



DEUTSCHE FINANCE GROUP

DF Deutsche Finance Investment Fund 19 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 19 GmbH & Co. geschlossene InvKG
Investitions- und Anlagestrategie	Beteiligungen an institutionellen Investmentstrategien mit Anlageschwerpunkt Infrastruktur und Immobilien sowie infrastruktur- bzw. immobilienähnlichen Anlagen (Assetklasse Infrastruktur und Immobilien)
Geschäftsführung	DF Deutsche Finance Managing II GmbH (Komplementärin)
Fonds- und Berichtswährung	Euro
Berichtsstichtag	31.12.2021
Geschäftsjahr	01.01. - 31.12.
Laufzeit	bis 31.12.2035 + 3 Jahre optionale Verlängerung
Datum der Gründung	13.10.2020
Dauer der Beitrittsphase	bis 31.12.2022 (bei Ausübung der Verlängerungsoption) ¹
Anzahl der Investoren ²	411
Steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Sitz	Leopoldstraße 156, 80804 München
Handelsregister	Amtsgericht München, HRA 113082

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

¹ Die Komplementärin hat gem. § 3 Nr. 11 Gesellschaftsvertrag die Beitrittsphase um sechs Monate verlängert.

² Anzahl an Beteiligungen von Anlegern.

INVESTMENT FUND 19

IM ÜBERBLICK

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

Der Investmentfonds wurde am 13.10.2020 gegründet. Die Beitrittsphase begann im Januar 2021 und endet spätestens am 31.12.2022. Die Strategie des Investmentfonds ist der Aufbau und die Verwaltung eines diversifizierten Portfolios von institutionellen Investmentstrategien der Assetklasse Infrastruktur und Immobilien.

Der Nettoinventarwert am Ende des ersten vollen Geschäftsjahres beträgt rund 0,65 EUR pro Anteil.

KENNZAHLEN INVESTMENT FUND 19

	BASIS	STAND 31.12.2021	STAND 31.12.2020
Gezeichnetes Kapital (Eigenkapital ohne Agio)	EUR	7.813.500	1.000
Eingezahltes Kapital (ohne Agio) ³	EUR	4.336.185	0
Ausschüttungen an Anleger (kumuliert)	EUR	0	0
Gesellschaftskapital der Kommanditisten netto nach KARBV	EUR	2.830.309	0
Gezeichnete Investmentstrategien	Anzahl	1	0
Gezeichnetes Kapital bei den Investmentstrategien	EUR	6.350.000	0
Offene Kapitalzusagen bei den Investmentstrategien	EUR	3.950.000	0

TÄTIGKEITSBERICHT

Anlageziele sowie Anlagepolitik / Anlagebedingungen

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

Die Anlagepolitik sieht vor, ein globales, breit diversifiziertes Portfolio aufzubauen. Die breite Diversifizierung der Direktinvestments über verschiedene Länder/Regionen und Sektoren sowie unterschiedliche Laufzeiten und Investmentstile führen zu dem gewünschten risikominimierenden Effekt auf Portfolioebene. Die Zielinvestitionen im Sinne von § 261 KAGB sind unmittelbar oder mittelbar eingegangene Beteiligungen an börsenunabhängigen institutionellen Investmentstrategien der Anlageklasse Infrastruktur und Immobilien (nachfolgend gemeinsam auch als „institutionelle Investmentstrategien“ oder „Zielinvestitionen“ bezeichnet).

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. Regelmäßige Liquiditätsausschüttungen an die Anleger sind während der Laufzeit des Investmentfonds nicht vorgesehen.

Portfoliobericht⁴

Wesentliche Veränderungen

Der Investmentfonds hat im Berichtszeitraum bereits die erste institutionelle Investmentstrategie gezeichnet.

Die institutionelle Investmentstrategie investiert in die Repositionierung eines im Zentrum von Dublin gelegenen Hotels. Als Off-Market-Deal erworben soll das ursprüngliche Hotel nun durch Renovierungs- und Neupositionierungsmaßnahmen in ein modernes Boutique-Hotel umgewandelt werden.

Struktur des Portfolios

Zum Berichtsstichtag hat der Investmentfonds Kapitalzusagen gegenüber der institutionellen Investmentstrategie in Höhe von insgesamt 6,4 Mio. EUR. abgegeben, von denen 2,4 Mio. EUR bereits abgerufen wurden. Offene Kapitalzusagen bestanden zum Berichtsstichtag in Höhe von rund 4,0 Mio. EUR. Die regionale Allokation ist zum Berichtsstichtag noch auf Europa beschränkt.

Der Investmentfonds hat zum Berichtsstichtag keine Fremdfinanzierung aufgenommen.

