



# DEUTSCHE FINANCE GROUP

## DF Deutsche Finance PERE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG

München

**Jahresbericht nach KAGB, VermAnIG zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022**

### LAGEBERICHT

#### STAMMDATEN

Fondsname	DF Deutsche Finance PERE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG i. L.
Investitions- und Anlagestrategie	Beteiligungen an institutionellen Investmentstrategien mit Anlageschwerpunkt Immobilien, immobilienähnliche Anlagen und Private Equity Real Estate (Assetklasse Immobilien)
Geschäftsführung	DF Deutsche Finance Managing GmbH (Liquidatorin)
Fonds- und Berichtswährung	Euro
Berichtsstichtag	31.12.2022
Geschäftsjahr	01.01.-31.12.
Laufzeit	bis 31.12.2022 (seit 01.01.2023 Liquidationsphase)
Datum der Gründung	30.04.2014
Anzahl der Investoren <sup>1</sup>	2.776
Steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Sitz	Leopoldstraße 156, 80804 München
Handelsregister	Amtsgericht München, HRA 102263

#### KOMPLEMENTÄRIN/LIQUIDATORIN<sup>2</sup>

Name	DF Deutsche Finance Managing GmbH
------	-----------------------------------



Sitz	Leopoldstraße 156, 80804 München
Handelsregister	Amtsgericht München, HRB 180869
Geschäftsführer	Stefanie Watzl, Christoph Falk, Dr. Florian Delitz (ab 01.01.2023) (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 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	O&R Oppenhoff & Rädler AG, München
Rechtliche/Steuerliche Beratung Investitionen	Wirtschaftskanzleien Linklaters, München und Clifford Chance, Frankfurt am Main
Abschlussprüfer	KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München

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

<sup>2</sup> Seit 01.01.2023 erfolgt die Geschäftsführung im Rahmen der Liquidationsphase durch die Liquidatorin DF Deutsche Finance Managing GmbH.

## PERE FUND I IM ÜBERBLICK

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

Am 31.12.2015 wurde die Beitrittsphase mit einem gezeichneten Kapital von 58,8 Mio. EUR ohne Agio) und 2.774 Anlegern (aktuell: 2.776 Anleger aufgrund von Anteilsaufteilungen) abgeschlossen.

Die Strategie des Investmentfonds ist der Aufbau und die Verwaltung eines diversifizierten Portfolios von institutionellen Investmentstrategien der Assetklasse Immobilien.

Seit dem 01.01.2023 befindet sich der PERE Fund I in der Liquidationsphase.

Der Investmentfonds verfügt zum 31.12.2022 mit seinen 15 institutionellen Investmentstrategien über ein Portfolio von 316 Immobilieninvestments in 20 Ländern. Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil beträgt 0,69 EUR bei 58.822.676 Anteilen. Unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Auszahlungen sowie den bisher bereits gezahlten und zurückgestellten Steuern beträgt die Leistungsentwicklung am Geschäftsjahresende 0,75 EUR pro Anteil und hat sich gegenüber dem Vorjahreswert um rund 9,7 % reduziert. Hintergrund sind insbesondere die in der aktuellen Marktlage rasant gestiegenen Leitzinsen und Inflationsraten, welche dazu führen, dass lokale Märkte signifikant gestiegene Finanzierungskosten aufweisen. Transaktionen erfolgen zur Zeit nicht wie ursprünglich geplant und die

Direktinvestments können somit nicht oder nur mit erheblicher Verzögerung abgewickelt werden. Bewertungen reflektieren die den aktuellen Marktbedingungen angepassten Zeitwerte. Bis zum Abschluss der Liquidationsphase erwartet das Fondsmanagement insgesamt eine positive Entwicklung des Investmentfonds.

#### KENNZAHLEN PERE FUND I

	BASIS	STAND 31.12.2022	STAND 31.12.2021
Gezeichnetes Kapital (Eigenkapital ohne Agio)	EUR	58.822.676	58.822.676
Eingezahltes Kapital (ohne Agio)	EUR	58.822.676	58.822.676
Auszahlungen an Anleger (kumuliert)	EUR	2.941.134	2.941.134
Gesellschaftskapital der Kommanditisten netto nach KARBV	EUR	40.315.414	45.057.665
Gezeichnete Investmentstrategien	Anzahl	15	14
Gezeichnetes Kapital bei den Investmentstrategien <sup>3</sup>	EUR	75.189.908	66.308.245
Offene Kapitalzusagen bei den Investmentstrategien <sup>3</sup>	EUR	15.156.829	9.446.838

#### TÄTIGKEITSBERICHT

##### Anlageziele sowie Anlagepolitik/Anlagebedingungen

Der Investmentfonds investierte global und parallel zu finanzstarken institutionellen Investoren. Der Portfolioaufbau erfolgte nach den Maßgaben der Anlagebedingungen, die am 26.05.2014 durch die BaFin genehmigt wurden.

Die Anlagepolitik sah vor, ein globales, breit diversifiziertes Portfolio bestehend aus 20 bis 50 Direktinvestments der Assetklasse Immobilien / Private Equity Real Estate bis zum Ende der Investitionsphase 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 waren unmittelbar oder mittelbar eingegangene Beteiligungen an börsenunabhängigen institutionellen Investmentstrategien der Anlageklassen Immobilien, immobilienähnliche Anlagen und Private Equity Real Estate.

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

##### Wesentliche Veränderungen

Der Investmentfonds hat im Berichtszeitraum eine institutionelle Investmentstrategie gezeichnet<sup>5</sup>.

Die institutionelle Investmentstrategie beinhaltet unter anderem die Errichtung von Labor-Büroflächen („Lab-Office“) an der Ostküste der USA. Neben der besonderen Lage im Einzugsgebiet namhafter Universitäten und führender Zentren für Biotechnologie zeichnen sich die Objekte durch ihre moderne, laborspezifische Ausstattung aus, welche zudem flexibel an die Bedürfnisse einzelner Mieter angepasst werden können.

Der Investmentfonds hat dieser institutionellen Investmentstrategie gegenüber eine Kapitalzusage i. H. v. 10,9 Mio. EUR. abgegeben.

Im Rahmen der Portfoliooptimierung wurden die Kapitalzusagen gegenüber drei bestehenden institutionellen Investmentstrategien um insgesamt 3,0 Mio EUR reduziert.

##### Struktur des Portfolios

Zum Berichtsstichtag hat der Investmentfonds Kapitalzusagen gegenüber 155 institutionellen Investmentstrategien i. H. v. insgesamt 75,2 Mio. EUR abgegeben, von denen 60,0 Mio. EUR bereits abgerufen wurden. Offene Kapitalzusagen bestanden zum Berichtsstichtag i. H. v. rund 15,2 Mio. EUR.

