



DEUTSCHE FINANCE GROUP



22

DF DEUTSCHE FINANCE PORTFOLIO FUND I  
GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG

**GESCHÄFTSBERICHT**

31.12.2022

# INHALT

## **3**

Einleitung

## **4**

DEUTSCHE FINANCE GROUP

## **5**

Entwicklung im Privatanlegergeschäft

## **6**

Institutionelle Investmentstrategien

## **Jahresbericht**

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

## **10**

Lagebericht

## **20**

Bilanz zum 31.12.2022

## **21**

Gewinn- und Verlustrechnung

## **22**

Anhang 2022

## **27**

Vermerk des Abschlussprüfers

## **31**

Bilanzaid



# DEUTSCHE FINANCE GROUP

**Sehr geehrte Damen und Herren,**

die DEUTSCHE FINANCE GROUP ist eine internationale Investmentgesellschaft und bietet Investoren Zugang zu institutionellen Märkten und exklusiven Investments in den Bereichen Private Equity Real Estate, Immobilien und Infrastruktur. Im Geschäftsjahr 2022 hat die DEUTSCHE FINANCE GROUP insgesamt rund 1,1 Milliarden Euro Eigenkapital platziert. Die Assets under Management der DEUTSCHE FINANCE GROUP konnten weiter signifikant gesteigert werden und betragen zum 31.12.2022 rund 11,7 Milliarden Euro.

Im vergangenen Geschäftsjahr 2022 wurden die Auswirkungen der Corona-Pandemie zunehmend durch die Folgen des Ukraine-Krieges und signifikant höherer Zinsen überlagert. Das Jahr hat mit einer hohen Inflation und mit großer Unsicherheit über die weitere Inflationsdynamik geendet. Dennoch hat der Markt für chancenorientierte Anleger auch eine Vielzahl von Opportunitäten auf der Akquisitions- und Vermietungsseite bereitgehalten, wenngleich auf der Akquisitionsseite wie auch auf Seiten der Vermietung Marktakteure derzeit zurückhaltend agieren, um möglichst gute Vertragskonstellationen abzuwarten. Dies hat weltweit zu spürbaren Rückgängen bei den Immobilien-Transaktionsvolumina sowie selektiv rückläufigen Vermietungsaktivitäten geführt.

Institutionelle Investoren führen in diesem Umfeld die Bereinigung der Investmentportfolios fort und gewichten zukunftsorientierte Immobilien- und Infrastrukturstrategien stärker. Das Thema Nachhaltigkeit bestimmt dabei die Investitionsnachfrage. Resilienz stand auch in 2022 bei der Auswahl von Sektoren und Regionen absolut im Vordergrund. In diesem Marktumfeld haben wir, neben der Fokussierung auf das Bestandsmanagement sowie die Realisierung von Wertsteigerungsstrategien, als DEUTSCHE FINANCE GROUP sehr fokussiert innovative Investmentstrategien für unsere Investoren geprüft und über Mandate und institutionelle Club-Deals erfolgreich platziert.

Die Nachfrage unserer institutionellen Immobilieninvestoren war 2022 vorwiegend auf den europäischen und US-amerikanischen Immobilienmarkt konzentriert, während US-Investments weiterhin dominieren. Zudem haben wir uns auf Immobiliensektoren konzentriert, die von führenden Research-Unternehmen als besonders stabil eingestuft werden, wie beispielsweise der Bereich Life-Science-Immobilien, Logistik und Wohnen. Damit hat die DEUTSCHE FINANCE GROUP ihr Investmentportfolio weiter auf die Zukunft ausgerichtet. Im aktuellen Umfeld führen Immobilien insgesamt zu einer langfristigen und zukunftsorientierten Ausrichtung des Vermögens. Durch regelmäßig inflationsgekoppelte Einkommensströme schützen Immobilien grundsätzlich langfristig vor der Entwertung des Kapitals.

Immobilien sind aber nicht nur in Zeiten herausfordernder Marktbedingungen eine interessante Kapitalanlage. Als eigene Anlageklasse mit attraktivem Rendite-Risiko-Verhältnis sind Immobilien stets vergleichsweise unabhängiger von den Entwicklungen der Kapitalmärkte und weisen bei langfristiger Betrachtung relativ geringe Wert- und Ertragsschwankungen auf. Durch innovative Finanzstrategien und fokussierte Asset Management-Beratung bietet die DEUTSCHE FINANCE GROUP privaten, professionellen und institutionellen Investoren einen exklusiven Zugang zu internationalen Märkten und deren Investment-Opportunitäten. Mit der DEUTSCHE FINANCE GROUP investieren Anleger in internationale Marktchancen – dort wo sie entstehen!

Wir bedanken uns bei Ihnen für das uns entgegengebrachte Vertrauen im Geschäftsjahr 2022  
und verbleiben mit freundlichen Grüßen

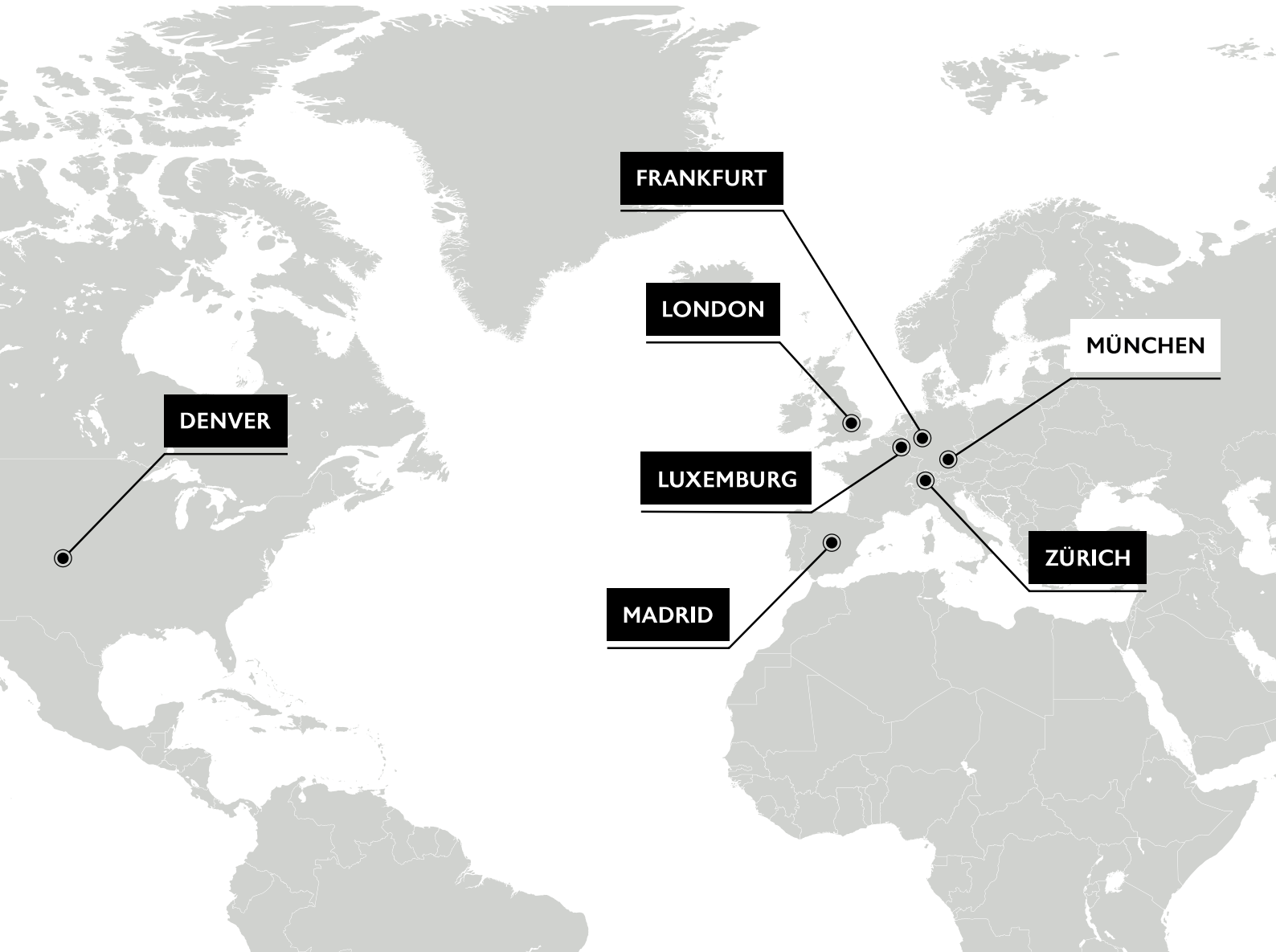
DF Deutsche Finance Investment GmbH, 16. August 2023

**Stefanie Watzl, Geschäftsführerin**  
DF Deutsche Finance  
Investment GmbH

**Christoph Falk, Geschäftsführer**  
DF Deutsche Finance  
Investment GmbH

**Dr. Florian Delitz, Geschäftsführer**  
DF Deutsche Finance  
Investment GmbH

# DEUTSCHE FINANCE GROUP



Die DEUTSCHE FINANCE GROUP mit Sitz in München und Präsenzen in Frankfurt, London, Zürich, Luxemburg, Madrid und Denver ist als internationale Investmentgesellschaft in den Geschäftsbereichen Asset Management, Fund Management, Strategieberatung, Anlageberatung und Anlegerverwaltung tätig und spezialisiert auf institutionelle Private Market Investments in den Assetklassen Private Equity Real Estate, Immobilien und Infrastruktur. Der Fokus liegt dabei auf Investments mit Wertsteigerungspotential und attraktiven Renditen sowie der Risikominimierung des Gesamtportfolios durch Diversifikation. Durch innovative Investmentstrategien und fokussierte Asset Management-Beratung bietet die DEUTSCHE FINANCE GROUP privaten, professionellen und

institutionellen Investoren über ihr einzigartiges, weltweites Netzwerk exklusiven Zugang zu internationalen Märkten und deren Investment-Opportunitäten in den Assetklassen Immobilien und Infrastruktur, die dem breiten Markt nicht zur Verfügung stehen.