³ Die Angabe beinhaltet ebenfalls die zum 31.12.2021 eingeforderten, ausstehenden Einlagen.

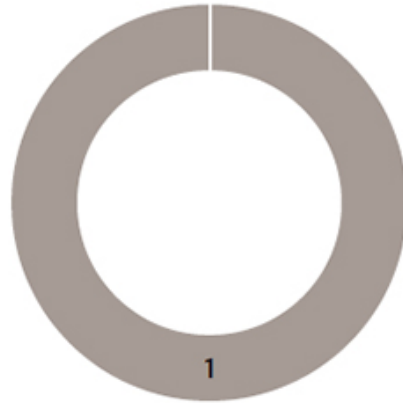
⁴ Alle Angaben in diesem Abschnitt berücksichtigen auch die institutionellen Investmentstrategien und die Liquidität der INVESTMENT 19 Investments GmbH.

ÜBERSICHT ALLOKATION

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

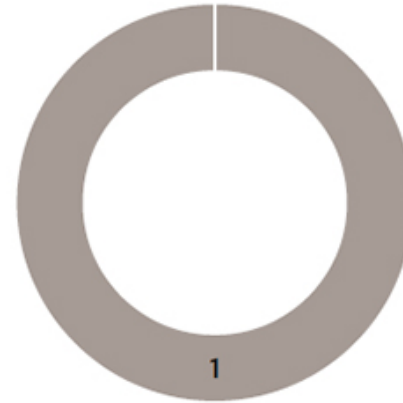


Allokation Assetklassen

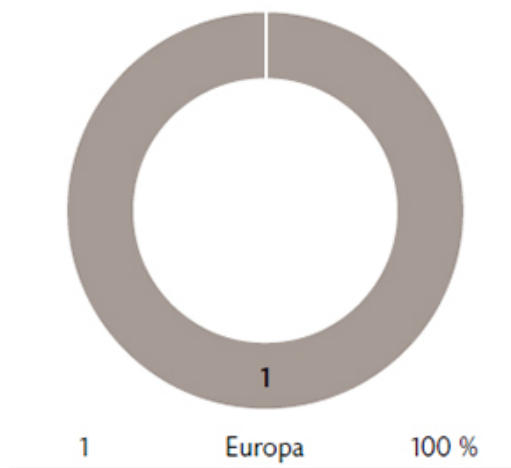
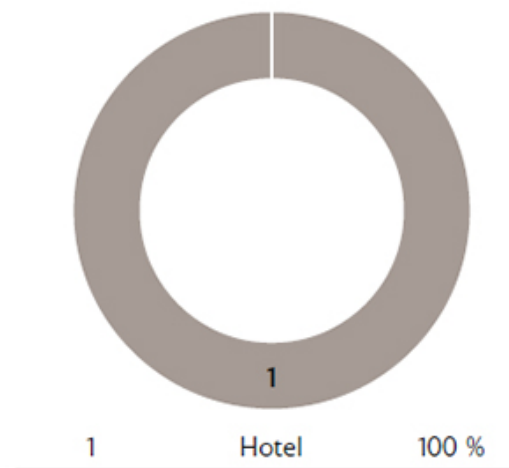


1 Immobilien 100 %

Allokation Industrie- vs. Schwellenländer



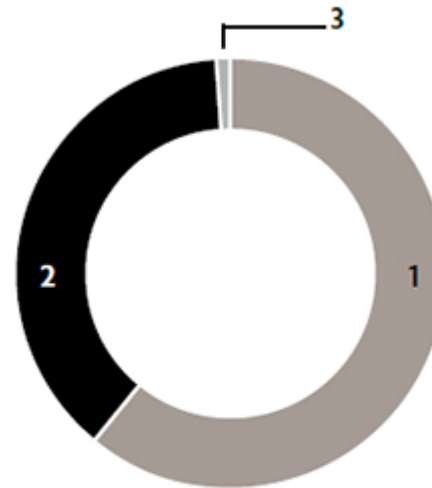
1 Industrieländer 100 %

Allokation Regionen

Allokation Sektoren Immobilien

ÜBERSICHT DER GEZEICHNETEN INSTITUTIONELLEN INVESTMENTSTRATEGIEN

NAME	BETEILIGUNGSJAHR	INVESTMENTSTIL		
DUBL	2021	Value Added / Opportunistisch		
NAME	STRATEGIE	KAPITALZUSAGE	ABRUFQUOTE BRUTTO	ABRUFQUOTE NETTO
DUBL	Europa Immobilienfonds	6.350.000 EUR	38 %	38 %
NAME	VERKEHRSWERT GEM. KARBV IN EUR	ANZAHL DIREKTINVESTMENTS		
DUBL	2.400.000	1		



Verteilung des Portfolios¹



1	Institutionelle Investmentstrategien	61 %
2	Liquidität	38 %
3	Weitere Vermögensgegenstände	1 %

Direktinvestments der institutionellen Investmentstrategien

	EINHEITEN	ANZAHL/FLÄCHE
Hotelzimmer	Anzahl	129

Geographische Verteilung der aktuellen Direktinvestments der Investmentstrategien



1 IRLAND



¹ Nach Verkehrswerten.