Die regionale Allokation verteilt sich zum Berichtsstichtag auf die Regionen Europa, Nord- und Lateinamerika sowie Asien/Pazifik.

<sup>3</sup> Umgerechnet mit den jeweiligen Jahresendkursen.

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

<sup>5</sup> Eine weitere Kapitalzusage i. H. v. 18,6 Mio. EUR wurde im Geschäftsjahr unter aufschiebender Bedingung abgegeben. Die aufschiebende Bedingung war zum Berichtszeitpunkt noch nicht erfüllt.

Die Anzahl der Direktinvestments der gezeichneten institutionellen Investmentstrategien liegt zum 31.12.2022 bei insgesamt 316. Eine weitere Diversifikation wird durch die Streuung auf unterschiedliche Sektoren, Nutzungsarten, Nutzer und Währungen sichergestellt.

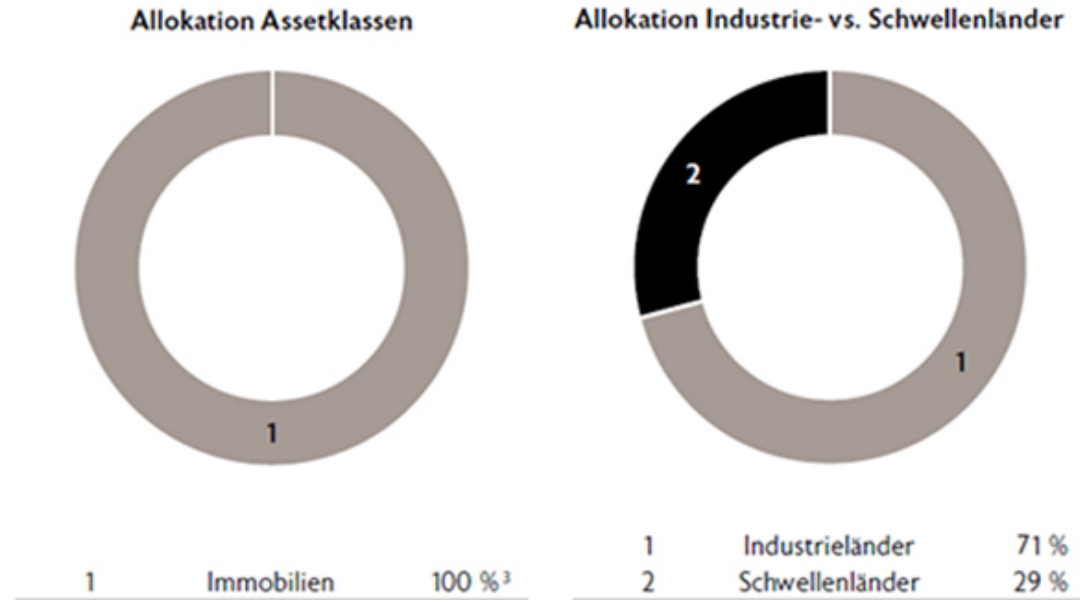


Der Investmentfonds hat zum Berichtsstichtag keine Fremdfinanzierung aufgenommen. Am 31.12.2022 haben die institutionellen Investmentstrategien eine durchschnittliche Netto IRR<sup>1</sup> zum Stichtag von rund 3,49 % p. a. erwirtschaftet. Der TVPI<sup>2</sup> der institutionellen Investmentstrategien lag zum Stichtag bei 1,17. Es wird darauf hingewiesen, dass die bisherige Wertentwicklung kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung ist.

#### ÜBERSICHT ALLOKATION

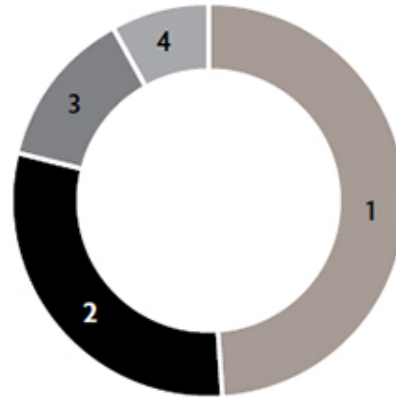
Die hier dargestellte Allokation errechnet sich auf Basis des zugesagten Eigenkapitals gegenüber den institutionellen Investmentstrategien in Verbindung mit der jeweils festgelegten Investitionsstrategie zum Zeitpunkt der Kapitalzusage.

Keine institutionelle Investmentstrategie hat einen übermäßig hohen Anteil am Gesamtportfolio.



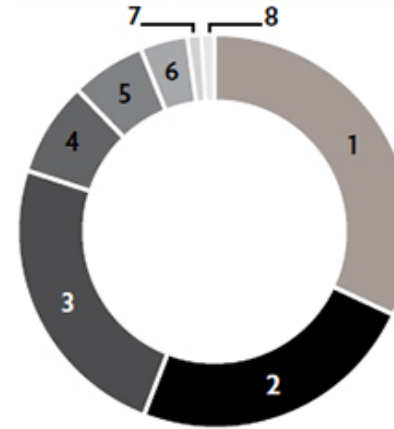


Allokation Regionen



1	Europa	49 %
2	Nordamerika	30 %
3	Lateinamerika	13 %
4	Asien/ Pazifik	8 %

Allokation Sektoren Immobilien



1	Wohnen	32 %
2	Gewerbepark/Logistik	24 %
3	Büro	24 %
4	Hotels	8 %
5	Einzelhandel	6 %
6	Infrastruktur-Immobilien	4 %
7	Studentenwohnungen	1 %
8	Sonstiges	1 %

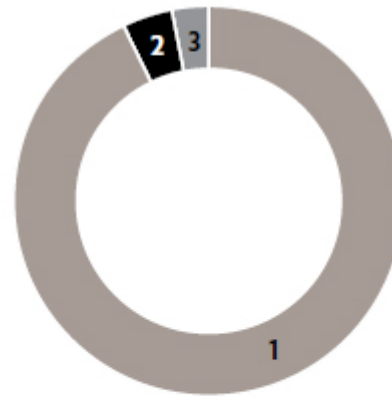
<sup>1</sup> Internal Rate of Return (IRR, engl.: interner Zinsfuß) drückt die rechnerische Verzinsung des jeweils in der Beteiligung kalkulatorisch gebundenen Kapitals unter Berücksichtigung der zeitlichen Komponente aus. Das kalkulatorisch gebundene Kapital ändert sich im Verlauf der Beteiligung (durch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

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

<sup>3</sup> Davon 4 % Infrastruktur-Immobilien.



