



# DEUTSCHE FINANCE GROUP

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

**München**

**Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021**

## LAGEBERICHT

### STAMMDATEN

Fondsname	DF Deutsche Finance Investment Fund 13 GmbH & Co. geschlossene InvKG
Investitions- und Anlagestrategie	Beteiligungen an institutionellen Investmentstrategien mit Anlageschwerpunkt Infrastruktur und Immobilien sowie infrastrukturähnliche Anlagen
Geschäftsführung	DF Deutsche Finance Managing II GmbH (Komplementärin)
Fonds- und Berichtswährung	Euro
Berichtsstichtag	31.12.2021
Geschäftsjahr	01.01.-31.12.
Laufzeit	bis 31.12.2033 + 3 Jahre optionale Verlängerung
Datum der Gründung	26.10.2018
Dauer der Beitrittsphase	31.12.2020
Anzahl der Investoren <sup>1</sup>	2.901
Steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Sitz	Leopoldstraße 156, 80804 München
Handelsregister	Amtsgericht München, HRA 109888

**KOMPLEMENTÄRIN**

Name	DF Deutsche Finance Managing II GmbH
Sitz	Leopoldstraße 156, 80804 München
Handelsregister	Amtsgericht München, HRB 243413
Geschäftsführer	Stefanie Watzl, Christoph Falk (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
Geschäftsführer	Stefanie Watzl, Christoph Falk, Dr. Florian Delitz (ab 01.05.2022) (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 Paris, HR-Nummer: 692 024 722
Vorstand	Jean-Francois Abadie (Generaldirektor)
Vorsitzender des Verwaltungsrats	Jacques Ripoll

**WEITERE VERTRAGSPARTNER**

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

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

**INVESTMENT FUND 13 IM ÜBERBLICK**

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

Der Investmentfonds wurde am 26.10.2018 gegründet. Am 31.12.2020 wurde die Beitrittsphase mit einem gezeichneten Kapital von rd. 83,3 Mio. EUR (ohne Agio) und 2.901 Anlegern abgeschlossen. Die Strategie des Investmentfonds ist der Aufbau und die Verwaltung eines diversifizierten Portfolios von institutionellen Investmentstrategien der Assetklassen Infrastruktur und Immobilien.

Der Investmentfonds verfügt zum 31.12.2021 mit seinen 6 institutionellen Investmentstrategien über ein Portfolio von 143 Direktinvestments in 15 Ländern. Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil beträgt für Anteilklasse A 0,90 EUR bei 25.660.000 Anteilen und für Anteilklasse B 0,55 EUR pro Anteil bei 20.217.875 Anteilen. Die Leistungsentwicklung hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 8,43 % (Anteilklasse A) bzw. 44,74 % (Anteilklasse B) erhöht.

**KENNZAHLEN INVESTMENT FUND 13**

	BASIS	STAND 31.12.2021	VORJAHR 31.12.2020
Gezeichnetes Kapital (Eigenkapital ohne Agio)	EUR	83.298.700	83.299.700
Eingezahltes Kapital (ohne Agio) <sup>2</sup>	EUR	45.877.875	41.480.020
Ausschüttungen an Anleger (kumuliert)	EUR	0	0
Gesellschaftskapital der Kommanditisten netto nach KARBV	EUR	34.087.787	27.276.767
Gezeichnete Investmentstrategien	Anzahl	6	5
Kapitalzusagen bei den Investmentstrategien	EUR	40.129.242	35.749.295
Offene Kapitalzusagen bei den Investmentstrategien <sup>3</sup>	EUR	11.514.947	12.180.930

## TÄTIGKEITSBERICHT

### Anlageziele sowie Anlagepolitik/Anlagebedingungen

Der Investmentfonds investiert sein Gesellschaftskapital global und parallel zu finanzstarken institutionellen Investoren. Der Portfolioaufbau erfolgt nach den Maßgaben der Anlagebedingungen, die am 20.11.2018 durch die BaFin genehmigt wurden.

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

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

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

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

### Portfoliobericht<sup>4</sup>

#### Wesentliche Veränderungen

Der Investmentfonds hat im Berichtszeitraum eine weitere institutionelle Investmentstrategie gezeichnet.

Die institutionelle Investmentstrategie beabsichtigt die Beteiligung an einem Campus für Biowissenschaften und Biotechnologie in Kalifornien zu erwerben. Die Neuentwicklung des Areals von sieben Häuserblöcken beinhaltet insbesondere Life Science-, Büro- und Einzelhandelsflächen sowie ein Parkhaus.

Der Investmentfonds hat dieser institutionellen Investmentstrategie gegenüber eine Kapitalzusage in Höhe von 3,0 Mio. EUR abgegeben.

Darüber hinaus wurde die Kapitalzusage gegenüber einer bestehenden institutionellen Investmentstrategie im Geschäftsjahr um 0,8 Mio. EUR. reduziert und gegenüber einer weiteren bestehenden institutionellen Investmentstrategie um 1,5 Mio. EUR erhöht.

#### Struktur des Portfolios

Zum Berichtsstichtag hat der Investmentfonds Kapitalzusagen gegenüber 6 institutionellen Investmentstrategien in Höhe von insgesamt 40,1 Mio. EUR abgegeben, von denen 28,6 Mio. EUR bereits abgerufen wurden. Offene Kapitalzusagen bestanden zum Berichtsstichtag in Höhe von 11,5 Mio. EUR.

<sup>2</sup> Die Angabe beinhaltet ebenfalls die aktivierten, eingeforderten, ausstehenden Einlagen.

<sup>3</sup> Umgerechnet mit dem jeweiligen Jahresendkurs.

<sup>4</sup> Alle Angaben in diesem Abschnitt berücksichtigen auch die institutionellen Investmentstrategien und die Liquidität der INVESTMENT 13 Investments GmbH.

Die regionale Diversifikation verteilt sich zum Berichtsstichtag auf die Regionen Nord- und Lateinamerika, Europa und Asien/Pazifik. Die Anzahl der Direktinvestments der gezeichneten institutionellen Investmentstrategien liegt zum 31.12.2021 bei insgesamt 143. Eine weitere Diversifikation wird durch die Streuung auf die Sektoren Infrastruktur und Infrastrukturimmobilien, Nutzungsarten und Nutzer sichergestellt.



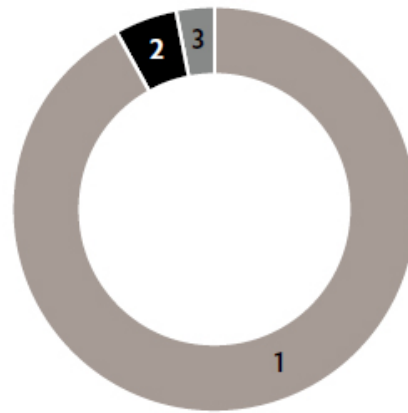
Der Investmentfonds hat zum Berichtsstichtag keine Fremdfinanzierung aufgenommen. Am 31.12.2021 haben die institutionellen Investmentstrategien eine durchschnittliche Netto IRR.<sup>1</sup> zum Stichtag von rd. 3,46 % p. a. erwirtschaftet. Der TVPI<sup>2</sup> der institutionellen Investmentstrategien lag zum Stichtag bei 1,08. Es wird darauf hingewiesen, dass die bisherige Wertentwicklung kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung ist.

#### ÜBERSICHT ALLOKATION

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

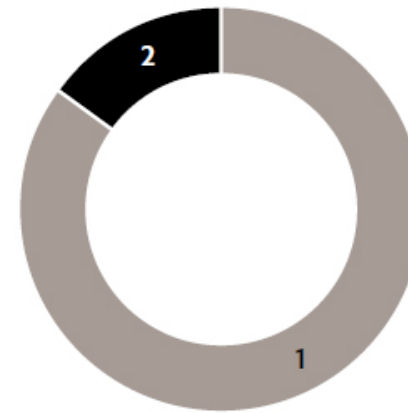
Keine institutionelle Investmentstrategie hat einen übermäßig hohen Anteil am Gesamtportfolio.

