

Suchen

Name	Bereich	Information	V.-Datum
DF Deutsche Finance PERE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG München	Rechnungslegung/ Finanzberichte	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017	23.07.2018



DEUTSCHE FINANCE GROUP

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

München

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017

Lagebericht

STAMMDATEN

Fondsname (Dachfonds)	DF Deutsche Finance PERE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG (PERE Fund I)
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	Leopoldstraße 156, 80804 München ¹
Handelsregister	Amtsgericht München, HRA 102263

KOMPLEMENTÄRIN

Name	DF Deutsche Finance Managing GmbH
Sitz	Leopoldstraße 156, 80804 München ¹
Handelsregister	Amtsgericht München, HRB 180869 (erstmalig eingetragen am 17.08.2009)
Geschäftsführer	Andre Schwab, Stefanie Watzl (beide geschäftsansässig unter der Adresse der Gesellschaft)

KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT (KVG)

Name	DF Deutsche Finance Investment GmbH
Sitz	Leopoldstraße 156, 80804 München ¹
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, Stefanie Watzl (beide geschäftsansässig unter der Adresse der Gesellschaft)
Aufsichtsrat	Rüdiger Herzog (Vorsitzender), Dr. Tobias Wagner, Dr. Dirk Rupiotta

VERWAHRSTELLE

Name	CACEIS Bank S.A., Germany Branch
Sitz	Lilienthalallee 36, 80939 München
Handelsregister	Zweigniederlassung der CACEIS Bank S.A., Handelsregister Paris, HR-Nummer: 692 024 722
Vorstand	Jean-Francois Abadie (Generaldirektor)
Vorsitzender des Verwaltungsrats	Jean-Yves Hocher

WEITERE VERTRAGSPARTNER

Treuhänder	DF Deutsche Finance Trust GmbH
Steuerberater	O&R Oppenhoff & Rädler AG
Rechtliche/Steuerliche Beratung Ankauf Zielfonds	Wirtschaftskanzleien Linklaters und Clifford Chance
Abschlussprüfer	KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

¹ Sitzverlegung der Deutsche Finance Group und ihrer Konzerngesellschaften von Ridlerstraße 33, 80339 München nach Leopoldstraße 156 (Schwabinger Tor), 80804 München im November 2017

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 rund 58,8 Mio. EUR (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.

Der PERE Fund I verfügt zum 31.12.2017 über ein Portfolio von 388 Immobilieninvestments in 15 Ländern. Am 31.12.2017 lag der Inventarwert vor Steuern des PERE Fund I pro Anteil unverändert beim Vorjahreswert von 0,97 EUR.

KENNZAHLEN PERE FUND I

	BASIS	STAND 31.12.2017	VORJAHR 31.12.2016
Gesamtinvestition	EUR	61.763.810	61.769.060
Agio (Ausgabeaufschlag)	EUR	2.941.134	2.941.384
Gezeichnetes Kapital (Eigenkapital ohne Agio)	EUR	58.822.676	58.827.676
Eingezahltes Kapital (ohne Agio)	EUR	58.822.676	58.827.676
Auszahlungen an Anleger (kumuliert)	EUR	0	0
Gesellschaftskapital der Kommanditisten netto nach KARBV	EUR	56.653.173	56.857.009
Langfristige Kreditfinanzierungsquote	%	0	0
Gezeichnete Zielfonds	Anzahl	14	12
Gezeichnetes Kapital bei Zielfonds ¹	EUR	64.991.411	62.324.247
Offene Kapitalzusagen bei den Zielfonds ¹	EUR	17.254.976	28.632.996

¹ umgerechnet mit den jeweiligen Jahresendkursen

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 Fondsmanagern 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 Cashflows 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 2017 konnten zwei weitere attraktive institutionelle Zielfonds gezeichnet werden.

Der PERE Fund I hat im Berichtszeitraum gegenüber einem Luxemburger Anlagevehikel eine Kapitalzusage in Höhe von 4,5 Mio. EUR abgegeben. Bis zum Berichtsstichtag hat das Anlagevehikel 6 Investitionen getätigt

Die Anlagestrategie des Anlagevehikels ist vergleichbar mit dem des PERE Fund I und sieht mittelbare Investitionen in Immobilien in den Bereichen „Gewerbliche Immobilien“ und „Wohnimmobilien“ sowie Investitionen mit Bezug zum Immobiliensektor sowie Private Equity Real Estate Investments vor. Regional sollen Zielinvestitionen in Industrie- und Schwellenländer (Europa, Nord- und Südamerika, Asien/ Pazifik) erfolgen. Als weiter gefasste Strategie richtet das Anlagevehikel seinen Fokus auf sogenannte „Special Opportunities“, also Investitionsmöglichkeiten, die aufgrund von Sondersituationen (bspw. Notsituation des Verkäufers oder des Zielfondsmanagers infolge von z. B. Liquiditätsengpässen, Laufzeiten, Marktbedingungen, etc) attraktive Konditionen für den Käufer bieten.

Der AIF-Manager des Anlagevehikels verfügt über einen langjährigen Track Record bei der Umsetzung von Fondsstrategien in den Bereichen Immobilien und Infrastruktur und sehr gute Zugangswege zu Investitionsoportunitäten.

Der zweite Zielfonds ist auf hochwertige Immobilien und Projektentwicklungen in Europa, vornehmlich in Großbritannien, Deutschland, Spanien, Frankreich und die Länder Skandinaviens ausgerichtet. Fondsmanager ist die Deutsche Finance International LLC („DF International“), ein Real Estate Investment Manager mit Sitz in London, Großbritannien.

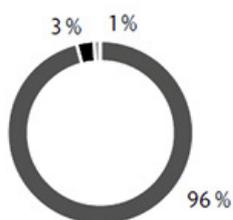
Der PERE Fund I hat diesem Zielfonds gegenüber eine Kapitalzusage in Höhe von EUR 9,0 Mio. abgegeben.

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

Struktur des Portfolios

Zum Berichtsstichtag hat der PERE Fund I gegenüber 14 institutionellen Immobilienzielfonds Kapitalzusagen von insgesamt 65,0 Mio. EUR abgegeben, von denen 47,7 Mio. EUR abgerufen wurden. Offene Kapitalzusagen bestanden zum Berichtsstichtag in Höhe von 17,3 Mio. EUR. Die regionale Diversifikation verteilt sich auf mehrere Länder Europas, den nord- und südamerikanischen Kontinent, Kanada sowie Brasilien und Kolumbien und Asien-Pazifik mit China. Die Anzahl der Einzelinvestments der gezeichneten institutionellen Zielfondsbeiträge beträgt zum 31.12.2017 insgesamt 388. Eine weitere Diversifikation wird durch die Streuung auf unterschiedliche Sektoren/ Nutzungsarten, Nutzer, Währungen sichergestellt. Der PERE Fund I hatte zum Berichtsstichtag keine Fremdfinanzierungen aufgenommen. Auf Ebene der Zielfonds beträgt die Fremdfinanzierungsquote über das Gesamtportfolio gerechnet 46,32 %¹. Am 31.12.2017 haben die institutionellen Zielfonds einen durchschnittlichen Netto IRR² zum Stichtag von rund 14,36 % p. a. erwirtschaftet. Der TVPI³ der institutionellen Zielfonds lag zum Stichtag bei 1,30. 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