Verteilung des Portfolios<sup>4</sup>



1	Institutionelle Investment- strategien	93 %
2	Liquidität	4 %
3	Weitere Vermögens- gegenstände <sup>6</sup>	3 %

Direktinvestments der institutionellen Investmentstrategien<sup>5</sup>

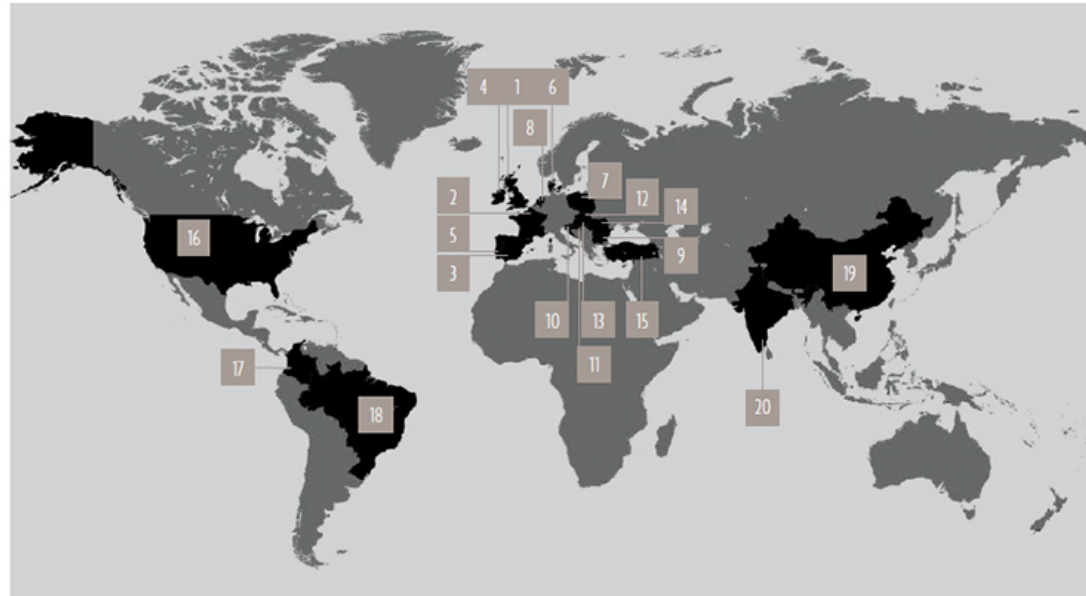
	EINHEITEN	ANZAHL/FLÄCHE
Gewerbeentwicklungsflächen	qm	718.567
Einzelhandelsflächen	qm	259.487
Büroflächen	qm	447.177
Lab-Office Flächen	qm	8.825
Wohnungen	Anzahl	31.816
Hotelzimmer	Anzahl	11.508
Wohnungen in Studentenwohnheimen	Anzahl	745
Parkplätze	Anzahl	4.399



	EINHEITEN	ANZAHL/FLÄCHE
Sport- und Freizeitanlagen	Anzahl	1
Häfen	Anzahl	1

Geographische Verteilung der aktuellen Direktinvestments der Investmentstrategien<sup>5</sup>

- |                   |               |             |              |
|-------------------|---------------|-------------|--------------|
| 1 GROSSBRITANNIEN | 6 DÄNEMARK    | 11 KROATIEN | 16 USA       |
| 2 FRANKREICH      | 7 POLEN       | 12 SLOWAKEI | 17 KOLUMBIEN |
| 3 SPANIEN         | 8 NIEDERLANDE | 13 UNGARN   | 18 BRASILIEN |
| 4 IRLAND          | 9 BULGARIEN   | 14 RUMÄNIEN | 19 CHINA     |
| 5 PORTUGAL        | 10 SLOWENIEN  | 15 TÜRKEI   | 20 INDIEN    |



<sup>4</sup> Nach Verkehrswerten.

<sup>5</sup> Die Angaben basieren auf den von den Managern der institutionellen Investmentstrategien gelieferten Informationen zum 30.09.2022.

<sup>6</sup> Der Saldo auf dem Verrechnungskonto mit der 100%igen Tochtergesellschaft PERE 1 Investitions GmbH wird für Darstellungszwecke eliminiert.

ÜBERSICHT DER GEZEICHNETEN INSTITUTIONELLEN INVESTMENTSTRATEGIEN



NAME	BETEILIGUNGSJAHR	INVESTMENTSTIL	STRATEGIE	KAPITALZUSAGE
KCP III	2014	Opportunistisch	EuropaImmobilienfonds	6.000.000 EUR
ORHI Fund	2014	Opportunistisch	Brasilien-Immobilienfonds	5.000.000 USD
TREF II	2015	Opportunistisch	Türkei-Immobilienfonds	3.000.000 EUR
H.I. Fonds	2015	Value Added	Deutschland-Immobilienfonds	6.500.000 EUR
ACRE Fund II	2015	Opportunistisch	Kolumbien-Immobilienfonds	4.000.000 USD
CREF II	2015	Opportunistisch	China-Immobilienfonds	5.000.000 EUR
RCI DFCP I	2016	Opportunistisch	Europa-Immobilienfonds	4.427.931 EUR <sup>2</sup>
RAIF SO	2017	Opportunistisch	Global-Immobilienfonds	3.909.350 EUR <sup>2</sup>
DEVA	2017	Vallue Added	EuropaImmobilienfonds	9.000.000 EUR
SPO III	2018	Value Added	Global-Immobilienfonds	5.146.595 EUR <sup>2</sup>
SFFI	2020	Value Added	USA-Immobilienfonds	2.400.000 EUR
MISB	2021	Value Added	USA-Immobilienfonds	2.263.000 USD
ACI	2021	Value Added/ Opportunistisch	Spanien-Immobilienfonds	1.783.400 EUR
WS561	2021	Value Added	USA-Immobilienfonds	7.000.000 USD
GRES	2022	Value Added	USA-Immobilienfonds	10.900.000 EUR

NAME	ABRUFQUOTE	ABRUFQUOTE NETTO	VERKEHRSWERT GEM. KARBV IN TEUR	ANZAHL DIREKT-INVESTMENTS <sup>1</sup>
KCP III	84 %	34 %	1.298	52
ORHI Fund	100 %	100 %	274	52
TREF II	100 %	100 %	770	3
H.I. Fonds	100 %	0 %	366	0
ACRE Fund II	100 %	84 %	1.577	28
CREF II	100 %	77 %	1.952	43
RCI DFCP I	84 %	79 %	5.895	17
RAIF SO	100 %	100 %	3.651	47
DEVA	94 %	74 %	6.885	18
SPO III	100 %	100 %	3.683	67
SFFI	83 %	83 %	2.016	4
MISB	100 %	100 %	3.019	3
ACI	98 %	98 %	2.224	1
WS561	77 %	77 %	4.506	1



NAME	ABRUFQUOTE	ABRUFQUOTE NETTO	VERKEHRSWERT GEM. KARBV IN TEUR	ANZAHL DIREKT-INVESTMENTS <sup>1</sup>
GRES	0 %	0 %	03	0

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

<sup>2</sup> Im Geschäftsjahr erfolgte eine Reduzierung der Kapitalzusage an die institutionelle Investmentstrategie.

