



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

München

Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018

2018

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

JAHRESBERICHT

31.12.2018

LAGEBERICHT

STAMMDATEN	
Fondsname (Dachfonds)	DF Deutsche Finance PORTFOLIO Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG (PORTFOLIO Fund I)
Investitions- und Anlagestrategie	Beteiligungen an institutionellen Investmentstrategien mit Anlageschwerpunkt Immobilien und Infrastruktur
Geschäftsführung	DF Deutsche Finance Managing GmbH (Komplementärin)
Fonds- und Berichtswährung	Euro
Geschäftsjahr	01.01. - 31.12.
Laufzeit	bis 31.12.2028 (Verlängerung durch Gesellschafterbeschluss möglich)
Datum der Gründung Dauer der Beitrittsphase	29.09.2014 bis 31.12.2016
Anzahl der Investoren	1.326
Steuerliche Einkunftsart	Gewerbliche Einkünfte



STAMMDATEN	
Sitz	Leopoldstraße 156, 80804 München
Handelsregister	Amtsgericht München, HRA 102880
KOMPLEMENTÄRIN	
Name	DF Deutsche Finance Managing GmbH
Sitz	Leopoldstraße 156, 80804 München
Handelsregister	Amtsgericht München, HRB 180869 (erstmalig eingetragen 17.08.2009)
Geschäftsführer	André Schwab, Stefanie Watzl (beide geschäftsansässig 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 geschäftsansässig unter der Adresse der Gesellschaft)
Aufsichtsrat	Rüdiger Herzog (Vorsitzender), Dr. Dirk Rupietta, Dr. Tobias Wagner
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	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

PORTFOLIO FUND I IM ÜBERBLICK

Die DF Deutsche Finance PORTFOLIO Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG (kurz: PORT-FOLIO Fund I) ist eine geschlossene extern verwaltete Investmentgesellschaft in der Rechtsform einer Investmentkommanditgesellschaft nach KAGB mit Sitz in München. Die Gesellschaft wurde am 29.09.2014 gegründet. Am 31.12.2016 wurde die Beitrittsphase mit einem Zeichnungsvolumen von rund 29,7 Mio. EUR und 1.325 Anlegern (aktuell 1.326 Anleger) abgeschlossen.

Die Strategie des PORTFOLIO Fund I ist der Aufbau und die Verwaltung eines diversifizierten Portfolios von institutionellen Investmentstrategien der Assetklassen Immobilien, Private Equity Real Estate und Infrastruktur. Der PORTFOLIO Fund I verfügt zum 31.12.2018 über ein Portfolio von 504 Immobilien- und Infrastrukturinvestments in 11 Ländern. Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil beträgt 0,79 EUR bei 18.285.860 Anteilen und ist gegenüber dem Vorjahreswert von 0,76 EUR um rund 3,9 % gestiegen.

KENNZAHLEN PORTFOLIO FUND I

	BASIS	STAND 31.12.2018	VORJAHR 31.12.2017
Gesamtinvestition	EUR	31.127.376	31.139.850

	BASIS	STAND 31.12.2018	VORJAHR 31.12.2017
Agio (Ausgabeaufschlag)	EUR	1.482.850	1.482.850
Gezeichnetes Kapital (Eigenkapital ohne Agio)	EUR	29.644.526	29.657.000
Eingezahltes Kapital (ohne Agio)	EUR	18.287.455	15.927.573
Auszahlungen an Anleger (kumuliert)	EUR	0	0
Gesellschaftskapital der Kommanditisten netto nach KARBV	EUR	14.507.512	12.041.550
Langfristige Kreditfinanzierungsquote	%	0	0
Gezeichnete Investmentstrategien	Anzahl	7	6
Gezeichnetes Kapital bei den Investmentstrategien*	EUR	15.728.365	12.697.515
Offene Kapitalzusagen bei den Investmentstrategien*	EUR	5.181.162	5.431.766

*umgerechnet mit den jeweiligen Jahresendkursen

TÄTIGKEITSBERICHT

Anlageziele sowie Anlagepolitik/Anlagebedingungen

Der PORTFOLIO Fund I investiert als Dachfonds sein Gesellschaftskapital global und parallel zu finanzstarken institutionellen Investoren. Der Portfolioaufbau erfolgt nach den Maßgaben der Anlagebedingungen, die am 30.09.2014 durch die BaFin genehmigt wurden. Die Zielinvestitionen im Sinne von § 261 KAGB sind unmittelbar oder mittelbar (auch über eine zwischengeschaltete Kapitalgesellschaft) eingegangene Beteiligungen an börsenunabhängigen institutionellen Investmentstrategien der Anlageklassen Immobilien und Infrastruktur — dazu zählen auch immobilienähnliche /infrastrukturähnliche Anlagen und Private Equity Real Estate bzw. Private Equity Infrastruktur.

Die Anlagepolitik sieht vor, ein globales, breit diversifiziertes Portfolio bestehend aus mindestens 5 Zielinvestitionen aufzubauen. Die Diversifikation erfolgt dabei neben den Anlageklassen nach Regionen, Sektoren, Laufzeiten, Vintages (Jahrgänge, in denen die Investitionen vorgenommen werden), nach Bestandsinvestments und Projektentwicklung, nach 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. 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 Port-foliomanagement durch Optimierung der Qualität, Quantität und Duration von Cash-Flows oder durch Projektentwicklungen.

Die einzelnen Investments werden von lokalen Investmentstrategiemanagern identifiziert und bieten eine weitere Diversifikation nach Regionen, Sektoren, Laufzeiten. Über die Laufzeit des Dachfonds soll das Portfolio an mind. 20 — 50 einzelnen Immobilien- und Infrastrukturinvestments auf der ganzen Welt mittelbar beteiligt sein.

Der PORTFOLIO Fund I investiert mit verschiedenen Planvorgaben für die regionalen Schwerpunkte und die sektorale Verteilung. Die Vorgaben sind in den Anlagebedingungen festgehalten.

Portfoliobericht¹

Wesentliche Veränderungen

Der PORTFOLIO Fund I hat im Berichtszeitraum gegenüber einer institutionellen Investmentstrategie eine Kapitalzusage in Höhe von EUR 3 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 achtstöckigen Mehrfamilienhauses mit ca. 200 Wohneinheiten im Norden der USA.

Struktur des Portfolios

Der PORTFOLIO Fund I hat zum Berichtsstichtag keine Fremdfinanzierung aufgenommen. Auf Ebene der Zielinvestments beträgt die Fremdfinanzierungsquote über das Gesamtportfolio gerechnet 23,69 %. Die Anzahl der Direktinvestments der institutionellen Investmentstrategiebeteiligungen beträgt zum 31.12.2018 insgesamt 504.

