



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

**München**

**Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018**

**LAGEBERICHT**

**STAMMDATEN**

Fondsname (Dachfonds)	DF Deutsche Finance PERE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG (PERE Fund I)
Investitions- und Anlagestrategie	Beteiligungen an institutionellen Investmentstrategien mit Anlageschwerpunkt Immobilien
Geschäftsführung	DF Deutsche Finance Managing GmbH (Komplementärin)
Fonds- und Berichtswährung	Euro
Berichtsstichtag	31.12.2018
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	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Sitz	Leopoldstraße 156, 80804 München
Handelsregister	Amtsgericht München, HRA 102263

**KOMPLEMENTÄRIN**

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

**KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT (KVG)**

Name	DF Deutsche Finance Investment GmbH
Sitz	Leopoldstraße 156, 80804 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	André Schwab, Stefanie Watzl, Christoph Falk (ab 01.05.2019) (alle geschäftsmässig unter der Adresse der Gesellschaft)
Aufsichtsrat	Rüdiger Herzog (Vorsitzender), Dr. Tobias Wagner, Dr. Dirk Rupietta

**VERWAHRSTELLE**

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

**WEITERE VERTRAGSPARTNER**

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

**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 Investmentstrategien der Assetklassen Immobilien und Private Equity Real Estate.

Der PERE Fund I verfügt zum 31.12.2018 über ein Portfolio von 409 Immobilieninvestments in 22 Ländern. Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil beträgt 0,92 EUR bei 58.822.676 Anteilen. Unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Ausschüttungen i. H. v. 5 % an die Anleger sowie den bisher gezahlten und zurückgestellten Steuern i.H.v. rd. 1 % beträgt die Leistungsentwicklung am Geschäftsjahresende 0,98 EUR pro Anteil und ist gegenüber dem Vorjahreswert von 0,97 EUR um rund 1 % gestiegen.

**KENNZAHLEN PERE FUND I**

	BASIS	STAND 31.12.2018	VORJAHR 31.12.2017
Gesamtinvestition	EUR	61.763.810	61.763.810



	<b>BASIS</b>	<b>STAND 31.12.2018</b>	<b>VORJAHR 31.12.2017</b>
Agio (Ausgabeaufschlag)	EUR	2.941.134	2.941.134
Gezeichnetes Kapital (Eigenkapital ohne Agio)	EUR	58.822.676	58.822.676
Eingezahltes Kapital (ohne Agio)	EUR	58.822.676	58.822.676
Auszahlungen an Anleger (kumuliert)	EUR	2.941.134	0
Gesellschaftskapital der Kommanditisten netto nach KARBV	EUR	54.211.672	56.653.173
Langfristige Kreditfinanzierungsquote	%	0	0
Gezeichnete Investmentstrategien	Anzahl	15	14
Gezeichnetes Kapital bei Investmentstrategien*	EUR	72.166.414	64.991.411
Offene Kapitalzusagen bei den Investmentstrategien*	EUR	18.482.263	17.254.976

\* 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 Investmentstrategien 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 Investmentstrategien 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 Investmentstrategiemanager identifiziert und bieten eine weitere Diversifikation nach Regionen, Sektoren und Laufzeiten. Danach ist das Anlageziel, die gezeichneten institutionellen Investmentstrategien über den Investmentzyklus bis zur Abwicklung zu halten und dabei eine Rendite durch Ausschüttungen aus den Wertzuwächsen und Verkaufserlöse der Investmentstrategien zu vereinnahmen.

Die Investmentstrategien 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 Direktinvestments der Assetklasse Immobilien/Private Equity Real Estate über mindestens 4 bis 8 Beteiligungen an institutionellen Investmentstrategien 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 Direktinvestments über verschiedene Länder/Regionen und Sektoren sowie unterschiedliche Laufzeiten und Investmentstile führt zu dem gewünschten risikominimierenden Effekt auf Portfolioebene.

### **Portfoliobericht<sup>1</sup>**

#### **Wesentliche Veränderungen**

Der PERE Fund I hat im Berichtszeitraum gegenüber einer institutionellen Investmentstrategie eine Kapitalzusage in Höhe von EUR 7 Mio. abgegeben.

Die institutionelle Investmentstrategie hat 3 Direktinvestments in den USA getätigt. Das erste Direktinvestment ist eine Projektentwicklung in New York City, bei der Büroflächen in Luxus-Apartments umgewandelt werden. Das zweite Direktinvestment ist eine Projektentwicklung im Süden der USA, bei der ein Hotel in Luxus-Apartments umgebaut wird. Beim dritten Direktinvestment handelt es sich um die Projektentwicklung eines achtstöckiges Mehrfamilienhauses mit ca. 200 Wohneinheiten im Norden der USA.

#### **Struktur des Portfolios**

Zum Berichtsstichtag hat der PERE Fund I gegenüber 15 institutionellen Investmentstrategien Kapitalzusagen von insgesamt 72,2 Mio. EUR abgegeben. Offene Kapitalzusagen bestanden zum Berichtsstichtag in Höhe von 18,5 Mio. EUR. Die regionale Diversifikation verteilt sich auf Europa, Nord- und Lateinamerika, sowie Asien/Pazifik. Die Anzahl der Direktinvestments der gezeichneten institutionellen Investmentstrategien beträgt zum 31.12.2018 insgesamt 409. Eine weitere Diversifikation wird durch die Streuung auf unterschiedliche Sektoren/Nutzungsarten, Nutzer und Währungen sichergestellt.

Auf Ebene der institutionellen Investmentstrategien beträgt die Fremdfinanzierungsquote über das Gesamtportfolio gerechnet 37,05 %<sup>2</sup>.



Am 31.12.2018 haben die institutionellen Investmentstrategien einen durchschnittlichen Netto IRR<sup>3</sup> zum Stichtag von rund 11,21 % p. a. erwirtschaftet. Der TVPI<sup>4</sup> der institutionellen Investmentstrategien lag zum Stichtag bei 1,31. Es wird darauf hingewiesen, dass die bisherige Wertentwicklung kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung ist.

<sup>1</sup> Alle Angaben in diesem Abschnitt berücksichtigen auch die institutionellen Investmentstrategien und die Liquidität der PERE 1 Investitions GmbH.//

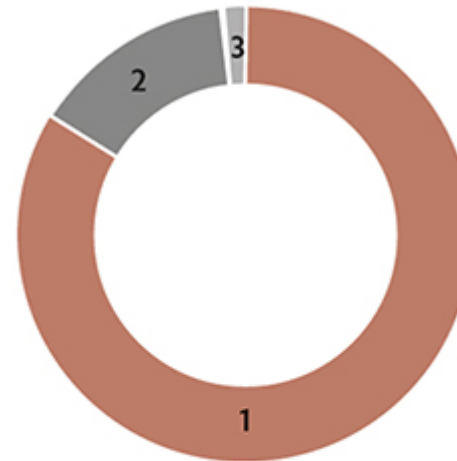
<sup>2</sup> Loan to value (LTV) der Investmentstrategien gewichtet nach Bilanzsumme der Investmentstrategien.//

<sup>3</sup> Internal Rate of Return (IRR, engl.: interner Zinsfuß) drückt die rechnerische Verzinsung des jeweils in der Beteiligung kalkulatorisch gebundenen Kapitals unter Berücksichtigung der zeitlichen Komponente aus. Das kalkulatorisch gebundene Kapital ändert sich im Verlauf der Beteiligung (durch Ausschüttungen/Entnahmen). Die IRR-Rendite beziffert daher nicht die Verzinsung der tatsächlich gezeichneten Kapitaleinlage, sondern des jeweils kalkulatorisch gebundenen Kapitals. Eine Vergleichbarkeit der IRR-Renditen verschiedener Vermögensanlagen ist nur bei gleicher Laufzeit und vergleichbarem Kapitalbindungsverlauf möglich.//

<sup>4</sup> Der TVPI (Total Value to Paid-in Capital) spiegelt die Wertschöpfung eines Fonds auf Ebene der Investments der institutionellen Investmentstrategien wider. Er setzt den Nettowert der sich noch im Portfolio befindlichen Investments der institutionellen Investmentstrategien (NAV) und der Rückflüsse aus den Direktinvestitionen der Investmentstrategien ins Verhältnis zum eingezahlten Kapital, das der Fonds von seinen Investoren für Investitionen abgerufen hat. Werte über 1,0 stellen eine positive Wertschöpfung dar.



