

Suchen

Name	Bereich	Information	V.-Datum
DF Deutsche Finance PERE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG München	Rechnungslegung/ Finanzberichte	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2016	02.08.2017



DEUTSCHE FINANCE GROUP

INSTITUTIONAL INVESTMENTS

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

München

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2016

Lagebericht

STAMMDATEN

Fondsname (Dachfonds)	DF Deutsche Finance PERE Fund 1 GmbH & Co. geschlossene InvKG (PERE Fund 1)
Investitions- und Anlagestrategie	Beteiligungen an institutionellen Zielfonds mit Anlageschwerpunkt Immobilien
Geschäftsführung	DF Deutsche Finance Managing GmbH (Komplementärin)
Fonds- und Berichtswährung	Euro
Geschäftsjahr	01.01. - 31.12.
Laufzeit	bis 31.12.2021 + 1 Jahr optionale Verlängerung
Datum der Gründung	30.04.2014
Anzahl der Investoren	2.774
Steuerliche Einkunftsart	Gewerbliche Einkünfte
Sitz	Ridlerstraße 33, 80339 München
Handelsregister	Amtsgericht München, HRA 102263

KOMPLEMENTÄRIN

Name	DF Deutsche Finance Managing GmbH
Sitz	Ridlerstraße 33, 80339 München
Handelsregister	Amtsgericht München, HRB 180869 (erstmalig eingetragen am 17.08.2009)
Geschäftsführer	Andre Schwab, Symon Hardy Godl (bis 31.12.2016), Stefanie Watzl (ab 01.01.2017) (alle geschäftsansässig unter der Adresse der Gesellschaft)

KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT (KVG)

Name	DF Deutsche Finance Investment GmbH
Sitz	Ridlerstraße 33, 80339 München
Handelsregister	Amtsgericht München, HRB 181590, eingetragen am 29.09.2009 (erstmalig eingetragen am 04.05.2009 beim Amtsgericht Berlin Charlottenburg unter HRB 119582)
Geschäftsführer	Andre Schwab, Symon Hardy Godl (bis 31.12.2016), Stefanie Watzl (ab 01.01.2017) (alle geschäftsansässig unter der Adresse der Gesellschaft)
Aufsichtsrat	Dirk Schekerka (Vorsitzender bis 29.09.2016), Rüdiger Herzog (Vorsitzender ab 30.09.2016), Hans-Jochen Brandt (bis 29.09.2016), Dr. Dirk Rupietta (ab 30.09.2016), Dr. Tobias Wagner

VERWAHRSTELLE

Name	CACEIS Bank S.A., Germany Branch ¹
------	---

Sitz	Lilienthalallee 36, 80939 München
Handelsregister	Zweigniederlassung der CACEIS Bank S.A., Handelsregister Paris, HR-Nummer: 692 024 722
Vorstand	Jean-Francois Abadie
Vorsitzender des Verwaltungsrats	Jean-Yves Hocher
WEITERE VERTRAGSPARTNER	
Treuhänder	DF Deutsche Finance Trust II GmbH
Steuerberater	O & R Oppenhoff & Rädler AG
Rechtliche/Steuerliche Beratung	Wirtschaftskanzleien Linklaters und Clifford Chance
Ankauf Zielfonds	
Abschlussprüfer	KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

¹ Aufgrund einer Veränderung in der Konzernstruktur in der CACEIS-Gruppe wurde die CACEIS Bank Deutschland GmbH mit Ablauf des 31.12.2016 auf die CACEIS Bank S.A. mit Sitz in Paris, Frankreich, verschmolzen.

PERE FUND I IM ÜBERBLICK

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

Am 31.12.2015 wurde die Beitrittsphase mit einem gezeichneten Kapital von rd. EUR 58,8 Mio. (ohne Agio) und 2.774 Anlegern abgeschlossen. Die Strategie des PERE Fund I ist der Aufbau und die Verwaltung eines diversifizierten Portfolios von institutionellen Zielfonds der Assetklassen Immobilien und Private Equity Real Estate.

KENNZAHLEN PERE FUND I

		STAND	VORJAHR
	BASIS	31.12.2016	31.12.2015
Gesamtinvestition	EUR	61.769.060	61.769.060
Agio (Ausgabeaufschlag)	EUR	2.941.384	2.941.384
Gezeichnetes Kapital (Eigenkapital ohne Agio)	EUR	58.827.676	58.827.676
Eingezahltes Kapital (ohne Agio)	EUR	58.827.676	49.749.183
Auszahlungen an Anleger (kumuliert)	EUR	0	0
Gesellschaftskapital der Kommanditisten netto nach KARBV	EUR	56.857.009	55.595.452
Langfristige Kreditfinanzierungsquote	%	0	0
Gezeichnete Zielfonds	Anzahl	12	9
Gezeichnetes Kapital bei Zielfonds ¹	EUR	62.324.247	43.728.370
Offene Kapitalzusagen bei den Zielfonds ¹	EUR	28.632.996	23.166.691

TÄTIGKEITSBERICHT

ANLAGEZIELE SOWIE ANLAGEPOLITIK/ANLAGEBEDINGUNGEN

Der PERE Fund I investiert als Dachfonds sein Gesellschaftskapital global und parallel zu finanzstarken institutionellen Investoren. Der Portfolioaufbau erfolgt nach den Maßgaben der Anlagebedingungen, die am 26.05.2014 durch die BaFin genehmigt wurden. Die Zielinvestitionen im Sinne von § 261 KAGB sind unmittelbar oder mittelbar (auch über eine zwischengeschaltete Kapitalgesellschaft) eingegangene Beteiligungen an börsenunabhängigen institutionellen Zielfonds der Anlageklasse Immobilien, immobilienähnliche Anlagen und Private Equity Real Estate. Die daraus entstehenden Gesellschafterrechte sind Vermögens- und Gewinnbeteiligungen sowie Stimmrechte.

Die Anlagepolitik sieht vor, ein globales, breit diversifiziertes Portfolio aufzubauen. Die Diversifikation erfolgt dabei nach Regionen, Sektoren, Laufzeiten, Vintages (Jahrgänge, in denen die Investitionen vorgenommen werden), nach Bestandsinvestments und Projektentwicklungen, verschiedenen Investmentstilen sowie nach Renditeparametern. Dabei werden Megatrends, wie die fortschreitende Globalisierung, sich rasant verändernde demographische Strukturen, der wachsende Mittelstand in Schwellenländern oder der signifikant gestiegene Urbanisierungsgrad berücksichtigt. Bei allen Zielfonds wird besonders darauf geachtet, dass möglichst ein Interessengleichklang zwischen dem Fondsmanager und den institutionellen Investoren besteht. Dieser Interessengleichklang wird unter anderem dadurch gesichert, dass der Fondsmanager eigenes Geld investiert und ein Teil seiner Vergütung erfolgsabhängig ist. Die einzelnen Investments werden von lokalen Zielfondsmanagern identifiziert und bieten eine weitere Diversifikation nach Regionen, Sektoren und Laufzeiten. Danach ist das Anlageziel, die gezeichneten institutionellen Zielfonds über den Investmentzyklus bis zur Abwicklung zu halten und dabei eine Rendite durch Ausschüttungen aus den Wertzuwächsen und Verkaufserlöse der Zielfonds zu vereinnahmen.

Die Zielfonds generieren Wertzuwächse typischerweise durch aktives Portfoliomanagement, durch Optimierung der Qualität, Quantität und Duration von Cash-flows oder durch Projektentwicklungen. Bis zum Ende der Investitionsphase des PERE Fund I soll ein Portfolio bestehend aus mindestens 20 bis 50 Einzelinvestments der Assetklasse Immobilien/Private Equity Real Estate über mindestens 4 bis 8 Beteiligungen an institutionellen Zielfonds aufgebaut werden. Dabei sollen die Investments zu 31 - 50 % in Schwellenländern und zu

50 - 69 % in Industrieländern belegen sein und eine sektorale Verteilung von 16 - 35 % in Wohnimmobilien und 65 - 84 % in gewerbliche Immobilien aufweisen. Die breite Diversifizierung der Einzelinvestments über verschiedene Länder/Regionen und Sektoren sowie unterschiedliche Laufzeiten und Investmentstile führt zu dem gewünschten risikominimierenden Effekt auf Portfolioebene.

PORTFOLIOBERICHT¹

Wesentliche Veränderungen

Im Geschäftsjahr 2016 konnten drei weitere attraktive institutionelle Zielfonds gezeichnet werden.

- Der erste institutionelle Zielfonds fokussiert sich auf den Aufbau eines Wohnimmobilienportfolios in Deutschland. Das Portfolio soll zwischen 1.000 und 2.000 Wohneinheiten in mittleren bis einfachen Wohnlagen in verschiedenen ausgewählten deutschen Ballungsräumen umfassen. Der Investmentansatz liegt auf dem Erwerb, der operativen Fortentwicklung (Sanierungen, Mietanpassungen, Umfinanzierungen, strukturelle Verbesserungen) und einem Weiterverkauf der Objekte nach rund 5 Jahren. Die Nachfrage nach Wohnraum in Deutschland steigt insgesamt weiter an und auch die Neubautätigkeit wird sich in den nächsten Jahren erhöhen. Jedoch insbesondere in den wirtschaftlich starken Regionen und Städten wird der Neubaubedarf nicht gedeckt werden, und Bestandsimmobilien werden von dieser Situation profitieren. Zum Berichtsstichtag hat der Zielfonds ein Portfolio in Nordrhein-Westfalen erworben. Die Beteiligung des PERE Fund I erfolgte im Rahmen eines Joint-Ventures, an dem rund 1/3 des Investitionsbedarfs durch das Management des Zielfonds sowie weiteren Partnern erbracht wird. Der PERE Fund I hat diesem Zielfonds gegenüber eine Kapitalzusage in Höhe von 10 Mio. EUR abgegeben.
- Der zweite institutionelle Zielfonds investiert in Gewerbeimmobilien in Mittel- und Osteuropa (CEE-Raum). Die Strategie sieht den Erwerb von Objekten zu günstigen Konditionen mit Wertsteigerungspotenzial vor. Nach Durchführung aktiver Asset-Management-Maßnahmen und einer Stabilisierung des Cash-Flows ist eine Haltedauer der Objekte von 5 bis 7 Jahren und der anschließende Verkauf vorgesehen. Bei Zeichnung durch den PERE Fund I umfasste das Portfolio des Zielfonds bereits fünf Einzelinvestments, belegen in Warschau (Polen), Prag (Tschechische Republik), Lubljana und Koper (Slowenien) und Sofia (Bulgarien). Die Kapitalzusage des PERE Fund I gegenüber diesem Zielfonds beträgt 5 Mio. EUR.
- Der dritte institutionelle Zielfonds ist ein Immobilienzielfonds mit Fokus auf Spanien und hier Barcelona und Madrid. Der Zielfondsmanager setzt auf interessante Investitionsmöglichkeiten, die sich infolge der sich erholenden spanischen Wirtschaft und der damit verbundenen positiven Entwicklung des spanischen Immobilienmarktes ergeben. Die Strategie des Fonds sieht vor, sanierungsbedürftige Wohn- und Einzelhandelsobjekte unter Marktwert zu erwerben und diese nach erfolgter Sanierung zu verkaufen. Der PERE Fund I hat diesen Zielfonds mit einer Kapitalzusage von 3 Mio. EUR gezeichnet.