Am 31.12.2018 haben die institutionellen Investmentstrategien einen durchschnittlichen Netto IRR¹ zum Stichtag von 14,07 % p. a. erwirtschaftet. Der TVPI4 der institutionellen Investmentstrategien lag zum Stichtag bei 1,30. Es wird darauf hingewiesen, dass die bisherige Wertentwicklung kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung ist.

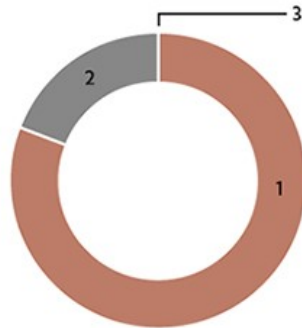


¹ Alle Angaben in diesem Abschnitt berücksichtigen auch die institutionellen Investmentstrategien und die Liquidität der PORTFOLIO 1 Investitions GmbH.

² Loan to value (LTV) der Investmentstrategien gewichtet nach Bilanzsumme der Investmentstrategien.

³ 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 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.

Verteilung des Portfolios⁵



1	Institutionelle Investmentstrategien	83 %
2	Liquidität	17 %
3	Weitere Vermögens- gegenstände	0 %

Direktinvestments der institutionellen Investmentstrategien



INVESTMENTS	EINHEITEN	ANZAHL/FLÄCHE
Wohnungen	Anzahl	5.928
Fertighäuser	Anzahl	152
Einzelhandelsflächen	qm	99.324
Büroflächen	qm	147.551
Hotelzimmer	Anzahl	4.276
Wohnungen in Studentenwohnheimen	Anzahl	4.549
Wohnungen in Alten- und Pflegeeinrichtungen	Anzahl	1.787
Betten in Pflegeeinrichtungen	Anzahl	3.778
Entwicklungsfläche für Pflegeeinrichtungen	qm	143.141
Parkplätze	Anzahl	3.797
Tankstellen	Anzahl	140
Logistikflächen	qm	1.141.429
Gewerbeentwicklungsflächen	qm	143.592

Geographische Verteilung der aktuellen Direktinvestments der Investmentstrategien

- | | | | |
|-----------|-------------------|--------------|--------------|
| 1 KANADA | 4 GROSSBRITANNIEN | 7 TSCHECHIEN | 10 RUMÄNIEN |
| 2 USA | 5 NORWEGEN | 8 SLOWENIEN | 11 BULGARIEN |
| 3 SPANIEN | 6 DÄNEMARK | 9 POLEN | |



⁴ 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 Investmentstrategieinvestments (NAV) und der Rückflüsse aus den Einzelinvestitionen 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.
⁵ Nach Verküfswerten.

ÜBERSICHT DER GEZEICHNETEN INSTITUTIONELLEN INVESTMENTSTRATEGIEN (IIS)

Name	INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 1		INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 2		INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 3	
	RCF II		ES Srio II		HF II	
Investmentstrategie-Währung	EUR		EUR		CAD	
(Währung der Beteiligung)						
Kapitalzusage in IIS-Währung	4.000.000		2.000.000		2.000.000	
Gesamtes Zeichnungsvolumen in IIS-Währung	376.566.093		100.000.000		210.939.500	
Strategie	EUROPA-IMMOBILIENFONDS		SPANIEN- IMMOBILIENFONDS		KANADA-IMMOBILIEN-/ INFRASTRUKTURFONDS	
Sektoren	Büro, Wohnen, Einzelhandel, Hotels, Logistik		Wohnen		Büro, Wohnen, Einzelhandel, Logistik	

Name	INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 1		INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 2		INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 3			
	RCF II		ES Srio II		HF II			
Investmentstil	Opportunistisch		Value Added / Opportunistisch		Value Added			
Währungen auf Ebene der Direktinvestments	PLN, RON, EUR, HUF, CZK		EUR		CAD			
Beteiligungsjahr PORTFOLIO Fund I	2015		2016		2016			
Abrufquote Netto	71%		44%		71%			
"Verkehrswert gemäß KARBV in EUR"	4.123.273		965.261		895.867			
Anzahl Direktinvestments	12		10		16			
Name	INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 4		INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 5		INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 6		INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 7	
	SREP III		DEVA		RAIFAM I		SPO III	
Investmentstrategie-Währung	USD		EUR		EUR		EUR	
(Währung der Beteiligung)								
Kapitalzusage in IIS-Währung	2.000.000		2.500.000		1.200.000		3.000.000	
Gesamtes Zeichnungsvolumen in IIS-Währung	168.194.045		75.200.200		25.700.000		31.000.000	
Strategie	EUROPA-USA-IMMOBILIENFONDS		EUROPA-IMMOBILIEN- FONDS		GLOBAL- INFRASTRUKTUR-IMMOBILIEN- UND IMMOBILIENFONDS		GLOBAL-IMMOBILIEN- FONDS	
Sektoren	Büro, Wohnen, Hotels, Logistik		Büro, Wohnen, Einzelhandel, Hotels		Logistik, Service, Versorgung		Wohnen	
Investmentstil	Value Added / Opportunistisch		Value Added		Value Added		Value Added	
Währungen auf Ebene der Direktinvestments	EUR, USD		EUR, GBP, DKK		USD		USD	
Beteiligungsjahr PORTFOLIO Fund I	2016		2017		2017		2018	
Abrufquote Netto	59%		63%		65%		67%	
"Verkehrswert gemäß KARBV in EUR"	1.096.962		2.156.371		848.108		1.987.623	
Anzahl Direktinvestments	262		4		197		3	

ÜBERSICHT ALLOKATION

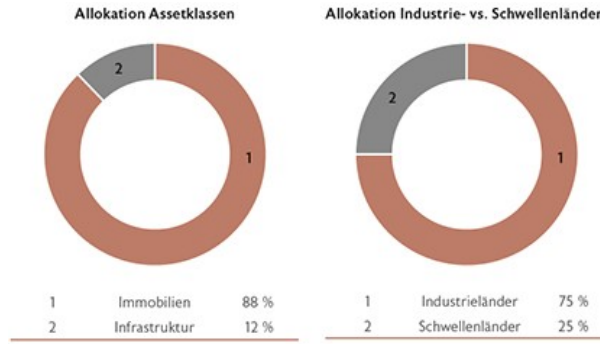
Die Allokation errechnet sich auf Basis des zugesagten Eigenkapitals gegenüber institutionellen Investmentstrategien in Verbindung mit der jeweils festgelegten Investitionsstrategie. Der PORTFOLIO Fund I ist zum Berichtsstichtag zu 88 % in die Assetklasse Immobilien sowie zu 12 % in Infrastruktur investiert. Dabei wurden 75 % der Anlagen in Industrieländer und 25 % in Schwellenländer getätigt. Hinsichtlich der regionalen Verteilung beträgt der Anteil von Europa 60 % und Nordamerika 40 % der Gesamtallokation. Bei den Immobilien verteilen sich die Objekte auf die Sektoren Gewerbe/Logistik mit 42 %, Wohnen mit 30 %, Büro mit 15 %, Einzelhandel mit 10 % und Hotels mit 3 %. Die sektorale Verteilung innerhalb der Asset-Klasse Infrastruktur fällt zu 59 % auf den Sektor Transport, gefolgt von Service mit 25 % und Versorgung mit 19 %.