96%	Institutionelle Zielfonds
1%	Liquidität
3%	Weitere Vermögensgegenstände

EINZELINVESTMENTS DER INSTITUTIONELLEN ZIELFONDS

Anzahl/Fläche	Investments	Anzahl/Fläche	Investments
57.070	Wohnungen	1	Häfen
318.295 m ²	Büroflächen	182.282 m ²	Logistikflächen
11.350	Hotelzimmer	635.684 m ²	Einzelhandelsflächen
1.339	Senioren-Apartments	393.234 m ²	Gewerbeparkentwicklungsflächen
3.315	Studenten-Apartments	1	Freizeit- und Sportanlagen
7.464	Bestehende Parkplätze		

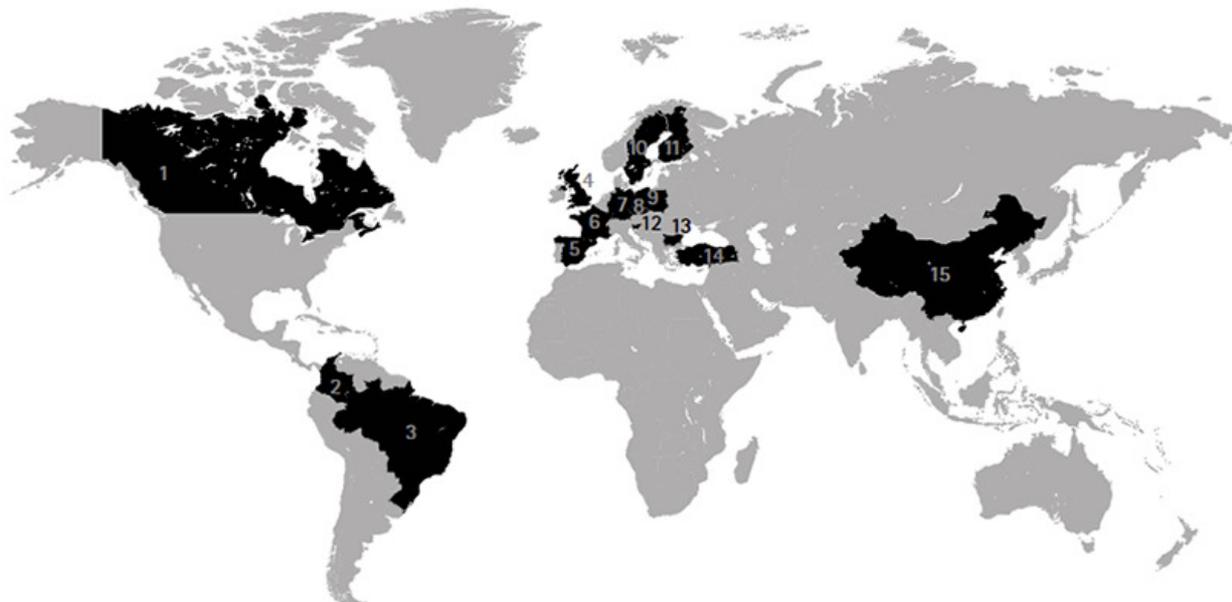
¹ Loan to value (LTV) der Zielfonds gewichtet nach Bilanzsumme der Zielfonds. //

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 auf das jeweils kalkulatorisch gebundene Kapital. 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 Zielfondsbeiträge wider. Er setzt den Nettowert der sich noch im Portfolio befindlichen Zielfondsbeiträge (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

GEOGRAPHISCHE VERTEILUNG DER AKTUELLEN EINZELINVESTMENTS DER ZIELFONDS



1 Kanada	5 Spanien	9 Polen	13 Bulgarien
2 Kolumbien	6 Frankreich	10 Schweden	14 Türkei
3 Brasilien	7 Deutschland	11 Finnland	15 China
4 Großbritannien	8 Tschechien	12 Slowenien	

ÜBERSICHT DER GEZEICHNETEN INSTITUTIONELLEN ZIELFONDS (ZF)

	INSTITUTIONELLER ZIELFONDS 1	INSTITUTIONELLER ZIELFONDS 2	INSTITUTIONELLER ZIELFONDS 3
Name	WCP III	KCP III	ORHI Fund
Zielfondswährung (Währung der Beteiligung)	CAD	EUR	USD
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
Strategie	Kanada- Immobilienfonds	Europa- Immobilienfonds	Brasilien- Immobilienfonds
Sektoren	Seniorenheime, Wohnen	Gewerbe, Wohnen	Hotel
Investmentstil	Value Added / Opportunistisch	Opportunistisch	Opportunistisch
Währungen auf Ebene der Einzelinvestments	CAD	GBP, EUR, SEK	BRL
Beteiligungsjahr PERE Fund I	2014	2014	2014
Abrufquote Netto	29%	48%	92%
Verkehrswert gemäß KARBV in EUR	1.352.070	3.372.175	3.219.552
Anzahl Einzelinvestments	18	142	1
	INSTITUTIONELLER ZIELFONDS 4	INSTITUTIONELLER ZIELFONDS 5	
Name	Landmark	TREF II	
Zielfondswährung (Währung der Beteiligung)	EUR	EUR	
Kapitalzusage in ZF-Währung	4.000.000	3.000.000	
Gesamtes Zeichnungsvolumen in ZF-Währung	22.100.000	132.100.000	
Strategie	Deutschland- Immobilienfonds	Türkei- Immobilienfonds	
Sektoren	Büro, Einzelhandel, Industrie	Büro, Wohnen, Einzelhandel, Studentenwohnungen, Hotel	
Investmentstil	Opportunistisch	Opportunistisch	
Währungen auf Ebene der Einzelinvestments	EUR	TRY, EUR	
Beteiligungsjahr PERE Fund I	2014	2015	
Abrufquote Netto	80%	94%	
Verkehrswert gemäß KARBV in EUR	5.556.561	2.518.896	
Anzahl Einzelinvestments	6	3	
	INSTITUTIONELLER	INSTITUTIONELLER	INSTITUTIONELLER

	ZIELFONDS 6	ZIELFONDS 7	ZIELFONDS 8
Name	H. I. Fund	ACRE Fund II	CREF II
Zielfondswährung (Währung der Beteiligung)	EUR	USD	EUR
Kapitalzusage in ZF-Währung	6.500.000	4.000.000	5.000.000
Gesamtes Zeichnungsvolumen in ZF-Währung	18.790.000	64.170.000	61.930.091
Strategie	Deutschland-Immobilienfonds	Kolumbien- Immobilienfonds	China- Immobilienfonds
Sektoren	Büro, Wohnen	Wohnen, Einzelhandel	Wohnen
Investmentstil	Value Added	Opportunistisch	Opportunistisch
Währungen auf Ebene der Einzelinvestments	EUR	COP	CNY
Beteiligungsjahr PERE Fund I	2015	2015	2015
Abrufquote Netto	100%	90%	81%
Verkehrswert gemäß KARBV in EUR	11.980.589	3.249.732	3.625.635
Anzahl Einzelinvestments	46	23	1