**Allokation Assetklassen**

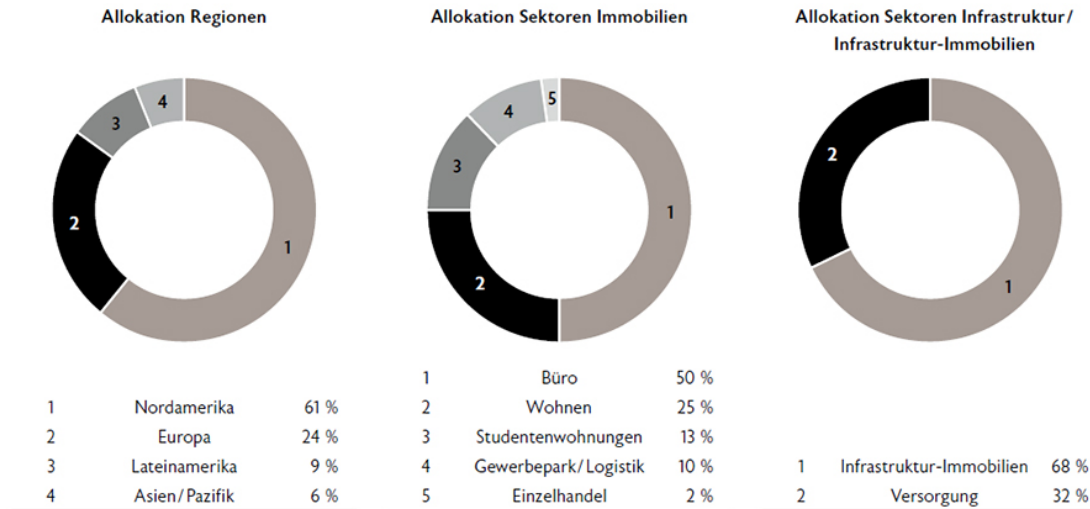


1	Immobilien	92 %
2	Infrastruktur-Immobilien	5 %
3	Infrastruktur	3 %

**Allokation Industrie- vs. Schwellenländer**



1	Industrielländer	85 %
2	Schwellenländer	15 %

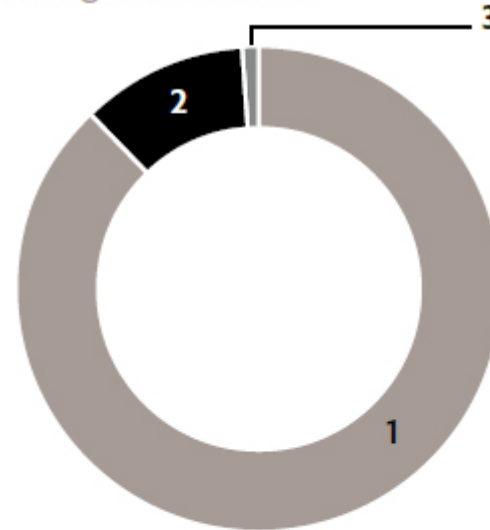


<sup>1</sup> Internal Rate of Return (IRR, engl.: interner Zinsfuß) drückt die rechnerische Verzinsung des jeweils in der Beteiligung kalkulatorisch gebundenen Kapitals unter Berücksichtigung der zeitlichen Komponente aus. Das kalkulatorisch gebundene Kapital ändert sich im Verlauf der Beteiligung (durch Ausschüttungen/Entnahmen). Die IRR-Rendite beziffert daher nicht die Verzinsung der tatsächlich gezeichneten Kapitaleinlage, sondern des jeweils kalkulatorisch gebundenen Kapitals. Eine Vergleichbarkeit der IRR-Renditen verschiedener Vermögensanlagen ist nur bei gleicher Laufzeit und vergleichbarem Kapitalbindungsverlauf möglich.

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



Verteilung des Portfolios<sup>3</sup>



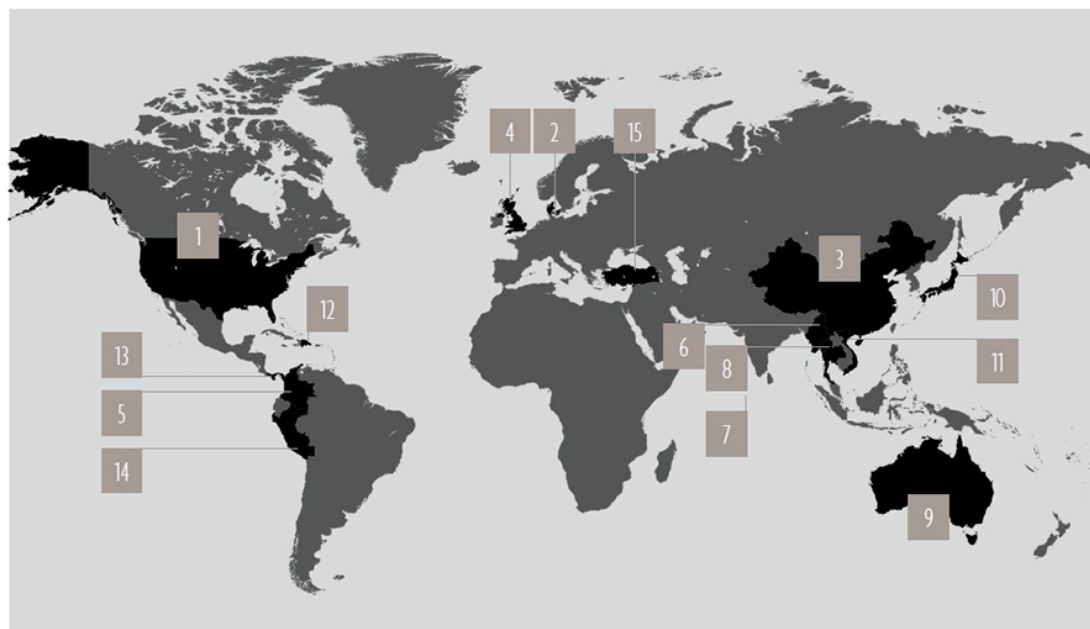
1	Institutionelle Investmentstrategien	88 %
2	Liquidität	11 %
3	Weitere Vermögensgegenstände	1 %

Direktinvestments der institutionellen Investmentstrategien<sup>4</sup>

	EINHEITEN	ANZAHL/FLÄCHE
Wohnungen	Anzahl	25.622
Einzelhandelsflächen	qm	210.069
Büroflächen	qm	280.874
Gewerbeflächen	qm	99.363

	<b>EINHEITEN</b>	<b>ANZAHL/FLÄCHE</b>
Wohnungen in Studentenwohnheimen	Anzahl	1.414
Parkplätze	Anzahl	8.100
Entwicklungsflächen	qm	1.154.089
Labor- und Büroflächen	qm	60.664
Hotelzimmer	Anzahl	863
Wohnungen in Senioreneinrichtungen	Anzahl	150
Sport- und Freizeitanlagen	Anzahl	1
Entwicklungsfläche Wohnen	qm	4.298.878

- |                   |              |                               |           |
|-------------------|--------------|-------------------------------|-----------|
| 1 USA             | 6 MYANMAR    | 11 VIETNAM                    | 14 PERU   |
| 2 DÄNEMARK        | 7 MALEDIVEN  | 12 DOMINIKANISCHE<br>REBUBLIK | 15 TÜRKEI |
| 3 CHINA           | 8 THAILAND   | 13 PANAMA                     |           |
| 4 GROSSBRITANNIEN | 9 AUSTRALIEN |                               |           |
| 5 KOLUMBIEN       | 10 JAPAN     |                               |           |



<sup>3</sup> Nach Verkehrswerten.

<sup>4</sup> Die Angaben basieren auf den von den Managern der institutionellen Investmentstrategien gelieferten Informationen zum 30.09.2021.

#### ÜBERSICHT DER GEZEICHNETEN INSTITUTIONELLEN INVESTMENTSTRATEGIEN

NAME	BETEILIGUNGSJAHR	INVESTMENTSTIL	STRATEGIE	KAPITALZUSAGE	ABRUFQUOTE BRUTTO	ABRUFQUOTE NETTO
SPO V	2019	Value Added	USA-Infrastrukturimmobilien- und Immobilienfonds	1.000.000 EUR	97 %	97 %
RECP VI	2019	Value Added	USA-Immobilien	10.000.000 USD	58 %	58 %
BLH	2020	Value Added	Dänemark-Infrastrukturimmobilien- und Immobilienfonds	5.000.000 EUR	73 %	58 %
REPF	2020	Value Added	Global Infrastruktur- und Immobilienfonds	12.200.000 EUR <sup>2</sup>	80%	80%
SFFI	2020	Value Added	USA-Immobilien	10.100.000 EUR <sup>2</sup>	98 %	98 %
SDFI	2021	Value Added/ Opportunistisch	USA-Infrastrukturimmobilien- und Immobilienfonds	3.000.000 EUR	0%	0%

NAME	VERKEHRSWERT GEM.KARBV IN EUR	ANZAHL DIREKT-INVESTMENTS <sup>4</sup>
SPO V	1.225.332	1
RECP VI	5.027.707	8
BLH	4.266.859	3
REPF	9.259.868	127
SFFI	10.820.136 <sup>3</sup>	4
SDFI	0	0

<sup>1</sup> Die Angaben basieren auf den von den Managern der institutionellen Investmentstrategien gelieferten Informationen zum 30.09.2021.

<sup>2</sup> Die Kapitalzusage an die Beteiligung setzt sich zusammen aus Kapitaleinlage und nachrangigem Darlehen mit Eigenkapitalcharakter. Im Geschäftsjahr erfolgte eine Anpassung der ursprünglichen Kapitalzusage.