Keine Investmentstrategie hat einen übermäßig hohen Anteil am Gesamtportfolio.

RISIKOPROFIL

Mit dem Beitritt zum PORTFOLIO Fund I geht der Anleger eine unternehmerische Beteiligung ein, die für ihn mit wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden ist. Das generelle Risikoprofil des PORT-FOLIO Fund I umfasst die unter Kapitel C. des Verkaufsprospekts (S. 20 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 PORTFOLIO 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 Regionen



1	Europa	60 %
2	Nordamerika	40 %

Allokation Sektoren Immobilien



1	Büro	15 %
2	Einzelhandel	10 %
3	Gewerbepark/ Logistik	42 %
4	Wohnen	30 %
5	Hotels	3 %

Allokation Sektoren Infrastruktur



1	Transport	56 %
2	Versorgung	19 %
3	Service	25 %

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 PORTFOLIO Fund I richten sich maßgeblich nach den Wertentwicklungen der getätigten Investments der Investmentstrategien, die ihrerseits wiederum Immobilienmarkt- und Standortrisiken, immobilien-spezifischen sowie Immobilienentwicklungsrisiken und ggf. auch Auslands- und Währungsrisiken unterliegen können. Durch regelmäßiges Monitoring und aktives Management des Portfolios des PORTFOLIO Fund I sowie durch Diversifikation des Portfolios wird das Beteiligungsrisiko eingegrenzt. Das Beteiligungsrisiko bleibt jedoch das wesentlichste Risiko des PORTFOLIO 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 Marktzins-änderungen. 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 PORTFOLIO 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 Vermögenspositionen des PORTFOLIO 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 PORTFOLIO Fund I hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft mit der Verwaltung des AIF beauftragt, d. h. alle operativen Prozesse werden von der KVG erbracht. Daher sind die operationellen Risiken grundsätzlich bei der KVG angesiedelt. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich Folgen aus operationellen Risiken auf den PORT-FOLIO 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 PORTFOLIO 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. Somit unterliegt die Liquiditätsplanung des PORTFOLIO Fund I Prognosesicherheiten. Das hieraus resultierende Risiko eines Liquiditätsengpasses ist durch den Einsatz der Commitment-Strategie erhöht. Es wird vom PORTFOLIO Fund I im Rahmen seiner Investitionsstrategie eingegangen und akzeptiert. In den Anlagebedingungen ist die Möglichkeit eingeräumt, ein Bankdarlehen in Höhe von bis zu 30 % des Verkehrswertes der in der Fondsgesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände zur kurzfristigen Zwischenfinanzierung von Kapitalzusagen 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 Entscheidungsgremien regeln risikobewusste Abläufe im Dachfondsmanagement und bilden zusammen mit dem Risikomanagementprozess die Grundpfeiler des Risikomanagementsystems. Der Risikomanagementprozess ist ein fortlaufender Prozess, bei dem Einzelrisiken identifiziert, erfasst, analysiert und geeignete Überwachungsmaßnahmen festgelegt werden. Zur Risikoüberwachung werden Limitsysteme, Stresstests sowie die Messung von Risikokonzentrationen und eine regelmäßige Bewertung der Risiken eingesetzt.

Liquiditätsrisikomanagement

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat ein Liquiditätsmanagementsystem implementiert, das mittels festgelegter Liquiditätsmanagementprozesse die Erfassung, Messung, Steuerung und Überwachung von Liquiditätsrisiken des PORTFOLIO Fund I sicherstellt. 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 Erhöhung der Bilanzsumme um rd. 2,4 Mio. EUR auf rd. 14,7 Mio. EUR ist im Wesentlichen geprägt von der Erhöhung der Beteiligungen um 2,3 Mio. EUR, der Erhöhung der Forderungen an Beteiligungsgesellschaften um rd. 1,4 Mio. EUR auf rd. 2,1 Mio. EUR sowie der gegenläufigen Reduzierung der Barmittel der Gesellschaft um rd. 1,3 Mio. EUR.



Die Verkehrswerte der unmittelbar durch die Gesellschaft gehaltenen 6 Beteiligungen an Investmentstrategien erhöhten sich um rd. 1,3 Mio. EUR auf 9,0 Mio. EUR. Der Verkehrswert der neu im Geschäftsjahr gegründeten 100%igen Tochtergesellschaft Portfolio I Investitions GmbH, über die zum Geschäftsjahresende mittelbar 1 Investmentstrategiebeteiligung gehalten wurde, betrug zum Geschäftsjahresende rd. 1,0 Mio. EUR.

Das gezeichnete Eigenkapital der Gesellschaft beträgt rd. 29,6 Mio. EUR, und war zum Geschäftsjahresende i. H. v. 18,3 Mio. EUR von den Anlegern abgerufen. Das nach KARBV ausgewiesene Eigenkapital ist im Geschäftsjahr nach Berücksichtigung der Ratenzahlungen der Einleger i. H. v. rund 2,4 Mio. EUR sowie des realisierten und unrealisierten Ergebnisses um ca. 2,5 Mio. EUR auf 14,5 Mio. EUR gestiegen.

Verbindlichkeiten bestanden zum Geschäftsjahresende nur in unwesentlicher Höhe.

Rückstellungen wurden in ausreichender Höhe u.a. für Aufwendungen im Zusammenhang mit der laufenden Buchführung, dem Jahresabschluss und für Steuererklärungen gebildet und bestanden zum Geschäftsjahresende i. H. v. insgesamt rd. 137 TEUR.

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

Die Ertragslage ist nach dem positiven Vorjahresergebnis erneut positiv mit einem Geschäftsjahresergebnis nach KARBV i. H. v. 110 TEUR.