	INSTITUTIONELLER ZIELFONDS 9	INSTITUTIONELLER ZIELFONDS 10	INSTITUTIONELLER ZIELFONDS 11
Name	SF II	MJV DFRP I	RCI DFCP I
Zielfondswährung (Währung der Beteiligung)	EUR	EUR	EUR
Kapitalzusage in ZF-Währung	6.000.000	500.000	5.000.000
Gesamtes Zeichnungsvolumen in ZF-Währung	135.010.000	11.000.000	288.566.093
Strategie	Europa- Immobilienfonds	Deutschland-Immobilienfonds	Europa- Immobilienfonds
Sektoren	Einzelhandel	Wohnen	Büro, Wohnen, Einzelhandel, Hotels, Logistik
Investmentstil	Value Added	Value Added	Opportunistisch
Währungen auf Ebene der Einzelinvestments	EUR	EUR	PLN, RON, EUR, HUF, CZK
Beteiligungsjahr PERE Fund I	2015	2016	2016
Abrufquote Netto	96%	92%	32%
Verkehrswert gemäß KARBV in EUR	7.789.650	427.147	2.829.030
Anzahl Einzelinvestments	61	15	5

	INSTITUTIONELLER ZIELFONDS 12	INSTITUTIONELLER ZIELFONDS 13	INSTITUTIONELLER ZIELFONDS 14
Name	ES Srio II	RAIFSO	DEVA
Zielfondswährung (Währung der Beteiligung)	EUR	EUR	EUR
Kapitalzusage in ZF-Währung	3.000.000	4.500.000	9.000.000
Gesamtes Zeichnungsvolumen in ZF-Währung	100.000.000	22.500.000	36.800.000
Strategie	Spanien- Immobilienfonds	Global- Immobilienfonds	Europa- Immobilienfonds
Sektoren	Wohnen	Büro, Wohnen, Einzelhandel, Hotels, Logistik, Infrastruktur	Büro, Wohnen, Einzelhandel, Hotels
Investmentstil	Value Added / Opportunistisch	Opportunistisch	Value Added
Währungen auf Ebene der Einzelinvestments	EUR	COP, TRY, CNY, EUR, INR, BRL	EUR, GBP
Beteiligungsjahr PERE Fund I	2016	2017	2017
Abrufquote Netto	34%	22%	87%
Verkehrswert gemäß KARBV in EUR	1.191.235	952.474	8.440.223
Anzahl Einzelinvestments	7	53	7

Übersicht Allokation

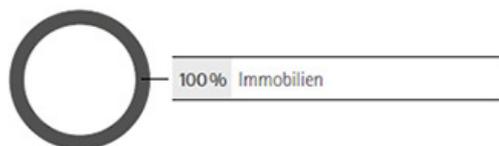
Die Allokation errechnet sich auf Basis des zugesagten Eigenkapitals gegenüber den institutionellen Zielfonds in Verbindung mit der jeweils festgelegten Investitionsstrategie. Der Anteil Schwellenländer beträgt zum Berichtsstichtag 35%. Hinsichtlich der regionalen Verteilung beträgt der Anteil von Europa 68%, Nordamerika 10%. Lateinamerika 13% und Asien/Pazifik 9% der Gesamtallokation. Der sektorale Fokus im Bereich Immobilien liegt auf Gewerbe- und Wohnimmobilien. Kein Zielfonds hat einen übermäßig hohen Anteil am Gesamtportfolio.

Risikoprofil

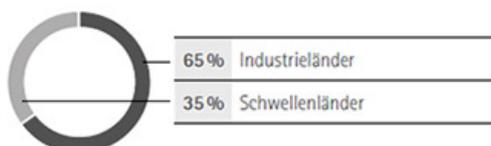
Mit dem Beitritt zum PERE Fund I geht der Anleger eine unternehmerische Beteiligung ein, die für ihn mit wirtschaftlichen, rechtlichen

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 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 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.

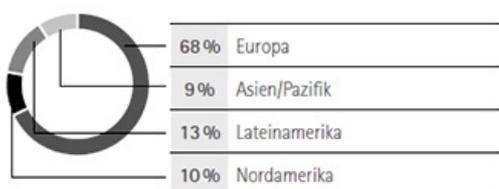
ALLOKATION ASSETKLASSEN



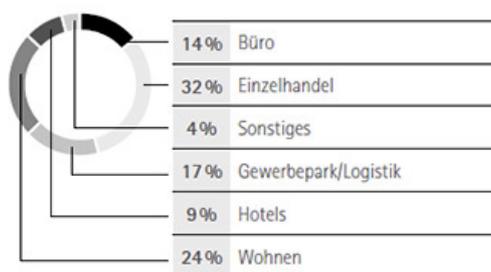
ALLOKATION INDUSTRIE- VS. SCHWELLENLÄNDER



ALLOKATION REGIONEN



ALLOKATION SEKTOREN IMMOBILIEN



Wesentliche Risiken im Berichtszeitraum Beteiligungsrisiko

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.

Kreditrisiko

Kreditrisiken bestanden im Geschäftsjahr aus Einlagen bei Kreditinstituten sowie aus den im Vorjahr erworbenen Wertpapieren (Anleihen), die im Geschäftsjahr vollumfänglich veräußert wurden. 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 Marktziinsänderungen. 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 2017 gehaltenen Wertpapiere (Anleihen) notieren in Fremdwährung. Das Währungsrisiko wird als moderat eingeschätzt.

Sonstige Marktpreisrisiken

Die vom PERE Fund I unterjährig gehaltenen und vor Geschäftsjahresende verkauften 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 Fälligkeitenstruktur, 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 30 % des Verkehrswertes der in der Fondsgesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände aufzunehmen. Das Liquiditätsrisiko wird durch Limits, die bei der kurzfristigen wie auch bei der mittel- und langfristigen Liquiditätsplanung einzuhalten sind, gesteuert und überwacht und wird deshalb als gering angesehen.

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 Entscheidungs-gremien regeln risikobewusste Abläufe im Dach-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 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 2017 mit einer Erhöhung der Bilanzsumme um rund 0,8 Mio. EUR auf rund 58,3 Mio. EUR ist im Wesentlichen von zwei voneinander abhängigen Entwicklungen geprägt. Einerseits ergab sich eine Erhöhung der Beteiligungen um rund 13,8 Mio. EUR, andererseits ist eine gegenläufige Entwicklung im Wesentlichen durch die Reduzierung der Barmittel um 8,6 Mio. EUR sowie des Bestands der Wertpapiere um 2,0 Mio. EUR zu verzeichnen. Der Verkehrswert der 100 %igen Tochtergesellschaft PERE 1 Investitions GmbH, über die zum Geschäftsjahresende mittelbar fünf Zielfondsbeteiligungen gehalten werden, erhöhte sich um rund 1,3 Mio. EUR auf rund 17,3 Mio. EUR. Darüber hinaus erhöhten sich die Verkehrswerte der unmittelbar durch die Gesellschaft gehaltenen Zielfondsbeteiligungen um rund 12,6 Mio. EUR auf rund 39,8 Mio. EUR.