RISIKOPROFIL

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

Die Entwicklung des Platzierungsvolumens während der Beitrittsphase kann nicht genau vorhergesagt werden. Die zukünftige Zeichnung von institutionellen Investmentstrategien wie auch die wirtschaftliche Entwicklung der Einzelinvestitionen hängen von wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Entwicklungen ab.

Wesentliche Risiken im Berichtszeitraum

Beteiligungsrisiko

Das Beteiligungsrisiko beinhaltet, dass Rückflüsse aus einer Beteiligung an einer institutionellen Investmentstrategie geringer als erwartet oder gänzlich ausfallen. Derartige Rückflüsse an den Investmentfonds richten sich maßgeblich nach den Wertentwicklungen der getätigten Investments der Investmentstrategien, die ihrerseits wiederum Immobilienmarkt- und Standortrisiken, immobilien- und 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 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 Liquiditätseinganges 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 2,4 Mio. EUR. im Zusammenhang mit der ersten Investition und einem Anstieg der Liquidität um 1,5 Mio. EUR in Folge der Anlegerbeiträge. Die Bilanzsumme erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 3,9 Mio. EUR. In dem in der Bilanz nach KARBV ausgewiesenen Eigenkapital in Höhe von rund 2,8 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 40 Tsd. EUR. Rückstellungen wurden in ausreichender Höhe insbesondere für Aufwendungen im Zusammenhang mit der laufenden Buchführung und Jahresabschlussstellung, für Prüfungsleistungen und für die Erstellung von Steuerklärungen 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 -1,8 Mio. EUR. negativ. Hierin enthalten ist ein realisiertes Ergebnis in Höhe von -1,7 Mio. EUR. was erwartungsgemäß zu Beginn der Laufzeit negativ ist. Im Geschäftsjahr entstanden insbesondere Aufwendungen für Initialkosten in Höhe von 1,3 Mio. EUR sowie Kosten der laufenden Verwaltung in Höhe von 0,1 Mio. EUR. Aufwendungen für externe Dienstleister im Bereich Steuerberatung, Rechtsberatung und der laufenden Buchführung fielen in Höhe von insgesamt rund 0,3 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 Berichtsstichtag wurde eine institutionelle Investmentstrategie gezeichnet.

Als weiterer Leistungsindikator der Diversifikation gilt die Anzahl der Direktinvestments. Diese umfasst alle Vermögensgegenstände, in die die jeweilige Investmentstrategie investiert. Der Investmentfonds hatte zum Stichtag ein Direktinvestment im Bestand.

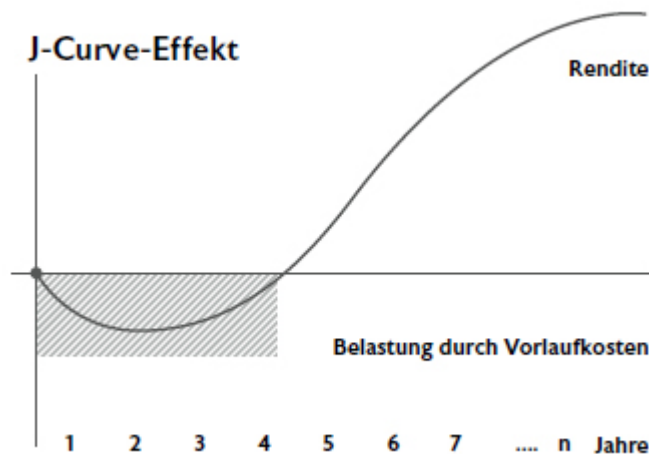
Für ihre verwalteten AIF, die sich in der Platzierungsphase befinden, lässt die KVG jeweils Ratings von der Scope Group, der größten Ratingagentur Europas¹, durchführen. Diese Ratings beinhalten unter anderem auch die Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Asset- und Portfoliomanagements der DEUTSCHE FINANCE GROUP. Bei den aktuell durchgeführten Ratings wurden die AIF sowie das Asset- und Portfoliomanagement durchwegs positiv bewertet. Diese Ratings werden wir als nicht finanzielle Leistungsindikatoren.

Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil² beträgt für beide Anteilklassen jeweils 0,65 EUR. Der NIW pro Anteil ist am Geschäftsjahresende für beide Anteilklassen gleich, da erst am Ende der Beitrittsphase eine Aufteilung nach Anteilklassen durch das gezeichnete Kapital erfolgt. Somit entwickelt sich ab dem Ende der Beitrittsphase der NIW pro Anteil je nach Anteilklasse unterschiedlich. Zum Geschäftsjahresende erfolgt die Ergebnisverteilung nach dem eingezahlten Kapital. Für die Darstellung der Leistungsentwicklung (Graphik auf S. 16) werden bereits zum 31.12.2021 abweichend zum Gesellschaftsvertrag die Anteilklassen getrennt nach dem gezeichneten Kapital berechnet. Demnach läge der Anteilwert für Anteilklasse A am Geschäftsjahresende bei 0,84 EUR pro Anteil und der Anteilwert für Anteilklasse B bei 0,32 EUR pro Anteil. Ein Vergleich zum Vorjahr kann nicht angestellt werden, da zum Vorjahresberichtsstichtag keine Anteile im Umlauf waren und daher keine Berechnung erfolgte. 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.

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

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

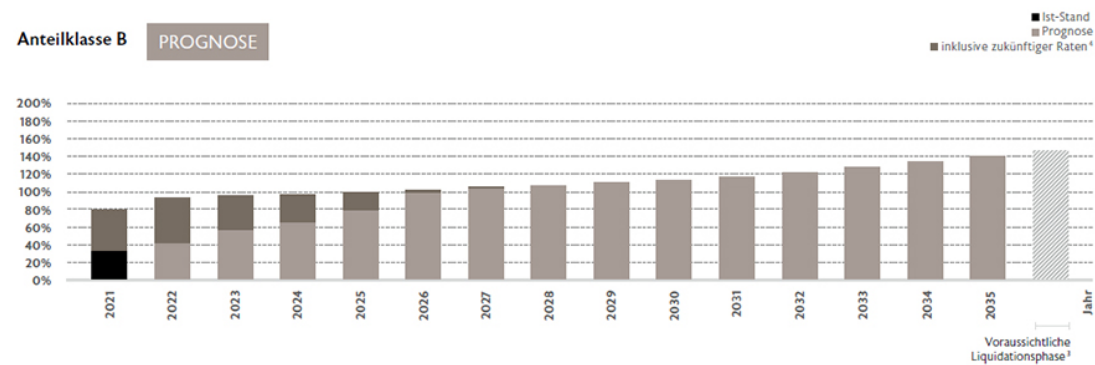
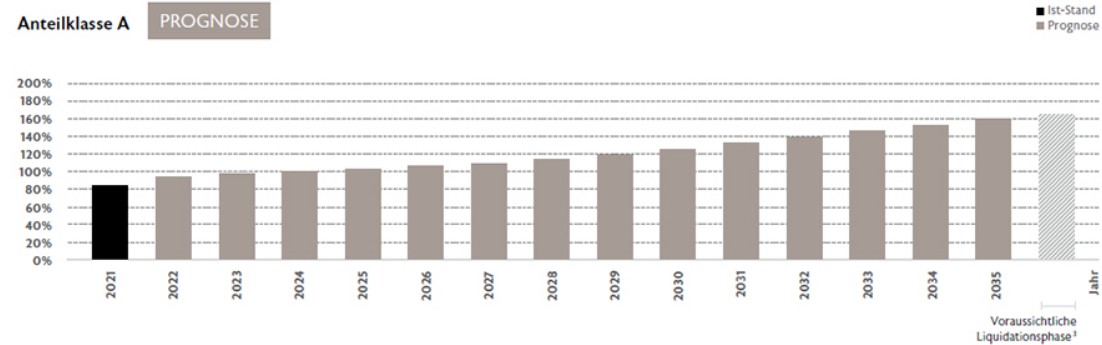
Der NIW wird am Anfang durch Initialkosten und Investitionskosten geprägt und entwickelt sich über die Laufzeit des Investmentfonds durch Wertsteigerungsstrategien auf Basis der Direktinvestments zur prospektierten Gesamtauszahlung - diese Entwicklung wird von institutionellen Investoren als J-Curve-Effekt¹ bezeichnet.



Leistungsentwicklung bis zur Gesamtauszahlung²



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.



¹ Der „J-Curve-Effekt“ beschreibt die Tatsache, dass die Vorlaufkosten des Fonds und der institutionellen Investmentstrategien die Gesamtentwicklung zunächst negativ beeinflussen. Der Fonds muss diese Kosten erst aufholen, bevor eine positive Gesamtrendite verzeichnet werden kann.

