



DEUTSCHE FINANCE GROUP



23

DF DEUTSCHE FINANCE PRIVATE FUND 12
– IMMOBILIEN GLOBAL –
GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG

JAHRESBERICHT

31.12.2023

INHALT

Jahresbericht
DF Deutsche Finance PRIVATE Fund 12
– Immobilien Global –
GmbH & Co. geschlossene InvKG

3

Fondsstruktur und wesentliche Vertragspartner

4

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

8

Bilanz zum 31.12.2023

9

Gewinn- und Verlustrechnung 2023

10

Anhang 2023

16

Lagebericht 2023

30

Bilanzeid

FONDSSTRUKTUR UND WESENTLICHE VERTRAGSPARTNER

STAMMDATEN

Fondsname	DF Deutsche Finance PRIVATE Fund 12 – Immobilien Global – GmbH & Co. geschlossene InvKG
Investitions- und Anlagestrategie	Beteiligungen an institutionellen Investmentstrategien mit Anlageschwerpunkt Immobilien, Private Equity Real Estate sowie immobilienähnliche Anlagen (Assetklasse Immobilien)
Geschäftsführung	DF Deutsche Finance Managing GmbH (Komplementärin)
Fonds- und Berichtswährung	Euro
Berichtsstichtag	31.12.2023
Geschäftsjahr	01.01. – 31.12.
Laufzeit	bis 30.06.2027 ¹
Datum der Gründung	08.03.2017
Dauer der Beitrittsphase	bis 30.06.2019
Anzahl der Investoren²	4.201
Steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Sitz	Hansastraße 29, 81373 München ³
Handelsregister	Amtsgericht München, HRA 107494

KOMPLEMENTÄRIN

Name	DF Deutsche Finance Managing GmbH
Sitz	Hansastraße 29, 81373 München ³
Handelsregister	Amtsgericht München, HRB 180869
Geschäftsführer	Stefanie Watzl, Christoph Falk (bis 31.12.2023), Dr. Florian Delitz (ab 01.01.2023) (alle geschäftsansässig unter der Adresse der Gesellschaft)

KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT (KVG)

Name	DF Deutsche Finance Investment GmbH
Sitz	Hansastraße 29, 81373 München ³
Handelsregister	Amtsgericht München, HRB 181590
Geschäftsführer	Stefanie Watzl, Christoph Falk (bis 31.12.2023), Dr. Florian Delitz (alle geschäftsansässig unter der Adresse der Gesellschaft)
Aufsichtsrat	Rüdiger Herzog (Vorsitzender), Dr. Tobias Wagner, Dr. Dirk Rupietta

VERWAHRSTELLE

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

WEITERE VERTRAGSPARTNER

Treuhänder	DF Deutsche Finance Trust GmbH, München
Steuerberater	RISE PARTNERS Audit GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München
Rechtliche/Steuerliche Beratung Investitionen	Wirtschaftskanzleien P+P Pöllath + Partners, München und Clifford Chance, Frankfurt am Main
Abschlussprüfer	KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München

¹ Zum 27.05.2024 hat die Gesellschafterversammlung, entsprechend § 18 Abs. 1 Satz 2 des Gesellschaftsvertrages, die Dauer der Gesellschaft um 3 Jahre auf den 30.06.2027 verlängert.

² Anzahl an Beteiligungen von Anlegern.

³ Mit Wirkung zum 01.02.2025 erfolgte die Sitzverlegung der DEUTSCHE FINANCE GROUP, ihrer Konzerngesellschaften sowie der von der DF Deutsche Finance Investment GmbH (KVG) verwalteten Fondsgesellschaften von der Leopoldstraße 156, 80804 München, in die Hansastraße 29, 81373 München.

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die DF Deutsche Finance PRIVATE Fund 12 – Immobilien Global – GmbH & Co. geschlossene InvKG

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der DF Deutsche Finance PRIVATE Fund 12 – Immobilien Global – GmbH & Co. geschlossene InvKG, München, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der DF Deutsche Finance PRIVATE Fund 12 – Immobilien Global – GmbH & Co. geschlossene InvKG, München, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 geprüft.

Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Jahresabschlusses haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften bei der Bildung unseres Prüfungsurteils zum Jahresabschluss nicht berücksichtigt.

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 Beachtung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023. Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Jahresabschlusses.

» 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 und entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften.

Gemäß § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 1 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 Abs. 1 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 Bestätigungsvermerks 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.

Hinweis zur Hervorhebung eines Sachverhalts

Wir verweisen auf die Ausführungen im Jahresabschluss im Anhang im Abschnitt II. „Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ und im Lagebericht im Abschnitt „Beteiligungsrisiko“, in denen die gesetzlichen Vertreter die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Beteiligungen beschreiben und ausführen, dass im geprüften Jahresabschluss der Beteiligung SFFI zum 31. Dezember 2023 auf ein bestandsgefährdendes Risiko hingewiesen wird, welches sich im Falle einer nicht erfolgreichen Refinanzierung er härten kann und für die DF Deutsche Finance PRIVATE Fund 12 – Immobilien Global – GmbH & Co. geschlossene InvKG, München wesentliche Bewertungsrisiken bedeuten würde. Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht sind diesbezüglich nicht modifiziert.

Sonstige Informationen

Die Geschäftsführung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden Bestandteile des Jahresabschlusses:

» die im Anhang des Jahresabschlusses enthaltenen und als nicht vom Prüfungsurteil zum Jahresabschluss umfasst gekennzeichneten Angaben.

Die sonstigen Informationen umfassen zudem die übrigen Teile des Jahresberichts. Die sonstigen Informationen umfassen nicht den Jahresabschluss, die inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben sowie unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

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

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

» wesentliche Unstimmigkeiten zu den von den Prüfungsurteilen umfassten Bestandteilen des Jahresabschlusses, Lageberichts oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder

» anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der Geschäftsführung für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

Außerdem ist die Geschäftsführung 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 und den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht. Ferner ist die Geschäftsführung verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften 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 und den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht sowie einen Bestätigungsvermerk 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 Abs. 1 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 im Jahresabschluss und im Lagebericht 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 unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- » erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- » beurteilen wir die Angemessenheit der von der Geschäftsführung angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von der Geschäftsführung dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- » ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von der Geschäftsführung 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 Bestätigungsvermerk 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 Bestätigungsvermerks 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 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 in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der DF Deutsche Finance PRIVATE Fund 12 – Immobilien Global – GmbH & Co. geschlossene InvKG, München, zum 31. Dezember 2023 geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance

Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (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. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätsmanagementstandards: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS 1 (09.2022)) angewendet. 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 Geschäftsführung für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Die Geschäftsführung der Gesellschaft ist verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner ist die Geschäftsführung 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, die frei von wesentlichen falschen Zuweisungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Vermögensschädigungen) oder Irrtümern sind.

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 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Zuweisung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Zuweisung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

» beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten.

München, den 7. Oktober 2025

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Griesbeck
Wirtschaftsprüfer

gez. Josephs
Wirtschaftsprüferin

BILANZ ZUM 31.12.2023**DF DEUTSCHE FINANCE PRIVATE FUND 12 – IMMOBILIEN GLOBAL – GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG, MÜNCHEN**

INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN		31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
A. AKTIVA			
1. Beteiligungen		62.647.710	88.774.318
2. Barmittel und Barmitteläquivalente			
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		2.737.365	33.568
3. Forderungen			
a) Andere Forderungen		3.063	3.063
4. Sonstige Vermögensgegenstände		752.843	157.255
5. Aktive Rechnungsabgrenzung		53.778	0
Summe Aktiva		66.194.759	88.968.204
	EUR	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
B. PASSIVA			
1. Rückstellungen		599.544	340.864
2. Kredite			
a) Von Kreditinstituten		5.731.928	0
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Aus anderen Lieferungen und Leistungen		44.397	36.527
4. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) Andere		10.757.119	8.599.859
5. Eigenkapital			
a) Kapitalanteile der Kommanditisten	77.329.914		80.404.120
b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-28.268.144	49.061.771	-413.166
Summe Passiva		66.194.759	88.968.204

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2023 BIS 31.12.2023

DF DEUTSCHE FINANCE PRIVATE FUND 12 – IMMOBILIEN GLOBAL – GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG,
MÜNCHEN

	GESCHÄFTSJAHR EUR	VORJAHR EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	6	777.892
b) Sonstige betriebliche Erträge	85.592	106.871
Summe der Erträge	85.598	884.763
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	645.399	118.032
b) Verwaltungsvergütung	2.040.499	2.639.222
c) Verwahrstellenvergütung	34.557	44.697
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	143.815	122.617
e) Sonstige Aufwendungen	295.532	476.213
Summe der Aufwendungen	3.159.802	3.400.781
3. Ordentlicher Nettoertrag	–3.074.204	–2.516.018
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	–3.074.204	–2.516.018
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	602.924	915.147
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	28.457.901	5.349.957
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	–27.854.977	–4.434.810
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	–30.929.181	–6.950.828
II. Verwendungsrechnung		
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	–3.074.204	–2.516.018
2. Belastung auf Kapitalkonten	3.074.204	2.516.018
3. Ergebnis nach Verwendungsrechnung	0	0

ANHANG 2023

**DF DEUTSCHE FINANCE
PRIVATE FUND 12
– IMMOBILIEN GLOBAL –
GMBH & CO. GESCHLOSSENE
INVKG, MÜNCHEN**
I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der DF Deutsche Finance PRIVATE Fund 12 – Immobilien Global – GmbH & Co. geschlossene InvKG, München, HRA 107494, Amtsgericht München, wurde nach den Vorschriften der § 158 i. V. m. § 135 KAGB sowie der §§ 264 ff. des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die ergänzenden Vorschriften für Personenhandelsgesellschaften i. S. d. § 264 c HGB wurden beachtet. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Vorschriften der §§ 135 Abs. 3 und Abs. 4 KAGB i. V. m. §§ 21, 22 KARBV. Der Anhang wurde gemäß § 158 i. V. m. § 135 Abs. 5 KAGB und § 25 KARBV erstellt. Von den größenabhängigen Erleichterungen wurde Gebrauch gemacht.

Die Darstellung des Eigenkapitals erfolgte unter Beachtung der Vorschriften des § 264 c Abs. 2 HGB. Die Bilanz wurde gem. § 268 Abs. 1 HGB unter vollständiger Verwendung des Ergebnisses aufgestellt. Die DF Deutsche Finance PRIVATE Fund 12 – Immobilien Global – GmbH & Co. geschlossene InvKG (nachfolgend auch PRIVATE Fund 12 oder Investmentfonds) wurde am 08.03.2017 gegründet. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

II. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Die Beteiligungen wurden mit den Anschaffungskosten zzgl. Nebenkosten aktiviert. Zum Bilanzstichtag erfolgt eine interne Bewertung zum Verkehrswert gemäß § 168 i. V. m. § 271 KAGB. Der Verkehrswert ermittelt sich aus dem Nettoinventarwert (NIW) 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. Dem Wertansatz der Beteiligung SFFI liegt die Prämisse zugrunde, dass

die bei der Beteiligung SFFI bestehende Darlehensfinanzierung auf Grundlage des aktuell in Überarbeitung befindlichen Businessplans verlängert werden kann und die Beteiligung nach erfolgreichem Abschluss der Refinanzierungsvereinbarung trotz vorhandener Liquiditätsprobleme ihre Unternehmenstätigkeit planmäßig fortführen kann. Im geprüften Jahresabschluss der Beteiligung zum 31. Dezember 2023 wird diesbezüglich auf ein bestandsgefährdendes Risiko hingewiesen, welches sich im Falle einer nicht erfolgreichen Refinanzierung erhardten kann und für den PRIVATE Fund 12 wesentliche Bewertungsrisiken bedeuten würde.

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.

