realisierte Erträge sind aufgrund des Beginns der Investitionsphase mit Zinserträgen i. H. v. rund 34 TEUR und sonstigen betrieblichen Erträgen i. H. v. rund 121 TEUR nur in geringer Höhe angefallen. Gemäß den Rechnungslegungsvorschriften nach KARBV wird ein leicht positives nicht realisiertes Ergebnis für das Geschäftsjahr i. H. v. rund 14 TEUR ausgewiesen.

Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft wird als stabil beurteilt.

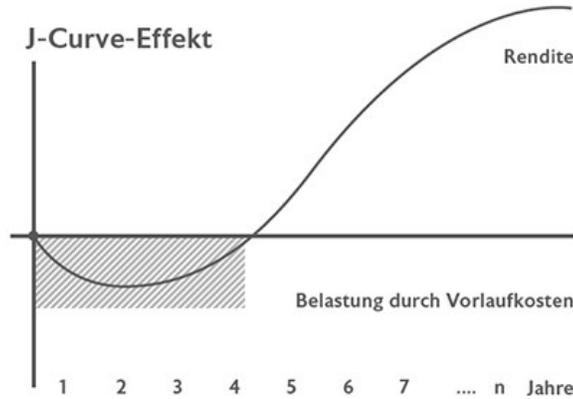
#### Leistungsindikatoren

Ein wesentlicher Leistungsindikator des PRIVATE Fund 12 ist der Aufbau eines globalen diversifizierten Gesamtportfolios aus Immobilieninvestments. Die Anlagebedingungen der Gesellschaft sehen vor, dass sich der PRIVATE Fund 12 während der gesamten Laufzeit an mind. 5 institutionellen Investmentstrategien beteiligt. Der PRIVATE Fund 12 hat dieses Ziel bereits vorzeitig erreicht und verfügt aktuell in seinen 5 institutionellen Investmentstrategien über ein Gesamtportfolio bestehend aus 43 Immobilieninvestments in 5 Ländern.

Für ihre verwalteten AIF, die sich in der Platzierungsphase befinden, lässt die KVG jeweils Ratings von der Scope Group durchführen. Diese Ratings beinhalten unter anderem auch die Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Asset- und Portfoliomanagement der Deutsche Finance Group.

Bei den aktuell durchgeführten Ratings wurden die AIF sowie das Asset- und Portfoliomanagement durchwegs positiv bewertet. Diese Auszeichnungen werten wir als nicht finanzielle Leistungsindikatoren.

Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil<sup>1</sup> beträgt 0,86 EUR bei 45.577.000 Anteilen. Im Vorjahr wurde noch kein NIW ermittelt, da es zum 31.12.2017 noch kein Fondsvermögen gab. Der NIW wird am Anfang durch Initialkosten und Investitionskosten geprägt und entwickelt sich über die Laufzeit des PRIVATE Fund 12 durch Wertsteigerungsstrategien auf Basis der Direktinvestments zur prospektierten Gesamtauszahlung – diese Entwicklung wird von institutionellen Investoren als J-Curve-Effekt<sup>2</sup> bezeichnet. Die Entwicklung des NIWs ist ein Bestandteil der Leistungsentwicklung und führt zusammen mit Entnahmen, gezahlten Steuern und Steuergutschriften zur prognostizierten Gesamtauszahlung am Laufzeitende von durchschnittlich 152 % des eingezahlten Kapitals ohne Agio.

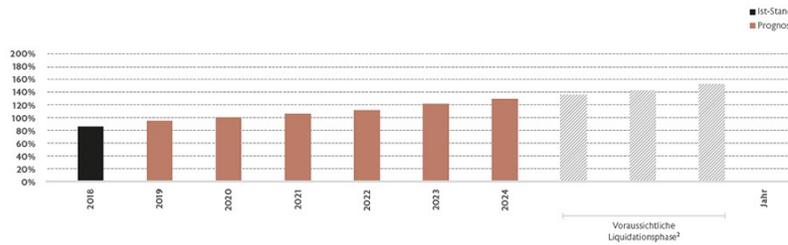


<sup>1</sup> Dieser NIW pro Anteil ist ein Durchschnittswert aller Kapitalkonten und gibt keinen Rückschluss auf einen individuellen Anleger-Anteilwert. Der genaue Wert des Anteils eines Anlegers hängt vom Einzahlungsstand des Kapitalkontos des jeweiligen Anlegers ab.

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

### Leistungsentwicklung bis zur Gesamtauszahlung<sup>1</sup>

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



### Entwicklung Branche und Gesamtwirtschaft

#### Rahmenbedingungen internationale Immobilienmärkte 2018

Das wirtschaftliche Umfeld im Jahr 2018 war geprägt durch internationale Herausforderungen wie dem Handelsstreit zwischen USA und China und makroökonomischen Spannungen in Argentinien und der Türkei, um die größten zu nennen. Das vom IMF erwartete globale Wirtschaftswachstum in Höhe von 3,9 % für 2018 pendelte sich zum Jahresende bei 3,6 % ein. Für 2019 wird ein weiterer Rückgang auf 3,3 % erwartet, allerdings gefolgt von einem Anstieg auf 3,6 % in 2020 wenn die internationale Politik die Mahnung des IMF zum besonnenen gemeinschaftlichen Handeln berücksichtigt.<sup>3</sup>