² Die prognostizierte Leistungsentwicklung umfasst den NIW. Entnahmen, gezahlte Steuern und Steuergutschriften in Bezug auf das eingezahlte Kapital ohne Agio.

³ Die genaue Dauer der Liquidationsphase wird von der individuellen Abwicklung der Direktinvestments durch die Investmentstrategiemanager beeinflusst.

⁴ Zur Illustration wird der theoretische Effekt der sofortigen Einzahlung aller zukünftigen Raten dargestellt.

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.⁵

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 Immobilieninvestitionen 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.^{6,7}

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 Investementopportunitäten.

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 Investementopportunitäten 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.^{8,9}

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.¹⁰

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.¹⁰

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 %).¹

⁵ IMF (April 2022): World Economic Outlook - War Sets Back the Global Recovery.

⁶ INREV (Januar 2022): Investment Intensions Survey 2022.

⁷ JLL (Februar 2022): Global Real Estate Perspective - Highlights.

⁸ DWS (Januar 2022): Infrastructure Strategic Outlook 2022.

⁹ Preqin (Januar 2022): 2022 Preqin Global Infrastructure Report.

¹⁰ Scope Analysis GmbH, „Angebotsvolumen und Platzierungszahlen 2021 Geschlossene Publikums-AIF“ vom 28.01.2022.

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 Investitionsgelegenheiten ergeben und nach Regionen und Anlagestil diversifizierte Portfolien 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.

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 auszuscheiden. 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 0,86 nach der Brutto- Methode und 1,39 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.

¹ Scope Analysis GmbH, „Angebotsvolumen und Platzierungszahlen 2021 Geschlossene Publikums-AIF“ vom 28.01.2022.

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 19 GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG, MÜNCHEN

A. AKTIVA

	31.12.2021		31.12.2020
INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN	EUR	EUR	EUR
1. Beteiligungen		2.418.565	0
2. Barmittel und Barmitteläquivalente			
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		1.501.568	973
3. Forderungen			
a) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	3.050		
b) Andere Forderungen	15	3.065	0
4. Sonstige Vermögensgegenstände		18.411	27
Summe Aktiva		3.941.609	1.000

B. PASSIVA

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
1. Rückstellungen	53.179	0
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Aus anderen Lieferungen und Leistungen	40.321	0
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) Gegenüber Gesellschaftern	1.017.800	0
4. Eigenkapital		

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
a) Kapitalanteile der Kommanditisten	6.469.627	1.000
aa) Nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	-3.477.315	0
b) Nicht realisierte Gewinne / Verluste aus der Neubewertung	- 162.003	0
Summe Passiva	3.941.609	1.000

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2021 BIS 31.12.2021

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

	ANTEILKLASSE A	ANTEILKLASSE B	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
I. Investmenttätigkeit				
1. Erträge				
a) Sonstige betriebliche Erträge	7.166	3.999	11.165	11.384
Summe der Erträge	7.166	3.999	11.165	11.384
2. Aufwendungen				
a) Verwaltungsvergütung	871.646	486.484	1.358.130	0
b) Verwahrstellenvergütung	6.874	3.836	10.710	0
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	37.120	20.717	57.837	0
d) Sonstige Aufwendungen	158.384	88.397	246.781	11.384
Summe der Aufwendungen	1.074.024	599.434	1.673.458	11.384
3. Ordentlicher Nettoertrag	- 1.066.858	-595.435	- 1.662.293	0
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	- 1.066.858	-595.435	- 1.662.293	0
5. Zeitwertänderung				
a) Aufwendungen aus der Neubewertung	-103.974	- 58.029	- 162.003	0
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-103.974	- 58.029	-162.003	0
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.170.832	- 653.464	-1.824.296	0
II. Verwendungsrechnung				
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	- 1.066.858	-595.435	- 1.662.293	0
2. Belastung auf Kapitalkonten	1.066.858	595.435	1.662.293	0
3. Ergebnis nach Verwendungsrechnung	0	0	0	0

ANHANG 2021

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

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der DF Deutsche Finance Investment Fund 19 GmbH & Co. geschlossene InvKG, München, HRA 113082, Amtsgericht München, wurde nach den Vorschriften der § 158 i. V. m. § 135 KAGB sowie der §§ 264 ff. des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die ergänzenden Vorschriften für Personenhandelsgesellschaften i. S. d. § 264 c HGB wurden beachtet. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Vorschriften der §§ 135 Abs. 3 und Abs. 4 KAGB i. V. m. §§ 21, 22 KARBV. Der Anhang wurde gemäß § 158 i. V. m. § 135 Abs. 5 KAGB und § 25 KARBV erstellt. Von den größenabhängigen Erleichterungen wurde Gebrauch gemacht.

