



# DEUTSCHE FINANCE GROUP

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

**München**

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

## LAGEBERICHT

### STAMMDATEN

Fondsname	DF Deutsche Finance PRIVATE Fund 12 - Immobilien Global - GmbH & Co. geschlossene InvKG
Investitions- und Anlagestrategie	Beteiligungen an institutionellen Investmentstrategien mit Anlageschwerpunkt Immobilien, Private Equity Real Estate sowie immobilienähnliche Anlagen (Assetklasse Immobilien)
Geschäftsführung	DF Deutsche Finance Managing GmbH (Komplementärin)
Fonds- und Berichtswährung	Euro
Berichtsstichtag	31.12.2021
Geschäftsjahr	01.01. - 31.12.
Laufzeit	bis 30.06.2024 + 3 Jahre optionale Verlängerung
Datum der Gründung	08.03.2017
Dauer der Beitrittsphase	30.06.2019
Anzahl der Investoren <sup>1</sup>	4.199
Steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Sitz	Leopoldstraße 156, 80804 München

Handelsregister Amtsgericht München, HRA 107494

#### KOMPLEMENTÄRIN

Name	DF Deutsche Finance Managing GmbH
Sitz	Leopoldstraße 156, 80804 München
Handelsregister	Amtsgericht München, HRB 180869
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 Rupiotta

#### 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	Wirtschaftskanzleien P+P Pöllath + Partners, München und Clifford Chance, Frankfurt am Main
Abschlussprüfer	KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München

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

#### PRIVATE FUND 12 IM ÜBERBLICK

Die DF Deutsche Finance PRIVATE Fund 12 - Immobilien Global - GmbH & Co. geschlossene InvKG (kurz: PRIVATE Fund 12 oder Investmentfonds) ist eine geschlossene extern verwaltete Investmentkommanditgesellschaft nach KAGB mit Sitz in München.

Der Investmentfonds wurde am 08.03.2017 gegründet. Die Beitrittsphase begann im Januar 2018 und endete am 30.06.2019.

Die Strategie des Investmentfonds ist der Aufbau und die Verwaltung eines diversifizierten Portfolios von institutionellen Investmentstrategien der Assetklasse Immobilien. Der Investmentfonds verfügt zum 31.12.2021 mit seinen 8 institutionellen Investmentstrategien über ein Portfolio von 158 Direktinvestments in 11 Ländern.

Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil beträgt 0,87 EUR. bei 100.000.000 Anteilen und hat sich im Geschäftsjahr um rd. 10,1 % erhöht.

**KENNZAHLEN PRIVATE FUND 12**

	BASIS	STAND 31.12.2021	STAND 31.12.2020
Gezeichnetes Kapital (Eigenkapital ohne Agio)	EUR	100.000.000	100.000.000
Eingezahltes Kapital (ohne Agio)	EUR	100.000.000	100.000.000
Ausschüttungen an Anleger (kumuliert)	EUR	0	0
Gesellschaftskapital der Kommanditisten netto nach KARBV	EUR	86.941.782	79.209.825
Gezeichnete Investmentstrategien	Anzahl	8	9
Gezeichnetes Kapital bei den Investmentstrategien <sup>2</sup>	EUR	90.913.544	98.444.797
Offene Kapitalzusagen bei den Investmentstrategien <sup>2</sup>	EUR	13.403.137	13.230.563

**TÄTIGKEITSBERICHT**
**Anlageziele sowie Anlagepolitik / Anlagebedingungen**

Der Investmentfonds investiert global und parallel zu finanzstarken institutionellen Investoren. Der Portfolioaufbau erfolgt nach den Maßgaben der Anlagebedingungen, die am 03.07.2017 durch die BaFin genehmigt wurden.

Die Zielinvestitionen sind unmittelbar oder mittelbar eingegangene Beteiligungen an börsenunabhängigen institutionellen Investmentstrategien der Anlageklasse Immobilien - dazu zählen auch immobilienähnliche Anlagen und Private Equity Real Estate.

Auf diesem Weg wird angestrebt, an einem Portfolio von fünf Investmentstrategien mit mindestens 20 einzelnen Immobilieninvestments beteiligt zu sein. Die Diversifikation erfolgt dabei neben den Anlageklassen nach Regionen, Sektoren, Laufzeiten, Vintages, in Bestandsinvestments und Projektentwicklungen, verschiedenen Investmentstilen sowie nach Renditeparametern. Investitionen in die Assetklasse Immobilien werden plangemäß innerhalb der Nutzungsarten „Gewerbliche Immobilien“ (schwerpunktmäßig Büro-, Einzelhandels-, Hotel-, Industrie- und Logistikimmobilien) und „Wohnimmobilien“ vorgenommen. Rückflüsse aus den Investments werden, sofern sie nicht für die Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve verwendet werden, bis zum Ende des Reinvestitionszeitraums und unter Beachtung der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrundsätze erneut investiert. Verfügbare Liquidität, die nicht für Reinvestitionen verwendet werden soll, kann nach billigem Ermessen zur Ausschüttung kommen.