Mit über 18 Jahren Erfahrung ist die DEUTSCHE FINANCE GROUP in ein breites Spektrum an verschiedenen Ländern, Regionen, Sektoren und Investmentstilen, kombiniert mit unterschiedlichen Investitionszeitpunkten und Laufzeiten investiert und verwaltet über ihre institutionellen Investitionsstrategien ein Portfolio mit weltweiten Immobilien-, Private Equity Real Estate- und Infrastrukturinvestments.

## ENTWICKLUNG IM PRIVATANLEGERGESCHÄFT

Die DEUTSCHE FINANCE GROUP konnte auch im Geschäftsjahr 2022 die Assets under Management kontinuierlich steigern.

Der erste Club Deal (Investment Fund 15 – Boston) wurde mit einem Ergebnis von über 140 %<sup>1</sup> nach nur 27 Monaten Investitionszeit an die Anleger ausgeschüttet. Der Portfolio Fonds IPP Fund I konnte in 2022 ebenfalls eine signifikante Ausschüttung an die Anleger vornehmen und erreichte somit eine Leistungsentwicklung von ca. 148 %<sup>1</sup> vor Abzug von deutschen Steuern.

Im Jahr 2022 befanden sich vier alternative Investmentfonds (AIF) für Privatanleger in der Platzierung. Zwei Investmentfonds aus dem Bereich Portfolio Fonds wurden platziert. Der Investment Fund 18 wurde mit Eigenkapitalzusagen von 69,7 Mio. EUR sowie der Investment Fund 19 mit Eigenkapitalzusagen von 23,5 Mio. EUR geschlossen. Darüber hinaus wurden für Privatanleger zwei Club Deals platziert. Der Investment Fund 20 (Boston III) wurde mit Eigenkapitalzusagen von 134,2 Mio. USD geschlossen. Der Investment Fund 21 (Boston IV) befindet sich aktuell in der Platzierung und investiert als Co-Investor mittelbar in zwei neu zu errichtende Labor- und Büroimmobilien im Großraum Boston (Somerville, Massachusetts, USA). Der Investmentfonds wird auch mehrere mittelbar und unmittelbar angrenzende Grundstücke erwerben und damit verbundene Infrastrukturmaßnahmen finanzieren, um den entstehenden Boynton Yards Life-Science-Campus zu erweitern.

Somit hat das mehrfach ausgezeichnete Asset-Management Team der DEUTSCHE FINANCE GROUP zum 31.12.2022 im Privatanlegergeschäft 22<sup>2</sup> Fonds mit über 1,2 Mrd. EUR Eigenkapital<sup>3</sup> und über 50.000 Privatanlegern<sup>4</sup> konzipiert.

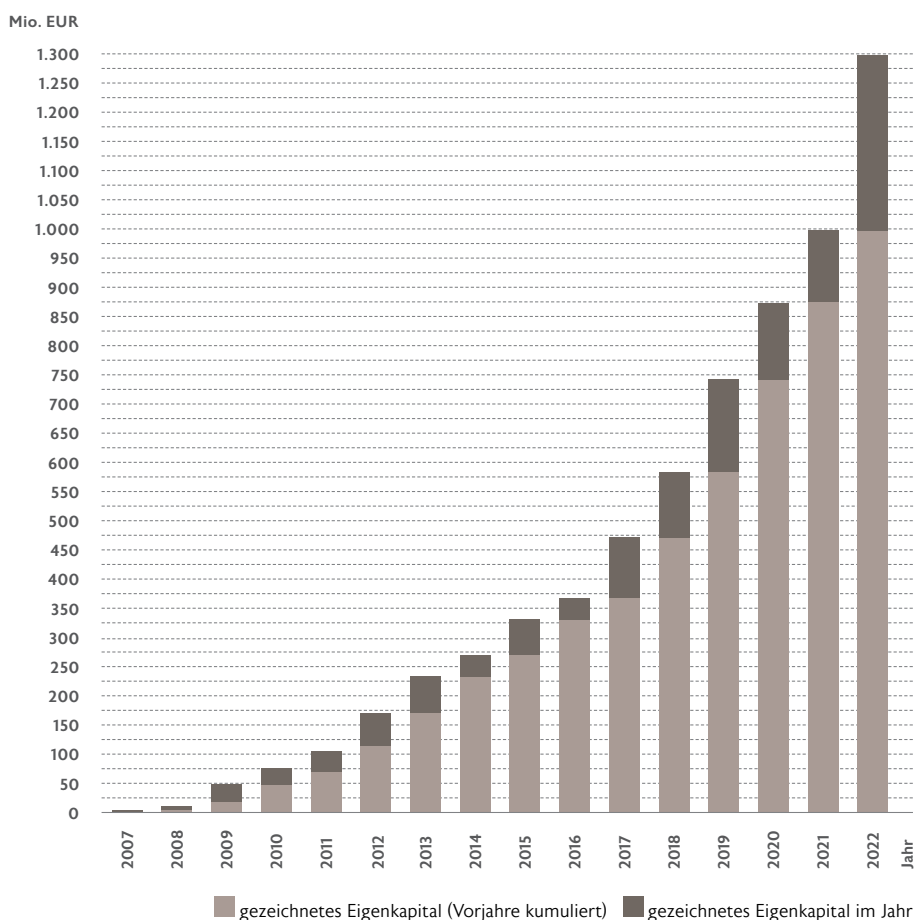
<sup>1</sup> Das Ergebnis beschreibt die Leistungsentwicklung des Investmentfonds in Bezug auf das gezeichnete Kommanditkapital ohne Ausgabeaufschlag vor Abzug von deutschen Steuern. Vergangenheitswerte sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

<sup>2</sup> Davon erfolgte bei einer Fondsgesellschaft die Gründung in 2022, die Platzierungsphase beginnt jedoch erst in 2023. Bei einer Fondsgesellschaft wurde die Liquidationsphase in 2020 beendet.

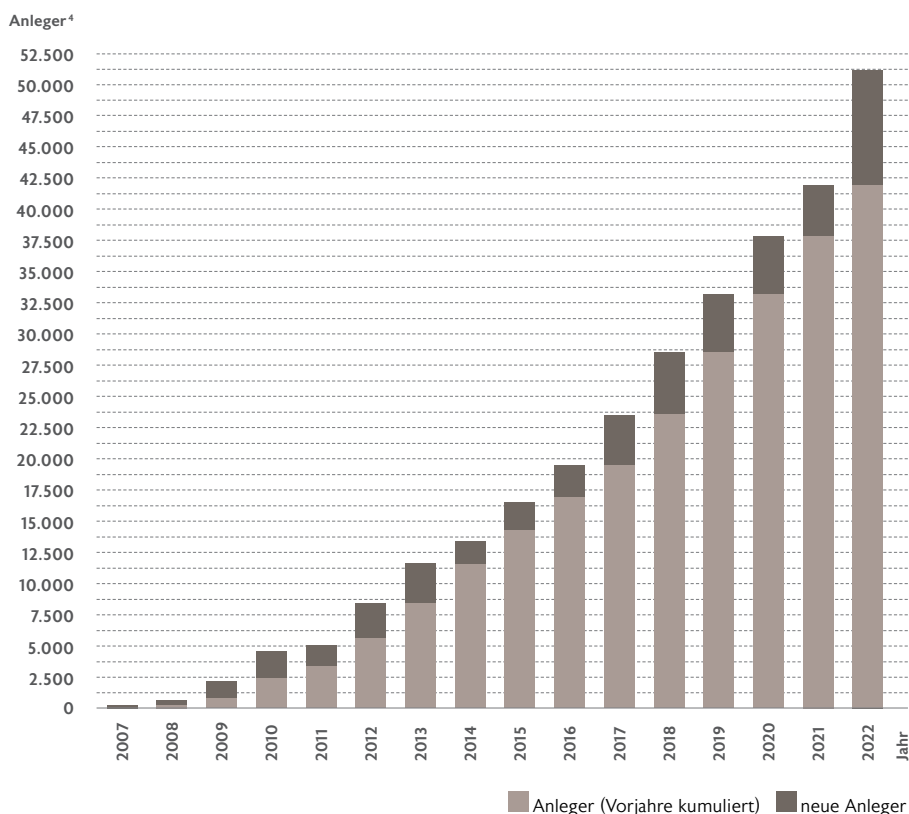
<sup>3</sup> Teilweise vor Ablauf der Widerrufsfrist.

<sup>4</sup> Anzahl an Beteiligungen von Anlegern.

