



DEUTSCHE FINANCE GROUP

DF Deutsche Finance Investment Fund 19 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 19 GmbH & Co. geschlossene InvKG
Investitions- und Anlagestrategie	Beteiligungen an institutionellen Investmentstrategien mit Anlageschwerpunkt Immobilien und Infrastruktur sowie infrastrukturelle bzw. immobilienähnlichen Anlagen (Assetklasse Immobilien und Infrastruktur)
Geschäftsführung	DF Deutsche Finance Managing II GmbH (Komplementärin)
Fonds- und Berichtswährung	Euro
Berichtsstichtag	31.12.2022
Geschäftsjahr	01.01. – 31.12.
Laufzeit	bis 31.12.2035 + 3 Jahre optionale Verlängerung
Datum der Gründung	13.10.2020
Dauer der Beitrittsphase	bis 31.12.2022
Anzahl der Investoren ¹	1.220
Steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Sitz	Leopoldstraße 156, 80804 München
Handelsregister	Amtsgericht München, HRA 113082
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 geschäftsführer 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 geschäftsführer 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 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 19 IM ÜBERBLICK

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

Der Investmentfonds wurde am 13.10.2020 gegründet. Die Beitrittsphase endete am 31.12.2022 mit einem gezeichneten Kapital von rund 23,5 Mio. EUR (ohne Agio) und 1.220 Anlegern. Die Strategie des Investmentfonds ist der Aufbau und die Verwaltung eines diversifizierten Portfolios von institutionellen Investmentstrategien der Assetklasse Infrastruktur und Immobilien.

Der Investmentfonds verfügt zum 31.12.2022 mit seinen 5 institutionellen Investmentstrategien über ein Portfolio von 487 Direktinvestments in 7 Ländern.

Zum 31.12.2022 beträgt der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil 0,82 EUR bei 11.451.500 Anteilen für die Anteilklasse A und 0,53 EUR bei 4.486.901 Anteilen für die Anteilklasse B

KENNZAHLEN INVESTMENT FUND 19



	BASIS	STAND 31.12.2022	STAND 31.12.2021
Gezeichnetes Kapital (Eigenkapital ohne Agio)	EUR	23.478.500	
Eingezahltes Kapital (ohne Agio) ³	EUR	15.938.401	
Auszahlungen an Anleger (kumuliert)	EUR	0	0
Gesellschaftskapital der Kommanditisten netto nach KARBV	EUR	11.809.326	2.830.309
Gezeichnete Investmentstrategien	Anzahl	5	1
Gezeichnetes Kapital bei den Investmentstrategien	EUR	11.638.094	6.350.000
Offene Kapitalzusagen bei den Investmentstrategien	EUR	3.203.242	3.950.000

TÄTIGKEITSBERICHT**Anlageziele sowie Anlagepolitik / Anlagebedingungen**

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

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

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

Portfoliobericht ⁴**Wesentliche Veränderungen**

Der Investmentfonds hat im Berichtszeitraum 4 institutionelle Investmentstrategien mit einer Kapitalzusage von insgesamt 8,6 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. 4,4 Mio. EUR abgegeben.

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

Der Investmentfonds hat dieser institutionellen Investmentstrategie gegenüber eine Kapitalzusage i. H. v. 2,5 Mio. EUR abgegeben.

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

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

LAGEBERICHT

Die dritte institutionelle Investmentstrategie betrifft die Entwicklung eines Wohngebäudes in Kalifornien, USA. Das Wohngebäude, welches sich über einen gesamten Straßenblock erstreckt, ist aufgrund strikter Kriterien beim Ausweis von neuem Wohnbau einer der wenigen Neubauten in dieser Lage, die derzeit realisiert werden dürfen. Mit Fertigstellung werden die Wohneinheiten von einem international renommierten Hotelbetreiber im Rahmen eines Branded Residence Konzepts verwaltet und im Teileigentum vermarktet.

Der Investmentfonds hat dieser institutionellen Investmentstrategie gegenüber eine Kapitalzusage i. H. v. 1,0 Mio. EUR abgegeben.

Die vierte 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 Lab-Office Flächen und flexibel nutzbare Einzelhandels- und Büroflächen sowie Pkw- Tiefgaragenplätze und Fahrradgaragen bieten.



Der Investmentfonds hat dieser institutionellen Investmentstrategie gegenüber eine Kapitalzusage i. H. v. 0,75 Mio. USD abgegeben.

Darüber hinaus wurde die Kapitalzusage gegenüber einer bestehenden institutionellen Investmentstrategie im Geschäftsjahr um 3,35 Mio. EUR reduziert.

Struktur des Portfolios

Zum Berichtsstichtag hat der Investmentfonds Kapitalzusagen gegenüber fünf institutionellen Investmentstrategien i. H. v. insgesamt 11,6 Mio. EUR abgegeben, von denen 8,4 Mio. EUR bereits abgerufen wurden. Offene Kapitalzusagen bestanden zum Berichtsstichtag i. H. v. 3,2 Mio. EUR.

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

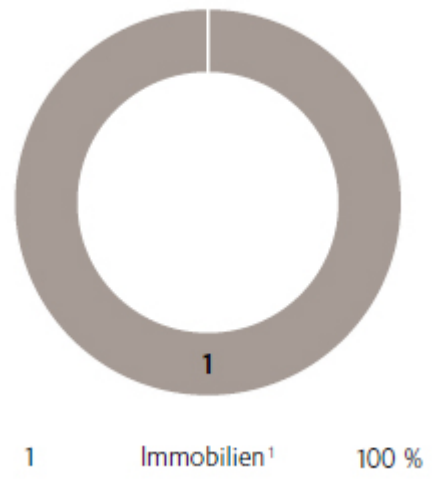
Der Investmentfonds hat zum Berichtsstichtag keine Fremdfinanzierung aufgenommen.