**Portfoliobericht<sup>3</sup>**
**Wesentliche Veränderungen**

Im Berichtszeitraum wurde eine institutionelle Investmentstrategie zurückgezahlt.

**Struktur des Portfolios**

Zum Berichtsstichtag hat der Investmentfonds Kapitalzusagen gegenüber 8 institutionellen Investmentstrategien in Höhe von insgesamt 90,9 Mio. EUR. abgegeben, von denen 77,5 Mio. EUR bereits abgerufen wurden. Offene Kapitalzusagen bestanden zum Berichtsstichtag in Höhe von rund 13,4 Mio. EUR.

Die regionale Diversifikation verteilt sich zum Berichtsstichtag auf die Regionen Europa sowie Nord- und Lateinamerika.<sup>4</sup> Die Anzahl der Direktinvestments der gezeichneten institutionellen Investmentstrategien liegt zum 31.12.2021 bei insgesamt 158. Eine weitere Diversifikation wird durch die Streuung auf unterschiedliche Sektoren /Nutzungsarten. Nutzer und Währungen 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 rund 4,73 % p. a. erwirtschaftet. Der TVPI<sup>2</sup> der institutionellen Investmentstrategien lag zum Stichtag bei 1,12. Es wird darauf hingewiesen, dass die bisherige Wertentwicklung kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung ist.

<sup>2</sup> Umgerechnet mit den jeweiligen Jahresendkursen.

<sup>3</sup> Alle Angaben in diesem Abschnitt berücksichtigen auch die institutionellen Investmentstrategien und die Liquidität der PRIVATE 12 Investments GmbH.

<sup>4</sup> Auf Ebene der Direktinvestments können zum Teil weitere Regionen betroffen sein.

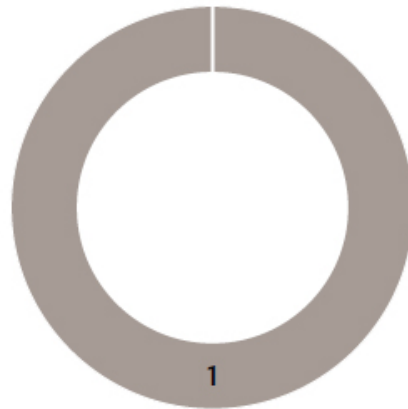
**ÜBERSICHT ALLOKATION**

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

Keine institutionelle Investmentstrategie hat einen übermäßig hohen Anteil am Gesamtportfolio.

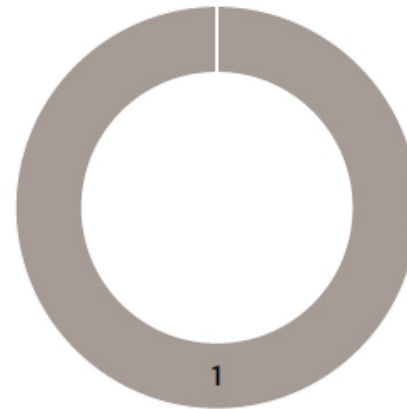


Allokation Assetklassen



1 Immobilien 100 %

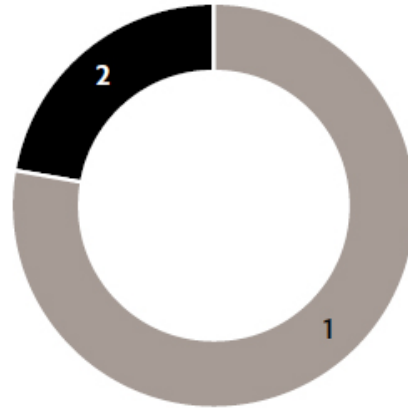
Allokation Industrie- vs. Schwellenländer



1 Industrieländer 100 %

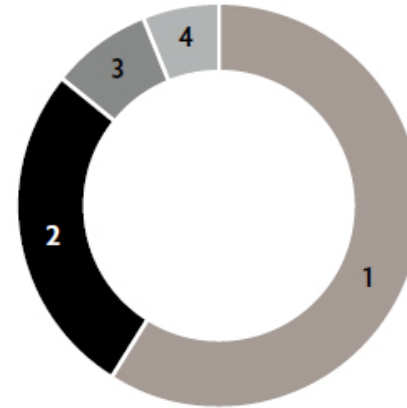


Allokation Regionen



1	Nordamerika	78 %
2	Europa	22 %

Allokation Sektoren Immobilien

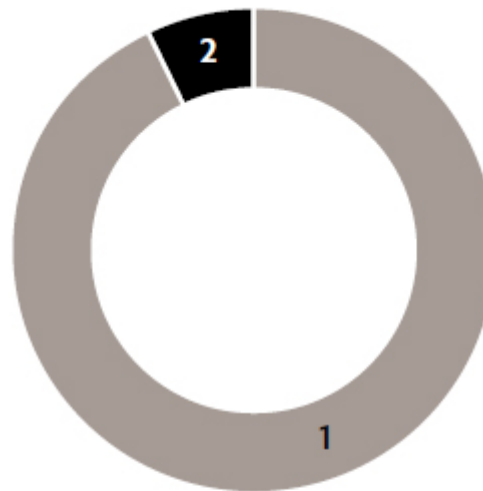


1	Wohnen	59 %
2	Gewerbepark/ Logistik	27 %
3	Büro	8 %
4	Studenten- wohnungen	6 %

<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 Investmentstrategie 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	93 %
2	Liquidität	7 %
3	Weitere Vermögensgegenstände <sup>5</sup>	0 %