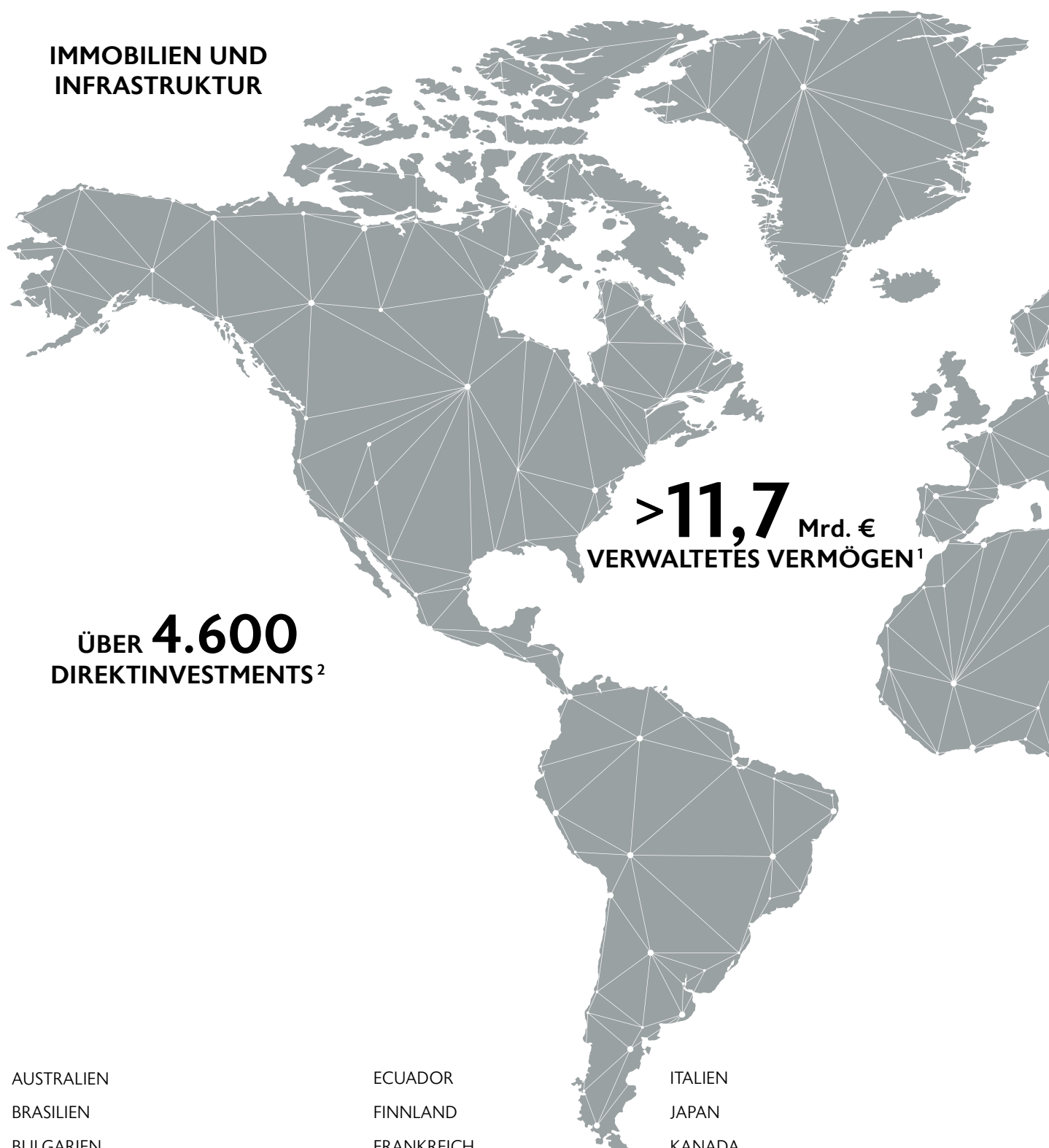
### Gezeichnetes Eigenkapital im Privatanlegergeschäft



### Anzahl der Privatanleger



**IMMOBILIEN UND  
INFRASTRUKTUR**



**ÜBER 4.600  
DIREKTINVESTMENTS<sup>2</sup>**

**>11,7** Mrd. €  
**VERWALTETES VERMÖGEN<sup>1</sup>**

AUSTRALIEN

BRASILIEN

BULGARIEN

CHILE

CHINA

DÄNEMARK

DEUTSCHLAND

DOMINIKANISCHE REPUBLIK

ECUADOR

FINNLAND

FRANKREICH

GROSSBRITANNIEN

HONG KONG

INDIEN

INDONESIEN

IRLAND

ITALIEN

JAPAN

KANADA

KOLUMBIEN

KROATIEN

MALEDIVEN

MEXIKO

MYANMAR

# INVESTITIONEN IN 46 LÄNDERN<sup>2</sup>

## INTERNATIONALE INVESTMENTSTRATEGIE

## INSTITUTIONELLE INVESTMENTSTRATEGIE

## WERTSTEIGERUNGS- STRATEGIE

NEUSEELAND  
NIEDERLANDE  
NORWEGEN  
ÖSTERREICH  
PANAMA  
PERU  
POLEN  
PORTUGAL

PUERTO RICO  
RUMÄNIEN  
SCHWEDEN  
SCHWEIZ  
SINGAPUR  
SLOWAKEI  
SLOWENIEN  
SPANIEN

SÜDKOREA  
THAILAND  
TÜRKEI  
UNGARN  
USA  
VIETNAM

<sup>1</sup> Stand: 31.12.2022

<sup>2</sup> Auf Basis der von den Managern der institutionellen Investmentstrategien gemeldeten Informationen zum Stand 30.09.2022.







DEUTSCHE FINANCE GROUP



22

DF DEUTSCHE FINANCE PORTFOLIO FUND I  
GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG

JAHRESBERICHT

31.12.2022

## LAGEBERICHT

### STAMMDATEN

<b>Fondsname</b>	DF Deutsche Finance Portfolio Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG
<b>Investitions- und Anlagestrategie</b>	Beteiligungen an institutionellen Investmentstrategien mit Anlagenschwerpunkt Immobilien und Infrastruktur – dazu zählen auch immobilienähnliche/infrastrukturähnliche Anlagen und Private Equity Real Estate bzw. Private Equity Infrastructure
<b>Geschäftsführung</b>	DF Deutsche Finance Managing GmbH (Komplementärin)
<b>Fonds- und Berichtswährung</b>	Euro
<b>Berichtsstichtag</b>	31.12.2022
<b>Geschäftsjahr</b>	01.01. – 31.12.
<b>Laufzeit</b>	bis 31.12.2028 (Verlängerung durch Gesellschafterbeschluss möglich)
<b>Datum der Gründung</b>	29.09.2014
<b>Dauer der Beitrittsphase</b>	bis 31.12.2016
<b>Anzahl der Investoren<sup>1</sup></b>	1.325
<b>Steuerliche Einkunftsart</b>	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
<b>Sitz</b>	Leopoldstraße 156, 80804 München
<b>Handelsregister</b>	Amtsgericht München, HRA 102880

### KOMPLEMENTÄRIN

<b>Name</b>	DF Deutsche Finance Managing GmbH
<b>Sitz</b>	Leopoldstraße 156, 80804 München
<b>Handelsregister</b>	Amtsgericht München, HRB 180869
<b>Geschäftsführer</b>	Stefanie Watzl, Christoph Falk, Dr. Florian Delitz (ab 01.01.2023) (alle geschäftsansässig unter der Adresse der Gesellschaft)

### KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT (KVG)

<b>Name</b>	DF Deutsche Finance Investment GmbH
<b>Sitz</b>	Leopoldstraße 156, 80804 München
<b>Handelsregister</b>	Amtsgericht München, HRB 181590
<b>Geschäftsführer</b>	Stefanie Watzl, Christoph Falk, Dr. Florian Delitz (alle geschäftsansässig unter der Adresse der Gesellschaft)
<b>Aufsichtsrat</b>	Rüdiger Herzog (Vorsitzender), Dr. Tobias Wagner, Dr. Dirk Rupietta

### VERWAHRSTELLE

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

### WEITERE VERTRAGSPARTNER

<b>Treuhänder</b>	DF Deutsche Finance Trust GmbH, München
<b>Steuerberater</b>	O&R Oppenhoff & Rädler AG, München
<b>Rechtliche/Steuerliche Beratung Investitionen</b>	Wirtschaftskanzleien Linklaters, München und Clifford Chance, Frankfurt am Main
<b>Abschlussprüfer</b>	KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München

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

## PORTFOLIO FUND I IM ÜBERBLICK

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

Der Investmentfonds wurde am 29.09.2014 gegründet. Am 31.12.2016 wurde die Beitrittsphase

mit einem Zeichnungsvolumen von rund 29,7 Mio. EUR und 1.325 Anlegern abgeschlossen. Die Strategie des Investmentfonds ist der Aufbau und die Verwaltung eines diversifizierten Portfolios von institutionellen Investmentstrategien der Assetklassen Immobilien und Infrastruktur.