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.

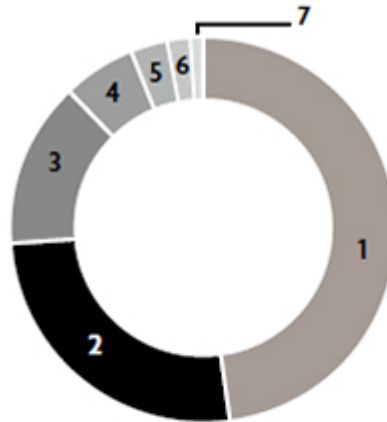
Keine institutionelle Investmentstrategie hat einen übermäßig hohen Anteil am Gesamtportfolio.

Allokation Assetklassen





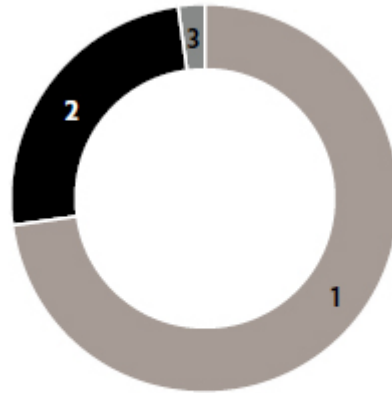
Allokation Sektoren Immobilien



1	Büro	48 %
2	Hotels	26 %
3	Wohnen	14 %
4	Infrastruktur- Immobilien	6 %
5	Einzelhandel	3 %
6	Studenten- wohnungen	2 %
7	Gewerbepark/ Logistik	1 %

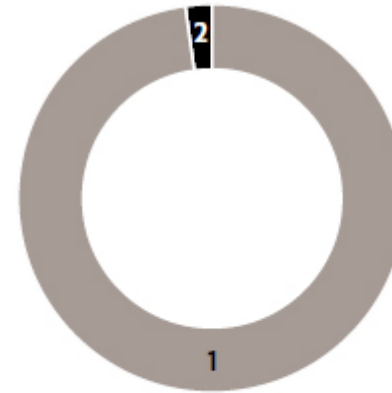


Allokation Regionen



1	Europa	73 %
2	Nordamerika	25 %
3	Lateinamerika	2 %

Allokation Industrie- vs. Schwellenländer



1	Industrieländer	98 %
2	Schwellenländer	2 %

¹ Davon 6 % Infrastruktur-Immobilien

ÜBERSICHT DER GEZEICHNETEN INSTITUTIONELLEN INVESTMENTSTRATEGIEN

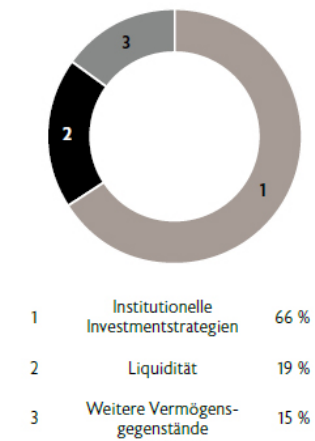
NAME	DUBL	H290
BETEILIGUNGSJAHR	2021	2022
INVESTMENTSTIL	Value Added / Opportunistisch	Opportunistisch
STRATEGIE	Europa- Immobilienfonds	Deutschland- Immobilienfond
KAPITALZUSAGE	3.000.000 EUR	4.434.925 EUR
ABRUFQUOTE BRUTTO	80 %	57 %
ABRUFQUOTE NETTO	80 %	57 %
VERKEHRSWERT GEM. KARBV IN TEUR	2.520	2.422
ANZAHL DIREKTINVESTMENTS ²	1	1

ÜBERSICHT DER GEZEICHNETEN INSTITUTIONELLEN INVESTMENTSTRATEGIEN

NAME	MGI	BHFI	GIREO
BETEILIGUNGSJAHR	2022	2022	2022
INVESTMENTSTIL	Opportunistisch	Value Added / Opportunistisch	Value Added / Opportunistisch
STRATEGIE	USAImmobilienfonds	USAImmobilienfonds	Global- Immobilien- und Infrastrukturfonds
KAPITALZUSAGE	750.000 USD	1.000.000 EUR	2.500.000 EUR
ABRUFQUOTE BRUTTO	0 %	100 %	100 %
ABRUFQUOTE NETTO	0 %	100 %	100 %
VERKEHRSWERT GEM. KARBV IN TEUR	0 ³	985	2.414
ANZAHL DIREKTINVESTMENTS ²	0	1	498

² Die Angaben basieren auf den von den Managern der institutionellen Investmentstrategien gelieferten Informationen zum 30.09.2022

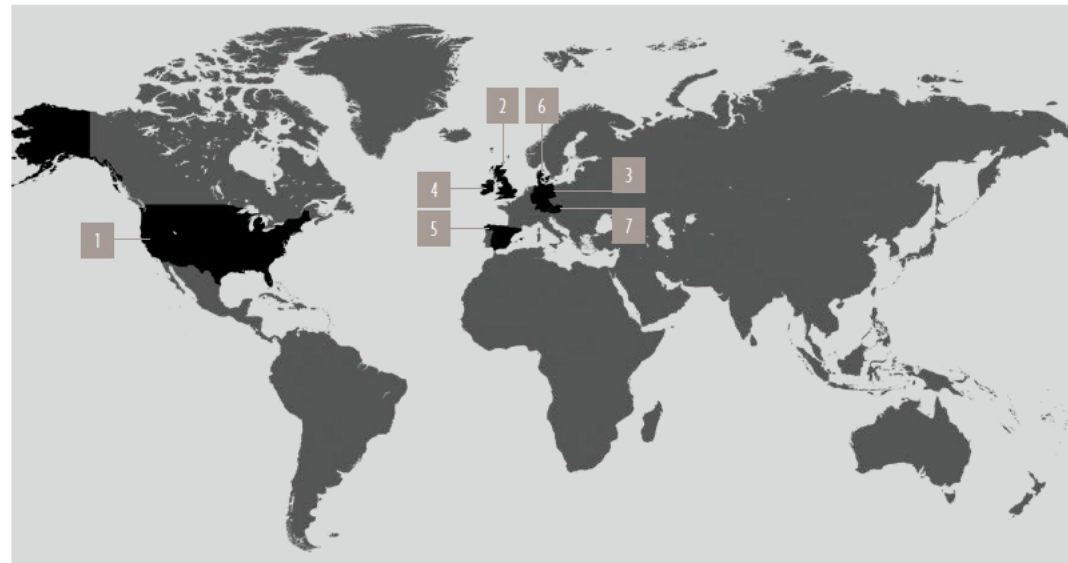
³ Im Geschäftsjahr erfolgte die Zeichnung der institutionellen Investmentstrategie. Bis zum 31.12.2022 wurde noch kein Kapital abgerufen

