



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

**München**

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

**2018**

**DF DEUTSCHE FINANCE PRIVATE FUND I GMBH & CO. GESCHLOSSENEN INVKG**

**JAHRESBERICHT**

**31.12.2018**

**Lagebericht**

**STAMMDATEN**

Fondsname (Dachfonds)	DF Deutsche Finance PRIVATE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG (PRIVATE 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 30.06.2023 + 3 Jahre optionale Verlängerung
Datum der Gründung	15.10.2015
Dauer der Beitrittsphase	31.12.2017
Anzahl der Investoren	4.422
Steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Sitz	Leopoldstraße 156, 80804 München
Handelsregister	Amtsgericht München, HRA 104448
<b>KOMPLEMENTÄRIN</b>	
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)
<b>KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT (KVG)</b>	
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. Dirk Rupietta, Dr. Tobias Wagner
<b>VERWAHRSTELLE</b>	
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
<b>WEITERE VERTRAGSPARTNER</b>	
Treuhänder	DF Deutsche Finance Trust GmbH
Steuerberater	O & R Oppenhoff & Rädler AG
Rechtliche/Steuerliche Beratung Ankauf Investmentstrategien	Wirtschaftskanzlei Linklaters und Clifford Chance
Abschlussprüfer	KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

**PRIVATE FUND I IM ÜBERBLICK**

Die DF Deutsche Finance PRIVATE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG (kurz: PRIVATE F und I) ist eine geschlossene extern verwaltete Investmentgesellschaft nach KAGB mit Sitz in München. Die Gesellschaft wurde am 15.10.2015 gegründet. Am 31.12.2017 wurde die Beitrittsphase mit einem Zeichnungsvolumen von 100,0 Mio. EUR und 4.421 Anlegern (aktuell: 4.422 Anleger) abgeschlossen.

Die Strategie des PRIVATE Fund I ist der Aufbau und die Verwaltung eines diversifizierten Portfolios von institutionellen Investmentstrategien der Assetklassen Immobilien und Private Equity Real Estate. Der PRIVATE Fund I verfügt zum 31.12.2018 mit seinen 12 institutionellen Investmentstrategien über ein Portfolio von 755 Direktinvestments in 22 Ländern. Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil beträgt 0,88 EUR bei 100.000.000 Anteilen und ist gegenüber dem Vorjahreswert von 0,84 EUR um 4,8 % gestiegen.

#### KENNZAHLEN PRIVATE FUND I

	BASIS	STAND 31.12.2018	VORJAHR 31.12.2017
Gesamtinvestition	EUR	105.000.000	105.000.000
Agio (Ausgabeaufschlag)	EUR	5.000.000	5.000.000
Gezeichnetes Kapital (Eigenkapital ohne Agio)	EUR	100.000.000	100.000.000
Eingezahltes Kapital (ohne Agio)	EUR	100.000.000	86.794.880
Auszahlungen an Anleger (kumuliert)	EUR	0	0
Gesellschaftskapital der Kommanditisten netto nach KARBV	EUR	87.762.495	84.051.766
Langfristige Kreditfinanzierungsquote	%	0	0
Gezeichnete Investmentstrategien	Anzahl	12	10
Gezeichnetes Kapital bei Investmentstrategien*	EUR	89.345.113	74.578.977
Offene Kapitalzusagen bei den Investmentstrategien*	EUR	25.232.530	24.510.866

\* umgerechnet mit den jeweiligen Jahresendkursen.

#### TÄTIGKEITSBERICHT

##### Anlageziele sowie Anlagepolitik/ Anlagebedingungen

Der PRIVATE Fund I investiert als Dachfonds sein Gesellschaftskapital global und parallel zu finanzstarken institutionellen Investoren. Der Portfolioaufbau erfolgt nach den Maßgaben der Anlagebedingungen, die am 07.09.2015 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 - dazu zählen auch immobilienähnliche Anlagen und Private Equity Real Estate.

Die Anlagepolitik sieht vor, ein globales, breit diversifiziertes Portfolio bestehend aus mindestens fünf 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 Portfolio-management durch Optimierung der Qualität, Quantität und Duration von Cash-flows oder durch Projektentwicklungen. Die einzelnen Investments werden von lokalen Investmentstrategienmanagern identifiziert und weiter nach Regionen, Sektoren, Laufzeiten und weiteren Parametern diversifiziert. Über die Laufzeit des Dachfonds soll der PRIVATE Fund I an mindestens 20 einzelnen Immobilieninvestments auf der ganzen Welt mittelbar beteiligt sein. Der PRIVATE Fund I wird mit verschiedenen Planvorgaben für die regionalen Schwerpunkte und die sektorale Verteilung investieren. Die Vorgaben sind in den Anlagebedingungen festgehalten.

##### Portfoliobericht

##### Wesentliche Veränderungen

Der PRIVATE Fund I hat im Berichtszeitraum 2 institutionelle Investmentstrategien mit einer Kapitalzusage von insgesamt EUR 15,1 Mio. gezeichnet.