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

Die DF Deutsche Finance Investment Fund 19 GmbH & Co. geschlossene InvKG (nachfolgend auch Investment Fund 19 oder Investmentfonds) wurde am 13. Oktober 2020 gegründet. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Da das Vorjahr ein Rumpfgeschäftsjahr war, ist die Vergleichbarkeit mit dem Vorjahr nur eingeschränkt möglich.

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.

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

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

NAME	RECHTSFORM/SITZ	GESELLSCHAFTSKAPITAL IN TEUR	HÖHE DER BETEILIGUNG	ZEITPUNKT DES ERWERBS ¹	VERKEHRSWERT IN TEUR
DUBL	SCS, Luxemburg	8.361	28,57 %	17.12.2021	2.400

Forderungen

Andere Forderungen bestehen ausschließlich aus Forderungen gegen Gesellschafter und haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Sonstige Vermögensgegenstände



Die sonstigen Vermögensgegenstände i. H. v. 18 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Eigenkapital

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

Kapitalanteile Kommanditisten

Die Anteile der Kommanditisten werden über eine Treuhandkommanditistin gebündelt, die nicht auf eigene Rechnung am Kapital des 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 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.

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

	GESCHÄFTSJAHR ANTEIL- KLASSE A EUR	GESCHÄFTSJAHR ANTEIL- KLASSE B EUR	GESCHÄFTSJAHR GESAMT EUR
I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres	1.000	0	1.000
1. Mittelzufluss (netto)			
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	2.984.362	1.669.243	4.653.605
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	- 1.066.858	- 595.435	- 1.662.293
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	- 103.974	- 58.029	- 162.003
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	1.814.530	1.015.779	2.830.309

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 erfolgen jährlich, jeweils zum 30.06. des folgenden Geschäftsjahres, beginnend mit dem Geschäftsjahr 2023 (voraussichtlich erstmals am 30.06.2024).

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

Anteilklasse B:

Es erfolgt eine Einzahlung der gezeichneten Kommanditeinlage durch anfängliche Teileinzahlung und in der Folge durch laufende monatliche Einzahlungen in Raten. Während des Einzahlungszeitraums sind Sonderzahlungen durch die Anleger möglich. Bis zum Zeitpunkt der vollständigen Einzahlung der gezeichneten Kommanditeinlage werden Ausschüttungsansprüche mit den ausstehenden Sparraten verrechnet und nicht an die Anleger ausbezahlt; dies führt somit zu einer Verkürzung des Einzahlungszeitraums, nicht zu einer Herabsetzung der monatlichen Sparrate. Nach der vollständigen Einzahlung der gezeichneten Kommanditeinlage werden Ausschüttungen jährlich, jeweils zum 30.06. 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	KOMPLEMENTÄRIN EUR (VORJAHR) KLASSE A	KOMMANDITISTEN EUR (VORJAHR) KLASSE B
Kapitalkonto I	Tatsächlich geleistete Pflichteinlage	2.781.000	0	1.552.135



KAPITALKONTEN	BESCHREIBUNG	KOMMANDITISTEN EUR (VORJAHR) KLASSE A	KOMPLEMENTÄRIN EUR (VORJAHR) KLASSE A	KOMMANDITISTEN EUR (VORJAHR) KLASSE B
		(1.000)		(0)
		2.781.000	0	5.032.500
Kapitalkonto I a	Gezeichnete Einlage	(1.000)	(0)	(0)
	Ausstehende Einlage	0	0	-3.477.315
Kapitalkonto I b	(nicht eingefordert)	(0)	(0)	(0)
	Ausstehende Einlage	0	0	- 3.050
Kapitalkonto I c	(eingefordert)	(0)	(0)	(0)
		204.362	0	114.058
Rücklagenkonto	Sonstige Einlagen	(0)	(0)	(0)
Verlustverrechnungskonto		-1.066.858	0	- 595.435
	Verlustanteile	(0)	(0)	(0)
Neubewertungskonto	Nicht realisierte Ergebnis- anteile	- 103.974	0	- 58.029
		(0)	(0)	(0)
KAPITALKONTEN			KOMPLEMENTÄRIN EUR (VORJAHR) KLASSE B	
Kapitalkonto I				0
				(0)
			0	
Kapitalkonto I a			(0)	
			0	
Kapitalkonto I b			(0)	
			0	
Kapitalkonto I c			(0)	
				0
Rücklagenkonto				(0)
Verlustverrechnungskonto				0
				(0)
Neubewertungskonto				0
				(0)

Rückstellungen

Die Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für den Jahresabschluss, Steuerberatung und Prüfung i. H. v. 48 TEUR sowie für die Ermittlung steuerlicher Werte ausländischer Beteiligungsgesellschaften i. H. v. 5 TEUR.



Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Verbindlichkeiten bestanden zum Geschäftsjahresende im Wesentlichen durch eingegangene Zahlungen von Anlegern, die aufgrund der zum Bilanzstichtag noch nicht abgelaufenen Widerrufsfrist noch nicht im Eigenkapital ausgewiesen werden.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Gegenüber den gezeichneten Investmentstrategien besteht eine Einzahlungsverpflichtung i. H. v. 3.950 TEUR (Vorjahr 0 TEUR).

IV. Erläuterungen zur GuV

Die Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus einem Erstattungsanspruch gegenüber der KVG im Zusammenhang mit umsatzsteuerbefreiten Leistungen i. H. v. 11 TEUR (Vorjahr 11 TEUR) und entfallen mit 4 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) auf Anteilklasse A und mit 7 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) auf Anteilklasse B.

Die Aufwendungen i. H. v. 1.673 TEUR (Vorjahr 11 TEUR) enthalten Aufwendungen für die allgemeine Verwaltung des Fonds i. H. v. 1.358 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) die insbesondere durch die im Geschäftsjahr angefallenen Initialkosten geprägt sind, und entfallen mit 872 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) auf Anteilklasse A und mit 486 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) auf Anteilklasse B. Aufwendungen für Abschluss-, Prüfungskosten sind i. H. v. 58 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) angefallen und entfallen mit 37 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) auf Anteilklasse A und 21 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) auf Anteilklasse B. Die sonstigen Aufwendungen i. H. v. 247 TEUR (Vorjahr 11 TEUR) entfallen mit 158 TEUR (Vorjahr 21 TEUR) auf Anteilklasse A und 89 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) auf Anteilklasse B und beinhalten 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 Zeitwertänderung bzw. das unrealisierte Ergebnis betrifft Aufwendungen aus der Neubewertung i. H. v. -162 TEUR (Vorjahr 0 TEUR). Hiervon entfallen auf Anteilklasse A -104 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) und auf Anteilklasse B -58 TEUR (Vorjahr 0 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 908 TEUR rund 25 % und für Anteilklasse B bei einem durchschnittlichen NAV von 508 TEUR rund 25 %. Die Anwendung dieser Berechnungsmethode führt bei Fonds in der Beitrittsphase und insbesondere bei Ansparfonds zu einer mit anderen Fonds schwer vergleichbaren Gesamtquote. Zum Vergleich beträgt die auf Basis der gezeichneten Pflichteinlagen i. H. v. 7.814 TEUR berechnete Gesamtkostenquote 4,52 %.

Pauschalgebühren

Es wurden keine Pauschalgebühren im Geschäftsjahr gezahlt.

Transaktionskosten

Die Transaktionskosten an die KVG beliefen sich auf 147 TEUR (Vorjahr 0 TEUR). Davon entfallen auf Anteilklasse A 94 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) und auf Anteilklasse B 53 TEUR (Vorjahr 0 TEUR). Die Transaktionskosten an Dritte betragen im Geschäftsjahr 8 TEUR (Vorjahr 0 TEUR), davon entfallen auf Anteilklasse A 5 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) und auf Anteilklasse B 3 TEUR (Vorjahr 0 TEUR).

Verwahrstelle

Die Vergütungen an die Verwahrstelle betragen im Geschäftsjahr 11 TEUR. (Anteilklasse A 7 TEUR, Anteilklasse B 4 TEUR, Vorjahr insgesamt 0 TEUR).

Vergütung an die KVG

Die laufende Vergütung an die KVG betrug im Geschäftsjahr 33 TEUR (Anteilklasse A 21 TEUR, Anteilklasse B 12 TEUR, Vorjahr insgesamt 0 TEUR). Die Vergütung aus den Initialkosten ohne Ausgabeaufschlag betrug 956 TEUR (Anteilklasse A 613 TEUR, Anteilklasse B 343 TEUR, Vorjahr insgesamt 0 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 2021 wurden von Kommanditisten Ausgabeaufschläge (Agio) i. H. v. insgesamt 318 TEUR (Anteilklasse A 127 TEUR, Anteilklasse B 191 TEUR, Vorjahr insgesamt 0 TEUR) eingezahlt.