JAHRESBERICHT INVESTMENT FUND 19 ZUM 31.12.2022
Verteilung des Portfolios ¹

Direktinvestments der institutionellen Investmentstrategien ²

	EINHEITEN	ANZAHL/FLÄCHE
Büroflächen	qm	136.207
Lab-Office Flächen	qm	92.589
Gewerbeentwicklungsflächen	qm	59.458
Einzelhandelsflächen	qm	48.168
Logistikfläche	qm	148.645
Gewerbefläche	qm	2.786
Wohnungen	Anzahl	3.266
Wohnungen in Studentenwohnheimen	Anzahl	645
Hotelzimmer	Anzahl	333
Parkplätze	Anzahl	3.513
Tankstellen	Anzahl	424

Geographische Verteilung der aktuellen Direktinvestments der Investmentstrategien

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



¹ Nach Verkehrswerten

² Die Angaben basieren auf den von den Managern der institutionellen Investmentstrategien gelieferten Informationen zum 30.09.2022

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 vorhersagbare 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, immobilien- und infrastrukturspezifischen 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.

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 aufzeigt 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 um 5,9 Mio. EUR im Zusammenhang mit der planmäßigen Investition in weitere institutionelle Investmentstrategien, eingeforderten ausstehenden Pflichteinlagen i. H. v. 1,9 Mio EUR und einem Anstieg der Liquidität um 0,9 Mio. EUR in Folge der Anlegerbeiträge. Die Bilanzsumme erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 8,8 Mio. EUR auf 12,8 Mio. EUR.

In dem in der Bilanz nach KARBV ausgewiesenen Eigenkapital i. H. v. 11,8 Mio. EUR ist sowohl das realisierte als auch das unrealisierte Ergebnis des Geschäftsjahres berücksichtigt. Verbindlichkeiten für ausstehende Rechnungen bestanden zum Geschäftsjahresende i. H. v. 0,8 Mio. EUR. Rückstellungen wurden in ausreichender Höhe unter anderem für Aufwendungen für externe Dienstleister im Zusammenhang mit der laufenden Buchführung, Prüfungsleistungen, dem Jahresabschluss sowie für Steuererklärungen gebildet.

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

Die Ertragslage in 2022 ist mit einem Ergebnis des Geschäftsjahres i. H. v. – 3,4 Mio. EUR erwartungsgemäß negativ. Das realisierte Ergebnis i. H. v. – 3,0 Mio. EUR ist insbesondere geprägt von Initialkosten i. H. v. rund 2,6 Mio. EUR, welche unter der Verwaltungsvergütung ausgewiesen werden. Daneben ergaben sich insbesondere Aufwendungen aus der laufenden Verwaltung i. H. v. 0,4 Mio. EUR sowie Aufwendungen für externe Dienstleister im Bereich Steuerberatung, Rechtsberatung, die Aufstellung des Jahresabschlusses und der laufenden Buchführung i. H. v. 0,1 Mio. EUR. Das unrealisierte Ergebnis i. H. v. – 0,3 Mio. EUR ergab sich aus Erträgen der Neubewertungen der Beteiligungen i. H. v. 0,1 Mio. EUR sowie Aufwendungen aus der Neubewertung i. H. v. 0,4 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 Infrastruktur- und Immobilieninvestments. Zum Berichtsstichtag verfügt der Investmentfonds in seinen 5 Investmentstrategien bereits über ein Gesamtportfolio bestehend aus 487 Direktinvestments in 7 Ländern.

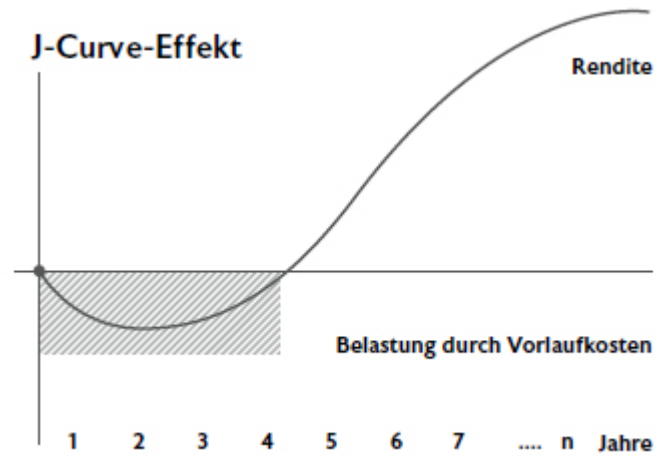
Für ihre verwalteten AIF, die sich in der Platzierungsphase befinden, lässt die KVG jeweils Ratings von der Scope Group, der größten Ratingagentur Europas¹, durchführen. Diese Ratings beinhalten unter anderem auch die Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Asset- und Portfoliomanagements der DEUTSCHE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

Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil² beträgt 0,82 EUR bei 11.451.500 Anteilen für die Anteilsklasse A und 0,53 EUR bei 4.486.901 Anteilen für die Anteilsklasse B. Die Entwicklung des NIWs ist ein Bestandteil der Leistungsentwicklung und führt zusammen mit Entnahmen, gezahlten und zurückgestellten Steuern sowie Steuergutschriften zur prognostizierten Gesamtauszahlung am Laufzeitende.

