



# DEUTSCHE FINANCE GROUP

**DF Deutsche Finance PRIVATE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG**

**München**

**Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022**

## LAGEBERICHT

### STAMMDATEN

Fondsname	DF Deutsche Finance PRIVATE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG
Investitions- und Anlagestrategie	Beteiligungen an institutionellen Investmentstrategien mit Anlageschwerpunkt Immobilien, auch immobilienähnliche Anlagen und Private Equity Real Estate (Assetklasse Immobilien)
Geschäftsführung	DF Deutsche Finance Managing GmbH (Komplementärin)
Fonds- und Berichtswährung	Euro
Berichtsstichtag	31.12.2022
Geschäftsjahr	01.01.-31.12.
Laufzeit	bis 30.06.2025 + 1 weiteres Jahr optionale Verlängerung <sup>1</sup>
Datum der Gründung	15.10.2015
Dauer der Beitrittsphase	31.12.2017
Anzahl der Investoren <sup>2</sup>	4.427
Steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Sitz	Leopoldstraße 156, 80804 München
Handelsregister	Amtsgericht München, HRA 104448

**KOMPLEMENTÄRIN**

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 Rupietta

**VERWAHRSTELLE**

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

**WEITERE VERTRAGSPARTNER**

Treuhänder	DF Deutsche Finance Trust GmbH, München
Steuerberater	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> Zum 15.05.2023 hat die Gesellschafterversammlung, entsprechend § 18 Abs. 1 Satz 2 des Gesellschaftsvertrages, die Dauer der Gesellschaft um vorerst 2 Jahre auf den 30.06.2025 verlängert.

<sup>2</sup> Anzahl an Beteiligungen von Anlegern.

**PRIVATE FUND I IM ÜBERBLICK**

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

Der Investmentfonds wurde am 15.10.2015 gegründet. Am 31.12.2017 wurde die Beitrittsphase mit einem Zeichnungsvolumen von 100,0 Mio. EUR und 4.421 Anlegern (aktuell 4.427 Anleger, aufgrund von Anteilsaufteilungen) abgeschlossen.

Die Strategie des Investmentfonds ist der Aufbau und die Verwaltung eines diversifizierten Portfolios von institutionellen Investmentstrategien der Assetklassen Immobilien. Der Investmentfonds verfügt zum 31.12.2022 mit seinen 13 institutionellen Investmentstrategien über ein Portfolio von 1.031 Direktinvestments in 19 Ländern.



Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil beträgt 0,79 EUR bei 100.000.000 Anteilen und hat sich gegenüber dem Vorjahreswert von 0,83 EUR, um 4,8 % 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.

## KENNZAHLEN PRIVATE FUND I

	BASIS	STAND 31.12.2022	VORJAHR 31.12.2021
Gezeichnetes Kapital (Eigenkapital ohne Agio)	EUR	100.000.000	100.000.000
Eingezahltes Kapital (ohne Agio)	EUR	100.000.000	100.000.000
Auszahlungen an Anleger (kumuliert)	EUR	0	0
Gesellschaftskapital der Kommanditisten netto nach KARBV	EUR	79.466.562	83.302.716
Gezeichnete Investmentstrategien	Anzahl	13	13
Gezeichnetes Kapital bei den Investmentstrategien <sup>3</sup>	EUR	109.120.380	116.544.663
Offene Kapitalzusagen bei den Investmentstrategien <sup>3</sup>	EUR	22.651.920	37.275.224

## TÄTIGKEITSBERICHT

### Anlageziele sowie Anlagepolitik/Anlagebedingungen

Der Investmentfonds investiert global und parallel zu finanzstarken institutionellen Investoren. Der Portfolioaufbau erfolgt nach den Maßgaben der Anlagebedingungen, die am 07.09.2015 durch die BaFin genehmigt wurden.

Der Investmentfonds beteiligt sich unmittelbar oder mittelbar an börsenunabhängigen institutionellen Investmentstrategien der Anlageklasse Immobilien - dazu zählen auch immobilienähnliche Anlagen und Private Equity Real Estate.

Die Anlagepolitik sieht vor, ein globales, breit diversifiziertes Portfolio bestehend aus mindestens fünf Investmentstrategien und 20 einzelnen Immobilieninvestments aufzubauen. Die Diversifikation erfolgt dabei neben den Anlageklassen nach Regionen, Sektoren, Laufzeiten, Vintages (Jahrgänge, in denen die Investitionen vorgenommen werden), nach Bestandsinvestments und Projektentwicklung, verschiedenen Investmentstilen sowie nach Renditeparametern. Danach ist das Anlageziel, die gezeichneten institutionellen Investmentstrategien über den Investmentzyklus bis zur Abwicklung zu halten und dabei eine Rendite durch Ausschüttungen aus den Wertzuwächsen und Verkaufserlöse der Investmentstrategien zu vereinnahmen.

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

#### Wesentliche Veränderungen

Der Investmentfonds hat im Berichtszeitraum keine neuen institutionellen Investmentstrategien gezeichnet. Im Geschäftsjahr wurde die Kapitalzusage gegenüber einer bestehenden institutionellen Investmentstrategie um 3,5 Mio. EUR reduziert.

#### Struktur des Portfolios

Zum Berichtsstichtag hat der Investmentfonds Kapitalzusagen gegenüber 13 institutionellen Investmentstrategien i. H. v. insgesamt 109,1 Mio. EUR abgegeben, von denen 86,5 Mio. EUR bereits abgerufen wurden. Offene Kapitalzusagen bestanden zum Berichtsstichtag i. H. v. 22,7 Mio. EUR.

<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 PRIVATE 1 Investitions GmbH.