### Verteilung des Portfolios<sup>5</sup>



1	Institutionelle Investment strategien	88 %
2	Liquidität	10 %
3	Weitere Vermögens- gegenstände	2 %

#### Direktinvestments der institutionellen Investmentstrategien

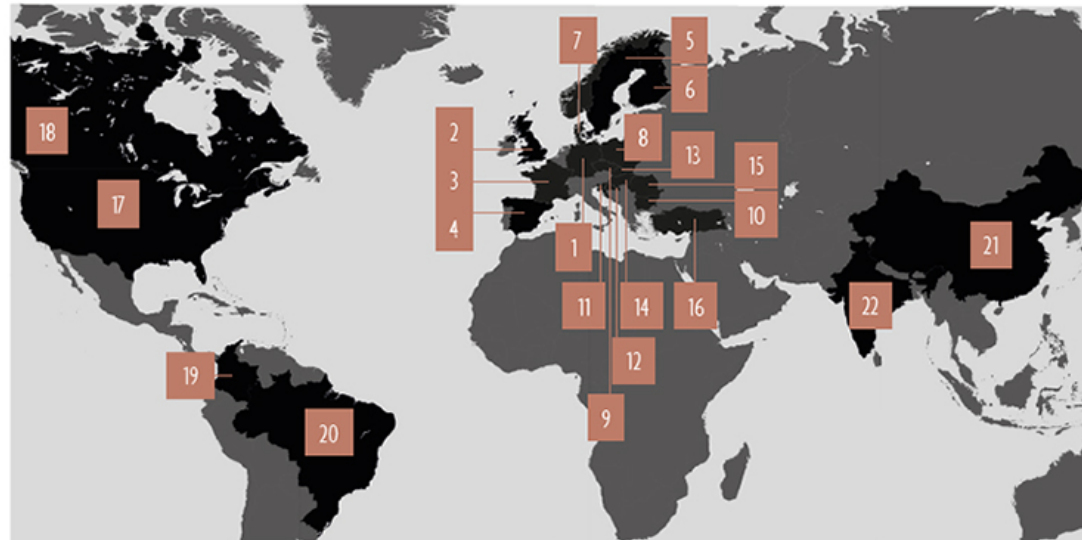
INVESTMENT	EINHEITEN	ANZAHLFLÄCHE
Wohnungen	Stück	45.784
Einzelhandelflächen	qm	674.128
Büroflächen	qm	1.425.867
Hotelzimmer	Stück	11.153



INVESTMENT	EINHEITEN	ANZAHLFLÄCHE
Wohnungen im Studentenwohnheim	Stück	4.151
Wohnungen in Alten- u. Pflegeeinrichtungen	Stück	973
Gewerbeparkentwicklungsfläche	qm	396.199
Häfen	Stück	1
Parkplätze	Stück	10.679
Logistikflächen	qm	166.910
Sport- und Freizeitanlagen	Stück	1

Geographische Verteilung der aktuellen Direktinvestments der Investmentstrategien

- |                   |              |             |              |
|-------------------|--------------|-------------|--------------|
| 1 DEUTSCHLAND     | 7 DÄNEMARK   | 13 SLOWAKEI | 19 KOLUMBIEN |
| 2 GROSSBRITANNIEN | 8 POLEN      | 14 UNGARN   | 20 BRASILIEN |
| 3 FRANKREICH      | 9 TSCHECHIEN | 15 RUMÄNIEN | 21 CHINA     |
| 4 SPANIEN         | 10 BULGARIEN | 16 TÜRKEI   | 22 INDIEN    |
| 5 SCHWEDEN        | 11 SLOWENIEN | 17 USA      |              |
| 6 FINNLAND        | 12 KROATIEN  | 18 KANADA   |              |



ÜBERSICHT DER GEZEICHNETEN INSTITUTIONELLEN INVESTMENTSTRATEGIEN



	INSTITUTIONELLE INVESTMENTS- STRATEGIE 1	INSTITUTIONELLE INVESTMENTS- STRATEGIE 2	INSTITUTIONELLE INVESTMENTS- STRATEGIE 3	INSTITUTIONELLE INVESTMENTS- STRATEGIE 4
Name	WCP III	KCP III	ORHI Fund	Landmark
Investmentstrategiewährung (Währung der Beteiligung)	CAD	EUR	USD	EUR
Kapitalzusage in IIS-Währung	7.500.000	6.000.000	5.000.000	4.000.000
Gesamtes Zeichnungsvolumen in IIS-Währung	425.000.000	288.868.918	149.184.594	22.100.000
Strategie	KANADA- IMMOBILIENFONDS	EUROPA- IMMOBILIENFONDS	BRASILIEN- IMMOBILIENFONDS	DEUTSCH LANDIMMOBIL ENFONDS
Sektoren	Senioren heime, Wohnen	Gewerbe, Wohnen	Hotel	Büro, Einzelhandel, Industrie
Investmentstil	Value Added/Opportunistisch	Opportunistisch	Opportunistisch	Opportunistisch
Währungen auf Ebene der Direktinvestments	CAD	GBP, EUR, SEK	BRL	EUR
Beteiligungsjahr PERE Fund II	2014	2014	2014	2014
Abrufquote Netto	53 %	46 %	96 %	56 %
Verkehrswert gemäß KARBV in EUR	2.838.793	3.326.333	2.087.388	3.837.104
Anzahl Direktinvestments	42	135	1	4
	<b>INSTITUTIONELLE INVESTMENTSTRATEGIE 5</b>			<b>INSTITUTIONELLE INVESTMENTSTRATEGIE 6</b>
Name		TREF II		H.I. Fonds
Investmentstrategiewährung (Währung der Beteiligung)		EUR		EUR
Kapitalzusage in IIS-Währung		3.000.000		6.500.000
Gesamtes Zeichnungsvolumen in IIS-Währung		132.100.000		18.790.000
Strategie		TÜRKEIMMOBILIENFONDS		DEUTSCH-LAND-IMMOBILEN- FONDS
Sektoren		Büro, Wohnen, Einzelhandel, Studentenwohnungen, Hotel		Büro, Wohnen
Investmentstil		Opportunistisch		Value Added
Währungen auf Ebene der Direktinvestments		TRY, EUR		EUR
Beteiligungsjahr PERE Fund II		2015		2015
Abrufquote Netto		100 %		0 %
Verkehrswert gemäß KARBV in EUR		2.080.979		5.668.166
Anzahl Direktinvestments		3		n./a. <sup>1</sup>
	<b>INSTITUTIONELLE INVESTMENTSTRATEGIE 7</b>			<b>INSTITUTIONELLE INVESTMENTSTRATEGIE 8</b>
Name		ACRE Fund II		CREF II
Investmentstrategiewährung (Währung der Beteiligung)		USD		EUR
Kapitalzusage in IIS-Währung		4.000.000		5.000.000
Gesamtes Zeichnungsvolumen in IIS-Währung		81.150.000		61.930.091