Zur Vorbeugung von Negativzinsen bei den Liquiditätsanlagen wurden im Geschäftsjahr Wertpapiere (Geldmarktinstrumente) erworben. Wir verweisen auf die Vermögensaufstellung im Anhang, Kapitel V. Sonstige Angaben.

Struktur des Portfolios

Zum Berichtsstichtag hat der PERE Fund I gegenüber 12 institutionellen Immobilienzielfonds Kapitalzusagen von insgesamt 62,3 Mio. EUR abgegeben, von denen 33,7 Mio. EUR abgerufen wurden. Offene Kapitalzusagen bestanden zum Berichtsstichtag in Höhe von 28,6 Mio. EUR. Die regionale Diversifikation verteilt sich auf mehrere Länder Europas (u. a. Deutschland, Großbritannien, Frankreich, Schweden und Türkei), den nord- und südamerikanischen Kontinent, mit Kanada sowie Brasilien und Kolumbien, und Asien-Pazifik mit China. Eine weitere Diversifikation wird durch die Streuung auf unterschiedliche Sektoren / Nutzungsarten, Nutzer, Währungen sichergestellt.

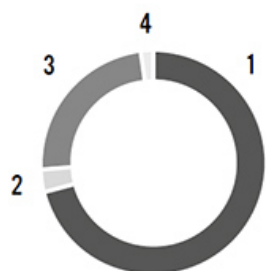
¹ Alle Angaben in diesem Abschnitt berücksichtigen auch die institutionellen Zielfonds und Liquidität der PERE Investitions GmbH.

Der PERE Fund I hatte zum Berichtsstichtag keine Fremdfinanzierungen aufgenommen. Auf Ebene der Zielfonds beträgt die Fremdfinanzierungsquote über das Gesamtportfolio gerechnet 42 %¹.

Am 31.12.2016 haben die institutionellen Zielfonds einen durchschnittlichen Netto IRR² zum Stichtag von rund 24,3 % p. a. erwirtschaftet. Der TVPI³ der institutionellen Zielfonds lag zum Stichtag bei 1,32. Es wird darauf hingewiesen, dass die bisherige Wertentwicklung kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung ist.

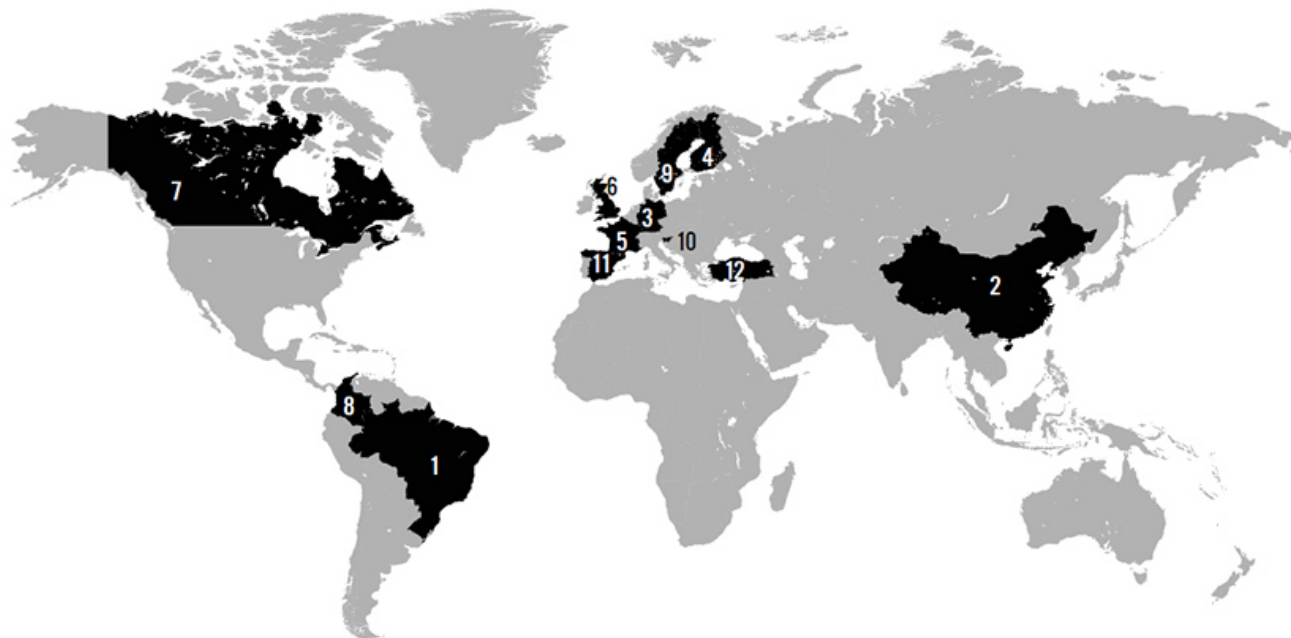
Die Verteilung des Portfolios können Sie den folgenden Darstellungen entnehmen.

VERTEILUNG DES PORTFOLIOS⁴



1	INSTITUTIONELLE ZIELFONDS	71 %
2	WERTPAPIERE	3 %
2	LIQUIDITÄT	24 %
3	WEITERE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	2 %

VERTEILUNG DER AKTUELLEN EINZELINVESTMENTS DER INSTITUTIONELLEN ZIELFONDS



1	BRASILIEN	4	FINNLAND	7	KANADA	10	SLOWENIEN
2	CHINA	5	FRANKREICH	8	KOLUMBIEN	11	SPANIEN
3	DEUTSCHLAND	6	GROSSBRITANNIEN	9	SCHWEDEN	12	TÜRKEI

Stand: 31.12.2016

¹ Loan to Value (CM der Zielfonds gewichtet nach Bilanzsumme der Zielfonds).

² Internal Rate of Return (IRR, engl.: interner Zinsfuß) drückt die rechnerische Verzinsung des jeweils in der Beteiligung kalkulatorisch gebundenen Kapitals unter Berücksichtigung der zeitlichen Komponente aus. Das kalkulatorisch gebundene Kapital ändert sich im Verlauf der Beteiligung (durch Ausschüttungen/Entnahmen). Die IRR-Rendite bezieht sich daher nicht auf die Verzinsung der tatsächlich gezeichneten Kapitaleinlage, sondern des jeweils kalkulatorisch gebundenen Kapitals. Eine Vergleichbarkeit der IRR-Renditen verschiedener Vermögensanlagen ist nur bei gleicher Laufzeit und vergleichbarem Kapitalbindungsverlauf möglich.

³ Der TVPI (Total Value to Paid-in Capital) spiegelt die Wertschöpfung eines Fonds auf Ebene der Zielfondsinvestments wider. Er setzt den Nettowert der sich noch im Portfolio befindlichen Zielfondsinvestments (NAV) und der Rückflüsse aus den Einzelinvestitionen der Zielfonds ins Verhältnis zum eingezahlten Kapital, das der Fonds von seinen Investoren für Investitionen abgerufen hat. Werte über 1,0 stellen eine positive Wertschöpfung dar.

⁴ nach Verkehrswerten

ÜBERSICHT DER GEZEICHNETEN INSTITUTIONELLEN ZIELFONDS

	INSTITUTIONELLER ZIELFONDS 1 WCP III CAD	INSTITUTIONELLER ZIELFONDS 2 KCP III EUR	INSTITUTIONELLER ZIELFONDS 3 ORHI Fund USD
Zielfondswährung (Währung der Beteiligung)			
Kapitalzusage in ZF-Währung	7.500.000	6.000.000	5.000.000
Gesamtes Zeichnungsvolumen in ZF-Währung	425.000.000	288.868.918	149.184.594

