



DEUTSCHE FINANCE GROUP

DF Deutsche Finance Investment Fund 18 GmbH & Co. geschlossene InvKG

München

Jahresbericht nach KAGB zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

LAGEBERICHT

STAMMDATEN

Fondsname	DF Deutsche Finance Investment Fund 18 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 II GmbH (Komplementärin)
Fonds- und Berichtswährung	Euro
Berichtsstichtag	31.12.2022
Geschäftsjahr	01.01. – 31.12.
Laufzeit	bis 31.12.2027 + 3 Jahre optionale Verlängerung
Datum der Gründung	13.10.2020
Dauer der Beitrittsphase	bis 31.12.2022
Anzahl der Investoren ¹	3.170
Steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Sitz	Leopoldstraße 156, 80804 München
Handelsregister	Amtsgericht München, HRA 113074

KOMPLEMENTÄRIN



STAMMDATEN

Name	DF Deutsche Finance Managing II GmbH
Sitz	Leopoldstraße 156, 80804 München
Handelsregister	Amtsgericht München, HRB 243413
Geschäftsführer	Stefanie Watzl, Christoph Falk, Dr. Florian Delitz (ab 01.06.2023) (alle 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 (alle geschäftsansässig unter der Adresse der Gesellschaft)
Aufsichtsrat	Rüdiger Herzog (Vorsitzender), Dr. Tobias Wagner, Dr. Dirk Rupietta

VERWAHRSTELLE

Name	CACEIS Bank S.A., Germany Branch
Sitz	Lilienthalallee 36, 80939 München
Handelsregister	Zweigniederlassung der CACEIS Bank S.A., Handelsregister Nanterre, HR-Nummer: 692 024 722
Vorstand	Jean-Pierre Michalowski (Generaldirektor)
Vorsitzender des Verwaltungsrats	Xavier Musca

WEITERE VERTRAGSPARTNER

Treuhänder	DF Deutsche Finance Trust GmbH, München
Steuerberater	RISE PARTNERS Audit GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München ²
Rechtliche / Steuerliche Beratung Investitionen	Wirtschaftskanzlei Clifford Chance, Frankfurt am Main
Abschlussprüfer	KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München

¹ Anzahl an Beteiligungen von Anlegern.

² Im Rahmen der Abspaltung zum 22.09.2022 gingen die Vertragsverhältnisse sowie die bisherigen Ansprechpartner von der ALR Treuhand GmbH auf die RISE PARTNERS Audit GmbH über.

INVESTMENT FUND 18 IM ÜBERBLICK

Die DF Deutsche Finance Investment Fund 18 GmbH & Co. geschlossene InvKG (kurz: Investment Fund 18 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 April 2021 und endete am 31.12.2022. Die Strategie des Investmentfonds ist der Aufbau und die Verwaltung eines diversifizierten Portfolios von institutionellen Investmentstrategien der Assetklasse Immobilien.

Der Investmentfonds verfügt zum 31.12.2022 mit seinen 6 institutionellen Investmentstrategien über ein Portfolio von 490 Direktinvestments in 7 Ländern.

Zum 31.12.2022 beträgt der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil 0,86 EUR bei 69.680.600 Anteilen und hat sich gegenüber dem Vorjahreswert um 4,9 % erhöht.

KENNZAHLEN INVESTMENT FUND 18

	BASIS	STAND 31.12.2022	STAND 31.12.2021
Gezeichnetes Kapital (Eigenkapital ohne Agio)	EUR	69.680.600	12.320.100
Eingezahltes Kapital (ohne Agio) ³	EUR	69.680.600	12.320.100
Auszahlungen an Anleger (kumuliert)	EUR	0	0
Gesellschaftskapital der Kommanditisten netto nach KARBV	EUR	60.026.676	10.144.690
Gezeichnete Investmentstrategien	Anzahl	6	3
Gezeichnetes Kapital bei den Investmentstrategien ⁴	EUR	57.826.694	15.150.000
Offene Kapitalzusagen bei den Investmentstrategien ⁴	EUR	9.075.776	5.350.000

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 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 führt 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 Assetklasse 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 Reinvestitionszeitraumes und unter Beachtung der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrundsätze erneut investiert. Regelmäßige Liquiditätsausschüttungen an die Anleger sind während der Laufzeit des Investmentfonds nicht vorgesehen.

Portfoliobericht ⁵

Wesentliche Veränderungen

Der Investmentfonds hat im Berichtszeitraum vier institutionelle Investmentstrategien mit einer Kapitalzusage von insgesamt 43,9 Mio. EUR gezeichnet.

Die erste institutionelle Investmentstrategie besteht aus der Entwicklung eines Bürogebäudes im Westen der Münchner Innenstadt über sechs Etagen sowie zwei Tiefgaragenebenen. Der Neubau beinhaltet ein nachhaltiges und energieeffizientes Gebäudekonzept, welches dem Mieter Flexibilität garantieren soll.

Der Investmentfonds hat dieser institutionellen Investmentstrategie gegenüber eine Kapitalzusage i. H. v. 10,5 Mio. EUR abgegeben.

Die zweite institutionelle Investmentstrategie beinhaltet eine Projektentwicklung in Florida, USA. Auf dem Grundstück in der Metropole sollen Büro- und Einzelhandelsflächen verteilt über sechs Ebenen entstehen. Grundsätzlich sind in dieser Lage derartige Grundstücksflächen begrenzt und machen dieses Investment attraktiv.

Der Investmentfonds hat dieser institutionellen Investmentstrategie gegenüber eine Kapitalzusage i. H. v. 8,6 Mio. EUR abgegeben.

Die dritte institutionelle Investmentstrategie betrifft die Errichtung einer Labor- und Büroimmobilie auf einem Grundstück an der Ostküste der USA. Nach Fertigstellung von neun oberirdischen und vier unterirdischen Geschossen soll das Gebäude vermietbare Flächen für Labor-Büronutzung ("Lab-Office") und flexibel nutzbare Einzelhandels- und Büroflächen sowie Pkw-Tiefgaragenplätze und Fahrradgaragen bieten.

³ Die Angabe beinhaltet ebenfalls die zum 31.12.2022 eingeforderten, ausstehenden Einlagen.