	INSTITUTIONELLE INVESTMENTSTRATEGIE 7			INSTITUTIONELLE INVESTMENTSTRATEGIE 8	
Strategie	KOLUMBIEN- IMMOBILIENFONDS			CHINA- IMMOBILIENFONDS	
Sektoren	Wohnen, Einzelhandel			Wohnen	
Investmentstil	Opportunistisch			Opportunistisch	
Währungen auf Ebene der Direktinvestments	COP			CNY	
Beteiligungsjahr PERE Fund II	2015			2015	
Abrufquote Netto	87 %			57 %	
Verkehrswert gemäß KARBV in EUR	3.353.011			2.232.097	
Anzahl Direktinvestments	22			25	
	INSTITUTIONELLE INVESTMENTS- STRATEGIE 9	INSTITUTIONELLE INVESTMENTS- STRATEGIE 10	INSTITUTIONELLE INVESTMENTS- STRATEGIE 11	INSTITUTIONELLE INVESTMENTS- STRATEGIE 12	
Name	SF II	MJV DFRP I	RCI DFCP I	ES Srio II	
Investmentstrategiewährung (Währung der Beteiligung)	EUR	EUR	EUR	EUR	
Kapitalzusage in IIS-Währung	6.000.000	500.000	5.000.000	3.000.000	
Gesamtes Zeichnungsvolumen in IIS-Währung	135.010.000	11.000.000	376.566.093	100.000.000	
Strategie	EUROPA- IMMOBILIEN- FONDS	DEUTSCH-LANDIMMOBILIEN- FONDS	EUROPA-IMMOBILIEN- FONDS	FONDS SPANIEN- IMMOBILIENFONDS	
Sektoren	Einzelhandel	Wohnen	Büro, Wohnen, Einzelhandel, Hotels, Logistik	Wohnen	
Investmentstil	Value Added/Opportunistisch	Value Added	Opportunistisch	Value Added/Opportunistisch	
Währungen auf Ebene der Direktinvestments	EUR	EUR	PLN, RON, EUR, HUF, CZK	EUR	
Beteiligungsjahr PERE Fund II	2015	2016	2016	2016	
Abrufquote Netto	22 %	94 %	63 %	44 %	
Verkehrswert gemäß KARBV in EUR	2.629.024	508.469	4.636.021	1.447.953	
Anzahl Direktinvestments	61	7	5	10	
	INSTITUTIONELLE INVESTMENTSTRATEGIE 13	INSTITUTIONELLE INVESTMENTSTRATEGIE 14	INSTITUTIONELLE INVESTMENTSTRATEGIE 15		
Name	RAIF SO	DEVA	SPO III		
Investmentstrategiewährung (Währung der Beteiligung)	EUR	EUR	EUR		
Kapitalzusage in IIS-Währung	4.500.000	9.000.000	7.000.000		
Gesamtes Zeichnungsvolumen in IIS-Währung	22.500.000	75.200.200	31.000.000		
Strategie	GLOBAL- IMMOBILIENFONDS	EUROPA- IMMOBILIENFONDS	GLOBAL-IMMOBILIEN-IMMOBILIEN-FONDS		





	INSTITUTIONELLE INVESTMENTSTRATEGIE 13	INSTITUTIONELLE INVESTMENTSTRATEGIE 14	INSTITUTIONELLE INVESTMENTSTRATEGIE 15
Sektoren	Büro, Wohnen, Einzelhandel, Hotels, Logistik, Infrastruktur	Büro, Wohnen, Einzelhandel, Hotels	Wohnen
Investmentstil	Opportunistisch	Value Added	Value Added
Währungen auf Ebene der Direktinvestments	COP, TRY, CNY, EUR, INR, BRL	EUR, GBP, DKK	EUR, USD
Beteiligungsjahr PERE Fund II	2017	2017	2018
Abrufquote Netto	89 %	63 %	36 %
Verkehrswert gemäß KARBV in EUR	4.132.317	7.762.935	2.484.529
Anzahl Direktinvestments	87	4	3

<sup>1</sup> Wesentliche Immobilien wurden bereits abverkauft. Der Verkaufserlös ist noch nicht vollständig an den PERE Fund I ausgezahlt.

## ÜBERSICHT ALLOKATION

Die Allokation errechnet sich auf Basis des zugesagten Eigenkapitals gegenüber den institutionellen Investmentstrategien in Verbindung mit der jeweils festgelegten Investitionsstrategie. Der Anteil Schwellenländer beträgt zum Berichtsstichtag 32 %. Hinsichtlich der regionalen Verteilung beträgt der Anteil von Europa 61 %, Nordamerika 18 %. Lateinamerika 12 % und Asien/Pazifik 9 % der Gesamtallokation. Der sektorale Fokus ist zu 100 % Immobilien und verteilt sich auf die Bereiche Gewerbe/Logistik 31 %, Wohnen 30 %, Einzelhandel 14 %, Büro 12 %, Hotels 8 % sowie Studentenwohnungen und Sonstige 5 %.

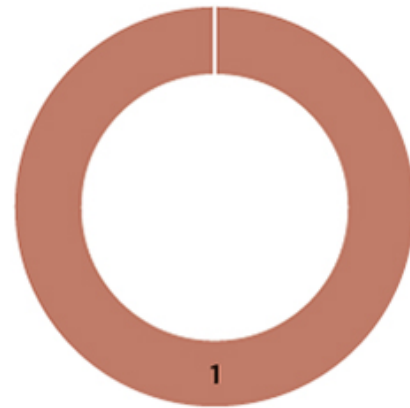
Keine institutionelle Investmentstrategie hat einen übermäßig hohen Anteil am Gesamtportfolio.

## 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 weitere Entwicklung des Bestandsportfolios wie auch zukünftige Investitionen hängen von wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen ab.



Allokation Assetklassen



1 Immobilien 100 %

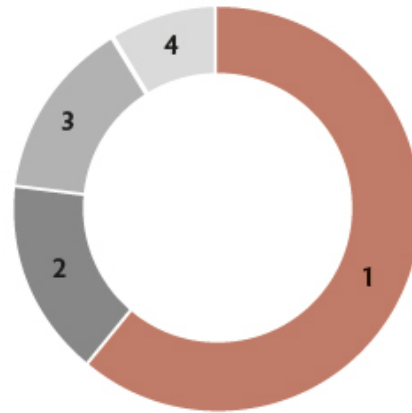
Allokation Industrie- vs. Schwellenländer



1 Industrieländer 68 %  
2 Schwellenländer 32 %



Allokation Regionen



1	Europa	61 %
2	Nordamerika	18 %
3	Lateinamerika	12 %
4	Asien/Pazifik	9 %

Allokation Sektoren Immobilien



1	Büro	12 %
2	Einzelhandel	14 %
3	Gewerbepark/ Logistik	31 %
4	Wohnen	30 %
5	Studenten- wohnungen	2 %
6	Hotels	8 %
7	Sonstiges	3 %

**Wesentliche Risiken im Berichtszeitraum**

**Beteiligungsrisiko**

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

**Kreditrisiko**



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

#### **Zinsänderungsrisiken**

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

#### **Währungsrisiken**

Die Beteiligungen des PERE Fund I an Investmentstrategien werden zum Teil in Fremdwährung getätigt und der Wert dieser Beteiligungen unterliegt deshalb Währungsschwankungen. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft hat sicherzustellen, dass die gesetzlichen Vorgaben des KAGB bezüglich einer maximalen Fremdwährungsquote in Höhe von maximal 30% eingehalten wird. Das Währungsrisiko wird deshalb als moderat eingeschätzt.