Die regionale Allokation verteilt sich zum Berichtsstichtag auf die Regionen Europa, Nord- und Lateinamerika sowie Asien/Pazifik. Die Anzahl der Direktinvestments der gezeichneten institutionellen Investmentstrategien liegt zum 31.12.2022 bei insgesamt 1.031. 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 3,69 % p. a. erwirtschaftet. Der TVPI<sup>2</sup> der institutionellen Investmentstrategien lag zum Stichtag bei 1,15. Es wird darauf hingewiesen, dass die bisherige Wertentwicklung kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung ist.

## ÜBERSICHT ALLOKATION

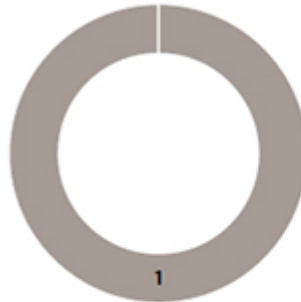
Die hier dargestellte Allokation errechnet sich auf Basis des zugesagten Eigenkapitals gegenüber den institutionellen Investmentstrategien in Verbindung mit der jeweils festgelegten Investitionsstrategie zum Zeitpunkt der Kapitalzusage.



Keine institutionelle Investmentstrategie hat einen übermäßig hohen Anteil am Gesamtportfolio.



Allokation Assetklassen



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

Allokation Industrie- vs. Schwellenländer



1	Industrieländer	92 %
2	Schwellenländer	8 %

Allokation Regionen



1	Europa	45 %
2	Nordamerika	44 %
3	Asien/Pazifik	7 %
4	Lateinamerika	4 %

Allokation Sektoren Immobilien



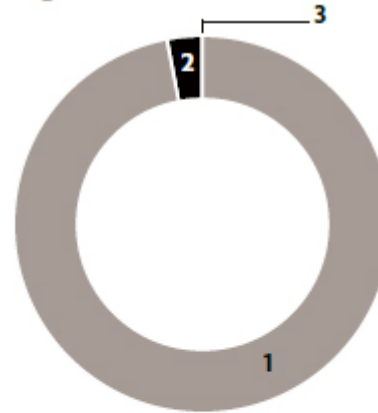
1	Gewerbepark/Logistik	31 %
2	Wohnen	28 %
3	Büro	24 %
4	Einzelhandel	10 %
5	Hotels	7 %



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

<sup>2</sup> Der TVPI (Total Value to Paid-in Capital) spiegelt die Wertschöpfung eines Fonds auf Ebene der Investmentstrategie wider. Er setzt den Nettowert der sich noch im Portfolio befindlichen Investmentstrategie (NAV) und der Rückflüsse aus den Einzelinvestitionen der 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.

Verteilung des Portfolios<sup>3</sup>



1	Institutionelle Investmentstrategien	97 %
2	Liquidität	3 %
3	Weitere Vermögensgegenstände <sup>4</sup>	0 %

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

	EINHEITEN	ANZAHL/FLÄCHE
Einzelhandelsflächen	qm	188.120
Büroflächen	qm	351.065
Gewerbeflächen	qm	56.843
Gewerbeentwicklungsflächen	qm	585.676
Logistikflächen	qm	306.333



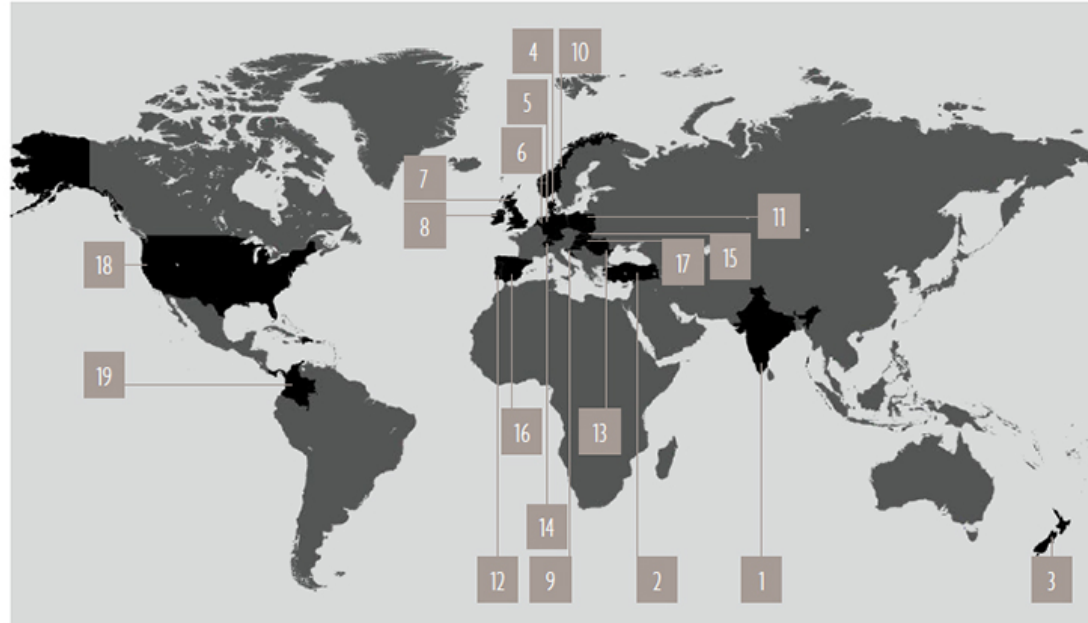
---

	<b>EINHEITEN</b>	<b>ANZAHL/FLÄCHE</b>
Hotelzimmer	Anzahl	1.289
Wohnungen	Anzahl	17.940
Wohnungen in Studentenwohnheimen	Anzahl	1.207
Wohnungen in Alten- und Pflegeeinrichtungen	Anzahl	601
Betten in Pflegeeinrichtungen	Anzahl	6.505
Parkplätze	Anzahl	2.095
Tankstellen	Anzahl	424
Grundstücke/Fertighäuser	Anzahl	39
Sport- u. Freizeitanlagen	Anzahl	1