⁴ Umgerechnet mit den jeweiligen Jahresendkursen.

⁵ Alle Angaben in diesem Abschnitt berücksichtigen auch die institutionellen Investmentstrategien und die Liquidität der INVESTMENT 18 Investments GmbH.

Der Investmentfonds hat dieser institutionellen Investmentstrategie gegenüber eine Kapitalzusage i. H. v. 0,7 Mio. EUR abgegeben.



Die vierte institutionelle Investmentstrategie beinhaltet ein regional und sektoral breit diversifiziertes Portfolio von Investmentstrategien in unterschiedlichen Investitionsphasen. Die unterliegenden Projekte – u. a. Studentenwohnheime, Labor-Büroflächen, Wohneigentum – zeichnen sich durch vergleichsweise geringe geplante Restlaufzeiten aus.

Der Investmentfonds hat dieser institutionellen Investmentstrategie gegenüber eine Kapitalzusage i. H. v. 24,0 Mio. EUR abgegeben.

Im Rahmen der Portfoliooptimierung hat der Investmentfonds bei einer institutionellen Investmentstrategie, bei der noch kein Kapital abgerufen wurde, seine Kapitalzusage vollständig zurückgezogen. Einer bestehenden Investmentstrategie wurde ein Gesellschafterdarlehen mit Eigenkapitalcharakter i. H. v. 3,8 Mio. EUR ausgereicht.

Struktur des Portfolios

Zum Berichtsstichtag hat der Investmentfonds Kapitalzusagen gegenüber 6 institutionellen Investmentstrategien i. H. v. insgesamt 57,8 Mio. EUR abgegeben, von denen rund 48,7 Mio. EUR bereits abgerufen wurden. Offene Kapitalzusagen bestanden zum Berichtsstichtag i. H. v. 9,1 Mio. EUR.

Die regionale Allokation verteilt sich zum Berichtsstichtag auf die Regionen Europa und Nordamerika 2. Eine weitere Diversifikation wird durch die Streuung auf unterschiedliche Sektoren, Nutzungsarten, Nutzer und Währungen sichergestellt.

Der Investmentfonds hat zum Berichtsstichtag keine Fremdfinanzierung aufgenommen.

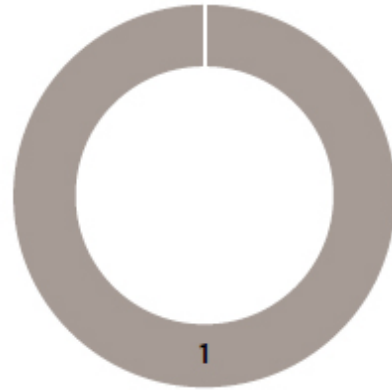
ÜBERSICHT ALLOKATION

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.

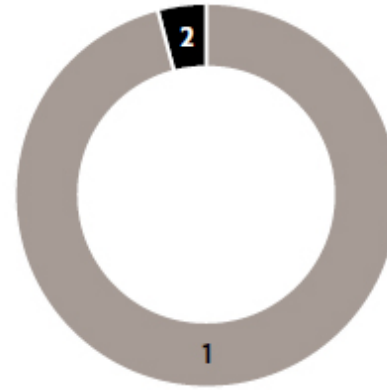


Allokation Assetklassen



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

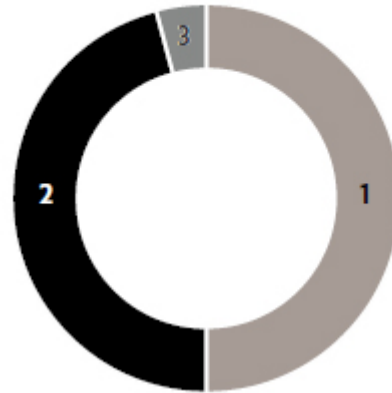
Allokation Industrie- vs. Schwellenländer



1	Industrieländer	96 %
2	Schwellenländer	4 %

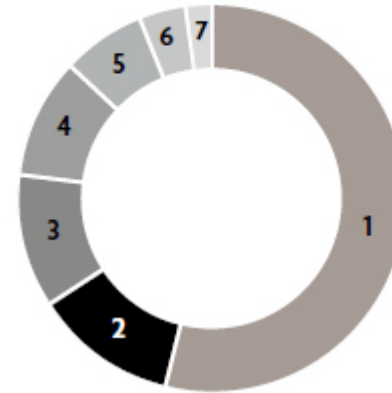


Allokation Regionen



1	Nordamerika	50 %
2	Europa	46 %
3	Lateinamerika	4 %

Allokation Sektoren



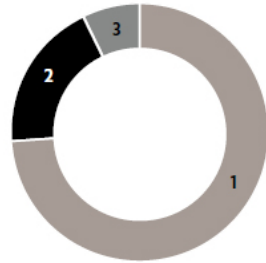
1	Büro	54 %
2	Infrastruktur-Immobilien	12 %
3	Hotels	11 %
4	Wohnen	10 %
5	Einzelhandel	7 %
6	Studentenwohnungen	4 %
7	Gewerbepark/Logistik	2 %

¹ Davon 12 % Infrastruktur-Immobilien.

² Auf Ebene der Direktinvestments können zum Teil weitere Regionen betroffen sein.