Trotz der oben genannten Unsicherheiten ist der Immobilienmarkt gefragter denn je. So erreichte das Transaktionsvolumen im Gesamtjahr 2018 mit einem Wert von 733 Mrd. USD ein weiteres Plus von 4 % und damit den höchsten Stand seit 2007. Die von JLL erwartete Abkühlung blieb bisher aus und wird nun für das Jahr 2019 mit einem Rückgang um 5 bis 10 % auf 680 Mrd. USD vorhergesagt. Als Grund wird weiterhin das knappe Angebot, ausgedrückt z. B. durch weiter fallende Leerstandsquoten (11,3 % im 4. Quartal 2018) in allen Regionen außer Asien (stabil bei 10,2 %), und diszipliniertes Käuferverhalten mit Fokus auf hochwertige Objekte mit solventen Langzeitmietern genannt. Das Mietpreiswachstum erstklassiger Immobilien bleibt dennoch seit 2017 stabil bei 4%.<sup>4</sup>

Die regionale Verteilung der Investitionen verstärkte sich 2018 vor allem in Asien und Nordamerika im Vergleich zum Vorjahr, während sie in Europa mangels Opportunitäten und in Lateinamerika aufgrund politischer Unsicherheiten und fallender Währungen sank. JLL und Branchenpartner Cushman & Wakefield gehen für 2019 von einem weiteren Anstieg in Asien aus bei gleicher Verteilung in den anderen Regionen. In der sektoralen Verteilung erleben Logistikimmobilien trotz Handelsstreit eine Rekordnachfrage, so verzeichnet Europa beispielsweise das sechste Wachstumjahr in Folge. Dies resultiert aus der starken Nachfrage nach Logistikmietflächen bei gleichbleibend niedrigen Leerstandsquoten, was den Mietpreis ansteigen lässt. Büroimmobilien verzeichnen ebenfalls einen Rekordwert bei der in 2018 neugebauten Fläche von 1,7 Mio.

Quadratmetern. Aufgrund des weiterhin stabilen Wachstums internationaler Immobilienmärkte gehen wir davon aus, dass mit einem nach Regionen und Anlagestil diversifizierten Portfolio nach wie vor z. B. im Value-Add- oder Opportunistischen Bereich lohnende Investitionsmöglichkeiten wahrgenommen werden können.<sup>5,6</sup>

#### Branchenbezogenes Umfeld

##### Sachwertbeteiligungen

Der Markt für geschlossene Publikums-AIF hat bezogen auf das prospektierte Angebotsvolumen im Jahr 2018 um 56 % auf EUR 1,1 Mrd. zugenommen und liegt damit wieder auf dem Niveau von 2016. Gleichzeitig stieg die Anzahl der von der BaFin zum Vertrieb zugelassenen Fonds von 29 auf 32. Die weiterhin hohe Ankaufskonkurrenz hat zu sinkenden Renditen geführt – insbesondere für Immobilien und dies erschwert nach wie vor die Konzeption geschlossener Publikums-AIF mit attraktiven Renditen. Dies ist einer der Gründe, weshalb Scope trotz steigender Nachfrage nach Sachwertinvestments für das Jahr 2019 lediglich mit einer moderaten Zunahme der Emissionsaktivitäten und einem prospektierten Emissionsvolumen für Publikums-AIF von ebenfalls mehr als einer Milliarde Euro ausging.

Anders als noch im Vorjahr reduzierte sich die Anzahl der angebotenen Vermögensanlagen von 73 im Jahr 2017 auf 59 im Jahr 2018 und damit um 19 %. In Bezug auf das zu platzierende Kapital beläuft sich der Rückgang auf rund 29 % von EUR 1,09 Mrd. auf EUR 0,78 Mrd. Das zu platzierende Volumen bezieht sich jedoch nur auf 51 der 59 Vermögensanlagen, da für die restlichen 8 kein auswertbares Datenmaterial vorlag.<sup>7</sup>



Spitzenreiter in den Assetklassen der Publikumsfonds waren 2018 wie schon 2017 Immobilien mit 22 der 32 zugelassenen Publikums-AIF bzw. einem prospektierten Eigenkapital von EUR 877 Mio. Dies entspricht rund 80 % des insgesamt prospektierten Kapitals 2018. Der Investitionsfokus lag gemessen an der Anzahl zu rund 87 % auf deutschen Wohn-, Büro-, Einzelhandels-, Hotel- und Pflegeimmobilien. Die zweitstärkste Assetklasse ist mit 7 der 32 AIF die Assetklasse Private Equity.<sup>4</sup> Die DF Deutsche Finance Investment GmbH (DFI) sieht die Investitionsausrichtung der von ihr verwalteten Investmentvermögen in die Assetklassen Immobilien und Infrastruktur bestätigt und geht davon aus, dass insbesondere im Value-Add oder Opportunistischen Bereich weiterhin lohnende Investitionsmöglichkeiten wahrgenommen und nach Regionen und Anlagestil diversifizierte Portfolios aufgebaut werden können.

#### Sonstige Angaben

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

Die Anlagestrategie und die Anlagepolitik sind in dem Unternehmensgegenstand bestimmt sowie in den Anlagebedingungen näher konkretisiert. Je nach Umfang der Änderung kann eine Änderung der Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft oder gegebenenfalls auch eine Änderung des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft erforderlich sein. Eine Änderung oder Ergänzung des Gesellschaftsvertrages bedarf der Zustimmung der Mehrheit von 75 Prozent der abgegebenen Stimmen der Gesellschafter der Fondsgesellschaft (vgl. § 10 Abs. 7 Satz 1 lit. (a) des Gesellschaftsvertrages). Eine Änderung der Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, bedarf (i) gemäß § 267 Abs. 3 KAGB die Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, sowie (ii) gemäß § 267 Abs. 1 KAGB eine 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft zu beantragen.

##### Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages

Über die Bestellung der DF Deutsche Finance Investment GmbH (DFI) als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde ein Verwaltungsvertrag zwischen der DFI und dem PRIVATE Fund 12 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 für den PRIVATE Fund 12, unter Beachtung der geltenden Anlagebedingungen und des Verkaufsprospekts. Die Verwaltungstätigkeit umfasst insbesondere die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement gemäß AIFM-Richtlinie. Die DFI ist berechtigt, alle Leistungspflichten ganz oder teilweise an Dritte zu übertragen, sofern diese mit dem KAGB vereinbar sind und wenn der beauftragte Dritte den zwischen dem PRIVATE Fund 12 und der DFI vereinbarten Verpflichtungen vollumfänglich nachkommt. Die Bestimmungen des § 36 KAGB bleiben unberührt. Die DFI ist für die Einhaltung der Anforderungen des KAGB im Rahmen der Fondsverwaltung und des Vertriebs verantwortlich. Darüber hinaus übernimmt die DFI die Prospekthaftung und die Haftung für die wesentlichen Anlegerinformationen.

Die DFI übernimmt keine Gewährleistung dafür, dass die verfolgten Performanceziele auch tatsächlich erreicht werden. In ihrer Eigenschaft als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft ist die DFI vertraglich u. a. dazu verpflichtet, eine Verwahrstelle zu beauftragen und die durch die BaFin erteilte Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb einer externen Kapitalverwaltungsgesellschaft nach dem KAGB aufrechtzuerhalten. Ferner hat die DFI ihre Aufgaben unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und die Einhaltung von Verhaltens- und Organisationspflichten (Compliance) zu erfüllen. Bei Geschäften mit Dritten handelt die KVG im eigenen Namen und für Rechnung der Fondsgesellschaft. Für ihre Tätigkeit erhält die DFI eine Vergütung für Initialkosten, laufende Kosten und Transaktionskosten, am Ende der Laufzeit eine Liquidationsvergütung sowie unter bestimmten festgelegten Voraussetzungen eine Performance Fee.

<sup>1</sup> Die prognostizierte Leistungsentwicklung umfasst den NIW, Entnahmen, gezahlte Steuern und Steuergutschriften in Bezug auf das eingezahlte Kapital ohne Agio.

<sup>2</sup> Die genaue Dauer der Liquidationsphase wird von der individuellen Abwicklung der Direktinvestments durch die Investmentstrategiemanager beeinflusst.

<sup>3</sup> IMF (April 2019): World Economic Outlook.

<sup>4</sup> JLL (February 2019): Global Market Perspective.

<sup>5</sup> JLL (April 2019): Global Market Perspective.

<sup>6</sup> Cushman & Wakefield (March 2019): Global Property Investment Volumes by Region.

<sup>7</sup> Scope Analysis GmbH, „Emissionsaktivitäten 2018 Geschlossene Publikums-AIF und Vermögensanlagen“ vom 23.01.2019.

<sup>8</sup> Scope Analysis GmbH, „Emissionsaktivitäten 2018 Geschlossene Publikums-AIF und Vermögensanlagen“ vom 23.01.2019.

##### Tätigkeiten der KVG

Die Gesellschaft hat die DF Deutsche Finance Investment GmbH (DFI) mit Sitz in München mit der kollektiven Vermögensverwaltung der Gesellschaft beauftragt. Dies umfasst insbesondere das Portfoliomanagement, das Risikomanagement sowie die administrative Verwaltung der Gesellschaft.

Die DFI übt diese Tätigkeiten auch für weitere Investmentvermögen der Deutsche Finance Group aus. In 2018 wurde von der DFI mit dem Investment Fund 13 ein neues Investmentvermögen aufgelegt. Daneben befanden sich im Geschäftsjahr 2018 zwei alternative Investmentfonds (AIF) für Privatanleger in der Platzierung. Dabei handelt es sich um den Deutsche Finance PRIVATE Fund 11 mit einer Laufzeit von 13 Jahren sowie den Deutsche Finance PRIVATE Fund 12, mit einer Laufzeit von 5 Jahren. Der PRIVATE Fund 11 wurde zum 31.12.2018 mit einem Platzierungsvolumen in Höhe von rund 93,1 Mio. EUR geschlossen. Des Weiteren wurden Kapitalzusagen gegenüber institutionellen Investmentstrategien von insgesamt rund 161,5 Mio. EUR abgegeben.

##### Rücknahmerechte

Es handelt sich um eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (InvKG) und ein Rückgaberecht der Beteiligung durch die Anleger ist ausgeschlossen. Die Anleger haben dennoch die Möglichkeit, die Beteiligung an der Fondsgesellschaft aus wichtigem Grund zu kündigen und aus dem Vertrag auszusteigen. In diesen Fällen erfolgt die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens grundsätzlich über einen Zeitraum von fünf Jahren.

##### Bestehende Rücknahmevereinbarungen



Während des Berichtszeitraums gab es beim PRIVATE Fund 12 keine Auseinandersetzungen in Folge wirksamer Kündigungen.

**Bewertungsverfahren**

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

**Angaben zum Leverage**

Per 31.12.2018 ergab sich ein Gesamtwert der Hebelfinanzierung von 0,72 nach der Brutto-Methode und 1,01 nach der Commitment-Methode. Eine Fremdfinanzierung für Investments in Vermögensgegenständen erfolgte im Berichtsjahr nicht, der errechnete Hebel resultiert daher nur aus der Rechnungslegung (laufende Verbindlichkeiten bzw. Rückstellungen).