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

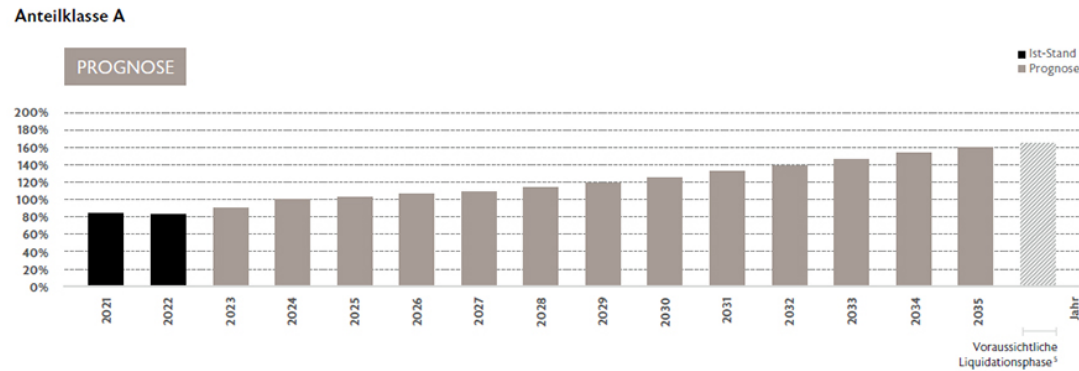
² Dieser NIW pro Anteil ist ein Durchschnittswert aller Kapitalkonten und gibt keinen Rückschluss auf einen individuellen Anleger-Anteilwert. Der genaue Wert des Anteils eines Anlegers hängt vom Einzahlungsstand des Kapitalkontos des jeweiligen Anlegers ab.

Der NIW wird am Anfang durch Initialkosten und Investitionskosten geprägt und entwickelt sich über die Laufzeit des Investmentfonds durch Wertsteigerungsstrategien auf Basis der Direktinvestments zur prospektierten Gesamtauszahlung – diese Entwicklung wird von institutionellen Investoren als J-Curve-Effekt³ bezeichnet.



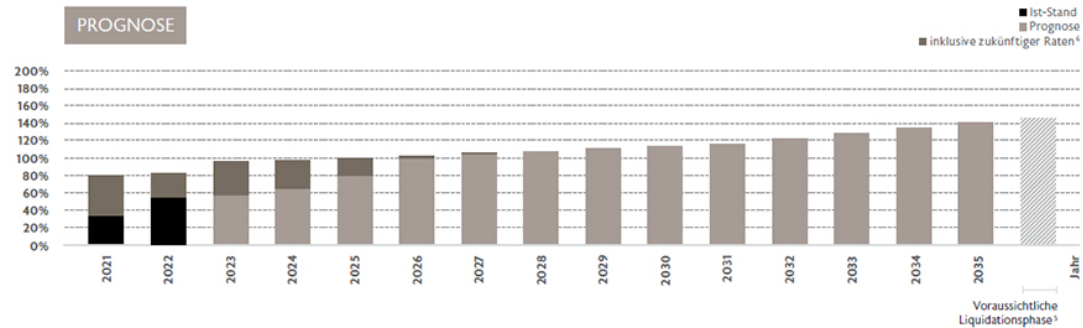
Leistungsentwicklung bis zur Gesamtauszahlung ⁴

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





Anteilklasse B



Entwicklung Branche und Gesamtwirtschaft

Rahmenbedingungen internationale Immobilien- und Infrastrukturmärkte 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.^{1 2}

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

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

⁶ Zur Illustration wird der theoretische Effekt der sofortigen Einzahlung aller zukünftigen Raten dargestellt.

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 Logistikkommobilien im Fokus.^{3 4}

Investitionen in Infrastruktur verzeichnen im aktuellen wirtschaftlichen Umfeld aufgrund ihrer defensiven Anlageeigenschaften mit geringer Korrelation zum Gesamtmarkt großes Interesse; nicht zuletzt auch die Möglichkeit für Investoren zur Teilnahme an der weltweiten Energiewende. DWS schätzt das in 2022 eingesammelte Eigenkapital für Infrastrukturinvestitionen auf rund 160 Mrd. USD und bezieht sich hierbei auf Daten des Marktforschers Preqin. Dieser Wert liegt mehr als 20 % über dem Rekordwert von 2021. Mit einer gleichzeitig geringeren Anzahl an platzierten Fonds geht der Trend weiterhin zu Fondsstrukturen mit hohem Gesamtvolumen. Die Investorenbasis erweitert sich vermehrt durch Privatanleger. Das Transaktionsvolumen im Jahr 2022 belief sich lt. DWS auf geschätzte 1.070 Mrd. USD aus ca. 3.345 Transaktionen, welche überwiegend in der 1. Jahreshälfte durchgeführt wurden. Regional erwies sich Europa als Transaktionszentrum mit 46 % des Volumens nach Transaktionswert und 36 % nach Anzahl, was sich hauptsächlich durch den politischen und gesellschaftlichen Rückenwind in der Energiewende begründet. Der Gesamtzuwachs in der Assetklasse Infrastruktur sollte sich in 2023 weiter verstärken.⁵

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.⁶

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.⁶

Sonstige Angaben

Verfahren, nach denen die Anlagestrategie geändert werden kann

Eine Änderung oder Ergänzung des Gesellschaftsvertrages bedarf der Zustimmung der Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen der Gesellschafter des Investmentfonds (vgl. § 10 Abs. 7 Satz 1 lit. (a) des Gesellschaftsvertrages). Eine Änderung der Anlagebedingungen des Investmentfonds, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen des Investmentfonds nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, bedarf (i) gemäß § 267 Abs. 3 KAGB der Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, sowie (ii) gemäß § 267 Abs. 1 KAGB einer Genehmigung der BaFin. Bei der Fassung eines entsprechenden Gesellschafterbeschlusses darf die Treuhandkommanditistin ihr Stimmrecht für einen Anleger nur nach vorheriger Weisung durch den Anleger ausüben. Die Genehmigung der BaFin ist von der Kapitalverwaltungsgesellschaft des Investmentfonds zu beantragen.

Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages

Über die Bestellung der DFI als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde ein Verwaltungsvertrag zwischen der DFI und dem Investmentfonds auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Eine Kündigung dieses Vertrages ist während der Laufzeit nur aus wichtigem Grund möglich. Der Gegenstand des Vertrages umfasst die Übernahme der Anlage und Verwaltung von inländischen Investmentvermögen (kollektive Vermögensverwaltung) i. S. d. §§ 17 ff. KAGB, unter Beachtung der geltenden Anlagebedingungen und des Verkaufsprospekts. Die Verwaltungstätigkeit des Investmentfonds umfasst insbesondere das Portfoliomanagement, die administrative Verwaltung sowie das Risikomanagement gemäß AIFM-Richtlinie. Die DFI ist berechtigt, alle Leistungspflichten ganz oder teilweise an Dritte zu übertragen, sofern diese mit dem KAGB vereinbar sind und wenn der beauftragte Dritte den zwischen dem Investmentfonds und der DFI vereinbarten Verpflichtungen vollumfänglich nachkommt. Die Bestimmungen des § 36 KAGB bleiben unberührt. Die DFI ist für die Einhaltung der Anforderungen des KAGB im Rahmen der Fondsverwaltung und des Vertriebs verantwortlich. Darüber hinaus übernimmt die DFI die Prospekthaftung und die Haftung für die wesentlichen Anlegerinformationen. Die DFI übernimmt keine Gewährleistung dafür, dass die verfolgten Performanceziele auch tatsächlich erreicht werden. In ihrer Eigenschaft als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft ist die DFI vertraglich u. a. dazu verpflichtet, eine Verwahrstelle zu beauftragen und die durch die BaFin erteilte Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb einer externen Kapitalverwaltungsgesellschaft nach dem KAGB aufrechtzuerhalten. Ferner hat die DFI ihre Aufgaben unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und die Einhaltung von Verhaltens- und Organisationspflichten (Compliance) zu erfüllen. Bei Geschäften mit Dritten handelt die DFI im eigenen Namen und für Rechnung des Investmentfonds. Für ihre Tätigkeit erhält die DFI eine Vergütung für Initialkosten, laufende Kosten und Transaktionskosten, am Ende der Laufzeit eine Liquidationsvergütung sowie unter bestimmten festgelegten Voraussetzungen eine Performance Fee.

Tätigkeiten der KVG

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 Auseinandersetzungs Guthabens grundsätzlich über einen Zeitraum von fünf Jahren.

Bestehende Rücknahmevereinbarungen

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

Bewertungsverfahren

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

Angaben zum Leverage

Per 31.12.2022 ergab sich ein Gesamtwert der Hebelfinanzierung von 0,87 nach der Brutto- Methode und 1,08 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 bzw. 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

INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN		31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR	EUR
A. AKTIVA			
1. Beteiligungen		8.353.545	2.418.565
2. Barmittel und Barmitteläquivalente			
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		2.449.087	1.501.568
3. Forderungen			
a) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	1.900.600		3.050
b) Forderungen gegen Kommanditisten	186	1.900.786	15
4. Sonstige Vermögensgegenstände		43.477	18.411
Summe Aktiva		12.746.895	3.941.609
		31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR	EUR
B. PASSIVA			



		31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR	EUR
1. Rückstellungen		178.584	53.179
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Aus anderen Lieferungen und Leistungen		758.435	40.321
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) Gegenüber Gesellschaftern		550	1.017.800
4. Eigenkapital			
a) Kapitalanteile der Kommanditisten	19.826.365		6.469.627
aa) Nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	- 7.540.099		- 3.477.315
b) Nicht realisierte Gewinne / Verluste aus der Neubewertung	- 476.940	11.809.326	- 162.003
Summe Passiva		12.746.895	3.941.609

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2022 BIS 31.12.2022

	ANTEILKLASSE A GESCHÄFTSJAHR	ANTEILKLASSE B GESCHÄFTSJAHR	GESAMT GESCHÄFTSJAHR
	EUR	EUR	EUR
I. Investmenttätigkeit			
1. Erträge			
a) Sonstige betriebliche Erträge	18.193	26.886	45.079
Summe der Erträge	18.193	26.886	45.079
2. Aufwendungen			
a) Verwaltungsvergütung	1.197.804	1.770.048	2.967.852
b) Verwahrstellenvergütung	4.322	6.388	10.710
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	19.775	29.222	48.997
d) Sonstige Aufwendungen	24.481	36.177	60.658
Summe der Aufwendungen	1.246.382	1.841.835	3.088.217
3. Ordentlicher Nettoertrag	- 1.228.189	- 1.814.949	- 3.043.138
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	- 1.228.189	- 1.814.949	- 3.043.138
5. Zeitwertänderung			
a) Erträge aus der Neubewertung	49.529	71.717	121.246