Kredit und Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Währungskurse

	31.12.2023	31.12.2022
Kurs USD/EUR	1,1050	1,0666
Kurs CAD/EUR	1,4642	1,4440

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 ¹	VERKEHRSWERT IN TEUR
PRIVATE 12 INVESTITIONS GMBH	GmbH, Deutschland	31.802	100,00 %	08.10.2018	28.903
SPO III ²	S.C.S., Luxemburg	16.579	57,18 %	31.10.2018	8.903

¹ Datum der Kapitalzusage bzw. Unterzeichnung des Vertrages.

² Die Beteiligung, Special Opportunities III S.C.S., wird mittelbar über PRIVATE 12 Investments GmbH gehalten.

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 ³	VERKEHRSWERT IN TEUR
DEVA	SCSp, Luxemburg	168.278	6,51 %	04.05.2018	10.920
NYFI	S.C.S, Luxemburg	58.043	4,77 %	29.06.2018	2.767
MISB	S.C.S, Luxemburg	342.478	3,74 %	05.12.2018	12.868
WCP IV ⁴	L.P., Kaimaninseln	151.383	4,29 %	12.11.2018	6.482
SPO V ⁴	S.C.S, Luxemburg	23.410	24,71 % ⁵	04.03.2019	2.657
BHFI	S.C.S, Luxemburg	n. / a.	n. / a.	24.04.2019	0 ⁶
SFFI	S.C.S, Luxemburg	42.196	10,99 %	14.10.2020	4.637
H56O	GmbH & Co. KG, Deutschland	3.713	30,72 %	29.07.2022	1.141
GIREO	S.C.S, Luxemburg	57.139	2,47 %	28.11.2022	1.411

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Im Zusammenhang mit der Aufnahme eines kurzfristigen Bankdarlehens wurde ein Disago i. H. v. 110 TEUR als aktiver Rechnungsabgrenzungsposten aktiviert, welcher über die Laufzeit des Darlehens linear abgeschrieben wird.

Eigenkapital

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

Kapitalanteile Kommanditisten

Die Anteile der Kommanditisten werden über eine Treuhandkommanditistin gebündelt, die nicht auf eigene Rechnung am Kapital des Investmentfonds beteiligt ist. Die in das Handelsregister eingetragene Hafteinlage beträgt 1 TEUR. Die Hafteinlage der Treuhandkomman-

ditistin ist unveränderlich und wird durch die Erbringung der Pflichteinlagen nicht berührt.

Die Kommanditisten und Treugeber sind im Verhältnis ihrer am Bilanzstichtag geleisteten Kommanditeinlage (Kapitalkonto I) am Vermögen und Ergebnis des Investmentfonds beteiligt. Während der Beitrittsphase wurde den Anlegern ein Vorabergebnis i. H. v. 2 % auf die geleistete Einlage ab dem Zeitpunkt des wirksamen Beitritts gewährt und dem Kapitalkonto gutgeschrieben. Gemäß Gesellschaftsvertrag wurde das realisierte Ergebnis auf dem Verlustvortragskonto vorgetragen.

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

	GESCHÄFTSJAHR EUR	VORJAHR EUR
I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres	79.990.954	86.941.782
1. Zwischenentnahmen	-2	0
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-3.074.204	-2.516.018
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-27.854.977	-4.434.810
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	49.061.771	79.990.954

³ Datum der Kapitalzusage bzw. Unterzeichnung des Vertrages.

⁴ Die Beteiligung wird mittelbar über die PRIVATE 12 Investitions GmbH gehalten.

⁵ Der PRIVATE Fund 12 ist ausschließlich an der Anteilklasse A1 zu 24,71 % beteiligt. Der angegebene Verkehrswert entspricht somit anteilig dem Gesellschaftskapital, das auf die Anteilklasse A1 entfällt.

⁶ Der Verkehrswert der Beteiligung setzt sich zusammen aus Kapitaleinlage und nachrangigem Darlehen mit Eigenkapitalcharakter (inkl. abgegrenzter Zinsen).

ANHANG 2023

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	100.000.000 (100.000.000)	0 (0)
	Gezeichnete Einlage	100.000.000 (100.000.000)	0 (0)
Verrechnungskonto	Sonstiger Zahlungsverkehr	-2 (0)	0 (0)
Rücklagenkonto	Sonstige Einlagen	5.000.000 (5.000.000)	0 (0)
Verlustverrechnungskonto	Verlustanteile	-27.670.084 (-24.595.880)	0 (0)
Neubewertungskonto	Nicht realisierte Ergebnisanteile	-28.268.144 (-413.166)	0 (0)

Rückstellungen

Rückstellungen wurden für die zu erwartenden Kosten für die Erstellung bzw. Prüfung des Jahresabschlusses nebst Geschäftsbericht, die Erstellung der Steuererklärungen und die laufende Steuerberatung i. H. v. insgesamt 138 TEUR (Vorjahr 137 TEUR) gebildet. Darüber hinaus wurde eine Rückstellung für Transaktionskosten i. H. v. 37 TEUR (Vorjahr 37 TEUR) und eine Steuerrückstellung i. H. v. 410 TEUR (Vorjahr 152 TEUR) gebildet.

Kredite

Der Investmentfonds hat im Berichtsjahr zur Zwischenfinanzierung von Kapitalabrufen der Investmentstrategien ein kurzfristiges Bankdarlehen über 5.500 TEUR aufgenommen. Das Darlehen ist endfällig und kann jederzeit getilgt werden. Es wird mit 8,25 % verzinst, hat eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr und durch eine Globalabtretung der Auszahlungs- und Rückzahlungsansprüche aus den getätigten institutionellen Investmentstrategien abgesichert.

Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr

Sonstige finanzielle Verpflichtungen / Haftungsverhältnisse

Gegenüber den gezeichneten Investmentstrategien bestehen Einzahlungsverpflichtungen bezüglich der Direktbeteiligungen des Investmentfonds i. H. v. 6.854¹ TEUR (Vorjahr 8.575 TEUR) und 1.833¹ TCAD (Vorjahr 3.401 TCAD). Zum Bilanzstichtag ergibt sich unter Zugrundelegung der EZB-Kurse ein Gesamtbetrag von 8.105 TEUR (Vorjahr 10.930 TEUR).

IV. Erläuterungen zur GuV

Im Vergleich zum Vorjahr ergaben sich nur geringfügige Zinsen und ähnlichen Erträge. Die sonstigen betrieblichen Erträge umfassen insbesondere Erstattungsansprüche gegen die KVG im Zusammenhang mit umsatzsteuerbefreiten Leistungen i. H. v. 78 TEUR (Vorjahr 106 TEUR) und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen i. H. v. 8 TEUR (Vorjahr 1 TEUR).

Die Aufwendungen i. H. v. 3.160 TEUR (Vorjahr 3.401 TEUR) enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für die allgemeine Verwaltung des Fonds von 2.040 TEUR (Vorjahr 2.639 TEUR) sowie Zinsaufwendungen aus der Kreditaufnahme 645 (Vorjahr 118 TEUR). Aufwendungen für Abschluss-, Prüfungs- und Beratungskosten sind i. H. v. 144 TEUR (Vorjahr 123 TEUR) ange-

fallen. Die sonstigen Aufwendungen i. H. v. 296 TEUR (Vorjahr 476 TEUR) enthalten im Wesentlichen Kosten für externe Rechtsberater, für die Erstellung der Jahresberichte sowie Druck- und Portokosten i. H. v. 37 TEUR (Vorjahr 61 TEUR) und für Gewerbesteueraufwand i. H. v. 258 TEUR (Vorjahr 108 TEUR).

Die Zeitwertänderung bzw. das unrealisierte Ergebnis i. H. v. -27.855 TEUR (Vorjahr -4.435 TEUR) resultiert aus den Erträgen aus der Neubewertung i. H. v. 603 TEUR (Vorjahr 915 TEUR) sowie Aufwendungen aus der Neubewertung i. H. v. 28.458 TEUR (Vorjahr Aufwendungen i. H. v. 5.350 TEUR) im Zusammenhang mit den Beteiligungen.

Gesamtkostenquote

Die Berechnung der Gesamtkostenquote erfolgt nach regulatorischen Vorgaben und bezieht sich dabei auf den zum Stichtag ermittelten durchschnittlichen NIW. Demnach beträgt die Gesamtkostenquote ohne Initialkosten und Transaktionskosten bei einem durchschnittlichen NIW von 64.526 TEUR (Vorjahr 83.466 TEUR) rund 3,50 % (Vorjahr 3,80 %). Zum Vergleich beträgt die auf Basis der gezeichneten Pflichteinlagen i. H. v. 100.000 TEUR berechnete Gesamtkostenquote 2,26 % (Vorjahr 3,17 %).

¹ Der Betrag beinhaltet übernommene Haftungsverhältnisse im Rahmen einer Liquiditätsgarantie i. H. v. 4.364 TEUR (Vorjahr 4.364 TEUR) bzw. 1.833 TCAD (Vorjahr 3.401 TCAD) an die PRIVATE 12 Investments GmbH. Die Inanspruchnahme des Investmentfonds aus dieser Zusage erfolgt gemäß den Kapitalabrufen der Investmentstrategien, an denen die PRIVATE 12 Investments GmbH beteiligt ist.

Pauschalgebühren

Im Geschäftsjahr wurden keine Pauschalgebühren gezahlt.

Verwahrstelle

Die Vergütungen an die Verwahrstelle betrugen im Geschäftsjahr 35 TEUR (Vorjahr 45 TEUR)

614 TEUR (Vorjahr 795 TEUR). Eine zusätzliche Vergütung oder performanceabhängige Vergütung wurde nicht bezahlt. Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersatzungen.

Transaktionskosten

Die Transaktionskosten beliefen sich auf 5 TEUR (Vorjahr 140 TEUR) an die KVG und 0 TEUR (Vorjahr 9 TEUR) an Dritte. Die Kosten beinhalten auch mögliche Transaktionskosten auf Ebene der PRIVATE 12 Investments GmbH.

Vergütung an die KVG

Die laufende Vergütung an die KVG betrug im Geschäftsjahr 1.860 TEUR (Vorjahr 2.312 TEUR) und beinhaltet von der KVG aus dem Vermögen des Investmentfonds an Dritte gezahlte Gebühren für die Anlegerbetreuung i. H. v.

Ausgabeaufschlag

Im Geschäftsjahr wurden von Kommanditisten keine Ausgabeaufschläge (Agio) eingezahlt (Vorjahr 0 TEUR).

V. Sonstige Angaben

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023

	EUR	ANTEIL AM FONDS- VERMÖGEN IN %
A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
I. Beteiligungen	62.647.710	127,7
II. Liquiditätsanlagen		
Bankguthaben	2.737.365	5,6
III. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	755.906	1,5
IV. Aktive Rechnungsabgrenzung	53.778	0,1
Summe Vermögensgegenstände	66.194.759	134,9
B. SCHULDEN		
I. Rückstellungen	599.544	-1,2
II. Verbindlichkeiten	16.533.444	-33,7
Summe Schulden	17.132.988	-34,9
C. FONDSVERMÖGEN	49.061.771	100,0

Mehrjahresübersicht – Entwicklung des Wertes des Eigenkapitals

Die Mehrjahresübersicht fasst die Vermögensgegenstände und Schulden des PRIVATE Fund 12 und der 100%igen Tochtergesellschaft, der PRIVATE 12 Investments GmbH, zum jeweiligen Berichtstag zusammen. Zusätzlich enthält die Übersicht in der „Davon“ Spalte den Beitrag der PRIVATE 12 Investments GmbH zum Gesamtwert der Vermögensgegenstände und Schulden.