Der Investmentfonds verfügt zum 31.12.2022 mit seinen 10 institutionellen Investmentstrategien über ein Portfolio von 1.125 Direktinvestments in 21 Ländern. Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil beträgt 0,83 EUR bei 26.506.521 Anteilen

und hat sich gegenüber dem Vorjahreswert um 2,4 % 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 PORTFOLIO FUND I

	BASIS	STAND 31.12.2022	STAND 31.12.2021
Gezeichnetes Kapital (Eigenkapital ohne Agio)	EUR	29.624.556	29.624.556
Eingezahltes Kapital (ohne Agio) <sup>2</sup>	EUR	26.519.091	24.601.519
Auszahlungen an Anleger (kumuliert)	EUR	0	0
Gesellschaftskapital der Kommanditisten netto nach KARBV	EUR	21.981.491	20.978.350
Gezeichnete Investmentstrategien	Anzahl	10	10
Gezeichnetes Kapital bei den Investmentstrategien <sup>3</sup>	EUR	26.110.159	23.305.413
Offene Kapitalzusagen bei den Investmentstrategien <sup>3</sup>	EUR	4.730.132	6.037.021

## 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 30.09.2014 durch die BaFin genehmigt wurden.

Die Zielinvestitionen sind unmittelbar oder mittelbar eingegangene Beteiligungen an börsenunabhängigen institutionellen Investmentstrategien der Anlageklasse Immobilien und Infrastruktur – dazu zählen auch immobilienähnliche/infrastrukturähnliche Anlagen und Private Equity Real Estate bzw. Private Equity Infrastructure. Die Anlagepolitik sieht vor, ein globales, breit diversifiziertes Portfolio von mindestens fünf Zielinvestitionen aufzubauen.

Die Diversifikation erfolgt nach Regionen,

Sektoren, Laufzeiten, Vintages, nach Bestandsinvestments und Projektentwicklung, nach verschiedenen Investmentstilen sowie nach Renditeparametern. Das Anlageziel ist, die gezeichneten institutionellen Investmentstrategien über den Investmentzyklus bis zur Abwicklung zu halten und dabei eine Rendite durch Ausschüttungen aus den Wertzuwächsen und Verkaufserlösen der Investmentstrategien zu vereinnahmen. Über die Laufzeit des Investmentfonds soll das Portfolio an mind. 20 – 50 einzelnen Immobilien- und Infrastrukturinvestments auf der ganzen Welt mittelbar beteiligt sein.

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

#### Wesentliche Veränderungen

Der Investmentfonds hat im Berichtszeitraum eine institutionelle Investmentstrategie mit einer Kapitalzusage von insgesamt 1,3 Mio. EUR gezeichnet sowie im Rahmen der Portfolio-

optimierung bei einer institutionellen Investmentstrategie, bei der noch kein Kapital abgerufen wurde, seine Kapitalzusage vollständig zurückgezogen. Darüber hinaus hat der Investmentfonds einer institutionellen Investmentstrategie ein Gesellschafterdarlehen i. H. v. 2,4 Mio. EUR ausgereicht.

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

#### Struktur des Portfolios

Zum Berichtsstichtag hat der Investmentfonds Kapitalzusagen gegenüber 10 institutionellen Investmentstrategien i. H. v. insgesamt

<sup>2</sup> Inkl. eingeforderter ausstehender Pflichteinlagen.

<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 Portfolio 1 Investitions GmbH.

## LAGEBERICHT

26,1 Mio. EUR abgegeben, von denen 21,4 Mio. EUR bereits abgerufen wurden. Offene Kapitalzusagen bestanden zum Berichtsstichtag i. H. v. rund 4,7 Mio. EUR. Die regionale Allokation verteilt sich zum Berichtsstichtag auf die Regionen Europa sowie Nord- und Lateinamerika. Die Anzahl der Direktinvestments der gezeichneten ins-

titutionellen Investmentstrategien liegt zum 31.12.2022 bei insgesamt 1.125. Eine weitere Diversifikation wird durch die Streuung auf unterschiedliche Sektoren, Nutzungsarten, Nutzer und Währungen sichergestellt.

Der Investmentfonds hat zum Berichtsstichtag keine Fremdfinanzierung aufgenommen.

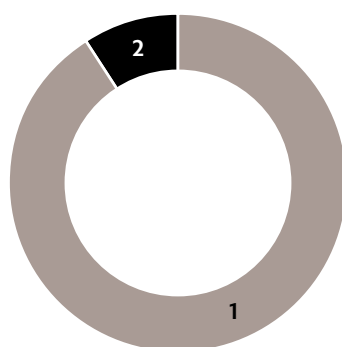
Am 31.12.2022 haben die institutionellen Investmentstrategien eine durchschnittliche Netto IRR<sup>1</sup> zum Stichtag von 6,68 % p. a. erwirtschaftet. Der TVPI<sup>2</sup> der institutionellen Investmentstrategien lag zum Stichtag bei 1,26. Es wird darauf hingewiesen, dass die bisherige Wertentwicklung 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.

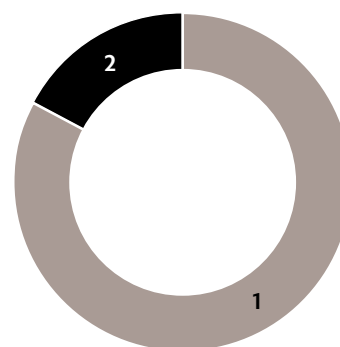
Keine institutionelle Investmentstrategie hat einen übermäßig hohen Anteil am Gesamtportfolio.

Allokation Assetklassen



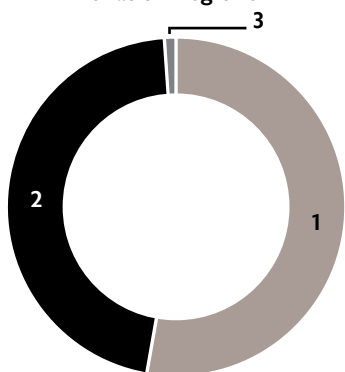
1	Immobilien	91 %
2	Infrastruktur	9 %

Allokation Industrie- vs. Schwellenländer



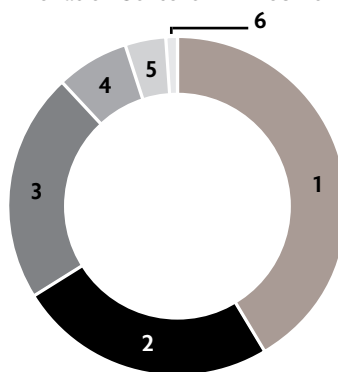
1	Industrieländer	84 %
2	Schwellenländer	16 %

Allokation Regionen



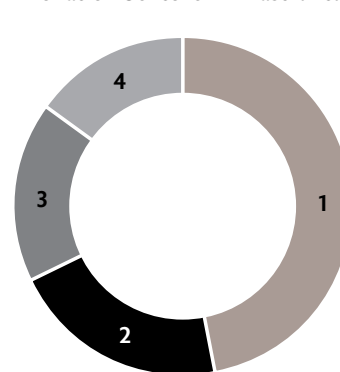
1	Nordamerika	53 %
2	Europa	46 %
3	Lateinamerika	1 %

Allokation Sektoren Immobilien



1	Büro	42 %
2	Wohnen	25 %
3	Gewerbepark /Logistik	21 %
4	Einzelhandel	7 %
5	Hotels	4 %
6	Studentenwohnungen	1 %

Allokation Sektoren Infrastruktur

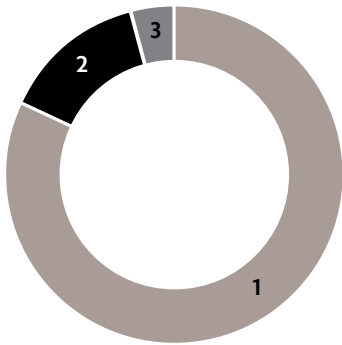


1	Transport	47 %
2	Service	21 %
3	Infrastruktur-Immobilien	17 %
4	Versorgung	15 %

<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 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>



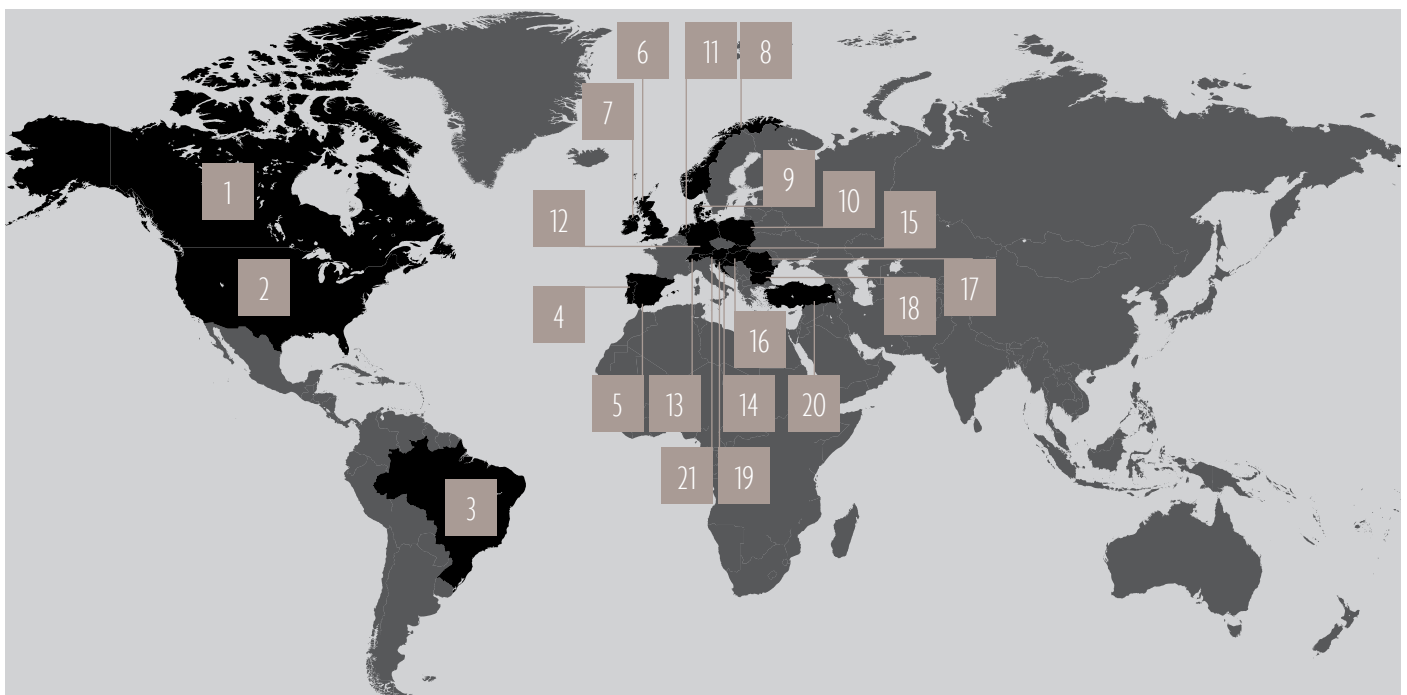
1	Institutionelle Investmentstrategien	81 %
2	Weitere Vermögensgegenstände <sup>4</sup>	14 %
3	Liquidität	5 %