Verteilung des Portfolios³



1	Institutionelle Investmentstrategien	74 %
2	Weitere Vermögensgegenstände	19 %
3	Liquidität	7 %

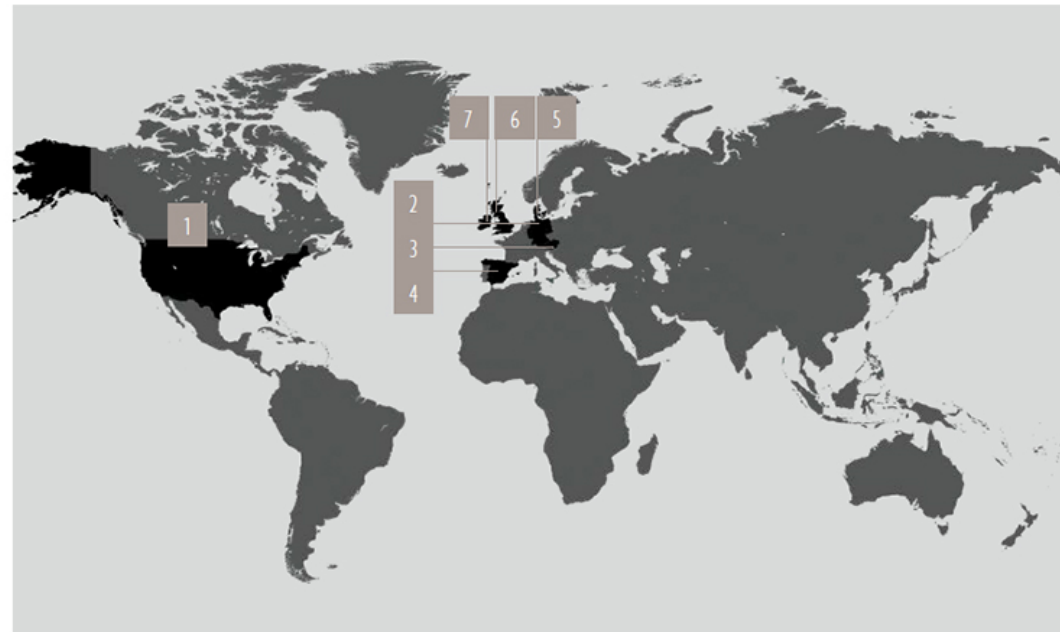
Direktinvestments der institutionellen Investmentstrategien⁴

	EINHEITEN	ANZAHL/FLÄCHE
Einzelhandelsflächen	qm	48.168
Büroflächen	qm	194.261
Lab-Office Flächen	qm	92.589
Gewerbeflächen	qm	2.786
Logistikflächen	qm	148.645
Gewerbeentwicklungsflächen	qm	59.458
Wohnungen	Anzahl	3.212
Wohnungen in Studentenwohnheimen	Anzahl	645
Hotelzimmer	Anzahl	333
Parkplätze	Anzahl	3.284
Tankstellen	Anzahl	424



Geographische Verteilung der aktuellen Direktinvestments der Investmentstrategien⁴

- 1 USA
- 2 DEUTSCHLAND
- 3 ÖSTERREICH
- 4 SPANIEN
- 5 DÄNEMARK
- 6 GROSSBRITANNIEN
- 7 IRLAND



³ Nach Verkehrswerten.

⁴ Die Angaben basieren auf den von den Managern der institutionellen Investmentstrategien gelieferten Informationen zum 30.09.2022.

ÜBERSICHT DER GEZEICHNETEN INSTITUTIONELLEN INVESTMENTSTRATEGIEN

NAME	BETEILIGUNGS JAHR	INVESTMENTSTIL	STRATEGIE
SFFI	2021	Value Added	USA-Immobilienfonds
DUBL	2021	Value Added	Europa- Immobilienfonds
H29O	2022	Opportunistisch	Deutschland- Immobilienfonds
MAFI	2022	Opportunistisch	USA-Immobilienfonds

NAME	BETEILIGUNGS JAHR	INVESTMENTSTIL	STRATEGIE		
MGI	2022	Opportunistisch	USA-Immobilienfonds		
GIREO	2022	Value Added / Opportunistisch	Global-Immobilien- und Infrastrukturfonds		
NAME	KAPITALZUSAGE	ABRUFQUOTE BRUTTO	ABRUFQUOTE NETTO	VERKEHRSWERT GEM. KARBV IN TEUR	ANZAHL DIREKT INVESTMENTS ¹
SFFI	7.600.000 EUR	100 %	100 %	7.776 ²	4
DUBL	6.350.000 EUR	100 %	100 %	6.668	1
H290	10.547.987 EUR	50 %	50 %	5.087	1
MAFI	9.200.000 USD	98 %	98 %	10.692	5
MGI	750.000 USD	0 %	0 %	0 ³	0
GIREO	24.000.000 EUR	88 %	88 %	20.275	498

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 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, 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.

Währungsrisiko

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 i. H. v. 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.

Zinsänderungsrisiko

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.

¹ Die Angaben basieren auf den von den Managern der institutionellen Investmentstrategien gelieferten Informationen zum 30.09.2022.

² Der Verkehrswert der Beteiligung setzt sich zusammen aus Kapitaleinlage und nachrangigem Darlehen mit Eigenkapitalcharakter (inkl. abgegrenzter Zinsen).

³ Im Geschäftsjahr erfolgte die Zeichnung der institutionellen Investmentstrategie. Bis zum 31.12.2022 wurde noch kein Kapital abgerufen.

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 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 einer dynamischen Inflationsentwicklung sowie gestiegener Leitzinsen

Es ist derzeit nicht abschließend vorhersehbar, welche Auswirkungen die aktuell relativ hohen Inflationsraten sowie die innerhalb kurzer Zeit rapide gestiegenen Leitzinsen auf den Investmentfonds haben könnten.

Eventuell zunehmende geopolitische und makroökonomische Spannungen, das Inflationsniveau und der weitere Weg der Geldpolitik mit einhergehendem, deutlichem Anstieg der Finanzierungskosten sowie erneuten Turbulenzen im Bankensektor wirken sich vielschichtig auf die internationalen Immobilien- und Währungsmärkte sowie das wirtschaftliche Umfeld aus (z. B. drohende Rezession, Rückgang von Kaufkraft und Investitionen, Mietpreisentwicklung und Leerstandsquoten, steigende Energie- und Baukosten). Diese für den Investmentfonds geänderten Rahmenbedingungen können prinzipiell temporär zu erhöhten Beteiligungs-, Kredit- und Liquiditätsrisiken führen.

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 2022 ist insbesondere geprägt von der Erhöhung der Beteiligungen und Ausleihungen an institutionelle Investmentstrategien um 40,3 Mio. EUR. Im Zusammenhang mit der Beendigung der Beitrittsphase sind zum Bilanzstichtag Forderungen i. H. v. 7,9 Mio. EUR bilanziert, die Einzahlungen von Anlegern betreffen und welche nach dem Bilanzstichtag eingegangen sind. Die Bilanzsumme erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 47,3 Mio. EUR auf 62,7 Mio. EUR.