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

## 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 C 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 getätigten Zeichnungen der institutionellen Investmentstrategien erfolgten im Rahmen der Investitionsstrategie. Die wirtschaftliche Entwicklung des Bestandsportfolios wie auch zukünftige Investitionen sowie die Realisierung geplanter Ausschüttungen 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.

#### Liquiditätsrisiken

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



Das hieraus resultierende Risiko eines Liquiditätseingpasses ist durch den Einsatz der Commitment-Strategie erhöht, was vom Investmentfonds im Rahmen seiner Investitionsstrategie eingegangen und akzeptiert wird. In den 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 Risikooberwachung 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 geprägt von der Reduzierung der Beteiligungen um 1,7 Mio EUR im Wesentlichen bedingt durch die Neubewertung sowie die Reduzierung der sonstigen Vermögensgegenstände um 1,8 Mio EUR aufgrund der im Berichtsjahr vereinnahmten ausstehenden Kaufpreisforderung im Zusammenhang mit der Veräußerung von zwei Beteiligungen und einer Gewerbesteuererstattung. Die Bilanzsumme verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 3,6 Mio. EUR auf 47,8 Mio. EUR.

In dem in der Bilanz nach KARBV ausgewiesenen Eigenkapital i. H. v. 40,3 Mio. EUR ist sowohl das realisierte als auch das unrealisierte Ergebnis des Geschäftsjahres berücksichtigt. Verbindlichkeiten bestanden zum Geschäftsjahresende im Wesentlichen gegenüber der 100%igen Tochtergesellschaft PERE 1 Investitions GmbH i. H. v. 7,1 Mio. EUR. Rückstellungen wurden in ausreichender Höhe insbesondere für Aufwendungen im Zusammenhang mit der laufenden Buchführung, dem Jahresabschluss und für Steuererklärungen gebildet.

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

Die Ertragslage ist in 2022 mit einem Jahresergebnis i. H. v. -4,7 Mio. EUR negativ. Im Geschäftsjahr wurde ein realisiertes Ergebnis i. H. v. -1,4 Mio. EUR erzielt. Erträge i. H. v. 0,3 Mio. EUR wurden im Wesentlichen aus den Beteiligungen erwirtschaftet. Realisierte Aufwendungen ergaben sich im Geschäftsjahr insbesondere aus der Verwaltungsvergütung i. H. v. 1,4 Mio. EUR sowie für externe Dienstleister im Bereich Beratung, Abschluss und Prüfung i. H. v. 0,2 Mio. EUR. Das unrealisierte Ergebnis, resultierend aus Erträgen und Aufwendungen der Neubewertung der Beteiligungen, beträgt -3,3 Mio. EUR.

Die wirtschaftliche Lage des Investmentfonds wird als stabil beurteilt.

## **Leistungsindikatoren**

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

Die Anlagebedingungen des Investmentfonds sehen vor, dass sich der Investmentfonds während der gesamten Laufzeit an mindestens vier bis acht institutionellen Investmentstrategien beteiligt. Der Investmentfonds hat dieses Ziel erreicht und verfügt aktuell in seinen 15 Investmentstrategien über ein Gesamtportfolio bestehend aus 316 Immobilieninvestments in 20 Ländern.

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

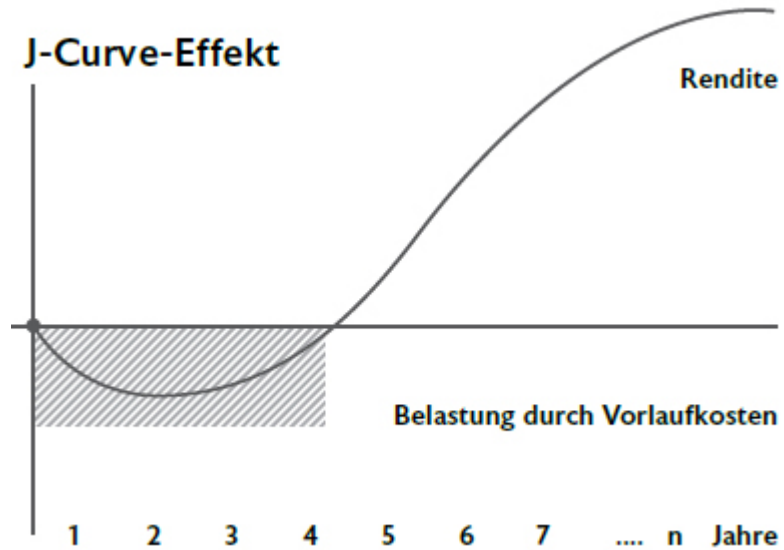
Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil beträgt 0,69 EUR bei 58.822.676 Anteilen. Die Entwicklung des NIWs ist ein Bestandteil der Leistungsentwicklung und führt zusammen mit Entnahmen, gezahlten und zurückgestellten Steuern sowie Steuergutschriften zur prognostizierten Gesamtauszahlung am Laufzeitende. Unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Auszahlungen sowie den bisher gezahlten und zurückgestellten Steuern beträgt die Leistungsentwicklung am Geschäftsjahresende 0,75 EUR pro Anteil und hat sich gegenüber dem Vorjahreswert um rund 9,7 % reduziert. Hintergrund sind insbesondere die in der aktuellen Marktlage rasant gestiegenen Leitzinsen und Inflationsraten, welche dazu führen, dass lokale Märkte signifikant gestiegene Finanzierungskosten aufweisen. Transaktionen erfolgen zur Zeit nicht wie ursprünglich geplant und die Direktinvestments können somit nicht oder nur mit erheblicher Verzögerung abgewickelt werden. Bewertungen reflektieren die den aktuellen Marktbedingungen angepassten Zeitwerte.