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

	EINHEITEN	ANZAHL/FLÄCHE
Gewerbeentwicklungsflächen	qm	1.030.969
Büroflächen	qm	502.585
Logistikflächen	qm	522.218
Einzelhandelsflächen	qm	194.537
Gewerbeflächen	qm	136.647
Lab-Office Flächen	qm	92.589
Wohnungen	Anzahl	8.468
Wohnungen in Studentenwohnheimen	Anzahl	1.532
Wohnungen in Alten- und Pflegeeinrichtungen	Anzahl	601
Betten in Pflegeeinrichtungen	Anzahl	6.505
Hotelzimmer	Anzahl	11.159
Fertighäuser	Anzahl	27
Parkplätze	Anzahl	6.751
Tankstellen	Anzahl	424
Häfen	Anzahl	1
Sport- und Freizeiteinrichtungen	Anzahl	1

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

- |             |                    |                |              |               |
|-------------|--------------------|----------------|--------------|---------------|
| 1 KANADA    | 6 GROSS-BRITANNIEN | 10 POLEN       | 15 SLOWAKEI  | 20 TÜRKEI     |
| 2 USA       | 7 IRLAND           | 11 NIEDERLANDE | 16 UNGARN    | 21 ÖSTERREICH |
| 3 BRASILIEN | 8 NORWEGEN         | 12 DEUTSCHLAND | 17 RUMÄNIEN  |               |
| 4 PORTUGAL  | 9 DÄNEMARK         | 13 SCHWEIZ     | 18 BULGARIEN |               |
| 5 SPANIEN   |                    | 14 KROATIEN    | 19 SLOWENIEN |               |



<sup>3</sup> Nach Verkehrswerten.

<sup>4</sup> Der Saldo auf dem Verrechnungskonto mit der 100%igen Tochtergesellschaft Portfolio 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.

## LAGEBERICHT

### ÜBERSICHT DER GEZEICHNETEN INSTITUTIONELLEN INVESTMENTSTRATEGIEN

NAME	BETEILIGUNGSJAHR	INVESTMENTSTIL	STRATEGIE	KAPITALZUSAGE	ABRUFQUOTE BRUTTO	ABRUFQUOTE NETTO	VERKEHRSWERT GEM. KARBV IN TEUR	ANZAHL DIREKT-INVESTMENTS <sup>1</sup>
RCF II	2015	Opportunistisch	Europa-Immobilienfonds	4.000.000 EUR	81 %	59 %	4.551	20
HF II	2016	Value Added	Kanada-Immobilien- und Infrastrukturfonds	2.000.000 CAD	77 %	69 %	762 <sup>2</sup>	25
SREP III	2016	Value Added/Opportunistisch	Europa-USA Immobilienfonds	2.000.000 USD	100 %	19 %	526	474
DEVA	2017	Value Added	Europa-Immobilienfonds	2.500.000 EUR	94 %	74 %	1.912	18
RAIFAM I	2017	Value Added	Global-Infrastruktur-immobilien- und Immobilienfonds	1.200.000 EUR	86 %	86 %	1.445	470
SPO III	2018	Value Added	Global-Immobilienfonds	3.000.000 EUR	100 %	82 %	1.764	67
SFFI	2020	Value Added	USA-Immobilienfonds	6.800.000 EUR	100 %	100 %	6.888 <sup>2</sup>	4
DEVA II	2020	Value Added	Europa-Immobilienfonds	2.550.000 EUR	51 %	51 %	1.127	4
HCI	2021	Value Added	Europa-Immobilienfonds	1.500.000 EUR	81 %	81 %	1.605	9
GIREO	2022	Value Added/Opportunistisch	Global-Immobilien- und Infrastrukturfonds	1.300.000 EUR	38 %	38 %	483	498

### RISIKOPROFIL

Mit dem Beitritt zum Investmentfonds geht der Anleger eine unternehmerische Beteiligung ein, die für ihn mit wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden ist. Das generelle Risikoprofil des Investmentfonds umfasst die unter Kapitel C 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 noch in der Aufbauphase und die wirtschaftliche Entwicklung des Bestandsportfolios wie auch zukünftige Investitionen hängen von wirt-

schaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Entwicklungen ab.

#### Wesentliche Risiken im Berichtszeitraum

##### Beteiligungsrisiko

Das Beteiligungsrisiko beinhaltet, dass Rückflüsse aus einer Beteiligung an einer institutionellen Investmentstrategie geringer als erwartet oder gänzlich ausfallen. Derartige Rückflüsse an den Investmentfonds richten sich maßgeblich nach den Wertentwicklungen der getätigten Investments der Investmentstrategien, die ihrerseits wiederum Immobilienmarkt- und Standortrisiken, immobilien- bzw. infrastrukturenspezifischen 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 und der Anlagebedingungen bezüglich einer Fremdwährungsquote i. H. v. maximal 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.

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

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

## Zinsänderungsrisiko

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

## Sonstige Marktpreisrisiken

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

## Operationelle Risiken

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

## Liquiditätsrisiken

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

Das hieraus resultierende Risiko eines Liquiditätsengpasses ist durch den Einsatz der Commitment-Strategie erhöht, was vom Investmentfonds im Rahmen seiner Investitionsstrategie eingegangen und akzeptiert wird. Gemäß § 3 der Anlagebedingungen ist die Möglichkeit eingeräumt, dass der Investmentfonds Kredite bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals des Investmentfonds aufnehmen darf. Das Liquiditätsrisiko wird durch Limits und Stresstests, die bei der kurzfristigen wie auch bei der mittel- und langfristigen Liquiditätsplanung einzuhalten sind, gesteuert und überwacht und wird deshalb als gering angesehen.

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

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

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

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

## Risikomanagementsystem

Ziel des Risikomanagementsystems der KVG ist es, sicherzustellen, dass die von ihr verwalteten Fonds nur Risiken eingehen, die im Rahmen ihrer jeweiligen, durch die Anlagebedingungen näher bestimmten, Risikobereitschaft liegen und dass Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- oder Liquiditätslage der Fonds gefährden, frühzeitig erkannt und Gegensteuerungsmaßnahmen aufgezeigt und umgesetzt werden. Richtlinien, ein Organisations- und Risikomanagementhandbuch sowie Entscheidungsgremien regeln risikobewusste Abläufe im Fondsmanagement und bilden zusammen mit dem Risikomanagementprozess die Grundpfeiler des Risikomanagementsystems. Der Risikomanagementprozess ist ein fortlaufender Prozess, bei dem Einzelrisiken identifiziert, erfasst, analysiert und geeignete Steuerungs- und Überwachungsmaßnahmen festgelegt werden. Zur Risikoüberwachung werden Limitsysteme, Stresstests sowie die Messung von Risikokonzentrationen und eine regelmäßige Bewertung der Risiken eingesetzt.

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

## Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Entwicklung der Vermögenslage in 2022 ist insbesondere geprägt von der Erhöhung der Beteiligungen um 0,5 Mio. EUR und der Forderungen an Beteiligungsgesellschaften

## LAGEBERICHT

um 1,8 Mio EUR durch die Neuausreichung eines Gesellschafterdarlehens an eine institutionelle Investmentstrategie sowie einem Rückgang der Liquidität um 0,9 Mio. EUR. Die Bilanzsumme erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 1,0 Mio. EUR.

Das nach KARBV ausgewiesene Eigenkapital i. H. v. 22,0 Mio. EUR beinhaltet das kumulierte unrealisierte Ergebnis i. H. v. 1,4 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.

Die Ertragslage in 2022 ist mit einem Ergebnis des Geschäftsjahres i. H. v. –0,9 Mio. EUR negativ. Hierin enthalten ist ein realisiertes Ergebnis i. H. v. –0,3 Mio. EUR. Ausschüttungen aus Beteiligungen und Zinserträge wurden i. H. v. 0,4 Mio. EUR realisiert. Im Geschäftsjahr entstanden insbesondere Aufwendungen aus der Verwaltungsvergütung i. H. v. 0,7 Mio. EUR sowie für externe Dienstleister im Bereich Beratung, Abschluss und Prüfung i. H. v. 0,1 Mio. EUR.