In dem in der Bilanz nach KARBV ausgewiesenen Eigenkapital i. H. v. 60,0 Mio. EUR ist sowohl das realisierte als auch das unrealisierte Ergebnis des Geschäftsjahres berücksichtigt. Verbindlichkeiten für ausstehende Rechnungen bestanden zum Geschäftsjahresende i. H. v. 1,8 Mio. EUR. Rückstellungen wurden in ausreichender Höhe insbesondere für Aufwendungen im Zusammenhang mit Transaktionskosten, der laufenden Buchführung, Prüfungsleistungen, dem Jahresabschluss sowie für Steuererklärungen gebildet.

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

Die Ertragslage 2022 ist mit einem Ergebnis i. H. v. – 10,2 Mio. EUR erwartungsgemäß negativ. Das realisierte Ergebnis i. H. v. – 10,3 Mio. EUR ist insbesondere geprägt von Initialkosten i. H. v. 9,4 Mio. EUR, welche unter der Verwaltungsvergütung ausgewiesen werden. Daneben ergaben sich insbesondere Aufwendungen aus der laufenden Verwaltung i. H. v. 0,9 Mio. EUR sowie Aufwendungen i. H. v. 0,1 Mio. EUR für externe Dienstleister im Bereich Steuerberatung, Rechtsberatung, die Aufstellung des Jahresabschlusses und der laufenden Buchführung. Erträge i. H. v. 0,3 Mio. EUR resultieren im Wesentlichen aus Zinserträgen für Ausleihungen i. H. v. 0,1 Mio. EUR und sonstigen betrieblichen Erträgen i. H. v. 0,1 Mio. EUR. Das unrealisierte Ergebnis i. H. v. 0,1 Mio. EUR enthält Erträge der Neubewertungen i. H. v. 2,5 Mio. EUR sowie Aufwendungen aus der Neubewertung i. H. v. – 2,4 Mio. EUR.



Die wirtschaftliche Lage des Investmentfonds wird als stabil beurteilt.

Leistungsindikatoren

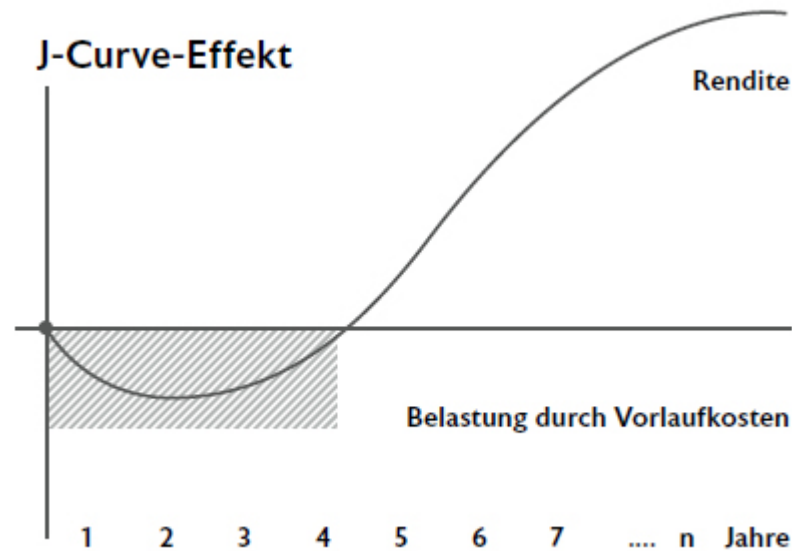
Ein wesentlicher Leistungsindikator des Investmentfonds ist der Aufbau eines globalen, diversifizierten Gesamtportfolios aus Immobilieninvestments. Zum Berichtsstichtag wurden 6 institutionelle Investmentstrategien gezeichnet.

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 490 Direktinvestments in 7 Ländern 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 Assetund Portfoliomanagements der DEUTSCHE FINANCE GROUP. Bei den aktuell durchgeführten Ratings wurden die AIF sowie das Assetund Portfoliomanagement durchwegs positiv bewertet. Diese Ratings werten wir als nicht finanzielle Leistungsindikatoren.

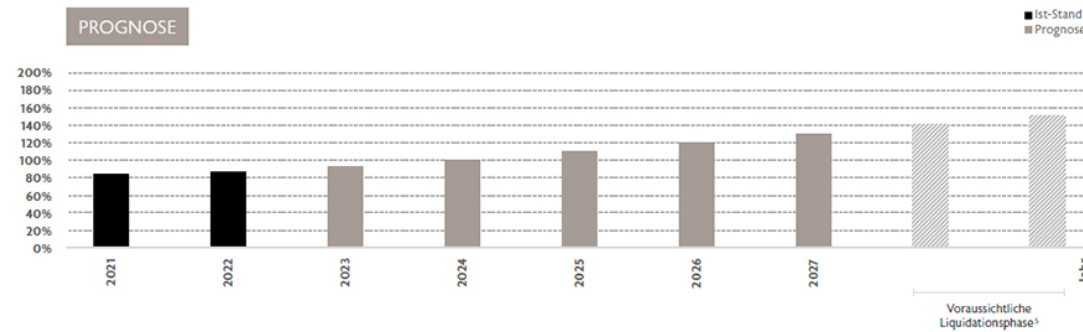
Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil² beträgt 0,86 EUR bei 69.680.600 Anteilen und hat sich gegenüber dem Vorjahreswert um 4,9 % erhöht. Die Entwicklung des NIWs ist ein Bestandteil der Leistungsentwicklung und führt zusammen mit Entnahmen, gezahlten und zurückgestellten Steuern sowie Steuergutschriften zur prognostizierten Gesamtauszahlung am Laufzeitende.

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-Effekt³ bezeichnet.



Leistungsentwicklung bis zur Gesamtauszahlung⁴

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.



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.