	ANTEILKLASSE A GESCHÄFTSJAHR	ANTEILKLASSE B GESCHÄFTSJAHR	GESAMT GESCHÄFTSJAHR
	EUR	EUR	EUR
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	- 178.180	- 258.002	- 436.182
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	- 128.651	- 186.285	- 314.936
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	- 1.356.840	- 2.001.234	- 3.358.074
II. Verwendungsrechnung			
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	- 1.228.189	- 1.814.949	- 3.043.138
2. Belastung auf Kapitalkonten	1.228.189	1.814.949	-3.043.138
3. Ergebnis nach Verwendungsrechnung	0	0	0
	ANTEILKLASSE A VORJAHR	ANTEILKLASSE B VORJAHR	GESAMT VORJAHR
	EUR	EUR	EUR
I. Investmenttätigkeit			
1. Erträge			
a) Sonstige betriebliche Erträge	7.166	3.999	11.165
Summe der Erträge	7.166	3.999	11.165
2. Aufwendungen			
a) Verwaltungsvergütung	871.646	486.484	1.358.130
b) Verwahrstellenvergütung	6.874	3.836	10.710
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	37.120	20.717	57.837
d) Sonstige Aufwendungen	158.384	88.397	246.781
Summe der Aufwendungen	1.074.024	599.434	1.673.458
3. Ordentlicher Nettoertrag	- 1.066.858	- 595.435	- 1.662.293
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	- 1.066.858	- 595.435	- 1.662.293
5. Zeitwertänderung			
a) Erträge aus der Neubewertung	0	0	0
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	- 103.974	- 58.029	- 162.003
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	- 103.974	- 58.029	- 162.003
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	- 1.170.832	- 653.464	- 1.824.296
II. Verwendungsrechnung			
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	- 1.066.858	- 595.435	- 1.662.293
2. Belastung auf Kapitalkonten	1.066.858	595.435	1.662.293
3. Ergebnis nach Verwendungsrechnung	0	0	0

ANHANG 2022

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

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

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

Die DF Deutsche Finance Investment Fund 19 GmbH & Co. geschlossene InvKG (nachfolgend auch Investment Fund 19 oder Investmentfonds) wurde am 13.10.2020 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.

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

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

Guthaben bei Kreditinstituten wurden zum Nominalwert angesetzt.

Die 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

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

III. Angaben zur Bilanz

Investmentanlagevermögen

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

NAME	RECHTSFORM / SITZ	GESELLSCHAFTSKAPITAL IN TEUR	HÖHE DER BETEILIGUNG	ZEITPUNKT DES ERWERBS ¹	VERKEHRSWERT IN TEUR
INVESTMENT 19 Investitions GmbH	GmbH, Deutschland	14	100,00 %	09.08.2021	14

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

NAME	RECHTSFORM / SITZ	GESELLSCHAFTSKAPITAL IN TEUR	HÖHE DER BETEILIGUNG	ZEITPUNKT DES ERWERBS ¹	VERKEHRSWERT IN TEUR
DUBL	SCS, Luxemburg	16.023	15,73%	17.12.2021	2.520
H290	GmbH, Deutschland	18.778	12,90%	17.03.2022	2.422

MGI	LLC, USA	n. / a ²	0,00%	21.07.2022	0 ²
BHFI	SCS, Luxemburg	153.716	0,64%	29.07.2022	985
GIREO	SCS, Luxemburg	48.149	5,01%	28.11.2022	2.414

¹ Datum der Kapitalzusage bzw. Unterzeichnung des Vertrages

² Im Geschäftsjahr erfolgte die Zeichnung der institutionellen Investmentstrategie. Bis zum 31.12.2022 wurde noch kein Kapital abgerufen.

Forderungen

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

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände i. H. v. 43 TEUR (Vorjahr 18 TEUR) haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Eigenkapital

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

Kapitalanteile Kommanditisten

Die Anteile der Kommanditisten werden über eine Treuhandkommanditistin gebündelt, die nicht auf eigene Rechnung am Kapital des Investmentfonds beteiligt ist. Die in das Handelsregister eingetragene Hafteinlage beträgt 1 TEUR. Die Hafteinlage der Treuhandkommanditistin ist unveränderlich und wird durch die Erbringung der Pflichteinlagen nicht berührt. Die Kommanditisten und Treugeber sind im Verhältnis ihrer am Bilanzstichtag geleisteten Kommanditeinlage (Kapitalkonto I) am Vermögen und Ergebnis des Investmentfonds beteiligt. Gemäß Gesellschaftsvertrag wurde das realisierte Ergebnis auf dem Verlustvortragskonto vorgetragen. Zum Ende der Beitrittsphase wurden gem. Gesellschaftsvertrag die Ergebnisse der Geschäftsjahre während der Beitrittsphase im Verhältnis der gezeichneten Kommanditeinlage (Kapitalkonto Ia) verteilt.

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

	ANTEILKLASSE A	ANTEILKLASSE B	GESAMT
	EUR	EUR	EUR
I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres	1.814.530	1.015.779	2.830.309
1. Mittelzufluss (netto)			
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	8.979.876	3.357.215	12.337.091
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	- 1.228.189	- 1.814.949	- 3.043.138
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	- 128.651	- 186.285	- 314.936
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	9.437.566	2.371.760	11.809.326

Darstellung der Kapitalkonten (gemäß § 6 Gesellschaftsvertrag)

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

Anteilklasse A:

Es erfolgt eine vollständige Einzahlung der gezeichneten Kommanditeinlage durch Einmalzahlung. Ausschüttungen erfolgen jährlich, jeweils zum 30.06. des folgenden Geschäftsjahres, beginnend mit dem Geschäftsjahr 2023 (voraussichtlich erstmals am 30.06.2024).