EUR	31.12.2023	DAVON INVESTITIONS GMBH	31.12.2022	DAVON INVESTITIONS GMBH	31.12.2021	DAVON INVESTITIONS GMBH	31.12.2020	DAVON INVESTITIONS GMBH
Zielinvestitionen	51.786.737	18.041.786	77.070.962	24.077.889	81.575.964	30.896.449	76.360.147	34.182.343
Liquidität	3.095.992	358.627	3.172.878	3.139.310	6.042.935	5.962.853	2.392.995	2.235.551
Weitere Vermögensgegenstände	11.917.947	11.108.264	9.280.232	9.119.914	1.813.577	1.728.754	3.796.805	527.556
Sonstige Verbindlichkeiten & Rückstellungen	-17.738.905	-605.917	-9.533.118	-555.868	-2.490.694	-706.669	-3.340.122	-3.182.006
Wert des Eigenkapitals	49.061.771	28.902.759	79.990.954	35.781.245	86.941.782	37.881.387	79.209.825	33.763.443

ANHANG 2023

Anteilwertermittlung

EUR	31.12.2023	31.12.2022
Wert des Eigenkapitals für die Anteilwertermittlung	49.061.771	79.990.954
Anzahl Anteile im Umlauf (Stand Kapitalkonto I)	100.000.000	100.000.000
Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil ¹	0,49	0,80
Zzgl. Steuern ²	0,01	0,00
Summe	0,50	0,80

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 marktge-rechten 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 2023 betrug die Gesamtvergütung an die Mitarbeiter der externen KVG 2.758 TEUR (Vorjahr 3.211 TEUR) bei einem durchschnittlichen Mitarbeiterstand von 27 Personen (Vorjahr 26 Personen). In 2023 wurden 175 TEUR variable Vergütungen (Vorjahr 723 TEUR) und 0 TEUR steuerfreie Inflationsprämien (Vorjahr 72 TEUR) ausbezahlt. Die Vergütung an leitende Mitarbeiter, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des Investmentfonds ausgewirkt hat, betrug 535 TEUR (Vorjahr 898 TEUR). Die Angaben zur Vergütung beziehen sich ausschließlich auf die KVG 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, DF Deutsche Finance Managing GmbH, Herrn Christoph Falk als Leiter Risikomanagement (bis 31.12.2023), Frau Stefanie Watzl als Leiterin Portfoliomanagement und Herr Dr. Florian Delitz als Leiter Fondsadministration (ab 01.01.2023).

Zusammenfassung nach § 25 Abs. 5 KARBV

Zusammenfassende Angaben³ zu den bereits getätigten Direktinvestments der institutionellen Investmentstrategien:

	EINHEITEN	ANZAHL / FLÄCHE
Einzelhandelsflächen	qm	44.932
Büroflächen	qm	273.439
Lab-Office Flächen	qm	41.759
Logistikflächen	qm	231.640
Gewerbeflächen	qm	4.510
Gewerbeentwicklungsflächen	qm	696.164
Hotelzimmer	Anzahl	10.345
Wohnungen	Anzahl	14.812
Wohnungen in Studentenwohnheimen	Anzahl	4.012
Wohnungen in Alten- u. Pflegeeinrichtungen	Anzahl	408
Häfen	Anzahl	1
Parkplätze	Anzahl	3.491
Sport- und Freizeitanlagen	Anzahl	1

Angaben zur Offenlegungs- und Taxonomieverordnung (Sonstige Informationen – nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

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

Ferner werden bei der Verwaltung des Investmentvermögens die wichtigsten nachteiligen

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

² Bis 31.12.2023 betragen die gezahlten und zurückgestellten tatsächlichen und latenten Steuern (inkl. PRIVATE 12 Investments GmbH) 0,6 Mio. EUR (Vorjahr 0,2 Mio. EUR).

³ Die Angaben basieren auf den von den Managern der institutionellen Investmentstrategien gelieferten Informationen zum 30.09.2023.

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

Die Beteiligung an DEVA wurde im Geschäftsjahr 2024 veräußert. Aus der Veräußerung der Beteiligung resultierte ein Buchwertverlust.

Bei der Beteiligung NYFI kam es im Geschäftsjahr 2024 zu einem wesentlichen Rückgang des Verkehrswertes. Darüber hinaus ist die externe Finanzierung auf Objektebene bis September 2025 gesichert. Die Projektverantwortlichen prüfen in Abstimmung mit den verschiedenen Investorengruppen aktuell etwaige Vermarktungs- und Refinanzierungsoptionen für das Projekt.

Bei der Beteiligung SFFI kam es im Geschäftsjahr 2024 zu einem wesentlichen Rückgang des Verkehrswertes. Die Verlängerung der Finanzierungsstruktur über Gesellschafterdarlehen bei der unmittelbaren Beteiligungsgesellschaft befindet sich derzeit in Neuverhandlung und ist noch nicht abgeschlossen. Darüber hinaus prüfen die Projektverantwortlichen in Abstimmung mit den verschiedenen Investorengruppen aktuell die Möglichkeiten zusätzlicher Kapitalmaßnahmen.

Im Rahmen der Liquiditätsplanung des Investmentfonds wurde eine kurzfristige Zwischenfinanzierung aufgenommen, deren Umfang aktuell 0,5 Mio. EUR beträgt und marktüblich verzinst wird.

Christoph Falk ist mit Wirkung zum 01.01.2024 aus der Geschäftsführung der KVG ausgeschieden. Dr. Florian Delitz verantwortet als

Geschäftsführer der KVG ab dem 01.01.2024 die Bereiche Risikomanagement und Investmentfondsadministration. Die Geschäftsführung der KVG besteht somit aus den jeweils zur Einzelvertretung berechtigten Geschäftsführern Stefanie Watzl und Dr. Florian Delitz.

Des Weiteren ist Christoph Falk aus der Geschäftsführung der persönlich haftenden Gesellschafterin, DF Deutsche Finance Managing GmbH, München ausgeschieden. Die Geschäftsführung der Komplementärin besteht somit aus den jeweils zur Einzelvertretung berechtigten Geschäftsführern Stefanie Watzl und Dr. Florian Delitz.

Zum 27.05.2024 hat die Gesellschafterversammlung, entsprechend § 18 Abs. 1 Satz 2 des Gesellschaftsvertrages, die Dauer der Gesellschaft um 3 Jahre auf den 30.06.2027 verlängert.

Mit Wirkung zum 01.02.2025 erfolgte die Sitzverlegung der DEUTSCHE FINANCE GROUP, ihrer Konzerngesellschaften sowie der von der DF Deutsche Finance Investment GmbH (KVG) verwalteten Fondsgesellschaften von der Leopoldstraße 156, 80804 in die Hansastraße 29, 81373 München.

Darüber hinaus gab es nach Abschluss des Geschäftsjahres 2023 keine Vorgänge von besonderer Bedeutung, die einen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zur Folge gehabt hätten.

München, den 07.10.2025



DF Deutsche Finance Managing GmbH

vertreten durch Stefanie Watzl

-Geschäftsführerin-



DF Deutsche Finance Managing GmbH

vertreten durch Dr. Florian Delitz

-Geschäftsführer-

LAGEBERICHT 2023

PRIVATE FUND 12 IM ÜBERBLICK

Die DF Deutsche Finance PRIVATE Fund 12 – Immobilien Global – GmbH & Co. geschlossene InvKG (kurz: PRIVATE Fund 12 oder Investmentfonds) ist eine geschlossene extern verwaltete Investmentkommanditgesellschaft nach KAGB mit Sitz in München.

Der Investmentfonds wurde am 08.03.2017 gegründet. Die Beitrittsphase begann im Januar 2018 und endete am 30.06.2019.

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

Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil beträgt 0,50 EUR bei 100.000.000 Anteilen und hat sich gegenüber dem Vorjahreswert um 37,5 % reduziert. Hintergrund sind in der aktuellen Marktlage weiterhin vorherrschende, hohe Leitzinsen und nur langsam sinkende Inflationsraten, welche dazu führen,

dass lokale Märkte weiterhin hohe Finanzierungskosten aufweisen. Transaktionen erfolgen nicht wie ursprünglich geplant und die Direktinvestments können somit nicht oder nur mit erheblicher Verzögerung abgewickelt werden. Die Bewertungen reflektieren die den Marktbedingungen angepassten Zeitwerte zum Bilanzstichtag. Darüber hinaus wurde im Geschäftsjahr eine Beteiligung an einem Wohnbauprojekt vollständig wertberichtigt.

KENNZAHLEN PRIVATE FUND 12

	BASIS	STAND 31.12.2023	STAND 31.12.2022
Gezeichnetes Kapital (Eigenkapital ohne Agio)	EUR	100.000.000	100.000.000
Eingezahltes Kapital (ohne Agio)	EUR	100.000.000	100.000.000
Auszahlungen an Anleger (kumuliert)	EUR	0	0
Gesellschaftskapital der Kommanditisten netto nach KARBV	EUR	49.061.771	79.990.954
Gezeichnete Investmentstrategien	Anzahl	10	10
Gezeichnetes Kapital bei den Investmentstrategien ¹	EUR	93.655.102	94.060.978
Offene Kapitalzusagen bei den Investmentstrategien ¹	EUR	8.105.247	10.929.800

TÄTIGKEITSBERICHT²

Anlageziele sowie Anlagepolitik / Anlagebedingungen

Der Investmentfonds investiert global und parallel zu finanzstarken institutionellen Investoren. Der Portfolioaufbau erfolgt nach den Maßgaben der Anlagebedingungen, die am 03.07.2017 durch die BaFin genehmigt wurden.

Die Zielinvestitionen sind unmittelbar oder mittelbar eingegangene Beteiligungen an börsenunabhängigen institutionellen Investmentstrategien der Anlageklasse Immobilien – dazu zählen auch immobilienähnliche Anlagen und Private Equity Real Estate.

Auf diesem Weg wird angestrebt, an einem Portfolio von fünf Investmentstrategien mit mindestens 20 einzelnen Immobilieninvest-

ments beteiligt zu sein. Die Diversifikation erfolgt dabei neben den Anlageklassen nach Regionen, Sektoren, Laufzeiten, Vintages, in Bestandsinvestments und Projektentwicklungen, verschiedenen Investmentstilen sowie nach Renditeparametern. Investitionen in die Assetklasse Immobilien werden plangemäß innerhalb der Nutzungsarten „Gewerbliche Immobilien“ (schwerpunktmäßig Büro-, Einzelhandels-, Hotel-, Industrie- und Logistimmobilien) und „Wohnimmobilien“ vorgenommen.

Rückflüsse aus den Investments werden, sofern sie nicht für die Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve verwendet werden, bis zum Ende des Reinvestitionszeitraums und unter Beachtung der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrundsätze erneut investiert. Verfügbare Liquidität, die nicht für Reinvestitionen verwendet werden soll, kann nach billigem Ermessen zur Ausschüttung kommen.

Portfoliostruktur

Zum Berichtsstichtag hat der Investmentfonds Kapitalzusagen gegenüber 10 institutionellen Investmentstrategien i. H. v. insgesamt 93,7 Mio. EUR abgegeben, von denen 85,6 Mio. EUR bereits abgerufen wurden. Offene Kapitalzusagen bestanden zum Berichtsstichtag i. H. v. rund 8,1 Mio. EUR. Die regionale Diversifikation verteilt sich zum Berichtsstichtag auf die Regionen Europa sowie Nord- und Lateinamerika.³ Die gezeichneten institutionellen Investmentstrategien umfassen zum 31.12.2023 insgesamt 660 Direktinvestments in 12 Ländern. Eine weitere Diversifikation wird durch die Streuung auf unterschiedliche Sektoren/ Nutzungsarten, Nutzer und Währungen sichergestellt.

Der Investmentfonds hat zum Berichtsstichtag eine kurzfristige Fremdfinanzierung i. H. v. 5,5 Mio. aufgenommen, welche zum Berichtszeitpunkt bereits wieder zurückgezahlt wurde.

¹ Umgerechnet mit den jeweiligen Jahresendkursen.

² Alle Angaben in diesem Abschnitt berücksichtigen auch die institutionellen Investmentstrategien und die Liquidität der PRIVATE 12 Investments GmbH.

³ Auf Ebene der Direktinvestments können zum Teil weitere Regionen betroffen sein.