Das unrealisierte Ergebnis i. H. v. –0,6 Mio. EUR ergab sich aus Erträgen der Neubewertung der Beteiligungen i. H. v. 0,7 Mio. EUR sowie Aufwendungen aus der Neubewertung i. H. v. 1,3 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 Immobilien- und Infrastrukturinvestments.

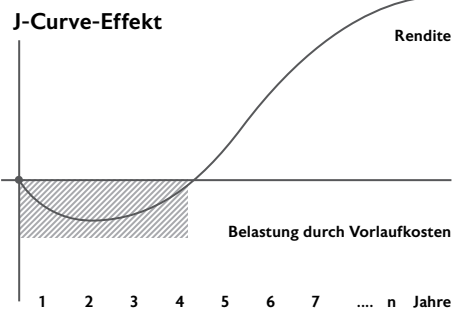
Die Anlagebedingungen des Investmentfonds sehen vor, dass sich der Investmentfonds während der gesamten Laufzeit an mindestens fünf institutionellen Investmentstrategien beteiligt. Der Investmentfonds hat dieses Ziel bereits vorzeitig erreicht und verfügt aktuell in seinen 10 Investmentstrategien über ein Gesamtportfolio bestehend aus 1.125 Direktinvestments in 21 Ländern.

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

Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil<sup>2</sup> beträgt 0,83 EUR bei 26.506.521 Anteilen und hat sich gegenüber dem Vorjahreswert um 2,4 % 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.

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. Die Entwicklung des NIWs ist ein Bestandteil der Leistungsentwicklung und führt zusammen mit Entnahmen, gezahlten und zurückgestellten Steuern sowie Steuergutschriften zur prognostizierten Gesamtauszahlung am Laufzeit-

ende. Der Investmentfonds befindet sich in der Investitionsphase und die zukünftige Leistungsentwicklung ist von der Entwicklung der gezeichneten institutionellen Investmentstrategien abhängig.



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

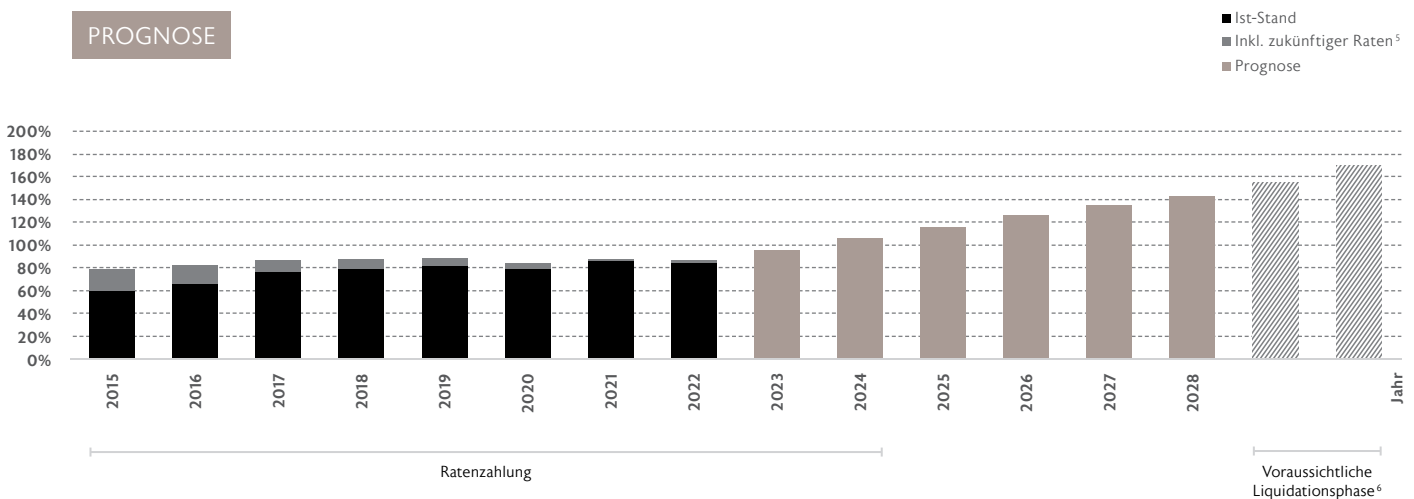
<sup>2</sup> Dieser NIW pro Anteil ist ein Durchschnittswert aller Kapitalkonten und gibt keinen Rückschluss auf einen individuellen Anleger-Anteilwert. Der genaue Wert des Anteils eines Anlegers hängt vom Einzahlungsstand des Kapitalkontos des jeweiligen Anlegers ab.

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



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

Die Gesamtauszahlung wird als arithmetischer Mittelwert aus der prognostizierten Gesamtauszahlung für Raten- und Einmalzahler vor Steuern berechnet. Dieser Wert gibt keinen Rückschluss auf die individuelle Gesamtauszahlung. 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 Immobilien- und Infrastrukturmärkte 2022

Für das Jahr 2022 erfasste der International Monetary Fund (IMF) einen Anstieg der globalen Wirtschaftsleistung um 3,4 %, was etwa 1,0 % unter den Erwartungen des IMF zu Beginn des Jahres 2022 und somit vor dem russischen Einmarsch in die Ukraine liegt (World Economic Outlook Update Jan 2022). Der beispiellose, globale Anstieg der Zinsen zur Bekämpfung der hohen Inflation und die Auswirkungen des Ukraine-Krieges bremsen die erhoffte wirtschaftliche Regeneration nach der Corona-Pandemie. Das hohe Zinsniveau verringert Investitionen, es belastet das globale Finanzsystem und stellt Banken vor neue Herausforderungen. Die Erwartungen der globalen Wirtschaftsleistung in 2023 bleiben mit einem Anstieg von 2,8 % zurückhaltend. Die Eurozone erreichte laut IMF im Jahr 2022 einen Anstieg der Wirtschaftsleistung von 3,5 %, was nur leicht unter den Erwartungen zu Jahresbeginn 2022 liegt. Die Auswirkungen von Inflation, des gestiegenen Zinsniveaus und

des andauernden Krieges zeigen sich hier allerdings besonders deutlich mit lediglich 0,8 % erwartetem Wachstum für 2023. Deutschland ist hierbei besonders betroffen. Bereits für das Jahr 2022 liegt der geschätzte Anstieg der Wirtschaftsleistung von 1,8 % nicht einmal halb so hoch wie zu Jahresbeginn 2022 angenommen. Für 2023 ist ein Rückgang der Wirtschaftsleistung um -0,1 % nicht ausgeschlossen.<sup>7,8</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>9,10</sup>

Investitionen in Infrastruktur verzeichnen im aktuellen wirtschaftlichen Umfeld aufgrund ihrer defensiven Anlageeigenschaften mit geringerer Korrelation zum Gesamtmarkt großes Interesse; nicht zuletzt auch die Möglichkeit für Investoren zur Teilnahme an der weltweiten Energiewende. DWS schätzt das in 2022 eingesammelte Eigenkapital für Infrastrukturinvestitionen auf rund 160 Mrd. USD und bezieht sich hierbei auf Daten des Marktforschers Preqin. Dieser Wert liegt mehr als 20 % über dem Rekordwert von 2021. Mit einer gleichzeitig geringeren Anzahl an platzierten Fonds geht der Trend weiterhin zu Fondsstrukturen mit hohem Gesamtvolumen. Die Investorenbasis erweitert sich vermehrt durch Privatanleger.

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

<sup>6</sup> Die genaue Dauer der Liquidationsphase wird von der individuellen Abwicklung der Direktinvestments durch die Investmentstrategiemanager beeinflusst.

<sup>7</sup> IMF (Januar 2022): World Economic Outlook Update – Rising Caseloads, a Disrupted Recovery, and Higher Inflation.

<sup>8</sup> IMF (April 2023): World Economic Outlook – A Rocky Recovery.

<sup>9</sup> European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles (INREV) (Januar 2023): Investment Intentions Survey 2023.

<sup>10</sup> JLL (März 2023): Global Real Estate Perspective – Highlights.

## LAGEBERICHT

Das Transaktionsvolumen im Jahr 2022 belief sich lt. DWS auf geschätzte 1.070 Mrd. USD aus ca. 3.345 Transaktionen, welche überwiegend in der 1. Jahreshälfte durchgeführt wurden. Regional erwies sich Europa als Transaktionszentrum mit 46 % des Volumens nach Transaktionswert und 36 % nach Anzahl, was sich hauptsächlich durch den politischen und gesellschaftlichen Rückenwind in der Energiewende begründet. Der Gesamtzuwachs in der Assetklasse Infrastruktur sollte sich in 2023 weiter verstärken.<sup>1</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>2</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>2</sup>

Spitzenreiter in den Assetklassen geschlossener Publikums-AIFs bleibt, wie in den Vorjah-

ren, 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 rund 1,1 %. Dies entspricht einer annähernd gleichen Verteilung wie 2021.<sup>2</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 erhält die DFI eine Vergütung für Initialkosten, laufende Kosten, Transaktionskosten, am Ende der Laufzeit eine Liquidationsvergütung sowie unter bestimmten festgelegten Voraussetzungen eine Performance Fee.

#### Tätigkeiten der KVG

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

<sup>1</sup> DWS: (Januar 2023) Infrastructure Strategic Outlook 2023.

<sup>2</sup> Scope Analysis GmbH: „Angebotsvolumen und Platzierungszahlen 2022 Geschlossene Publikums-AIF“ vom 16.02.2023.