	INSTITUTIONELLER ZIELFONDS 1 WCP III	INSTITUTIONELLER ZIELFONDS 2 KCP III	INSTITUTIONELLER ZIELFONDS 3 ORHI Fund
Strategie	Kanada- Immobilienfonds	Europa- Immobilienfonds	Brasilien- Immobilienfonds
Sektoren	Seniorenheime, Wohnen	Gewerbe, Wohnen	Hotel
Investmentstil	Value Added / Opportunistisch	Opportunistisch	Opportunistisch
Währung auf Ebene der Einzelinvestments	CAD	GBP, EUR, SEK	BRL
Beteiligungsjahr PERE Fund I	2014	2014	2014
Abrufquote Netto	18 %	72 %	91 %
Buchwert gemäß KARBV in EUR	779.613	4.926.309	3.413.178
Anzahl Einzelinvestments	9	135	1
	INSTITUTIONELLER ZIELFONDS 4 Landmark	INSTITUTIONELLER ZIELFONDS 5 TREF II	INSTITUTIONELLER ZIELFONDS 6 H.I. Fonds
Zielfondswährung (Währung der Beteiligung)	EUR	EUR	EUR
Kapitalzusage in ZF-Währung	4.000.000	3.000.000	6.500.000
Gesamtes Zeichnungsvolumen in ZF-Währung	22.100.000	132.100.000	18.790.000
Strategie	Deutschland- Immobilienfonds	Türkei- Immobilienfonds	Deutschland- Immobilienfonds
Sektoren	Büro, Einzelhandel, Industrie	Büro, Wohnen, Einzelhandel, Studentenwohnungen, Hotel	Büro, Wohnen
Investmentstil	Opportunistisch	Opportunistisch	Value Added
Währung auf Ebene der Einzelinvestments	EUR	TRY, EUR	EUR
Beteiligungsjahr PERE Fund I	2014	2015	2015
Abrufquote Netto	80 %	79 %	100 %
Buchwert gemäß KARBV in EUR	5.628.945	2.530.931	12.031.690
Anzahl Einzelinvestments	6	3	46
	INSTITUTIONELLER ZIELFONDS 7 ACRE Fund II	INSTITUTIONELLER ZIELFONDS 8 CREF II	INSTITUTIONELLER ZIELFONDS 9 SF II
Zielfondswährung (Währung der Beteiligung)	USD	EUR	EUR
Kapitalzusage in ZF-Währung	4.000.000	5.000.000	6.000.000
Gesamtes Zeichnungsvolumen in ZF- Währung	48.730.500	52.883.919	135.010.000
Strategie	Kolumbien- Immobilienfonds	China- Immobilienfonds	Europa- Immobilienfonds
Sektoren	Wohnen, Einzelhandel	Wohnen	Einzelhandel
Investmentstil	Opportunistisch	Opportunistisch	Value Added
Währung auf Ebene der Einzelinvestments	COP	CNY	EUR
Beteiligungsjahr PERE Fund I	2015	2015	2015
Abrufquote Netto	55 %	26 %	78 %
Buchwert gemäß KARBV in EUR	1.813.915	1.393.262	5.600.757
Anzahl Einzelinvestments	3	1	46
	INSTITUTIONELLER ZIELFONDS 10 MJV DFRP I	INSTITUTIONELLER ZIELFONDS 11 RCI DFCP I	INSTITUTIONELLER ZIELFONDS 12 ES Srio II
Zielfondswährung (Währung der Beteiligung)	EUR	EUR	EUR
Kapitalzusage in ZF-Währung	10.000.000	5.000.000	3.000.000
Gesamtes Zeichnungsvolumen in ZF-Währung	30.000.000	131.900.000	42.650.000
Strategie	Deutschland- Immobilienfonds	Europa- Immobilienfonds	Spanien- Immobilienfonds

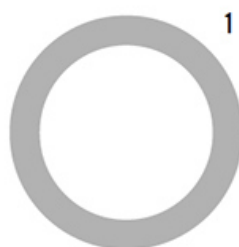
	INSTITUTIONELLER ZIELFONDS 10 MJV DFRP I Wohnen	INSTITUTIONELLER ZIELFONDS 11 RCI DFCP I Büro, Wohnen, Einzelhandel, Hotels, Logistik	INSTITUTIONELLER ZIELFONDS 12 ES Srio II Wohnen, Einzelhandel
Sektoren			
Investmentstil	Value Added	Opportunistisch	Opportunistisch
Währung auf Ebene der Einzelinvestments	EUR	PLN, RON, EUR, HUF, CZK	EUR
Beteiligungsjahr PERE Fund I	2016	2016	2016
Abrufquote Netto	5 %	36 %	42 %
Buchwert gemäß KARBV in EUR	675.8931	2.055.7911	1.238.196
Anzahl Einzelinvestments	95	5	6

¹ Die Beteiligung wird gemäß § 32 Abs. 2 KARBV innerhalb der ersten 12 Monate zu Anschaffungskosten bilanziert.

ÜBERSICHT ALLOKATION

Die Allokation errechnet sich auf Basis des zugesagten Eigenkapitals gegenüber den institutionellen Zielfonds in Verbindung mit der jeweils festgelegten Investitionsstrategie. Der Anteil Schwellenländer beträgt zum Berichtsstichtag 32 %. Hinsichtlich der regionalen Verteilung beträgt der Anteil von Europa 69 %, Nordamerika 9 %, Lateinamerika 14 % und Asien/Pazifik 8 % der Gesamtallokation. Die größte Länderallokation weist das Portfolio derzeit mit Investitionen in Deutschland mit 29 % aus. Der sektorale Fokus im Bereich Immobilien liegt auf Gewerbe- und Wohnimmobilien. Kein Zielfonds hat einen übermäßig hohen Anteil am Gesamtportfolio.

ALLOKATION ASSETKLASSEN



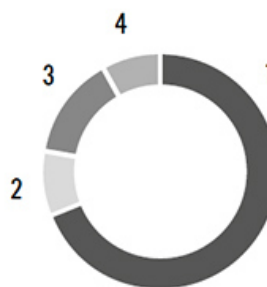
1	IMMOBILIEN	100 %
---	------------	-------

ALLOKATION INDUSTRIE- VS. SCHWELLENLÄNDER



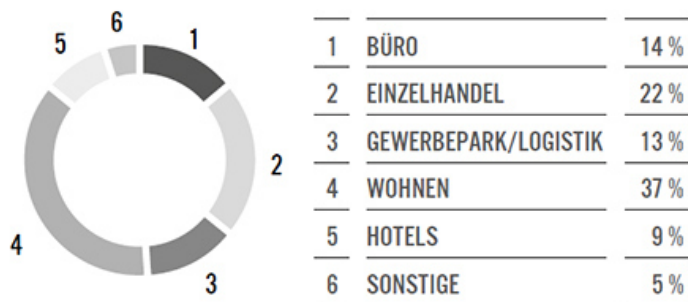
1	INDUSTRIELÄNDER	68 %
2	SCHWELLENLÄNDER	32 %

ALLOKATION REGIONEN



1	EUROPA	69 %
2	NORDAMERIKA	9 %
3	LATEINAMERIKA	14 %
4	ASIEN/PAZIFIK	8 %

ALLOKATION SEKTOREN IMMOBILIEN



RISIKOPROFIL

Mit dem Beitritt zur PERE Fund I geht der Anleger eine unternehmerische Beteiligung ein, die für ihn mit wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden ist. Das generelle Risikoprofil des PERE Fund I umfasst die unter Kapitel C. des Verkaufsprospekts (S. 22 ff.) beschriebenen prognosegefährdenden, anlagegefährdenden und anlegergefährdenden Risiken, zu denen insbesondere das Blindpool-Konzept sowie nicht vorhersagbare Marktentwicklungen und Änderungen von Rechtsvorschriften zählen. Darüber hinaus können weitere, heute nicht vorhersehbare Ereignisse und Entwicklungen zu einer negativen Beeinflussung des Investmentvermögens führen. Der Anleger hat keinen Anspruch auf Rückzahlung seines eingesetzten Kapitals. Der PERE Fund I befindet sich noch in der Aufbauphase und die wirtschaftliche Entwicklung des Bestandsportfolios wie auch zukünftige Investitionen hängen von wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Entwicklungen ab.

WESENTLICHE RISIKEN IM BERICHTSZEITRAUM

Adressenausfallrisiken

Das Adressenausfallrisiko beinhaltet im Berichtszeitraum die Beteiligungsrisiken aus Zielinvestitionen und die Kreditrisiken aus Einlagen bei Kreditinstituten sowie aus den im Geschäftsjahr neu erworbenen Wertpapieren (Anleihen). Das Beteiligungsrisiko entspricht der Gefahr eines Verlusts aus dem potenziellen Vermögensverfall eines Zielfonds. Rückzahlungen der Zielfonds an den PERE Fund I richten sich nach den realisierten Werten der Aktiva der Zielfonds (die wiederum typischerweise Immobilienmarktpreisrisiken unterliegen) und können geringer als das eingezahlte Kapital bzw. der ausgewiesene Wert ausfallen. Durch regelmäßiges Monitoring und aktives Management des Zielfondsportfolios sowie durch Diversifikation wird dieses Risiko eingegrenzt, es bleibt jedoch das wesentlichste Risiko des Investmentvermögens. Das Kreditrisiko entspricht der Gefahr des Verlusts, dass ein Kreditinstitut seinen vertraglichen Pflichten (Rückzahlung der Einlage und laufende Zinszahlungen) 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. Die Wesentlichkeitseinstufung wird regelmäßig überwacht.

Zinsänderungsrisiken

Das Zinsänderungsrisiko entsteht durch Zinsbindung der Vermögensgegenstände oder Verbindlichkeiten und es entspricht der Gefahr eines Verlusts infolge von Marktzinsänderungen. Es ist gering, da die Anlage liquider Mittel wie auch die Aufnahme von Fremdkapital nur mit kurzen Laufzeiten von unter 12 Monaten vorgesehen ist. Die Anlage in Wertpapieren erfolgte im Berichtszeitraum ausschließlich in variabel verzinsliche Anleihen. Maximal werden Papiere mit festen Zinssätzen bis zu 397 Tagen akzeptiert, weshalb das Zinsänderungsrisiko aus diesen Papieren als unwesentlich eingestuft wird.

Währungsrisiken

Die Beteiligungen des PERE Fund I lauten zum Teil in Fremdwährungen und Zielfonds können in weitere Währungen investieren. Das Währungsrisiko wird einerseits durch eine maximale Fremdwährungsquote von 30 % auf Ebene des PERE Fund I begrenzt sowie durch Diversifizierung in unterschiedliche Landeswährungen auf Zielfondsebene abgeschwächt. Keine durch den PERE Fund I im Geschäftsjahr 2016 gehaltenen Wertpapiere (Anleihen) notieren in Fremdwährung. Das Währungsrisiko wird als moderat eingeschätzt.