**Faire Behandlung der Anleger**

Die DF Deutsche Finance Investment GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft verpflichtet sich, alle Anleger der Fondsgesellschaft fair zu behandeln. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft sind entsprechend ausgerichtet.

**Haftung**

Im Verhältnis untereinander sowie im Verhältnis zu der Gesellschaft haben die Gesellschafter nur Vorsatz und Fahrlässigkeit zu vertreten.

**Angabe und Verkauf von Anteilen**

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht während der Beitrittsphase seiner Pflichteinlage in die Fondsgesellschaft zuzüglich Ausgabeaufschlag. Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 % der gezeichneten Pflichteinlagen. Es steht der Fondsgesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile folgt dem Einzahlungsstand der Kapitalkonten. Da derzeit kein etablierter Zweitmarkt für unternehmerische Beteiligungen am PRIVATE Fund 12 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 Treuhanderkamentistin bedarf, ist voraussichtlich eine Veräußerung während der Laufzeit der Beteiligung nicht oder nicht zu einem angemessenen Preis möglich.

**Angaben zur Vergütung**

Angaben zur Vergütung der KVG, der Mitarbeiter und Dritter sind im Anhang Kapitel IV. „Erläuterungen zur GuV“ sowie Kapitel V. „Sonstige Angaben“ zu entnehmen.

29. Juni 2019

**Die Geschäftsführung der  
DF Deutsche Finance Managing GmbH**

*Stefanie Watzl*

*André Schwab*

**BILANZ ZUM 31.12.2018**

**DF DEUTSCHE FINANCE PRIVATE FUND 12  
– IMMOBILIEN GLOBAL –  
GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG, MÜNCHEN**

A. AKTIVA



|  | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|--|------------|------------|
|  | IN EUR     | IN EUR     |
| 1. Beteiligungen   | 27.768.839 | 0          |
| 2. Barmittel und Barmitteläquivalente                        |            |            |
| a) Täglich verfügbare Bankguthaben                           | 11.644.886 | 0          |
| 3. Forderungen   |            |            |
| a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften                 | 6.373      | 0          |
| b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen                 | 233.688    | 240.061    |
| 4. sonstige Vermögensgegenstände                             |            | 111.004    |
| Summe Aktiva   | 39.764.790 | 0          |
| <b>B. PASSIVA</b>  |            |            |
|  | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|  | EUR        | IN EUR     |
| 1. Rückstellungen  | 123.888    | 0          |
| 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen          |            |            |
| a) aus anderen Lieferungen und Leistungen                    | 195.865    | 0          |
| 3. Sonstige Verbindlichkeiten                                |            |            |
| a) gegenüber Gesellschaftern                                 | 237.763    | 0          |
| b) Andere  | 1.000      | 238.763    |
| 4. Eigenkapital  |            |            |
| a) Kapitalanteile der Kommanditisten                         | 39.192.714 | 1.000      |
| aa) nicht eingeforderte ausstehende Einlagen                 | 0          | -1         |
| b) Nicht realisierte Gewinne / Verluste aus der Neubewertung | 13.560     | 0          |
| Summe Passiva  | 39.764.790 | 0          |

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2018 BIS ZUM 31.12.2018

**DF DEUTSCHE FINANCE PRIVATE FUND 12**  
**– IMMOBILIEN GLOBAL –**  
**GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG, MÜNCHEN**



|  | GESCHÄFTSJAHR<br>IN EUR | VORJAHR<br>IN EUR |
|--|-------------------------|-------------------|
| I. Investmenttätigkeit                                       |                         |                   |
| 1. Erträge   |                         |                   |
| a) Zinsen und ähnliche Erträge                               | 34.175                  | 0                 |
| b) sonstige betriebliche Erträge                             | 120.514                 | 1.397             |
| Summe der Erträge  | 154.689                 | 1.397             |
| 2. Aufwendungen  |                         |                   |
| a) Zinsen auf Kreditaufnahme                                 | 0                       | 0                 |
| b) Verwaltungsvergütung                                      | 8.460.611               | 0                 |
| c) Verwahrestellenvergütung                                  | 13.995                  | 0                 |
| d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten                     | 50.351                  | 0                 |
| e) Sonstige Aufwendungen                                     | 293.367                 | 1.397             |
| Summe der Aufwendungen                                       | 8.818.325               | 1.397             |
| 3. Ordentlicher Nettoertrag                                  |                         | 0                 |
| 4. Veräußerungsgeschäfte                                     |                         |                   |
| a) Realisierte Gewinne                                       |                         | 0                 |
| Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften                          | 0                       | 0                 |
| 5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres                 |                         | 0                 |
| 6. Zeitwertänderung  |                         |                   |
| a) Erträge aus der Neubewertung                              | 13.560                  | 0                 |
| b) Aufwendungen aus der Neubewertung                         | 0                       | 0                 |
| Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres | 13.560                  | 0                 |
| 7. Ergebnis des Geschäftsjahres                              | -8.650.076              | 0                 |
| II. Verwendungsrechnung                                      |                         |                   |
| 1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres                 | -8.663.636              | 0                 |
| 2. Belastung auf Kapitalkonten                               | 8.663.636               | 0                 |
| 3. Bilanzgewinn  | 0                       | 0                 |

## ANHANG 2018

## DF DEUTSCHE FINANCEPRIVATE FUND 12

– IMMOBILIEN GLOBAL –  
**GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG, MÜNCHEN**