V. Sonstige Angaben

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021

	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN IN %	
	EUR	
A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		



	EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN IN %
I. Beteiligungen	2.418.565	85,5 %
II. Liquiditätsanlagen		
Bankguthaben	1.501.568	53,1 %
III. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	21.476	0,7 %
Summe Vermögensgegenstände	3.941.609	139,3 %
B. SCHULDEN		
I. Rückstellungen	53.179	- 1,9 %
II. Verbindlichkeiten	1.058.121	- 37,4 %
Summe Schulden	1.111.300	- 39,3 %
C. FONDSVERMÖGEN	2.830.309	100,0 %

Mehrjahresübersicht - Entwicklung des Wertes des Eigenkapitals

Die Mehrjahresübersicht beinhaltet statt dem Beteiligungsbuchwert der 100%igen Tochtergesellschaft INVESTMENT 19 Investitions GmbH deren Vermögensgegenstände und Schulden.

EUR	31.12.2021 (KLASSE A)	31.12.2021 (KLASSE B)	31.12.2021 GESAMT	DAVON INVESTITIONS GMBH	31.12.2020 GESAMT
Zielinvestitionen	1.538.656	861.344	2.400.000	0	0
Liquidität	977.820	547.386	1.525.206	23.638	973
Weitere Vermögensgegenstände	13.769	7.707	21.476	0	27
Sonstige Verbindlichkeiten & Rückstellungen	-715.715	-400.658	-1.116.373	- 5.072	0
Wert des Eigenkapitals	1.814.530	1.015.779	2.830.309	18.566	1.000

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	1.814.530	1.015.779	1.000	0
Anzahl Anteile im Umlauf (Stand Kapitalkonto I) zzgl. eingeforderte ausstehende Pflichtenlagen	2.781.000	1.555.185	0	0
Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil ¹	0,652	0,652	nicht aussagekräftig	nicht aussagekräftig

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

² Zum Geschäftsjahresende 2021 erfolgt eine vorläufige Ergebnisverteilung nach dem eingezahlten Kapital, so wie es gemäß Gesellschaftsvertrag erforderlich ist. Bei einer Ergebnisverteilung nach gezeichnetem Kapital, wie es am Ende der Beitrittsphase vorgesehen ist, ergäbe sich ein Anteilwert für Anteilklasse A von 0,84 EUR pro Anteil und für Anteilklasse B von 0,32 EUR pro Anteil. Diese Werte bilden die Grundlage für die Leistungsentwicklung.

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

Der Verkaufsprospekt wurde im Geschäftsjahr nicht geändert. Zu dem in 2022 veröffentlichten Nachtrag Nr. 1 zum Verkaufsprospekt verweisen wir auf den Nachtragsbericht.

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 2021 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

Hotelzimmer	Anzahl	129
-------------	--------	-----

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.

Die KVG veröffentlichte den Nachtrag Nr. 1 vom 16.05.2022 zum Verkaufsprospekt vom 01.12.2020 für den Investmentfonds. Hierin wurde die Bestellung von Dr. Florian Delitz in die Geschäftsleitung der KVG veröffentlicht.

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

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die DF Deutsche Finance Investment Fund 19 GmbH & Co. geschlossene InvKG, München



VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der DF Deutsche Finance Investment Fund 19 GmbH & Co. geschlossene InvKG. München - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 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 19 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 19 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

Stefanie Watzl, Geschäftsführerin
DF Deutsche Finance Managing II GmbH
Christoph Falk, Geschäftsführer
DF Deutsche Finance Managing II GmbH

WICHTIGE HINWEISE

Soweit zu dem Investmentfonds Wertangaben oder Kennzahlen zu der Entwicklung in der Vergangenheit gemacht werden, kann hieraus keinesfalls auf eine künftige Entwicklung des Investmentfonds/Fondsvermögens in der Zukunft geschlossen werden. Soweit zukunftsbezogene Aussagen gemacht werden, beruhen diese auf Einschätzungen zur zukünftigen Entwicklung des Investmentfonds durch die Geschäftsführung bzw. durch die verantwortliche Kapitalverwaltungsgesellschaft. Zukunftsgerichtete Aussagen beinhalten naturgemäß Risiken und Unsicherheitsfaktoren. Insbesondere können die tatsächlichen Ergebnisse von den 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.



Bildquellen

Seite 1. 9: ©stock.adobe.com/Grand Warszawski

Seite 4. 6/7, 13: ©pingebate/shutterstock.com

Seite 19: ©stock.adobe.com/albertobrian

DEUTSCHE FINANCE GROUP

© DF Deutsche Finance Managing II GmbH

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

Leopoldstraße 156

80804 München

Telefon +49 (0) 89 - 649563-150

Telefax +49(0)89-649563-12

funds@deutsche-finance.de

www.deutsche-finance.de/investment

Ergänzende Angaben:

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 wurde am 19. August 2022 festgestellt.