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

	EINHEITEN	ANZAHL/FLÄCHE
Wohnungen	Anzahl	9.145
Einzelhandelsflächen	qm	20.266



---

	EINHEITEN	ANZAHL/FLÄCHE
Büroflächen	qm	192.844
Gewerbeflächen	qm	4.285
Hotelzimmer	Anzahl	10.322
Wohnungen in Studentenwohnheimen	Anzahl	4.570
Wohnungen in Alten- u. Pflegeeinrichtungen	Anzahl	598
Betten in Pflegeeinrichtungen	Anzahl	348
Häfen	Anzahl	1
Parkplätze	Anzahl	2.851
Logistikflächen	qm	81.602
Sport- und Freizeitanlagen	Anzahl	1
Gewerbeparkentwicklungsflächen	qm	156.916

Geographische Verteilung der aktuellen Direktinvestments der Investmentstrategien<sup>4</sup>

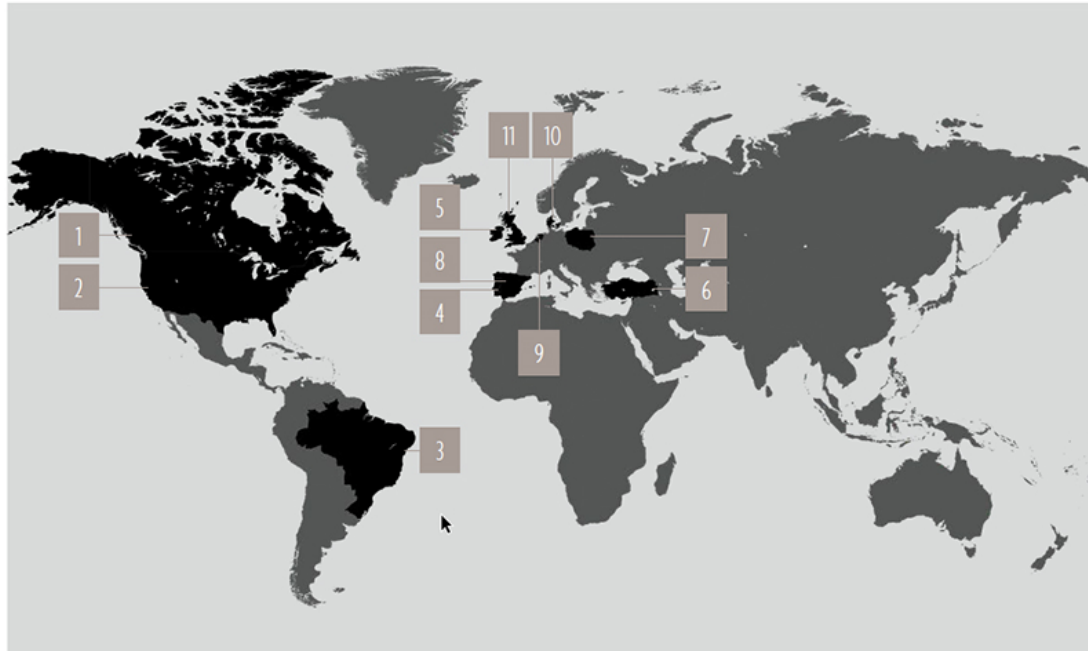


1 KANADA  
2 USA  
3 BRASILIEN

4 PORTUGAL  
5 IRLAND  
6 TÜRKEI

7 POLEN  
8 SPANIEN  
9 NIEDERLANDE

10 DÄNEMARK  
11 GROSSBRITANNIEN



<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.

<sup>5</sup> Der Saldo auf dem Verrechnungskonto mit der 100%igen Tochtergesellschaft PRIVATE 12 Investitions GmbH wird für Darstellungszwecke eliminiert.