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

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

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

Entwicklung Branche und Gesamtwirtschaft

Rahmenbedingungen internationale Immobilienmärkte 2022

Für das Jahr 2022 erfasste der International Monetary Fund (IMF) einen Anstieg der globalen Wirtschaftsleistung um 3,4 %, was etwa 1,0 % unter den Erwartungen des IMF zu Beginn des Jahres 2022 und somit vor dem russischen Einmarsch in die Ukraine liegt (World Economic Outlook Update Jan 2022). Der beispiellose, globale Anstieg der Zinsen zur Bekämpfung der hohen Inflation und die Auswirkungen des Ukraine-Krieges bremsen die erhoffte wirtschaftliche Regeneration nach der Corona-Pandemie. Das hohe Zinsniveau verringert Investitionen, es belastet das globale Finanzsystem und stellt Banken vor neue Herausforderungen. Die Erwartungen der globalen Wirtschaftsleistung in 2023 bleiben mit einem Anstieg von 2,8 % zurückhaltend. Die Eurozone erreichte laut IMF im Jahr 2022 einen Anstieg der Wirtschaftsleistung von 3,5 %, was nur leicht unter den Erwartungen zu Jahresbeginn 2022 liegt. Die Auswirkungen von Inflation, des gestiegenen Zinsniveaus und des andauernden Krieges zeigen sich hier allerdings besonders deutlich mit lediglich 0,8 % erwartetem Wachstum für 2023. Deutschland ist hierbei besonders betroffen. Bereits für das Jahr 2022 liegt der geschätzte Anstieg der Wirtschaftsleistung von 1,8 % nicht einmal halb so hoch wie zu Jahresbeginn 2022 angenommen. Für 2023 ist ein Rückgang der Wirtschaftsleistung um -0,1 % nicht ausgeschlossen.^{6,7}

Die herausfordernden Marktgegebenheiten, u. a. durch relativ schnell gestiegene Zinsen, erschweren die Immobilienbewertung und -preisfindung. Dies führte zu einem langsameren Entscheidungsprozess und einem Übergang in eher konservative, risikoaverse Core-Strategien und -Märkte. Dem Branchenprimus Jones Lang LaSalle (JLL) zufolge betrug das weltweite Immobilieninvestitionsvolumen im vierten Quartal 2022 rund 203 Mrd. USD, ein Rückgang um 58 % im Vergleich zum Rekordwert im vierten Quartal des Vorjahres. Auf Gesamtjahressicht 2022 wurde mit rund 1.030 Mrd. USD insgesamt 19 % weniger Volumen transferiert als im Vorjahr. Das Interesse an Immobilieninvestitionen ist weiterhin hoch und soll vor allem wegen ihrer Eigenschaft als inflationsresistente Assetklasse weiter ansteigen. JLL schätzt das zur Verfügung stehende Kapital von geschlossenen Immobilienfonds auf rund 386 Mrd. USD. Europäische Investoren präferieren INREV zufolge europäische Core-Märkte wie Frankreich und Deutschland, gefolgt vom Vereinigten Königreich und den Niederlanden. Sektoral bleiben Büro-, Wohn- und Logistikkimmobilien im Fokus.^{8,9}

Branchenbezogenes Umfeld

Sachwertbeteiligungen

Das prospektierte Angebotsvolumen geschlossener Publikums-AIFs belief sich 2022 auf 1,26 Mrd. EUR, ein Anstieg von rund 491 Mio. EUR gegenüber 2021 und damit der höchste Wert der letzten sechs Jahre. Die Top 5 Kapitalverwaltungsgesellschaften stellten dabei ca. 913 Mio. EUR bzw. 73 % der Neuemissionen. Die DF Deutsche Finance Investment GmbH (DFI) erlangt 2022 mit ihren neuen AIFs den 1. Platz beim platzierten Kapital, was rund einem Viertel des gesamten Neuangebots entspricht. In 2022 wurden 21 Fonds (drei weniger als 2021) zum Vertrieb zugelassen. Das durchschnittliche prospektierte Eigenkapital ist mit 60 Mio. EUR ebenfalls der höchste Durchschnittswert der letzten sechs Jahre und zeigt den Trend zu großvolumigen Fonds. Vier der zugelassenen Fonds liegen über 100 Mio. EUR prospektiertem Eigenkapital, darunter der DF Deutsche Finance Investment Fund 21 – Club Deal Boston IV.¹⁰



Das von 57 geschlossenen Publikums-AIFs platzierte Eigenkapital sank im Jahr 2022 um rund 8 % auf ca. 1,19 Mrd. EUR. Dabei vereinen die Top 5 Anbieter den Großteil des Volumens auf sich mit rund 711 Mio. EUR bzw. 60 %, aufgeteilt auf 17 Fonds. Die DFI erreichte hier ebenfalls den 1. Platz (Marktanteil von 28 %), aufgeteilt auf vier Fonds.¹⁰

Spitzenreiter in den Assetklassen geschlossener Publikums-AIFs bleibt, wie in den Vorjahren, die Klasse Immobilien mit einem Anteil von 69,7 % des platzierten Eigenkapitals, gefolgt von Private Equity mit 20,8 %, erneuerbare Energien mit 4,7 %, Multi-Asset mit 3,7 % und Infrastruktur mit 1,1 %. Dies entspricht einer annähernd gleichen Verteilung wie 2021.¹⁰

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.

⁶ IMF (Januar 2022): World Economic Outlook Update – Rising Caseloads, a Disrupted Recovery, and Higher Inflation.

⁷ IMF (April 2023): World Economic Outlook – A Rocky Recovery.

⁸ European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles (INREV) (Januar 2023): Investment Intentions Survey 2023.

⁹ JLL (März 2023): Global Real Estate Perspective – Highlights.

¹⁰ Scope Analysis GmbH: „Angebotsvolumen und Platzierungszahlen 2022 Geschlossene Publikums-AIF“ vom 16.02.2023.

Tätigkeiten der KVG

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

In 2022 wurden von der DFI zwei neue Investmentvermögen aufgelegt. Insgesamt befanden sich vier Investmentfonds für Privatanleger in der Platzierung. Darüber hinaus wurden von den verwalteten Publikums-AIF im Geschäftsjahr Kapitalzusagen gegenüber institutionellen Investmentstrategien von insgesamt rund 442 Mio. EUR abgegeben.

Rücknahmerechte

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

Bestehende Rücknahmevereinbarungen

Während des Berichtszeitraums gab es beim Investmentfonds keine Auseinandersetzungen in Folge wirksamer Kündigungen.