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

- |              |                   |             |             |              |
|--------------|-------------------|-------------|-------------|--------------|
| 1 INDIEN     | 5 DEUTSCHLAND     | 9 KROATIEN  | 13 RUMÄNIEN | 17 UNGARN    |
| 2 TÜRKEI     | 6 NIEDERLANDE     | 10 NORWEGEN | 14 SCHWEIZ  | 18 USA       |
| 3 NEUSEELAND | 7 GROSSBRITANNIEN | 11 POLEN    | 15 SLOWAKEI | 19 KOLUMBIEN |
| 4 DÄNEMARK   | 8 IRLAND          | 12 PORTUGAL | 16 SPANIEN  |              |



<sup>3</sup> Nach Verkehrswerten.

<sup>4</sup> Der Saldo auf dem Verrechnungskonto mit der 100%igen Tochtergesellschaft PRIVATE 1 Investitions GmbH wird für Darstellungszwecke eliminiert.

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

**ÜBERSICHT DER GEZEICHNETEN INSTITUTIONELLEN INVESTMENTSTRATEGIEN**

NAME	BETEILIGUNGSJAHR	INVESTMENTSTIL	STRATEGIE	KAPITALZUSAGE
REOF	2016	Opportunistisch	Australien-Immobilienfonds	4.500.000 AUD
SREP III	2016	Value Added/ Opportunistisch	Europa-USA-Immobilienfonds	5.000.000 USD





NAME	BETEILIGUNGSJAHR	INVESTMENTSTIL	STRATEGIE	KAPITALZUSAGE
RAIFAM I	2017	Value Added	Global-Immobilien- und Infrastruktur-Immobilienfonds	15.000.000 EUR
RAIFSO	2017	Opportunistisch	Global-Immobilienfonds	18.000.000 EUR <sup>2</sup>
DEVA	2017	Value Added	Europa-Immobilienfonds	11.000.000 EUR
VTG RP	2017	Value Added/ Opportunistisch	Spanien-Immobilienfonds	3.400.000 EUR
MRCEF I	2018	Value Added	USA-Immobilienfonds	8.000.000 USD
NYFI	2018	Value Added	USA-Immobilienfonds	8.866.348 EUR
SFFI	2020	Value Added	USA-Immobilienfonds	9.900.000 EUR
DEVA II	2020	Value Added	Europa-Immobilienfonds	15.000.000 EUR
HCI	2021	Value Added	Spanien-Immobilienfonds	4.000.000 EUR
H29O	2021	Opportunistisch	Deutschland-Immobilienfonds	5.898.250 EUR
DUBL	2021	Value Added	Europa-Immobilienfonds	3.000.000 EUR <sup>3</sup>

NAME	ABRUFQUOTE BRUTTO	ABRUFQUOTE NETTO	VERKEHRSWERT GEM. KARBV IN TEUR	ANZAHL DIREKT-INVESTMENTS <sup>1</sup>
REOF	100 %	23 %	932	2
SREP III	100 %	20 %	1.378	474
RAIFAM I	86 %	86 %	18.057	470
RAIFSO	89 %	87 %	14.604	47
DEVA	94 %	74 %	8.414	18
VTG RP	82 %	1 %	23	0
MRCEF I	70 %	70 %	4.385	10
NYFI	100 %	100 %	5.253	1
SFFI	71 %	71 %	7.058	4
DEVA II	51 %	51 %	6.631	4
HCI	81 %	81 %	4.281	9
H29O	100 %	100 %	5.635	1
DUBL	22 %	22 %	683	1

<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 verringerte sich die Kapitalzusage aufgrund der Rückzahlung eines nachrangigen Gesellschafterdarlehens.

<sup>3</sup> Im Geschäftsjahr erfolgte eine Anpassung der ursprünglichen Kapitalzusage.

**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 3 des Verkaufsprospekts beschriebenen prognosegefährdenden, anlagegefährdenden und anlegergefährdenden Risiken, zu denen insbesondere das Blindpool-Konzept sowie nicht vorhersehbare Marktentwicklungen und Änderungen von Rechtsvorschriften zählen. Darüber hinaus können weitere, heute nicht vorhersehbare Ereignisse und Entwicklungen zu einer negativen Beeinflussung des Investmentvermögens führen. Der Anleger hat keinen Anspruch auf Rückzahlung seines eingesetzten Kapitals.

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

## **Wesentliche Risiken im Berichtszeitraum**

### **Beteiligungsrisiko**

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

### **Währungsrisiken**

Die Beteiligungen des Investmentfonds an Investmentstrategien werden zum Teil in Fremdwährung getätigt und der Wert dieser Beteiligungen unterliegt deshalb Währungsschwankungen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat sicherzustellen, dass die gesetzlichen Vorgaben des KAGB bezüglich einer maximalen Fremdwährungsquote 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.

### **Zinsänderungsrisiken**

Das Zinsänderungsrisiko entsteht durch Zinsbindung der Vermögensgegenstände oder Verbindlichkeiten und es entspricht der Gefahr eines Verlusts infolge von Marktzinsänderungen. Es ist gering, da die Anlage liquider Mittel wie auch die Aufnahme von Fremdkapital nur mit kurzen Laufzeiten von unter 12 Monaten vorgesehen ist.