**ÜBERSICHT DER GEZEICHNETEN INSTITUTIONELLEN INVESTMENTSTRATEGIEN**

NAME	BETEILIGUNGSJAHR
SPO III	2018
MISB	2018
NYFI	2018
DEVA	2018
WCP IV	2018





NAME		BETEILIGUNGSJAHR			
SPO V		2019			
BHFI		2019			
SFFI		2020			
NAME	INVESTMENTSTIL	STRATEGIE	KAPITALZUSAGE	ABRUFQUOTE BRUTTO	ABRUFQUOTE NETTO
SPO III	Value Added	Global-Immobilienfonds	23.500.000 EUR	100 %	89 %
MISB	Value Added	USA-Immobilienfonds	9.525.000 USD	100 %	88 %
NYFI	Value Added	USA-Immobilienfonds	6.822.141 EUR	100 %	100 %
DEVA	Value Added	Europa-Immobilienfonds	15.000.000 EUR	80%	65 %
WCP IV	Opportunistisch	Kanada-Immobilienfonds	10.000.000 CAD	53 %	53 %
SPO V	Value Added	USA-Infrastruktur- Immobilienfonds	5.250.000 EUR	97 %	97 %
BHFI	Value-Added/ Opportunistisch	USA-Immobilienfonds	17.183.728 EUR	100 %	100 %
SFFI	Value Added	USA-Immobilienfonds	7.800.000 EUR	45 %	45 %
NAME	VERKEHRSWERT GEM. KARBV			ANZAHL DIREKT- INVESTMENTS <sup>1</sup>	
	IN EUR				
SPO III	20.482.527			67	
MISB	11.791.974			3	
NYFI	5.699.855			1	
DEVA	10.894.463			15	
WCP IV	3.980.928			71	
SPO V	6.432.994			1	
BHFI	18.420.799			1 <sup>2</sup>	
SFFI	3.872.425			4	

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

<sup>2</sup> Der Verkehrswert der Beteiligung setzt sich zusammen aus Kapitaleinlage und nachrangigem Darlehen mit Eigenkapitalcharakter und Zinsen.

**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.

Der Investmentfonds befindet sich weiterhin in der Aufbauphase und die wirtschaftliche Entwicklung der Einzelinvestitionen hängt von wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Entwicklungen ab.

**Wesentliche Risiken im Berichtszeitraum**



## **Beteiligungsrisiko**

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

## **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 bezüglich einer maximalen Fremdwährungsquote in Höhe von 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 Liquiditätsengpasses ist durch den Einsatz der Commitment-Strategie erhöht, was vom Investmentfonds im Rahmen seiner Investitionsstrategie eingegangen und akzeptiert wird. Gemäß § 3 der Anlagebedingungen ist die Möglichkeit eingeräumt, dass der Investmentfonds Kredite bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals des Investmentfonds aufnehmen darf. Das Liquiditätsrisiko wird durch Limits, 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 12,6 Mio. EUR im Wesentlichen bedingt durch die Neubewertung, wodurch sich die Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr um 9,4 Mio. EUR auf 88,7 Mio. EUR erhöhte.

Das nach KARBV ausgewiesene Eigenkapital in Höhe von rund 86,9 Mio. EUR beinhaltet das kumulierte unrealisierte Ergebnis in Höhe von 4,0 Mio. EUR. Gegenüber der 100%igen Tochtergesellschaft PRIVATE 12 Investitions GmbH bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von 1,5 Mio. EUR. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestanden zum Geschäftsjahresende in Höhe von 0,2 Mio. EUR. 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 7,7 Mio. EUR. insgesamt positiv. Hierin enthalten ist ein realisiertes Ergebnis in Höhe von -2,3 Mio. EUR. Erträge in Höhe von 0,5 Mio. EUR resultierten aus Ausschüttungen von Beteiligungen sowie Zinserträgen. Im Geschäftsjahr entstanden insbesondere Aufwendungen aus der Verwaltungsvergütung an die KVG in Höhe von 2,6 Mio. EUR sowie für externe Dienstleister im Bereich Beratung, Abschluss und Prüfung in Höhe von 0,1 Mio. EUR. Das unrealisierte Ergebnis in Höhe von 10,0 Mio. EUR ergab sich aus der Neubewertung der Beteiligungen.

Die wirtschaftliche Lage des Investmentfonds wird als stabil beurteilt.

### **Leistungsindikatoren**

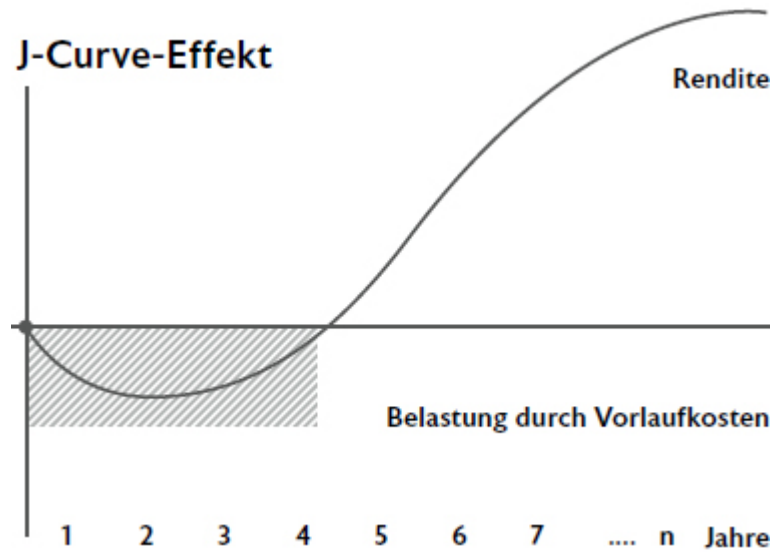
Ein wesentlicher Leistungsindikator des Investmentfonds ist der Aufbau eines globalen, diversifizierten Gesamtportfolios aus Immobilieninvestments.