Das gezeichnete und voll eingezahlte Eigenkapital der Gesellschaft beträgt rund 58,8 Mio. EUR. Das nach KARBV ausgewiesene Eigenkapital ist im Geschäftsjahr aufgrund der aufgelaufenen Kosten geringfügig um 0,2 Mio. EUR gesunken.

Die Verbindlichkeiten haben sich stichtagsbedingt auf rund 1,4 Mio. EUR erhöht und bestanden i. H.v. 1,3 Mio. EUR ggü. der 100% igen Tochtergesellschaft PERE 1 Investitions GmbH im Zusammenhang mit Kapitalabrufen der Zielfonds. Rückstellungen wurden in ausreichender Höhe gebildet.

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

Die Ertragslage in 2017 ist mit einem Geschäftsjahresergebnis nach KARBV i. H.v. rund -0,2 Mio. EUR insgesamt leicht negativ. Das realisierte Ergebnis war mit rund -1,5 Mio. EUR erwartungsgemäß im Geschäftsjahr noch negativ und wird voraussichtlich erst in einem sehr späten Stadium der Fondslaufzeit positiv. Realisierte Erträge ergaben sich im Geschäftsjahr insbesondere aus den Zielfondsbeteiligungen. Unter den Zinserträgen sind gemäß KARBV die Erträge aus den Zielfondsbeteiligungen i. H. v. 444 TEUR ausgewiesen. Echte Zinserträge ergaben sich i. H.v. rund 47 TEUR.

Die größten Kostenblöcke unter den realisierten Aufwendungen ergaben sich insbesondere aus der Verwaltungsvergütung i. H.v. rund 1,9 Mio EUR sowie für Beratung, Abschluss und Prüfung i. H. v. rund 117 TEUR.

Das gemäß KARBV ausgewiesene positive nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres i. H.v. rund 1,3 Mio. EUR ergibt sich im Wesentlichen aus dem Nettoertrag aus der Neubewertung der Beteiligungen.

Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft wird als stabil beurteilt.

Leistungsindikatoren

Ein wesentlicher Leistungsindikator des PERE Fund I ist die 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 I bereits 14 Zielinvestitionen erwerben und damit das Diversifikationsziel hinsichtlich der Zielinvestitionen 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 insgesamt 388 Einzelinvestments.

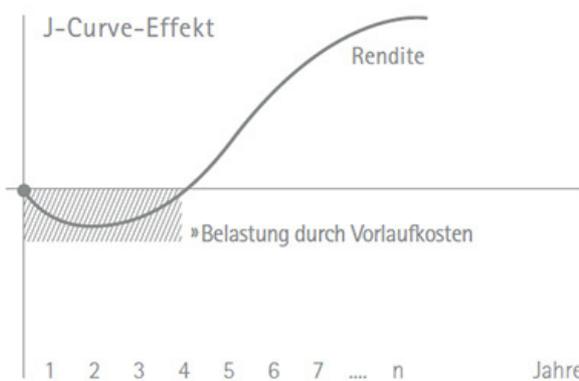
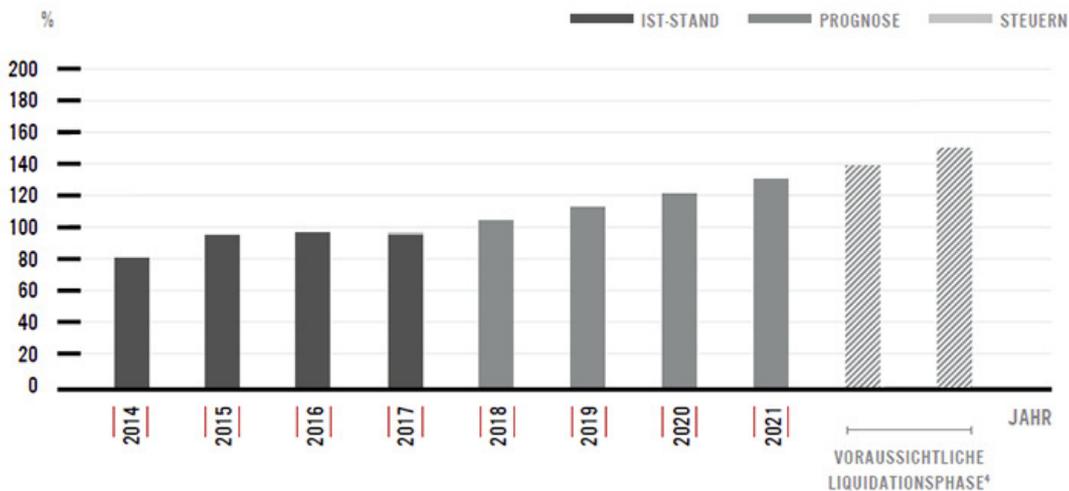
Für ihre verwalteten AIF, die sich in der Platzierungsphase befinden, lässt die KVG jeweils Ratings von der Scope Group anfertigen. Zudem wird regelmäßig von der Scope Group ein Updatrating für das Asset- und Portfoliomanagement erstellt. Seit der Übernahme der Feri Eurorating AG durch die Scope Group erhalten die Ratings einen zusätzlichen internationalen Standard mit verbesserter Qualität. Die jüngsten Ratings durch die Scope Group waren erneut positiv sowohl für die AIF als auch für das Asset- und Portfoliomanagement der Deutsche Finance Group.

Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil¹ beträgt 0,96 EUR bei 58.822.676 Anteilen und ist gegenüber dem Vorjahreswert von 0,97 EUR vorübergehend um rund 1,0 % leicht gesunken. Wesentliche Ursache für den geringfügigen Anteilwertrückgang ist die vorübergehende Abwertung der türkischen Währung vor dem Hintergrund der politischen Spannungen in der Türkei. Das Fondsmanagement geht von einer politischen und wirtschaftlichen Stabilisierung nach den Präsidentschaftswahlen im Juni 2018 aus, verbunden mit einer sukzessiven Erholung der türkischen Lira. 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-Effekt² 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 ohne Agio. Die bereits gezahlten und zurückgestellten tatsächlichen und latenten Steuern (inkl. PERE Investments GmbH) betragen rund 460 TEUR. Dies erhöht die Leistungsentwicklung um 0,01 EUR pro Anteil, wodurch die Leistungsentwicklung des PERE Fund I in 2017 im Vorjahresvergleich unverändert bei 0,97 liegt.

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 Gesamtauszahlung³

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.



³Die prognostizierte Leistungsentwicklung umfasst den NIW, Entnahmen, gezahlte Steuern und Steuergutschriften in Bezug auf das eingezahlte Kapital ohne Agio.

⁴Die genaue Dauer der Liquidationsphase wird von der individuellen Abwicklung der Einzelinvestments durch die Zielfondsmanager beeinflusst.

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. //

² 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 der J-Curve wird unten beispielhaft graphisch dargestellt.

³ Die prognostizierte Leistungsentwicklung umfasst den NIW, Entnahmen, gezahlte Steuern und Steuergutschriften in Bezug auf das eingezahlte Kapital ohne Agio.