### **Sonstige Marktpreisrisiken**

Die Vermögenspositionen des Investmentfonds werden nicht gehandelt und sind nicht für den Handel vorgesehen. Somit besteht grundsätzlich kein direktes Marktpreisrisiko.

### **Operationelle Risiken**

Operationelle Risiken bestehen insbesondere in Form eines potenziellen Versagens von Prozessen, Personal und Systemen. Der Investmentfonds hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) mit der Verwaltung des AIF beauftragt, d. h. alle operativen Prozesse werden von der KVG erbracht. Daher werden operationelle Risiken vorrangig bei der KVG gesehen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich Folgen aus operationellen Risiken auf den Investmentfonds auswirken. Die KVG hat in ihrem Risikomanagementsystem Maßnahmen implementiert, durch die operationelle Risiken frühzeitig erkannt, angemessen gesteuert und überwacht werden, um die Risiken sowie mögliche Auswirkungen auf die AIFs zu reduzieren.

### **Liquiditätsrisiken**

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

Das hieraus resultierende Risiko eines Liquiditätsengpasses ist durch den Einsatz der Commitment-Strategie erhöht, was vom Investmentfonds im Rahmen seiner Investitionsstrategie eingegangen und akzeptiert wird. In den Anlagebedingungen ist die Möglichkeit eingeräumt, zur Zwischenfinanzierung von Kapitalzusagen ein Bankdarlehen i. H. v. 60 % des Verkehrswertes der in dem Investmentfonds befindlichen Vermögensgegenstände aufzunehmen. Das Liquiditätsrisiko wird durch Limits, die bei der kurzfristigen wie auch bei der mittel- und langfristigen Liquiditätsplanung einzuhalten sind, gesteuert und überwacht und wird deshalb als gering angesehen.

### **Risiken im Zusammenhang mit einer dynamischen Inflationsentwicklung sowie gestiegener Leitzinsen**

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

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



Die Prozesse und Wirkungsmechanismen des Risikomanagementsystems der KVG sowie der Investmentfonds sind wirksam ausgerichtet, um auf veränderte Gegebenheiten der Risikolage zielgerichtet reagieren zu können. Ein konkret erhöhtes Risiko für den Investmentfonds besteht aktuell nicht.

## **Risikomanagementsystem**

Ziel des Risikomanagementsystems der KVG ist es, sicherzustellen, dass die von ihr verwalteten Fonds nur Risiken eingehen, die im Rahmen ihrer jeweiligen, durch die Anlagebedingungen näher bestimmten, Risikobereitschaft liegen und dass Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- oder Liquiditätslage der Fonds gefährden, frühzeitig erkannt und Gegensteuerungsmaßnahmen aufgezeigt und umgesetzt werden.

Richtlinien, ein Organisations- und Risikomanagementhandbuch sowie Entscheidungsgremien regeln risikobewusste Abläufe im Fondsmanagement und bilden zusammen mit dem Risikomanagementprozess die Grundpfeiler des Risikomanagementsystems. Der Risikomanagementprozess ist ein fortlaufender Prozess, bei dem Einzelrisiken identifiziert, erfasst, analysiert und geeignete Steuerungs- und Überwachungsmaßnahmen festgelegt werden. Zur Risikoüberwachung werden Limitsysteme, Stresstests sowie die Messung von Risikokonzentrationen und eine regelmäßige Bewertung der Risiken eingesetzt.

Ein Liquiditätsmanagementsystem, das mittels festgelegter Liquiditätsmanagementprozesse die Erfassung, Messung, Steuerung und Überwachung von Liquiditätsrisiken des Investmentfonds sicherstellt, ist implementiert. Die Einhaltung der Prozesse gewährleistet auch, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen des Investmentfonds mit den zugrunde liegenden Verbindlichkeiten deckt. Alle Liquiditätsmanagementprozesse sind in einer Liquiditätsrichtlinie festgehalten. Sie ermöglichen der KVG, sowohl die kurz- als auch die mittel- und langfristige Liquiditätsentwicklung zu überwachen und zu steuern sowie Veränderungen der Liquiditätssituation frühzeitig zu erkennen.

## **Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**

Die Entwicklung der Vermögenslage in 2022 ist geprägt von einer Erhöhung der Beteiligungen um 6,6 Mio. EUR. im Zusammenhang mit Kapitalabrufen und Neubewertungen sowie einem Rückgang der Liquidität um -5,1 Mio. EUR und einer Forderung an eine Beteiligungsgesellschaft i. H. v. -4,3 Mio. EUR. Die Bilanzsumme reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um -3,9 Mio. EUR auf 81,1 Mio. EUR.

Das nach KARBV ausgewiesene Eigenkapital i. H. v. rund 79,5 Mio. EUR beinhaltet das kumulierte unrealisierte Ergebnis i. H. v. -2,8 Mio. EUR. Verbindlichkeiten gegenüber der 100%igen Tochtergesellschaft PRIVATE 1 Investitions GmbH bestehen zum Stichtag i. H. v. 1,3 Mio. EUR. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestanden zum Geschäftsjahresende i. H. v. 0,1 Mio. EUR. Rückstellungen wurden in ausreichender Höhe insbesondere für Aufwendungen im Zusammenhang mit der laufenden Buchführung und Jahresabschlussstellung, für Prüfungsleistungen und für die Erstellung von Steuererklärungen gebildet.