Die Anlagebedingungen des Investmentfonds sehen vor, dass sich der Investmentfonds während der gesamten Laufzeit an mindestens fünf institutionellen Investmentstrategien beteiligt. Der Investmentfonds hat dieses Ziel bereits erreicht und verfügt aktuell in seinen 8 Investmentstrategien über ein Gesamtportfolio bestehend aus 158 Direktinvestments in 11 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 0,87 EUR bei 100.000.000 Anteilen und hat sich gegenüber dem Vorjahreswert von 0,79 EUR um rund 10,1 % 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.



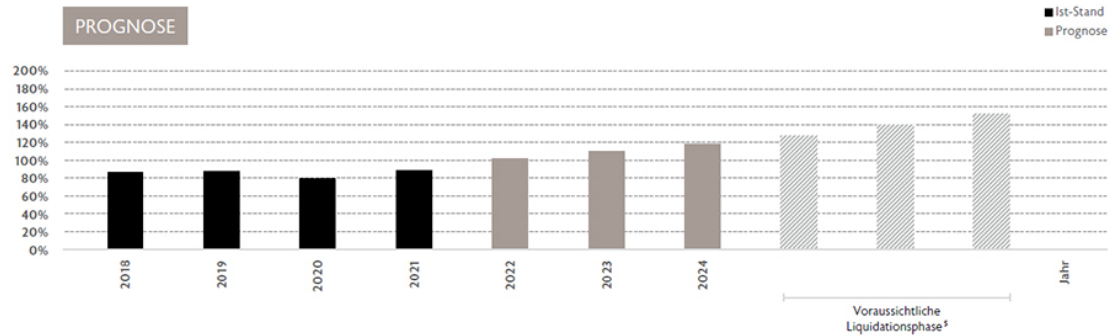
<sup>1</sup> Nach Angaben auf <https://www.scopeexplorer.com>

<sup>2</sup> Dieser NIW pro Anteil ist ein Durchschnittswert aller Kapitalkonten und gibt keinen Rückschluss auf einen individuellen Anleger-Anteilwert.

<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 als arithmetischer Mittelwert aus der prognostizierten 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 Immobilienmärkte 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>6</sup>

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.<sup>7,8</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 Investitionsoportunitäten.

#### 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>9</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> IMF (April 2022): World Economic Outlook - War Sets Back the Global Recovery.

<sup>7</sup> INREV (Januar 2022): Investment Intentions Survey 2022.

<sup>8</sup> JLL (Februar 2022): Global Real Estate Perspective - Highlights.

<sup>9</sup> Scope Analysis GmbH, "Angebotsvolumen und Platzierungszahlen 2021 Geschlossene Publikums-AIF" vom 28.01.2022.



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>1</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>1</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. 6 Satz 1 lit. (a) des Gesellschaftsvertrages).

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

### Bestehende Rücknahmevereinbarungen

Während des Berichtszeitraums gab es beim Investmentfonds keine Auseinandersetzungen in Folge wirksamer Kündigungen. Während des Berichtsjahres kam es jedoch zur Aufteilung von Anteilen und somit zu einer Erhöhung der Beteiligungen von Anlegern gegenüber dem Vorjahr.

<sup>1</sup> Scope Analysis GmbH, "Angebotsvolumen und Platzierungszahlen 2021 Geschlossene Publikums-AIF" vom 28.01.2022.

### 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 1,02 nach der Brutto- Methode und 1,02 nach der Commitment-Methode. Eine Fremdfinanzierung der Investments in Vermögensgegenständen 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**

Die Beitrittsphase wurde im Geschäftsjahr 2019 abgeschlossen und deshalb ist die weitere Zeichnung von Anteilen des Investmentfonds ausgeschlossen. Die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile folgt dem Einzahlungsstand der Kapitalkonten. Da derzeit kein etablierter Zweitmarkt für unternehmerische Beteiligungen am Investmentfonds besteht, der Personenkreis, an den die Beteiligung übertragen werden kann, begrenzt ist, die Übertragung nur einmal jährlich erfolgen kann und der Zustimmung der Komplementärin und gegebenenfalls der 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 GmbH*

*Stefanie Watzl*

*Christoph Falk*

**BILANZ ZUM 31.12.2021**

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

**A. AKTIVA**

INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
1. Beteiligungen	88.560.902	75.941.247
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	80.082	157.444
3. Forderungen		
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	0	3.038.121
b) Andere Forderungen	3.063	3.063
4. Sonstige Vermögensgegenstände	81.760	228.066

<b>INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Summe Aktiva	88.725.807	79.367.941
	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>B. PASSIVA</b>	148.532	156.465
1. Rückstellungen		
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Aus anderen Lieferungen und Leistungen	163.666	1.651
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) Andere	1.471.827	0
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile der Kommanditisten	82.920.138	85.183.828
b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	4.021.644	- 5.974.003
Summe Passiva	88.725.807	79.367.941