Das realisierte Ergebnis ist im Geschäftsjahr mit rd. – 0,44 Mio. EUR erwartungsgemäß noch negativ. Ein positives realisiertes Ergebnis wird planmäßig auf Ebene des PORTFOLIO 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 PORTFOLIO Fund I zu einem positiven realisierten Ergebnis führen.

Laufende Erträge wurden insbesondere in Form von Zinserträgen aus Ausleihungen i. H. v. rd. 92 TEUR realisiert. Die größten Kostenblöcke unter den realisierten Aufwendungen ergaben sich insbesondere aus der Verwaltungsvergütung i. H. v. 430 TEUR sowie für externe Dienstleister im Bereich Beratung, Abschluss und Prüfung i. H. v. rd. 103 TEUR. Das Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften ist mit 29 TEUR leicht positiv.

Das gemäß KARBV ausgewiesene positive nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres i. H. v. rd. 0,5 Mio. EUR ergibt sich nach einem stark positiven nicht realisierten Vorjahresergebnis von rd. + 1,1 Mio. EUR im Wesentlichen aus einem Nettogewinn aus der Neubewertung der Beteiligungen für das Geschäftsjahr 2018.

Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft wird als stabil beurteilt.

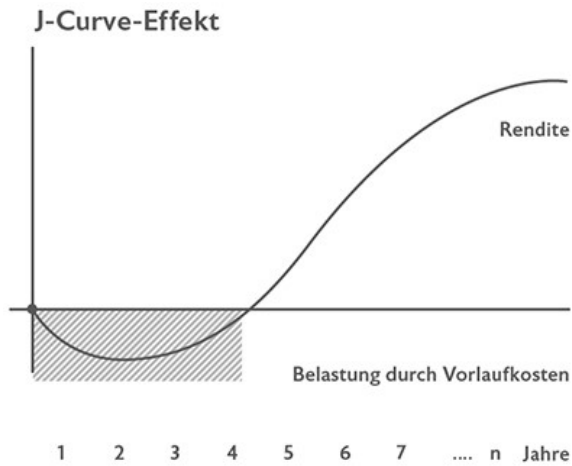
Leistungsindikatoren

Ein wesentlicher Leistungsindikator des PORTFOLIO Fund I ist der Aufbau eines globalen diversifizierten Gesamtportfolios aus Immobilieninvestments. Die Anlagebedingungen der Gesellschaft sehen vor, dass sich der Portfolio Fund I während der gesamten Laufzeit an mindestens fünf institutionellen Investmentstrategien beteiligt. Der Portfolio Fund I hat dieses Ziel bereits vorzeitig erreicht und verfügt aktuell in seinen 7 Investmentstrategien über ein Gesamtportfolio bestehend aus 504 Direktinvestments in 11 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 Anteil¹ beträgt 0,79 EUR bei 18.285.860 Anteilen und ist gegenüber dem Vorjahreswert von 0,76 EUR um rund 3,9 % gestiegen. Die Entwicklung des NIW ist im PORTFOLIO Fund I während der Ansparphase besonders stark, weil die Einzahlung der einzelnen Rateneinlagen ohne weiteren Abzug von Initialkosten und Investitionskosten erfolgt.

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 und zurückgestellten Steuern sowie Steuergutschriften zur prognostizierten Gesamtauszahlung am Laufzeitende von durchschnittlich 169 % des eingezahlten Kapitals. Der PORTFOLIO Fund I befindet sich in der Investitionsphase und die zukünftige Leistungsentwicklung ist von der Entwicklung der gezeichneten institutionellen Investmentstrategien abhängig.

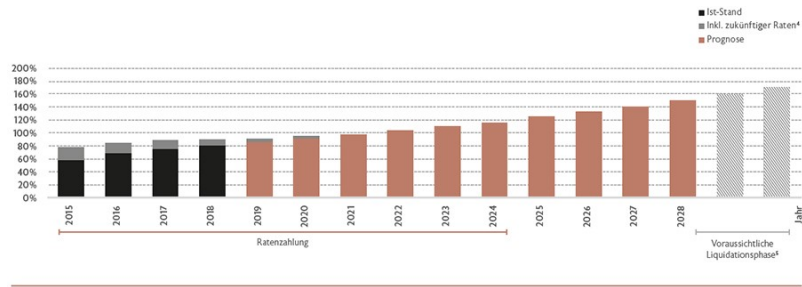


¹ Dieser NIW pro Anteil ist ein Durchschnittswert aller Kapitalkonten und gibt keinen Rückschluss auf einen individuellen Anleger-Anteilwert. Der genaue Wert des Anteils eines Anlegers hängt vom Einzahlungsstand des Kapitalkontos des jeweiligen Anlegers ab.

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

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 Indikator für die zukünftige Entwicklung der Fondsgesellschaft.



Entwicklung Branche und Gesamtwirtschaft

Rahmenbedingungen internationale Immobilien- und Infrastrukturmärkte 2018

Trotz globalwirtschaftlicher Herausforderungen und politischer Unsicherheiten im Jahr 2018 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 Langzeitmieter genannt. Das Mietpreiswachstum erstklassiger Immobilien bleibt dennoch seit 2017 stabil bei 4 %.^{6,7}

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 Wachstumjahr 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 Fläche von 1,7 Mio. Quadratmetern. 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.^{8,9}

Die Assetklasse Infrastruktur erreichte in 2018 eine Rekordsumme an Ausschüttungen von 77 Mrd. USD. In einer Umfrage des Branchendienstes Preqin empfinden 84 % der befragten Investoren ihre Erwartungen als erfüllt oder sogar übertroffen. Der anhaltend starke Mittelzufluss erreichte im Juni 2018 einen Rekordwert von 179 Mrd. USD und lies die Zahl der Infrastrukturtransaktionen ein weiteres Mal um 22 % (bereits –6 % 2017) sinken bei einem gleichzeitigen Anstieg des durchschnittlichen Transaktionsvolumens um 10 % auf 542 Mrd. USD. Aufgrund der starken Nachfrage sehen Manager die Schlüsselherausforderungen einer soliden Rendite in der Auswahl rentabler Investitionsmöglichkeiten und in der Asset-Bewertung. Aus Sicht der Investoren rückt die Managerselktion immer stärker in den Fokus der Investmentprüfung. Durch steigende Transaktionsvolumen bei sinkenden Opportunitäten sind historisch stabile und erfolgreiche Fondsmanager (Top Quartile Manager) das Ziel. In 2018 sammelten die 50 größten Infrastrukturfonds 98 % des neuen Kapitals ein.