Bewertungsverfahren

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

Angaben zum Leverage

Per 31.12.2022 ergab sich ein Gesamtwert der Hebelfinanzierung von 0,97 nach der Brutto- Methode und 1,04 nach der Commitment- Methode. Eine Fremdfinanzierung der Investments in Vermögensgegenstände erfolgte im Berichtsjahr nicht. Der errechnete Hebel resultiert daher nur aus der Rechnungslegung (laufende Verbindlichkeiten und Rückstellungen).

Faire Behandlung der Anleger

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

Haftung

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

Ausgabe und Verkauf von Anteilen

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht während der Beitrittsphase seiner Pflichteinlage in den Investmentfonds zuzüglich Ausgabeaufschlag. Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 % der gezeichneten Pflichteinlage. Es steht dem Investmentfonds frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile folgt dem Einzahlungsstand der Kapitalkonten. Da derzeit kein etablierter Zweitmarkt für unternehmerische Beteiligungen am Investmentfonds besteht, der Personenkreis, an den die Beteiligung übertragen werden kann, begrenzt ist, die Übertragung nur einmal jährlich erfolgen kann und der Zustimmung der Komplementärin und gegebenenfalls der Treuhandkommanditistin bedarf, ist voraussichtlich eine Veräußerung der Beteiligung während der Laufzeit nicht oder nicht zu einem angemessenen Preis möglich.

**Die Geschäftsführung der
DF Deutsche Finance Managing II GmbH,
01.08.2023**

Stefanie Watzl,

Christoph Falk,

Dr. Florian Delitz

BILANZ ZUM 31.12.2022

A. AKTIVA

INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN	EUR	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
1. Beteiligungen		46.568.260	10.222.692
2. Barmittel und Barmitteläquivalente			
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		4.186.745	5.149.516
3. Forderungen			
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	3.945.056		0
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	7.884.555	11.829.611	0
4. Sonstige Vermögensgegenstände		116.005	38.661

		31.12.2022	31.12.2021
INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN	EUR	EUR	EUR
Summe Aktiva		62.700.621	15.410.869

B. PASSIVA

		31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR	EUR
1. Rückstellungen		861.232	55.663
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Aus anderen Lieferungen und Leistungen		1.767.698	172.661
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) Gegenüber Gesellschaftern	0		5.037.855
b) Andere	45.015	45.015	0
4. Eigenkapital			
a) Kapitalanteile der Kommanditisten	59.893.942		10.109.317
b) Nicht realisierte Gewinne / Verluste aus der Neubewertung	132.734	60.026.676	35.373
Summe Passiva		62.700.621	15.410.869

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2022 BIS 31.12.2022

	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
	EUR	EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	146.254	0
b) Sonstige betriebliche Erträge	116.167	20.358
Summe der Erträge	262.421	20.358
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	10.361.779	2.492.826
b) Verwahrstellenvergütung	17.003	10.710
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	55.719	59.442
d) Sonstige Aufwendungen	99.446	253.546

	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
	EUR	EUR
Summe der Aufwendungen	10.533.947	2.816.524
3. Ordentlicher Nettoertrag	– 10.271.526	– 2.796.166
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	– 10.271.526	– 2.796.166
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	2.520.683	312.651
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	– 2.423.321	– 277.278
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	97.362	35.373
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	– 10.174.164	– 2.760.793
II. Verwendungsrechnung		
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	– 10.271.526	– 2.796.166
2. Belastung auf Kapitalkonten	10.271.526	2.796.166
3. Ergebnis nach Verwendungsrechnung	0	0

ANHANG 2022

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der DF Deutsche Finance Investment Fund 18 GmbH & Co. geschlossene InvKG, München, HRA 113074, 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 18 GmbH & Co. geschlossene InvKG (nachfolgend auch Investmentfonds oder Investment Fund 18) wurde am 13.10.2020 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 Devisenkassamittelkurs bewertet:

Währungskurse

	31.12.2022	31.12.2021
Kurs USD / EUR	1,0666	1,1326

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

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

Guthaben bei Kreditinstituten wurden zum Nominalwert angesetzt.

Die 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 18 Investitions GmbH	GmbH, Deutschland	16	100,00 %	09.08.2021	16

¹ Datum der Kapitalzusage bzw. Unterzeichnung des Vertrags.

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
SFFI	SCS, Luxemburg	61.315	6,25 %	01.09.2021	7.776 ²
DUBL	SCS, Luxemburg	16.023	41,61 %	17.12.2021	6.668
H290	GmbH, Deutschland	18.778	27,09 %	17.03.2022	5.087
MAFI	LP, USA	23.701	45,11 %	03.06.2022	10.692
MGI	LLC, USA	n. / a.	0,00 %	21.07.2022	0 ³
GIREO	SCS, Luxemburg	48.149	42,11 %	28.11.2022	20.275

Forderungen

Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Eigenkapital

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

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 gemäß Gesellschaftsvertrag zusammen mit dem verbleibenden realisierten Ergebnis auf dem Verlustvortragkonto vorgetragen.



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

	GESCHÄFTSJAHR EUR	VORJAHR EUR
I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres	10.144.690	1.000
1. Mittelzufluss (netto)		
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	- 10.271.526	- 2.796.166
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	97.362	35.373
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	60.026.676	10.144.690

² Der Verkehrswert der Beteiligung setzt sich zusammen aus Kapitaleinlage und nachrangigem Darlehen mit Eigenkapitalcharakter (inkl. abgegrenzter Zinsen).

³ Im Geschäftsjahr erfolgte die Zeichnung der institutionellen Investmentstrategie. Bis zum 31.12.2022 wurde noch kein Kapital abgerufen.