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

#### RISIKOPROFIL

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

Außerdem befindet sich der Investmentfonds in der Aufbauphase und die weitere Entwicklung der bislang getätigten sowie der zukünftigen Investitionen hängt von wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen ab.

#### Wesentliche Risiken im Berichtszeitraum

##### Beteiligungsrisiko

Das Beteiligungsrisiko beinhaltet, dass Rückflüsse aus einer Beteiligung an einer institutionellen Investmentstrategie geringer als erwartet oder gänzlich ausfallen. Derartige Rückflüsse an den Investmentfonds richten sich maßgeblich nach den Wertentwicklungen der getätigten Investments der Investmentstrategien, die ihrerseits wiederum Infrastruktur-, Immobilienmarkt- und Standortrisiken, immobilien- und infrastrukturenspezifischen 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.

## **Währungsrisiken**

Die Beteiligungen des Investmentfonds 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 und der Anlagebedingungen bezüglich einer maximalen Fremdwährungsquote in Höhe von maximal 30 % eingehalten werden. Das Währungsrisiko wird deshalb als moderat eingeschätzt.

## **Kreditrisiko**

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

## **Zinsänderungsrisiken**

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

## **Sonstige Marktpreisrisiken**

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

## **Operationelle Risiken**

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

## **Liquiditätsrisiken**

Die Liquiditätssituation des Investmentfonds wird hauptsächlich durch die eingegangenen Overcommitments, Kapitalabrufe und Ausschüttungen der Investmentstrategien sowie laufende Kosten des Investmentfonds bestimmt. Sowohl Kapitalabrufe als auch Ausschüttungen sind zeitlich nicht genau fixiert und somit unterliegt die Liquiditätsplanung des Investmentfonds Prognoseunsicherheiten.

Das hieraus resultierende Risiko eines Liquiditätseingpasses ist durch den Einsatz der Commitment-Strategie erhöht, was vom Investmentfonds im Rahmen seiner Investitionsstrategie eingegangen und akzeptiert wird. Gemäß § 3 der Anlagebedingungen ist die Möglichkeit eingeräumt, dass der Investmentfonds Kredite bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals des Investmentfonds aufnehmen darf. Das Liquiditätsrisiko wird durch Limits und Stresstests, die bei der kurzfristigen wie auch bei der mittel- und langfristigen Liquiditätsplanung einzuhalten sind, gesteuert und überwacht und wird deshalb als gering angesehen.

## **Risiken im Zusammenhang mit der Pandemie sowie dem Krieg in der Ukraine**

Es ist derzeit nicht abschließend vorhersehbar, welche Auswirkungen die weltweit noch nicht überwundene COVID-19 Pandemie auf den Investmentfonds haben könnte. Eventuell zunehmende Turbulenzen auf den internationalen Immobilien- und Währungsmärkten können prinzipiell temporär zu erhöhten Beteiligungs- und Kreditrisiken führen. Aufgrund des Krieges in der Ukraine besteht darüber hinaus die Gefahr, dass sich Marktpreisrisiken erhöhen.

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

## **Risikomanagementsystem**

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

Richtlinien, ein Organisations- und Risikomanagementhandbuch sowie Entscheidungsgremien regeln risikobewusste Abläufe im Fondsmanagement und bilden zusammen mit dem Risikomanagementprozess die Grundpfeiler des Risikomanagementsystems. Der Risikomanagementprozess ist ein fortlaufender Prozess, bei dem Einzelrisiken identifiziert, erfasst, analysiert und geeignete Steuerungs- und Überwachungsmaßnahmen festgelegt werden. Zur Risikoüberwachung werden Limitsysteme, Stresstests sowie die Messung von Risikokonzentrationen und eine regelmäßige Bewertung der Risiken eingesetzt.

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



## Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Entwicklung der Vermögenslage in 2021 ist geprägt von der Erhöhung der Beteiligungen um 8,4 Mio. EUR. im Zusammenhang mit Kapitalabrufen der Investitionen sowie deren Neubewertung. Die Bilanzsumme erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr jedoch nur um 5,3 Mio. EUR, da die im Vorjahr bilanzierten, stichtagsbedingten Forderungen für ausstehende Einlagen im Geschäftsjahr von den Anlegern eingezahlt und anschließend investiert wurden. In dem in der Bilanz nach KARBV ausgewiesenen Eigenkapital in Höhe von rund 34,1 Mio. EUR ist sowohl das realisierte als auch das unrealisierte Ergebnis des Geschäftsjahres berücksichtigt. Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten und Dienstleistern bestanden zum Geschäftsjahresende in Höhe von 75 TEUR. Rückstellungen wurden in ausreichender Höhe insbesondere für Aufwendungen im Zusammenhang mit der laufenden Buchführung und Jahresabschlusserstellung, für Prüfungsleistungen und für die Erstellung von Steuererklärungen gebildet.

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

Die Ertragslage in 2021 ist mit einem Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 2,4 Mio. EUR. positiv. Hierin enthalten ist ein realisiertes Ergebnis in Höhe von -0,9 Mio. EUR, was erwartungsgemäß zu Beginn der Laufzeit negativ ist. Die Erträge beinhalten Zinserträge aus Ausleihungen in Höhe von 0,1 Mio. EUR. Im Geschäftsjahr entstanden Kosten der laufenden Verwaltung in Höhe von 0,8 Mio. EUR. Aufwendungen für externe Dienstleister im Bereich Steuerberatung, Rechtsberatung und der laufenden Buchführung fielen in Höhe von insgesamt rund 0,1 Mio. EUR an.

Die wirtschaftliche Lage des Investmentfonds wird als stabil beurteilt.

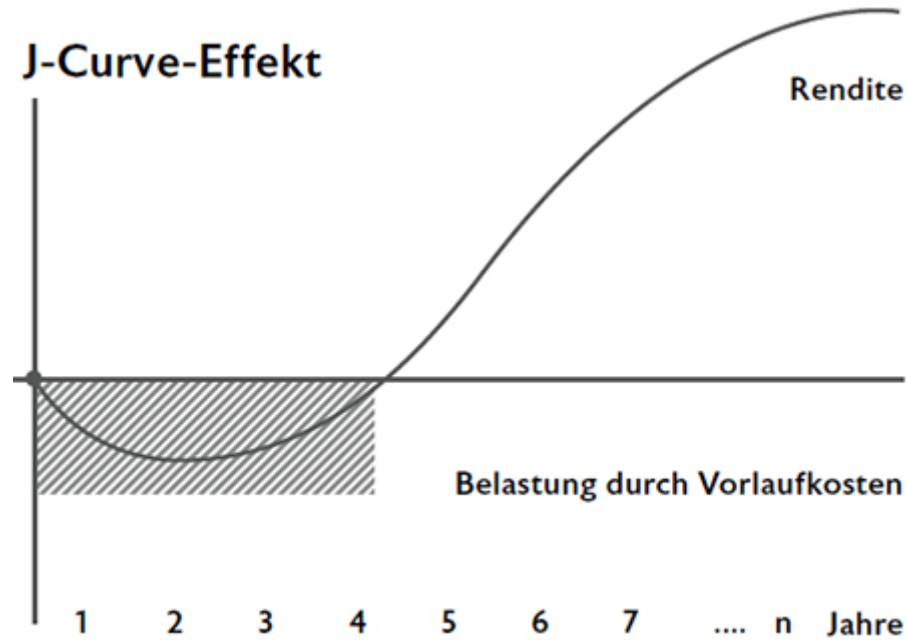
## Leistungsindikatoren

Ein wesentlicher Leistungsindikator des Investmentfonds ist der Aufbau eines globalen, diversifizierten Gesamtportfolios aus Infrastruktur- und Immobilieninvestments. Zum Bilanzstichtag verfügt der Investmentfonds in seinen 6 Investmentstrategien über ein Gesamtportfolio bestehend aus 143 Direktinvestments in 15 Ländern.

Für ihre verwalteten AIF, die sich in der Platzierungsphase befinden, lässt die KVG jeweils Ratings von der Scope Group, der größten Ratingagentur Europas<sup>1</sup>, durchführen. Diese Ratings beinhalten unter anderem auch die Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Asset- und Portfoliomanagements der DEUTSCHE FINANCE GROUP. Bei den aktuell durchgeführten Ratings wurden die AIF sowie das Asset- und Portfoliomanagement durchwegs positiv bewertet. Diese Ratings werten wir als nicht finanzielle Leistungsindikatoren.

Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil<sup>2</sup> beträgt für Anteilklasse A 0,90 EUR. bei 25.660.000 Anteilen und für Anteilklasse B 0,55 EUR pro Anteil bei 20.217.875 Anteilen. Die Leistungsentwicklung hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 8,43 % (Anteilklasse A) bzw. 44,74 % (Anteilklasse B) erhöht. Der NIW wird am Anfang durch Initialkosten und Investitionskosten geprägt und entwickelt sich über die Laufzeit des Investmentfonds durch Wertsteigerungsstrategien auf Basis der Direktinvestments zur prospektierten Gesamtauszahlung - diese Entwicklung wird von institutionellen Investoren als J-Curve-Effekt<sup>3</sup> bezeichnet.

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



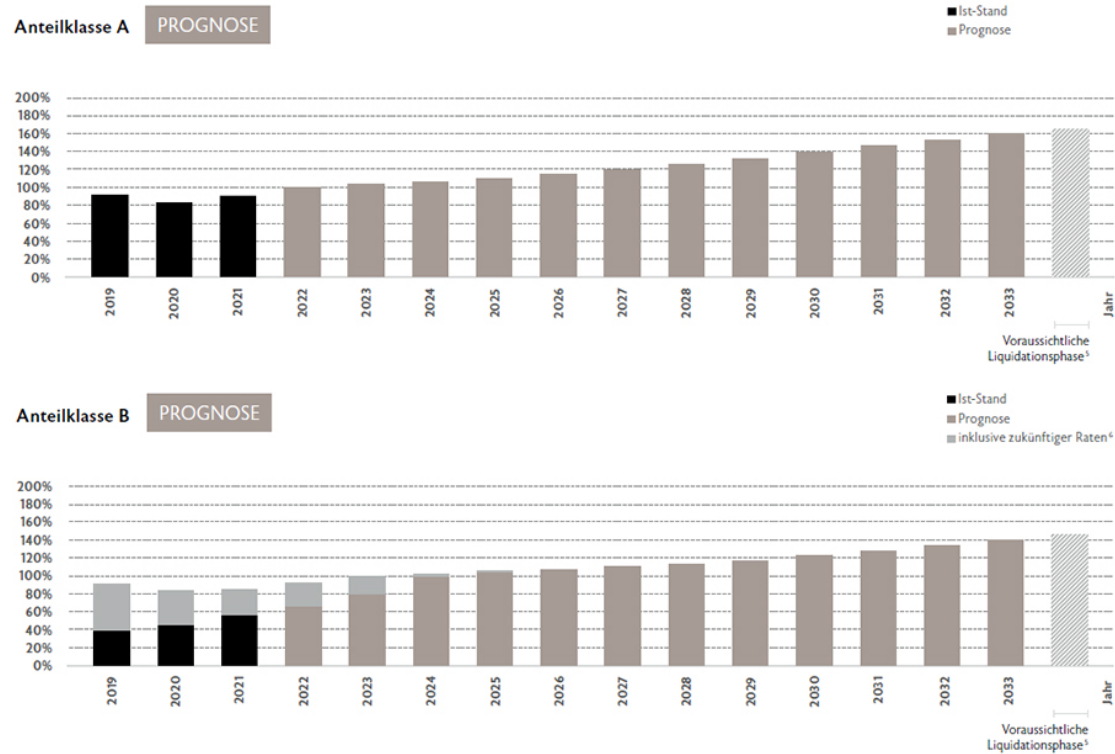
<sup>1</sup> Nach Angaben auf <https://www.scopeexplorer.com>

<sup>2</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>3</sup> Der „J-Curve-Effekt“ beschreibt die Tatsache, dass die Vorlaufkosten des Investmentfonds und seiner institutionellen Investmentstrategien die Gesamtentwicklung zunächst negativ beeinflussen. Der Investmentfonds muss diese Kosten erst aufholen, bevor eine positive Gesamtrendite verzeichnet werden kann.

#### Leistungsentwicklung bis zur Gesamtauszahlung<sup>4</sup>

Die Gesamtauszahlung wird für die Anteilklassen A (Einmalzahler) und B (Ratenzahler) als jeweiliger arithmetischer Mittelwert aus deren prognostizierter Gesamtauszahlung aller Anleger vor Steuern berechnet. Die folgende Grafik zeichnet eine Prognose der zukünftigen Entwicklung bis zur Gesamtauszahlung auf. Die tatsächliche Entwicklung kann jedoch erheblichen Schwankungen unterliegen, auf die der Investmentfonds keinen Einfluss hat. Mit Abweichungen von der Prognose ist zu rechnen. Auch Vergangenheitswerte sind kein Indikator für die zukünftige Entwicklung des Investmentfonds.



## Entwicklung Branche und Gesamtwirtschaft

### Rahmenbedingungen internationale Immobilien- und Infrastrukturmärkte 2021

Für das Jahr 2021 erfasste der International Monetary Fund (IMF) einen Anstieg der globalen Wirtschaftsleistung von 6,1 % nach ihrer beispiellosen, pandemiebedingten Kontraktion im Vorjahr (-3,1 %). Die Eurozone, die 2020 mit -6,4 % noch den zweitstärksten Rückgang der Industrieländer verzeichnete, konnte diesen Trend 2021 in ein Wachstum von 5,3 % drehen. Deutschland verzeichnete ebenfalls eine Trendwende von -4,6 % in 2020 auf 2,8 % Wirtschaftswachstum in 2021. In den kommenden Jahren geht der IMF von deutlich positiven, aber geringeren Wachstumsraten aus. Neben der anhaltenden Pandemie und der Eskalation des Konfliktes in der Ukraine, üben insbesondere steigende Energiekosten und die hohe Inflation in vielen Ländern, vor allem in den USA und Deutschland, Druck auf das globale und nationale Wirtschaftswachstum aus.<sup>7</sup>

<sup>4</sup> Die prognostizierte Leistungsentwicklung umfasst den NIW. Entnahmen, gezahlte Steuern und Steuergutschriften in Bezug auf das eingezahlte Kapital ohne Agio.

<sup>5</sup> Die genaue Dauer der Liquidationsphase wird von der individuellen Abwicklung der Direktinvestments durch die Investmentstrategiemanager beeinflusst.

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

<sup>7</sup> IMF (April 2022): World Economic Outlook - War Sets Back the Global Recovery.



Die Nachfrage nach Immobilieninvestitionen bleibt verglichen mit den Rekordjahren vor der Pandemie stabil im Wachstum, wenn auch geringer in ihrer Intensität. Der Branchenmarktforscher INREV erwartet für 2022 Immobilien-Investitionen im Wert von ca. 67,5 Mrd. EUR. (ca. +4,5 %). 61 % der Investitionen sollen dabei von europäischen institutionellen Investoren getragen werden, die ihre Investitionsentscheidung verstärkt mit Inflationsabsicherung und höheren erwarteten Renditen begründen. Weltweit wollen alle befragten Investoren ihre Immobilienallokation von durchschnittlich 8,9 % auf 10,1 % erhöhen. Präferierte europäische Anlageregion ist nun erstmals Frankreich vor Deutschland und dem Vereinigten Königreich. Ebenso erhalten Tier-2-Regionen wie Südeuropa und Skandinavien mehr Aufmerksamkeit. Bezogen auf das Transaktionsvolumen in 2021 dominierten laut JLL die Anlagensektoren Wohnen (31 %), Büro (25 %) und Logistik (22 %). Für das Jahr 2022 erwartet INREV erstmalig die höchste Nachfrage im Logistiksektor für Europa, vor Wohnen und Büro. Neues Kapital soll dabei hauptsächlich über Joint Ventures und Club Deals investiert werden. Diese erlauben Umfragen zufolge mehr Flexibilität und Effizienz in der Umsetzung der Investmentstrategie.<sup>1,2</sup>

Die weiterhin erwartete wirtschaftliche Erholung trotz steigender Inflation, ein nach wie vor relativ niedriges Zinsniveau und eine anhaltend hohe Nachfrage nach Immobilieninvestitionen stützen die Attraktivität dieser Anlageklasse und sorgen für weiterhin lohnende Investmentopportunitäten.