#### **Sonstige Marktpreisrisiken**

Die im Geschäftsjahr gehaltenen Vermögenspositionen des PERE Fund I wurden nicht gehandelt und sind nicht für den Handel vorgesehen. Somit besteht grundsätzlich kein direktes Marktpreisrisiko.

#### **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 Investmentstrategien 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 DF Deutsche Finance Investment GmbH (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 Entscheidungsgremienregeln 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 2018 mit einer Reduzierung der Bilanzsumme um rund 3,4 Mio. EUR ist maßgeblich beeinflusst von den Ausschüttungen der unterjährig vorhandenen Liquidität i. H. v. rund 2,9 Mio. EUR bzw. 5 % des gezeichneten Kapitals an die Anleger. Im Zusammenhang mit der Reduzierung der Beteiligungen um rd. 4,6 Mio. EUR auf 52,5 Mio. EUR aufgrund von Ausschüttungen an die Gesellschaft wurden die entsprechenden Ausschüttungen an die Anleger getätigt. Die Barmittel erhöhten sich im Geschäftsjahr um 0,7 Mio. EUR auf 1,4 Mio. EUR. Neben der Erhöhung der Forderungen an Beteiligungsgesellschaften um 0,1 Mio. EUR auf 0,6 Mio. EUR erhöhten sich die weiteren Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände u.a. steuerlich bedingt um 0,4 Mio. EUR auf 0,4 Mio. EUR. Das nach KARBV ausgewiesene Eigenkapital der Gesellschaft verringerte sich insgesamt um 2,4 Mio. EUR aufgrund der Liquiditätsausschüttungen an die Anleger von 2,9 Mio. EUR. Der Ergebniseffekt auf das Eigenkapital war im Geschäftsjahr insgesamt positiv, da das hohe unrealisierte Ergebnis aus der Bewertung i.H.v. 1,3 Mio. EUR den negativen Effekt des realisierten Ergebnisses i.H.v. -0,8 Mio. EUR überkompensierte.

Der in der Bilanz nach KARBV unter der Position Kredite ausgewiesene Betrag betraf ausschließlich stichtagsbedingt eine kurzfristige Überziehung eines Bankkontos für wenige Tage und war bereits am 4. Januar 2019 wieder ausgeglichen. Die weiteren Verbindlichkeiten sind ausschließlich kurzfristig und haben sich im Geschäftsjahr um 1,2 Mio. EUR auf 0,2 Mio. EUR reduziert. Rückstellungen wurden in ausreichender Höhe gebildet und bestanden zum Geschäftsjahresende i. H. v. insgesamt 0,2 Mio. EUR. Dabei handelt es sich i. H. v. 0,1 Mio. EUR um eine Gewerbesteuerückstellung.



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

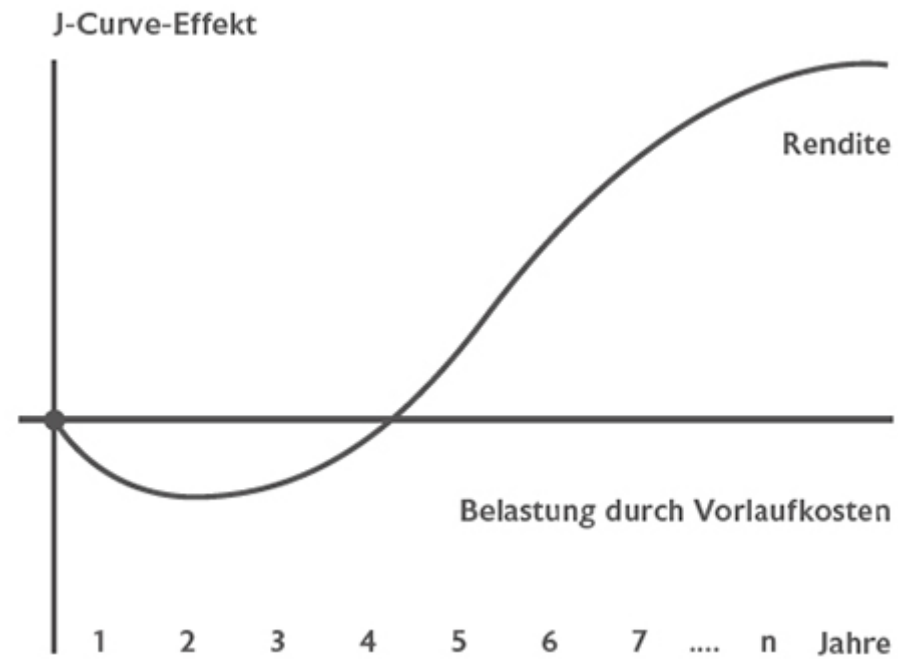
Die Ertragslage ist in 2018 mit einem Jahresergebnis i. H. v. 0,5 Mio. EUR erfreulicherweise positiv. Ein positives realisiertes Ergebnis wird planmäßig auf Ebene des PERE Fund I erst am Ende der Laufzeit bzw. in der Liquidationsphase erwartet. In diesem Stadium erzielen die Investmentstrategien in der Regel im Zusammenhang mit Veräußerungen bzw. Liquidationen Gewinne, die planmäßig nach Ausschüttung an den PERE Fund I zu einem positiven realisierten Ergebnis führen. Das realisierte Ergebnis war in 2018 noch negativ.

Realisierte Aufwendungen ergaben sich im Geschäftsjahr insbesondere aus der Verwaltungsvergütung an die KVG i. H. v. 1,8 Mio. EUR sowie für externe Dienstleister im Bereich Beratung, Abschluss und Prüfung i. H. v. 0,1 Mio. EUR. Daneben sind sonstige Aufwendungen u.a. für Gewerbesteuer i.H.v. 0,1 Mio. EUR angefallen. Das unrealisierte Ergebnis i. H. v. 1,3 Mio. EUR ergab sich aus Erträgen aus der Neubewertung der Beteiligungen i.H.v. 4,2 Mio. EUR abzüglich der Aufwendungen aus der Neubewertung i.H.v. 2,9 Mio. EUR.

Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft wird als stabil beurteilt.

## **Leistungsindikatoren**

Ein wesentlicher Leistungsindikator des PERE Fund I ist der Aufbau eines globalen diversifizierten Gesamtportfolios aus Immobilieninvestments. Die Anlagebedingungen der Gesellschaft sehen vor, dass sich der PERE Fund I während der gesamten Laufzeit an mindestens vier bis acht institutionellen Investmentstrategien beteiligt. Der PERE Fund I hat dieses Ziel bereits vorzeitig erreicht und verfügt aktuell in seinen 15 Investmentstrategien über ein Gesamtportfolio bestehend aus 409 Immobilieninvestments in 22 Ländern. Für ihre verwalteten AIF, die sich in der Platzierungsphase befinden, lässt die KVG jeweils externe Ratings von renommierten Gesellschaften wie zum Beispiel der Scope Group nach internationalem Standard durchführen. Diese Ratings beinhalten unter anderem auch die Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Asset- und Portfoliomanagement der Deutsche Finance Group. Bei den aktuell durchgeführten Ratings wurden die AIF sowie das Asset- und Portfoliomanagement durchwegs positiv bewertet. Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil<sup>1</sup> beträgt 0,92 EUR bei 58.822.676 Anteilen. Die Entwicklung des NIWs ist ein Bestandteil der Leistungsentwicklung und führt zusammen mit Entnahmen, gezahlten Steuern und Steuergutschriften zur prognostizierten Gesamtauszahlung am Laufzeitende. Die bisher gezahlten und zurückgestellten tatsächlichen und latenten Steuern (inkl. PERE 1 Investitions GmbH) betragen 531 TEUR (rd. 1 % der Leistungsentwicklung). Unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Ausschüttungen i. H. v. 5 % an die Anleger sowie den bisher gezahlten und zurückgestellten Steuern i.H.v. rd. 1 % beträgt die Leistungsentwicklung am Geschäftsjahresende 0,98 EUR pro Anteil und ist gegenüber dem Vorjahreswert von 0,97 EUR um rund 1 % gestiegen. Der NIW wird am Anfang durch Initialkosten und Investitionskosten geprägt und entwickelt sich über die Laufzeit des PERE Fund I durch Wertsteigerungsstrategien auf Basis der Direktinvestments zur prospektierten Gesamtauszahlung - diese Entwicklung wird von institutionellen Investoren als J-Curve-Effekt<sup>2</sup> bezeichnet. 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.