⁴ Die genaue Dauer der Liquidationsphase wird von der individuellen Abwicklung der Einzelinvestments durch die Zielfondsmanager beeinflusst.

Lagebericht

Entwicklung Branche und Gesamtwirtschaft

Rahmenbedingungen internationale Immobilienmärkte 2017

Das positive wirtschaftliche Umfeld im Jahr 2017 spiegelt sich auch im globalen Transaktionsvolumen in der Asset-Klasse Immobilien wider. Die weltweite Transaktionstätigkeit für das gesamte Jahr liegt mit 698 Mrd. USD um 6 % höher als für das Gesamtjahr 2016. Damit wurden die Erwartungen von Marktteilnehmern wie JLL übertroffen, die im Herbst 2017 für das Gesamtjahr noch von einem weltweit gleichbleibenden Transaktionsvolumen ausgingen. Allerdings fällt die Investitionstätigkeit für die Regionen unterschiedlich aus. Während in den USA das Transaktionsvolumen über das gesamte Jahr abnahm und 16 % niedriger liegt als 2016, haben sich die Volumina in Kanada und Brasilien erhöht. In Europa haben die Transaktionsvolumina dank der starken Immobilienmärkte in UK, Deutschland, den Niederlanden, aber auch Dank der Erholung in Spanien und Italien, deutlich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zugenommen. Der asiatisch-pazifische Raum verzeichnete hinsichtlich der Transaktionsvolumina ein Wachstum und liegt auf Jahresbasis mit 13 % über dem Vorjahreszeitraum.¹

Die Immobilienwirtschaft profitierte im Jahr 2017 von einem breiten wirtschaftlichen Aufschwung und einem Niedrigzinsumfeld bei ausbleibendem Inflationsdruck. Wie lange dieser Zustand anhält bleibt abzuwarten, auch weil die Divergenzen hinsichtlich der Geldpolitik zwischen den USA und der Eurozone bereits erste Folgen für den Immobilienmarkt mit Blick auf die Bewertung und Transaktionen andeuten. So erwarten die Experten von JLL für 2018 eine leichte Abkühlung hinsichtlich des Investitionsvolumens von 5 bis 10 % auf 650 Mrd. USD, die zum einen durch das knappe Angebot aber zum anderen auch durch das disziplinierte Verhalten auf der Käuferseite verursacht werden sollten. Zudem geht JLL bei den Preissteigerungen für erstklassige Büroimmobilien von einer Verlangsamung auf 3 % bis 4 % aus. Wir gehen davon aus, dass mit einem nach Regionen und Anlagestil diversifizierten Portfolio jedoch nach wie vor z.B. im Value-Add- oder Opportunistischen Bereich weitere lohnende Investitionsmöglichkeiten wahrgenommen werden können.^{1,2}

Branchenbezogenes Umfeld Sachwertbeteiligungen

Die Platzierungsleistung der Anbieter geschlossener Sachwertanlagen konnte in 2017 nochmals kräftig zulegen und diesen Aufwärtstrend mittlerweile im dritten Jahr fortsetzen. Auf Basis der zu Redaktionsschluss zur Verfügung stehenden Informationen kann von einer Platzierungssteigerung im Privatkundengeschäft zwischen ca. 30 - 50 % ausgegangen werden.

Geändert hat sich in 2017 jedoch erstmals das Angebotsvolumen zwischen den nach dem KAGB regulierten Publikums-AIF und Vermögensanlagen nach dem Vermögensanlagegesetz (VermAnlG). Lag bis einschließlich 2016 das prospektierte (angebotene) Eigenkapitalvolumen der emittierten Publikums-AIF über dem der Vermögensanlagen, wurden in 2017 Vermögensanlagen mit einem Angebotsvolumen von 1,09 Mrd. EUR zum Vertrieb zugelassen und damit lag das zu platzierende Kapital um rund 386 Mio. EUR über dem der Publikums-AIF.

Der Markt für geschlossene Publikums-AIF ging bezogen auf das Angebotsvolumen im Jahr 2017 um 36 % auf 0,7 Mrd. EUR zurück bei gleichzeitigem Anstieg der Anzahl an von der BaFin zum Vertrieb zugelassenen Fonds von 26 auf 29. Das Eigenkapitalvolumen ist dadurch im Durchschnitt nur noch halb so hoch wie 2016. Gründe dafür sind, neben einem großvolumigen Publikums-AIF in 2016 (22 % des Gesamtvolumens), die erschwerte Fonds-Konzeption mit attraktiven Renditen wegen steigenden Investmentpreisen sowie hohen regulatorischen Dokumentations- und Beratungspflichten im Vergleich zu den weit weniger regulierten Vermögensanlagen.

Spitzenreiter in den Assetklassen der Publikumsfonds waren wie schon 2016 Immobilien mit 21 der 29 zugelassenen Publikums-AIF bzw. einem prospektiertem Eigenkapital von 503,5 Mio. EUR. Dies entspricht 71 % des insgesamt angegebenen Eigenkapitals, allerdings einen Rückgang zu 2016 von 41 % oder 356 Mio. EUR. Der Investitionsfokus lag dabei zu zwei Dritteln auf deutschen Wohn-, Büro-, Einzelhandels-, Hotel- und Pflegeimmobilien. Zulegen konnten dagegen Publikums-AIF auf Erneuerbare Energien (15,8 Mio. EUR) und Infrastruktur (36,8 Mio. EUR), die in 2016 nicht vertreten waren. Den stärksten Anstieg verzeichnen Multi-Asset-oder Spezialitäten AIFs mit 92,4 Mio. EUR (3 Mio. EUR in 2016). Größter Verlierer bei Assetklassen ist Private Equity mit einem Rückgang von 85 % von 167,7 Mio. EUR in 2016 auf 25,9 Mio. EUR in 2017.

Die emittierten Vermögensanlagen lagen auch in Bezug auf ihre Anzahl wie bereits im Vorjahr mit 73 genehmigten Vermögensanlagen um mehr als das Doppelte über den genehmigten Publikums-AIF³. Als wesentlicher Grund ist wiederum die geringere Regulierung zu nennen, was den Vertrieb erleichtert. Wir gehen davon aus, dass sich dieser Effekt durch die am 21.08.2017 erfolgte Änderung des VermAnlG in Bezug auf die Veröffentlichung des Vermögensinformationsblattes (VIB) voraussichtlich verringern wird, weil damit das Regulierungsgefälle zwischen den AIF und den Vermögensanlagen weiter abnimmt.

¹ JLL (February 2018): Global Market Perspective, S. 10 ff //

² IMF (January 2018): World Economic Outlook, S. 1 ff //

³ Scope Analysis - Emissionsaktivitäten 2017 – Geschlossene Publikums-AIF und Vermögensanlagen vom 18.01.2018

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 Ba-Fin 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 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 2017 wurde von der DFI mit dem PRIVATE Fund 12 ein neues Investmentvermögen aufgelegt. Daneben befanden sich im Geschäftsjahr 2017 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 PRIVATE Fund 11, mit einer Laufzeit von 13 Jahren. Der PRIVATE Fund I wurde zum 31.12.2017 mit dem festgelegten Maximalplatzierungsvolumen in Höhe von 100 Mio. EUR geschlossen. Des Weiteren wurden Kapitalzusagen gegenüber institutionellen Zielfonds von insgesamt rund 92 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 auszuscheiden. In diesen Fällen erfolgt die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens über einen Zeitraum von bis zu fünf Jahren.