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

Im Geschäftsjahr ergab sich ein Ergebnis i. H. v. -3,8 Mio. EUR.. Hierin enthalten ist ein realisiertes Ergebnis i. H. v. -1,8 Mio. EUR. Erträge i. H. v. 1,0 Mio. EUR ergaben sich im Wesentlichen aus Ausschüttungen von Beteiligungen. Im Geschäftsjahr entstanden insbesondere Aufwendungen aus der Verwaltungsvergütung i. H. v. 2,6 Mio. EUR. sowie für externe Dienstleister im Bereich Beratung, Abschluss und Prüfung i. H. v. 0,3 Mio. EUR. Das unrealisierte Ergebnis i. H. v. -2,1 Mio. EUR ergab sich aus Erträgen der Neubewertung der Beteiligungen i. H. v. rund 4 Mio. EUR sowie Aufwendungen aus der Neubewertung i. H. v. rund 6,1 Mio. EUR.

Die wirtschaftliche Lage des Investmentfonds wird als stabil beurteilt.

## **Leistungsindikatoren**

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

Die Anlagebedingungen des Investmentfonds sehen vor, dass sich der Investmentfonds während der gesamten Laufzeit an mindestens fünf institutionellen Investmentstrategien beteiligt. Der Investmentfonds hat dieses Ziel bereits vorzeitig erreicht und verfügt aktuell in seinen 13 Investmentstrategien über ein Gesamtportfolio bestehend aus 1.031 Direktinvestments in 19 Ländern.

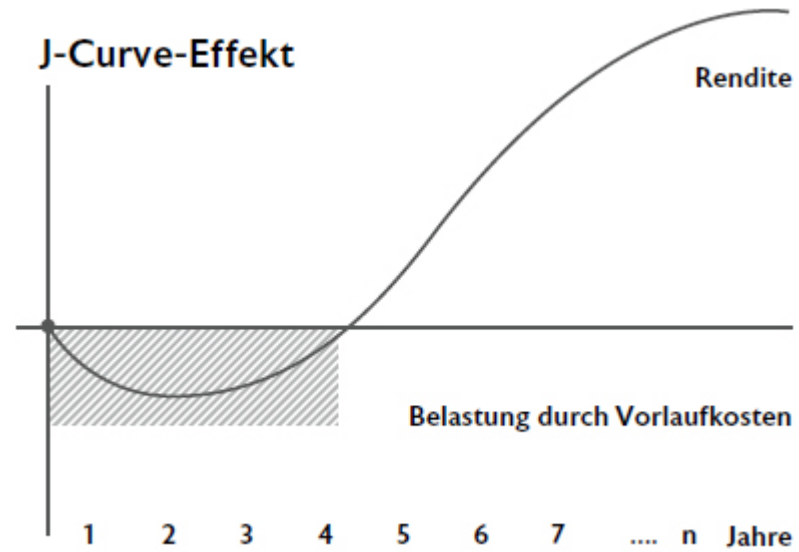
Für ihre verwalteten AIF, die sich in der Plat- zierungsphase befinden, lässt die KVG jeweils Ratings von der Scope Group, der größten Ratingagentur Europas<sup>1</sup>, durchführen. Diese Ratings beinhalten unter anderem auch die Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Asset- und Portfoliomanagements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

Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil<sup>2</sup> beträgt 0,79 EUR bei 100.000.000 Anteilen und hat sich gegenüber dem Vorjahreswert von 0,83 EUR. um 4,8 % 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>.

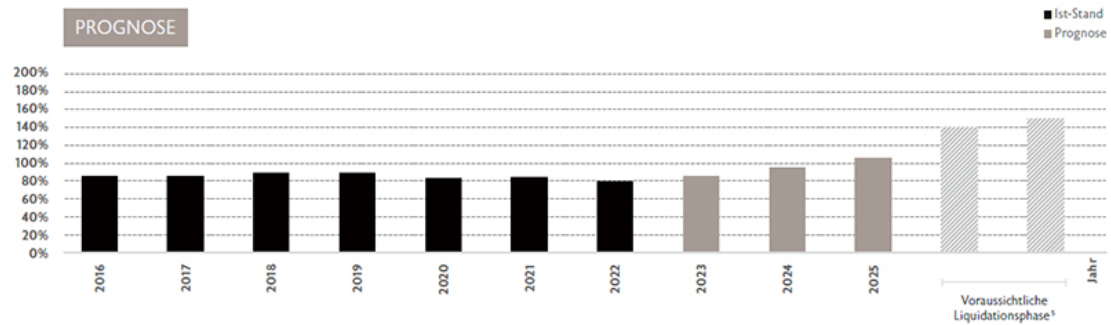
<sup>2</sup> Dieser NIW pro Anteil ist ein Durchschnittswert aller Kapitalkonten und gibt keinen Rückschluss auf einen individuellen Anleger-Anteilwert.

Der NIW wird am Anfang durch Initialkosten und Investitionskosten geprägt und entwickelt sich über die Laufzeit des Investmentfonds durch Wertsteigerungsstrategien auf Basis der Direktinvestments zur prospektierten Gesamtauszahlung - diese Entwicklung wird von institutionellen Investoren als J-Curve-Effekt<sup>3</sup> bezeichnet. Die Entwicklung des NIWs ist ein Bestandteil der Leistungsentwicklung und führt zusammen mit Entnahmen, gezahlten und zurückgestellten Steuern sowie Steuergutschriften zur prognostizierten Gesamtauszahlung am Laufzeitende.



#### 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>

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>

<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 Investmentstrategiemanager beeinflusst.

<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.

## 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 Treuhanderkandidatin 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.

<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.

## **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 auszuscheiden. In diesen Fällen erfolgt die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens grundsätzlich über einen Zeitraum von fünf Jahren.