Neue Möglichkeiten schafft das steigende öffentliche Bewusstsein zum Klimawandel. Durch den Aktionsplan der Europäischen Kommission für nachhaltiges Finanzwesen werden neue Investitionsmöglichkeiten in Europa geschaffen. Dadurch steigt das investierte Kapital im Bereich Renewable Energy in Europa auf 30 % im Vergleich zu 18 % in 2016.

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

⁴ Zur Illustration wird der theoretische Effekt der sofortigen Einzahlung aller zukünftigen Raten dargestellt. //

⁵ Die genaue Dauer der Liquidationsphase wird von der individuellen Abwicklung der Direktinvestments durch die Investmentstrategie-manager beeinflusst. //

⁶ MIME (April 2019): World Economic Outlook //

⁷ JLL (February 2019): Global Market Perspective //

⁸ ILL (April 2019): Global Market Perspective //



⁹ Cushman & Wakefield (March 2019): Global Property Investment Volumes by Region

Dieser Blick in die Welt der ungelisteten In-frastrukturinvestments zeigt die anhaltende Attraktivität dieser Assetklasse für Investoren und führt die Gründe dafür auf. Gleichzeitig werden die Herausforderungen aus dem andauernd hohen Mittelzuwachs ersichtlich. Dem gegenüber steht eine nach wie vor akute Nachfrage nach Infrastrukturinvestments in Schwellenländern wie auch in entwickelten Ländern. Gründe hierfür sind die anhaltend hohen strukturellen Herausforderungen für Staaten und Kommunen, wie beispielsweise städtische Überlastung, Überalterung der Gesellschaft, Globalisierung des Handels, entfallende Energiemärkte und Mobilkommunikation. Um die staatlichen Ausgaben zu entlasten und gleichzeitig die Nachfrage nach Infrastruktur zu bedienen, werden solche Projekte und Aufgaben immer häufiger von Ländern und Kommunen auf Investoren übertragen.¹²

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 erschwert 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.³

Spitzenreiter in den Assetklassen der Publikumsfonds waren 2018 wie schon 2017 Immobilien mit 22 der 32 zugelassenen Publikums-AIF bzw. einem prospektierten 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.⁴ Die DF1 sieht die Investimentausrichtung 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 Investitionsmöglichkeiten 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 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 die Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, sowie (ii) gemäß § 267 Abs. 1 KAGB eine Genehmigung der BaFin. Bei der Fassung eines entsprechenden Gesellschafterbeschlusses darf die Treuhanderkommanditistin 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 DF Deutsche Finance Investment GmbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde ein Verwaltungsvertrag zwischen der Deutsche Finance Investment und dem PORTFOLIO 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 PORTFOLIO 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 PORTFOLIO 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 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 Deutsche Finance Investment im eigenen Namen und für Rechnung der Fondsgesellschaft. Für ihre Tätigkeit erhält die Deutsche Finance Investment eine Vergütung für Initialkosten, laufende Kosten und Transaktionskosten, am Ende der Laufzeit eine Liquidationsgebühr sowie unter bestimmten festgelegten Voraussetzungen eine Performance Fee.

¹ 2019 Prequin Global Infrastructure Report

² Pressemitteilung der Europäischen Kommission vom 08.03.2018, "Nachhaltiges Finanzwesen: Aktionsplan der Kommission für eine umweltfreundlichere und sauberere Wirtschaft"

³ Scope Analysis GmbH, "Emissionsaktivitäten 2018 Geschlossene Publikums-AIF und Vermögensanlagen" vom 23.01.2019

⁴ Scope Analysis GmbH, "Emissionsaktivitäten 2018 Geschlossene Publikums-AIF und Vermögensanlagen" vom 23.01.2019.

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 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 auszusecheiden. In diesen Fällen erfolgt die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens über einen Zeitraum von fünf Jahren.

Bestehende Rücknahmevereinbarungen

Ein Anteil eines Anlegers wurde aufgrund eines Übertragungsvertrags im Geschäftsjahr auf zwei Anteile aufgeteilt. Die Anzahl der Anleger hat sich deshalb auf 1.326 erhöht.

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 0,84 nach der Brutto-Methode und 1,01 nach der Commitment-Methode. Eine Fremdfinanzierung für Investments in Vermögensgegenständen erfolgte im Berichtsjahr nicht, der errechnete Hebel resultiert daher nur aus der Rechnungslegung (laufende Verbindlichkeiten bzw. Rückstellungen).

Faire Behandlung der Anleger

Die DF Deutsche Finance Investment GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft verpflichtet sich, alle Anleger der Fondsgesellschaft fair zu behandeln. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet das von ihr aufgelegte Investmentvermögen nach dem Prinzip der Gleichbehandlung, indem sie bestimmte Anleger bzw. Anlegergruppen nicht zulasten anderer bevorzugt behandelt. Die Entscheidungsprozesse und organisatorischen Strukturen der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind entsprechend ausgerichtet.

Haftung

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

Ausgabe und Verkauf von Anteilen

Die Beitrittsphase wurde im Geschäftsjahr 2016 abgeschlossen und deshalb ist die weitere Zeichnung von Anteilen des PORTFOLIO Fund I ausgeschlossen. Die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile folgt dem Einzahlungsstand der Kapitalkonten. Da derzeit kein etablierter Zweitmarkt für unternehmerische Beteiligungen des PORTFOLIO 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.

29. Juni 2019

Die Geschäftsführung der DF Deutsche Finance Managing GmbH

*Stefanie Watzl
André Schwab*

BILANZ ZUM 31.12.2018
DF DEUTSCHE FINANCE PORTFOLIO FUND I GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG, MÜNCHEN
A. AKTIVA

	EUR	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
		IN EUR	IN EUR
1. Beteiligungen		10.006.474	7.671.027
2. Barmittel und Barmitteläquivalente			
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		2.550.704	3.893.416
3. Forderungen			
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	2.050.150		699.062
b) Zins und Dividendenansprüche	57.636		36.621
c) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	1.595		3.620
d) Andere Forderungen	40	2.109.421	50
4. sonstige Vermögensgegenstände		20.029	0
5. Aktive Rechnungsabgrenzung		0	1.543
Summe		14.686.628	12.305.339

B. PASSIVA

	EUR	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
		IN EUR	IN EUR
1. Rückstellungen		137.072	115.323
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen		40.044	148.466
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) Andere sonstige Verbindlichkeiten		2.000	0
4. Eigenkapital			
a) Kapitalanteile der Kommanditisten	24.428.344		24.878.990
aa) nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	-11.357.071	13.071.273	-13.725.807
b) Nicht realisierte Gewinne/ Verluste aus der Neubewertung		1.436.239	888.367
Summe		14.686.628	12.305.339