Investitionen in Infrastruktur bis November 2021 verzeichnen, mit über 111 Mrd. USD platziertem Kapital verteilt über 102 Fonds weltweit, einen Zuwachs von ca. 11 % bezogen auf das Gesamtjahr 2020. Risikoaverse Strategien wie Core und Core Plus beanspruchen mit ca. 61,4 Mrd. USD ca. 55 % des eingesammelten Kapitals und sind die favorisierten Rendite- Risiko-Profile. Fonds mit regionalem Fokus auf Europa zeigen mit ca. 63,4 Mrd. USD den Hauptanteil am platzierten Kapital (ca. 57 %) und belegen die starke Nachfrage für diese Region. 2021 entfallen ca. 36 % der globalen Assets under Management auf Europa, was seit 2017 einen Zuwachs von 20 % verzeichnet. Nicht zuletzt der politische Wandel zur Energiewende begründet vor allem in Europa den Anlagetrend Erneuerbare Energien. Ca. ein Viertel des bis Oktober 2021 platzierten Kapitals entfiel auf dieses Segment. Infrastrukturinvestments bewiesen seit Ausbruch der Corona-Pandemie ihre Krisenresistenz durch stabile und den Erwartungen entsprechende Renditen, bestätigen 91 % der Investoren gemäß einer Preqin Umfrage (November 2021). Die Möglichkeiten zu inflationsgesicherten und ESG-konformen Investmentopportunitäten lassen die Nachfrage nach Infrastrukturinvestitionen zusätzlich ansteigen. Preqin geht bis 2026 von einem geschätzten Volumen von ca. 1,87 Billionen USD Assets under Management aus.<sup>3,4</sup>

## Branchenbezogenes Umfeld

### Sachwertbeteiligungen

Das prospektierte Angebotsvolumen geschlossener Publikums-AIFs belief sich 2021 auf 764 Mio. EUR, was einem Rückgang von ca. 75 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahreswert entspricht. Die Top 5 Kapitalverwaltungsgesellschaften in Deutschland stellten mit ca. 386 Mio. EUR die Hälfte der Neuemissionen. Die DF Deutsche Finance Investment GmbH (DFI) erlangte mit ihren neuen AIFs Platz 2. Insgesamt wurden 24 Fonds für den Vertrieb zugelassen, ein Rückgang von acht Fonds im Vergleich zum Vorjahr. Grund für den Rückgang des Angebotsvolumens waren überwiegend kleinvolumige Fondsemissionen von durchschnittlich 32 Mio. EUR prospektiertem Eigenkapitalvolumen, welches 2019 und somit vor der Pandemie noch ca. 51 Mio. EUR betrug. Das weiterhin niedrige Zinsumfeld sowie anhaltend steigende Assetpreise erschweren zudem die Strukturierung von neuen geschlossenen Publikums-AIFs mit attraktivem Rendite-Risiko- Profil.<sup>5</sup>

Das platzierte Eigenkapitalvolumen stieg im Jahr 2021 um ca. 7 % auf ca. 1,2 Mrd. EUR, welches von 64 geschlossenen Publikums-AIFs eingesammelt wurde. Die Unsicherheiten bezüglich der Pandemie-Auswirkung gingen 2021 zurück, was die Nachfrage nach Sachwerten wieder erhöhte und deren Vertrieb erleichterte. Zudem erhöhten mind. zehn AIFs ihr geplantes Eigenkapital und ermöglichten den Investoren dadurch höhere Zeichnungssummen. Ähnlich der Neuemissionen platzierten auch hier die Top 5 Anbieter ca. 55 % des Gesamtvolumens (ca. 711 Mio. EUR). Die DFI erreichte hierbei den 3. Platz mit 142 Mio. EUR eingesammeltem Kapital verteilt über sechs Fonds.<sup>5</sup>

Die nach wie vor dominierende Assetklasse bei geschlossenen Publikums-AIFs bleibt Immobilien mit einem Anteil von 68 % des platzierten Eigenkapitals, gefolgt von Private Equity mit 21 %, Erneuerbare Energien mit 6 %, Multi-Asset mit 4 % und Infrastruktur mit 1 %. Immobilien und Private Equity blieben im Vergleich zum Vorjahr annähernd gleich, die größte Veränderung erfuhren Multi-Asset (-2 %) und Erneuerbare Energien (+2 %).<sup>5</sup>

Die DFI sieht die Investmentausrichtung der von ihr verwalteten Investmentvermögen in die Assetklassen Immobilien und Infrastruktur bestätigt und geht davon aus, dass sich insbesondere im Value-Add oder Opportunistischen Bereich weiterhin lohnende Investitionsmöglichkeiten ergeben und nach Regionen und Anlagestil diversifizierte Portfolios aufgebaut werden können.

### Sonstige Angaben

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

Eine Änderung oder Ergänzung des Gesellschaftsvertrages bedarf der Zustimmung der Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen der Gesellschafter des Investmentfonds (vgl. § 10 Abs. 7 Satz 1 lit. (a) des Gesellschaftsvertrages). Eine Änderung der Anlagebedingungen des Investmentfonds, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen des Investmentfonds nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, bedarf (i) gemäß § 267 Abs. 3 KAGB der Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, sowie (ii) gemäß § 267 Abs. 1 KAGB einer Genehmigung der BaFin.

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

#### Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages

Über die Bestellung der DFI als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde ein Verwaltungsvertrag zwischen der DFI und dem Investmentfonds auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Eine Kündigung dieses Vertrages ist während der Laufzeit nur aus wichtigem Grund möglich. Der Gegenstand des Vertrages umfasst die Übernahme der Anlage und Verwaltung von inländischen Investmentvermögen (kollektive Vermögensverwaltung) i. S. d. §§ 17 ff. KAGB, unter Beachtung der geltenden Anlagebedingungen und des Verkaufsprospekts. Die Verwaltungstätigkeit des Investmentfonds umfasst insbesondere das Portfoliomanagement, die administrative Verwaltung sowie das Risikomanagement gemäß AIFM-Richtlinie. Die DFI ist berechtigt, alle Leistungspflichten ganz oder teilweise an Dritte zu übertragen, sofern diese mit dem KAGB vereinbar sind und wenn der beauftragte Dritte den zwischen dem Investmentfonds und der DFI vereinbarten Verpflichtungen vollumfänglich nachkommt. Die Bestimmungen des § 36 KAGB bleiben unberührt. Die DFI ist für die Einhaltung der Anforderungen des KAGB im Rahmen der Fondsverwaltung und des Vertriebs verantwortlich. Darüber hinaus übernimmt die DFI die Prospekthaftung und die Haftung für die wesentlichen Anlegerinformationen. Die DFI übernimmt keine Gewährleistung dafür, dass die verfolgten Performanceziele auch tatsächlich erreicht werden. In ihrer Eigenschaft als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft ist die DFI vertraglich u. a. dazu verpflichtet, eine Verwahrstelle zu beauftragen und die durch die BaFin erteilte Erlaubnis zum



Geschäftsbetrieb einer externen Kapitalverwaltungsgesellschaft nach dem KAGB 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 DFI im eigenen Namen und für Rechnung des Investmentfonds. Für ihre Tätigkeit erhält die DFI eine Vergütung für Initialkosten, laufende Kosten und Transaktionskosten, am Ende der Laufzeit eine Liquidationsvergütung sowie unter bestimmten festgelegten Voraussetzungen eine Performance Fee.

<sup>1</sup> INREV (Januar 2022): Investment Intentions Survey 2022.

<sup>2</sup> JLL (Februar 2022): Global Real Estate Perspective - Highlights.

<sup>3</sup> DWS (Januar 2022): Infrastructure Strategic Outlook 2022.

<sup>4</sup> Preqin (Januar 2022): 2022 Preqin Global Infrastructure Report.

<sup>5</sup> Scope Analysis GmbH, „Angebotsvolumen und Platzierungszahlen 2021 Geschlossene Publikums-AIF“ vom 28.01.2022.

## **Tätigkeiten der KVG**

Der Investmentfonds hat die DFI mit der kollektiven Vermögensverwaltung des Investmentfonds beauftragt. Die DFI ist auch für weitere Investmentvermögen der DEUTSCHE FINANCE GROUP mit der kollektiven Vermögensverwaltung beauftragt.

In 2021 wurden von der DFI zwei neue Investmentvermögen aufgelegt. Insgesamt befanden sich fünf Investmentfonds für Privatanleger in der Platzierung. Von den verwalteten Publikums-AIF wurden Kapitalzusagen gegenüber institutionellen Investmentstrategien von insgesamt rund 185,1 Mio. EUR abgegeben.

## **Rücknahmerechte**

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

## **Bestehende Rücknahmevereinbarungen**

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

## **Bewertungsverfahren**

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

## **Angaben zum Leverage**

Per 31.12.2021 ergab sich ein Gesamtwert der Hebelfinanzierung von 0.90 nach der Brutto- Methode und 1.01 nach der Commitment-Methode. Eine Fremdfinanzierung der Investments in Vermögensgegenstände erfolgte im Berichtsjahr nicht. Der errechnete Hebel resultiert daher nur aus der Rechnungslegung (laufende Verbindlichkeiten und Rückstellungen).

## **Faire Behandlung der Anleger**

Die DFI als Kapitalverwaltungsgesellschaft verpflichtet sich, alle Anleger des Investmentfonds fair zu behandeln. Die DFI verwaltet das von ihr aufgelegte Investmentvermögen nach dem Prinzip der Gleichbehandlung, indem sie bestimmte Anleger bzw. Anlegergruppen nicht zulasten anderer bevorzugt behandelt. Die Entscheidungsprozesse und organisatorischen Strukturen der DFI sind entsprechend ausgerichtet. Soweit Mitarbeiter der DFI im Geschäftsjahr unentgeltliche Zuwendungen (bspw. Newsletter oder Zugang zu Informationsveranstaltungen) erhalten haben, wurden diese Zuwendungen als geringfügig und zur Verbesserung für die Erbringung der Dienstleistung gegenüber dem gesamten Kundenkreis von der DFI eingestuft.