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

Anteilklasse B:



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

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

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

KAPITALKONTEN	BESCHREIBUNG	KOMMANDITISTEN EUR KLASSE A
Kapitalkonto I	Tatsächlich geleistete Pflichteinlage	9.938.850
		(2.781.000)
Kapitalkonto I a	Gezeichnete Einlage	11.451.500
		(2.781.000)
Kapitalkonto I b	Ausstehende Einlage (nicht eingefordert)	0
		(0)
Kapitalkonto I c ¹	Ausstehende Einlage (eingefordert)	- 1.512.650
		(0)
Rücklagenkonto	Sonstige Einlagen	513.738
		(204.362)
Verlustverrechnungskonto ¹	Verlustanteile	- 2.295.047
		(- 1.066.858)
Neubewertungskonto	Nicht realisierte Ergebnisanteile	- 232.625
		(- 103.974)
KAPITALKONTEN	KOMMANDITISTEN EUR KLASSE B	KOMMANDITISTEN EUR
Kapitalkonto I	4.098.951	0
	(1.552.135)	(0)
Kapitalkonto I a	12.027.000	0
	(5.032.500)	(0)
Kapitalkonto I b	- 7.540.099	(0)
	(- 3.477.315)	(0)
Kapitalkonto I c ¹	- 387.950	(0)
	(- 3.050)	(0)
Rücklagenkonto	539.557	
	(114.058)	(0)



KAPITALKONTEN	KOMMANDITISTEN	KOMMANDITISTEN
	EUR KLASSE B	EUR
Verlustverrechnungskonto ¹	- 2.410.384	
	(- 595.435)	(0)
Neubewertungskonto	- 244.314	
	(- 58.029)	(0)

Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden für zu erwartende Kosten für die Erstellung bzw. Prüfung des Jahresabschlusses nebst Geschäftsbericht, die Erstellung der Steuererklärungen und die laufende Steuerberatung i. H. v. insgesamt 72 TEUR (Vorjahr 53 TEUR) sowie für Transaktionskosten an die KVG i. H. v. 107 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) gebildet.

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 besteht eine Einzahlungsverpflichtung i. H. v. 3.203 TEUR (Vorjahr 3.950 TEUR).

IV. Erläuterungen zur GuV

Die den Anlegern der beiden Anteilklassen zuzuordnenden Beträge können der Gewinnund Verlustrechnung entnommen werden und verteilen sich im Verhältnis 40,36 % (Anteilklasse A) und 59,64 % (Anteilklasse B).

Die Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus einem Erstattungsanspruch gegenüber der KVG im Zusammenhang mit umsatzsteuerbefreiten Leistungen i. H. v. 39 TEUR (Vorjahr 11 TEUR). Die Aufwendungen i. H. v. 3.088 TEUR (Vorjahr 1.673 TEUR) enthalten Aufwendungen für die allgemeine Verwaltung des Fonds i. H. v. 2.968 TEUR (Vorjahr 1.358 TEUR), die insbesondere durch die im Geschäftsjahr angefallenen Initialkosten geprägt sind. Aufwendungen für Abschluss- und Prüfungskosten sind i. H. v. 49 TEUR (Vorjahr 58 TEUR) angefallen. Die sonstigen Aufwendungen i. H. v. 61 TEUR (Vorjahr 247 TEUR) beinhalten im Wesentlichen Kosten für die Erstellung von Ratings, Verwahrenngelte, externe Marktanalysen sowie Druck- und Portokosten.

Die Zeitwertänderung bzw. das unrealisierte Ergebnis resultiert aus der Neubewertung der Beteiligungen i. H. v. - 315 TEUR (Vorjahr - 162 TEUR).

Gesamtkostenquote

Die Berechnung der Gesamtkostenquote erfolgt nach regulatorischen Vorgaben und bezieht sich dabei auf den zum Stichtag ermittelten durchschnittlichen NAV. Demnach beträgt die Gesamtkostenquote ohne Initialkosten und Transaktionskosten für Anteilklasse A bei einem durchschnittlichen NAV von 5.626 TEUR (Vorjahr 908 TEUR) 3,52 % (Vorjahr 25 %) und für Anteilklasse B bei einem durchschnittlichen NAV von 1.694 TEUR (Vorjahr 508 TEUR) 17,28 % (Vorjahr 25 %). Die Anwendung dieser Berechnungsmethode führt bei Fonds in der Beitrittsphase und insbesondere bei Ansparfonds zu einer mit anderen Fonds schwer vergleichbaren Gesamtquote. Zum Vergleich beträgt die auf Basis der gezeichneten Pflichteinlagen i. H. v. 23.479 TEUR berechnete Gesamtkostenquote 2,09 % (Vorjahr 4,52 %).

Pauschalgebühren

Es wurden keine Pauschalgebühren im Geschäftsjahr gezahlt.

Transaktionskosten

Im Geschäftsjahr beliefen sich die Transaktionskosten an die KVG auf 199 TEUR (Anteilklasse A 80 TEUR, Anteilklasse B 119 TEUR, Vorjahr insgesamt 147 TEUR). Die Transaktionskosten an Dritte betragen im Geschäftsjahr 11 TEUR Anteilklasse A 4 TEUR, Anteilklasse B 7 TEUR, Vorjahr insgesamt 8 TEUR).

¹ Diese Konten werden je nach aktuellem Stand zum Bilanzstichtag aktivisch ausgewiesen.

Verwahrstelle

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

Vergütung an die KVG



Die laufende Vergütung an die KVG betrug im Geschäftsjahr 334 TEUR (Anteilklasse A 135 TEUR, Anteilklasse B 199 TEUR, Vorjahr insgesamt 33 TEUR). Die Vergütung aus den Initialkosten ohne Ausgabeaufschlag betrug 1.808 TEUR (Anteilklasse A 730 TEUR, Anteilklasse B 1.078 TEUR, Vorjahr insgesamt 956 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 2022 wurden von Kommanditisten Ausgabeaufschläge (Agio) i. H. v. insgesamt 723 TEUR (Anteilklasse A 292 TEUR, Anteilklasse B 431 TEUR, Vorjahr insgesamt 318 TEUR) eingezahlt.