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2018 BIS ZUM 31.12.2018
DF DEUTSCHE FINANCE PORTFOLIO FUND I GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG, MÜNCHEN

	EUR	GESCHÄFTSJAHR IN EUR	VORJAHR IN EUR
I. Investmenttätigkeit			
1. Erträge			
a) Zinsen und ähnliche Erträge		110.820	87.567
b) sonstige betriebliche Erträge		33.470	8.252
Summe der Erträge		144.290	95.819
2. Aufwendungen			
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen		8.210	0
b) Verwaltungsvergütung		429.615	342.815
c) Verwahrstellenvergütung		10.710	10.710
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		103.315	111.644
e) Sonstige Aufwendungen		59.767	67.718
Summe der Aufwendungen		611.617	532.887
3. Ordentlicher Nettoertrag		-467.327	-437.068
4. Veräußerungsgeschäfte			
a) Realisierte Gewinne		29.155	106.372
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften		29.155	106.372
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-438.173	-330.696
6. Zeitwertänderung			
a) Erträge aus der Neubewertung	722.891		1.327.354
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	175.019		216.482
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		547.872	1.110.872
7. Ergebnis des Geschäftsjahres		109.699	780.176
II. Verwendungsrechnung			
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-438.173	-330.696
2. Belastung auf Kapitalkonten		438.173	330.696
3. Bilanzgewinn		0	0

ANHANG 2018

DF DEUTSCHE FINANCE PORTFOLIO 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 Gesellschaftsvertrages aufgestellt. Die Gliederung der Posten der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach KARBV. Die Gesellschaft ist eine kleine Personengesellschaft gemäß § 267 HGB. Von den größenabhängigen Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften wurde Gebrauch gemacht.

Die Gesellschaft wird beim Amtsgericht München unter HRA 102880 geführt.

II. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Es wurden die für geschlossene InvKGs anzuwendenden Vorschriften der §§ 261 bis 272 KAGB und der §§ 20 – 25 KARBV sowie die Bewertungsvorschriften gemäß § 26 ff. KARBV beachtet.

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

Die Beteiligungen wurden mit den Anschaffungskosten zzgl. Nebenkosten aktiviert. Zum Bilanzstichtag erfolgt eine interne Bewertung zum Verkehrswert gemäß § 168 iVm. § 271 KAGB. Der Verkehrswert ermittelt sich aus dem Net Asset Value (NAV) auf Grundlage des von der Investmentstrategie vorliegenden aktuellsten Berichtes am Bewertungszeitpunkt zzgl. ggf. der Fortschreibung aller getätigten Zahlungen bis zum Bilanzstichtag, werterhellender Tatsachen die vom Management der Investmentstrategie mitgeteilt worden sind und ggf. eingeforderter Einlagen zum Bilanzstichtag. Nach dem Bewertungszeitpunkt werden nur wesentliche werterhellende Tatsachen, die anschließend bekannt geworden sind, berücksichtigt.

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

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.

Währungskurse

	31.12.2018	31.12.2017
Kurs EUR/USD	1,1450	1,1993
Kurs EUR/CAD	1,5605	1,5039

III. Angaben zu Bilanz**Investmentanlagevermögen**

Die Anteile an verbundenen Unternehmen stellen sich wie folgt dar:

NAME	SITZ	Gesellschaftskapital IN TEUR	HÖHE DER BETEILIGUNG	ZEITPUNKT DES ERWERBS ¹	VERKEHRSWERT IN TEUR
Portfolio I Investments GmbH	München	1.125	100	17.10.2018	1.025
RCF II	L. P., Guernsey	50.832	8,12	27.11.2015	4.123
ES Srio II	S. C. A., Luxemburg	37.766	2,00	14.11.2016	965 ¹
SREP III	L. P., Delaware	39.587	2,89	23.12.2016	1.097

NAME	SITZ	Gesellschaftskapital IN TEUR	HÖHE DER BETEILIGUNG	ZEITPUNKT DES ERWERBS ¹	VERKEHRSWERT IN TEUR
HF II	Inc., Canada	39.939	1,85	23.12.2016	8962
DEVA	SCSp., Luxemburg	67.884	3,32	31.03.2017	2.156
RAIFAM I	SCS, Luxemburg	18.166	4,67	4.7.2017	848
SPO III ²	SCS, Luxemburg	19.351	10,00	31.10.2018	1.988

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen an Beteiligungsgesellschaften betreffen gewährte nachrangige Gesellschaferdarlehen mit Eigenkapitalcharakter mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren i. H. v. 1.050.150 EUR (Vorjahr 699.062 EUR) sowie mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr i. H. v. 1.000.000 EUR (Vorjahr 0 EUR). Die Zinsforderungen i. H. v. 57.637 EUR (Vorjahr 36.621 EUR) mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr werden in den Zins- und Dividendenansprüchen ausgewiesen. Im Vorjahr erfolgte der Ausweis der Zinsansprüche in den Forderungen an Beteiligungsgesellschaften.

Andere Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände betragen 20.069 EUR (Vorjahr 50 EUR).

Eigenkapital

Die Komplementärin ist am Kapital der Gesellschaft nicht beteiligt und leistet keine Einlage. Die Pflichteinlagen der Kommanditisten (Zeichnungssumme) setzen sich aus einer Einmalzahlung von mindestens 25 % der Zeichnungssumme und bis zu 100 monatlichen Ratenzahlungen des verbleibenden Betrags zusammen. Insgesamt bestehen zum 31.12.2018 Einlagenverpflichtungen der Anleger in Höhe von 11.358.666 EUR (Vorjahr 13.729.427 EUR). Davon sind zum Stichtag Stichtag 11.357.071 EUR (Vorjahr 13.725.807 EUR) nicht eingefordert. Das (Netto)Eigenkapital von 18.287.455 EUR (Vorjahr 15.931.193 EUR) entspricht der saldierten Darstellung aus den Einlagenverpflichtungen (ohne Agio) sowie den ausstehenden – nicht eingeforderten – Einlagen und spiegelt das tatsächlich eingeforderte Eigenkapital wider. Bei den ausstehenden – nicht eingeforderten – Einlagen handelt es sich wirtschaftlich betrachtet nicht um eingeforderte Einlagen, obwohl im Beitrittschein die Zahlungszeitpunkte bereits festgelegt sind. Die Forderungen auf die geleisteten Einlagen konkretisieren sich erst mit dem Fälligkeitstermin der Ratenzahlung. Eine andere Darstellung – der unsaldierte Ausweis des Eigenkapitals und die Bilanzierung einer diskontierten Forderung für eingeforderte ausstehende Einlagen – würde kein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermitteln. Als eingeforderte ausstehende Einlagen aus Raten werden auf der Aktivseite der Bilanz nur Ratenrückstände mit Fälligkeit aus dem Jahr 2018 erfasst.