## **Haftung**

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

## **Ausgabe und Verkauf von Anteilen**

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht während der Beitrittsphase seiner Pflichteinlage in den Investmentfonds zuzüglich Ausgabeaufschlag. Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 % der gezeichneten Pflichteinlage. Es steht dem Investmentfonds frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile folgt dem Einzahlungsstand der Kapitalkonten. Da derzeit kein etablierter Zweitmarkt für unternehmerische Beteiligungen am Investmentfonds besteht, der Personenkreis, an den die

Beteiligung übertragen werden kann, begrenzt ist, die Übertragung nur einmal jährlich erfolgen kann und der Zustimmung der Komplementärin und gegebenenfalls der Treuhandkommanditistin bedarf, ist voraussichtlich eine Veräußerung während der Laufzeit der Beteiligung nicht oder nicht zu einem angemessenen Preis möglich.

30.06.2022

*Die Geschäftsführung der DF Deutsche Finance Managing II GmbH*

*Stefanie Watzl*

*Christoph Falk*

## BILANZ ZUM 31.12.2021

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

#### A. AKTIVA

	31.12.2021		31.12.2020
INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN	EUR	EUR	EUR
1. Beteiligungen		30.402.228	22.043.064
2. Barmittel und Barmitteläquivalente			
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		3.922.460	3.991.058
3. Forderungen			
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	101.060		99.079
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	8.190		2.829.829
c) Andere Forderungen	654	109.904	280
4. Sonstige Vermögensgegenstände		25.597	236.428
Summe Aktiva		34.460.189	29.199.738

#### B. PASSIVA

	31.12.2021		31.12.2020
	EUR	EUR	EUR
1. Rückstellungen		82.820	91.844
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Aus anderen Lieferungen und Leistungen		75.032	1.620.632
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) Gegenüber Gesellschaftern	214.440		206.585

	31.12.2021		31.12.2020
	EUR	EUR	EUR
b) Andere	110	214.550	3.910
<b>4. Eigenkapital</b>			
a) Kapitalanteile der Kommanditisten		71.370.873	72.233.577
aa) Nicht eingeforderte ausstehende Einlagen		- 37.420.825	- 41.819.680
b) Nicht realisierte Gewinne/ Verluste aus der Neubewertung		137.739	- 3.137.130
Summe Passiva		34.460.189	29.199.738

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2021 BIS 31.12.2021

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

	ANTEILKLASSE A GESCHÄFTSJAHR	ANTEILKLASSE B GESCHÄFTSJAHR	GESAMT GESCHÄFTSJAHR
	EUR	EUR	EUR
<b>I. Investmenttätigkeit</b>			
<b>1. Erträge</b>			
a) Zinsen und ähnliche Erträge	40.066	16.950	57.016
b) Sonstige betriebliche Erträge	44.124	18.667	62.791
Summe der Erträge	84.190	35.617	119.807
<b>2. Aufwendungen</b>			
a) Zinsen auf Kreditaufnahmen	0	0	0
b) Verwaltungsvergütung	575.098	243.296	818.394
c) Verwahrstellenvergütung	11.546	4.884	16.430
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	69.356	29.341	98.697
e) Sonstige Aufwendungen	33.723	14.267	47.990
Summe der Aufwendungen	689.723	291.788	981.511
3. Ordentlicher Nettoertrag	- 605.533	- 256.171	- 861.704
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	- 605.533	- 256.171	- 861.704
<b>5. Zeitwertänderung</b>			
a) Erträge aus der Neubewertung	2.350.701	994.469	3.345.170
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	- 49.401	- 20.900	- 70.301





	<b>ANTEILKLASSE A GESCHÄFTSJAHR</b>	<b>ANTEILKLASSE B GESCHÄFTSJAHR</b>	<b>GESAMT GESCHÄFTSJAHR</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	2.301.300	973.569	3.274.869
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	1.695.767	717.398	2.413.165
<b>II. Verwendungsrechnung</b>			
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	- 605.533	-256.171	- 861.704
2. Belastung auf Kapitalkonten	605.533	256.171	861.704
3. Ergebnis nach Verwendungsrechnung	0	0	0
	<b>ANTEILKLASSE A VORJAHR</b>	<b>ANTEILKLASSE B VORJAHR</b>	<b>GESAMT VORJAHR</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>I. Investmenttätigkeit</b>			
1. Erträge			
a) Zinsen und ähnliche Erträge	8.238	83.894	92.132
b) Sonstige betriebliche Erträge	6.455	65.745	72.200
Summe der Erträge	14.693	149.639	164.332
2. Aufwendungen			
a) Zinsen auf Kreditaufnahmen	133	1.344	1.477
b) Verwaltungsvergütung	819.627	8.347.333	9.166.960
c) Verwahrstellenvergütung	1.173	11.933	13.106
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	6.475	65.959	72.434
e) Sonstige Aufwendungen	5.110	52.045	57.155
Summe der Aufwendungen	832.518	8.478.614	9.311.132
3. Ordentlicher Nettoertrag	- 817.825	- 8.328.975	- 9.146.800
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	- 817.825	- 8.328.975	- 9.146.800
5. Zeitwertänderung			
a) Erträge aus der Neubewertung	0	0	0
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	- 640.157	- 1.984.627	- 2.624.784
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-640.157	-1.984.627	- 2.624.784
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.457.982	-10.313.602	- 11.771.584
<b>II. Verwendungsrechnung</b>			
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	- 817.825	- 8.328.975	- 9.146.800
2. Belastung auf Kapitalkonten	817.825	8.328.975	9.146.800

	ANTEILKLASSE A VORJAHR EUR	ANTEILKLASSE B VORJAHR EUR	GESAMT VORJAHR EUR
3. Ergebnis nach Verwendungsrechnung	0	0	0

## ANHANG 2021

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

#### I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

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

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

Die DF Deutsche Finance Investment Fund 13 GmbH & Co. geschlossene InvKG (nachfolgend auch Investmentfonds oder Investment Fund 13) wurde am 26. Oktober 2018 gegründet. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

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

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

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

#### Währungskurse

	31.12.2021	31.12.2020
Kurs EUR/USD	1,1326	1,2271

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

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

Guthaben bei Kreditinstituten wurden zum Nominalwert angesetzt.

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

Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

#### III. Angaben zur Bilanz

##### Investmentanlagevermögen

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



NAME	RECHTSFORM/SITZ	GESELLSCHAFTSKAPITAL IN TEUR	HÖHE DER BETEILIGUNG	ZEITPUNKT DES ERWERBS <sup>1</sup>	VERKEHRSWERT IN TEUR
INVESTMENT 13 INVESTITIONS GMBH	GmbH, Deutschland	6.301	100,00 %	13.02.2019	6.055

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

NAME	RECHTSFORM / SITZ	GESELLSCHAFTSKAPITAL IN TEUR	HÖHE DER BETEILIGUNG	ZEITPUNKT DES ERWERBS <sup>1</sup>	VERKEHRSWERT IN TEUR
SPO V <sup>2</sup>	SCS, Luxemburg	36.454	3,36 %	04.03.2019	1.225
RECP VI <sup>2</sup>	L.P. Cayman Islands	20.769	24,24 %	01.10.2019	5.028
BLH	SCSp, Luxemburg	77.320	5,65 %	15.07.2020	4.267
REPF	SCS, Luxemburg	25.572	36,21 %	04.08.2020	9.260
SFFI	SCS, Luxemburg	56.734	17,16 %	14.10.2020	10.820
SDFI	SCS, Luxemburg	n./a. <sup>3</sup>	0,00 %	23.12.2021	0

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

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

<sup>3</sup> Im Geschäftsjahr erfolgte die Zeichnung der institutionellen Investmentstrategie. Bis zum 31.12.2021 wurde noch kein Kapital abgerufen. Ein geprüfter Jahresabschluss der Beteiligung liegt noch nicht vor.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

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

**Eigenkapital**

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

**Kapitalanteile Kommanditisten**

Die Anteile der Kommanditisten werden über eine Treuhandkommanditistin gebündelt, die nicht auf eigene Rechnung am Kapital des Investmentfonds beteiligt ist. Die in das Handelsregister eingetragene Hafteinlage beträgt 1 TEUR. Die Hafteinlage der Treuhandkommanditistin ist unveränderlich und wird durch die Erbringung der Pflichteinlagen nicht berührt.