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2021 BIS 31.12.2021

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

	<b>GESCHÄFTSJAHR</b>	<b>VORJAHR</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>I. Investmenttätigkeit</b>		
<b>1. Erträge</b>		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	458.181	2.465.505
b) Sonstige betriebliche Erträge	95.106	84.008
Summe der Erträge	543.287	2.549.513
<b>2. Aufwendungen</b>		
a) Zinsen auf Kreditaufnahme	5.786	0
b) Verwaltungsvergütung	2.626.817	2.660.938
c) Verwahrstellenvergütung	44.486	57.834
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	77.747	106.658





	<b>GESCHÄFTSJAHR</b>	<b>VORJAHR</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
e) Sonstige Aufwendungen	62.141	171.469
Summe der Aufwendungen	2.816.977	2.996.899
3. Ordentlicher Nettoertrag	- 2.263.690	- 447.386
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	- 2.263.690	- 447.386
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	10.516.870	0
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	521.223	7.322.064
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	9.995.647	-7.322.064
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	7.731.957	- 7.769.450
<b>II. Verwendungsrechnung</b>		
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	- 2.263.690	- 447.386
2. Belastung auf Kapitalkonten	2.263.690	447.386
3. Ergebnis nach Verwendungsrechnung	0	0

## ANHANG 2021

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

#### **I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss**

Der Jahresabschluss der DF Deutsche Finance PRIVATE Fund 12 - Immobilien Global - GmbH & Co. geschlossene InvKG, München, HRA 107494, Amtsgericht München, wurde nach den Vorschriften der § 158 i. V. m. § 135 KAGB sowie der §§ 264 ff. des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die ergänzenden Vorschriften für 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 PRIVATE Fund 12 - Immobilien Global - GmbH & Co. geschlossene InvKG wurde am 8. März 2017 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.

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 vom Zielfonds 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.

#### Währungskurse

	31.12.2021	31.12.2020
Kurs EUR/USD	1,1326	1,2271
Kurs EUR/CAD	1,4393	1,5633

### III. Angaben zur Bilanz

#### Investmentanlagevermögen

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

NAME	RECHTSFORM/ SITZ	GESELLSCHAFTS- KAPITAL IN TEUR	HÖHE DER BETEILIGUNG	ZEITPUNKT DES ERWERBS 1	VERKEHRSWERT IN TEUR
PRIVATE 12 INVESTITIONS GMBH	GmbH, Deutschland	37.338	100,00 %	08.10.2018	37.881
SPO III2	SCS, Luxemburg	35.817	57,18 %	31.10.2018	20.483

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

NAME	RECHTSFORM/ SITZ	GESELLSCHAFTS- KAPITAL IN TEUR	HÖHE DER BETEILIGUNG	ZEITPUNKT DES ERWERBS <sup>1</sup>	VERKEHRSWERT IN TEUR
DEVA	SCSp, Luxemburg	169.152	6,51 %	04.05.2018	10.894
NYFI	SCS, Luxemburg	113.216	5,04 %	29.06.2018	5.700
MISB	SCS, Luxemburg	238.416	4,95 %	05.12.2018	11.792
WCP IV <sup>2</sup>	L.P., Cayman Islands	93.530	4,29 %	12.11.2018	3.981
SPO V <sup>2</sup>	SCS, Luxemburg	36.454	17,65 %	04.03.2019	6.433
BHFI	SCS, Luxemburg	115.054	13,05 %	24.04.2019	18.421 <sup>3</sup>
SFFI	SCS, Luxemburg	55.429	6,98 %	14.10.2020	3.872

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

<sup>2</sup> Die Beteiligung wird mittelbar über die PRIVATE 12 Investitions GmbH gehalten.

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

#### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Andere Forderungen bestehen gegenüber Gesellschaftern i. H. v. 3 TEUR (Vorjahr 3 TEUR).

#### 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. Während der Beitrittsphase wird den Anlegern ein Vorabergebnis i. H. v. 2 % auf die geleistete Einlage ab dem Zeitpunkt des wirksamen Beitritts gewährt und dem Kapitalkonto gutgeschrieben. Gemäß Gesellschaftsvertrag wurde das realisierte Ergebnis auf dem Verlustvortragskonto vorgetragen.

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

	GESCHÄFTSJAHR EUR	VORJAHR EUR
I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres	79.209.825	86.979.275
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	- 2.263.690	- 447.386
2. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	9.995.647	- 7.322.064
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	86.941.782	79.209.825

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

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

KAPITALKONTEN	BESCHREIBUNG	KOMMANDITISTEN EUR (VORJAHR)	KOMPLEMENTÄRIN EUR (VORJAHR)
	Tatsächlich geleistete	100.000.000	0
Kapitalkonto I	Pflichteinlage	(100.000.000)	(0)
		100.000.000	0
	Gezeichnete Einlage	(100.000.000)	(0)
Rücklagenkonto	Sonstige Einlagen	5.000.000	0
		(5.000.000)	(0)
Verlustverrechnungs-	Verlustanteile	- 22.079.862	0
konto		(- 19.816.172)	(0)
	Nicht realisierte	4.021.644	0
Neubewertungskonto	Ergebnisanteile	(- 5.974.003)	(0)

<sup>4</sup> Diese Konten werden teilweise aktivisch ausgewiesen.

#### Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

#### Rückstellungen

Die Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für die Ermittlung steuerlicher Werte ausländischer Beteiligungen i. H. v. 21 TEUR (Vorjahr 24 TEUR) sowie für Jahresabschluss, Steuerberatung und Prüfung i. H. v. 71 TEUR (Vorjahr 78 TEUR). Für die voraussichtliche Gewerbesteuerbelastung 2020 wurde die Rückstellung auf 44 TEUR (Vorjahr 54 TEUR) reduziert.

#### Haftungsverhältnisse



Der Investmentfonds hat der PRIVATE 12 Investitions GmbH als verbundenem Unternehmen eine Liquiditätsgarantie erteilt, indem er die PRIVATE 12 Investitions GmbH von den Kapitalabrufen der Investmentstrategien freigestellt hat. Die Inanspruchnahme des Investmentfonds aus dieser Zusage durch die PRIVATE 12 Investitions GmbH erfolgt gemäß den Kapitalabrufen der Investmentstrategien, an denen die PRIVATE 12 Investitions GmbH beteiligt ist. Die hieraus entstehenden latenten Einzahlungsverpflichtungen belaufen sich - ohne Berücksichtigung der zum Stichtag auf den Bankkonten der PRIVATE 12 Investitions GmbH aus Zahlungen des Investmentfonds vorhandenen liquiden Mitteln - zum Stichtag auf 6.010 TEUR (Vorjahr 4.077 TEUR). Soweit diese auf fremde Währung lauten, wurde der jeweilige Betrag mit dem EZB-Kurs zum Stichtag in EUR umgerechnet.

#### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Gegenüber den gezeichneten Investmentstrategien bestehen Einzahlungsverpflichtungen bezüglich der Direktbeteiligungen des Investmentfonds i. H. v. 7.393 TEUR (Vorjahr 9.154 TEUR).

#### IV. Erläuterungen zur GuV

Die Zinsen und ähnlichen Erträge i. H. v. rund 458 TEUR (Vorjahr 2.466 TEUR) resultieren im Wesentlichen aus Erträgen aus Mitunternehmenschaften i. H. v. 99 TEUR (Vorjahr 2.182 TEUR) sowie Zinserträgen i. H. v. 359 TEUR (Vorjahr 283 TEUR). Die sonstigen betrieblichen Erträge umfassen insbesondere Erstattungsansprüche gegen die KVG im Zusammenhang mit umsatzsteuerbefreiten Leistungen i. H. v. 83 TEUR (Vorjahr 77 TEUR) und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen i. H. v. 12 TEUR (Vorjahr 0 TEUR).

Die Aufwendungen i. H. v. 2.817 TEUR. (Vorjahr 2.997 TEUR) enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für die allgemeine Verwaltung des Fonds von 2.627 TEUR (Vorjahr 2.661 TEUR). Aufwendungen für Abschluss-, Prüfungs- und Beratungskosten sind i. H. v. 78 TEUR (Vorjahr 107 TEUR) angefallen. Die sonstigen Aufwendungen i. H. v. 62 TEUR (Vorjahr 171 TEUR) enthalten im Wesentlichen Kosten für externe Rechtsberater, für die Erstellung der Geschäftsberichte sowie Druck- und Portokosten.

Die Zeitwertänderung bzw. das unrealisierte Ergebnis i. H. v. 9.996 TEUR (Vorjahr -7.322 TEUR) resultiert aus den Erträgen aus der Neubewertung i. H. v. 10.517 TEUR sowie Aufwendungen aus der Neubewertung i. H. v. 521 TEUR (Vorjahr Aufwendungen i. H. v. 7.322 TEUR) im Zusammenhang mit den Beteiligungen.

#### Gesamtkostenquote

Die Berechnung der Gesamtkostenquote erfolgt nach regulatorischen Vorgaben und bezieht sich dabei auf den zum Stichtag ermittelten durchschnittlichen NAV. Demnach beträgt die Gesamtkostenquote ohne Initialkosten und Transaktionskosten bei einem durchschnittlichen NAV von 83.076 TEUR (Vorjahr 83.095 TEUR) rund 3,38 % (Vorjahr 3,54 %). Zum Vergleich beträgt die auf Basis der gezeichneten Pflichteinlagen i. H. v. 100.000 TEUR berechnete Gesamtkostenquote 2,81 % (Vorjahr 2,94 %).

#### Pauschalgebühren

Im Geschäftsjahr wurden keine Pauschalgebühren gezahlt.

#### Transaktionskosten

Die Transaktionskosten beliefen sich auf 13 TEUR (Vorjahr 181 TEUR) an die KVG und 2 TEUR (Vorjahr 2 TEUR) an Dritte. Die Kosten beinhalten auch mögliche Transaktionskosten auf Ebene der PRIVATE 12 Investitions GmbH.

#### Verwahrstelle

Die Vergütungen an die Verwahrstelle betragen im Geschäftsjahr 45 TEUR (Vorjahr 58 TEUR).