Sonstige Marktpreisrisiken

Die vom PERE Fund I gehaltenen Anleihen sind börsengehandelt, weswegen der Kurs während der Halteperiode Marktpreisschwankungen insbesondere aus Bonitätsveränderungen, aber auch aus Zinsänderungen, unterliegt. Die Risiken aus den Anleihen werden durch eine diversifizierte Titelauswahl reduziert. Kriterien zur Titelauswahl sind u.a. kurze Laufzeiten, variable Verzinsung, gleichmäßig verteilte Fälligkeitsstruktur, Mindestrating der Emittenten BBB-. Es erfolgt eine regelmäßige Bewertung der Anleihen sowie eine regelmäßige Ermittlung des Risikokapitalbedarfs auf Basis der vertraglich vereinbarten Risikobereitschaft. Die sonstigen Vermögenspositionen des PERE Fund I sind nicht für den Handel zugelassen oder vorgesehen. Das Marktpreisrisiko war deshalb im Berichtszeitraum gering.

Operationelle Risiken

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

Liquiditätsrisiken

Die Liquiditätssituation des PERE Fund I wird hauptsächlich durch die eingegangenen Overcommitments, Kapitalabrufe und Ausschüttungen der Zielfonds sowie laufende Kosten des Fonds bestimmt. Sowohl Kapitalabrufe als auch Ausschüttungen sind zeitlich nicht genau fixiert und somit unterliegt die Liquiditätsplanung des PERE Fund I Prognoseunsicherheiten. Das hieraus resultierende Risiko eines Liquiditätsengpasses ist durch den Einsatz der Commitment-Strategie erhöht. Es wird vom PERE Fund I im Rahmen seiner Investitionsstrategie eingegangen und akzeptiert. In den Anlagebedingungen ist die Möglichkeit eingeräumt, zur Zwischenfinanzierung von Kapitalzusagen, ein Bankdarlehen in Höhe von 300b des Verkehrswertes der in der Fondsgesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände aufzunehmen. Aufgrund der Kapitalbindung hinsichtlich der erworbenen Wertpapiere (Anleihen) ergeben sich Liquiditätsrisiken und im Falle eines Bedarfs an liquiden Mitteln bei einem notwendigen Verkauf insbesondere im Hinblick auf Marktengpässe das Risiko von Kursverlusten. Durch das Vorhalten einer ausreichenden kurzfristig verfügbaren Liquiditätsreserve sowie durch unterschiedliche Fälligkeiten der Wertpapiere wird das Liquiditätsrisiko reduziert. Das Liquiditätsrisiko wird durch Limits, die bei der kurzfristigen wie auch bei der mittel- und langfristigen Liquiditätsplanung einzuhalten sind, gesteuert und überwacht und wird deshalb als gering angesehen.

RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

Ziel des Risikomanagementsystems der Deutsche Finance Investment ist es, sicherzustellen, dass die von ihr verwalteten Dachfonds 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 Dachfonds gefährden, frühzeitig erkannt und Gegensteuerungsmaßnahmen aufgezeigt und umgesetzt werden. Richtlinien, ein Organisations- und Risikomanagementhandbuch sowie Entscheidungsgremien regeln risikobewusste Abläufe im Dachfondsmanagement und bilden zusammen mit dem Risikomanagementprozess die Grundpfeiler des Risikomanagementsystems. Der Risikomanagementprozess ist ein fortlaufender Prozess, bei dem Einzelrisiken identifiziert, erfasst, analysiert und geeignete Überwachungsmaßnahmen festgelegt werden. Zur Risikoüberwachung werden Limitsysteme, Stresstests sowie die Messung von Risikokonzentrationen und eine regelmäßige Bewertung der Risiken eingesetzt.

LIQUIDITÄTSRISIKOMANAGEMENT

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

ENTWICKLUNG DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DER GESELLSCHAFT

Die Entwicklung der Vermögenslage in 2016 mit einer leichten Reduzierung der Bilanzsumme um rund 1,9 Mio. EUR auf rund 57,4 Mio. EUR ist im Wesentlichen von zwei voneinander abhängigen Entwicklungen geprägt. Einerseits ergab sich eine Erhöhung der Verkehrswerte der Beteiligungen um 16,8 Mio. EUR, eine Erhöhung der kurzfristigen Termineinlagen um 0,9 Mio. EUR auf 1,9 Mio. EUR sowie ein Ankauf von Wertpapieren i. H. v. nominal 1,95 Mio. EUR, die am Geschäftsjahresende einen Verkehrswert von rund 1,97 Mio. EUR aufweisen. Andererseits ist eine gegenläufige Entwicklung durch die Reduzierung der Barmittel um 13,4 Mio. EUR sowie durch den Rückgang der eingeforderten ausstehenden Pflichteinlagen um rund 9,1 Mio. EUR durch vollständige Einzahlung der Anleger zu Beginn des Geschäftsjahrs zu verzeichnen.

Der Verkehrswert der 100%igen Tochtergesellschaft PERE Investitions GmbH, über die zum Geschäftsjahresende mittelbar 5 Zielfondsbeteiligungen gehalten werden, erhöhte sich um rd. 10,3 Mio. EUR auf rund 16,0 Mio. EUR. Darüber hinaus erhöhten Sie die Verkehrswerte der unmittelbar durch die Gesellschaft gehaltenen Zielfondsbeteiligungen um rund 6,5 Mio. EUR auf 27,3 Mio. EUR und es wurden im Geschäftsjahr nachrangige Gesellschafterdarlehen mit Eigenkapitalcharakter i. H. v. rund 1,0 Mio. EUR an Zielfondsgesellschaften vergeben.

Das gezeichnete und voll eingezahlte Eigenkapital der Gesellschaft beträgt unverändert rund 58,8 Mio. EUR. Das nach KARBV ausgewiesene Eigenkapital ist im Geschäftsjahr aufgrund des erneut positiven nicht realisierten Ergebnisses von 55,6 Mio. EUR auf 56,9 Mio. EUR gestiegen.

Die Verbindlichkeiten haben sich von rd. 3,6 Mio. EUR auf rund 168 TEUR reduziert und bestanden im Wesentlichen stichtagsbedingt in Form von kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Rückstellungen wurden in ausreichender Höhe im Wesentlichen i. H. v. rund 273 TEUR für latente Steuern, i. H. v. rund 30 TEUR für tatsächliche Gewerbesteuern sowie i. H. v. rund 106 TEUR für Aufwendungen im Zusammenhang mit der laufenden Buchführung, dem Jahresabschluss und für Steuererklärungen 2016 gebildet.

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Geschäftsjahr zu jeder Zeit gegeben.

Die Ertragslage in 2016 ist mit einem Geschäftsjahresergebnis nach KARBV i. H. v. rund 1,3 Mio. EUR aufgrund des guten unrealisierten Ergebnisses i. H. v. rund 3,2 Mio. EUR insgesamt positiv.

Das realisierte Ergebnis war mit rund -1,9 Mio. EUR erwartungsgemäß im Geschäftsjahr noch negativ und wird voraussichtlich erst in einem sehr späten Stadium der Fondslaufzeit insgesamt positiv. Unter den Zinserträgen sind gemäß KARBV die Erträge aus den Zielfondsbeiträgen i.H.v. 46 TEUR ausgewiesen. Echte Zinserträge ergaben sich i. H. v. rund 27 TEUR. Darüber hinaus sind die realisierten Erträge in 2016 im Wesentlichen i. H. v. rund 21 TEUR währungsbedingt sowie i. H. v. rund 26 TEUR aus der Auflösung von Rückstellungen und i. H. v. rund 10 TEUR aus der Erstattung von Gewerbesteuern.

Die größten Kostenblöcke unter den realisierten Aufwendungen ergaben sich insbesondere aus der Verwaltungsvergütung i. H. v. rund 1,8 Mio EUR sowie für Beratung, Abschluss und Prüfung i. H. v. rund 135 TEUR. Währungsbedingte Aufwendungen werden i. H. v. 3 TEUR unter den Sonstigen Aufwendungen ausgewiesen.

Das gemäß KARBV ausgewiesene positive nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres i. H. v. rund 3,2 Mio. EUR ergibt sich aus einem Nettoertrag aus der Neubewertung der Beteiligungen i. H. v. 3,4 Mio. EUR, einem unrealisierten Nettoertrag aus Währungsdifferenzen i. H. v. rund 94 TEUR, einem Nettoertrag aus der Bewertung der Wertpapiere des Umlaufvermögens i. H. v. 6,9 TEUR sowie einem Aufwand aus der Zuführung zu den latenten Steuern i. H. v. 267 TEUR.

Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft wird als stabil beurteilt.

LEISTUNGSINDIKATOREN

Ein wesentlicher Leistungsindikator des PERE Fund I ist die angestrebte Diversifikation der Vermögensgegenstände der Gesellschaft. Die Anlagebedingungen der Gesellschaft sehen vor, dass während des gesamten Lebenszyklus des PERE Fund I mindestens 4 bis 8 Zielinvestitionen erworben werden sollen. Seit Auflegung konnte der PERE Fund 112 Zielinvestitionen erwerben und damit das Diversifikationsziel hinsichtlich der Zielinvestitionen bereits erreichen. Als weiterer Leistungsindikator hinsichtlich der Diversifikation gilt die Anzahl der Einzelinvestments. Diese umfassen alle Vermögensgegenstände, in die der jeweilige institutionelle Zielfonds investiert. Als Diversifikationsziel legen die Anlagebedingungen hier mindestens 20-50 Einzelinvestments fest. Zum Berichtsstichtag hält der PERE Fund I bereits über 350 Einzelinvestments.

In den letzten Jahren hat die DF Deutsche Finance Investment GmbH stets positive Ratings von der FERI EuroRating AG für ihre Fonds erhalten. Diese Auszeichnungen für die Produktplatte und die Qualität des Managements werten wir als nicht finanzielle Leistungsindikatoren.

Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteile beträgt 0,97 EUR bei 58.827.676 Anteilen und ist gegenüber dem Vorjahreswert von 0,95 EUR um rund 2,1 % gestiegen. Der NIW wird am Anfang durch Initialkosten und Investitionskosten geprägt und entwickelt sich über die Zeit in Richtung des erwarteten Wertes – diese Entwicklung wird von institutionellen Investoren als J-Curve-Effekt³ bezeichnet. Die Entwicklung des NIWs ist ein Bestandteil der Leistungsentwicklung und führt zusammen mit Entnahmen, gezahlten Steuern und Steuergutschriften zur prognostizierten Gesamtauszahlung am Laufzeitende von 150 % des eingezahlten Kapitals. Die bereits gezahlten und zurückgestellten tatsächlichen und latenten Steuern (inkl. PERE Investments GmbH) betragen rund 442 TEUR. Der PERE Fund I befindet sich noch in der Aufbauphase des Portfolios. Es gibt aus heutiger Sicht keine Anhaltspunkte, die eine Abweichung von der prognostizierten Gesamtauszahlung von 150 % begründen könnten.

LEISTUNGSENTWICKLUNG BIS ZUR GESAMTAUSZAHLUNG⁴

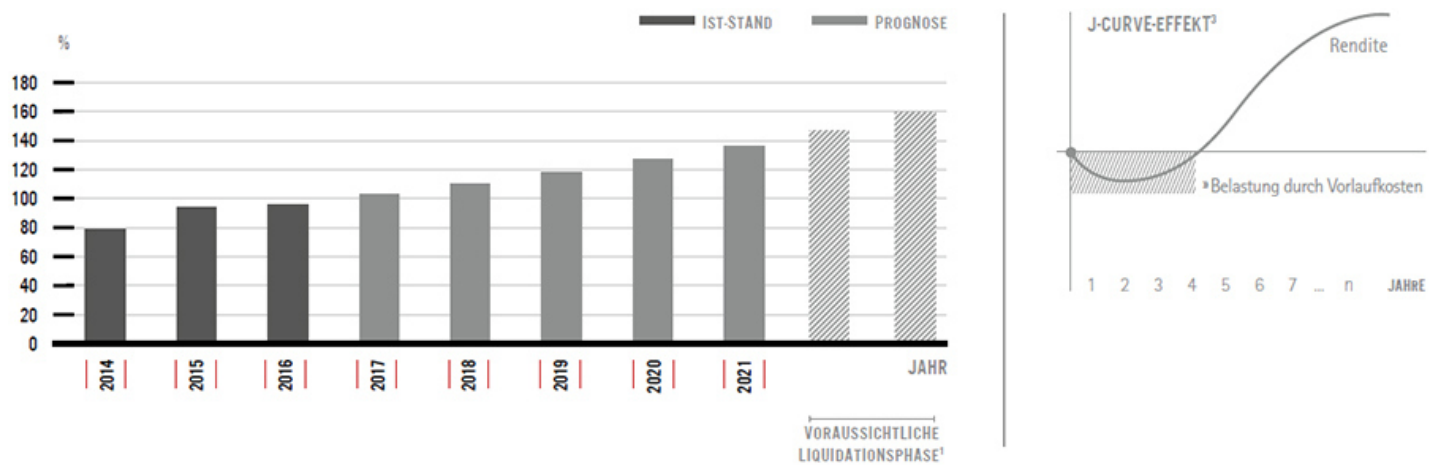
Die Gesamtauszahlung wird berechnet als arithmetischer Mittelwert aus der prognostizierten Gesamtauszahlung aller Anleger vor Steuern. Die folgende Grafik zeichnet eine Prognose der zukünftigen Entwicklung bis zur Gesamtauszahlung auf. Die tatsächliche Entwicklung kann jedoch erheblichen Schwankungen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

¹ Die genaue Dauer der Liquidationsphase wird von der individuellen Abwicklung der Einzelinvestments durch die Zielfondsmanager beeinflusst.

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

³ Der „J-Curve-Effekt“ beschreibt die Tatsache, dass die Vorlaufkosten des Dachfonds und der institutionellen Zielfonds die Gesamtentwicklung zunächst negativ beeinflussen. Der Dachfonds muss diese Kosten erst aufholen, bevor eine positive Gesamtrendite verzeichnet werden kann. Der Verlauf des J-Curve-Effekts wird hier beispielhaft graphisch dargestellt.

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



ENTWICKLUNG BRANCHE UND GESAMTWIRTSCHAFT

Rahmenbedingungen internationale Immobilienmärkte 2016

Trotz politischer und wirtschaftlicher Herausforderungen in 2016 und den damit verbundenen Einbrüchen in einzelnen Immobilien-Investmentmärkten reichte das weltweite Transaktionsvolumen in der Assetklasse Immobilien nahe an das aus dem Rekordjahr 2015 (rund 700 Mrd. USD) heran. Laut Jones Lang Lasalle wurden in 2016 gewerbliche Immobilientransaktionen in Höhe von rund 660 Mrd. USD umgesetzt. Dieses Ergebnis wurde insbesondere aufgrund eines sehr starken vierten Quartals erreicht und es unterstreicht das starke Interesse der Investoren an dieser Assetklasse, das trotz Turbulenzen um die US-Präsidentenwahl und des vorangegangenen Brexit-Votums in Großbritannien angehalten hat.

Der Trend zur Assetklasse Immobilien zeigt sich auch im Zeichnungsvolumen von Anlegern in geschlossene Publikums-AIF. Dabei nahm die Assetklasse die Spitzenposition in der Platzierungsstatistik ein. Mit 876 Mio. EUR entfielen etwa zwei Drittel des in 2016 platzierten Eigenkapitals geschlossener Publikums-AIF auf die Assetklasse Immobilien. An zweiter und dritter Stelle folgen jeweils Private Equity-AIF mit 15 % und Flugzeug-AIF mit 10 % (Quelle: Scope research, 30.03.2017).

Branchenbezogenes Umfeld Sachwertbeteiligungen

In 2016 setzte sich der Aufwärtstrend bei Sachwertbeteiligungen sowohl beim Vertrieb an Privatanleger und noch dynamischer im institutionellen Bereich fort. So platzierten Anbieter von Sachwertbeteiligungen in 2016 bei Privatanlegern 1,7 Mrd. EUR. Dies entspricht einer Steigerung von 27 % ggü. dem Vorjahr. Von dem platzierten Zeichnungskapital 2016 bei Privatanlegern hatte der Publikums-AIF mit 80 % den größten Marktanteil, gefolgt von den kaum regulierten Vermögensanlagen gem. Vermögensanlagengesetz mit einem Anteil von 20 % (Quelle: Scope research, 30.03.2017). Damit lagen Anlagen in AIF mit der Schutzwirkung des KAGB deutlich vor Vermögensanlagen, die nicht unter der Aufsicht durch die BaFin stehen. Auch wenn die Anzahl der in 2016 aufgelegten Vermögensanlagen mit 65 zugelassenen Vermögensanlagen weit über den 24 nach dem KAGB aufgelegten geschlossenen Publikums-AIF lag, gehen wir davon aus, dass sich für die Mehrzahl der Sachinvestments das höhere Transparenz- und Schutzniveau des KAGB und damit der Trend zum regulierten AIF gegenüber den dem grauen Kapitalmarkt zuzuordnenden Vermögensanlagen durchsetzen wird.

SONSTIGE ANGABEN

Verfahren, nach denen die Anlagestrategie geändert werden kann

Die Anlagestrategie und die Anlagepolitik sind in dem Unternehmensgegenstand bestimmt sowie in den Anlagebedingungen näher konkretisiert. Je nach Umfang der Änderung der Anlagestrategie oder Anlagepolitik der Fondsgesellschaft kann eine Änderung der Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft oder gegebenenfalls auch eine Änderung des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft erforderlich sein. Eine Änderung oder Ergänzung des Gesellschaftsvertrages bedarf der Zustimmung der Mehrheit von 75 Prozent der abgegebenen Stimmen der Gesellschafter der Fondsgesellschaft (vgl. § 10 Abs. 6 Satz 1 lit. (a) des Gesellschaftsvertrages). Eine Änderung der Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, bedarf (i) gemäß § 267 Abs. 3 KAGB eines Gesellschafterbeschlusses mit einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen sowie (ii) gemäß § 267 Abs. 1 KAGB einer Genehmigung der BaFin. Bei der Fassung eines entsprechenden Gesellschafterbeschlusses darf die Treuhandkommanditistin ihr Stimmrecht für einen Anleger nur nach vorheriger Weisung durch den Anleger ausüben. Die Genehmigung der BaFin ist von der Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft zu beantragen.

Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages

Über die Bestellung der Deutsche Finance Investment als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde ein Verwaltungsvertrag zwischen der Deutsche Finance Investment und dem PERE Fund I 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 für den PERE Fund I, unter Beachtung der geltenden Anlagebedingungen und des Verkaufsprospekts.

Die Verwaltungstätigkeit umfasst insbesondere die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement gemäß AIFM-Richtlinie. Die Deutsche Finance Investment 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 PERE Fund I und der Deutsche Finance Investment vereinbarten Verpflichtungen vollumfänglich nachkommt. Die Bestimmungen des § 36 KAGB bleiben unberührt. Die Deutsche Finance Investment übernimmt keine Gewährleistung dafür, dass die gemäß Anlagebedingungen verfolgten Performanceziele auch tatsächlich erreicht werden. In ihrer Eigenschaft als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft ist die Deutsche Finance Investment vertraglich u.a. dazu verpflichtet, eine Verwahrstelle zu beauftragen und die durch die BaFin erteilte Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb einer externen Kapitalverwaltungsgesellschaft nach dem KAGB aufrechtzuerhalten. Ferner hat die Deutsche Finance Investment ihre Aufgaben unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen (v. a. KAGB/ AIFM-Verordnung, InvMaRisk, BaFin) und die Einhaltung von Verhaltens- und Organisationspflichten (Compliance) zu erfüllen. Bei Geschäften mit Dritten handelt die KVG im eigenen Namen und für Rechnung der Fondsgesellschaft. Für ihre Tätigkeit erhält die Deutsche Finance Investment eine Vergütung für Initialkosten, laufende Kosten und Transaktionskosten, sowie unter bestimmten festgelegten Voraussetzungen eine Performance Fee.