V. Sonstige Angaben

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2022

	EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN IN %
A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
I. Beteiligungen	8.353.545	70,7 %
II. Liquiditätsanlagen		
Bankguthaben	2.449.087	20,7 %
III. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.944.263	16,5 %
Summe Vermögensgegenstände	12.746.895	107,9 %
B. SCHULDEN		
I. Rückstellungen	178.584	- 1,5 %
II. Verbindlichkeiten	758.985	- 6,4 %
Summe Schulden	937.569	- 7,9 %
C. FONDSVERMÖGEN	11.809.326	100,0 %

Mehrjahresübersicht – Entwicklung des Wertes des Eigenkapitals

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

EUR	31.12.2022 (KLASSE A)	31.12.2022 (KLASSE B)	31.12.2022 GESAMT
Beteiligungen	6.665.009	1.674.987	8.339.996
Liquidität	1.973.276	495.905	2.469.181
Weitere Vermögensgegenstände	1.553.782	390.481	1.944.263
Sonstige Verbindlichkeiten & Rückstellungen	- 754.501	- 189.613	- 944.114
Wert des Eigenkapitals	9.437.566	2.371.760	11.809.326
EUR	DAVON INVESTITIONS GMBH	31.12.2021 GESAMT	31.12.2020 GESAMT
Beteiligungen	0	2.400.000	0
Liquidität	20.094	1.525.206	973
Weitere Vermögensgegenstände	0	21.476	27
Sonstige Verbindlichkeiten & Rückstellungen	- 6.545	- 1.116.373	0
Wert des Eigenkapitals	13.549	2.830.309	1.000

**Anteilwertermittlung**

EUR	31.12.2022 (KLASSE A)	31.12.2022 (KLASSE B)
Wert des Eigenkapitals für die Anteilwertermittlung	9.437.566	2.371.760
Anzahl Anteile im Umlauf (Stand Kapitalkonto I) zzgl. eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	11.451.500	4.486.901
Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil ²	0,82	0,53
EUR	31.12.2021 (KLASSE A)	31.12.2021 (KLASSE B)
Wert des Eigenkapitals für die Anteilwertermittlung	1.814.530	1.015.779
Anzahl Anteile im Umlauf (Stand Kapitalkonto I) zzgl. eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	2.781.000	1.555.185
Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil ²	0,65 ³	0,65 ³

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

³ Zum Geschäftsjahresende 2021 erfolgte eine vorläufige Ergebnisverteilung nach dem eingezahlten Kapital, so wie es gemäß Gesellschaftsvertrag erforderlich ist. Bei einer Ergebnisverteilung nach gezeichnetem Kapital, wie es am Ende der Beitrittsphase vorgesehen ist, ergäbe sich ein Anteilwert für Anteilklasse A von 0,84 EUR pro Anteil und für Anteilklasse B von 0,32 EUR pro Anteil. Diese Werte bilden die Grundlage für die Leistungsentwicklung.

Gesamtvergütung der Mitarbeiter und der Risk-Taker

Die Vergütungspolitik der KVG ist darauf ausgerichtet, Interessenkonflikte sowie falsche Anreize, insbesondere für Mitarbeiter, die über das Eingehen von Risiken entscheiden, zu vermeiden. Der Schwerpunkt der Vergütungspolitik liegt daher auf Zahlung von marktgerechten Fixgehältern. Gegebenenfalls werden zusätzlich feste Sonderzahlungen in Form von Weihnachts- oder Urlaubsgeld gezahlt. Die KVG hat eine Vergütungsrichtlinie implementiert, in der Regelungen getroffen sind, unter denen variable Vergütungen vereinbart werden können und dennoch keine zusätzlichen Anreize für das Eingehen unerwünschter Risiken geschaffen oder Interessenkonflikte gefördert werden.

Im Geschäftsjahr 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

	EINHEITEN	ANZAHL / FLÄCHE
Büroflächen	qm	136.207
Lab-Office Flächen	qm	92.589



Gewerbeentwicklungsflächen	qm	59.458
Einzelhandelsflächen	qm	48.168
Logistikfläche	qm	148.645
Gewerbefläche	qm	2.786
Wohnungen	Anzahl	3.266
Wohnungen in Studentenwohnheimen	Anzahl	645
Hotelzimmer	Anzahl	333
Parkplätze	Anzahl	3.513
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 berücksichtigt¹

Ungeachtet dieser Tatsache hat die KVG für das abgelaufene Geschäftsjahr freiwillig an die PAI angelehnte Abfragen bei den Managern der institutionellen Investmentstrategien des AIF durchgeführt. Eine Verpflichtung seitens der Manager der institutionellen Investmentstrategien für ein derartiges Reporting besteht jedoch nicht. Die zurückgemeldeten Daten waren aus Sicht der KVG nicht ausreichend, um valide Aussagen zu nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren tätigen zu können.

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.

München, den 01.08.2023

DF Deutsche Finance Managing II GmbH

*vertreten durch Stefanie Watzl
-Geschäftsführerin-*

*vertreten durch Christoph Falk
-Geschäftsführer-*

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.

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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



VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

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

JAHRESBERICHT INVESTMENT FUND 19 ZUM 31.12.2022

(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 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 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: ©shutterstock.com / Grand Warszawski

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

DEUTSCHE FINANCE GROUP

© DF Deutsche Finance Managing II GmbH

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

Leopoldstraße 156
80804 München

Telefon +49 (0) 89 - 64 95 63 -150
Telefax +49 (0) 89 - 64 95 63 -12

funds@deutsche-finance.de
www.deutsche-finance.de/investment

Ergänzende Angaben:

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