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

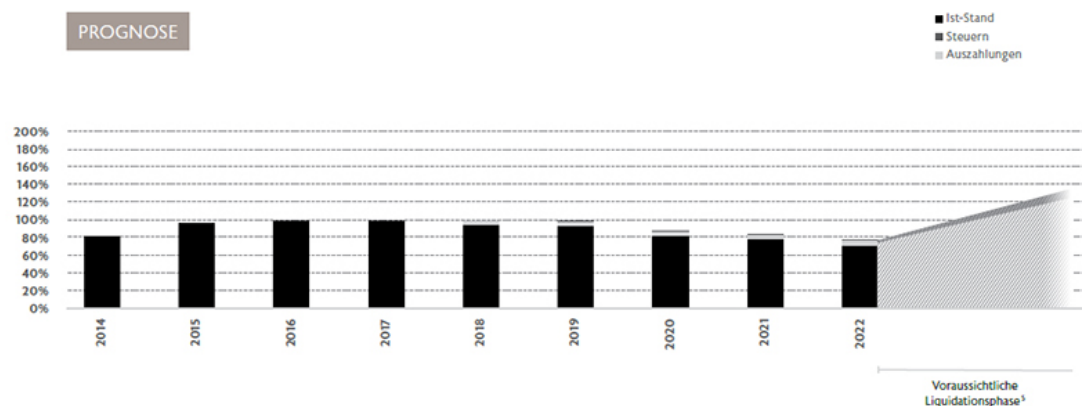
<sup>2</sup> Dieser NIW pro Anteil ist ein Durchschnittswert aller Kapitalkonten und gibt keinen Rückschluss auf einen individuellen Anleger-Anteilwert.

Der NIW wird am Anfang durch Initialkosten und Investitionskosten geprägt und entwickelt sich über die Laufzeit des Investmentfonds in Richtung des erwarteten Wertes - diese Entwicklung wird von institutionellen Investoren als J-Curve-Effekt<sup>3</sup> bezeichnet.



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

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



## Entwicklung Branche und Gesamtwirtschaft

### Rahmenbedingungen internationale Immobilienmärkte 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.<sup>6,7</sup>

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

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

<sup>5</sup> Die genaue Dauer der Liquidationsphase wird von der individuellen Abwicklung der Direktinvestments durch die Zielinvestmentmanager beeinflusst. Insbesondere der farblich hervorgehobene, obere Bereich ist von den Faktoren Marktlage und tatsächlicher Zeitpunkt der Veräußerung der verbliebenen Direktinvestments abhängig.

<sup>6</sup> IMF (Januar 2022): World Economic Outlook Update - Rising Caseloads, a Disrupted Recovery, and Higher Inflation.

<sup>7</sup> IMF (April 2023): World Economic Outlook - A Rocky Recovery.

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 Logistikimmobilien im Fokus.<sup>1,2</sup>

## 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.<sup>3</sup>

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.<sup>3</sup> 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.<sup>3</sup>

## Sonstige Angaben

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

Eine Änderung oder Ergänzung des Gesellschaftsvertrages bedarf der Zustimmung der Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen der Gesellschafter des Investmentfonds (vgl. § 10 Abs. 6 Satz 1 lit. (a) des Gesellschaftsvertrages).

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

### Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages

Über die Bestellung der DFI als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde ein Verwaltungsvertrag zwischen der DFI und dem Investmentfonds auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Eine Kündigung dieses Vertrages ist während der Laufzeit nur aus wichtigem Grund möglich. Der Gegenstand des Vertrages umfasst die Übernahme der Anlage und Verwaltung von inländischen Investmentvermögen (kollektive Vermögensverwaltung) i. S. d. §§ 17 ff. KAGB, unter Beachtung der geltenden Anlagebedingungen und des Verkaufsprospekts. Die Verwaltungstätigkeit des Investmentfonds umfasst insbesondere das Portfoliomanagement, die administrative Verwaltung sowie das Risikomanagement gemäß AIFM-Richtlinie.

Die DFI ist berechtigt, alle Leistungspflichten ganz oder teilweise an Dritte zu übertragen, sofern diese mit dem KAGB vereinbar sind und wenn der beauftragte Dritte den zwischen dem Investmentfonds und der DFI vereinbarten Verpflichtungen vollumfänglich nachkommt. Die Bestimmungen des § 36 KAGB bleiben unberührt.

Die DFI ist für die Einhaltung der Anforderungen des KAGB im Rahmen der Fondsverwaltung und des Vertriebs verantwortlich. Darüber hinaus übernimmt die DFI die 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 erhielt die DFI eine Vergütung für Initialkosten, laufende Kosten und Transaktionskosten 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.

<sup>1</sup> European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles (INREV) (Januar 2023): Investment Intentions Survey 2023.

<sup>2</sup> JLL (März 2023): Global Real Estate Perspective - Highlights.

<sup>3</sup> Scope Analysis GmbH: „Angebotsvolumen und Platzierungszahlen 2022 Geschlossene Publikums-AIF“ vom 16.02.2023.

### Rücknahmerechte

Es handelt sich um eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft in Liquidation. 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 auszuschcheiden. In diesen Fällen erfolgt die Auszahlung des Auseinandersetzungs Guthabens grundsätzlich über einen Zeitraum von fünf Jahren.

### Bestehende Rücknahmevereinbarungen

Während des Berichtszeitraums gab es beim Investmentfonds eine Auseinandersetzung in Folge einer wirksamen Kündigung und somit kam es zu einer Reduzierung der Beteiligungen von Anlegern gegenüber dem Vorjahr.

### 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 1,18 nach der Brutto-Methode und 1,19 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**

Die Beitrittsphase wurde am 31.12.2015 abgeschlossen und deshalb ist die weitere Zeichnung von Anteilen des Investmentfonds ausgeschlossen. Die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile folgt dem Einzahlungsstand der Kapitalkonten. Da derzeit kein etablierter Zweitmarkt für unternehmerische Beteiligungen am Investmentfonds besteht, der Personenkreis, an den die Beteiligung übertragen werden kann, begrenzt ist, die Übertragung nur einmal jährlich erfolgen kann und der Zustimmung der Komplementärin und gegebenenfalls der Treuhandkommanditistin bedarf, war eine Veräußerung der Beteiligung während der Laufzeit nicht oder nicht zu einem angemessenen Preis möglich.