**I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss**

Der Jahresabschluss der DF Deutsche Finance PRIVATE Fund 12 – Immobilien Global – GmbH & Co. geschlossene InvKG, München, HRA 107494, Amtsgericht München, wurde nach den Vorschriften der § 158 i. V. m § 135 KAGB sowie der §§ 264 ff. des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die ergänzenden Vorschriften für Personengesellschaften i. S. d. § 264c HGB wurden beachtet. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Vorschriften der §§ 135 Abs. 3 und Abs. 4 KAGB i. V. m. §§ 21, 22 KARBV. Der Anhang wurde gemäß § 158 i. V. m. § 135 Abs. 5 KAGB und § 25 KARBV erstellt. Von den größenabhängigen Erleichterungen wurde Gebrauch gemacht. Die Darstellung des Eigenkapitals erfolgte unter Beachtung der Vorschriften des § 264c Abs. 2 HGB. Die Bilanz wurde gem. § 268 Abs. 1 HGB unter vollständiger Verwendung des Ergebnisses aufgestellt. Die DF Deutsche Finance PRIVATE Fund 12 – Immobilien Global – GmbH & Co. geschlossene InvKG (nachfolgend auch „Gesellschaft“ oder PRIVATE Fund 12) wurde am 08. März 2017 gegründet. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Beim Vorjahr handelt es sich um ein Rumpfwirtschaftsjahr vom 8. März bis 31. Dezember 2017. Die Vorjahresangaben im Jahresabschluss sind daher nur eingeschränkt mit den Zahlen des Berichtsjahres vergleichbar.

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

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

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

Die Beteiligungen wurden mit den Anschaffungskosten zzgl. Nebenkosten aktiviert. Zum Bilanzstichtag erfolgt eine interne Bewertung zum Verkehrswert gemäß § 168 i. V. m. § 271 KAGB. Der Verkehrswert ermittelt sich aus dem Net Asset Value (NAV) auf Grundlage des von der Investmentstrategie vorliegenden aktuellsten Berichtes am Bewertungszeitpunkt zzgl. ggf. der Fortschreibung aller getätigten Zahlungen bis zum Bilanzstichtag, werterhellender Tatsachen die vom Investmentstrategiemangement mitgeteilt worden sind und ggf. eingeforderter Einlagen zum Bilanzstichtag. Nach dem Bewertungszeitpunkt werden nur wesentliche werterhellende Tatsachen, die anschließend bekannt geworden sind, berücksichtigt.

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

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

Verbindlichkeiten sind zum Rückzahlungsbetrag angesetzt.

|                | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|----------------|------------|------------|
| Kurs EUR / USD | 1,1450     | 1,1993     |
| Kurs EUR / CAD | 1,5605     | 1,5128     |

**III. Angaben zur Bilanz**

**Investmentanlagevermögen**

Die Anteile an verbundenen Unternehmen stellen sich wie folgt dar <sup>2</sup>:

| NAME                         | RECHTSFORM /SITZ  | GESELLSCHAFTSKAPITAL<br>IN TEUR | HÖHE DER BETEILIGUNG | ZEITPUNKT DES ERWERBS <sup>1</sup> | VERKEHRSWERT<br>IN TEUR |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------|----------------------|------------------------------------|-------------------------|
| PRIVATE 12 Investitions GmbH | GmbH, Deutschland | 12.472                          | 100,00 %             | 8.10.2018                          | 11.904                  |

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



| NAME                 | RECHTSFORM /SITZ   | GESELLSCHAFTSKAPITAL<br>IN TEUR | HÖHE DER BETEILIGUNG | ZEITPUNKT DES ERWERBS <sup>1</sup> | VERKEHRSWERT<br>IN TEUR |
|----------------------|--------------------|---------------------------------|----------------------|------------------------------------|-------------------------|
| SPO III <sup>2</sup> | S. C.S., Luxemburg | 19.351                          | 60,00 %              | 31.10.2018                         | 11.926                  |
| DEVA                 | SCSp, Luxembourg   | 75.200                          | 6,65 %               | 4.5.2018                           | 4.313                   |
| NYFI                 | SCS, Luxembourg    | 124.186                         | 5,03 %               | 29.06.2018                         | 6.147                   |
| MISB                 | SCS, Luxembourg    | 92.882                          | 5,97 %               | 5.12.2018                          | 5.405                   |

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

<sup>2</sup> Zusätzlich qualifiziert die Beteiligung an der SPO III, die in der Tabelle darunter dargestellt wird, als verbundenes Unternehmen.

<sup>3</sup> Beteiligungen mittelbar über die PRIVATE 12 Investitions GmbH gehalten.

#### Forderungen

Unter den Forderungen bestehen Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 6 TEUR. Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

#### Eigenkapital

Die Komplementärin ist am Kapital der Gesellschaft nicht beteiligt und leistet keine Einlage.

#### Kapitalanteile Kommanditisten

Die Anteile der Kommanditisten werden über eine Treuhandkommanditistin gebündelt, die nicht auf eigene Rechnung am Kapital der Gesellschaft beteiligt ist. Die in das Handelsregister eingetragene Hafteinlage beträgt 1.000 EUR. Die Hafteinlage der Treuhandkommanditistin ist unveränderlich und wird durch die Erbringung der Pflichteinlagen nicht berührt.

Die Kommanditisten und Treugeber sind im Verhältnis ihrer am Bilanzstichtag geleisteten Kommanditeinlage (Kapitalkonto I) am Vermögen und Ergebnis der Fondsgesellschaft beteiligt. Gemäß Gesellschaftsvertrag wurde das realisierte Ergebnis auf dem Verlustvorkontokonto vorgetragen.