Tätigkeiten der KVG

Die Gesellschaft hat die DF Deutsche Finance Investment GmbH (DFI) mit Sitz in München mit der kollektiven Vermögensverwaltung der Gesellschaft beauftragt. Dies umfasst insbesondere das Portfoliomanagement, das Risikomanagement sowie die administrative Verwaltung der Gesellschaft. Die DFI übt diese Tätigkeiten auch für weitere Investmentvermögen der Deutsche Finance Group aus. In 2016 wurde von der DFI mit dem PRIVATE Fund 11 ein neues Investmentvermögen aufgelegt. Daneben befanden sich im Geschäftsjahr 2016 zwei alternative Investmentfonds (AIF) für Privatanleger in der Platzierung. Dabei handelt es sich um den Deutsche Finance PRIVATE Fund I mit einer Laufzeit von 6 Jahren sowie den Deutsche Finance PORTFOLIO Fund I, mit einer Laufzeit von 12 Jahren. Der PORTFOLIO Fund I wurde zum 31.12.2016 mit einem Platzierungsvolumen in Höhe von rund 30 Mio. EUR geschlossen. Des Weiteren wurden Kapitalzusagen gegenüber institutionellen Zielfonds von insgesamt rund 90 Mio. EUR abgegeben.

Rücknahmerechte

Es handelt sich um eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (InvKG) und ein Rückgaberecht der Beteiligung durch die Anleger ist ausgeschlossen. Die Anleger haben dennoch die Möglichkeit, die Beteiligung an der Fondsgesellschaft aus wichtigem Grund zu kündigen und aus dem Vertrag auszuschcheiden. In diesen Fällen erfolgt die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens über einen Zeitraum von bis zu fünf Jahren.

Bestehende Rücknahmevereinbarungen

Während des Berichtszeitraums gab es beim PERE Fund I keine Auseinandersetzungen in Folge wirksamer Kündigungen.

Bewertungsverfahren

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

Angaben zum Leverage

Per 31.12.2016 ergab sich ein Gesamtwert der Hebelfinanzierung von 0,81 nach der Brutto-Methode und 1,01 nach der Commitment-Methode. Eine Fremdfinanzierung für Investments in Vermögensgegenständen erfolgte im Berichtsjahr nicht, der errechnete Hebel resultiert daher nur aus der Rechnungslegung (laufende Verbindlichkeiten bzw. Rückstellungen).

Faire Behandlung der Anleger

Die DF Deutsche Finance Investment GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft verpflichtet sich, alle Anleger der Fondsgesellschaft fair zu behandeln. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft sind entsprechend ausgerichtet.

Haftung

Im Verhältnis untereinander sowie im Verhältnis zu der Gesellschaft haben die Gesellschafter nur Vorsatz und Fahrlässigkeit zu vertreten. Schadensersatzansprüche des Gesellschafters gegen die Fondsgesellschaft oder deren Geschäftsführung, gleich, aus welchem Rechtsgrund, auch solche wegen der Verletzung von Pflichten bei Vertragsverhandlungen verjähren nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften.

Ausgabe und Verkauf von Anteilen

Die Beitrittsphase wurde am 31.12.2015 abgeschlossen und deshalb ist die weitere Zeichnung von Anteilen des PERE Fund I ausgeschlossen. Die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile folgt dem Einzahlungsstand der Kapitalkonten. Da derzeit kein etablierter Zweitmarkt für unternehmerische Beteiligungen des PERE Fund I 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.

Angaben zur Vergütung

Angaben zur Vergütung der KVG, der Mitarbeiter und Dritter sind im Anhang Kapitel IV. „Erläuterungen zur GuV“ sowie Kapitel V.

„Sonstige Angaben“ zu entnehmen.

28.06.2017

Die Geschäftsführung

Stefanie Watzl

André Schwab

Bilanz zum 31.12.2016

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

A. AKTIVA

Investmentanlagevermögen	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EUR	EUR	EUR
1. Beteiligungen		43.241.012	26.474.778
2. Wertpapiere		1.965.954	0
3. Barmittel und Barmitteläquivalente			
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	9.282.889		22.716.123
b) Kurzfristige liquide Anlagen	1.900.000	11.182.889	1.000.000
4. Forderungen			
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	226.752		0
b) Zins- und Dividendenansprüche	7.792		2.896
c) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	0		9.078.493
d) Andere Forderungen	4.572	239.116	33.808
5. Sonstige Vermögensgegenstände		814.848	56.875
6. Aktive Rechnungsabgrenzung		2.801	0
Summe		57.446.620	59.362.973

B. Passiva

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EUR	EUR	EUR
1. Rückstellungen		421.910	159.465
2. Kredite			
a) Kredite von Gesellschaftern		0	2.500
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) aus dem Erwerb von Investitionsgütern	0		1.219.755
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	165.718	165.718	2.355.493
4. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) Andere		1.984	30.308
5. Eigenkapital			
a) Kapitalanteile der Kommanditisten	49.441.298		51.363.857
b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	7.415.710	56.857.008	4.231.595
Summe		57.446.620	59.362.973

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2016

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

I. Investmenttätigkeit	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EUR	EUR	EUR
1. Erträge			
a) Zinsen und ähnliche Erträge		73.775	4.185
b) Sonstige betriebliche Erträge		57.935	499.921
Summe der Erträge		131.710	504.106

	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
	EUR	EUR
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	2.576	76
b) Verwaltungsvergütung	1.839.547	8.567.875
c) Verwahrstellenvergütung	53.527	0
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	135.092	137.371
e) Sonstige Aufwendungen	23.527	140.987
Summe der Aufwendungen	2.054.269	8.846.309
3. Ordentlicher Nettoertrag	-1.922.559	-8.342.203
4. Veräußerungsgeschäfte		
a) Realisierte Gewinne	0	334
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	0	334
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.922.559	-8.341.869
6. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	3.857.721	6.764.175
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	673.606	2.124.505
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	3.184.115	4.639.670
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	1.261.556	-3.702.199
II. Verwendungsrechnung		
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.922.559	-8.341.869
2. Belastung auf Kapitalkonten	1.922.559	8.341.869
3. Bilanzgewinn	0	0

Anhang 2016

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

I. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM JAHRESABSCHLUSS

Der Jahresabschluss wurde gemäß den Vorschriften der Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung – KARBV) und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftervertrages aufgestellt. Die Gliederung der Posten der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach KARBV. Die Gesellschaft wird beim Amtsgericht München unter HRA 102263 geführt.

II. ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

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 iVm. § 271 KAGB. Der Verkehrswert ermittelt sich aus dem Net Asset Value (NAV) auf Grundlage des vom Zielfonds vorliegenden aktuellsten Berichtes am Bewertungszeitpunkt zzgl. ggf. der Fortschreibung aller getätigten Zahlungen bis zum Bilanzstichtag, werterhellender Tatsachen, die vom Zielfondsmanagement mitgeteilt worden sind, und ggf. eingeforderter Einlagen zum Bilanzstichtag. Nach dem Bewertungszeitpunkt werden nur wesentliche werterhellende Tatsachen, die anschließend bekannt geworden sind, berücksichtigt. Vermögensgegenstände nach § 261 Abs. 1 Nr. 4 wurden gemäß § 32 Abs. 2 KARBV innerhalb der ersten 12 Monate zu Anschaffungskosten bewertet und bilanziert.

Die Wertpapiere sind zum Verkehrswert angesetzt und haben eine Restlaufzeit von ein bis fünf Jahren.

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

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

Verbindlichkeiten sind zum Rückzahlungsbetrag angesetzt. Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Währungskurse

	31.12.2016	31.12.2015
Kurs EUR/USD	1,0541	1,0887

	31.12.2016	31.12.2015
Kurs EUR/CAD	1,4188	1,5116

III. ANGABEN ZUR BILANZ

Investmentanlagevermögen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen stellen sich wie folgt dar:

NAME	SITZ	GESELLSCHAFTSKAPITAL IN TEUR	HÖHE DER BETEILIGUNG IN %	ZEITPUNKT DES ERWERBS	VERKEHRSWERT IN TEUR
PERE 1 Investitions GmbH	München	15.390	100 %	02.10.2014	15.991

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

NAME	RECHTSFORM, SITZ	GESELLSCHAFTSKAPITAL IN TEUR	HÖHE DER BETEILIGUNG IN %	ZEITPUNKT DES ERWERBS	VERKEHRSWERT IN TEUR
WCP III ¹	L.P., Cayman Island		3,88 %	14.11.2014	780
KCP III ¹	L.P., Jersey		35,93 % ²	16.12.2014	4.926
ORHI Fund	L.P., Cayman Islands	44.531	7,52 % ²	16.12.2014	3.413
Landmark	GmbH & Co. KG, Deutschland	31.967	18,10 %	19.12.2014	5.629
TREF II	L.P., Jersey	122.189	2,27 %	01.01.2015	2.531
H.I. Fonds	GmbH & Co. KG, Deutschland	34.781	34,59 %	25.03.2015	12.032
ACRE Fund II ¹	L.P., Canada	23.356	8,21 %	21.05.2015	1.814
CREF II	E.L.P., Cayman Island	14.548	9,45 %	21.08.2015	1.393
SF II ¹	SCSp, Luxembourg	127.500	4,44 %	30.12.2015	5.601
MJV DFRP I ¹	GmbH & Co. KG, Deutschland	891	50,00 %	16.06.2016	676 ³
RCI DFCP I	GmbH & Co. KG, Deutschland	3.825	50,00 %	19.08.2016	2.056 ³
ES Srio II	S.C.A., Luxemburg	17.418	7,03 %	14.11.2016	1.238 ⁴

¹ Beteiligungen mittelbar über PERE 1 Investitions GmbH gehalten.

² Beteiligung an Feedergesellschaft.

³ Die Beteiligung wird gemäß § 32 Abs. 2 KARBV innerhalb der ersten 12 Monate zu Anschaffungskosten bilanziert.

⁴ Der Verkehrswert der Beteiligung setzt sich zusammen aus Kapitaleinlage und nachrangigen Darlehen mit Eigenkapitalcharakter.