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 GESCHÄFTSJAHR	KOMPLEMENTÄRIN GESCHÄFTSJAHR
Kapitalkonto I	Tatsächlich geleistete Pflichteinlage	62.150.350	0
		(12.320.100)	(0)
Kapitalkonto I a	Gezeichnete Einlage	69.680.600	0
		(12.320.100)	(0)
Kapitalkonto I b	Ausstehende Einlage (nicht eingefordert)	0	0
		(0)	(0)
Kapitalkonto I c	Ausstehende Einlage (eingefordert)	7.530.250	0
		(0)	(0)
Verrechnungskonto	Sonstiger Zahlungsverkehr	- 326	0
		(0)	(0)
Rücklagenkonto	Sonstige Einlagen	3.281.361	0
		(585.383)	(0)
Verlustverrechnungskonto	Verlustanteile	- 13.067.692	0
		(- 2.796.166)	(0)
Neubewertungskonto	Nicht realisierte Ergebnisanteile	132.734	0
		(35.373)	(0)

Rückstellungen



Rückstellungen wurden insbesondere für die zu erwartenden Kosten für die Erstellung bzw. Prüfung des Jahresabschlusses nebst Geschäftsbericht, die Erstellung der Steuererklärungen und die laufende Steuerberatung i. H. v. insgesamt 64 TEUR (Vorjahr 54 TEUR) gebildet. Darüber hinaus wurde eine Rückstellung für Transaktionskosten i. H. v. 781 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) erfasst.

Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Verbindlichkeiten bestanden zum Geschäftsjahresende im Wesentlichen im Zusammenhang mit noch nicht bezahlten Gebührenabrechnungen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Gegenüber den gezeichneten Investmentstrategien bestehen Einzahlungsverpflichtungen i. H. v. 8.223 TEUR (Vorjahr 5.350 TEUR) sowie 910 TUSD (Vorjahr 0 TUSD). Zum Bilanzstichtag ergibt sich unter Zugrundelegung des EZB-Kurses ein Gesamtbetrag von 9.076 TEUR (Vorjahr 5.350 TEUR).

IV. Erläuterungen zur GuV

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Zinserträge für Ausleihungen i. H. v. 145 TEUR, einen Erstattungsanspruch gegen die KVG im Zusammenhang mit umsatzsteuerbefreiten Leistungen i. H. v. 109 TEUR (Vorjahr 20 TEUR) sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen i. H. v. 6 TEUR (Vorjahr 0 TEUR).

Die Aufwendungen im Geschäftsjahr i. H. v. 10.533 TEUR (Vorjahr 2.817 TEUR) enthalten Aufwendungen für die allgemeine Verwaltung des Fonds i. H. v. 10.362 TEUR (Vorjahr 2.504 TEUR), die insbesondere durch die im Geschäftsjahr angefallenen Initialkosten i. H. v. 9.425 TEUR (Vorjahr 2.357 TEUR) geprägt sind. Aufwendungen für Abschluss- und Prüfungskosten sind i. H. v. 56 TEUR angefallen (Vorjahr 59 TEUR). Unter den sonstigen Aufwendungen i. H. v. 99 TEUR (Vorjahr 254 TEUR) sind im Wesentlichen Kosten für Verwahrtgelte, externe Rechtsberater, die Erstellung von Ratings, externe Marktanalysen sowie Druck- und Portokosten enthalten.

Die Zeitwertänderung bzw. das unrealisierte Ergebnis resultiert aus der Neubewertung im Zusammenhang mit den unmittelbaren 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 35.086 TEUR (Vorjahr 5.073 TEUR) 3,16 % (Vorjahr 9,05 %). Die Anwendung dieser Berechnungsmethode führt bei Fonds in der Beitrittsphase zu einer mit anderen Fonds schwer vergleichbaren Gesamtkostenquote. Zum Vergleich beträgt die auf Basis der gezeichneten Pflichteinlagen i. H. v. 69.681 TEUR berechneten Gesamtkostenquote 1,59 % (Vorjahr 3,73 %).

Pauschalgebühren

Es wurden keine Pauschalgebühren im Geschäftsjahr gezahlt.

Transaktionskosten

In 2022 ergaben sich Transaktionskosten an die KVG i. H. v. 940 TEUR (Vorjahr 351 TEUR) und i. H. v. 75 TEUR (Vorjahr 11 TEUR) an Dritte.

Verwahrstelle

Die Vergütungen an die Verwahrstelle betragen im Geschäftsjahr 17 TEUR (Vorjahr 11 TEUR).

Vergütung an die KVG

Die laufende Vergütung an die KVG betrug im Geschäftsjahr 809 TEUR (Vorjahr 118 TEUR) und beinhaltet von der KVG aus dem Vermögen des Investmentfonds gezahlte Gebühren für die Anlegerbetreuung i. H. v. 337 TEUR (Vorjahr 49 TEUR). Die Vergütung aus den Initialkosten ohne Ausgabeaufschlag betrug 6.560 TEUR (Vorjahr 1.638 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

Für das Geschäftsjahr wurden von Kommanditisten Ausgabeaufschläge (Agio) i. H. v. 2.621 TEUR (Vorjahr 585 TEUR) eingezahlt.

V. Sonstige Angaben

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2022

	EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN IN %
A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		



	EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN IN %
I. Beteiligungen	46.568.260	77,6 %
II. Liquiditätsanlagen		
Bankguthaben	4.186.745	7,0 %
III. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	11.945.616	19,9 %
Summe Vermögensgegenstände	62.700.621	104,5 %
B. SCHULDEN		
I. Rückstellungen	861.232	- 1,4 %
II. Verbindlichkeiten	1.812.713	- 3,1 %
Summe Schulden	2.673.945	- 4,5 %
C. FONDSVERMÖGEN	60.026.676	100,0 %

Mehrjahresübersicht – Entwicklung des Wertes des Eigenkapitals

Die Mehrjahresübersicht beinhaltet statt dem Beteiligungsbuchwert der 100%igen Tochtergesellschaft INVESTMENT 18 Investitions GmbH deren Vermögensgegenstände und Schulden.