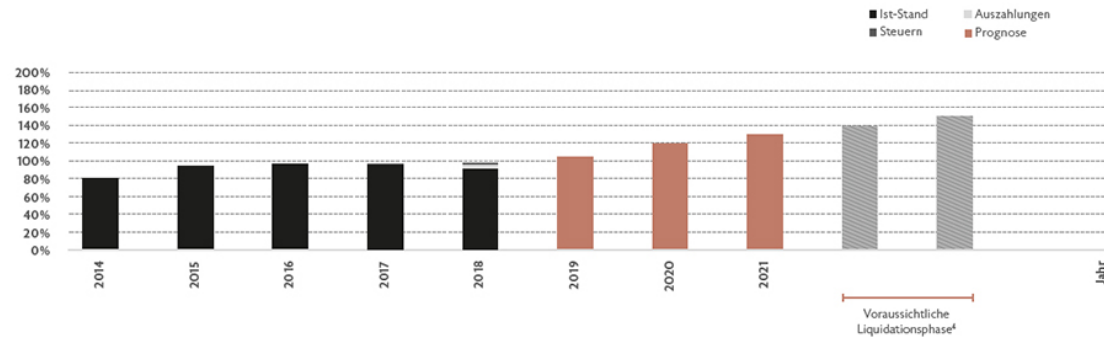


<sup>1</sup> Dieser NIW pro Anteil ist ein Durchschnittswert aller Kapitalkonten und gibt keinen Rückschluss auf einen individuellen Anleger-Anteilwert. Der genaue Wert des Anteils eines Anlegers hängt vom Einzahlungsstand des Kapitalkontos des jeweiligen Anlegers ab.

<sup>2</sup> Der „J-Curye-Effekt“ beschreibt die Tatsache, dass die Vorlaufkosten des Dachfonds und der institutionellen Investmentstrategien die Gesamtentwicklung zunächst negativ beeinflussen. Der Dachfonds muss diese Kosten erst aufholen, bevor eine positive Gesamtrendite verzeichnet werden kann.

#### **Leistungsentwicklung bis zur Gesamtauszahlung<sup>3</sup>**

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.



<sup>3</sup> Die prognostizierte Leistungsentwicklung umfasst den NIW, Entnahmen, gezahlte Steuern und Steuergutschriften in Bezug auf das eingezahlte Kapital ohne Agio  
<sup>4</sup> Die genaue Dauer der Liquidationsphase wird von der individuellen Abwicklung der Direktinvestments durch die Investmentstrategiemanager beeinflusst.

## Entwicklung Branche und Gesamtwirtschaft

### Rahmenbedingungen internationale Immobilienmärkte 2018

Das wirtschaftliche Umfeld im Jahr 2018 war geprägt durch internationale Herausforderungen wie dem Handelsstreit zwischen USA und China und makroökonomischen Spannungen in Argentinien und der Türkei, um die größten zu nennen. Das vom IMF erwartete globale Wirtschaftswachstum in Höhe von 3,9 % für 2018 pendelte sich zum Jahresende bei 3,6 % ein. Für 2019 wird ein weiterer Rückgang auf 3,3 % erwartet, allerdings gefolgt von einem Anstieg auf 3,6 % in 2020 wenn die internationale Politik die Mahnung des IMF zum besonnenen gemeinschaftlichen Handeln berücksichtigt.<sup>5</sup>

Trotz der oben genannten Unsicherheiten ist der Immobilienmarkt gefragter denn je. So erreichte das Transaktionsvolumen im Gesamtjahr 2018 mit einem Wert von 733 Mrd. USD ein weiteres Plus von 4 % und damit den höchsten Stand seit 2007. Die von JLL erwartete Abkühlung blieb bisher aus und wird nun für das Jahr 2019 mit einem Rückgang um 5 bis 10 % auf 680 Mrd. USD vorhergesagt. Als Grund wird weiterhin das knappe Angebot, ausgedrückt z.B. durch weiter fallende Leerstandsquoten (11,3 % im 4. Quartal 2018) in allen Regionen außer Asien (stabil bei 10,2 %), und diszipliniertes Käuferverhalten mit Fokus auf hochwertige Objekte mit solventen Langzeitmietern genannt. Das Mietpreiswachstum erstklassiger Immobilien bleibt dennoch seit 2017 stabil bei 4 %.<sup>6</sup>

Die regionale Verteilung der Investitionen verstärkte sich 2018 vor allem in Asien und Nordamerika im Vergleich zum Vorjahr, während sie in Europa mangels Opportunitäten und in Lateinamerika aufgrund politischer Unsicherheiten und fallender Währungen sank. JLL und Branchenpartner Cushman & Wakefield gehen für 2019 von einem weiteren Anstieg in Asien aus bei gleicher Verteilung in den anderen Regionen. In der sektoralen Verteilung erleben Logistikimmobilien trotz Handelsstreit eine Rekordnachfrage, so verzeichnet Europa beispielsweise das sechste Wachstumsjahr in Folge. Dies resultiert aus der starken Nachfrage nach Logistikmietflächen bei gleichbleibend niedrigen Leerstandsquoten, was den Mietpreis ansteigen lässt. Büroimmobilien verzeichnen ebenfalls einen Rekordwert bei der in 2018 neugebauten Flächen von 1,7 Mio. Quadratmeter. Aufgrund des weiterhin stabilen Wachstums internationaler Immobilienmärkte gehen wir davon aus, dass mit einem nach Regionen und Anlagestil diversifizierten Portfolio nach wie vor z.B. im Value-Add- oder Opportunistischen Bereich lohnende Investitionsmöglichkeiten wahrgenommen werden können.<sup>7,8</sup>

<sup>5</sup> IMF (April 2019): World Economic Outlook

<sup>6</sup> ILL (February 2019): Global Market Perspective

<sup>7</sup> JLL (April 2019): Global Market Perspective

<sup>8</sup> Cushman & Wakefield (March 2019): Global Property Investment Volumes by Region

### Branchenbezogenes Umfeld Sachwertbeteiligungen

Der Markt für geschlossene Publikums-AIF hat bezogen auf das prospektierte Angebotsvolumen im Jahr 2018 um 56 % auf EUR 1,1 Mrd. zugenommen und liegt damit wieder auf dem Niveau von 2016. Gleichzeitig stieg die Anzahl der von der BaFin zum Vertrieb zugelassenen Fonds von 29 auf 32. Die weiterhin hohe Ankaufskonkurrenz hat zu sinkenden Renditen geführt - insbesondere für Immobilien- und dies erschwerte nach wie vor die Konzeption geschlossener Publikums-AIF mit attraktiven Renditen. Dies ist einer der Gründe, weshalb Scope trotz steigender Nachfrage nach Sachwertinvestments für das Jahr 2019 lediglich mit einer moderaten Zunahme der Emissionsaktivitäten und einem prospektierten Emissionsvolumen für Publikums-AIF von ebenfalls mehr als einer Milliarde Euro ausging.