Bestehende Rücknahmevereinbarungen

Während des Berichtszeitraums ergab sich beim PERE Fund I der wirksame Austritt eines Anlegers. Da ein weiterer Anteil aufgeteilt und hälftig übertragen wurde, bleibt die Anzahl der Anleger unverändert.

Bewertungsverfahren

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

Angaben zum Leverage

Per 31.12.2017 ergab sich ein Gesamtwert der Hebelfinanzierung von 1,02 nach der Brutto-Methode und 1,03 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.

27.06.2018

Die Geschäftsführung

Stefanie Watzl

André Schwab

Bilanz zum 31.12.2017

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

A. AKTIVA

	EUR	GESCHÄFTSJAHR EUR	VORJAHR EUR
1. BETEILIGUNGEN		57.084.084	43.241.012
2. WERTPAPIERE		0	1.965.954
3. BARMITTEL UND BARMITTELÄQUIVALENTE			
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	667.836		9.282.889
b) kurzfristige liquide Anlagen	0	667.836	1.900.000
4. FORDERUNGEN			
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	509.674		226.752
b) Zins und Dividendenansprüche	0		7.792
c) Andere Forderungen	11.869	521.543	4.572
5. SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		0	814.848
6. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNG		821	2.801
Summe		58.274.284	57.446.620

B. PASSIVA

1. RÜCKSTELLUNGEN		248.429	421.910
2. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN			
a) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen		49.434	165.718
3. SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN			
a) Andere sonstige Verbindlichkeiten		1.323.248	1.984
4. EIGENKAPITAL			
a) Kapitalanteile der Kommanditisten		47.926.013	49.441.298
b) Nicht realisierte Gewinne / Verluste aus der Neubewertung		8.727.160	7.415.710
Summe		58.274.284	57.446.620

Gewinn- und Verlustrechnung 01.01.2017 bis zum 31.12.2017

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

	EUR	GESCHÄFTSJAHR EUR	VORJAHR EUR
I. INVESTMENTTÄTIGKEIT			
1. ERTRÄGE			
a) Zinsen und ähnliche Erträge		490.205	73.775
b) sonstige betriebliche Erträge		36.551	57.935
Summe der Erträge		526.756	131.710

	EUR	GESCHÄFTSJAHR EUR	VORJAHR EUR
2. AUFWENDUNGEN			
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen		25.773	2.576
b) Verwaltungsvergütung		1.855.687	1.839.547
c) Verwahrstellenvergütung		40.523	53.527
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		116.553	135.092
e) Sonstige Aufwendungen		40.874	23.527
Summe der Aufwendungen		2.079.410	2.054.269
3. ORDENTLICHER NETTOERTRAG		-1.552.654	-1.922.559
4. VERÄUSSERUNGSGESCHÄFTE			
a) Realisierte Gewinne		43.929	0
b) Realisierte Verluste		2.358	0
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften		41.571	0
5. REALISIERTES ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES		-1.511.083	-1.922.559
6. ZEITWERTÄNDERUNG			
a) Erträge aus der Neubewertung	2.998.051		3.857.721
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	1.685.971		673.606
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		1.312.080	3.184.115
7. ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES		-199.003	1.261.556
II. VERWENDUNGSRECHNUNG			
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-1.511.083	-1.922.559
2. Belastung auf Kapitalkonten		1.511.083	1.922.559
3. Bilanzgewinn		0	0

Anhang 2017

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 ist eine kleine Personengesellschaft gemäß § 267 HGB und 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 i.V. m. § 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.

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.

	31.12.2017	31.12.2016
KURS EUR/USD	1,1993	1,0541
KURS EUR/CAD	1,5039	1,4188

III. Angaben zur Bilanz**Investmentanlagevermögen**

Die Anteile an verbundenen Unternehmen stellen sich wie folgt dar:

Gesellschaftskapital	HÖHE DER BETEILIGUNG	ZEITPUNKT DES ERWERBS	VERKEHRSWERT
----------------------	-------------------------	--------------------------	--------------

NAME	SITZ	IN TEUR			IN TEUR
PERE 1 Investitions GmbH	München	15.845	100%	2.10.2014	17.280

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

		GESELLSCHAFTSKAPITAL		ZEITPUNKT DES ERWERBS ⁵	VERKEHRSWERT
NAME	RECHTSFORM, SITZ	IN TEUR	HÖHE DER BETEILIGUNG		IN TEUR
WCP III ¹	LP., Cayman Island	37.936	3,88 %	14.11.2014	1.352
KCP III ¹	LP., Jersey	9.423	35,93 % ²	16.12.2014	3.372
ORHI Fund	LP., Cayman Island	41.280	7,52 %	16.12.2014	3.220
Landmark	GmbH & Co. KG, Deutschland	31.242	18,10 %	19.12.2014	5.557
TREF II	LP., Jersey	129.004	2,27 %	01.01.2015	2.519
H. I. Fund	GmbH & Co. KG, Deutschland	34.633	34,59 %	25.03.2015	11.981
ACRE Fund II ¹	LP., Canada	54.632	6,23 %	21.05.2015	3.250
CREF II	E. LP., Cayman Island	44.574	8,07 %	21.08.2015	3.626
SF II ¹	SCSp, Luxemburg	174.743	4,44 %	30.12.2015	7.790
MJV DFRP II	GmbH & Co. KG, Deutschland	883	50%	16.06.2016	427 ³
RCI DFCP I	GmbH & Co. KG, Deutschland	5.658	50%	19.08.2016	2.829 ³
ES Srio II	S. C.A., Luxemburg	39.710	3%	14.11.2016	1.191 ⁴
RAIFSO	SCS, Luxemburg	15.374	20%	30.10.2017	952
DEVA	SCSp, Luxemburg	38.122	24,46 %	31.03.2017	8.440

Wertpapiere

Die im Geschäftsjahr vollumfänglich veräußerten Wertpapiere betreffen variabel verzinsliche Anleihen. Genaue Angaben zu den Wertpapierverkäufen im Geschäftsjahr können der Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2017 entnommen werden.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen an Beteiligungsgesellschaften in Höhe von 509.674 EUR (Vorjahr EUR 226.752) betreffen ein gewährtes nachrangiges Gesellschafterdarlehen mit Eigenkapitalcharakter und haben eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren. Andere Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände betragen 11.869 EUR (Vorjahr 819.420 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 58.822.676 EUR (Vorjahr 58.827.676 EUR) waren zum Bilanzstichtag vollständig einbezahlt. Die Pflichteinlage der Kommanditisten hat sich aufgrund des Austritts eines Kommanditisten um 5.000 EUR verringert.

Die Gewinnverteilung bemisst sich nach den tatsächlich geleisteten Einlagen zum Bilanzstichtag.