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

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

	ANTEILKLASSE A EUR	ANTEILKLASSE B EUR	GESAMT EUR
I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres	21.285.715	5.991.052	27.276.767
1. Mittelzufluss (netto)			
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten/ laufende Raten	0	4.398.855	4.398.855
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten / sonstigem Zahlungsverkehr	- 1.000	0	- 1.000
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	- 605.533	-256.171	-861.704



	ANTEILKLASSE A	ANTEILKLASSE B	GESAMT
	EUR	EUR	EUR
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	2.301.300	973.569	3.274.869
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	22.980.482	11.107.305	34.087.787

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

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

**Anteilklasse A:**

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

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

**Anteilklasse B:**

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

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

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

KAPITALKONTEN	BESCHREIBUNG	KOMMANDITISTEN	
		EUR	
		(VORJAHR) KLASSE A	
Kapitalkonto I	Tatsächlich geleistete		25.660.000
	Pflichteinlage		(24.109.000)
Kapitalkonto I a	Gezeichnete Einlage	25.660.000	
		(25.661.000)	
Kapitalkonto I b	Ausstehende Einlage	0	
	(nicht eingefordert)	(0)	
Kapitalkonto I c <sup>1</sup>	Ausstehende Einlage	0	
	(eingefordert)	(-1.552.000)	
Verrechnungskonto <sup>1</sup>	Sonstiger Zahlungsverkehr		0
			(0)
Rücklagenkonto	Sonstige Einlagen		1.283.000
			(1.205.850)
Verlustverrechnungskonto	Verlustanteile		- 5.297.430



<b>KAPITALKONTEN</b>	<b>BESCHREIBUNG</b>	<b>KOMMANDITISTEN</b>	
		<b>EUR</b>	
		<b>(VORJAHR) KLASSE A</b>	
			(- 4.691.898)
Neubewertungskonto	Nicht realisierte Ergebnisanteile		1.334.913
			(- 966.387)
<b>KAPITALKONTEN</b>		<b>KOMMANDITISTEN</b>	<b>KOMPLEMENTÄRIN</b>
		<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
		<b>(VORJAHR) KLASSE B</b>	<b>(VORJAHR)</b>
Kapitalkonto I		20.209.685	0
		(14.841.586)	(0)
Kapitalkonto I a	57.638.700		0
	(57.638.700)		(0)
Kapitalkonto I b	- 37.420.825		0
	(-41.819.680)		(0)
Kapitalkonto I c <sup>1</sup>	-8.190		0
	(- 977.434)		(0)
Verrechnungskonto <sup>1</sup>		0	0
		(0)	(0)
Rücklagenkonto		2.881.935	0
		(2.658.689)	(0)
Verlustverrechnungskonto		- 10.795.332	0
		(-10.539.159)	(0)
Neubewertungskonto		- 1.197.174	0
		(- 2.170.743)	(0)

**Rückstellungen**

Die Rückstellungen betragen insgesamt 83 TEUR (Vorjahr 92 TEUR) und wurden überwiegend für die zu erwartenden Kosten für die Erstellung der Steuererklärungen, des Jahresabschlusses nebst Prüfung und Geschäftsbericht sowie für die laufende Steuerberatung gebildet.

**Verbindlichkeiten**

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

**Haftungsverhältnisse**

Der Investmentfonds hat der INVESTMENT 13 Investitions GmbH als verbundenem Unternehmen eine Liquiditätsgarantie erteilt, indem er die INVESTMENT 13 Investitions GmbH von den Kapitalabrufen der Investmentstrategien freigestellt hat. Die Inanspruchnahme des Investmentfonds aus dieser Zusage durch die INVESTMENT 13 Investitions GmbH erfolgt gemäß den Kapitalabrufen der Investmentstrategien, an denen die INVESTMENT 13 Investitions GmbH beteiligt ist. Die hieraus entstehenden latenten Einzahlungsverpflichtungen



belaufen sich - ohne Berücksichtigung der zum Stichtag auf den Bankkonten der INVESTMENT 13 Investitions GmbH aus Zahlungen des Investmentfonds vorhandenen liquiden Mitteln - zum Stichtag auf 3.716 TEUR (Vorjahr 4.116 TEUR). Soweit diese auf fremde Währung lauten, wurde der jeweilige Betrag mit dem Devisenkassamittelkurs zum Stichtag in EUR umgerechnet.

## **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Gegenüber den gezeichneten Investmentstrategien bestehen Einzahlungsverpflichtungen und Zusagen für Gesellschafterdarlehen i. H. v. 7.799 TEUR (Vorjahr 8.064 TEUR).

## **IV. Erläuterungen zur GuV**

Der den Anlegern der beiden Anteilklassen zuzuordnenden Beträge können der Gewinn- und Verlustrechnung entnommen werden und verteilen sich im Verhältnis 70,27 % (Anteilklasse A) und 29,73 % (Anteilklasse B).

Die Erträge i. H. v. 120 TEUR (Vorjahr 164 TEUR) beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Zinsen i. H. v. 57 TEUR (Vorjahr 92 TEUR) sowie Erträge aus einem Erstattungsanspruch gegenüber der KVG im Zusammenhang mit umsatzsteuerbefreiten Leistungen i. H. v. 63 TEUR (Vorjahr 70 TEUR).

Die Aufwendungen i. H. v. 982 TEUR (Vorjahr 9.311 TEUR) enthalten Aufwendungen für die allgemeine Verwaltung des Fonds i. H. v. 818 TEUR (Vorjahr 9.167 TEUR), Aufwendungen für Abschluss- und Prüfungskosten i. H. v. 99 TEUR (Vorjahr 72 TEUR) sowie sonstige Aufwendungen i. H. v. 48 TEUR (Vorjahr 57 TEUR) im Wesentlichen resultierend aus Kosten für externe Rechtsberater, für Verwahrrentgelte auf EUR Bankguthaben, für die Erstellung des Geschäftsberichts sowie Druck- und Portokosten.

Die Zeitwertänderung bzw. das unrealisierte Ergebnis betrifft Erträge aus der Neubewertung i. H. v. 3.345 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) sowie Aufwendungen aus der Neubewertung der Beteiligungen i. H. v. -70 TEUR (Vorjahr -2.625 TEUR).

## **Gesamtkostenquote**

Die Berechnung der Gesamtkostenquote erfolgt nach regulatorischen Vorgaben und bezieht sich dabei auf den zum Stichtag ermittelten durchschnittlichen NAV. Demnach beträgt die Gesamtkostenquote ohne Initialkosten und Transaktionskosten für Anteilklasse A bei einem durchschnittlichen NAV von 22.133 TEUR rund 3,11 % und für Anteilklasse B bei einem durchschnittlichen NAV von 8.549 TEUR rund 3,41 %. Die Anwendung dieser Berechnungsmethode führt bei Fonds in der Beitrittsphase und insbesondere bei Anparfondes zu einer mit anderen Fonds schwer vergleichbaren Gesamtquote. Zum Vergleich beträgt die auf Basis der gezeichneten Pflichteinlagen i. H. v. 83.299 TEUR berechnete Gesamtkostenquote 1,18 %.

## **Pauschalgebühren**

Es wurden keine Pauschalgebühren im Geschäftsjahr gezahlt.

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

## **Transaktionskosten**

Die Transaktionskosten an die KVG beliefen sich auf 70 TEUR (Anteilklasse A 49 TEUR, Anteilklasse B 21 TEUR, Vorjahr insgesamt 502 TEUR). Die Transaktionskosten an Dritte betragen im Geschäftsjahr 1 TEUR (Vorjahr insgesamt 20 TEUR). Die Kosten beinhalten auch auf Ebene der INVESTMENT 13 Investitions GmbH mögliche Transaktionskosten.

## **Verwahrstelle**

Die Vergütungen an die Verwahrstelle betragen im Geschäftsjahr 16 TEUR (Anteilklasse A 11 TEUR, Anteilklasse B 5 TEUR, Vorjahr insgesamt 13 TEUR).

## **Vergütung an die KVG**

Die laufende Vergütung an die KVG betrug im Geschäftsjahr 711 TEUR (Anteilklasse A 499 TEUR, Anteilklasse B 212 TEUR, Vorjahr insgesamt 433 TEUR) und beinhaltet von der KVG aus dem Vermögen des Investmentfonds gezahlte Gebühren für die Anlegerbetreuung i. H. v. 295 TEUR (Anteilklasse A 207 TEUR, Anteilklasse B 88 TEUR, Vorjahr insgesamt 176 TEUR). Eine zusätzliche Vergütung oder performanceabhängige Vergütung wurde nicht bezahlt. Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersatzungen.

## **Ausgabeaufschlag**

Im Geschäftsjahr wurden von Kommanditisten keine Ausgabeaufschläge (Agio) eingezahlt (Vorjahr insgesamt 2.204 TEUR).