Anders als noch im Vorjahr reduzierte sich die Anzahl der angebotenen Vermögensanlagen von 73 im Jahr 2017 auf 59 im Jahr 2018 und damit um 19 %. In Bezug auf das zu platzierende Kapital beläuft sich der Rückgang auf rund 29 % von EUR 1,09 Mrd. auf EUR 0,78 Mrd. Das zu platzierende Volumen bezieht sich jedoch nur auf 51 der 59 Vermögensanlagen, da für die restlichen 8 kein auswertbares Datenmaterial vorlag.<sup>1</sup>



Spitzenreiter in den Assetklassen der Publikumsfonds waren 2018 wie schon 2017 Immobilien mit 22 der 32 zugelassenen Publikums-AIF bzw. einem prospektiertem Eigenkapital von EUR 877 Mio. Dies entspricht rund 80 % des insgesamt prospektierten Kapitals 2018. Der Investitionsfokus lag gemessen an der Anzahl zu rund 87% auf deutschen Wohn-, Büro-, Einzelhandels-, Hotel- und Pflegeimmobilien. Die zweitstärkste Assetklasse ist mit 7 der 32 AIF die Assetklasse Private Equity.<sup>1</sup> Die DFI sieht die Investmentausrichtung der von ihr verwalteten Investmentvermögen in die Assetklassen Immobilien und Infrastruktur bestätigt und geht davon aus, dass insbesondere im Value-Add oder Opportunistischen Bereich weiterhin lohnende Investitionsgelegenheiten wahrgenommen und nach Regionen und Anlagestil diversifizierte Portfolios aufgebaut werden können.

## **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 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.

<sup>1</sup> Scope Analysis GmbH, Emissionsaktivitäten 2018 Geschlossene Publikums-AIF und Vermögensanlagen" vom 23.01.2019

Die DFI übt diese Tätigkeiten auch für weitere Investmentvermögen der Deutsche Finance Group aus. In 2018 wurde von der DFI mit dem Investment Fund 13 ein neues Investmentvermögen aufgelegt. Daneben befanden sich im Geschäftsjahr 2018 zwei alternative Investmentfonds (AIF) für Privatanleger in der Platzierung. Dabei handelt es sich um den Deutsche Finance PRIVATE Fund 11 mit einer Laufzeit von 13 Jahren sowie den Deutsche Finance PRIVATE Fund 12, mit einer Laufzeit von 5 Jahren. Der PRIVATE Fund 11 wurde zum 31.12.2018 mit einem Platzierungsvolumen in Höhe von rund 93,1 Mio. EUR geschlossen. Des Weiteren wurden Kapitalzusagen gegenüber institutionellen Investmentstrategien von insgesamt rund 161,5 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 auszusteigen. 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 31.12.2018 ergab sich ein Gesamtwert der Hebelfinanzierung von 0,99 nach der Brutto-Methode und 1,01 nach der Commitment-Methode.

### **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.

Die Geschäftsführung der DF Deutsche Finance Managing GmbH,

29.06.2019

*Stefanie Watzl*

*André Schwab*

**BILANZ ZUM 31.12.2018**

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

INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN	EUR	GESCHÄFTSJAHR EUR	VORJAHR EUR
A. AKTIVA			
1. Beteiligungen		52.526.578	57.084.084
2. Barmittel und Barmitteläquivalente			
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		1.353.403	667.836
3. Forderungen			
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	551.014		509.674
b) Zins und Dividendenansprüche	5.035		0
c) Andere Forderungen	290.793	846.842	11.869
4. Sonstige Vermögensgegenstände		109.001	0
5. Aktive Rechnungsabgrenzung		76	821



<b>INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>EUR</b>	<b>GESCHÄFTSJAHR EUR</b>	<b>VORJAHR EUR</b>
Summe Aktiva		54.835.901	58.274.284
<b>B. PASSIVA</b>			
	<b>EUR</b>	<b>GESCHÄFTSJAHR EUR</b>	<b>VORJAHR EUR</b>
1. Rückstellungen		234.264	248.429
2. Kredite			
a) Kredite von Kreditinstituten		238.449	0
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen		28.135	49.434
4. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) andere		123.381	1.323.248
5. Eigenkapital			
a) Kapitalanteile Kommanditisten		44.158.088	47.926.013
b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung		10.053.584	8.727.160
Summe Passiva		54.835.901	58.274.284

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2018 BIS ZUM 31.12.2018

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

	<b>EUR</b>	<b>GESCHÄFTSJAHR EUR</b>	<b>VORJAHR EUR</b>
<b>I. Investmenttätigkeit</b>			
1. Erträge des Umlagevermögens			
a) Zinsen und ähnliche Erträge		1.221.592	490.205
b) sonstige betriebliche Erträge		98.890	36.551
Summe der Erträge		1.320.482	526.756
2. Aufwendungen			
a) Zinsen auf Kreditaufnahmen		69.983	25.773
b) Verwaltungsvergütung		1.780.537	1.855.687
c) Verwahrstellenvergütung		39.579	40.523
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		112.678	116.553



	EUR	GESCHÄFTSJAHR EUR	VORJAHR EUR
e) Sonstige Aufwendungen		249.454	40.874
Summe der Aufwendungen		2.252.230	2.079.410
3. Ordentlicher Nettoertrag		-931.748	-1.552.654
4. Veräußerungsgeschäfte			
a) Realisierte Gewinne		104.957	43.929
b) Realisierte Verluste		0	2.358
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften Veräußerungsgeschäften		104.957	41.571
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-826.791	-1.511.083
6. Zeitwertänderung			
a) Erträge aus der Neubewertung	4.220.370		2.998.051
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	2.893.946		1.685.971
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		1.326.424	1.312.080
7. Ergebnis des Geschäftsjahres			
II. Verwendungsrechnung			
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-826.791	-1.511.083
2. Belastung auf Kapitalkonten		826.791	1.511.083
3. Bilanzgewinn		0	0

## ANHANG 2018

### 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 von der Investmentstrategie vorliegenden aktuellsten Berichtes am Bewertungszeitpunkt zzgl. ggf. der Fortschreibung aller getätigten Zahlungen bis zum Bilanzstichtag, werterhellender Tatsachen, die vom Management 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 KAGB 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 und Kredite sind zum Rückzahlungsbetrag angesetzt.

**Währungskurse**

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Kurs EUR/USD	1,1450	1,1993
KURS EUR/CAD	1,5605	1,5039

**III. Angaben zur Bilanz**

**Investmentanlagevermögen**

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

NAME	SITZ	GESELLSCHAFTSKAPITAL IN TEUR	HÖHE DER BETEILIGUNG	ZEITPUNKT DES ERWERBS	VERKEHRSWERT IN TEUR
PERE I INVESTITIONS GMBH	München	17.745	100 %	02.10.2014	19.198

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

NAME	RECHTSFORM/SITZ	GESELLSCHAFTSKAPITAL IN TEUR	HÖHE DER BETEILIGUNG	ZEITPUNKT DES ERWERBS <sup>3</sup>	VERKEHRSWERT IN TEUR
WCP III <sup>1</sup>	L.P., Cayman Islands	74.288	3,88 %	14.11.2014	2.839
KCP III <sup>1</sup>	L.P., Jersey	9.258	35,93 % <sup>2</sup>	16.12.2014	3.326
ORHI Fund	L.P., Cayman Island	27.776	7,52 %	16.12.2014	2.087
Landmark	GmbH & Co. KG, Deutschland	22.926	18,10 %	19.12.2014	3.837
TREF II	L.P., Jersey	91.113	2,27 %	01.01.2015	2.081
H.I. Fund	GmbH & Co. KG, Deutschland	16.385	34,59 %	25.03.2015	5.668
ACRE Fund II <sup>1</sup>	L.P., Canada	68.771	4,93 %	21.05.2015	3.353
CREF II	L.P., Cayman Island	27.654	8,07 %	21.08.2015	2.232
SF II <sup>1</sup>	SCSp, Luxemburg	74.042	4,44 %	30.12.2015	2.629
MJV DFRP P	GmbH & Co. KG, Deutschland	1.017	50,00 %	16.06.2016	508
RCI DFCP I	GmbH & Co. KG, Deutschland	9.272	50,00 %	19.08.2016	4.636
ES Srio II	S.C.A., Luxemburg	37.766	3,00 %	14.11.2016	1.448 <sup>1</sup>
RAIFSO	SCS, Luxemburg	20.664	20,00 %	30.10.2017	4.132
DEVA	SCSp, Luxemburg	67.884	11,97 %	31.03.2017	7.763