Wesentliche Portfolioveränderungen

Der Investmentfonds hat im Berichtszeitraum keine neuen institutionellen Investmentstrategien gezeichnet.

Im Geschäftsjahr erfolgte eine vollständige Wertberichtigung der Beteiligung an der unmittelbar gehaltenen Beteiligungsgesellschaft BHFI. Die auf Objektebene abgeschlossene Finanzierung konnte im Geschäftsjahr 2024 nicht verlängert werden, so dass sich die von der Objektgesellschaft gehaltene Immobilie aktuell in der Verwertung durch den Kreditgeber befindet. Eine Bereitstellung geprüfter Finanzinformationen für das Geschäftsjahr 2023 für diese institutionelle Investmentstrategie ist aktuell noch nicht erfolgt.

Informationen zu Märkten und Investitionen wesentlicher Beteiligungen

Überblick

Der PRIVATE Fund 12 hat sich unmittelbar bzw. mittelbar an institutionellen Investmentstrategien beteiligt.⁴ Im Folgenden werden Märkte und Investitionen wesentlicher institutioneller Investmentstrategien beschrieben, in welchen der Investmentfonds mittelbar investiert ist; die dazugehörigen Direktinvestments sind in der Gesamtübersicht auf S. 23 dieses Berichts dargestellt.

Nach dem Rekordjahr 2019 begannen für den globalen Immobilienmarkt fünf außergewöhnlich herausfordernde Jahre. Der Ausbruch der COVID-19-Pandemie im Frühjahr 2020 markierte einen tiefgreifenden Einschnitt in die Weltwirtschaft. Plötzliche Lockdowns, Grenzsicherungen und Produktionsstopps führten zur schwersten globalen Rezession seit der Großen Depression, der weltweiten Wirtschaftskrise der 1930er-Jahre mit massivem Wirtschaftseinbruch und damit einhergehender hoher Arbeitslosigkeit. In der Folge ergriffen zahlreiche Staaten umfangreiche fiskalische Maßnahmen, um Beschäftigung zu sichern, Insolvenzen zu vermeiden und die wirtschaftliche Stabilität zu gewährleisten. Die

Erholung setzte zwar rasch ein, verlief jedoch regional und sektoral sehr ungleich.

Ein weiterer externer Schock folgte im Februar 2022 mit dem Beginn des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine. Neben den gravierenden humanitären Folgen verschärfte der Konflikt die Energiekrise in Europa und trieb die Inflation weiter in die Höhe – ausgelöst durch gestörte Lieferketten, pandemiebedingte aufgestaute Nachfrage sowie expansive Geld- und Fiskalpolitik. Besonders stark fiel der Preisanstieg in den USA und der Eurozone aus, wo teilweise historische Inflationsraten erreicht wurden. Auch das geopolitische Risiko stieg deutlich, was sich belastend auf Investitionen und den internationalen Handel auswirkte.

Zusätzlichen Druck auf die globale Konjunktur erzeugt seit Anfang 2023 die aggressive Handelspolitik der Trump-Administration. Im Zuge eines neu entfachten Zollkonflikts wurden weitreichende Importzölle von bis zu 50 % auf Waren aus China, Mexiko und Kanada verhängt. Diese protektionistischen, also marktabschottenden Maßnahmen, haben nicht nur für erhebliche Unruhe an den Finanzmärkten gesorgt, sondern auch das Investitionsklima weltweit eingetrübt.

Diese gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben auch auf den Immobiliensektor durchgeschlagen. Über nahezu alle Segmente hinweg kam es zu verlängerten Haltephasen von Projekten, da sich der Transaktionsmarkt infolge der abwartenden Haltung vieler Marktteilnehmer spürbar verlangsamte. Die verlängerte Projektlaufzeit führte nicht nur zu steigenden Gesamtkosten, sondern auch zu höheren Finanzierungslasten in einer Phase deutlich gestiegener Zinsen. Für Investoren wie den PRIVATE Fund 12 hatte dies zur Folge, dass Rückflüsse aus den Projekten verzögert und in geringerem Umfang als ursprünglich geplant eintrafen, während gleichzeitig der Kapitalbedarf portfolioübergreifend anstieg. Auch wenn erste Erholungstendenzen am Markt erkennbar sind, lassen sich die außergewöhnlichen Belastungen der letzten fünf Jahre nicht kurz- oder mittelfristig kompensieren.

Die ursprünglich angestrebten Renditen sind daher nur eingeschränkt realisierbar.

Studentenwohnheim

Der PRIVATE Fund 12 ist indirekt an einem Studentenwohnheim in Boulder, Colorado, USA, beteiligt. In den letzten zehn Jahren hat die Studentenwohnungsbranche ein bemerkenswertes Wachstum erlebt, das maßgeblich durch demografische Veränderungen sowie den Anstieg der Studierendenzahlen der Generation Z bedingt ist. Diese Generation umfasst nahezu 69 Millionen US-Bürger und stellt somit fast ein Fünftel der US-Bevölkerung dar. Viele der bestehenden Wohnheime sind nicht in der Lage, den Anforderungen dieser wachsenden Studentenschaft gerecht zu werden oder verfügen lediglich über nicht mehr zeitgemäße Ausstattung.

Üblicherweise sind die Mietverträge für Studentenwohnungen auf zwölf Monate angelegt. Die Kapitalisierungsraten für Studentenwohnungen liegen historisch um 50 bis 100 Basispunkte über denen traditioneller Mehrfamilienimmobilien. In Boulder speziell können nur etwa 20 % der Studierenden auf dem Campus untergebracht werden, weshalb die Nachfrage nach Off-Campus-Wohnungen weiterhin hoch ist. Dennoch wurden im Jahr 2022 nur rund 30.000 neue Studentenwohnheimplätze geschaffen, was den niedrigsten Stand seit 2008 darstellt. Grund hierfür ist der Mangel an verfügbarer Grundstücksfläche in unmittelbarer Nähe zur Universität.⁵

Das Studentenwohnheim, an welchem sich der Fonds nachträglich mittelbar beteiligt hat, wurde 1973 errichtet und im ersten Quartal 2019 erworben. Das Gebäude verfügt über 220 Wohneinheiten mit 371 Betten. Zu den Gemeinschaftseinrichtungen gehören Pool, Clubhaus, Büro und eine Waschküche. Die Innenausstattung der Einheiten umfasst ein komplettes Paket an Edelstahlgeräten, Granitarbeitsplatten, Vinylplanken und Teppichböden, sowie Waschmaschinen und Trockner in jeder Einheit. Die Wohneinheiten werden teils möbliert, teils unmöbliert vermietet. Um die Attraktivität der Einheiten zu erhöhen, werden

⁴ Die institutionellen Investmentstrategien umfassen Club Deals, Joint Ventures, Co-Investments und sonstige gesellschaftsrechtliche Kooperationen von institutionellen Investoren zum Erwerb und zur Realisierung von Investments.

⁵ CBRE Valuation & Advisory Services, Appraisal Report - The Lodge (Boulder, Colorado - USA), Student Housing Industry, 06.12.2024, S. 32-44.

LAGEBERICHT 2023

die Einheiten sukzessive renoviert sowie teilweise auch mit zusätzlichem Mobiliar ausgestattet. Die durchschnittliche Vermietungsquote in den letzten beiden Jahren war bei über 95 %, was für die Attraktivität der Immobilie bei Studierenden spricht. Zudem konnte das Nettobetriebsergebnis der Immobilie von Anfang 2024 bis Ende 2024 um 11 % gesteigert werden. Die aktuelle Planung geht weiterhin von einem herausfordernden Marktumfeld aus. Derzeit werden verschiedene Möglichkeiten für einen zeitnahen Exit eruiert, wie beispielsweise ein potenzieller Verkauf der Anteile an den Co-Investor.

Wohnprojektentwicklung

Darüber hinaus hat sich der PRIVATE Fund 12 nachträglich an einer wohnwirtschaftlich genutzten Immobilie in Minneapolis, Minnesota, USA, beteiligt. Die Projektentwicklung wurde zusammen mit einem weiteren Co-Investor Ende 2018 erworben, mit Fertigstellung Ende 2020. Das Objekt umfasst 200 Einheiten mit gehobener Ausstattung auf 8 Etagen verteilt, sowie einem Pool auf dem Dach, eine Sauna und Fitnessseinrichtung.

Nach der Fertigstellung des Gebäudes lag der Fokus auf der schnellen Vermietung der Einheiten. Aufgrund der Beeinträchtigungen während der Corona-Pandemie sowie eines sich abkühlenden Marktes entwickelte sich die Vermietungsgeschwindigkeit allerdings langsamer als erwartet. Um dem entgegenzuwirken, wurden den Mietern Zugeständnisse in Form von mietfreien Zeiten und Mietreduzierungen eingeräumt, was die Vermietungsgeschwindigkeit deutlich erhöhte und die Vermietungsquote Mitte 2023 bei über 90 % lag. Im Jahr 2023 wurde der Markt erstmals im Rahmen einer stillen Vermarktung des Objektes an ausgewählte Käufer getestet. Das herausfordernde Marktumfeld zu der Zeit war geprägt von gestiegenen Zinsen und damit höheren Finanzierungskosten für potenzielle Käufer, weshalb die erhaltenen Angebote lediglich für die Darlehensrückführung ausgereicht hätten. Der Verkaufsprozess wurde daraufhin eingestellt und der Fokus auf die Stabilisierung des Objekts und Steigerung

des Nettobetriebsergebnis gelegt. Der Vermietungsmarkt blieb allerdings weiter herausfordernd bei gleichzeitig hohen Kosten, u. a. der Finanzierung. Vor dem Hintergrund der aktuellen Marktsituation und geschätzten Entwicklung, sowie der aktuellen Liquiditätssituation des Investments wurde entschieden, das Objekt im zweiten Quartal 2025 wiederum am Markt anzubieten. Derzeit befindet man sich mit einem potenziellen Käufer in fortgeschrittenen Verhandlungen. Aufgrund der bestehenden Kredithöhe wird allerdings nur von einem geringen Rückfluss aus dem Investment ausgegangen.

Luxusappartements

Ebenso hat sich der PRIVATE Fund 12 mittelbar an einer größtenteils wohnwirtschaftlich genutzten Immobilie in New York beteiligt. In der Stadt dominiert dabei ein ausgeprägter Mietwohnungsmarkt mit rd. 63 % aller Wohneinheiten. Zwischen 2022 und 2024 wurden insgesamt über 2.800 Eigentumswohnungen fertiggestellt. Zum dritten Quartal 2024 befanden sich weitere rd. 3.500 Einheiten im Bau sowie rd. 2.600 in der Planungsphase.

Im dritten Quartal 2024 verzeichnete das Luxussegment der Eigentumswohnungen einen durchschnittlichen Verkaufspreis von rd. 8,4 Mio. USD. Dies entspricht einem Anstieg von über 4 % im Vergleich zum vorherigen Quartal und rd. 8 % im Vergleich zum Vorjahr, wenngleich die Nachfrage in diesem Segment weiterhin zurückhaltend bleibt. Zusätzlich stieg der durchschnittliche Preis pro Quadratfuß um rd. 4 % im Quartalsvergleich und um rd. 6 % im Jahresvergleich. Trotz eines Rückgangs der abgeschlossenen Verkäufe um rd. 5 % im Vergleich zum Vorjahr, gibt es einen Anstieg von rd. 5 % im Vergleich zum vorherigen Quartal. Der Bestand reduzierte sich um knapp 10 % im Quartalsvergleich und um 0,1 % im Jahresvergleich. Ein wesentlicher Faktor für die aktuelle zurückhaltende Nachfrage sind die Veränderungen im Zinsumfeld. Die Federal Reserve hat seit 2022 den Leitzins insgesamt elfmal angehoben – zuletzt auf ein Zielband von 5,25 % bis 5,50 % – was zu stei-

genden Hypothekenzinsen führte und Kaufentscheidungen signifikant beeinflusste.¹

Die institutionelle Investmentstrategie des PRIVATE Fund 12 umfasst die Beteiligung an einem 20-stöckigen Gebäude in New York, das 1928 errichtet wurde. Im Jahr 2018 wurden die Etagen 5 bis 20 erworben, um sie von Büroflächen in hochwertige Wohneinheiten umzuwandeln. Darüber hinaus erfolgte eine Aufstockung um neun zusätzliche Etagen, in denen weitere Wohneinheiten sowie ein Pool- und Terrassenbereich für die Eigentümer realisiert wurden. Insgesamt umfasst das Investment nun 65 Wohneinheiten mit Flächen zwischen 56 und 300 qm.