16.08.2023

*Die Geschäftsführung der DF Deutsche Finance Managing GmbH*

*Stefanie Watzl*

*Christoph Falk*

*Dr. Florian Delitz*

**BILANZ ZUM 31.12.2022**

**DF DEUTSCHE FINANCE PERE FUND I GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG I.L., MÜNCHEN**

**A. AKTIVA**

INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN	EUR	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
1. Beteiligungen		46.924.775	48.608.993
2. Barmittel und Barmitteläquivalente			
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		84.827	226.761
3. Forderungen			
a) Andere Forderungen		292.628	292.624
4. Sonstige Vermögensgegenstände		471.410	2.239.305



		31.12.2022	31.12.2021
INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN	EUR	EUR	EUR
5. Aktive Rechnungsabgrenzung		1.165	479
Summe Aktiva		47.774.805	51.368.162

**B. PASSIVA**

		31.12.2022	31.12.2021
		EUR	EUR
1. Rückstellungen		166.344	173.282
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Aus anderen Lieferungen und Leistungen		211.259	77.581
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) Andere		7.081.788	6.059.634
4. Eigenkapital			
a) Kapitalanteile der Kommanditisten	45.622.028		47.058.066
b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	- 5.306.614	40.315.414	- 2.000.401
Summe Passiva		47.774.805	51.368.162

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2022 BIS 31.12.2022****DF DEUTSCHE FINANCE PERE FUND I GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG I. L., MÜNCHEN**

	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
	EUR	EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	247.576	155.193
b) Sonstige betriebliche Erträge	62.336	111.406
Summe der Erträge	309.912	266.599
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	132.857	89.401
b) Verwaltungsvergütung	1.368.360	1.488.466



	<b>GESCHÄFTSJAHR</b>	<b>VORJAHR</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
c) Verwahrstellenvergütung	22.858	24.702
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	168.422	148.352
e) Sonstige Aufwendungen	43.516	36.420
Summe der Aufwendungen	1.736.013	1.787.341
3. Ordentlicher Nettoertrag	- 1.426.101	- 1.520.742
4. Veräußerungsgeschäfte		
a) Realisierte Gewinne	0	1.785.593
b) Realisierte Verluste	9.937	0
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	- 9.937	1.785.593
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	- 1.436.038	264.851
6. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	1.711.620	2.047.170
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	5.017.833	4.455.034
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	- 3.306.213	- 2.407.864
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	- 4.742.251	- 2.143.014
II. Verwendungsrechnung		
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	- 1.436.038	264.851
2. Belastung auf Kapitalkonten (Vorjahr: Gutschrift auf Kapitalkonten)	1.436.038	- 264.851
3. Ergebnis nach Verwendungsrechnung	0	0

## ANHANG 2022

### DF DEUTSCHE FINANCE PERE FUND I GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG I. L., MÜNCHEN

#### I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss wurde gemäß den Vorschriften der Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung - KARBV) und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt. Die Gliederung der Posten der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach KARBV. Der Investmentfonds ist eine kleine Personengesellschaft gemäß § 267 Abs. 1 HGB und wird unter der Nummer HRA 102263 beim Amtsgericht München geführt. Zum 31.12.2022 endete die Dauer des Investmentfonds, so dass am 01.01.2023 die Liquidationsphase begann. 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. Von den größtenabhängigen Erleichterungen wurde Gebrauch gemacht. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

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



Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren die folgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend:

Es wurden die Vorschriften der §§ 261 bis 272 KAGB und der §§ 20 bis 25 KARBV sowie die Bewertungsvorschriften gemäß § 26 ff. KARBV beachtet. Da die Dauer des Investmentfonds am 31.12.2022 endete, erfolgte die Bilanzierung der gehaltenen Vermögenswerte mit den voraussichtlichen Netto-Veräußerungswerten unter Abkehr von der Prämisse der Unternehmensfortführung.

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

#### Währungskurse

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

Die Beteiligungen wurden zu Liquidationswerten bilanziert. Nach dem Bewertungszeitpunkt wurden nur wesentliche werterhellende Tatsachen, die bis zur Aufstellung bekannt geworden sind, berücksichtigt.

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

Guthaben bei Kreditinstituten wurden zum Nominalwert angesetzt.

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

Verbindlichkeiten wurden zum Rückzahlungsbetrag angesetzt.

### III. Angaben zur Bilanz

#### Investmentanlagevermögen

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

NAME	RECHTSFORM/ SITZ	GESELLSCHAFTSKAPITAL IN TEUR	HÖHE DER BETEILIGUNG	ZEITPUNKT DES ERWERBS <sup>1</sup>	VERKEHRSWERT IN TEUR
PERE 1 INVESTITIONS GMBH	GmbH, Deutschland	15.906	100,00 %	02.12.2014	15.367

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

NAME	RECHTSFORM/ SITZ	GESELLSCHAFTSKAPITAL IN TEUR	HÖHE DER BETEILIGUNG	ZEITPUNKT DES ERWERBS <sup>2</sup>	VERKEHRSWERT IN TEUR
KCP III <sup>3</sup>	L.P., Jersey	3.549	35,93 % <sup>4</sup>	16.12.2014	1.298
ORHI Fund	LP., Cayman Island	3.648	7,52 %	16.12.2014	274
TREF II	L.P., Jersey	33.701	2,27 %	01.01.2015	770
H.I. Fonds	GmbH & Co. KG, Deutschland	1.057	34,59 %	25.03.2015	366
ACRE Fund II <sup>2</sup>	L.P., Canada	32.378	4,93 %	21.05.2015	1.577
CREF II	L.P., Cayman Island	24.256	8,07 %	21.08.2015	1.952
RCI DFCP I	GmbH & Co. KG, Deutschland	11.791	50,00 %	19.08.2016	5.895
RAIF SO	SCS, Luxemburg	18.257	20,00 %	30.10.2017	3.651
DEVA	SCSp, Luxemburg	178.080	3,90 %	31.03.2017	6.885
SPO III <sup>3</sup>	SCS, Luxemburg	24.171	15,24 %	31.10.2018	3.683



NAME	RECHTSFORM/ SITZ	GESELLSCHAFTSKAPITAL IN TEUR	HÖHE DER BETEILIGUNG	ZEITPUNKT DES ERWERBS <sup>2</sup>	VERKEHRSWERT IN TEUR
SFFI	SCS, Luxemburg	61.315	3,29 %	13.10.2020	2.016
MISB	SCS, Luxemburg	263.357	1,15 %	07.06.2021	3.019
ACI	L.P., Jersey	41.773	5,32 %	15.10.2021	2.224
WS561	LLC, USA	12.635	35,66 %	25.10.2021	4.506
GRES	SCS, Luxemburg	n./a. <sup>5</sup>	0,00 %	20.12.2022	0

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Andere Forderungen bestehen i. H. v. 293 TEUR (Vorjahr 293 TEUR) gegenüber Gesellschaftern und stehen im Zusammenhang mit anrechenbarer Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag und ausländischen Steuern. Die sonstigen Vermögensgegenstände i. H. v. 471 TEUR (Vorjahr 2.239 TEUR) enthalten im Wesentlichen Forderungen aus einer Gewerbesteuerüberzahlung.

Sämtliche Forderungen, die sonstigen Vermögensgegenstände und die aktive Rechnungsabgrenzung haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

**Eigenkapital**

Die Komplementärin ist am Kapital des Investmentfonds nicht beteiligt und leistet keine Einlage. 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 Erhöhung der Pflichteinlage nicht berührt. Die Gewinnverteilung bemisst sich nach den tatsächlich geleisteten Einlagen zum Bilanzstichtag. Pflichteinlagen der Kommanditisten i. H. v. 58.823 TEUR (Vorjahr 58.823 TEUR) waren zum Bilanzstichtag vollständig einbezahlt.