NAME	RECHTSFORM/SITZ	GESELLSCHAFTSKAPITAL IN TEUR	HÖHE DER BETEILIGUNG	ZEITPUNKT DES ERWERBS <sup>3</sup>	VERKEHRSWERT IN TEUR
SPO III <sup>1</sup>	SCS, Luxemburg	19.351	12,50 %	31.10.2018	2.485

**Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen an Beteiligungsgesellschaften in Höhe von 551.014 EUR (Vorjahr EUR 509.674) betreffen ein gewährtes nachrangiges Gesellschafterdarlehen mit Eigenkapitalcharakter und haben eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren. Andere Forderungen betragen 290.792,69 EUR und ergeben sich aus anrechenbarer Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag. Sonstige Vermögensgegenstände betragen 109.001,49 EUR (Vorjahr 0 EUR). Sämtliche andere Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände 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 Treuhandkommanditisten ist unveränderlich und wird durch die Erhöhung der Pflichteinlage nicht berührt. Die Gewinnverteilung bemisst sich nach den tatsächlich geleisteten Einlagen zum Bilanzstichtag. Pflichteinlagen der Kommanditisten in Höhe von 58.822.676 EUR (Vorjahr 58.822.676 EUR) waren zum Bilanzstichtag vollständig einbezahlt.

<sup>1</sup> Beteiligungen mittelbar über PERE 1 Investitions GmbH gehalten.

<sup>2</sup> Beteiligung an Feedergesellschaft.

<sup>3</sup> Datum der Kapitalzusage bzw. Unterzeichnung des Vertrages.

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

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

	GESCHÄFTSJAHR EUR	VORJAHR EUR
I. WERT DES EIGENKAPITALS ZU BEGINN DES GESCHÄFTSJAHR	56.653.173	56.857.008
1. Entnahmen für das Vorjahr	0	0
2. Zwischenentnahmen	-2.941.134	0
3. Mittelzufluss (netto)		
a. Mittelzufluss aus Gesellschaftseintritten	0	0
b. Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0	-4.833
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-826.791	-1.511.083
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.326.424	1.312.080
II. WERT DES EIGENKAPITALS AM ENDE DES GESCHÄFTSJAHR	54.211.672	56.653.173

**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):

KAPITALKON- TEN	BESCHREI- BUNG	KOMMANDITISTEN EUR (VORJAHR)	KOMPLEMENTÄRIN EUR (VORJAHR)
Kapitalkonto I	Tatsächlich geleistete Pflichteinlage	58.822.676 (58.822.676)	0 (0)
Kapitalkonto I a	gezeichnete Einlage	58.822.676 (58.822.676)	0 (0)



KAPITALKON- TEN	BESCHREI- BUNG	KOMMANDITISTEN EUR (VORJAHR)		KOMPLEMENTÄRIN EUR (VORJAHR)	
Kapitalkonto I b	ausstehende Einlage (nicht eingefordert)	0	(0)	0	(0)
Kapitalkonto I c <sup>1</sup>	ausstehende Einlage (eingefordert)	0	(0)	0	(0)
Verrechnungskonto <sup>1</sup>	sonstiger Zahlungs- verkehr	-3.231.926	(-11.869)	0	(0)
Rücklagenkonto	sonstige Einlagen	0	(0)	0	(0)
Verlustverrechnungs- konto	Verlustanteile	-11.723.454	(-10.896.663)	0	(0)
Neubewertungskonto	Nicht realisierte Er- gebnisanteile	10.053.584	(8.727.160)	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
Kredite von Kreditinstituten	238 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leis- tungen	28 (49)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten	123 (1.323)	0 (0)
	390 (1.372)	0 (0)
IN TEUR	MIT EINER RESTLAUFZEIT VON ÜBER 5 JAHRE	GESAMT
Kredite von Kreditinstituten	0 (0)	238 (0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leis- tungen	0 (0)	28 (49)
Sonstige Verbindlichkeiten	0 (0)	123 (1.323)
	0 (0)	390 (1.372)

<sup>1</sup> Diese Konten werden je nach aktuellem Stand zum Bilanzstichtag aktivisch ausgewiesen.

**Rückstellungen**

Die Rückstellungen bestehen im Wesentlichen aus der Rückstellung für Jahresabschluss und Prüfung in Höhe von 118 TEUR (Vorjahr 103 TEUR), Rückstellung für Gewerbesteuer in Höhe von 110 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) sowie einer Rückstellung für latente Steuern in Höhe von 0 TEUR (Vorjahr 138 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 Investmentstrategien 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 Investmentstrategien, 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 8.421 TEUR (Vorjahr 5.298 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 Investmentstrategien bestehen Einzahlungsverpflichtungen bezüglich der Direktbeteiligungen der DF Deutsche Finance PERE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG in Höhe von 9.878 TEUR (Vorjahr 11.633 TEUR) und 184 TUSD (Vorjahr 388 TUSD). Zum Bilanzstichtag ergibt sich unter Zugrundelegung der EZB-Kurse ein Gesamtbetrag in TEUR von 10.061 (Vorjahr 11.957 TEUR).

#### **IV. Erläuterungen zur GUV**

Die Zinserträge in Höhe von 1.221.592 EUR (Vorjahr 490.205 EUR) resultieren im Wesentlichen aus Gewinnausschüttungen der Investmentstrategien in Höhe von 1.203.717 EUR (Vorjahr 443.610 EUR) und Zinserträgen aus Ausleihungen und Darlehen in Höhe von 17.875 EUR (Vorjahr 34.492 EUR).

In den sonstigen betrieblichen Erträgen (98.890 EUR, Vorjahr 36.551 EUR) sind realisierte Erträge aus der Währungsumrechnung in Höhe von 9.824 EUR (Vorjahr 19.744 EUR) enthalten. Darüber hinaus betreffen 7.812 EUR (Vorjahr 16.628 EUR) Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen und 81.253 EUR (Vorjahr 0 EUR) Erträge aus Umsatzsteuererstattungen aufgrund einer Gesetzesänderung.

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 249.454 EUR (Vorjahr 40.874 EUR) enthalten u. a. Gewerbesteueraufwand in Höhe von 129.380 (Vorjahr 10 EUR), Aufwendungen aus der Währungsumrechnung von 39.844 EUR (Vorjahr 19.702 EUR) sowie Verwaltungskosten von 79.694 EUR (Vorjahr 20.474 EUR) unter anderem für Druck- und Portokosten und für Aufwendungen für die Erstellung des Geschäftsberichts.

Die realisierten Gewinne aus Veräußerungsgeschäften von 104.957 EUR (Vorjahr 43.929 EUR) betreffen Erträge aus Equalisation einer (Vorjahr zweier) Investmentstrategie (n).