Nach Abschluss der Bauarbeiten begann Mitte 2023 der Verkauf der Einheiten. Bis zum 30.06.2025 konnten 20 Wohneinheiten veräußert werden; die Erlöse wurden vorrangig zur schrittweisen Rückführung der Projektfinanzierung eingesetzt. Die Projektrealisierung war durch mehrere externe Faktoren herausfordernd. Bauverzögerungen infolge der Corona-Pandemie, gestiegene Materialkosten aufgrund von Lieferkettenstörungen sowie eine erhöhte Inflation führten zu Kostensteigerungen. Zudem ging die Nachfrage nach Luxuswohnimmobilien im Zuge gestiegener Zinsen und globaler Marktunsicherheiten zurück. Die ursprünglich prognostizierten Verkaufsgeschwindigkeiten und Erlöse konnten daher nicht vollständig erreicht werden.

Vor diesem Hintergrund wird derzeit geprüft, ob der weitere Vertrieb über Einzelverkäufe oder durch einen Gesamtverkauf erfolgen soll. Im Geschäftsjahr 2024 führte die beschriebene Marktentwicklung zu einer Neubewertung und damit zu einem wesentlichen Rückgang des Verkehrswertes. Die externe Finanzierung auf Objektebene ist bis September 2025 gesichert. Parallel arbeiten die Projektverantwortlichen gemeinsam mit den Investoren an Vermarktungs- und Refinanzierungsoptionen. Der zusätzliche Kapitalbedarf infolge gestiegener Projektkosten wurde durch die Co-Investoren getragen. Dies hat eine Anpassung der Verteilungsschlüssel für Rückflüsse zur Folge, welche höchstwahrscheinlich zu einem

¹ Newmark Valuation & Advisory, Appraisal Report - 685 Fifth Avenue, New York - Condominium Market Analysis, 04.03.2025, S. 50-60.

Verlust des bisher für diese institutionelle Investmentstrategie eingesetzten Kapitals des PRIVATE Fund 12 führen.

Repositionierung einer Büroimmobilie

Eine weitere Beteiligung beinhaltet ein Portfolio von drei Büroimmobilien im Finanzdistrikt von San Francisco. Während der Büromarkt in den USA im Zuge der Pandemie weiterhin von hohen Leerständen und geringer Nachfrage geprägt ist, zeigt der Büromarkt in San Francisco Zeichen der Erholung. Das erste Quartal 2025 knüpfte an die Dynamik von Ende 2024 an, mit 2,8 Mio. Quadratfuß vermieteter Fläche war es das stärkste Quartal seit Ende 2019 und lag 70 % über dem Durchschnitt nach 2019.² Gestützt wird die hohe Nachfrage im Wesentlichen von Technologie- und Dienstleistungsunternehmen, insbesondere KI-Unternehmen stechen als wichtigster Wachstumsmotor auf dem Büromarkt in San Francisco heraus.³ Allerdings bleibt die Leerstandsquote weiterhin auf einem hohen Niveau, maßgeblich auch aufgrund weitverbreiteter Einführung von Home-Office Modellen bzw. flexibler Arbeitszeitmodelle. Die Gesamtleerstandsquote lag zum Ende des zweiten Quartals 2025 bei rd. 35 % und stieg damit um 0,4 % gegenüber dem Vorquartal bzw. um 1,3 % gegenüber dem Vorjahr.⁴ Der Transaktionsmarkt bleibt aufgrund dauerhaft hoher Zinsen und makroökonomischer Unsicherheit weiterhin volatil, auch wenn sich am Mietmarkt anhaltende Erholungstendenzen zeigen. So konnten im zweiten Quartal 2025 insgesamt elf abgeschlossene Transaktionen verzeichnet werden.^{5,6}

Das Investment des PRIVATE Fund 12 beinhaltet eine Gesamtfläche von rd. 65.000 qm verteilt über drei Objekte und wurde im vierten Quartal 2020 erworben. Das Hauptgebäude wurde 1971 errichtet und im Jahr 2002 renoviert. Der Businessplan sieht eine grundlegende Renovierung der Liegenschaften vor. Ziel dieser Investitionen ist es, die Attraktivität der Objekte für potenzielle und bestehende Mie-

ter zu steigern, um damit sowohl die Vermietungsquote als auch das generelle Mietniveau nachhaltig zu erhöhen. Die zuvor erwähnten Herausforderungen am Markt für Büroimmobilien haben negative Auswirkungen auf die projektierten Vermietungsgeschwindigkeiten und Miethöhen der Gebäude. Zusätzlich gestiegene Materialkosten aufgrund der Störung der Lieferketten und hohe Inflation wirken ebenso negativ auf die Projektrendite.

Vor dem Hintergrund des angespannten Mietmarktes mit erhöhten Leerstand wurden höhere Investitionen in den Mieterausbau getätigt, um weiterhin eine wettbewerbsfähige Positionierung der Gebäude sicherzustellen. Zur Steigerung der Attraktivität der Immobilien wurden umfassende Renovierungen umgesetzt. Dazu zählen der Lobby Bereich des Hauptgebäudes, Meeting- und Konferenzräume, eine Bar, ein Café sowie ein Fitnessstudio und ein Spa. Hierdurch konnten trotz des herausfordernden Marktumfelds Vermietungserfolge durch die Verlängerung bestehender Mieter oder Neuvermietungen erzielt werden, wie beispielsweise über rd. 11.000 qm Bürofläche an einen Großmieter mit einer Laufzeit von über zehn Jahren. Aufgrund der bisherigen Vermietungserfolge und der fortlaufenden Gespräche wird derzeit eine mittelfristige Erhöhung der Vermietungsquote von aktuell rd. 50 % auf rd. 95 % bis zum Jahr 2030 angestrebt.

Die Kostensteigerungen im Hinblick auf bereits getätigte und zukünftige Renovierungen sowie Mieterausbauten erhöhen signifikant den Kapitalbedarf des Investments. In der Folge der beschriebenen Herausforderungen kam es im Geschäftsjahr 2024 zu einem wesentlichen Rückgang des Verkehrswertes. Die Verlängerung der Gesellschafterdarlehensfinanzierungsstruktur ist noch nicht abgeschlossen und die Projektverantwortlichen prüfen in Abstimmung mit den verschiedenen Investorengruppen zusätzliche Kapitalmaßnahmen. Dieser zusätzliche Kapitalbedarf wurde und wird auch künftig von den Co-Investoren ge-

tragen, was zu einem teilweisen Verlust des eingesetzten Kapitals für den PRIVATE Fund 12 führen könnte.

Projektentwicklung Luxushotel & Appartements

Des Weiteren ist der PRIVATE Fund 12 an einer Projektentwicklung im Bereich Luxushotel & Appartements in Miami Beach, USA, beteiligt. Der Tourismussektor in Florida, USA, zeigt sich durch ansprechendes Klima und Strände, sowie der Vielzahl an unterschiedlichsten Attraktionen als resilienten Wirtschaftszweig mit konstantem Wachstum. Insbesondere Miami ist als Finanzzentrum sowohl das Ziel internationaler Firmen und Geschäftsreisenden als auch von Reisetouristen. Im ersten Quartal 2025 betrug die Hotelauslastung rd. 83 % und liegt damit leicht über dem Quartalswert der letzten zwei Jahre. Der durchschnittliche Zimmerpreis pro Nacht (Average Daily Rate, ADR) lag im ersten Quartal 2025 bei rd. 230 USD. Für das Gesamtjahr wird ein Durchschnittswert von etwa 167 USD erwartet. Dies entspricht einem jährlichen Anstieg von rund 2,3 % in den vergangenen zwei Jahren.⁷ Für 2025 werden über 1.400 neue Hotelzimmer erwartet, wovon sich rd. 90 % der Neueröffnungen auf Downtown und Miami Beach konzentrieren mit Fokus auf Lifestyle-orientierte Hotels. Mit dem neuen Angebot wird eine Auslastung von rd. 73 % in 2025 prognostiziert. Die Nachfrage wohlhabender Reisender dürfte prognosegemäß den durchschnittlichen Übernachtungspreis pro Zimmer in Zukunft weiter steigen lassen.⁸

Im Bereich der Eigentumswohnungen und Appartements gingen die Verkaufszahlen in Miami Beach im Vergleich zum Vorjahr um rd. 27 % zurück auf rd. 700 verkaufte Einheiten. Die sinkende Nachfrage führte zu einem kontinuierlichen Anstieg des Angebots, sowohl an der Küste als auch im Inland. Der Bestand stieg im Jahresvergleich um über 20 % auf rd. 4.300 Einheiten und erreichte den höchsten Stand der letzten fünf Jahre in Miami Beach. Trotz

² Colliers, San Francisco Office Market Research Report – Q1.2025, S. 1 (10.04.2025, online abrufbar unter: <https://www.colliers.com/download-article?itemId=e207dc33-5e76-4fa7-abb1-5cd9e187f840>).

³ Cushman & Wakefield, Marketbeat - San Francisco Office – Q2.2025, S. 2 (14.07.2025, online abrufbar unter: https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2025/q2/us-reports/office/san-francisco_marketbeat-office-q2-2025_v2.pdf).

⁴ Cushman & Wakefield, Marketbeat - San Francisco Office – Q2.2025, S. 1.

⁵ Colliers, San Francisco Office Market Research Report – Q1.2025, S. 2.

⁶ Cushman & Wakefield, Marketbeat - San Francisco Office – Q2.2025, S. 2.

⁷ Colliers, Florida Hospitality - Q1.2025, S. 2 (05.06.2025, online abrufbar unter: https://image.usa.colliers.com/lib/fe3011717164047b721c70/m/1/Florida_Hospitality-Report_Q1_2025.pdf).

⁸ Marcus & Millichap, Miami-Dade Hospitality Market Report - 2025 Investment Forecast, S. 1 (24.04.2025, online abrufbar unter: <https://www.marcusmillichap.com/-/media/Files/MM/Research%20Reports/Market%20Reports/2025/2025%20Hospitality%20Market%20Reports/Miami-Dade%20Hospitality%20Market%20Report%20pdf.pdf>).

LAGEBERICHT 2023

der niedrigen Nachfrage stiegen die Preise für Eigentumswohnungen im Jahresvergleich um 9 %, was vor allem am geringeren Anteil älterer Objekte (vor 1990) lag, die tendenziell niedrigere Preise aufweisen.¹

Das Projekt in Miami Beach umfasst drei denkmalgeschützte Art-Déco-Hotels auf einem zusammenhängenden, rd. 12.500 qm großen Grundstück direkt am South Beach. Eines der Hotels wurde 1940 erbaut und später um ein Penthouse erweitert. Es soll als luxuriöses Boutique-Hotel unter einer Premiummarke weiterbetrieben werden. Die anderen beiden Hotels sollen größtenteils rückgebaut werden, wobei die historischen Fassaden erhalten bleiben. Auf dem neu entstehenden Areal ist ein Wohnturm geplant, der als Eigentumswohnungsprojekt realisiert und verkauft werden soll. So sollen durch die umfangreichen Umbau- und Neubauarbeiten insgesamt rd. 23.200 qm Bruttogeschossfläche geschaffen werden. Die Projektentwicklung wurde durch die Corona-Pandemie, steigende Baukosten sowie schwierige Kapitalmarktzugänge erheblich verzögert. Das Hotel konnte noch nicht in Betrieb genommen werden. Ebenso konnte von den 42 zum Verkauf stehenden Wohneinheiten bisher nur sieben veräußert werden. Die Weiterführung des Projekts ist aus wirtschaftlicher Sicht und ohne zusätzliches Kapital nicht sinnvoll, weshalb derzeit fortgeführte Gespräche zum Verkauf der gesamten Projektentwicklung bestehen. Die beschriebenen Verzögerungen und Kostensteigerungen haben sich allerdings negativ auf die Renditeerwartung ausgewirkt, wodurch mit einem teilweisen Verlust des bisher für diese institutionelle Investmentstrategie eingesetzten Kapitals des PRIVATE Fund 12 zu rechnen ist.