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

	GESCHÄFTSJAHR EUR	VORJAHR EUR
I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres	45.057.665	47.200.678
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	- 1.436.038	264.851
2. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	- 3.306.213	- 2.407.864
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	40.315.414	45.057.665

<sup>2</sup> Datum der Kapitalzusage bzw. Unterzeichnung des Vertrages.

<sup>3</sup> Beteiligung mittelbar über PERE 1 Investitions GmbH gehalten.

<sup>4</sup> Beteiligung an Feedergesellschaft.

<sup>5</sup> 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 Komplementäre wie folgt darstellen (in Klammern Angabe der Vorjahreswerte):

KAPITALKONTEN	BESCHREIBUNG	KOMMANDITISTEN EUR	KOMPLEMENTÄRIN EUR
Kapitalkonto I	Tatsächlich geleistete Pflichteinlage	58.822.676	0
		(58.822.676)	(0)
Kapitalkonto I a	Gezeichnete Einlage	58.822.676	0



KAPITALKONTEN	BESCHREIBUNG	KOMMANDITISTEN EUR	KOMPLEMENTÄRIN EUR
		(58.822.676)	(0)
Verrechnungskonto <sup>1</sup>	Sonstiger Zahlungsverkehr	- 3.233.761	0
		(- 3.233.757)	(0)
Verlustverrechnungskonto	Verlustanteile	- 10.259.514	0
		(- 8.823.476)	(0)
Neubewertungskonto	Nicht realisierte Ergebnisanteile	- 5.306.614	0
		(- 2.000.401)	(0)

**Rückstellungen**

Die Rückstellungen i. H. v. 166 TEUR (Vorjahr 173 TEUR) bestehen im Wesentlichen aus der Rückstellung für Jahresabschluss und Prüfung i. H. v. 158 TEUR (Vorjahr 165 TEUR).

**Verbindlichkeiten**

Sämtliche Verbindlichkeiten haben (wie im Vorjahr) eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Gegenüber der 100%igen Tochtergesellschaft PERE 1 Investitions GmbH bestehen Verbindlichkeiten i. H. v. 7.082 TEUR (Vorjahr 6.060 TEUR).

**Sonstige finanzielle Verpflichtungen / Haftungsverhältnisse**

Gegenüber den gezeichneten Investmentstrategien bestehen Einzahlungsverpflichtungen bezüglich der Direktbeteiligungen des Investmentfonds i. H. v. 13.450 TEUR<sup>2</sup> (Vorjahr 7.499 TEUR) und 1.821 TUSD<sup>2</sup> (Vorjahr 2.206 TUSD). Zum Bilanzstichtag ergibt sich unter Zugrundelegung der EZB-Kurse ein Gesamtbetrag von 15.157 TEUR (Vorjahr 9.447 TEUR).

**IV. Erläuterungen zur GuV**

Die Zinserträge i. H. v. 248 TEUR (Vorjahr 155 TEUR) resultieren im Wesentlichen aus Gewinnausschüttungen der Investmentstrategien.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen i. H. v. 62 TEUR (Vorjahr 111 TEUR) sind im Wesentlichen Erträge aus einem Erstattungsanspruch gegen die KVG im Zusammenhang mit umsatzsteuerbefreiten Leistungen i. H. v. 53 TEUR (Vorjahr 53 TEUR) enthalten.

Die sonstigen Aufwendungen i. H. v. 44 TEUR (Vorjahr 36 TEUR) enthalten im Wesentlichen Verwaltungskosten von 35 TEUR (Vorjahr 29 TEUR) unter anderem für Druck- und Portokosten und für Aufwendungen im Zusammenhang mit der Erstellung des Geschäftsberichts.

Der Veräußerungsverlust i. H. v. 10 TEUR resultiert aus nachträglichen Veräußerungskosten aus der Veräußerung von zwei institutionellen Investmentstrategien (Vorjahr Veräußerungsgewinn i. H. v. 1.786 TEUR).

Die sogenannte Zeitwertänderung bzw. das unrealisierte Ergebnis, das in der GuV gemäß KARBV darzustellen ist, enthält Erträge aus der Neubewertung von Investmentstrategien i. H. v. 1.712 TEUR (Vorjahr 2.047 TEUR) sowie Aufwendungen aus der Neubewertung von Investmentstrategien i. H. v. 5.018 TEUR (Vorjahr 4.455 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 bei einem durchschnittlichen NAV von 42.687 TEUR (Vorjahr 46.129 TEUR) 3,8 % (Vorjahr 3,7 %). Zum Vergleich beträgt die auf Basis der gezeichneten Pflichteinlagen i. H. v. 58.823 TEUR berechnete Gesamtkostenquote 2,7 % (Vorjahr 2,9 %).

**Pauschalgebühren**

Im Geschäftsjahr wurden keine Pauschalgebühren gezahlt.

**Transaktionskosten**

Die Transaktionskosten beliefen sich auf 224 TEUR (Vorjahr 196 TEUR) an die KVG sowie 17 TEUR (Vorjahr 107 TEUR) an Dritte. Die Kosten beinhalten auch die Transaktionskosten auf Ebene der PERE 1 Investitions GmbH.

**Verwahrstelle**



Die laufende Vergütung im Geschäftsjahr für die Verwahrstellenfunktion betrug 23 TEUR (Vorjahr 25 TEUR).

**Vergütung an die KVG**

Die laufende Vergütung an die KVG betrug im Geschäftsjahr 1.193 TEUR (Vorjahr 1.296 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.

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

<sup>2</sup> Der Betrag beinhaltet übernommene Haftungsverhältnisse im Rahmen einer Liquiditätsgarantie i. H. v. 949 TEUR bzw. 241 TUSD (Vorjahr 2.375 TEUR bzw. 243 TUSD) an die PERE 1 Investitions GmbH. Die Inanspruchnahme des Investmentfonds aus dieser Zusage erfolgt gemäß den Kapitalabrufen der Investmentstrategien, an denen die PERE 1 Investitions GmbH beteiligt ist.

**Ausgabeaufschlag**

Im Geschäftsjahr wurden von Kommanditisten keine Ausgabeaufschläge (Agio) eingezahlt.