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

|   | GESCHÄFTSJAHR | VORJAHR |
|---|---------------|---------|
|   | IN EUR        | IN EUR  |
| I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres               | 0             | 0       |
| 1. Entnahmen für das Vorjahr  | 0             | 0       |
| 2. Zwischenentnahmen  | 0             | 0       |
| 3. Mittelzufluss (netto)  |               |         |
| a. Mittelzufluss aus Gesellschaftseintritten                          | 47.856.350    | 0       |
| b. Mittelabflüsse wegen Gesellschaftsaustritten                       | 0             | 0       |
| 4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung | -8.663.636    | 0       |
| 5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres                    | 13.560        | 0       |
| II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres                | 39.206.274    | 0       |

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

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



| KAPITALKONTEN                  | BESCHREIBUNG                                    | KOMMANDITISTEN EUR (VORJAHR) |          |
|--------------------------------|---|------------------------------|----------|
| Kapitalkonto I                 | Tatsächlich geleistete Pflichteinlage           | 45.345.750                   | 0        |
| Kapitalkonto Ia                | gezeichnete Einlage                             | 45.577.000                   | (1.000)  |
| Kapitalkonto Ib                | ausstehende Einlage (nicht eingefordert)        | 0                            | (-1.000) |
| Kapitalkonto Ic                | ausstehende Einlage (eingefordert) <sup>2</sup> | --231.250                    | 0        |
| Verrechnungskonto <sup>2</sup> | sonstiger Zahlungsverkehr                       | 237.763                      | 0        |
| Rücklagenkonto                 | sonstige Einlagen                               | 2.279.350                    | 0        |
| Verlustverrechnungskonto       | Verlustanteile                                  | -8.663.636                   | 0        |
| Neubewertungskonto             | Nicht realisierte Ergebnisanteile               | 13.560                       | 0        |
| KAPITALKONTEN                  | BESCHREIBUNG                                    | KOMPLEMENTÄRIN EUR (VORJAHR) |          |
| Kapitalkonto I                 | Tatsächlich geleistete Pflichteinlage           | 0                            | 0        |
| Kapitalkonto Ia                | gezeichnete Einlage                             | 0                            | 0        |
| Kapitalkonto Ib                | ausstehende Einlage (nicht eingefordert)        | 0                            | 0        |
| Kapitalkonto Ic                | ausstehende Einlage (eingefordert) <sup>2</sup> | 0                            | 0        |
| Verrechnungskonto <sup>2</sup> | sonstiger Zahlungsverkehr                       | 0                            | 0        |
| Rücklagenkonto                 | sonstige Einlagen                               | 0                            | 0        |
| Verlustverrechnungskonto       | Verlustanteile                                  | 0                            | 0        |
| Neubewertungskonto             | Nicht realisierte Ergebnisanteile               | 0                            | 0        |

<sup>2</sup> Diese Konten werden je nach aktuellem Stand zum Bilanzstichtag aktivisch ausgewiesen.

**Verbindlichkeiten**

Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

**Rückstellungen**

Die Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Rechtsberatungskosten (80 TEUR), für die Ermittlung steuerlicher Werte ausländischer Zielgesellschaften (18 TEUR) sowie für Jahresabschluss, Steuerberatung und Prüfung in Höhe von 26 TEUR.

**Haftungsverhältnisse**

Die DF Deutsche Finance PRIVATE Fund 12 – Immobilien Global – GmbH & Co. geschlossene InvKG hat der PRIVATE 12 Investitions GmbH als verbundenem Unternehmen eine Liquiditätsgarantie erteilt, indem sie die PRIVATE 12 Investitions GmbH von den Kapitalabrufen der Investmentstrategien freigestellt hat. Die Inanspruchnahme der DF Deutsche Finance PRIVATE Fund 12 – Immobilien Global – GmbH Co. geschlossene InvKG aus dieser Zusage durch die PRIVATE 12 Investitions GmbH erfolgt gemäß den Kapitalabrufen der Investmentstrategien, an denen die PRIVATE 12 Investitions GmbH beteiligt ist. Die hieraus entstehenden latenten Einzahlungsverpflichtungen belaufen sich – ohne Berücksichtigung der zum Stichtag auf den Bankkonten der PRIVATE 12 Investitions GmbH aus Zahlungen der DF Deutsche Finance PRIVATE Fund 12 – Immobilien Global – GmbH & Co. geschlossene InvKG vorhandenen liquiden Mitteln – zum Stichtag auf 6.408 TEUR (Vorjahr 0 TEUR). Soweit diese auf fremde Währung lauten, wurde der jeweilige Betrag mit dem EZB-Kurs zum Stichtag in EUR umgerechnet.

**Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Gegenüber dem gezeichneten Investmentstrategien besteht eine Einzahlungsverpflichtung in Höhe von 2.125.265 EUR (Vorjahr 0 T€).

### IV. Erläuterungen zur GuV

Die sonstigen betrieblichen Erträge umfassen Erstattungsansprüche gegen die KVG (111 T€) aus der Durchreichung von zurückerstatteten Vorsteuern sowie Erträge aus der Währungsumrechnung in Höhe von 9 TEUR.