Büroentwicklung

Der PRIVATE Fund 12 hat sich darüber hinaus an einer Büroprojektentwicklung in München mittelbar beteiligt. Zur Jahresmitte 2025 lag der Flächenumsatz im Münchener Büromarkt bei etwa 256.000 qm. Obwohl das Ergebnis unter dem zehnjährigen Durchschnitt und dem Vorjahreswert liegt, ist die Marktposition im Vergleich zu anderen Städten wie Frankfurt

(366.000 qm) respektabel. Es ist zu beobachten, dass trotz konjunktureller Unsicherheiten das Vertrauen der Unternehmen hoch bleibt, insbesondere in den gefragten Lagen innerhalb des Mittleren Rings. Moderne Büroflächen machen hierbei rd. 73 % des Umsatzes aus. Die Durchschnittsmiete nähert sich der Marke von 30 EUR je qm (aktuell 28,40 EUR je qm), während die Spitzenmiete 55,00 EUR je qm erreicht. Der Leerstand liegt bei etwa 1,82 Mio. qm bzw. rd. 8 %. Während er in den B- und C-Lagen weiter steigt, bleibt das Angebot in den Top-Lagen knapp. Es wird erwartet, dass der Gesamtleerstand trotz der starken Nachfrage internationaler Unternehmen in der zweiten Jahreshälfte 2025 die Marke von 2 Mio. qm überschreiten könnte. Steigende Durchschnittsmieten und hohe Anforderungen an die Ausstattungsqualität sollten dennoch eine vielversprechende Perspektive für den Münchener Büromarkt schaffen, der sich trotz Herausforderungen robust zeigen könnte.²

In Bezug auf die Marktentwicklung der Transaktionen liegt das Volumen im gewerblichen Münchener Immobilienmarkt zur Jahresmitte 2025 bei etwa 920 Mio. EUR, was einem Rückgang von rd. 38 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Allerdings fehlen großvolumige Transaktionen wie der Verkauf der „Fünf Höfe“, die in der Vergangenheit maßgeblich zum Gesamtergebnis beigetragen haben. Trotz des Rückgangs zeigen die Assetklassen Büro, Logistik und Hotel teils positive Entwicklungen. München belegt im bundesweiten Vergleich mit 920 Mio. EUR den zweiten Platz hinter Berlin (1,3 Mrd. EUR).³

Das Investment liegt in unmittelbarer Nähe ebenfalls im Westend und umfasst ein rd. 790 qm großes Grundstück. Der Erwerb erfolgte im September 2022 unter der Bedingung der Erlangung des erforderlichen Baurechts. Die finale Baugenehmigung wurde im 1. Quartal 2024 erteilt. Der Businessplan sieht die Errichtung moderner und flexibel nutzbarer Büro- und Gewerbeflächen sowie einer eingeschossigen Tiefgarage und Technikflächen vor. Die Bruttogrundfläche beträgt dabei rd. 2.800 qm. Mit dem Rohbau wurde im 4. Quartal 2024

begonnen mit erwarteter Fertigstellung Ende des ersten Quartals 2026. Das Objekt befindet sich bereits im Vermietungsprozess. Nach vollständiger Vermietung ist der Verkauf im zweiten Halbjahr 2026 vorgesehen. Externe Faktoren, wie angepasste Preisvorstellungen im Immobilienmarkt im Zuge des gestiegenen Zinsniveaus, sowie strengere Finanzierungsanforderungen (z. B. geringere Darlehenshöhe), können die Renditeerwartung bei diesem Investment beeinflussen.

Luxusappartements

Eine weitere Beteiligung des PRIVATE Fund 12 beinhaltet ein Wohnbauprojekt in Beverly Hills, Kalifornien, USA, in welchem ein siebenstöckiges, mittelhohes Gebäude mit 54 luxuriösen Wohneinheiten, zwei Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss und 229 Tiefgaragenstellplätzen gebaut werden sollten. Der Bau begann Ende 2019 vor Ausbruch der Corona-Pandemie, die dem Projekt erheblichen Schaden zufügte mit signifikant gestiegenen Baukosten, Verzögerungen im Baufortschritt und daraus folgend erhöhte Projektkosten wegen verspätetem Beginn des Einzelverkaufs. Die massive Zins- und Inflationserhöhung als Folge des Ukraine-Krieges führte zum Einbruch der Nachfrage vor allem im Bereich der Luxus-Immobilien. Die notwendige Refinanzierung des bestehenden Darlehens konnte bedauerlicherweise nicht umgesetzt werden, weshalb der Darlehensgeber im Zuge der Sicherheitsverwertung das Projekt im Februar 2025 komplett übernahm, was wiederum zur Vollabschreibung des eingesetzten Investorenkapitals führte.

Portfolio von Wohnimmobilien, Studenten- und Seniorenwohnheimen

Der PRIVATE Fund 12 ist seit Anfang 2021 indirekt an einem Portfolio von überwiegend Wohnimmobilien, Studenten- und Seniorenwohnheimen in Kanada beteiligt. Aufgrund der hohen Inflation im Land verharnte der Leitzins bis Mitte 2024 auf einem Niveau von 5 %. Die Bank of Canada senkte diesen anschließend schrittweise bis Ende des ersten Quartals 2025 auf 2,75 %. Ausschlaggebend

¹ Corcoran, The Corcoran Report - Miami Beaches & Miami Coastal Mainland - Q2.2025, S. 2 (11.07.2025, online abrufbar unter: https://www.ecorcoran.com/uploaded_doc/The_Corcoran_Report_Miami_Q2025_Final.pdf).

² BNP Paribas Real Estate GmbH, Report – Büromarkt München H1.2025, S. 1-6 (30.06.2025, online abrufbar unter: <https://www.realestate.bnpparibas.de/sites/default/files/document/2025-07/bnppre-bueroimmobilienmarkt-muenchen-2025q2.pdf>).

³ Vgl. BNP Paribas Real Estate GmbH: Report – Investmentmarkt München, München, Deutschland: 2025, S. 1-5.

Kanadas stark wachsende Bevölkerung ab 75 Jahren (rund 4 % jährliches Wachstum) sorgt langfristig für eine bedarfsgetriebene Nachfrage nach Seniorenwohnanlagen. Die Neubautätigkeit ist auf Tiefstände gefallen, da hohe Baukosten, gestiegene Zinsen und Nachwirkungen der Pandemie Projekte bremsen. Nach den pandemiebedingten Reduzierungen erholt sich die Auslastung und erreicht 2025 wieder das Vorkrisenniveau.⁹

Die signifikanten Marktverwerfungen aus der Corona-Pandemie gefolgt von der massiven Inflations- und Zinserhöhung nach Beginn des Ukraine-Krieges führten allgemein im Portfolio des PRIVATE Fund 12 dazu, dass ursprünglich geplante Rückflüsse zum Teil stark verzögert und in reduzierter Höhe realisiert wurden, in Einzelfällen auch vollständig ausfielen. Gleichzeitig zwang die Marktlage die Manager der institutionellen Investmentstrategien zu höher als geplanten oder zusätzlichen Kapitalabrufen, um die zugrundeliegenden Projekte mit dringend benötigter Liquidität zu versorgen. Zur Sicherstellung der Liquidität des PRIVATE Fund 12 und zur Stabilisierung anderer Beteiligungen im Portfolio musste in diesem Zusammenhang eine institutionelle Investitionsstrategie (Europa-Immobilienfonds mit Projektentwicklungsstrategien für West- und Zentraleuropa, an denen der PRIVATE Fund 12 seit 2018 beteiligt war) auf dem Zweitmarkt mit Abschlägen zum Buchwert im Jahr 2024 veräußert werden. Durch diese gezielte Veräußerung wurde die Liquidität des PRIVATE Fund 12 gestärkt und künftige Kapitalverpflichtungen reduziert.

Das operative Asset Management der einzelnen Investments liegt ausschließlich beim Management der jeweiligen institutionellen Investmentstrategie. Auch wenn die weitere Wertentwicklung maßgeblich von den Marktbedingungen abhängt, konzentriert sich die KVG im Rahmen der Fondsverwaltung auf eine verantwortungsbewusste Steuerung des Fondsvermögens und enge Begleitung der Entwicklung, um die Interessen der Anleger bestmöglich zu wahren.

⁹ Cushman & Wakefield, Senior Housing Industry Overview Canada – März 2025, S. 11 (18.03.2025, online abrufbar unter: <https://www.cushmanwakefield.com/en/canada/insights/canadian-seniors-housing-industry-overview>).

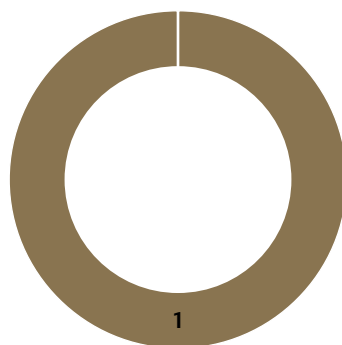
LAGEBERICHT 2023

ÜBERSICHT ALLOKATION

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

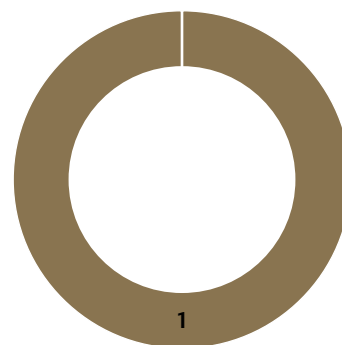
Keine institutionelle Investmentstrategie hat einen übermäßig hohen Anteil am Gesamtportfolio.