## **Bestehende Rücknahmevereinbarungen**

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

## **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 0,99 nach der Brutto-Methode und 1,02 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**



Die Beitrittsphase wurde am 31.12.2017 abgeschlossen und deshalb ist die weitere Zeichnung von Anteilen des Investmentfonds ausgeschlossen. Die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile folgt dem Einzahlungsstand der Kapitalkonten. Da derzeit kein etablierter Zweitmarkt für unternehmerische Beteiligungen am Investmentfonds besteht, der Personenkreis, an den die Beteiligung übertragen werden kann, begrenzt ist, die Übertragung nur einmal jährlich erfolgen kann und der Zustimmung der Komplementärin und gegebenenfalls der Treuhandkommanditistin bedarf, ist voraussichtlich eine Veräußerung während der Laufzeit der Beteiligung nicht oder nicht zu einem angemessenen Preis möglich.

26.6.2023

*Die Geschäftsführung der DF Deutsche Finance Managing GmbH*

*Stefanie Watzl*

*Christoph Falk*

*Dr. Florian Delitz*

## BILANZ ZUM 31.12.2022

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

#### A. AKTIVA

<b>INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
1. Beteiligungen	78.581.538	71.968.047
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	2.344.114	7.404.773
3. Forderungen		
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	0	4.300.000
b) Zins- und Dividendenansprüche	0	109.471
c) Andere Forderungen	3.403	3.403
4. Sonstige Vermögensgegenstände	125.535	1.165.981
Summe Aktiva	81.054.590	84.950.952

#### B. PASSIVA

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
1. Rückstellungen	237.728	378.181
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Aus anderen Lieferungen und Leistungen	76.759	76.138

	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) Andere	1.273.541	1.193.917
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile der Kommanditisten	82.294.191	84.077.285
b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	- 2.827.629	-774.569
Summe Passiva	81.054.590	84.950.952

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2022 BIS 31.12.2022

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

	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
	EUR	EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	671.669	6.052.596
b) Sonstige betriebliche Erträge	355.729	203.653
Summe der Erträge	1.027.398	6.256.249
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	24.685	16.993
b) Verwaltungsvergütung	2.610.622	2.678.741
c) Verwahrstellenvergütung	43.582	44.554
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	271.847	263.711
e) Sonstige Aufwendungen	98.303	197.772
Summe der Aufwendungen	3.049.038	3.201.771
3. Ordentlicher Nettoertrag	-2.021.640	3.054.478
4. Veräußerungsgeschäfte		
a) Realisierte Gewinne	238.547	2.795.621
b) Realisierte Verluste	0	1.870.920
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	238.547	924.701





	<b>GESCHÄFTSJAHR</b>	<b>VORJAHR</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.783.094	3.979.179
6. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	4.004.197	2.865.188
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	6.057.257	6.641.135
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-2.053.060	-3.775.947
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	-3.836.154	203.232
<b>II. Verwendungsrechnung</b>		
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.783.094	3.979.179
2. Belastung auf Kapitalkonten (Vorjahr: Gutschrift auf Kapitalkonten)	1.783.094	-3.979.179
3. Ergebnis nach Verwendungsrechnung	0	0

## ANHANG 2022

### DF DEUTSCHE FINANCE PRIVATE FUND I GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG, 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. Von den größenabhängigen Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften wurde Gebrauch gemacht. Der Investmentfonds wird unter der Nummer HRA 104448 beim Amtsgericht München geführt. Die Darstellung des Eigenkapitals erfolgte unter Beachtung der Vorschriften des § 264 c Abs. 2 HGB. Die Bilanz wurde gem. § 268 Abs. 1 HGB unter vollständiger Verwendung des Ergebnisses aufgestellt.

Die DF Deutsche Finance PRIVATE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG (nachfolgend auch Investmentfonds oder PRIVATE Fund I) wurde am 15.10.2010 gegründet. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

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

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr ist unter Beachtung der generellen Ansatz- und Bewertungsvorschriften der §§ 246 bis 256 a HGB sowie der aufgrund des § 264 a Abs. 1 HGB für den Investmentfonds anzuwendenden speziellen Vorschriften des HGB aufgestellt. Zusätzlich wurden die Vorschriften der §§ 261 bis 272 KAGB und §§ 20 bis 25 KARBV beachtet.

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

Die Beteiligungen wurden mit den Anschaffungskosten zzgl. Nebenkosten aktiviert. Zum Bilanzstichtag erfolgt eine interne Bewertung zum Verkehrswert gemäß § 168 i. V. m. § 271 KAGB. Der Verkehrswert ermittelt sich aus dem Net Asset Value (NAV) auf Grundlage des 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 bis zur Aufstellung 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 zum Rückzahlungsbetrag angesetzt.

#### Währungskurse

	31.12.2022	31.12.2021
Kurs USD/EUR	1,0666	1,1326
Kurs AUD/EUR	1,5693	1,5615

### 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
PRIVATE 1 INVESTITIONS GMBH	GmbH, Deutschland	1.248	100,00 %	08.10.2018	1.248
RAIFAM I	SCS, Luxemburg	30.936	58,37 %	10.07.2017	18.057
RAIFSO	SCS, Luxemburg	18.257	80,00 %	30.10.2017	14.604

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

#### 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
REOF	Trust, Australien	55.414	1,67 %	23.12.2016	932
SREP III	L.P., Delaware	17.116	7,23 %	23.12.2016	1.378
DEVA	SCSp, Luxemburg	178.080	4,77 %	31.03.2017	8.414
VTG RP	L.P., Jersey	67	34,00 %	19.07.2017	23
MRCEF I	L.P., Delaware	19.696	22,27 %	30.05.2018	4.385
NYFI	SCS, Luxemburg	80.184	6,55 %	29.06.2018	5.253
SFFI	SCS, Luxemburg	61.315	11,51 %	14.10.2020	7.058
DEVA II	SCSp, Luxemburg	64.398	10,30 %	11.12.2020	6.631
HCI	L.P., Jersey	90.748	4,74 %	29.10.2021	4.281
H290	GmbH, Deutschland	18.778	30,01 %	10.03.2021	5.635
DUBL	SCS, Luxemburg	16.023	4,26 %	17.12.2021	683