## **V. Sonstige Angaben**

### **Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021**

	EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖ- GEN IN %
<b>A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>		
I. Beteiligungen	30.402.228	89,2 %
II. Liquiditätsanlagen		
Bankguthaben	3.922.460	11,5 %
III. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	135.501	0,4 %
Summe Vermögensgegenstände	34.460.189	101,1 %
<b>B. SCHULDEN</b>		
I. Rückstellungen	82.820	- 0,2 %
II. Verbindlichkeiten	289.582	- 0,9 %
Summe Schulden	372.402	-1,1 %
<b>C. FONDSVERMÖGEN</b>	<b>34.087.787</b>	<b>100,0 %</b>

#### Mehrjahresübersicht - Entwicklung des Wertes des Eigenkapitals

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

EUR	31.12.2021 (KLASSE A)	31.12.2021 (KLASSE B)	31.12.2021 GESAMT	DAVON INVESTITIONS GMBH
Zielinvestitionen	20.629.104	9.970.798	30.599.902	6.253.039
Liquidität	2.660.500	1.285.917	3.946.417	23.957
Weitere Vermögensgegenstände	91.349	44.152	135.501	0
Sonstige Verbindlichkeiten & Rückstellungen	- 400.471	- 193.562	- 594.033	- 221.631
Wert des Eigenkapitals	22.980.482	11.107.305	34.087.787	6.055.365
EUR	31.12.2020 (KLASSE A)	31.12.2020 (KLASSE B)	31.12.2020 GESAMT	2019 GESAMT
Zielinvestitionen	17.278.573	4.863.206	22.141.779	5.562.786
Liquidität	3.131.203	881.305	4.012.508	5.913.657
Weitere Vermögensgegenstände	2.470.322	695.294	3.165.616	70.544
Sonstige Verbindlichkeiten & Rückstellungen	- 1.594.383	- 448.753	- 2.043.136	-1.160.736
Wert des Eigenkapitals	21.285.715	5.991.052	27.276.767	10.386.252

#### Anteilwertermittlung

EUR	31.12.2021 (KLASSE A)	31.12.2021 (KLASSE B)	31.12.2020 (KLASSE A)	31.12.2020 (KLASSE B)
Wert des Eigenkapitals für die Anteilwertermittlung	22.980.482	11.107.305	21.285.715	5.991.052
Anzahl Anteile im Umlauf (Stand Kapitalkonto I) zzgl. eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	25.660.000	20.217.875	25.661.000	15.819.020

EUR	31.12.2021 (KLASSE A)	31.12.2021 (KLASSE B)	31.12.2020 (KLASSE A)	31.12.2020 (KLASSE B)
Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil <sup>3</sup>	0,90	0,55	0,83	0,38

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

#### 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 2021 betrug die Gesamtvergütung an die Mitarbeiter der externen KVG 2.218 TEUR (Vorjahr 2.279 TEUR) bei einem durchschnittlichen Mitarbeiterstand von 25 Personen (Vorjahr 22 Personen). In 2021 wurden keine variablen Vergütungen (Vorjahr 280 TEUR) und keine steuerfreien Corona-Prämien (Vorjahr 33 TEUR) ausbezahlt. Die Vergütung an leitende Mitarbeiter, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des Investmentfonds ausgewirkt hat, betrug 353 TEUR (Vorjahr 495 TEUR). Die Angaben zur Vergütung beziehen sich ausschließlich auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft und nicht auf Unternehmen, mit denen ein Auslagerungsverhältnis besteht.

#### Wesentliche im Geschäftsjahr erfolgte Veränderungen des Verkaufsprospekts

Im Geschäftsjahr erfolgte keine Änderung des Verkaufsprospekts.

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

Der Anteil der Vermögensgegenstände des Investmentfonds, der schwer liquidierbar ist und für den deshalb besondere Regelungen nach § 300 Abs. 1 Nr. 1 KAGB gelten, beträgt null Prozent.

#### Komplementärin

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

#### Geschäftsführung

Während des Geschäftsjahres erfolgte die Geschäftsführung durch die Geschäftsführung der persönlich haftenden Gesellschafterin, Herrn Christoph Falk als Leiter Risikomanagement und Frau Stefanie Watzl als Leiterin Portfoliomanagement.

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

Zusammenfassende Angaben<sup>1</sup> zu den bereits getätigten Direktinvestments der institutionellen Investmentstrategien:

	EINHEITEN	ANZAHL/ FLÄCHE
Wohnungen	Anzahl	25.622
Einzelhandelsflächen	qm	210.069
Büroflächen	qm	280.874
Gewerbeflächen	qm	99.363
Wohnungen in Studentenwohnheimen	Anzahl	1.414
Parkplätze	Anzahl	8.100
Entwicklungsflächen	qm	1.154.089
Labor- und Büroflächen	qm	60.664
Hotelzimmer	Anzahl	863
Wohnungen in Senioreneinrichtungen	Anzahl	150
Sport- und Freizeitanlagen	Anzahl	1





	EINHEITEN	ANZAHL/ FLÄCHE
Entwicklungsfläche Wohnen	qm	4.298.878

**Angaben zur Offenlegungs- und Taxonomieverordnung**

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

**Weitere Angaben**

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

**Nachtragsbericht**

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Der Investmentfonds hält direkt oder indirekt keine Vermögensgegenstände in der Ukraine oder in Russland. Die Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine stellen ein wertbegründendes Ereignis dar und haben daher keine Auswirkungen auf Ansatz und Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden zum 31.12.2021. Etwaige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Jahr 2022 sind abhängig von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und können zum jetzigen Zeitpunkt nicht quantifiziert werden.

Dr. Florian Delitz wurde mit Wirkung zum 01.05.2022 in die Geschäftsleitung der DF Deutsche Finance Investment GmbH bestellt. Die Geschäftsleitung der KVG besteht somit aus den jeweils zur Einzelvertretung berechtigten Geschäftsführern Stefanie Watzl, Christoph Falk und Dr. Florian Delitz.

München, den 30.06.2022

*DF Deutsche Finance Managing II GmbH*

*vertreten durch*

*Stefanie Watzl, Geschäftsführerin*

*DF Deutsche Finance Managing II GmbH*

*vertreten durch*

*Christoph Falk, Geschäftsführer*

<sup>1</sup> Die Angaben basieren auf den von den Managern der institutionellen Investmentstrategien gelieferten Informationen zum 30.09.2021.

## VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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

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

**Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der DF Deutsche Finance Investment Fund 13 GmbH & Co. geschlossene InvKG, München - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der DF Deutsche Finance Investment Fund 13 GmbH & Co. geschlossene InvKG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und

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

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

## **Grundlage für die Prüfungsurteile**

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

## **Sonstige Informationen**

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Die sonstigen Informationen umfassen den Geschäftsbericht. Die sonstigen Informationen umfassen nicht den Jahresabschluss, die inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben sowie unseren dazugehörigen Vermerk.

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

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

–wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder

–anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - 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 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 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 Investment Fund 13 GmbH & Co. geschlossene InvKG, München, zum 31. Dezember 2021 geprüft.

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

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

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

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

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

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

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine Übereinstimmung mit § 159 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 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 - 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 Basis von Auswahlverfahren.

München, den 30. Juni 2022

**KPMG AG**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

*gez. Griesbeck, Wirtschaftsprüfer*

*gez. Nebelung, Wirtschaftsprüferin*

## **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 30.06.2022

**DF Deutsche Finance Managing II GmbH**

*Stefanie Watzl, Geschäftsführerin*

*Christoph Falk, Geschäftsführer*

## **WICHTIGE HINWEISE**

Soweit zu dem Investmentfonds Wertangaben oder Kennzahlen zu der Entwicklung in der Vergangenheit gemacht werden, kann hieraus keinesfalls auf eine künftige Entwicklung des Investmentfonds/Fondsvermögens in der Zukunft geschlossen werden. Soweit zukunftsbezogene Aussagen gemacht werden, beruhen diese auf Einschätzungen zur zukünftigen Entwicklung des Investmentfonds durch die Geschäftsführung bzw. durch die verantwortliche Kapitalverwaltungsgesellschaft. Zukunftsgerichtete Aussagen beinhalten naturgemäß Risiken und Unsicherheitsfaktoren. Insbesondere können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit 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 können durch aktuelle Entwicklungen überholt sein, ohne dass die bereitgestellten Dokumente/Informationen geändert wurden, weil es sich um auf einen Stichtag bezogene Angaben handelt. Haftungsansprüche gegen die Komplementärin oder die verantwortliche Kapitalverwaltungsgesellschaft, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung verfügbarer Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind ausgeschlossen, sofern kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt. Die in diesem Bericht dargestellten Fotos sind exemplarisch zu sehen, sie zeigen nicht notwendigerweise reale Investitionen des Investmentfonds.

Ergänzende Angaben:

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 wurde am 26. August 2022 festgestellt.