Allokation Assetklassen



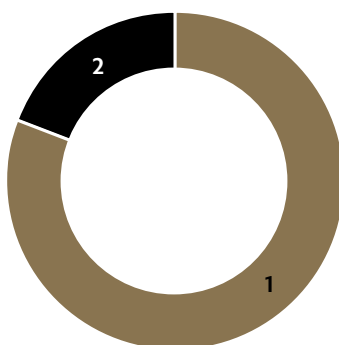
1	Immobilien	100 %
---	------------	-------

Allokation Industrie- vs. Schwellenländer



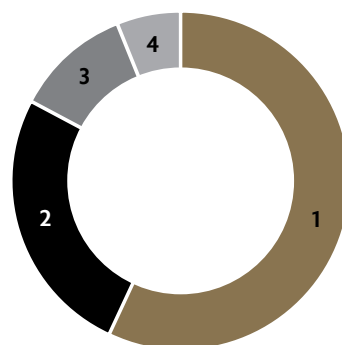
1	Industrieländer	100 %
---	-----------------	-------

Allokation Regionen



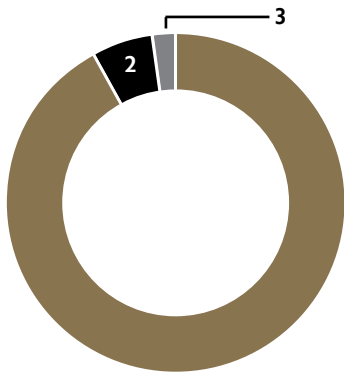
1	Nordamerika	81 %
2	Europa	19 %

Allokation Sektoren Immobilien



1	Wohnen	57 %
2	Gewerbepark/Logistik	26 %
3	Büro	11 %
4	Studentenwohnungen	6 %

Verteilung des Portfolios¹



1	Institutionelle Investmentstrategie	92 %
2	Liquidität	6 %
3	Weitere Vermögensgegenstände ⁴	2 %

Direktinvestments der institutionellen Investmentstrategien²

	EINHEITEN	ANZAHL/FLÄCHE
Einzelhandelsflächen	qm	44.932
Büroflächen	qm	273.439
Lab-Office Flächen	qm	41.759
Logistikflächen	qm	231.640
Gewerbeflächen	qm	4.510
Gewerbeentwicklungsflächen	qm	696.164
Hotelzimmer	Anzahl	10.345
Wohnungen	Anzahl	14.812
Wohnungen in Studentenwohnheimen	Anzahl	4.012
Wohnungen in Alten- u. Pflegeeinrichtungen	Anzahl	408
Häfen	Anzahl	1
Parkplätze	Anzahl	3.491
Sport- und Freizeitanlagen	Anzahl	1

Geographische Verteilung der aktuellen Direktinvestments der Investmentstrategien³

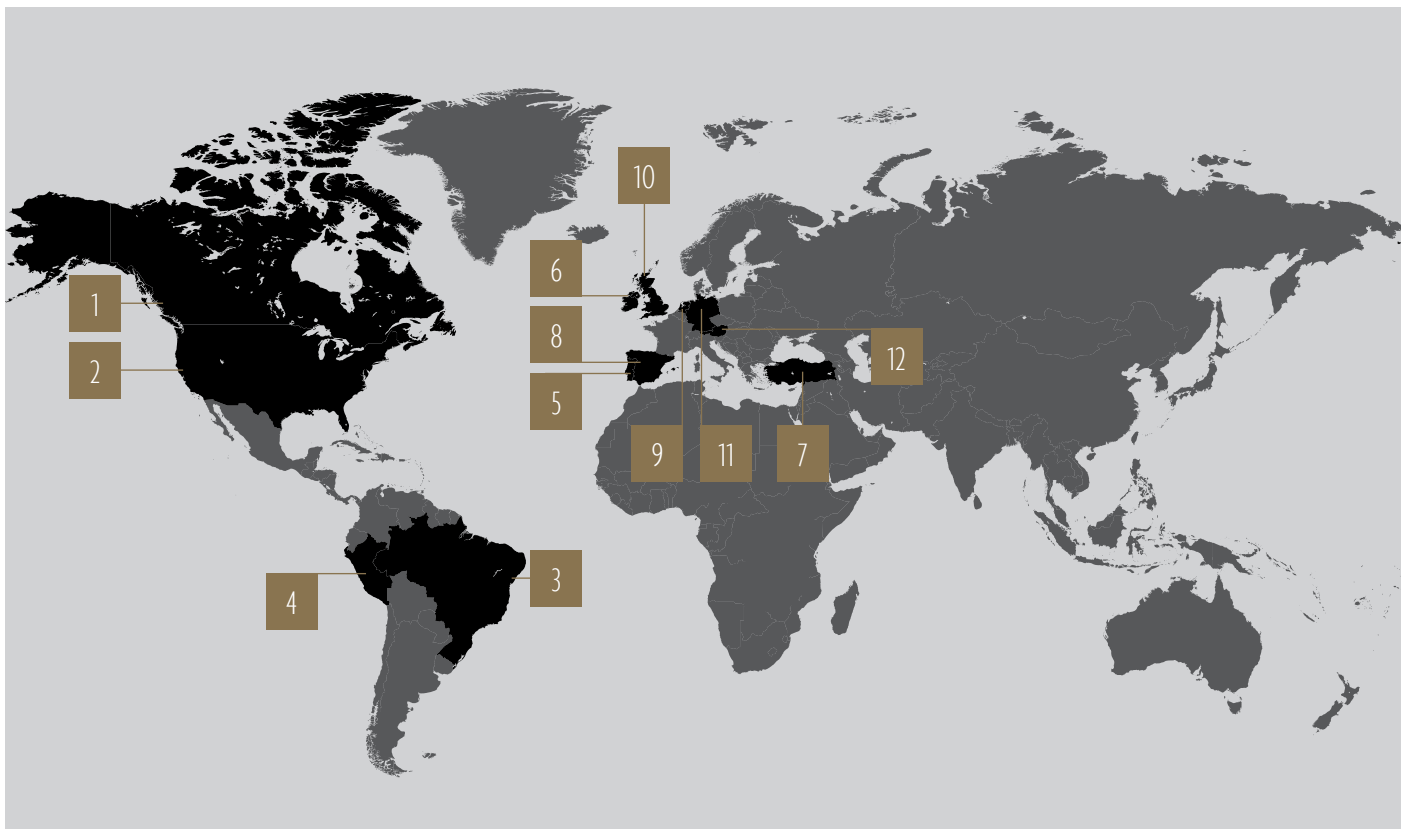
1 KANADA
2 USA
3 BRASILien

4 PERU
5 PORTUGAL
6 IRLAND

7 TÜRKEI
8 SPANIEN
9 NIEDERLANDE

10 GROSS-BRITANNIEN
11 DEUTSCHLAND

12 ÖSTERREICH



¹ Nach Verkehrswerten.

² Der Saldo auf dem Verrechnungskonto mit der 100%igen Tochtergesellschaft PRIVATE 12 Investitions GmbH wird für Darstellungszwecke eliminiert.

³ Die Angaben basieren auf den von den Managern der institutionellen Investmentstrategien gelieferten Informationen zum 30.09.2023.

LAGEBERICHT 2023

ÜBERSICHT DER GEZEICHNETEN INSTITUTIONELLEN INVESTMENTSTRATEGIEN

NAME	BETEILIGUNGS- JAHR	INVESTMENTSTIL	STRATEGIE	KAPITALZUSAGE	ABRUFQUOTE BRUTTO	ABRUFQUOTE NETTO	VERKEHRSWERT GEM. KARBV IN TEUR	ANZAHL DIREKT- INVESTMENTS ¹
SPO III	2018	Value Added	Global- Immobilienfonds	23.500.000 EUR	100 %	82 %	8.903	66
DEVA	2018	Value Added	Europa- Immobilienfonds	15.000.000 EUR	95 %	73 %	10.920	19
NYFI	2018	Value Added	USA- Immobilienfonds	6.822.141 EUR	100 %	100 %	2.767	1
MISB	2018	Value Added	USA- Immobilienfonds	9.525.000 USD	100 %	100 %	12.868	3
WCP IV	2018	Opportunistisch	Kanada- Immobilienfonds	10.000.000 CAD	84 %	80 %	6.482	88
SPO V	2019	Value Added	USA- Infrastruktur- immobilien- Immobilienfonds	5.250.000 EUR	97 %	56 %	2.657	1
BHFI	2019	Value-Added/ Opportunistisch	USA- Immobilienfonds	16.333.383 EUR	100 %	100 %	0	1
SFFI	2020	Value Added	USA- Immobilienfonds	7.800.000 EUR	91 %	91 %	4.637	4
H56O	2022	Value-Added/ Opportunistisch	Deutschland- Immobilienfonds	2.000.000 EUR	58 %	58 %	1.141	1
GIREO	2022	Value-Added/ Opportunistisch	Global- Immobilien- und Infrastruktur- fonds	1.500.000 EUR	100 %	100 %	1.411	514

¹ Die Angaben basieren auf den von den Managern der institutionellen Investmentstrategien gelieferten Informationen zum 30.09.2023.

RISIKOPROFIL

Mit dem Beitritt zum Investmentfonds geht der Anleger eine unternehmerische Beteiligung ein, die für ihn mit wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden ist. Das generelle Risikoprofil des Investmentfonds umfasst die unter Kapitel 8 des Verkaufsprospekts beschriebenen prognosegefährdenden, anlagegefährdenden und anlegergefährdenden Risiken, zu denen insbesondere das Blindpool-Konzept sowie nicht vorhersehbare Marktentwicklungen und Änderungen von Rechtsvorschriften zählen. Darüber hinaus können weitere, heute nicht vorhersehbare Ereignisse und Entwicklungen zu einer negativen Beeinflussung des Investmentvermögens führen. Der Anleger hat keinen Anspruch auf Rückzahlung seines eingesetzten Kapitals.

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

Wesentliche Risiken im Berichtszeitraum

Beteiligungsrisiko

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

Hinsichtlich des Wertansatzes der Beteiligung SFFI liegt die Prämisse zugrunde, dass die bei der Beteiligung SFFI bestehende Darlehensfinanzierung auf Grundlage des aktuell in Überarbeitung befindlichen Businessplans verlängert werden kann und die Beteiligung nach erfolgreichem Abschluss der Refinanzierungsvereinbarung trotz vorhandener Liquiditätsprobleme ihre Unternehmenstätigkeit planmäßig fortführen kann. Im geprüften Jahresabschluss der Beteiligung zum 31. Dezember 2023 wird diesbezüglich auf ein bestandsgefährdendes Risiko hingewiesen, welches sich im Falle einer nicht erfolgreichen Refinanzierung erhärten kann und für den PRIVATE Fund 12 wesentliche Bewertungsrisiken bedeuten würde.

Währungsrisiken

Die Beteiligungen des Investmentfonds an Investmentstrategien werden zum Teil in Fremdwährung getätigt und der Wert dieser Beteiligungen unterliegt deshalb Währungsschwankungen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) hat sicherzustellen, dass die gesetzlichen Vorgaben des KAGB bezüglich einer maximalen Fremdwährungsquote i. H. v. 30 % eingehalten werden. Das Währungsrisiko wird deshalb als moderat eingeschätzt.

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 Invest-

mentfonds 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.

Kreditrisiko

Das Kreditrisiko entspricht der Gefahr des Verlusts, dass ein Kreditinstitut seinen vertraglichen Pflichten nicht nachkommt. Anlagen bei Kreditinstituten erfolgen nach dem Grundsatz der Risikomischung und Geschäftsbeziehungen wurden ausschließlich mit genehmigten und beaufsichtigten Banken eingegangen. Das Kreditrisiko war im Berichtszeitraum gering.

Zinsänderungsrisiko

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

LAGEBERICHT 2023

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 möglichen Auswirkungen auf die AIFs zu reduzieren.

Risiken im Zusammenhang mit herausfordernden Immobilienmärkten und weiterhin hohen Leitzinsen

Die Lage an den internationalen Immobilien- und Währungsmärkten hat sich aufgrund der historischen Zinswende grundlegend gewandelt. Zinssätze und Kapitalkosten bleiben weiterhin hoch. Die neue Preisfindung bei Immobilien hat sich global über die Märkte hinweg fortgesetzt, wobei die einzelnen Teilmärkte unterschiedlich weit fortgeschritten sind. Die weitere Entwicklung der Inflation bleibt der Gradmesser der weiteren Leitzinsentwicklung und damit verbunden die Entwicklung der Konjunktur, der Finanzierungskonditionen sowie die Widerstandskraft des Finanzsektors.

Darüber hinaus wirken sich bedeutende längerfristige Trends wie Digitalisierung, Home-Office, Nachhaltigkeit sowie geopolitische Umbrüche vielschichtig auf diese Märkte sowie das wirtschaftliche Umfeld aus.

Diese für den Investmentfonds weiterhin herausfordernden Rahmenbedingungen können prinzipiell temporär zu erhöhten Beteiligungs-, Kredit- und Liquiditätsrisiken führen, wobei derzeit nicht abschließend vorhersehbar ist, welche Auswirkungen diese Risiken und Entwicklungen auf den Investmentfonds haben könnten. Die Risikomanagementprozesse der KVG sowie der Investmentfonds beobachten die Entwicklungen genau und sind wirksam darauf ausgerichtet, auf veränderte Gegebenheiten der Risikolage zielgerichtet und wirksam 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 2023 ist geprägt von der Neubewertung der Beteiligungen, welche im Geschäftsjahr 62,6 Mio.