Wertpapiere

Die Wertpapiere betreffen variabel verzinsliche Anleihen mit einem Verkehrswert in Höhe von 1.965.954 EUR (Vorjahr 0,00 EUR) und haben eine Restlaufzeit von ein bis fünf Jahren.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen an Beteiligungsgesellschaften in Höhe von 226.752 EUR (Vorjahr EUR 0) betreffen ein gewährtes nachrangiges Gesellschafterdarlehen mit Eigenkapitalcharakter und haben eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren. Andere Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände betragen 819.420 EUR (Vorjahr 90.683 EUR) und haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Eigenkapital

Die Komplementärin ist am Kapital der Gesellschaft nicht beteiligt und leistet keine Einlage.

Die Anteile der Kommanditisten werden über eine Treuhandkommanditistin gebündelt, die nicht auf eigene Rechnung am Kapital der Gesellschaft beteiligt ist. Die in das Handelsregister eingetragene Hafteinlage beträgt 1.000 EUR. Die Hafteinlage der Treuhandkommanditistin ist unveränderlich und wird durch die Erhöhung der Pflichteinlage nicht berührt. Die Pflichteinlagen der Kommanditisten in Höhe von 58.827.676 EUR (Vorjahr 58.827.676 EUR) waren zum Bilanzstichtag vollständig einbezahlt (Vorjahr 9.078.493 EUR eingefordert und ausstehend).

Die Gewinnverteilung bemisst sich nach den tatsächlich geleisteten Einlagen zum Bilanzstichtag. Abweichend davon ist während der Beitrittsphase (30. April 2014 bis 31. Dezember 2015) eine Gleichverteilung der Ergebnisse herzustellen, Berechnungsbasis ist dabei die gezeichnete Vertragssumme.

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

	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
	EUR	EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	55.595.452	7.758.506
1. Entnahmen für das Vorjahr	0	0
2. Zwischenentnahmen	0	0
3. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	0	51.539.145
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0	0
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-1.922.559	-8.341.869
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	3.184.115	4.639.670
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	56.857.008	55.595.452

Darstellung der Kapitalkonten (gemäß § 6 Gesellschaftsvertrag)

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

KAPITALKONTEN	BESCHREIBUNG	KOMMANDITISTEN	
		EUR (VORJAHR)	
Kapitalkonto I	Tatsächlich geleistete Pflichteinlage	58.827.676	(49.749.184)
Kapitalkonto I a	gezeichnete Einlage	58.827.676	(58.827.676)
Kapitalkonto I b	ausstehende Einlage (nicht eingefordert)	0	(0)
Kapitalkonto I c ¹	ausstehende Einlage (eingefordert)	0	(-9.078.493)
Verrechnungskonto ¹	sonstiger Zahlungsverkehr	-4.572	(0)
Rücklagenkonto	sonstige Einlagen	0	(0)
Verlustverrechnungskonto	Verlustanteile	-9.386.378	(-7.463.819)
Neubewertungskonto	Nicht realisierte Ergebnisanteile	7.415.710	(4.231.595)
KAPITALKONTEN	BESCHREIBUNG	KOMPLEMENTÄRIN	
		EUR (VORJAHR)	
Kapitalkonto I	Tatsächlich geleistete Pflichteinlage	0	(0)
Kapitalkonto I a	gezeichnete Einlage	0	(0)
Kapitalkonto I b	ausstehende Einlage (nicht eingefordert)	0	(0)
Kapitalkonto I c ¹	ausstehende Einlage (eingefordert)	0	(0)
Verrechnungskonto ¹	sonstiger Zahlungsverkehr	0	(0)
Rücklagenkonto	sonstige Einlagen	0	(0)
Verlustverrechnungskonto	Verlustanteile	0	(0)
Neubewertungskonto	Nicht realisierte Ergebnisanteile	0	(0)

Verbindlichkeiten

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel (in Klammern Angabe der Vorjahreswerte)

IN TEUR	Mit einer Restlaufzeit von BIS 1 JAHR		Mit einer Restlaufzeit von 1 BIS 5 JAHRE	
		0	(3)	0
Kredite von Gesellschaftern	0	(1.220)	0	(0)
Verbindlichkeiten aus dem Erwerb von Investitionsgütern	166	(2.355)	0	(0)
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2	(30)	0	(0)
Andere sonstige Verbindlichkeiten	168	(3.608)	0	(0)
IN TEUR	Mit einer Restlaufzeit von ÜBER 5 JAHRE		GESAMT	
	0	(0)	0	(3)
Kredite von Gesellschaftern	0	(0)	0	(1.220)
Verbindlichkeiten aus dem Erwerb von Investitionsgütern	0	(0)	166	(2.355)
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	0	(0)	2	(30)
Andere sonstige Verbindlichkeiten	0	(0)	168	(3.608)

Rückstellungen

Die Rückstellungen bestehen im Wesentlichen aus der Rückstellung für Jahresabschluss und Prüfung in Höhe von 106 TEUR (Vorjahr 105 TEUR), Rückstellung für Gewerbesteuer in Höhe von 30 TEUR (Vorjahr 40 TEUR) sowie einer Rückstellung für latente Steuern in Höhe von 273 TEUR (Vorjahr 5 TEUR).

Haftungsverhältnisse

Die DF Deutsche Finance PERE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG hat der PERE 1 Investitions GmbH als verbundenem Unternehmen eine Liquiditätsgarantie erteilt, indem sie die PERE 1 Investitions GmbH von den Kapitalabrufen der Zielfonds freigestellt hat. Die Inanspruchnahme der DF Deutsche Finance PERE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG aus dieser Zusage durch die PERE 1 Investitions GmbH erfolgt gemäß den Kapitalabrufen der Zielfonds, an denen die PERE 1 Investitions GmbH beteiligt ist. Die hieraus entstehenden latenten Einzahlungsverpflichtungen belaufen sich – ohne Berücksichtigung der zum Stichtag auf den Bankkonten der PERE 1 Investitions GmbH aus Zahlungen der DF Deutsche Finance PERE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG vorhandenen liquiden Mitteln – zum Stichtag auf 18.255 TEUR (Vorjahr 15.351 TEUR). Soweit diese auf fremde Währung lauten, wurde der jeweilige Betrag mit dem EZB-Kurs zum Stichtag in EUR umgerechnet.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Gegenüber den gezeichneten Zielfonds bestehen Einzahlungsverpflichtungen bezüglich der Direktbeteiligungen der DF Deutsche Finance PERE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG in Höhe von 9.942 TEUR (Vorjahr 7.372 TEUR) und 460 TUSD (Vorjahr 533 TUSD). Zum Bilanzstichtag ergibt sich unter Zugrundelegung der EZB-Kurse ein Gesamtbetrag in TEUR von 10.378 (Vorjahr 7.862 TEUR).

IV. Erläuterungen zur GuV

Die Zinserträge in Höhe von 73.775 EUR (Vorjahr 4.185 EUR) resultieren im Wesentlichen aus einer Gewinnausschüttung eines Zielfonds in Höhe von 46.321 EUR (Vorjahr 0 EUR), Zinserträgen aus Festgeldanlagen in Höhe von 11.876 EUR (Vorjahr 2.896 EUR) sowie Zinserträgen aus Wertpapieren von 8.979 EUR (Vorjahr 0 EUR).

In den sonstigen betrieblichen Erträgen (57.935 EUR, Vorjahr 499.920 EUR) sind realisierte Erträge aus der Währungsumrechnung in Höhe von 20.864 EUR (Vorjahr 483.644 EUR) enthalten. Darüber hinaus betreffen 10.100 EUR (Vorjahr 0 EUR) Erträge aus der Auflösung von Gewerbesteuerrückstellungen, 26.431 EUR (Vorjahr 15.000 EUR) Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen sowie 540 EUR (Vorjahr 360 EUR) Erträge aus Abwicklungsgebühren.

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 23.527 EUR (Vorjahr 140.987 EUR) enthalten u.a. Aufwendungen aus der Währungsumrechnung von 2.754 EUR (Vorjahr 60.423 EUR) sowie Verwaltungskosten von 20.325 EUR (Vorjahr 40.117 EUR) unter anderem für Druck- und Portokosten und Aufwendungen für die Erstellung des Geschäftsberichts.

Die sogenannte Zeitwertänderung bzw. das unrealisierte Ergebnis kann wie folgt untergliedert werden: Die Erträge aus der Neubewertung betreffen in Höhe von 166.172 EUR (Vorjahr 143.234 EUR) unrealisierte Erträge aus der Währungsumrechnung sowie in Höhe von 3.683.089 EUR (Vorjahr 6.620.941 EUR) unrealisierte Gewinne aus der Neubewertung der Zielfonds und in Höhe von 8.459 EUR unrealisierte Erträge aus der Bewertung der Wertpapiere. Von den Aufwendungen aus der Neubewertung (673.606 EUR, Vorjahr 2.124.505 EUR) betreffen 332.788 EUR (Vorjahr 1.908.121 EUR) unrealisierte Verluste im Zusammenhang mit den direkten Zielfondsbeteiligungen. Darüber hinaus betreffen 71.807 EUR (Vorjahr 211.249 EUR) unrealisierte Aufwendungen aus der Währungsumrechnung und 1.545 EUR unrealisierte Aufwendungen aus der Bewertung der Wertpapiere. Zusätzlich entstanden Aufwendungen aus der Zuführung von latenten Steuern von 267.465 EUR (Vorjahr 5.135 EUR), die ebenfalls bei den Aufwendungen aus der Neubewertung erfasst wurden.

Gesamtkostenquote

Die Berechnung der Gesamtkostenquote erfolgt nach regulatorischen Vorgaben und bezieht sich dabei auf den zum Stichtag ermittelten durchschnittlichen NAV. Demnach beträgt die Gesamtkostenquote ohne Initialkosten und Transaktionskosten bei einem durchschnittlichen NAV von 56.226.230 EUR (Vorjahr 31.676.979 EUR) rund 3,6 % (Vorjahr 0,8 %). Im Vorjahr war die Quote aufgrund der nicht anfallenden laufenden Gebühren vergleichsweise gering.

Zum Vergleich beträgt die auf Basis der gezeichneten Pflichteinlagen in Höhe von 58.827.676 EUR berechnete Gesamtkostenquote 3,5 %.