Die sogenannte Zeitwertänderung bzw. das unrealisierte Ergebnis kann wie folgt untergliedert werden: Die Erträge aus der Neubewertung betreffen in Höhe von 21.812 EUR (Vorjahr 3.988 EUR) unrealisierte Erträge aus der Währungsumrechnung sowie in Höhe von 4.060.559 EUR (Vorjahr 2.857.918 EUR) unrealisierte Gewinne aus der Neubewertung der Investmentstrategien. Zusätzlich entstanden Erträge aus der Auflösung der latenten Steuern von 138.000 EUR (Vorjahr 134.600 EUR). Von den Aufwendungen aus der Neubewertung (2.893.946 EUR, Vorjahr 1.685.972 EUR) betreffen 2.891.845 EUR (Vorjahr 1.527.409 EUR) unrealisierte Verluste im Zusammenhang mit den direkten Investmentstrategiebeteiligungen. Darüber hinaus betreffen 2.101 EUR (Vorjahr 150.103 EUR) unrealisierte Aufwendungen aus der Währungsumrechnung.

#### **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 55.432.423 EUR (Vorjahr 56.755.091 EUR) rund 3,9 % (Vorjahr 3,6 %). Zum Vergleich beträgt die auf Basis der gezeichneten Pflichteinlagen in Höhe von 58.822.676 EUR berechnete Gesamtkostenquote 3,6%.

#### **Pauschalgebühren**

Es wurden keine Pauschalgebühren in 2018 gezahlt.

#### **Transaktionsgebühren**

Die Transaktionskosten beliefen sich auf 154.000 EUR (Vorjahr 297.000 EUR) an die KVG sowie 4.850 EUR (Vorjahr 20.785 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 39.579 EUR (Vorjahr 40.523 EUR).

#### **Vergütung an die KVG**

Die laufende Vergütung an die KVG betrug im Geschäftsjahr 1.718.395 EUR (Vorjahr 1.759.405 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 2018 wurden von Kommanditisten keine Ausgabeaufschläge (Agio) eingezahlt.

#### **V. Sonstige Angaben**

#### **Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2018**



	EUR	ANTEIL AM FONDS-VERMÖGEN IN %
A. Vermögensgegenstände		
I. Beteiligungen	52.526.578	96,89
II. Liquiditätsanlagen	1.353.403	2,50
III. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	955.919	1,76
Summe Vermögensgegenstände	54.835.900	101,15
B. Schulden		
I. Rückstellungen	234.264	-0,43
II. Verbindlichkeiten	389.964	-0,72
Summe Schulden	624.228	-1,15
C. Fondsvermögen	54.211.672	100,0

**Mehrjahresübersicht - Entwicklung des Wertes des Eigenkapitals**

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

IN EUR	2018	DAVON INVESTITIONS GMBH	2017	DAVON INVESTITIONS GMBH
Zielinvestitionen	48.469.070	15.140.159	55.995.295	16.190.774
Wertpapiere	0	0	0	0
Liquidität	5.836.410	4.483.007	784.681	116.846
Weitere Vermögensgegenstände	967.371	11.452	1.841.443	1.319.079
Sonstige Verbindlichkeit & Rückstellungen	-822.730	-436.950	-1.968.246	-347.135
Fremdkapital	-238.449	0	0	0
Nettofondsvermögen	54.211.672	19.197.668	56.653.173	17.279.564
IN EUR	2016	DAVON INVESTITIONS GMBH	2015	DAVON INVESTITIONS GMBH
Zielinvestitionen	41.046.879	13.796.487	25.988.369	5.242.475
Wertpapiere	1.965.954	0	0	0
Liquidität	13.575.475	2.392.586	24.468.447	752.325
Weitere Vermögensgegenstände	1.058.448	1.684	9.172.071	0
Sonstige Verbindlichkeit & Rückstellungen	-789.748	-200.137	-4.033.435	-265.915
Fremdkapital	0	0	0	0
Nettofondsvermögen	56.857.009	15.990.619	55.595.452	5.728.885

**Anteilwertermittlung**



IN EUR	31.12.2018	31.12.2017
(a) Wert des Eigenkapitals für die Anteilwertermittlung	54.211.672	56.653.173
(b) Anzahl Anteile im Umlauf (Stand Kapitalkonto I) zzgl. eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	58.822.676	58.822.676
Nettoinventarwert (NIW) in EUR pro Anteil <sup>1</sup>	0,92	0,96
Zzgl. Auszahlungen	0,05	0,00
Zzgl. Steuern	0,01	0,01
Summe	0,98	0,97

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

#### 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 2018 betrug die Gesamtvergütung an die Mitarbeiter der externen KVG 1.075.619 EUR (Vorjahr 872.171 EUR) bei einem durchschnittlichen Mitarbeiterstand von 10 Personen (Vorjahr 8 Personen). In 2018 wurden variable Vergütungen in Höhe von 86.500 EUR (Vorjahr 45.000 EUR) ausbezahlt. Die Vergütung an leitende Mitarbeiter, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der Fondsgesellschaft ausgewirkt hat, betrug 407.813 EUR (Vorjahr 342.555 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 2018 erfolgte die Geschäftsführung durch die Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin, Herrn André Schwab als Leiter Risikomanagement, München, und Frau Stefanie Watzl als Leiter Portfoliomanagement, München.

#### Zusammenfassung nach § 25 Abs. 5 KARBV

Zusammenfassende Angaben zu den 409 bereits getätigten Direktinvestments der institutionellen Investmentstrategien per 31.12.2018.

INVESTMENTS	EINHEITEN	ANZAHL/FLÄCHE
Wohnungen	Stück	45.784
Einzelhandelsflächen	qm	674.128
Büroflächen	qm	1.425.867
Hotelzimmer	Stück	11.153



INVESTMENTS	EINHEITEN	ANZAHL/FLÄCHE
Wohnungen im Studentenwohnheim	Stück	4.151
Wohnungen in Alten u. Pflegeeinrichtungen	Stück	973
Gewerbeparkentwicklungsfläche	qm	396.197
Häfen	Stück	1
Parkplätze	Stück	10.679
Logistikflächen	qm	166.910
Sport- und Freizeitanlagen	Stück	1

**Nachtragsbericht**

Christoph Falk wurde mit Wirkung zum 01.05.2019 neben den Geschäftsführern André Schwab und Stefanie Watzl als weiterer Geschäftsführer der KVG bestellt.

München, den 29.06.2019

**DF Deutsche Finance Managing GmbH**

*vertreten durch André Schwab, Geschäftsführer*

*vertreten durch Stefanie Watzl, Geschäftsführer*

## VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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

**Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

**Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der DF Deutsche Finance PERE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG, München - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden -geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der DF Deutsche Finance PERE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

–entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 und

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

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

**Grundlage für die Prüfungsurteile**



Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

## **Sonstige Informationen**

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den Geschäftsbericht, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses und Lageberichts sowie unseres Vermerks.

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

#### **Prüfungsurteil**

Wir haben die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der DF Deutsche Finance PERE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG, München, zum 31. Dezember 2018 geprüft.

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

#### **Grundlage für unser Prüfungsurteil**

Wir haben die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

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

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

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

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftiger Weise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffene wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

–identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeits, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen von Kontrollen beinhalten können.



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

München, den 30. Juni 2019

**KPMG AG**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

*gez. Paskert, Wirtschaftsprüfer*

*gez. 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 29.06.2019

**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 (Investmentstrategien) 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**

S.1, 9: shutterstock.com/zhu difeng

DF DEUTSCHE FINANCE PERE FUND I  
GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG MÜNCHEN  
Leopoldstraße 156  
80804 München  
Telefon +49 (0) 89 - 6495 63 -150  
Telefax +49 (0) 89 - 6495 63 -12  
funds@deutsche-finance.de  
www.deutsche-finance.de/investment