Die Aufwendungen in Höhe von 8.811.982 EUR (Vorjahr 1.397 EUR) enthalten Aufwendungen für die allgemeine Verwaltung des Fonds insbesondere für die im Geschäftsjahr angefallenen Initialkosten in Höhe von 7.839.244 EUR. Aufwendungen für Abschluss-, Prüfungs- und Steuerberatungskosten sind in Höhe von 50.351 EUR (Vorjahr 0 EUR) angefallen. Unter den sonstigen Aufwendungen i.H.v. 293.367 EUR sind im Wesentlichen Kosten für externe Rechtsberater, externe Kosten für die Erstellung von Ratings, die Erstellung des Verkaufsprospekts, externe Marktanalysen, Gebühren der BaFin, Notarkosten sowie Druck- und Portokosten.

Die Zeitveränderung bzw. das unrealisierte Ergebnis betrifft Erträge aus der Neubewertung der Finanzanlagen in Höhe von 13.560 EUR (Vorjahr insgesamt 0 EUR) im Zusammenhang mit den Investmentstrategiebeteiligungen.

**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 19.603.137 EUR (Vorjahr 0 EUR) rund 4,96 % (Vorjahr 0 %). Die Anwendung dieser Berechnungsmethode führt bei Fonds in der Beitrittsphase zu einer mit anderen Fonds schwer vergleichbaren Gesamtquote. Zum Vergleich beträgt die auf Basis der gezeichneten Pflichteinlagen in Höhe von 45.577.000 EUR berechnete Gesamtkostenquote 2,13 %.

**Pauschalgebühren**

Es wurden keine Pauschalgebühren in 2018 gezahlt.

**Transaktionskosten**

Die Transaktionskosten beliefen sich auf 411.051 EUR (Vorjahr 0 EUR) an die KVG sowie 92.861 EUR (Vorjahr 0 EUR) an Dritte.

**Verwahrstelle**

Die Vergütungen an die Verwahrstelle betragen im Geschäftsjahr 13.995 EUR (Vorjahr 0 EUR).

**Vergütung an die KVG**

Die laufende Vergütung an die KVG betrug im Geschäftsjahr 378.309 EUR (Vorjahr 0 EUR). Die Vergütung aus den Initialkosten ohne Ausgabeaufschlag betrug 5.560.394 EUR (Vorjahr 0 EUR). Eine zusätzliche Vergütung oder performanceabhängige Vergütung wurde nicht bezahlt. Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersatzungen. Die Vergütungen sind noch um die Forderung aus Rückerstattung (EUR 111.004) zu reduzieren.

**Ausgabeaufschlag**

Im Geschäftsjahr 2018 wurden von Kommanditisten Ausgabeaufschläge (Agio) in Höhe von 2.279.350 EUR (Vorjahr 0 EUR) eingezahlt.

### V. Sonstige Angaben

**Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2018**

|                         | ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN |        |
|-------------------------|-------------------------|--------|
|                         | EUR                     | IN %   |
| A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE |                         |        |
| I. Beteiligungen        | 27.768.839              | 70,8 % |

|  | EUR        | ANTEIL AM FONDSVERMÖ-<br>GEN<br>IN % |
|--|------------|--------------------------------------|
| II. Liquiditätsanlagen                             |            |                                      |
| Bankguthaben                                       | 11.644.886 | 29,7 %                               |
| III. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände |            | 0,9 %                                |
| Summe Vermögensgegenstände                         | 39.764.790 | 101,4 %                              |
| I. Rückstellungen                                  | 123.888    | -0,3 %                               |
| II. Verbindlichkeiten                              | 434.628    | -1,1 %                               |
| Summe Schulden                                     | 558.516    | -1,4 %                               |
| C. FONDSVERMÖGEN                                   | 39.206.274 | 100,0 %                              |

**Mehrfjahresübersicht – Entwicklung des Wertes des Eigenkapitals**

| IN EUR                                      | 31.12.2018 | DAVON INVESTITIONS<br>GMBH | 31.12.2017 |
|---|------------|----------------------------|------------|
| Zielinvestitionen                           | 27.790.727 | 11.925.739                 | 0          |
| Liquidität                                  | 11.669.866 | 24.980                     | 0          |
| Weitere Vermögensgegenstände                | 351.065    | 0                          | 0          |
| Sonstige Verbindlichkeiten & Rückstellungen | -605.383   | -46.867                    | 0          |
| Fremdkapital                                | 0          | 0                          | 0          |
| Wert des Eigenkapitals                      | 39.206.274 | 11.903.852                 | 0          |

**Anteilwertermittlung**

| IN EUR  | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---|------------|------------|
| Wert des Eigenkapitals                                  | 39.206.274 | 0          |
| abzgl. eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen        | 231.250    | 0          |
| (a) Wert des Eigenkapitals für die Anteilwertermittlung | 38.975.024 | 0          |
| (b) Anzahl Anteile im Umlauf (Stand Kapitalkonto I)     | 45.577.000 | 0          |
| Nettoinventarwert (NIW) in EUR pro Anteil <sup>1</sup>  | 0,86       | 0          |

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

**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 Deutsche Finance Investment 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 2018 betrug die Gesamtvergütung an die Mitarbeiter der externen KVG 1.075.619 EUR (Vorjahr 872.171 EUR) bei einem durchschnittlichen Mitarbeiterstand von 10 Personen (Vorjahr 8 Personen). In 2018 wurden variable Vergütungen in Höhe von 86.500 EUR (Vorjahr 45.000 EUR) ausbezahlt. Die Vergütung an leitende Mitarbeiter, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der Fondsgesellschaft ausgewirkt hat, betrug 407.813 EUR (Vorjahr 342.555 EUR). Die Angaben zur Vergütung beziehen sich ausschließlich auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft und nicht auf Unternehmen, mit denen ein Auslagerungsverhältnis besteht.