#### Forderungen

Das im Vorjahr gewährte Gesellschafterdarlehen mit Eigenkapitalcharakter i. H. v. 4.409 TEUR (inkl. anteiliger Zinsen) wurde im Geschäftsjahr vollständig zurückgezahlt. Die Forderungen haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

**Sonstige Vermögensgegenstände**

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

**Eigenkapital**

Die Komplementärin ist am Kapital des Investmentfonds nicht beteiligt und leistet keine Einlage. Die Pflichteinlagen der Kommanditisten (Zeichnungssumme) i. H. v. 100 Mio. EUR. (Vorjahr 100 Mio. EUR) waren zum Bilanzstichtag (wie im Vorjahr) vollständig eingezahlt. Die Gewinnverteilung bemisst sich nach den gezeichneten und geleisteten Einlagen zum Bilanzstichtag. Abweichend davon wurde während der Beitrittsphase eine Gleichverteilung der Ergebnisse hergestellt. Die Berechnungsbasis ist dabei das gezeichnete Kapital.

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

	GESCHÄFTSJAHR EUR	VORJAHR EUR
I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres	83.302.716	83.099.484
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	- 1.783.094	3.979.179
2. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	- 2.053.060	- 3.775.947
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	79.466.562	83.302.716

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

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

KAPITALKONTEN	BESCHREIBUNG	KOMMANDITISTEN		KOMPLEMENTÄRIN	
		EUR		EUR	
Kapitalkonto I	Tatsächlich geleistete Pflichteinlage		100.000.000		0
			(100.000.000)		(0)
			100.000.000		0
	Gezeichnete Einlage	(100.000.000)		(0)	
	Sonstiger Zahlungsverkehr		- 3.403		0
Verrechnungskonto <sup>3</sup>			(- 2.680)		(0)
Verlustrechnungskonto	Verlustanteile		-17.705.810		0
			(-15.922.715)		(0)
Neubewertungskonto	Nicht realisierte Ergebnisanteile		- 2.827.629		0
			(- 774.569)		(0)

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

<sup>3</sup> Diese Konten werden teilweise aktivisch ausgewiesen.

**Verbindlichkeiten**

Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Sonstige Verbindlichkeiten bestehen gegenüber der 100%igen Tochtergesellschaft PRIVATE 1 Investitions GmbH i. H. v. 1.274 TEUR (Vorjahr 1.194 TEUR).

**Rückstellungen**

Die Rückstellungen i. H. v. 238 TEUR bestehen im Wesentlichen aus der Rückstellung für Steuerberatung, Buchführung, Jahresabschluss und Prüfung i. H. v. 230 TEUR (Vorjahr 346 TEUR).



## Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Gegenüber den gezeichneten Investmentstrategien bestehen Einzahlungsverpflichtungen bezüglich der Direktbeteiligungen des Investmentfonds i. H. v. 19.035 TEUR (Vorjahr 32.428 TEUR), 3.597 TUSD (Vorjahr 3.611 TUSD) und 384 TAUD (Vorjahr 2.590 TAUD). Zum Bilanzstichtag ergibt sich unter Zugrundelegung der EZB-Kurse ein Gesamtbetrag von 22.652 TEUR (Vorjahr 37.275 TEUR).

## IV. Erläuterungen zur GuV

Die Zinsen und ähnlichen Erträge i. H. v. 672 TEUR (Vorjahr 6.053 TEUR) resultieren im Wesentlichen aus Erträgen aus Mitunternehmerschaften i. H. v. 581 TEUR (Vorjahr 5.498 TEUR), Erträgen aus Beteiligungen i. H. v. 45 TEUR (Vorjahr 325 TEUR) sowie Zinserträgen i. H. v. 46 TEUR (Vorjahr 230 TEUR). In den sonstigen betrieblichen Erträgen von 356 TEUR (Vorjahr 204 TEUR) sind Erstattungsansprüche gegen die KVG im Zusammenhang mit umsatzsteuerbefreiten Leistungen i. H. v. 118 TEUR (Vorjahr 96 TEUR), realisierte Erträge aus der Währungsumrechnung i. H. v. 203 TEUR (Vorjahr 97 TEUR) und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen i. H. v. 35 TEUR (Vorjahr 11 TEUR) enthalten.

Die sonstigen Aufwendungen i. H. v. 98 TEUR (Vorjahr 198 TEUR) enthalten insbesondere Aufwendungen aus der Währungsumrechnung i. H. v. 10 TEUR (Vorjahr 112 TEUR) sowie Aufwendungen für allgemeine Verwaltung von 63 TEUR (Vorjahr 46 TEUR) wie externe Marktanalysen, Druck- und Portokosten sowie Aufwendungen für die Erstellung des Geschäftsberichts.

Die realisierten Gewinne aus Veräußerungsgeschäften von 238 TEUR (Vorjahr 2.796 TEUR) beinhalten insbesondere Ausgleichszahlungen im Zusammenhang mit beigetretenen Co-Investoren bei zwei Investmentstrategien. Aus der im Vorjahr erfolgten Veräußerung von drei institutionellen Investmentstrategien wurden im Geschäftsjahr Veräußerungskosten i. H. v. 4 TEUR erstattet.