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

Nach Abschluss der Beitrittsphase erhalten die Kommanditisten ein Vorabergebnis in Höhe von 2 % der Höhe ihres Kapitalkontos I zum Ende des Geschäftsjahres. Das Vorabergebnis wird im Verhältnis zu den übrigen Kommanditisten als Aufwand behandelt.

¹ Datum der Kapitalzusage bzw. Unterzeichnung des Vertrages.

² Der Verkehrswert der Beteiligung setzt sich zusammen aus Kapitaleinlage und nachrangigen Darlehen mit Eigenkapitalcharakter (inkl. abgegrenzter Zinsen).

³ Die Beteiligung wird mittelbar von der Gesellschaft gehalten.

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

	GESCHÄFTSJAHR EUR	VORJAHR EUR
1. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres	12.041.550	8.838.980
1. Entnahmen für das Vorjahr	0	0
2. Zwischenentnahmen	0	0
3. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftseintritten/laufenden Raten	2.356.263	2.422.394
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0	0
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-438.173	-330.696
5. Nicht Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	547.872	1.110.872

GESCHÄFTSJAHR
EURVORJAHR
EUR

II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres 14.507.512 12.041.550

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	18.285.860	(15.927.573)
Kapitalkonto I a	gezeichnete Einlage	29.644.526	(29.657.000)
Kapitalkonto I b	ausstehende Einlage (nicht eingefordert)	-11.357.071	(-13.725.807)
Kapitalkonto I c ¹	ausstehende Einlage (eingefordert)	-1.595	(-3.620)
Verrechnungskonto ¹	sonstiger Zahlungsverkehr	-40	(-50)
Rücklagenkonto	sonstige Einlagen	0	0
Verlustverrechnungskonto	Verlustanteile	-5.216.182	(-4.778.010)
Neubewertungskonto	Nicht realisierte Ergebnisanteile	1.436.239	(888.367)
KAPITALKONTEN		KOMPLEMENTÄRIN EUR (VORJAHR)	
Kapitalkonto I		0	(0)
Kapitalkonto I a		0	(0)
Kapitalkonto I b		0	(0)
Kapitalkonto I c ¹		0	(0)
Verrechnungskonto ¹		0	(0)
Rücklagenkonto		0	(0)
Verlustverrechnungskonto		0	(0)
Neubewertungskonto		0	(0)

¹ Diese Konten werden aktivisch ausgewiesen.**Rückstellungen**

Die Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Jahresabschluss, Steuerberatung und Prüfung in Höhe von 130 TEUR (Vorjahr 108 TEUR).

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		MIT EINER RESTLAUFZEIT VON ÜBER 5 JAHRE		GESAMT	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	40	(148)	0	(0)	0	(0)	40	(148)
Sonstige Verbindlichkeiten	2	(0)	0	(0)	0	(0)	2	(0)
	42	(148)	0	(0)	0	(0)	42	(148)

Haftungsverhältnisse

Die DF Deutsche Finance Portfolio Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG hat der Portfolio 1 Investitions GmbH als verbundenem Unternehmen eine Liquiditätsgarantie erteilt, indem sie die Portfolio 1 Investitions GmbH von den Kapitalabrufen der Investmentstrategien freigestellt hat. Die Inanspruchnahme der DF Deutsche Finance Portfolio Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG aus dieser Zusage durch die Portfolio 1 Investitions GmbH erfolgt gemäß den Kapitalabrufen der Investmentstrategien, an denen die Portfolio 1 Investitions GmbH beteiligt ist. Die hieraus entstehenden latenten Einzahlungsverpflichtungen belaufen sich - ohne Berücksichtigung der zum Stichtag auf den Bankkonten der Portfolio 1 Investitions GmbH aus Zahlungen der DF Deutsche Finance Portfolio Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG vorhandenen liquiden Mitteln - zum Stichtag auf 1.000 TEUR (Vorjahr 0 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 Portfolio Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG in Höhe von 3.037 TEUR (Vorjahr 3.488 TEUR), 828 TUSD (Vorjahr 1.311 TUSD) und 656 TCAD (Vorjahr 1.280 TCAD). Zum Bilanzstichtag ergibt sich unter Zugrundelegung der EZB-Kurse ein Gesamtbetrag in TEUR von 4.181 TEUR (Vorjahr 5.432 TEUR).

IV. Erläuterungen zur GUV

Die Zinsen und ähnlichen Erträge in Höhe von 110.820 EUR (Vorjahr 87.567 EUR) resultieren in Höhe von 91.869 EUR (Vorjahr 59.513 EUR) aus gewährten Ausleihungen an Investmentstrategien sowie in Höhe von 15.718 EUR (Vorjahr 28.054 EUR) aus Gewinnanteilen aus Mitunternehmenschaften.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen von 33.470 EUR (Vorjahr 8.252 EUR) sind im Wesentlichen Erträge aus Umsatzsteuer-Erstattungen wegen einer Gesetzesänderung in Höhe von EUR 15.347 (Vorjahr 0 EUR), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 10.586 EUR (Vorjahr 6.631 EUR) und realisierte Erträge aus der Währungsumrechnung in Höhe von 7.027 EUR (Vorjahr 1.416 EUR) enthalten.

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 59.767 EUR (Vorjahr 67.718 EUR) enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für allgemeine Verwaltung in Höhe von 44.080 EUR (Vorjahr 59.446 EUR) für unter anderem Druck- und Portokosten und Aufwendungen für die Erstellung des Geschäftsberichts. Des Weiteren sind realisierte Aufwendungen aus der Währungsumrechnung in Höhe von 14.401 EUR (Vorjahr 8.123 EUR) enthalten. Die realisierten Gewinne aus Veräußerungsgeschäften von 29.155 EUR (Vorjahr 106.372 EUR) betreffen Erträge aus Subsequent Closings einer Immobilien-Investmentstrategie.