**Wesentliche im Geschäftsjahr erfolgte Veränderungen des Verkaufsprospekts**

Im Nachtrag Nr. 1 vom 16.07.2018 zum Verkaufsprospekt wurde bekanntgegeben, dass die KVG die DF Deutsche Finance Asset Management GmbH, München mit der Erbringung von Leistungen im Zusammenhang mit dem Asset Management hinsichtlich der von der KVG verwalteten AIF beauftragt. Die Übertragung der Aufgaben erfolgt insoweit jedoch ohne Übertragung von wesentlichen Dispositionsbefugnissen.

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

Der Anteil der Vermögensgegenstände des PRIVATE Fund 12, die schwer liquidierbar sind und für die 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 in Höhe von 25.000 EUR).

**Geschäftsführung**

Während des Geschäftsjahres 2018 erfolgte die Geschäftsführung durch die Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin, Herrn André Schwab als Leiter Risikomanagement, München; und Frau Stefanie Watzl Leiter Portfoliomanagement.

**Zusammenfassung nach § 25 Abs. 5 KARBV**

Zusammenfassende Angaben zu den bereits getätigten 43 Direktinvestments der institutionellen Investmentstrategien:

| INVESTMENTS                                | EINHEITEN | ANZAHL/ FLÄCHE |
|--|-----------|----------------|
| Wohnungen                                  | Anzahl    | 1.031          |
| Büroflächen                                | qm        | 27.958         |
| Gewerbeflächen                             | qm        | 1.050          |
| Wohnungen im Studentenwohn- heim           | Anzahl    | 2.001          |
| Wohnungen in Alten- u. Pflegeeinrichtungen | Anzahl    | 178            |
| Betten in Pflegeeinrichtungen              | Anzahl    | 348            |

**Weitere Angaben**

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

**Nachtragsbericht**

Christoph Falk wurde mit Wirkung zum 01.05.2019 neben den Geschäftsführern André Schwab und Stefanie Watzl als weiterer Geschäftsführer der KVG bestellt.

München, den 29.06.2019

**DF Deutsche Finance Managing GmbH**

*vertreten durch André Schwab, Geschäftsführer*

*vertreten durch Stefanie Watzl, Geschäftsführer*

---

## VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die DF Deutsche Finance PRIVATE Fund 12 – Immobilien Global – GmbH & Co. geschlossene InvKG, München

### Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

#### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der DF Deutsche Finance PRIVATE Fund 12 – Immobilien Global – GmbH & Co. geschlossene InvKG, München – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der DF Deutsche Finance PRIVATE Fund 12 – Immobilien Global – GmbH & Co. geschlossene InvKG, München für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

•entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 und

•vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen. Gemäß § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

#### Grundlage für die Prüfungsurteile

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

#### Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den Geschäftsbericht, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses und Lageberichts sowie unseres Vermerks.

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

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

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen. Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und einschlägigen europäischen Verordnungen zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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



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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.

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

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

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

##### **Prüfungsurteil**

Wir haben die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der DF Deutsche Finance PRIVATE Fund 12 – Immobilien Global – GmbH & Co. geschlossene InvKG, München, zum 31. Dezember 2018 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 unser Prüfungsurteil**

Wir haben die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

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

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



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

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsgemäß ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftiger Weise 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 getroffene wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen von Kontrollen beinhalten können.
- beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf der Basis von Auswahlverfahren.

München, den 30. Juni 2019

**KPMG AG**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**  
*gez. Paskert, Wirtschaftsprüfer*  
*gez. Griesbeck, Wirtschaftsprüfer*

**BILANZEID**

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 29.06.2019

**DF Deutsche Finance Managing GmbH**  
*André Schwab, Geschäftsführer*  
*Stefanie Watzl, Geschäftsführer*

Soweit zu dem PRIVATE Fund 12 – Immobilien Global – Wertangaben oder Kennzahlen zu der Entwicklung in der Vergangenheit gemacht werden, kann hieraus keinesfalls auf eine künftige Entwicklung des Fonds / Fondsvermögens in der Zukunft geschlossen werden. Soweit zukunftsbezogene Aussagen gemacht werden, beruhen diese auf Einschätzungen zur zukünftigen Entwicklung der Investmentgesellschaft durch die Geschäftsführung. 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 künftige Entwicklung. Dies gilt auch für die Entwicklung anderer Fonds, die plangemäß in vergleichbare Assetklassen investieren. Wir weisen darauf hin, dass Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch genau ergebenden Werten auftreten können. Trotz größter Sorgfalt kann keine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit, Vollständigkeit oder Qualität der zur Verfügung gestellten Informationen und Inhalte übernommen werden. Für unvollständige oder falsche Angaben wird keine Gewähr übernommen. Die in diesem Bericht zusammengefassten Informationen wie auch die zugrunde liegenden Dokumente von Dritten (Investmentstrategiem) 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 DF Deutsche Finance Managing GmbH, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung verfügbarer Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind ausgeschlossen, sofern kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt. Die in diesem Bericht dargestellten Fotos sind exemplarisch zu sehen, sie zeigen keine realen Investitionen des Fonds.

**Bildquellen**

Seite 1, 9: shutterstock.com/TierneyMJ,



Seite 4, 6/ 7, 14: shutterstock.com/pingebat,

Seite 15: shutterstock.com/hallojulie,

Seite 26: shutterstock.com/Sergey Molchenko

DF DEUTSCHE FINANCE PRIVATE FUND 12

– IMMOBILIEN GLOBAL –

GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG

Leopoldstraße 156

80804 München

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

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