Das unrealisierte Ergebnis enthält Erträge aus der Neubewertung von Investmentstrategien i. H. v. 4.004 TEUR (Vorjahr 2.865 TEUR) sowie Aufwendungen aus der Neubewertung von Investmentstrategien i. H. v. 6.057 TEUR (Vorjahr 6.641 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 81.385 TEUR (Vorjahr 83.201 TEUR) rund 3,67 % (Vorjahr 3,69 %). Zum Vergleich beträgt die auf Basis der gezeichneten Pflichteinlagen i. H. v. 100.000 TEUR berechnete Gesamtkostenquote 2,99 % (Vorjahr 3,07 %).

## Pauschalgebühren

Es wurden keine Pauschalgebühren im Geschäftsjahr gezahlt.

## Transaktionskosten

Die Transaktionskosten beliefen sich auf 119 TEUR (Vorjahr 506 TEUR) an die KVG und 0 TEUR (Vorjahr 142 TEUR) an Dritte. Die Kosten beinhalten auch die Transaktionskosten auf Ebene der PRIVATE 1 Investitions GmbH.

## Verwahrstelle

Die Vergütungen an die Verwahrstelle betragen im Geschäftsjahr 44 TEUR (Vorjahr 45 TEUR).

## Vergütung an die KVG

Die laufende Vergütung an die KVG betrug im Geschäftsjahr 2.273 TEUR (Vorjahr 2.338 TEUR). Eine zusätzliche Vergütung oder performanceabhängige Vergütung wurde nicht bezahlt. Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersatzungen.

## Ausgabeaufschlag

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

## V. Sonstige Angaben

### Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2022

	EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖ- GEN IN %
A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
I. Beteiligungen	78.581.538	98,9 %
II. Liquiditätsanlagen		



	EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN IN %
Bankguthaben	2.344.114	2,9 %
III. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	128.938	0,2 %
Summe Vermögensgegenstände	81.054.590	102,0 %
<b>B. SCHULDEN</b>		
I. Rückstellungen	237.728	- 0,3 %
II. Verbindlichkeiten	1.350.300	-1,7 %
Summe Schulden	1.588.028	- 2,0 %
<b>C. FONDSVERMÖGEN</b>	79.466.562	100,0 %

**Mehrjahresübersicht - Entwicklung des Wertes des Eigenkapitals**

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

EUR	31.12.2022	DAVON INVESTITIONS GMBH	31.12.2021	DAVON INVESTITIONS GMBH
Beteiligungen	77.333.794	0	75.133.335	0
Liquidität	2.348.905	4.791	7.485.818	81.045
Weitere Vermögensgegenstände	1.402.480	1.273.542	2.362.579	1.193.918
Sonstige Verbindlichkeiten & Rückstellungen	- 1.618.616	- 30.588	- 1.679.016	- 30.780
Wert des Eigenkapitals	79.466.562	1.247.745	83.302.716	1.244.183
EUR	31.12.2020	DAVON INVESTITIONS GMBH	31.12.2019	DAVON INVESTITIONS GMBH
Beteiligungen	78.302.877	82.306	79.664.909	508.287
Liquidität	4.986.194	1.203.448	10.208.507	685.826
Weitere Vermögensgegenstände	210.746	54.822	154.794	0
Sonstige Verbindlichkeiten & Rückstellungen	- 400.333	- 88.634	- 534.756	- 34.099
Wert des Eigenkapitals	83.099.484	1.251.942	89.493.454	1.160.014

**Anteilwertermittlung**

EUR	31.12.2022	31.12.2021
Wert des Eigenkapitals für die Anteilwertermittlung	79.466.562	83.302.716
Anzahl Anteile im Umlauf (Stand Kapitalkonto I)	100.000.000	100.000.000
Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil I	0,79	0,83

**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.

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

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 1 zu den bereits getätigten Direktinvestments der institutionellen Investmentstrategien:

	EINHEITEN	ANZAHL/ FLÄCHE
Einzelhandelsflächen	qm	188.120
Büroflächen	qm	351.065
Gewerbeflächen	qm	56.843
Gewerbeentwicklungsflächen	qm	585.676
Logistikflächen	qm	306.333
Hotelzimmer	Anzahl	1.289
Wohnungen	Anzahl	17.940
Wohnungen in Studentenwohnheimen	Anzahl	1.207
Wohnungen in Alten- und Pflegeeinrichtungen	Anzahl	601
Betten in Pflegeeinrichtungen	Anzahl	6.505
Parkplätze	Anzahl	2.095
Tankstellen	Anzahl	424
Grundstücke/Fertighäuser	Anzahl	39
Sport- u. Freizeitanlagen	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, DF Deutsche Finance Managing 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 26.6.2023

### **DF Deutsche Finance Managing GmbH**

*vertreten durch Stefanie Watzl, Geschäftsführerin*

*vertreten durch Christoph Falk, Geschäftsführer*

*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 PRIVATE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG, München

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

#### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der DF Deutsche Finance PRIVATE Fund I 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 PRIVATE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG, München für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

→ entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und

→ vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

Gemäß § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

#### **Grundlage für die Prüfungsurteile**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind



von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

## **Sonstige Informationen**

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den Geschäftsbericht. Die sonstigen Informationen umfassen nicht den Jahresabschluss, die inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben sowie unseren dazugehörigen Vermerk.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

## **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und einschlägigen europäischen Verordnungen zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

## **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche





Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

–beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

–beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

## **Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen**

### **VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DER ORDNUNGSGEMÄSSEN ZUWEISUNG VON GEWINNEN, VERLUSTEN, EINLAGEN UND ENTNAHMEN ZU DEN EINZELNEN KAPITALKONTEN**

#### **Prüfungsurteil**

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der DF Deutsche Finance PRIVATE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG, München, zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

#### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand: Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

#### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten**

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen.

#### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsmäßig ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand: Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

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



–beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

München, den 26. Juni 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 26.6.2023

**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.

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