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 auszuschneiden. 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 0,96 nach der Brutto-Methode und 1,01 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 im Geschäftsjahr 2016 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 der Beteiligung während der Laufzeit nicht oder nicht zu einem angemessenen Preis möglich.

Die Geschäftsführung der  
DF Deutsche Finance Managing GmbH,  
16.08.2023

Stefanie Watzl, Christoph Falk,  
Dr. Florian Delitz

**BILANZ ZUM 31.12.2022**

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

INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN	EUR	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
<b>A. AKTIVA</b>			
1. Beteiligungen		17.394.256	16.871.197
2. Barmittel und Barmitteläquivalente			
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		1.049.607	1.974.365
3. Forderungen			
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	3.558.805		1.837.565
b) Zins- und Dividendenansprüche	142.764		292.566
c) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	12.571		6.325
d) Andere Forderungen	2.012	3.716.152	1.978
4. Sonstige Vermögensgegenstände		19.728	220.169
<b>Summe Aktiva</b>		<b>22.179.743</b>	<b>21.204.165</b>
<b>B. PASSIVA</b>			
1. Rückstellungen		147.539	154.655
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Aus anderen Lieferungen und Leistungen		50.713	71.160
3. Eigenkapital			
a) Kapitalanteile der Kommanditisten	23.665.626		23.951.567
aa) Nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	– 3.105.465		– 5.023.037
b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	1.421.330	21.981.491	2.049.820
<b>Summe Passiva</b>		<b>22.179.743</b>	<b>21.204.165</b>

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2022 BIS 31.12.2022**

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

	GESCHÄFTSJAHR EUR	VORJAHR EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	406.963	598.604
b) Sonstige betriebliche Erträge	103.467	88.144
<b>Summe der Erträge</b>	<b>510.430</b>	<b>686.748</b>
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	692.571	624.021
b) Verwahrstellenvergütung	11.502	10.710
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	115.595	117.692
d) Sonstige Aufwendungen	45.908	42.197
<b>Summe der Aufwendungen</b>	<b>865.576</b>	<b>794.620</b>
3. Ordentlicher Nettoertrag	– 355.146	– 107.872
4. Veräußerungsgeschäfte		
a) Realisierte Gewinne	69.205	118.173
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>	<b>69.205</b>	118.173
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	– 285.941	10.301
6. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	707.189	1.670.594
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	1.335.679	311.325
<b>Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres</b>	<b>– 628.490</b>	<b>1.359.269</b>
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	– 914.431	1.369.570
II. Verwendungsrechnung		
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	– 285.941	10.301
2. Belastung auf Kapitalkonten (Vorjahr: Gutschrift auf Kapitalkonten)	285.941	– 10.301
<b>3. Ergebnis nach Verwendungsrechnung</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## ANHANG 2022

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

#### I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der DF Deutsche Finance Portfolio Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG, München, HRA 102880, Amtsgericht München, 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 HGB. Von den größenabhängigen Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften wurde Gebrauch gemacht. Die Darstellung des Eigenkapitals erfolgte unter Beachtung der Vorschriften des § 264 c Abs. 2 HGB. Die Bilanz wurde gem. § 268 Abs. 1 HGB unter vollständiger Verwendung des Ergebnisses aufgestellt.

Die DF Deutsche Finance Portfolio Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG (nachfolgend

Portfolio Fund I oder Investmentfonds) wurde am 29.09.2014 gegründet. 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.

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 CAD/EUR	1,4440	1,4393

#### III. Angaben zur Bilanz

##### Investmentanlagevermögen

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

NAME	RECHTSFORM/ SITZ	GESELLSCHAFTS- KAPITAL IN TEUR	HÖHE DER BETEILIGUNG	ZEITPUNKT DES ERWERBS <sup>1</sup>	VERKEHRSWERT IN TEUR
PORTFOLIO 1 INVESTITIONS GMBH	GmbH, Deutschland	1.231	100,00 %	17.10.2018	1.231

<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	GESELLSCHAFTS- KAPITAL IN TEUR	HÖHE DER BETEILIGUNG	ZEITPUNKT DES ERWERBS <sup>2</sup>	VERKEHRSWERT IN TEUR
RCF II	L.P., Guernsey	56.351	8,12 %	27.11.2015	4.551
SREP III	L.P., Delaware	17.116	2,89 %	23.12.2016	526
HF II	Inc., Canada	n./a.	1,85 %	23.12.2016	762 <sup>4</sup>
DEVA	SCSp., Luxemburg	178.080	1,08 %	31.03.2017	1.912
RAIFAM I	SCS, Luxemburg	30.936	4,67 %	04.07.2017	1.445
SPO III <sup>3</sup>	SCS, Luxemburg	24.171	7,30 %	31.10.2018	1.764
SFFI	SCS, Luxemburg	61.315	7,24 %	14.10.2020	6.888 <sup>4</sup>
DEVA II	SCSp., Luxemburg	64.398	1,75 %	09.12.2020	1.127
HCI	L.P., Jersey	90.748	1,78 %	29.10.2021	1.605
GIREO	SCS, Luxemburg	48.149	1,0 %	28.11.2022	483

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen an Beteiligungsgesellschaften betreffen gewährte nachrangige Gesellschafterdarlehen mit Eigenkapitalcharakter mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren i. H. v. 0 TEUR (Vorjahr 818 TEUR), mit einer Restlaufzeit von einem Jahr bis zu fünf Jahren i. H. v. 680 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) sowie mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr i. H. v. 2.879 TEUR (Vorjahr 1.020 TEUR). Die Zinsforderungen i. H. v. 143 TEUR (Vorjahr 293 TEUR) werden in den Zins- und Dividendenansprüchen ausgewiesen und haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Die Forderung aus dem Verrechnungskonto mit der 100%igen Tochtergesellschaft, Portfolio 1 Investments GmbH, beträgt 566 TEUR (Vorjahr 1.067 TEUR).

Andere Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände i. H. v. 22 TEUR (Vorjahr 222 TEUR) haben 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) setzen sich aus einer Einmalzahlung von mindestens 25 % der Zeichnungssumme und bis zu 100 monatlichen Ratenzahlungen des verbleibenden Betrags zusammen. Insgesamt bestehen zum 31.12.2022 Einlagenverpflichtungen der Anleger i. H. v. 3.118 TEUR (Vorjahr 5.029 TEUR). Davon sind zum Stichtag 3.105 TEUR (Vorjahr 5.023 TEUR) nicht eingefordert. Das (Netto) Eigenkapital von 26.519 TEUR (Vorjahr 24.602 TEUR) entspricht der saldierten Darstellung aus den Einlagenverpflichtungen (ohne Agio) sowie den ausstehenden – nicht eingeforderten – Einlagen und spiegelt das tatsächlich eingeforderte Eigenkapital wider. Bei den ausstehenden – nicht eingeforderten – Einlagen handelt es sich wirtschaftlich betrachtet nicht um eingefor-

derte Einlagen, obwohl im Beitrittsschein die Zahlungszeitpunkte bereits festgelegt sind. Die Forderungen auf die geleisteten Einlagen konkretisieren sich erst mit dem Fälligkeitstermin der Ratenzahlung. Eine andere Darstellung – der unsaldierte Ausweis des Eigenkapitals und die Bilanzierung einer diskontierten Forderung für eingeforderte ausstehende Einlagen – würde kein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermitteln. Als eingeforderte ausstehende Einlagen werden nur Ratenrückstände mit Fälligkeit bis zum Bilanzstichtag auf der Aktivseite der Bilanz erfasst. Diese betragen zum Bilanzstichtag 13 TEUR (Vorjahr 6 TEUR).

Die Gewinnverteilung bemisst sich an der gezeichneten Pflichteinlage nach Berücksichtigung eines Vorabergebnisses i. H. v. 2 % der tatsächlich geleisteten Einlage. Das Vorabergebnis wird im Verhältnis zu den übrigen Kommanditisten als Aufwand behandelt.

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

	GESCHÄFTSJAHR EUR	VORJAHR EUR
I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres	20.978.350	17.585.668
1. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten/laufenden Raten	1.917.572	2.023.112
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	– 285.941	10.301
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	– 628.490	1.359.269
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	21.981.491	20.978.350

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

<sup>3</sup> Beteiligung mittelbar über Portfolio 1 Investments GmbH gehalten.

<sup>4</sup> Der Verkehrswert der Beteiligung setzt sich zusammen aus Kapitaleinlage und nachrangigem Darlehen mit Eigenkapitalcharakter (inkl. abgegrenzter Zinsen).

## ANHANG 2022

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

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

KAPITALKONTEN	BESCHREIBUNG	KOMMANDITISTEN EUR		KOMPLEMENTÄRIN EUR	
Kapitalkonto I	Tatsächlich geleistete Pflichteinlage	26.506.521 (24.595.194)		0	(0)
Kapitalkonto I a	Gezeichnete Einlage	29.624.556 (29.624.556)	0	(0)	
Kapitalkonto I b	Ausstehende Einlage (nicht eingefordert)	- 3.105.465 (- 5.023.037)	0	(0)	
Kapitalkonto I c <sup>1</sup>	Ausstehende Einlage (eingefordert)	- 12.571 (- 6.325)	0	(0)	
Verrechnungskonto <sup>1</sup>	Sonstiger Zahlungsverkehr	- 2.012 (- 1.977)		0	(0)
Verlustverrechnungskonto	Verlustanteile	- 5.958.930 (- 5.672.989)		0	(0)
Neubewertungskonto	Nicht realisierte Ergebnisanteile	1.421.330 (2.049.820)		0	(0)

### Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Laufzeit von bis zu einem Jahr.