Die sogenannte Zeitwertänderung bzw. das nicht realisierte Ergebnis kann wie folgt untergliedert werden: Die Erträge aus der Neubewertung umfassen im Geschäftsjahr ausschließlich unrealisierte Gewinne aus der Neubewertung der Investmentstrategien in Höhe von 722.891 EUR (Vorjahr 1.327.354 EUR). Von den Aufwendungen aus der Neubewertung betreffen 174.357 EUR (Vorjahr 206.389 EUR) unrealisierte Verluste im Zusammenhang mit den direkten Investmentstrategiebeteiligungen sowie 662 EUR (Vorjahr 10.093 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 13.274.531 EUR (Vorjahr 10.440.265 EUR) rund 4,4 % (Vorjahr 5,0 %). Die Anwendung dieser Berechnungsmethode führt insbesondere bei Ansparfonds zu einer mit anderen Fonds schwer vergleichbaren Gesamtkostenquote. Im Vorjahr war die Quote aufgrund der nicht anfallenden laufenden Gebühren vergleichsweise gering. Zum Vergleich beträgt die auf Basis der gezeichneten Pflichteinlagen in Höhe von 29.644.526 EUR (Vorjahr 29.657.000 EUR) berechnete Gesamtkostenquote 2,0 % (Vorjahr 1,8 %).

Pauschalgebühren

Es wurden keine Pauschalgebühren in 2018 gezahlt.

Transaktionsgebühren

Die Transaktionskosten beliefen sich auf 73.200 EUR (Vorjahr 90.280 EUR) an die KVG sowie 2.326 EUR (Vorjahr 8.005 EUR) an Dritte.

Verwahrstelle

Die Vergütungen an die Verwahrstelle betragen im Geschäftsjahr 10.710 EUR (Vorjahr 10.710 EUR).

Vergütung an die KVG

Die laufende Vergütung an die KVG betrug im Geschäftsjahr 376.989 EUR (Vorjahr 296.496 EUR). Im Vorjahr betrafen die Vergütungen an die KVG Initialkosten. Eine zusätzliche Vergütung oder performanceabhängige Vergütung wurde nicht bezahlt. Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersatzungen.

Ausgabeaufschlag

Im Geschäftsjahr 2018 wurden keine Ausgabeaufschläge (Agio) von Kommanditisten eingezahlt.

V. Sonstige Angaben
Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2018

	EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖ- GEN IN %
A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
I. Beteiligungen	10.006.474	69,0
II. Liquiditätsanlagen		
Bankguthaben	2.550.704	17,6
III. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.129.451	14,7
Summe Vermögensgegenstände	14.686.628	101,2
B. SCHULDEN		
I. Rückstellungen	137.072	-0,9
II. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	42.045	-0,3
Summe Schulden	179.117	-1,2
C. FONDSVERMÖGEN	14.507.512	100,0

Mehrjahresübersicht — Entwicklung des Wertes des Eigenkapitals³

IN EUR	DAVON INVESTITIONS GMBH				
	2018		2017	2016	2015
Zielinvestitionen	10.968.910	1.987.623	7.671.027	2.604.058	1.390.589
Liquidität	2.601.851	51.148	3.893.416	4.815.308	1.125.855
Weitere Vermögensgegenstände	2.129.451	0	740.896	2.576.485	19.107
Sonstige Verbindlichkeiten & Rückstellungen	-1.192.701	-1.013.584	-263.789	-1.156.871	-376.936
Fremdkapital	0	0	0	0	0
Nettofondsvermögen	14.507.512	1.025.187	12.041.550	8.838.980	2.158.615

Anteilwertermittlung

IN EUR	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Wert des Eigenkapitals	14.507.512	12.041.550	8.838.980	2.158.615

IN EUR	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
abzgl. eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	1.595	3.620	- ¹	970
(a) Wert des Eigenkapitals für die Anteilswertermittlung	14.505.917	12.037.930	8.838.980	2.157.645
(b) Anzahl Anteile im Umlauf (Stand Kapitalkonto I)	18.285.860	15.927.573	13.508.7981	3.687.528
Nettoinventarwert (NIW) in EUR pro Anteil ²	0,79	0,76	0,65	0,59

¹ In 2016 erfolgte die Anteilswertermittlung aufgrund des Endes der Beitrittsphase abweichend zzgl. der eingeforderten ausstehenden Pflichteinlagen.

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

³ Die Mehrjahresübersicht beinhaltet statt dem Beteiligungsbuchwert der 100%igen Tochtergesellschaft Portfolio 1 Investments GmbH deren Vermögensgegenstände und Schulden.

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 PORTFOLIO 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 25.000 EUR).

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 bereits getätigten 504 Direktinvestments der institutionellen Investmentstrategien per 31.12.2018.

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*

Direktinvestments der institutionellen Investmentstrategien

INVESTMENTS	EINHEITEN	ANZAHL/FLÄCHE
Wohnungen	Anzahl	5.928
Fertighäuser	Anzahl	152
Einzelhandelsflächen	qm	99.324
Büroflächen	qm	147.551
Hotelzimmer	Anzahl	4.276
Wohnungen in Studentenwohnheimen	Anzahl	4.549
Wohnungen in Alten- und Pflegeeinrichtungen	Anzahl	1.787
Betten in Pflegeeinrichtungen	Anzahl	3.778
Entwicklungsfläche für Pflegeeinrichtungen	qm	143.141
Parkplätze	Anzahl	3.797
Tankstellen	Anzahl	140
Logistikflächen	qm	1.141.429
Gewerbeentwicklungsflächen	qm	143.592

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der DF Deutsche Finance PORTFOLIO Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG, München — bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. 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 PORTFOLIO Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG für das Geschäftsjahr vom 1. 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 1. 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 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 der DF Deutsche Finance PORTFOLIO 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 an 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 an 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 Unvollständigigkeiten, 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 29. 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 PORTFOLIO 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 abweichen. Entsprechend sind Prognosen kein verlässlicher Indikator für die künftige Entwicklung. Dies gilt auch für die Entwicklung anderer Fonds, die plangemäß in vergleichbare Assetklassen investieren. Wir weisen darauf hin, dass Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch genau ergebenden Werten auftreten können. Trotz größter Sorgfalt kann keine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit, Vollständigkeit oder Qualität der zur Verfügung gestellten Informationen und Inhalte übernommen werden. Für unvollständige oder falsche Angaben wird keine Gewähr übernommen. Die in diesem Bericht zusammengefassten Informationen wie auch die zugrunde liegenden Dokumente von Dritten (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

Seite 1, 9: shutterstock.com/pisaphotography,

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

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

Leopoldstraße 156

80804 München

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

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

funds@deutsche-finance.de



www.deutsche-finance.de/investment

Die Offenlegung erfolgt fristwährend vor Feststellung des Jahresabschlusses.