EUR (Vorjahr 88,8 Mio. EUR) betragen. Des Weiteren erhöhten sich die liquiden Mittel auf 2,7 Mio. EUR (Vorjahr 0,1 Mio. EUR). Aufgrund der Aufnahme eines kurzfristigen Bankdarlehens von 5,5 Mio. EUR, zur Zwischenfinanzierung von Kapitalabrufen der Investmentstrategien, ist ein Disagio von 0,1 Mio. EUR angefallen und als aktiver Rechnungsabgrenzungsposten dargestellt. Die Bilanzsumme verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 22,8 Mio. EUR auf 66,2 Mio. EUR.

Das nach KARBV ausgewiesene Eigenkapital i. H. v. rund 49,1 Mio. EUR beinhaltet das kumulierte unrealisierte Ergebnis i. H. v. –28,3 Mio. EUR. Gegenüber der 100%igen Tochtergesellschaft PRIVATE 12 Investitions GmbH bestehen Verbindlichkeiten i. H. v. 10,8 Mio. EUR. Rückstellungen wurden in ausreichender Höhe insbesondere für Aufwendungen im Zusammenhang mit der laufenden Buchführung und Jahresabschlusserstellung, für Prüfungsleistungen und für die Erstellung von Steuererklärungen sowie für Steuerzahlungen gebildet.

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

Die Ertragslage in 2023 ist mit einem Ergebnis des Geschäftsjahres i. H. v. –30,9 Mio. EUR insgesamt negativ. Hierin enthalten ist ein realisiertes Ergebnis i. H. v. –3,1 Mio. EUR. Erträge i. H. v. 0,1 Mio. EUR resultieren im Wesentlichen aus Erstattungsansprüchen gegen die KVG im Zusammenhang mit umsatzsteuerbefreiten Leistungen. Im Geschäftsjahr entstanden insbesondere Aufwendungen aus der Verwaltungsvergütung i. H. v. 2,0 Mio. EUR sowie für externe Dienstleister im Bereich Beratung, Abschluss und Prüfung i. H. v. 0,1 Mio. EUR und sonstige Aufwendungen i. H. v. 0,3 Mio. EUR. Das unrealisierte Ergebnis in Höhe von –27,9 Mio. EUR ergab sich aus der Neubewertung der Beteiligungen.

Die wirtschaftliche Lage des Investmentfonds wird als stabil beurteilt.

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

Leistungsindikatoren

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

Die Anlagebedingungen des Investmentfonds sehen vor, dass sich der Investmentfonds während der gesamten Laufzeit an mindestens 5 institutionellen Investmentstrategien beteiligt. Der Investmentfonds hat dieses Ziel bereits erreicht und verfügt aktuell in seinen 10 Investmentstrategien über ein Gesamtportfolio bestehend aus 660 Direktinvestments in 12 Ländern.

Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil¹ beträgt 0,50 EUR bei 100.000.000 Anteilen und hat sich gegenüber dem Vorjahreswert von 0,80 EUR um rund 37,5 % verringert. Hintergrund sind in der aktuellen Marktlage weiterhin vorherrschende, hohe Leitzinsen und nur langsam sinkende Inflationsraten, welche dazu führen, dass lokale Märkte weiterhin hohe Finanzierungskosten aufweisen. Transaktionen erfolgen nicht wie ursprünglich geplant und die Direktinvestments können somit nicht oder nur mit erheblicher Verzögerung abgewickelt werden. Die Bewertungen reflektieren die den Marktbedingungen angepassten Zeitwerte zum Bilanzstichtag. Darüber hinaus wurde im Geschäftsjahr eine Beteiligung an einem Wohnbauprojekt vollständig wertberichtigt.

Die Entwicklung des NIWs ist ein Bestandteil der Leistungsentwicklung und führt zusammen mit Entnahmen, gezahlten und zurückgestellten Steuern sowie Steuergutschriften zur prognostizierten Gesamtauszahlung in Bezug auf das eingezahlte Kapital ohne Agio am Laufzeitende. Die tatsächliche Entwicklung kann jedoch erheblichen Schwankungen unterliegen, auf die der Investmentfonds keinen Einfluss hat. Mit Abweichungen von Prognosen ist zu rechnen. Auch Vergangenheitswerte sind kein Indikator für die zukünftige Entwicklung des Investmentfonds.

Die zukünftige Leistungsentwicklung wird von der Entwicklung der gezeichneten institutionellen Investmentstrategien geprägt sein.

Angesichts der aktuellen Marktsituation könnte eine Anpassung der ursprünglichen Renditeerwartungen erforderlich werden. Verzögerungen, die sich bei der Liquidation der institutionellen Investmentstrategie bzw. deren Investments ergeben, wirken sich damit unmittelbar nachteilig auf den Zeitpunkt der Ausschüttung an die Anleger aus. Zudem ist möglicherweise mit einem verlängerten Zeithorizont für die Umsetzung der geplanten Projekte zu rechnen.

Ausschüttungen an die Anleger sind erst nach Ende des letzten Investitionszyklus und der planmäßigen Liquidation vorgesehen.

Entwicklung Branche und Gesamtwirtschaft

Rahmenbedingungen internationale Immobilienmärkte 2023

Nach dem Höchststand der globalen Inflation Mitte 2022 erwies sich die Weltwirtschaft als verhältnismäßig stabil und trotzte den allgemeinen Rezessionserwartungen. Gestiegene Beschäftigungszahlen, stabile Einkommen, höher als erwartete staatliche Investitionen und privater Konsum waren hierbei der Grund für die Resilienz der Wirtschaft. Der International Monetary Fund (IMF) erfasste für das Jahr 2023 einen Anstieg der globalen Wirtschaftsleistung um 3,2 %, der sich über die Jahre 2024 und 2025 in gleicher Höhe fortführen soll. Die Eurozone verzeichnete für 2023 ein geringes Wachstum von 0,4 % aufgrund der Auswirkungen des Ukraine-Krieges auf die Wirtschaft. Der IWF prognostiziert durch den erwarteten Anstieg im privaten Konsum für das Jahr 2024 ein sich erholendes Wachstum von 0,8 % und für 2025 von 1,5 %, sofern die finanziellen Belastungen der Energiewende nachlassen. Für Deutschland hingegen ergibt sich ein Rückgang der Wirtschaftsleistung um -0,3 % in 2023, welche sich in 2024 mit einem erwarteten Wachstum von 0,2 % erholen und 2025 auf 1,3 % weiter ansteigen soll.¹

Trotz der vergleichsweise robusten Wirtschaft bleiben die Marktgegebenheiten in 2024 im Immobilienbereich durch das hohe Zinsniveau, drohende Konflikte und politische Unsicherheiten weiter herausfordernd. Mit sinkender Inflation und ersten Zinsreduzierungen in der zweiten Jahreshälfte 2024 erwartet der Branchenprimus Jones Lang LaSalle (JLL) einen Aufschwung für 2025. Im Jahr 2023 hingegen ging das globale Investitionsvolumen in Immobilien im Vergleich zum Vorjahr um 44 % auf 594 Mrd. USD zurück. Dies entspricht dem niedrigsten Wert seit über zehn Jahren. Allein im vierten Quartal 2023 wurde mit einem Volumen von 166 Mrd. USD rund 23 % weniger investiert als im vierten Quartal des Vorjahres. Diversifizierte Portfolios sind weiterhin gefragt, die sektorale Zusammensetzung verschiebt sich allerdings von Büroimmobilien hin zu Wohn- oder Nischensektoren. Ferner zeichnet sich ein Rückgang von konservativen, risikoaversen Core-Strategien der letzten Jahre zugunsten von rendite- aber auch risikoreicheren Value-Added oder opportunistischen Investments ab. Aktuell liegt der regionale Investitionsschwerpunkt europäischer Investoren laut INREV zufolge weiterhin auf den Kernmärkten Vereinigtes Königreich und Deutschland, gefolgt von Frankreich und den Niederlanden. Büroimmobilien bleiben dabei weiterhin unter den Top 3 Anlagesektoren, neben Wohn- und Logistikimmobilien.^{2,3}

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

¹ IMF (April 2024): World Economic Outlook – Steady but Slow: Resilience amid Divergence.

² European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles (INREV) (Januar 2024): Investment Intentions Survey 2024.

³ JLL (Februar 2024): Global Real Estate Perspective – Highlights.

LAGEBERICHT 2023

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 KVG des Investmentfonds zu beantragen.

Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages

Über die Bestellung der DF Deutsche Finance Investment GmbH (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 Ge-

währleistung 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 KVG nach dem KAGB aufrechtzuerhalten. Ferner hat die DFI ihre Aufgaben unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und der Einhaltung von Verhaltens- und Organisationspflichten (Compliance) zu erfüllen. Bei Geschäften mit Dritten handelt die DFI im eigenen Namen und für Rechnung des Investmentfonds. Für ihre Tätigkeit erhält die DFI eine Vergütung für Initialkosten, laufende Kosten und Transaktionskosten, am Ende der Laufzeit eine Liquidationsvergütung sowie unter bestimmten festgelegten Voraussetzungen eine Performance Fee.

Tätigkeiten der KVG

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

In 2023 wurden von der DFI zwei neue Investmentvermögen aufgelegt. Insgesamt befanden sich drei Investmentfonds für Privatanleger in der Platzierung. Von den verwalteten Publikums-AIF wurden Kapitalzusagen gegenüber institutionellen Investmentstrategien von insgesamt rund 103,6 Mio. EUR abgegeben.

Rücknahmerechte

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

Bestehende Rücknahmevereinbarungen

Während des Berichtszeitraums gab es beim Investmentfonds keine Auseinandersetzungen

in Folge wirksamer Kündigungen. In Folge von Aufteilungen erhöhte sich die Anzahl der Beteiligungen gegenüber dem Vorjahreswert.

Bewertungsverfahren

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

Angaben zum Leverage

Per 31.12.2023 ergab sich ein Gesamtwert der Hebelfinanzierung von 1,29 nach der Brutto-Methode und 1,35 nach der Commitment-Methode. Eine Fremdfinanzierung der Investments in Vermögensgegenstände bestand zum Berichtsstichtag i. H. v. 5,5 Mio. EUR (Vorjahr 0 TEUR). Der errechnete Hebel resultiert daher aus der Fremdfinanzierung sowie der Rechnungslegung (laufende Verbindlichkeiten und Rückstellungen).

Faire Behandlung der Anleger

Die DFI als KVG 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 2019 abgeschlossen und deshalb ist die weitere Zeichnung von Anteilen des Investmentfonds ausgeschlossen. Die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile folgt dem Einzahlungsstand der Kapitalkonten. Da derzeit kein etablierter Zweitmarkt für unternehmerische Beteiligungen am Investmentfonds besteht, der Personenkreis, an den die Beteiligung übertragen werden kann, begrenzt ist, die Übertragung nur einmal jährlich erfolgen kann und der Zustimmung der Komplementärin und gegebenenfalls der Treuhandkommanditistin bedarf, ist voraussichtlich eine Veräußerung während der Laufzeit der Beteiligung nicht oder nicht zu einem angemessenen Preis möglich.

Die Geschäftsführung der
DF Deutsche Finance Managing GmbH,
07.10.2025

Stefanie Watzl, Dr. Florian Delitz



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 07.10.2025



Stefanie Watzl, Geschäftsführerin
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: iStock_511061090 ©alice-photo
Seite 29: unsplash.com/de/fotos/foto-eines-hochhauses-
aus-niedrigem-winkel-4B7BxtgYUKU ©Christian
Wiediger

DEUTSCHE FINANCE GROUP
© DF Deutsche Finance Managing GmbH

DF DEUTSCHE FINANCE PRIVATE FUND 12 – IMMOBILIEN GLOBAL – GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG

Hansastraße 29
81373 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