### Rückstellungen

Die Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Jahresabschluss, Steuerberatung und Prüfung i. H. v. 131 TEUR (Vorjahr 142 TEUR).

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen / Haftungsverhältnisse

Gegenüber den gezeichneten Investmentstrategien bestehen Einzahlungsverpflichtungen bezüglich der Beteiligungen des Investmentfonds i. H. v. 3.913 TEUR<sup>2</sup> (Vorjahr 5.241 TEUR), 498 TUSD (Vorjahr 503 TUSD) und 506 TCAD (Vorjahr 506 TCAD). Zum Bilanzstichtag ergibt sich unter Zugrundelegung der EZB-Kurse ein Gesamtbetrag von 4.730 TEUR (Vorjahr 6.037 TEUR).

### IV. Erläuterungen zur GuV

Die Zinsen und ähnlichen Erträge i. H. v. 407 TEUR (Vorjahr 599 TEUR) resultieren i. H. v. 168 TEUR (Vorjahr 390 TEUR) aus Gewinnanteilen aus Mitunternehmenschaften, i. H. v.

165 TEUR (Vorjahr 188 TEUR) aus gewährten Ausleihungen an Investmentstrategien sowie i. H. v. 74 TEUR (Vorjahr 21 TEUR) aus Zinserträgen von verbundenen Unternehmen und von Beteiligungsunternehmen. In den sonstigen betrieblichen Erträgen von 104 TEUR (Vorjahr 88 TEUR) sind im Wesentlichen ein Erstattungsanspruch gegen die KVG im Zusammenhang mit umsatzsteuerbefreiten Leistungen i. H. v. 30 TEUR (Vorjahr 21 TEUR), realisierte Erträge aus der Währungsumrechnung i. H. v. 63 TEUR (Vorjahr 62 TEUR) und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen i. H. v. 9 TEUR (Vorjahr 5 TEUR) enthalten.

Die sonstigen Aufwendungen i. H. v. 46 TEUR (Vorjahr 42 TEUR) enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für allgemeine Verwaltung i. H. v. 30 TEUR (Vorjahr 25 TEUR), unter anderem für Druck- und Portokosten sowie für die Erstellung des Geschäftsberichts. Des Weiteren sind ausländische Quellensteuern i. H. v. 5 TEUR (Vorjahr 3 TEUR) sowie realisierte Aufwendungen aus der Währungsumrechnung i. H. v. 7 TEUR (Vorjahr 15 TEUR) enthalten.

Die realisierten Gewinne aus Veräußerungsgeschäften i. H. v. 69 TEUR (Vorjahr 118 TEUR) betreffen Ausgleichszahlungen im Zusammenhang mit beigetretenen Co-Investoren bei zwei Investmentstrategien.

Im unrealisierten Ergebnis sind Erträge i. H. v. 707 TEUR (Vorjahr 1.671 TEUR) und Aufwendungen i. H. v. 1.336 TEUR (Vorjahr 311 TEUR) im Zusammenhang mit der Neubewertung der direkten Investmentstrategiebeteiligungen enthalten.

### 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 21.480 TEUR (Vorjahr 19.282 TEUR) 4,0 % (Vorjahr 4,1 %). Die Anwendung dieser Berechnungsmethode führt insbesondere bei Ansparfonds zu einer mit anderen Fonds schwer vergleichbaren Gesamtkostenquote. Zum Vergleich beträgt die auf Basis der gezeichneten Pflichteinlagen i. H. v. 29.625 TEUR (Vorjahr 29.625 TEUR) berechnete Gesamtkostenquote 2,9 % (Vorjahr 2,7 %).

### Pauschalgebühren

Es wurden keine Pauschalgebühren im Geschäftsjahr gezahlt.

<sup>1</sup> Diese Konten werden teilweise aktivisch ausgewiesen.

<sup>2</sup> Der Betrag beinhaltet übernommene Haftungsverhältnisse im Rahmen einer Liquiditätsgarantie i. H. v. 535 TEUR (Vorjahr 330 TEUR) an die Portfolio 1 Investitions GmbH. Die Inanspruchnahme des Investmentfonds aus dieser Zusage erfolgt gemäß den Kapitalabrufen der Investmentstrategien, an denen die Portfolio Investitions GmbH beteiligt ist.



## Transaktionskosten

Die Transaktionskosten beliefen sich auf 7 TEUR (Vorjahr 58 TEUR) an die KVG sowie 11 TEUR (Vorjahr 18 TEUR) an Dritte. Die Kosten beinhalten auch die Transaktionskosten auf Ebene der Portfolio 1 Investitions GmbH.

## Verwahrstelle

Die Vergütungen an die Verwahrstelle betragen im Geschäftsjahr 12 TEUR (Vorjahr 11 TEUR).

## Vergütung an die KVG

Die laufende Vergütung an die KVG betrug im Geschäftsjahr 583 TEUR (Vorjahr 527 TEUR).

Eine zusätzliche Vergütung oder performancebabhängige Vergütung wurde nicht bezahlt. Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen.

## Ausgabeaufschlag

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

## V. Sonstige Angaben

### Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2022

	EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN IN %
A. Vermögensgegenstände		
I. Beteiligungen	17.394.256	79,1 %
II. Liquiditätsanlagen		
Bankguthaben	1.049.607	4,8 %
III. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3.735.880	17,0 %
<b>Summe Vermögensgegenstände</b>	<b>22.179.743</b>	<b>100,9 %</b>
B. Schulden		
I. Rückstellungen	147.539	- 0,7 %
II. Verbindlichkeiten	50.713	- 0,2 %
<b>Summe Schulden</b>	<b>198.252</b>	<b>- 0,9 %</b>
C. Fondsvermögen	21.981.491	100,0 %

### Mehrjahresübersicht – Entwicklung des Wertes des Eigenkapitals

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

EUR	31.12.2022	DAVON INVESTITIONS GMBH	31.12.2021	DAVON INVESTITIONS GMBH	31.12.2020	DAVON INVESTITIONS GMBH	31.12.2019	DAVON INVESTITIONS GMBH
Beteiligungen	17.927.868	1.764.280	17.567.537	2.528.664	15.374.473	2.619.180	12.594.630	2.951.118
Liquidität	1.110.053	60.446	2.321.600	347.235	1.189.396	32.681	2.645.769	45.298
Weitere Vermögensgegenstände	3.737.856	1.976	2.406.215	47.612	2.257.297	0	2.511.876	0
Sonstige Verbindlichkeiten & Rückstellungen	- 794.286	- 596.034	- 1.317.002	- 1.091.187	- 1.235.498	- 1.069.820	- 1.276.935	- 1.043.543
Wert des Eigenkapitals	21.981.491	1.230.668	20.978.350	1.832.323	17.585.668	1.582.042	16.475.340	1.952.873

### Anteilwertermittlung

EUR	31.12.2022	31.12.2021
Wert des Eigenkapitals	21.981.491	20.978.350
Abzgl. eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	12.571	6.325
Wert des Eigenkapitals für die Anteilwertermittlung	21.968.921	20.972.025
Anzahl Anteile im Umlauf (Stand Kapitalkonto I)	26.506.521	24.595.194
Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil <sup>3</sup>	0,83	0,85

<sup>3</sup> Dieser NIW pro Anteil ist ein Durchschnittswert aller Kapitalkonten und gibt keinen Rückschluss auf einen individuellen Anleger-Anteilwert. Der genaue Wert des Anteils eines Anlegers hängt vom Einzahlungsstand des Kapitalkontos des jeweiligen Anlegers ab.

## ANHANG 2022

### 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.

	EINHEITEN	ANZAHL/ FLÄCHE
Gewerbeentwicklungsflächen	qm	1.030.969
Büroflächen	qm	502.585
Logistikflächen	qm	522.218
Einzelhandelsflächen	qm	194.537
Gewerbeflächen	qm	136.647
Lab-Office Flächen	qm	92.589
Wohnungen	Anzahl	8.468
Wohnungen in Studentenwohnheimen	Anzahl	1.532
Wohnungen in Alten- und Pflegeeinrichtungen	Anzahl	601
Betten in Pflegeeinrichtungen	Anzahl	6.505
Hotelzimmer	Anzahl	11.159
Fertighäuser	Anzahl	27
Parkplätze	Anzahl	6.751
Tankstellen	Anzahl	424
Häfen	Anzahl	1
Sport- und Freizeiteinrichtungen	Anzahl	1

### Angaben zur Offenlegungs- und Taxonomieverordnung

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirt-

schaftsaktivitäten im Sinne der Taxonomieverordnung.

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 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 Portfolio 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 Portfolio 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 Portfolio 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.

#### **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 Prüfungs-

nachweise, 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 Portfolio 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 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



**Stefanie Watzl, Geschäftsführerin**  
DF Deutsche Finance Managing GmbH



**Christoph Falk, Geschäftsführer**  
DF Deutsche Finance Managing GmbH



**Dr. Florian Delitz, Geschäftsführer**  
DF Deutsche Finance Managing GmbH

## 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/ksudu94

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

Seite 15, 21: Unsplash

DEUTSCHE FINANCE GROUP

© DF Deutsche Finance Managing GmbH

## DF DEUTSCHE FINANCE PORTFOLIO FUND I GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG

Leopoldstraße 156  
80804 München

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

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

funds@deutsche-finance.de

www.deutsche-finance.de/investment