Pauschalgebühren

Es wurden keine Pauschalgebühren in 2016 gezahlt.

Transaktionsgebühren

Die Transaktionskosten beliefen sich auf 396.000 EUR (Vorjahr 512.342 EUR) an die KVG sowie 24.693 EUR (Vorjahr 140.616 EUR) an Dritte. Die Kosten beinhalten auch die Transaktionskosten auf Ebene der PERE 1 Investitions GmbH.

Verwahrstelle

Die Vergütungen an die Verwahrstelle betragen im Geschäftsjahr 53.527 EUR (Vorjahr 30.111 EUR). Im Vorjahr erfolgte der Ausweis der Verwahrstellenvergütung in der GuV im Posten Verwaltungsvergütung.

Vergütung an die KVG

Die laufende Vergütung an die KVG betrug im Geschäftsjahr 1.743.013 EUR (Vorjahr 0 EUR). Im Vorjahr betrafen die Vergütungen an die KVG Initialkosten. Eine zusätzliche Vergütung oder performanceabhängige Vergütung wurde nicht bezahlt. Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen.

Ausgabeaufschlag

Im Geschäftsjahr 2016 wurden von Kommanditisten keine Ausgabeaufschläge (Agio) (Vorjahr 2.454.245 EUR) eingezahlt.

V. SONSTIGE ANGABEN

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2016

	WERTPAPIEREMITTENT	ISIN	DATUM KÄUFE IN 2016	DATUM VERKÄUFE IN 2016	NOMINALWERT IN EUR
A. Vermögensgegenstände					
Beteiligungen					
Wertpapiere					
	Ca rrefour Banque, S.A.	XS1301773799	17.03.	-	300.000
	BMW Finance, N.V.	XS1363560548	14.03.	-	300.000
	Abbey National Treasury Services plc	XS1070235004	14.03.	-	300.000
	Vodafone Group, PLC	XS1372838083	14.03.	-	300.000
	Vonovia Finance, B.V.	DE000A18V120	16.03.	-	300.000
	RCI Banque, S.A.	FR0013136330	14.03.	-	300.000
	ANHEUSER-BUSCH Inbev N.V./S.A.	BE6285450449	16.03.	-	150.000
Summe Wertpapiere					
Liquiditätsanlagen					
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					
Summe Vermögensgegenstände					
B. Schulden					
Rückstellungen					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten					
Summe Schulden					
C. Fondsvermögen					
	WERTPAPIEREMITTENT	ISIN	VERKEHRSWERT IN EUR	EUR	%
A. Vermögensgegenstände					
Beteiligungen					
Wertpapiere					
	Ca rrefour Banque, S.A.	XS1301773799	303.390		
	BMW Finance, N.V.	XS1363560548	302.340		
	Abbey National Treasury Services plc	XS1070235004	301.977		
	Vodafone Group, PLC	XS1372838083	302.850		
	Vonovia Finance, B.V.	DE000A18V120	300.813		
	RCI Banque, S.A.	FR0013136330	302.874		
	ANHEUSER-BUSCH Inbev N.V./S.A.	BE6285450449	151.710		
Summe Wertpapiere				1.965.954	
Liquiditätsanlagen				11.182.889	19,67
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				1.056.765	1,86
Summe Vermögensgegenstände				57.446.620	101,04
B. Schulden					
Rückstellungen					
				421.910	-0,74
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten				167.701	-0,29
Summe Schulden				589.611	-1,00
C. Fondsvermögen				56.857.009	100,00

Mehrjahresübersicht – Entwicklung des Wertes des Eigenkapitals

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

IN EUR	2016	DAVON		2015	DAVON	
	EUR	INVESTITIONS	GMBH	EUR	INVESTITIONS	GMBH
Zielinvestitionen	41.046.879	13.796.487	25.988.369	5.242.475	79.465	79.465
Wertpapiere	1.965.954	0	0	0	0	0
Liquidität	13.575.475	2.392.586	24.468.447	752.325	8.466.642	280.743
Weitere Vermögensgegenstände	1.058.448	1.684	9.172.071	0	9.922	0
Sonstige Verbindlichkeiten & Rückstellungen	-789.748	-200.137	-4.033.435	-265.915	-797.523	-115.070
Fremdkapital	0	0	0	0	0	0
Nettofondsvermögen	56.857.009	15.990.619	55.595.452	5.728.885	7.758.506	245.138

Anteilwertermittlung

IN EUR	31.12.2016	31.12.2015
(a) Wert des Eigenkapitals für die Anteilwertermittlung	56.857.009	55.595.452
(b) Anzahl Anteile im Umlauf (Stand Kapitalkonto I) zzgl. eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	58.827.676	58.827.676
Nettoinventarwert (NIW) in EUR pro Anteil ¹	0,97	0,95
Zzgl. Auszahlungen	0,00	0,00
Zzgl. Steuern	0,00	0,00
Summe	0,97	0,95

¹ Dieser NIW pro Anteil ist ein Durchschnittswert aller Kapitalkonten und gibt keinen Rückschluss auf einen individuellen Anleger-Anteilwert. Der genaue Wert des Anteils eines Anlegers hängt vom Einzahlungsstand des Kapitalkontos des jeweiligen Anlegers ab.

Gesamtvergütung der Mitarbeiter und der Risk-Taker

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

Im Geschäftsjahr betrug die Gesamtvergütung an die Mitarbeiter der externen Kapitalverwaltungsgesellschaft 1.740.945 EUR (Vorjahr 1.427.624 EUR) bei einem durchschnittlichen Mitarbeiterstand von 21 Personen (Vorjahr 19 Personen). Es wurde keine erfolgsabhängige variable Vergütung in 2016 ausbezahlt. Die Vergütung an leitende Mitarbeiter, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der Fondsgesellschaft ausgewirkt hat, betrug 432.588 EUR (Vorjahr 385.746 EUR).

Wesentliche im Geschäftsjahr erfolgte Veränderungen des Verkaufsprospekts

Der Verkaufsprospekt wurde im Geschäftsjahr nicht geändert.

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

Der Anteil der Vermögensgegenstände des DF PERE Fund I, die schwer zu liquidieren sind und für die deshalb besondere Regelungen nach § 300 Abs. 1 Nr. 1 KAGB gelten, beträgt null Prozent.

WEITERE ANGABEN

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

KOMPLEMENTÄRIN

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die DF Deutsche Finance Managing GmbH, München (eingetragen beim Amtsgericht München, HRB 180869 – mit einem voll erbrachten Kapital in Höhe von EUR 25.000).

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Während des Geschäftsjahres 2016 erfolgte die Geschäftsführung durch die Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin, Herrn Andre Schwab als Leiter Risikomanagement, München, und Herrn Symon Hardy Godl (bis 31. Dezember 2016) als Leiter Portfoliomanagement, München. Frau Stefanie Watzl ist ab 1. Januar 2017 (Handelsregistereintragung vom 3. Januar 2017)

Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin und Leiter Portfoliomanagement.

ZUSAMMENFASSUNG NACH § 25 ABS. 5 KARBV

Zusammenfassende Angaben zu den 356 bereits getätigten Einzelinvestments der institutionellen Zielfonds per 31.12.2016.

ANZAHL / FLÄCHE	INVESTMENTS
4.843	Wohnungen
284.865 qm	Büroflächen
10.233	Hotelzimmer
1.559	Studentenapartments
5.233	Bestehende Parkplätze
1	Hafen
185.814 qm	Logistikflächen
504.397 qm	Einzelhandelsflächen
23.234 qm	Gewerbeparkentwicklungsflächen

NACHTRAGSBERICHT

Mit Wirkung zum 01.01.2017 konnte der Vertrag der KVG mit der Verwahrstelle dahingehend angepasst werden, dass die laufende Verwahrstellengebühr von bislang jährlich 0,08 c% des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft zzgl. gesetzl. USt. auf jährlich 0,06 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft zzgl. gesetzl. USt. reduziert wurde. Damit werden ab dem Geschäftsjahr 2017 die laufenden Kosten der Ver-wahrstelle für die Gesellschaft um 25 % reduziert.

DF Deutsche Finance Managing GmbH

vertreten durch

André Schwab, Geschäftsführer

Stefanie Watzl, Geschäftsführerin

Vermerk des Abschlussprüfers

An die DF Deutsche Finance PERE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG, München.

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der DF Deutsche Finance PERE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG, München, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft Die Prüfung umfasst auch die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft Darüber hinaus liegt die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben. Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 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 vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und den Lagebericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Gesellschaftsvermögens und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsleitung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten gemäß § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB haben wir auf Basis einer Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Stichproben beurteilt Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse ist die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß erfolgt. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft.

München, den 28.06.2017

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Paskert, Wirtschaftsprüfer

Griesbeck, Wirtschaftsprüfer

BILANZEID

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 28.06.2017

DF Deutsche Finance Managing GmbH

André Schwab, Geschäftsführer

Stefanie Watzl, Geschäftsführerin

DF Deutsche Finance PERE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG
Ridlerstraße 33
80339 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

Soweit zu dem PERE Fund I Wertangaben oder Kennzahlen zu der Entwicklung in der Vergangenheit gemacht werden, kann hieraus keinesfalls auf eine künftige Entwicklung des Fonds / Fondsvermögens in der Zukunft geschlossen werden. Soweit zukunftsbezogene Aussagen gemacht werden, beruhen diese auf Einschätzungen zur zukünftigen Entwicklung der Investmentgesellschaft durch die Geschäftsführung. Zukunftsgerichtete Aussagen beinhalten naturgemäß Risiken und Unsicherheitsfaktoren. Insbesondere können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten abweichen. Entsprechend sind Prognosen kein verlässlicher Indikator für die künftige Entwicklung. 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 (Zielfonds) 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 DF Deutsche Finance Managing GmbH, 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 in diesem Bericht dargestellten Fotos sind exemplarisch zu sehen, sie zeigen keine realen Investitionen des Fonds.

Bildquellen: istock.de, Deutsche Finance Group © DF Deutsche Finance Managing GmbH