EUR	31.12.2022	DAVON INVESTITIONS GMBH	31.12.2021	DAVON INVESTITIONS GMBH	31.12.2020
Beteiligungen	46.552.511	0	10.204.347	0	0
Liquidität	4.207.469	20.724	5.173.155	23.639	973
Weitere Vermögensgegenstände	11.945.616	0	38.661	0	27
Sonstige Verbindlichkeiten & Rückstellungen	- 2.678.920	- 4.975	- 5.271.473	- 5.294	0
Wert des Eigenkapitals	60.026.676	15.749	10.144.690	18.345	1.000

Anteilwertermittlung

EUR	31.12.2022	31.12.2021
Wert des Eigenkapitals für die Anteilwertermittlung	60.026.676	10.144.690
Anzahl Anteile im Umlauf (Stand Kapitalkonto I) zzgl. eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	69.680.600	12.320.100
Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil ¹	0,86	0,82

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

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 2022 betrug die Gesamtvergütung an die Mitarbeiter der externen KVG 3.211 TEUR (Vorjahr 2.218 TEUR) bei einem durchschnittlichen Mitarbeiterstand von 26 Personen (Vorjahr 25 Personen). In 2022 wurden 723 TEUR variable Vergütungen (Vorjahr 0 TEUR) und 72 TEUR steuerfreie Inflations- und Coronaprämien (Vorjahr 0 TEUR) ausbezahlt. Die Vergütung an leitende Mitarbeiter, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des Investmentfonds ausgewirkt hat, betrug 898 TEUR (Vorjahr 353 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

Am 16.05.2022 wurde von der KVG der Nachtrag Nr. 1 zum Verkaufsprospekt vom 18.02.2021 für den Investmentfonds veröffentlicht. Hierin wurde die Bestellung von Dr. Florian Delitz in die Geschäftsleitung der KVG veröffentlicht.

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

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

Komplementärin

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

Geschäftsführung

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

Zusammenfassung nach § 25 Abs. 5 KARBV

Zusammenfassende Angaben zu den bereits getätigten Direktinvestments der institutionellen Investmentstrategien:

	EINHEITEN	ANZAHL / FLÄCHE
Einzelhandelsflächen	qm	48.168
Büroflächen	qm	194.261
Lab-Office Flächen	qm	92.589
Gewerbeflächen	qm	2.786
Logistikflächen	qm	148.645
Gewerbeentwicklungsflächen	qm	59.458
Wohnungen	Anzahl	3.212
Wohnungen in Studentenwohnheimen	Anzahl	645
Hotelzimmer	Anzahl	333
Parkplätze	Anzahl	3.284
Tankstellen	Anzahl	424

Angaben zur Offenlegungs- und Taxonomieverordnung

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten im Sinne der Taxonomie- Verordnung.

Ferner werden bei der Verwaltung des Investmentvermögens die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren gemäß Art. 7 der Offenlegungsverordnung, die sogenannten Principal Adverse Impacts („PAI“), zurzeit nicht berücksichtigt.¹

Weitere Angaben

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

Nachtragsbericht



Dr. Florian Delitz wurde mit Wirkung zum 01.06.2023 in die Geschäftsführung der persönlich haftenden Gesellschafterin, DF Deutsche Finance Managing II GmbH, München bestellt.

Die Geschäftsführung der Komplementärin besteht somit aus den jeweils zur Einzelvertretung berechtigten Geschäftsführern Stefanie Watzl, Christoph Falk und Dr. Florian Delitz.

¹ Zum aktuellen Zeitpunkt berücksichtigt die KVG auf Ebene des Unternehmens keine PAI, da gemäß Art. 4 Offenlegungsverordnung eine entsprechende verpflichtende Berücksichtigung und Veröffentlichung nur für Finanzmarktteilnehmer mit über 500 Mitarbeitern zu erfolgen hat. Dieses Kriterium trifft auf die KVG derzeit nicht zu.

München, den 01.08.2023

**DF Deutsche Finance Managing II GmbH
vertreten durch**

Stefanie Watzl
-Geschäftsführerin-

Christoph Falk
-Geschäftsführer-

Dr. Florian Delitz
-Geschäftsführer-

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der DF Deutsche Finance Investment Fund 18 GmbH & Co. geschlossene InvKG, München – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der DF Deutsche Finance Investment Fund 18 GmbH & Co. geschlossene InvKG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften 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 bedeutsamer 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 auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der DF Deutsche Finance Investment Fund 18 GmbH & Co. geschlossene InvKG, München, zum 31. Dezember 2022 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 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 in Übereinstimmung mit § 159 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand: Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

–identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 1. August 2023

KPMG AG



Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

*gez. Griesbeck
Wirtschaftsprüfer*

*gez. Alfranseder
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 01.08.2023

DF Deutsche Finance Managing II GmbH

*Stefanie Watzl,
Geschäftsführerin*

*Christoph Falk,
Geschäftsführer*

*Dr. Florian Delitz,
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 zur Zeit erwarteten Ergebnissen abweichen. Entsprechend sind Prognosen kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Dies gilt auch für die Entwicklung anderer Fonds, die plangemäß in vergleichbare Assetklassen investieren. Wir weisen darauf hin, dass Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch genau ergebenden Werten auftreten können. Trotz größter Sorgfalt kann keine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit, Vollständigkeit oder Qualität der zur Verfügung gestellten Informationen und Inhalte übernommen werden. Für unvollständige oder falsche Angaben wird keine Gewähr übernommen. Die in diesem Bericht zusammengefassten Informationen wie auch die zugrunde liegenden Dokumente von Dritten können durch aktuelle Entwicklungen überholt sein, ohne dass die bereitgestellten Dokumente / Informationen geändert wurden, weil es sich um auf einen Stichtag bezogene Angaben handelt. Haftungsansprüche gegen die Komplementärin oder die verantwortliche Kapitalverwaltungsgesellschaft, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung verfügbarer Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind ausgeschlossen, sofern kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt. Die Haftung im Falle einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit bleibt hiervon unberührt. Die in diesem Bericht dargestellten Fotos sind exemplarisch zu sehen, sie zeigen nicht notwendigerweise reale Investitionen des Investmentfonds.

Bildquellen

Seite 1, 9: ©DEUTSCHE FINANCE GROUP

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

Seite 19: unsplash.com/de/fotos/6zFVL4YuaM

DEUTSCHE FINANCE GROUP

© DF Deutsche Finance Managing II GmbH



**DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 18
GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG**

Leopoldstraße 156
80804 München
Telefon +49 (0) 89 - 64 95 63 -150
Telefax +49 (0) 89 - 64 95 63 -12
funds@deutschefinance.de
www.deutschefinance.de / investment

Ergänzende Angaben:

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 wurde am 15. September 2023 festgestellt.