¹ Beteiligungen mittelbar über PERE 1 Investitions GmbH gehalten. //

² Beteiligung an Feeder-Gesellschaft. //

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

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

⁵ Datum der Kapitalzusage bzw. Unterzeichnung des Vertrages.

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

	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
	EUR	EUR
I. WERT DES EIGENKAPITALS AM BEGINN DES GESCHÄFTSJAHRES	56.857.008	55.595.452
1. Entnahmen für das Vorjahr	0	0
2. Zwischenentnahmen	0	0
3. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	0	0
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	-4.832	0

	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
	EUR	EUR
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-1.511.083	-1.922.559
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.312.080	3.184.115
II. WERT DES EIGENKAPITALS AM ENDE DES GESCHÄFTSJAHRES	56.653.173	56.857.008

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	58.822.676	(58.822.676)
Kapitalkonto I a	gezeichnete Einlage	58.822.676	(58.822.676)
Kapitalkonto I b	ausstehende Einlage (nicht eingefordert)	0	(0)
Kapitalkonto I c ¹	ausstehende Einlage (eingefordert)	0	(0)
Verrechnungskonto ¹	sonstiger Zahlungsverkehr	-11.869	(-4.572)
Rücklagenkonto	sonstige Einlagen	0	(0)
Verlustverrechnungskonto	Verlustanteile	-10.896.663	(-9.386.378)
Neubewertungskonto	Nicht realisierte Ergebnisanteile	8.727.160	(7.415.710)
		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)

¹ Diese Konten werden je nach aktuellem Stand zum Bilanzstichtag aktivisch ausgewiesen.

Verbindlichkeiten

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

IN TEUR	MIT EINER RESTLAUFZEIT VON BIS 1		MIT EINER RESTLAUFZEIT VON 1 BIS 5	
	JAHR		JAHRE	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	49	(166)	0	(0)
Sonstige Verbindlichkeiten	1.323	(2)	0	(0)
	1.372	(168)	0	(0)
IN TEUR	MIT EINER RESTLAUFZEIT VON ÜBER 5 JAHRE		GESAMT	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	(0)	49	(166)
Sonstige Verbindlichkeiten	0	(0)	1.323	(2)
	0	(0)	1.372	(168)

Rückstellungen

Die Rückstellungen bestehen im Wesentlichen aus der Rückstellung für Jahresabschluss und Prüfung in Höhe von 103 TEUR (Vorjahr 106 TEUR), Rückstellung für Gewerbesteuer in Höhe von 0 TEUR (Vorjahr 30 TEUR) sowie einer Rückstellung für latente Steuern in Höhe von 138 TEUR (Vorjahr 273 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 5.298 TEUR (Vorjahr 18.255 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 11.633 TEUR (Vorjahr 9.942 TEUR) und 388 TUSD (Vorjahr 460 TUSD). Zum Bilanzstichtag ergibt sich unter Zugrundelegung der EZB-Kurse ein Gesamtbetrag in TEUR von 11.957 (Vorjahr 10.378 TEUR).

IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR GUV

Die Zinserträge in Höhe von 490.205 EUR (Vorjahr 73.775 EUR) resultieren im Wesentlichen aus Gewinnausschüttungen der Zielfonds in Höhe von 443.610 EUR (Vorjahr 46.321 EUR), Zinserträgen aus Ausleihungen und Darlehen in Höhe von 34.492 EUR (Vorjahr 6.599 EUR), Zinserträgen aus Festgeldanlagen in Höhe von 2.322 EUR (Vorjahr 11.876 EUR) sowie Zinserträgen aus Wertpapieren von 9.781 EUR (Vorjahr 8.979 EUR).

In den sonstigen betrieblichen Erträgen (36.551 EUR, Vorjahr 57.935 EUR) sind realisierte Erträge aus der Währungsumrechnung in Höhe von 19.744 EUR (Vorjahr 20.864 EUR) enthalten. Darüber hinaus betreffen 16.628 EUR (Vorjahr 26.431 EUR) Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen und 180 EUR (Vorjahr 540 EUR) Erträge aus Abwicklungsgebühren.

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 40.874 EUR (Vorjahr 23.527 EUR) enthalten u. a. Aufwendungen aus der Währungsumrechnung von 19.702 EUR (Vorjahr 2.754 EUR) sowie Verwaltungskosten von 20.474 EUR (Vorjahr 20.325 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 3.988 EUR (Vorjahr 166.172 EUR) unrealisierte Erträge aus der Währungsumrechnung sowie in Höhe von 2.857.918 EUR (Vorjahr 3.683.089 EUR) unrealisierte Gewinne aus der Neubewertung der Zielfonds und in Höhe von 1.545 EUR (Vorjahr 8.459 EUR) unrealisierte Erträge aus der Bewertung der Wertpapiere. Zusätzlich entstanden Erträge aus der Reduktion von latenten Steuern von 134.600 EUR (Vorjahr: Zuführung in Höhe von 267.465 EUR). Von den Aufwendungen aus der Neubewertung (1.685.972 EUR, Vorjahr 673.606 EUR) betreffen 1.527.409 EUR (Vorjahr 332.788 EUR) unrealisierte Verluste im Zusammenhang mit den direkten Zielfondsbeteiligungen. Darüber hinaus betreffen 150.103 EUR (Vorjahr 71.807 EUR) unrealisierte Aufwendungen aus der Währungsumrechnung und 8.459 EUR (Vorjahr 1.545 EUR) unrealisierte Aufwendungen aus der Bewertung der Wertpapiere.

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 56.755.091 EUR (Vorjahr 56.226.230 EUR) rund 3,6% (Vorjahr 3,6 %).

Zum Vergleich beträgt die auf Basis der gezeichneten Pflichteinlagen in Höhe von 58.822.676 EUR berechnete Gesamtkostenquote 3,5 %.

Pauschalgebühren

Es wurden keine Pauschalgebühren in 2017 gezahlt.

Transaktionskosten

Die Transaktionskosten beliefen sich auf 297.000 EUR (Vorjahr 396.000 EUR) an die KVG sowie 20.785 EUR (Vorjahr 24.693 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 40.523 EUR (Vorjahr 53.527 EUR).

Vergütung an die KVG

Die laufende Vergütung an die KVG betrug im Geschäftsjahr 1.759.405 EUR (Vorjahr 1.743.013 EUR).