**V. Sonstige Angaben**

**Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2022**

	EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖ- GEN IN %
A. Vermögensgegenstände		
I. Beteiligungen	46.924.775	116,4 %
II. Liquiditätsanlagen		
Bankguthaben	84.827	0,2 %
III. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	765.203	1,9 %
Summe Vermögensgegenstände	47.774.805	118,5 %
B. Schulden		
I. Rückstellungen	166.344	- 0,4 %
II. Verbindlichkeiten	7.293.047	- 18,1 %
Summe Schulden	7.459.391	- 18,5 %
C. Fondsvermögen	40.315.414	100,0 %

**Mehrjahresübersicht - Entwicklung des Wertes des Eigenkapitals**

Die Mehrjahresübersicht beinhaltet statt dem Beteiligungsbuchwert der 100%igen Tochtergesellschaft PERE 1 Investitions GmbH deren Vermögensgegenstände und Schulden.

EUR	31.12.2022	DAVON INVESTITIONS GMBH	31.12.2021	DAVON INVESTITIONS GMBH
Beteiligungen	38.115.710	6.558.322	40.553.947	9.706.598
Liquidität	1.510.098	1.425.271	1.099.189	872.428
Weitere Vermögensgegenstände	8.309.766	7.544.563	9.887.417	7.355.009
Sonstige Verbindlichkeiten & Rückstellungen	- 7.620.160	- 160.769	- 6.482.888	- 172.391
Wert des Eigenkapitals	40.315.414	15.367.387	45.057.665	17.761.644

EUR	31.12.2020	DAVON INVESTITIONS GMBH	31.12.2019	DAVON INVESTITIONS GMBH
Beteiligungen	40.241.477	14.502.431	44.912.072	17.105.860
Liquidität	6.328.925	1.360.361	8.561.823	981.218
Weitere Vermögensgegenstände	3.305.664	2.142.653	3.189.032	2.117.108
Sonstige Verbindlichkeiten & Rückstellungen	- 2.675.388	- 370.752	- 2.799.564	- 328.971
Wert des Eigenkapitals	47.200.678	17.634.693	53.863.364	19.875.216

#### Anteilwertermittlung

EUR	31.12.2022	31.12.2021
Wert des Eigenkapitals für die Anteilwertermittlung	40.315.414	45.057.665
Anzahl Anteile im Umlauf (Stand Kapitalkonto I)	58.822.676	58.822.676
Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil <sup>2</sup>	0,69	0,77
Zzgl. Auszahlungen	0,05	0,05
Zzgl. Steuern <sup>3</sup>	0,01	0,01
Summe	0,75	0,83

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

<sup>3</sup> Die bis 31.12.2022 gezahlten und zurückgestellten tatsächlichen und latenten Steuern (inkl. PERE 1 Investitions GmbH) betragen 0,6 Mio. EUR (Vorjahr 0,6 Mio. EUR).

#### Gesamtvergütung der Mitarbeiter und der Risk-Taker

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

Im Geschäftsjahr 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

Im Geschäftsjahr erfolgte keine Änderung des Verkaufsprospekts.

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

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

#### Komplementärin

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die DF Deutsche Finance Managing GmbH, München (eingetragen beim Amtsgericht München. HRB 180869, mit einem voll erbrachten Kapital i. H. v. 25 TEUR).

#### Geschäftsführung

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

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

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

	<b>EINHEITEN</b>	<b>ANZAHL/ FLÄCHE</b>
Gewerbeentwicklungsflächen	qm	718.567
Einzelhandelsflächen	qm	259.487
Büroflächen	qm	447.177
Lab-Office Flächen	qm	8.825
Wohnungen	Anzahl	31.816
Hotelzimmer	Anzahl	11.508
Wohnungen in Studentenwohnheimen	Anzahl	745
Parkplätze	Anzahl	4.399
Sport- und Freizeitanlagen	Anzahl	1
Häfen	Anzahl	1

#### **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.

#### **Weitere Angaben**

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

#### **Nachtragsbericht**

Dr. Florian Delitz wurde mit Wirkung zum 01.01.2023 in die Geschäftsführung der persönlich haftenden Gesellschafterin und Liquidatorin, DF Deutsche Finance Managing GmbH, München bestellt.

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

München, den 16.08.2023

*DF Deutsche Finance Managing GmbH*  
*vertreten durch Stefanie Watzl, Geschäftsführerin*  
*DF Deutsche Finance Managing GmbH*  
*vertreten durch Christoph Falk, Geschäftsführer*  
*DF Deutsche Finance Managing GmbH*  
*vertreten durch Dr. Florian Delitz, Geschäftsführer*

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



## VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die DF Deutsche Finance PERE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG i. L., München (bis zum 31. Dezember 2022: DF Deutsche Finance PERE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG)

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

#### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der DF Deutsche Finance PERE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG i. L., München (bis zum 31. Dezember 2022: DF Deutsche Finance PERE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG) - 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 PERE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG i. L. (bis zum 31. Dezember 2022: DF Deutsche Finance PERE Fund I 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.

#### Hervorhebung eines Sachverhalts

Wir verweisen auf die Ausführungen der Liquidatorin in den „ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN“ des Anhangs und den „PERE FUND I IM ÜBERBLICK“ des Lageberichts, welche den Beginn der Liquidation der Gesellschaft und die darauf basierende Bilanzierung unter der Abkehr vom Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit beschreiben. Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht sind diesbezüglich nicht modifiziert.

#### Sonstige Informationen

Die Liquidatorin ist 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 Liquidatorin für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die Liquidatorin ist 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 ist die Liquidatorin verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt hat, 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 ist die Liquidatorin dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur geordneten Liquidation zu beurteilen. Des Weiteren hat sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der geordneten Liquidation, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage der Abkehr vom Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern der Fortführung der Unternehmenstätigkeit tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist die Liquidatorin 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 ist die Liquidatorin verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet hat, 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 der Liquidatorin angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von der Liquidatorin dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen darüber, ob die Aufstellung durch die Liquidatorin unter Abkehr von der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit angemessen ist, 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 geordneten Liquidation 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 die geordnete Liquidation ihrer 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 des Unternehmens.

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 PERE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG i. L., München (bis zum 31. Dezember 2022: DF Deutsche Finance PERE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG), 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 Liquidatorin für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten**

Die Liquidatorin der Gesellschaft ist verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner ist die Liquidatorin verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt hat, 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 16. 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 16.08.2023

## **DF Deutsche Finance Managing 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: ©stock.adobe.com/hanohiki

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

DEUTSCHE FINANCE GROUP

© DF Deutsche Finance Managing GmbH

DF DEUTSCHE FINANCE PERE FUND I GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG I. L.

Leopoldstraße 156

80804 München

Telefon +49(0)89-649563-150

Telefax +49(0)89-649563-12

funds@deutsche-finance.de

www.deutsche-finance.de/investment

Der Jahresabschluss auf den 31.12.2022 wurde mit Beschluss vom 28. September 2023 festgestellt.