#### Vergütung an die KVG

Die laufende Vergütung an die KVG betrug im Geschäftsjahr 2.314 TEUR (Vorjahr 2.332 TEUR) und beinhaltet von der KVG aus dem Vermögen des Investmentfonds an Dritte gezahlte Gebühren für die Anlegerbetreuung i. H. v. 791 TEUR (Vorjahr 771 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 0 TEUR).

#### V. Sonstige Angaben

##### Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021

	EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN IN %
A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
I. Beteiligungen	88.560.902	101,8 %
II. Liquiditätsanlagen		



	EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN IN %
Bankguthaben	80.082	0,1 %
III. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	84.823	0,2 %
Summe Vermögensgegenstände	88.725.807	102,1 %
<b>B. SCHULDEN</b>		
I. Rückstellungen	148.532	- 0,2 %
II. Verbindlichkeiten	1.635.493	- 1,9 %
Summe Schulden	1.784.025	- 2,1 %
<b>C. FONDSVERMÖGEN</b>	86.941.782	100,0 %

**Mehrjahresübersicht - Entwicklung des Wertes des Eigenkapitals**

Die Mehrjahresübersicht beinhaltet statt dem Beteiligungsbuchwert der 100%igen Tochtergesellschaft PRIVATE 12 Investitions GmbH deren Vermögensgegenstände und Schulden.

EUR	31.12.2021
Zielinvestitionen	81.575.964
Liquidität	6.042.935
Weitere Vermögensgegenstände	1.813.577
Sonstige Verbindlichkeiten & Rückstellungen	-2.490.694
Wert des Eigenkapitals	86.941.782

EUR	DAVON INVESTITIONS GMBH	31.12.2020	DAVON INVESTITIONS GMBH	31.12.2019	DAVON INVESTITIONS GMBH
Zielinvestitionen	30.896.449	76.360.147	34.182.343	68.012.176	29.308.142
Liquidität	5.962.853	2.392.995	2.235.551	18.390.080	7.564.812
Weitere Vermögensgegenstände	1.728.754	3.796.805	527.556	1.172.709	0
Sonstige Verbindlichkeiten & Rückstellungen	- 706.669	-3.340.122	- 3.182.006	- 595.690	-484.405
Wert des Eigenkapitals	37.881.387	79.209.825	33.763.443	86.979.275	36.388.550

EUR	31.12.2018	DAVON INVESTITIONS GMBH
Zielinvestitionen	27.790.727	11.925.739
Liquidität	11.669.866	24.980
Weitere Vermögensgegenstände	351.065	0
Sonstige Verbindlichkeiten & Rückstellungen	- 605.383	- 46.867
Wert des Eigenkapitals	39.206.274	11.903.852

**Anteilwertermittlung**

EUR	31.12.2021	31.12.2010
Wert des Eigenkapitals für die Anteilwertermittlung	86.941.782	79.209.825
Anzahl Anteile im Umlauf (Stand Kapitalkonto I)	100.000.000	100.000.000
Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil <sup>1</sup>	0,87	0,79
zzgl. Steuern <sup>2</sup>	0,00	0,00
Summe	0,87	0,79

<sup>1</sup> Dieser NIW pro Anteil ist ein Durchschnittswert aller Kapitalkonten und gibt keinen Rückschluss auf einen individuellen Anleger-Anteilwert.

<sup>2</sup> Die bis 31.12.2021 gezahlten und zurückgestellten tatsächlichen und latenten Steuern (inkl. PRIVATE 12 Investitions GmbH) betragen 0,4 Mio. EUR.

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

#### Geschäftsführung

Während des Geschäftsjahres erfolgte die Geschäftsführung durch die Geschäftsführung der persönlich haftenden Gesellschafterin, 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	9.145
Einzelhandelsflächen	qm	20.266
Büroflächen	qm	192.844
Gewerbeflächen	qm	4.285
Hotelzimmer	Anzahl	10.322
Wohnungen in Studentenwohnheimen	Anzahl	4.570

	<b>EINHEITEN</b>	<b>ANZAHL/ FLÄCHE</b>
Wohnungen in Alten- u. Pflegeeinrichtungen	Anzahl	598
Betten in Pflegeeinrichtungen	Anzahl	348
Häfen	Anzahl	1
Parkplätze	Anzahl	2.851
Logistikflächen	qm	81.602
Sport- und Freizeitanlagen	Anzahl	1
Gewerbeparkentwicklungsflächen	qm	156.916

#### **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, zu Rücknahmerechten, zu 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 GmbH**

*vertreten durch*

*Stefanie Watzl, Geschäftsführerin*

*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 PRIVATE Fund 12 - Immobilien Global - GmbH & Co. geschlossene InvKG, München

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

#### **Prüfungsurteile**



Wir haben den Jahresabschluss der DF Deutsche Finance PRIVATE Fund 12 - Immobilien Global - GmbH & Co. geschlossene InvKG. München - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 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 PRIVATE Fund 12 - Immobilien Global - 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 Unvollständigkeits, 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 PRIVATE Fund 12 - Immobilien Global - 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. Thode, Wirtschaftsprüfer*

**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 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 29. August 2022 festgestellt.