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

Ausgabeaufschlag

Im Geschäftsjahr 2017 wurden von Kommanditisten keine Ausgabeaufschläge (Agio) eingezahlt

V. Sonstige Angaben

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2017

	WERTPAPIEREMITTENT	ISIN	DATUM	NOMINALWERT IN EUR
			KÄUFE IN 2017	
A. Vermögensgegenstände				
Beteiligungen				
Wertpapiere				
	Carrefour Banque, S.A.	X51301773799	-	300.000
	BMW Finance, N.V.	X51363560548	-	300.000
	Santander UK, PLC (vormals: Abbey National Treasury Services plc)	X51070235004	-	300.000
	Vodafone Group, PLC	X51372838083	-	300.000
	Vonovia Finance, B.V.	DE000A18V120	-	300.000
	RCI Banque, S.A	FR0013136330	-	300.000
	ANHEUSER-BUSCH I nbev N.V./S.A.	6 E6285450449	-	150.000

WERTPAPIEREMITTENT	ISIN	DATUM	NOMINALWERT	
		KÄUFE IN 2017	IN EUR	
Summe Wertpapiere				
Liquiditätsanlagen				
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				0,92
Summe Vermögensgegenstände				
B. Schulden				
Rückstellungen				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten				
Summe Schulden				
C. Fondsvermögen				
	DATUM VERKÄUFE IN 2017	VERKEHRSWERT IN EUR 31.12.17	EUR 31.12.17	%
A. Vermögensgegenstände				
Beteiligungen			57.084.084	100,76
Wertpapiere				
	19.12.2017	0		
	19.12.2017	0		
	19.12.2017	0		
	19.12.2017	0		
	14.12.2017	0		
	19.12.2017	0		
	19.12.2017	0		
Summe Wertpapiere			0	0,00
Liquiditätsanlagen			667.836	1,18
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			552.364	
Summe Vermögensgegenstände			58.274.284	102,86
B. Schulden				
Rückstellungen			248.429	-0,44
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten			1.372.682	-2,42
Summe Schulden			1.621.111	-2,86
C. Fondsvermögen			56.653.173	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	31.12.2017	DAVON INVESTITIONS GMBH		DAVON INVESTITIONS GMBH	
		31.12.2016		31.12.2016	
Zielinvestitionen	55.995.295	16.190.774	41.046.879	13.796.487	
Wertpapiere	0	0	1.965.954	0	
Liquidität	784.681	116.846	13.575.475	2.392.586	
Weitere Vermögensgegenstände	1.841.443	1.319.079	1.058.448	1.684	
Sonstige Verbindlichkeiten & Rückstellungen	-1.968.246	-347.135	-789.748	-200.137	
Fremdkapital	0	0	0	0	
Nettofondsvermögen	56.653.173	17.279.564	56.857.009	15.990.619	
IN EUR	31.12.2015	DAVON INVESTITIONS GMBH		DAVON INVESTITIONS GMBH	
Zielinvestitionen	25.988.369	5.242.475	79.465	79.465	
Wertpapiere	0	0	0	0	
Liquidität	24.468.447	752.325	8.466.642	280.743	
Weitere Vermögensgegenstände	9.172.071	0	9.922	0	
Sonstige Verbindlichkeiten & Rückstellungen	-4.033.435	-265.915	-797.523	--115,070	
Fremdkapital	0	0	0	0	
Nettofondsvermögen	55.595.452	5.728.885	7.758.506	245.138	

Anteilwertermittlung

IN EUR	31.12.2017	31.12.2016
(a) Wert des Eigenkapitals für die Anteilwertermittlung	56.653.173	56.857.009

IN EUR	31.12.2017	31.12.2016
(b) Anzahl Anteile im Umlauf (Stand Kapitalkonto I) zzgl. eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	58.822.676	58.827.676
Nettoinventarwert (NIW) in EUR pro Anteil ¹	0,96	0,97
Zzgl. Auszahlungen	0	0
Zzgl. Steuern	0,01	0
Summe	0,97	0,97

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 KVG ist darauf ausgerichtet Interessenkonflikte sowie falsche Anreize, insbesondere für Mitarbeiter, die über das Eingehen von Risiken entscheiden, zu vermeiden. Der Schwerpunkt der Vergütungspolitik liegt daher auf Zahlung von marktgerechten Fixgehältern. Gegebenenfalls werden zusätzlich feste Sonderzahlungen in Form von Weihnachts- oder Urlaubsgeld gezahlt. Die Deutsche Finance Investment 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 betrug die Gesamtvergütung an die Mitarbeiter der externen KVG 872.171 EUR (Vorjahr 1.740.945 EUR) bei einem durchschnittlichen Mitarbeiterstand von 8 Personen¹ (Vorjahr 21 Personen). In 2017 wurden variable Vergütungen in Höhe von 45.000 EUR ausbezahlt. Die Vergütung an leitende Mitarbeiter, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der Fondsgesellschaft ausgewirkt hat, betrug 342.555 EUR (Vorjahr 432.588 EUR). Die Angaben zur Vergütung beziehen sich ausschließlich auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft und nicht auf Unternehmen, mit denen ein Auslagerungsverhältnis besteht.

Wesentliche im Geschäftsjahr erfolgte Veränderungen des Verkaufsprospekts

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 2017 erfolgte die Geschäftsführung durch die Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin, Herrn Andre Schwab als Leiter Risikomanagement, München, und Frau Stefanie Watzl als Leiter Portfoliomanagement, München.

Zusammenfassung nach § 25 Abs. 5 KARBV

Zusammenfassende Angaben zu den 388 bereits getätigten Einzelinvestments der institutionellen Zielfonds per 31.12.2017.

ANZAHL/FLÄCHE	INVESTMENTS
57.070	Wohnungen
318.295 m ²	Büroflächen
11.350	Hotelzimmer
1.339	Senioren-Apartments
3.315	Studenten-Apartments
7.464	Bestehende Parkplätze
1	Häfen
182.282 m ²	Logistikflächen
635.684 m ²	Einzelhandelsflächen
393.234 m ²	Gewerbeparkentwicklungsflächen
1	Freizeit- und Sportanlagen

Nachtragsbericht

Nach dem Ende der Berichtsperiode ergaben sich keine weiteren wesentlichen Sachverhalte, über die an dieser Stelle zu berichten wäre.

München, den 27.06.2018

DF Deutsche Finance Managing GmbH**vertreten durch****André Schwab, Geschäftsführer****Frau Stefanie Watzl, Geschäftsführer**

¹ Die Reduktion der Anzahl der Mitarbeiter der KVG ab 2017 ergab sich im Zuge einer konzernweiten Bündelung bestimmter Tätigkeiten, auf die zwei Schwestergesellschaften DF Deutsche Finance Asset Management GmbH und DF Deutsche Finance Administration GmbH.

VERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

An die DF Deutsche Finance PERE Fund I GmbH a 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 01. Januar bis 31. Dezember 2017 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 01. Januar bis 31. Dezember 2017 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 29. Juni 2018**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 27.06.2018

DF Deutsche Finance Managing GmbH

André Schwab, Geschäftsführer

Stefanie Watzl, Geschäftsführer

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 zur Zeit erwarteten Ergebnissen abweichen. Entsprechend sind Prognosen kein verlässlicher Indikator für die künftige Entwicklung. Dies gilt auch für die Entwicklung anderer Fonds, die plangemäß in vergleichbare Asset-Klassen 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: istockphoto.com/©Kittikorn, ©PPAMPicture, Deutsche Finance Group ©DF Deutsche Finance Managing GmbH

DF Deutsche Finance PERE Fund 1
GmbH & Co. geschlossene InvKG
Leopoldstraße 156
80804 München

Telefon +49 (0) 89 - 64 95 63 - 150
Telefax +49 (0) 89 - 64 95 63 - 12

funds@deutsche-finance.de
www.deutsche-finance.de/investment

Die Offenlegung erfolgt fristwährend vor Feststellung des Jahresabschlusses.