Bei der ersten institutionellen Investmentstrategie handelt es sich um den Aufbau eines Wohn- und Gewerbeimmobilienportfolios im Großraum New York City und Umgebung (New Jersey, Connecticut, Washington). Gezielte Asset Management Maßnahmen wie beispielsweise die Erweiterung der vermietbaren Flächen sowie die Schaffung attraktiverer Nutzungsarten sollen zu einer positiven Wertentwicklung der institutionellen Investmentstrategie beitragen.

Der PRIVATE Fund I hat dieser institutionellen Investmentstrategie gegenüber eine Kapitalzusage in Höhe von umgerechnet EUR 7,0 Mio. abgegeben.

Die zweite institutionelle Investmentstrategie ist die Projektentwicklung eines 20-stöckigen ehemaligen Büro- und Geschäftshauses in New York City. Das Gebäude wird um 5 Etagen aufgestockt und mit einem Rooftop Pool versehen in Luxus-Apartments umgewandelt, die anschließend im Rahmen eines Branded Residences-Konzeptes vermarktet werden.



---

Der PRIVATE Fund I hat dieser institutionellen Investmentstrategie gegenüber eine Kapitalzusage in Höhe von EUR 8,1 Mio. abgegeben.

**Struktur des Portfolios**

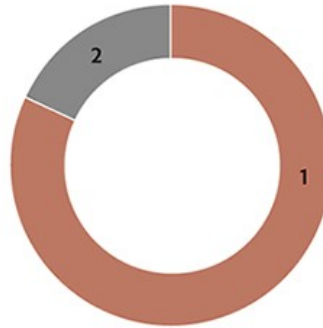
Zum Berichtsstichtag hat der PRIVATE Fund I Kapitalzusagen gegenüber zwölf institutionellen Investmentstrategien in Höhe von insgesamt umgerechnet EUR 89,3 Mio. abgegeben. Offene Kapitalzusagen bestanden in Höhe von EUR 25,2 Mio. Die Anzahl der Direktinvestments der gezeichneten Investmentstrategien beträgt zum 31.12.2018 insgesamt 755. Die regionale Diversifikation verteilt sich auf Europa, Nordamerika, Lateinamerika und Asien/Pazifik. Eine weitere Diversifikation wird durch die Streuung auf unterschiedliche Sektoren / Nutzungsarten, Nutzer und Währungen sichergestellt. Der PRIVATE Fund I hat zum Berichtsstichtag keine Fremdfinanzierung aufgenommen. Auf Ebene der Investmentstrategien beträgt die Fremdfinanzierungsquote über das Gesamtportfolio gerechnet 12,73 %.

Am 31.12.2018 haben die Investmentstrategien einen durchschnittlichen Netto IRR<sup>1</sup> zum Stichtag von rund 11,14 % p. a. erwirtschaftet. Der TVPI<sup>2</sup> lag zum Stichtag bei 1,18. Es wird darauf hingewiesen, dass die bisherige Wertentwicklung kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung ist.

<sup>1</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 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.

<sup>2</sup> Der TVPI (Total Value to Paid-in Capital) spiegelt die Wertschöpfung eines Fonds auf Ebene der Investmentstrategie 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.

Verteilung des Portfolios<sup>3</sup>



1	Institutionelle Investmentstrategien	82 %
2	Liquidität	18 %
3	Weitere Vermögensgegenstände	0 %

Direktinvestments der institutionellen Investmentstrategien

INVESTMENTS	EINHEITEN	ANZAHL / FLÄCHE
Wohnungen	Stück	46.377
Grundstücke/ Fertighäuser	Stück	473
Einzelhandelflächen	qm	207.092
Büroflächen	qm	1.499.323
Gewerbe- entwicklungsflächen	qm	72.767



---

INVESTMENTS	EINHEITEN	ANZAHL / FLÄCHE
Hotelzimmer	Stück	4.276
Wohnungen im Studentenwohnheim	Stück	7.551
Wohnungen in Alten- u. Pflegeeinrichtungen	Stück	2.121
Betten in Pflegeeinrichtungen	Stück	3.778
Parkplätze	Stück	11.203
Tankstellen	Stück	169
Logistikflächen	qm	1.132.800
Sport- und Freizeitanlagen	Stück	1

Geographische Verteilung der aktuellen Direktinvestments der Investmentstrategien



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

<sup>3</sup> Nach Verkehrswerten.

ÜBERSICHT DER GEZEICHNETEN INSTITUTIONELLEN INVESTMENTSTRATEGIEN (IIS)

	INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 1	INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 2	INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 3	INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 4
Name	MJV DFRP I	ES Srio II	REOF	SREP III
Investmentstrategie-währung (Währung der Beteiligung)	EUR	EUR	AUD	USD
Kapitalzusage in IIS Währung	500.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000



	INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 1	INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 2	INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 3	INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 4
Gesamtes Zeichnungsvolumen in IIS-Währung	11.000.000	100.000.000	300.000.000	168.194.045
Strategie	DEUTSCHLAND- IMMOBILIEN-FONDS	SPANIEN- IMMOBILIEN-FONDS	AUSTRALIEN- IMMOBILIEN-FONDS	EUROPA-USA- IMMOBILIEN-FONDS
Sektoren	Wohnen	Wohnen	Wohnen, Einzelhandel	Büro, Wohnen, Hotels, Logistik
Investmentstil	Value Added	Value Added / Opportunistisch	Opportunistisch	Value Added / Opportunistisch
Währungen auf Ebene der Direktinvestments	EUR	EUR	AUD	EUR, USD
Beteiligungsjahr PRIVATE Fund I	2016	2016	2016	2016
Abrufquote Netto	94%	44%	54%	59%
Verkehrswert gemäß KARBV in EUR	508.469	2.413.337	1.900.740	2.742.407
Anzahl Direktinvestments	7	10	56	262
	INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 5	INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 6	INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 7	INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 8
Name	RAIFAM I	RAIF SO	DEVA	GDI IV
Investmentstrategie-währung (Währung der Beteiligung)	EUR	EUR	EUR	EUR
Kapitalzusage in IIS Währung	15.000.000	18.000.000	11.000.000	6.372.439
Gesamtes Zeichnungsvolumen in IIS-Währung	25.700.000	22.500.000	75.200.200	14.295.469
Strategie	GLOBAL-IMMOBILIEN-UND INFRASTRUKTUR-IMMOBILIENFONDS	GLOBAL- IMMOBILIEN-FONDS	EUROPA- IMMOBILIEN-FONDS	UNGARN- IMMOBILIEN-FONDS
Sektoren	Gewerbe, Infrastruktur, Logistik	Büro, Wohnen, Einzelhandel, Hotels, Logistik, Infrastruktur	Büro, Wohnen, Einzelhandel, Hotels	Einzelhandel
Investmentstil	Value Added	Opportunistisch	Value Added	Core Plus Nalue Added
Währungen auf Ebene der Direktinvestments	USD	COP, TRY, CNY, EUR, INR, BRL	EUR, GBP, DKK	HUF
Beteiligungsjahr PRIVATE Fund I	2017	2017	2017	2017
Abrufquote Netto	65%	89%	63%	90%
Verkehrswert gemäß KARBV in EUR	10.601.345	16.529.267	9.488.028	8.239.184
Anzahl Direktinvestments	197	87	4	12



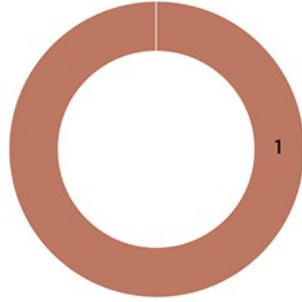


	INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 9	INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 10	INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 11	INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 12
Name	KCP IV	VTG RP	MRCEF I	NYFI
Investmentstrategie-währung (Währung der Beteiligung)	EUR	EUR	USD	EUR
Kapitalzusage in IIS Währung	7.500.000	3.400.000	8.000.000	8.136.348
Gesamtes Zeichnungsvolumen in IIS-Währung	305.801.659	38.030.000	97.221.000	124.186.365
Strategie	EUROPA- IMMOBILIEN-FONDS	SPANIEN- IMMOBILIEN-FONDS	USA- IMMOBILIEN-FONDS	USA- IMMOBILIEN-FONDS
Sektoren	Einzelhandel, Büro, Wohnen	Wohnen	Gewerbe, Einzel-handel, Wohnen	Wohnen
Investmentstil	Opportunistisch	Value Added / Opportunistisch	Value Added	Value Added
Währungen auf Ebene der Direktinvestments	EUR, GBP	EUR	EUR, USD	EUR, USD
Beteiligungsjahr PRIVATE Fund I	2017	2017	2018	2018
Abrufquote Netto	64%	43%	54%	98%
Verkehrswert gemäß KARBV in EUR	5.496.553	1.426.271	4.820.799	7.999.882
Anzahl Direktinvestments	107	1	11	1

**ÜBERSICHT ALLOKATION**

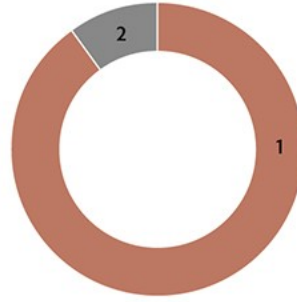
Die Allokation errechnet sich auf Basis des zugesagten Eigenkapitals gegenüber den Zielinvestitionen in Verbindung mit der jeweils festgelegten Investitionsstrategie. Der PRIVATE FUND I ist zum Berichtsstichtag zu 100 % in die Assetklasse Immobilien investiert, welche sich zu 90 % in Industrieländer und zu 10 % in Schwellenländer aufteilen. Hinsichtlich der regionalen Verteilung beträgt der Anteil von Europa 46 %, Nordamerika 41 %, Asien/Pazifik 8 % und Lateinamerika 5 % der Gesamtallokation. Die Allokation im Sektor Immobilien beträgt zu 53 % Gewerbepark/Logistik, gefolgt von 33 % Wohnen, 8 % Einzelhandel, 5 % Büro und 1 % Hotels. Keine Investitionsstrategie hat einen übermäßig hohen Anteil am Gesamtportfolio.

Allokation Assetklassen

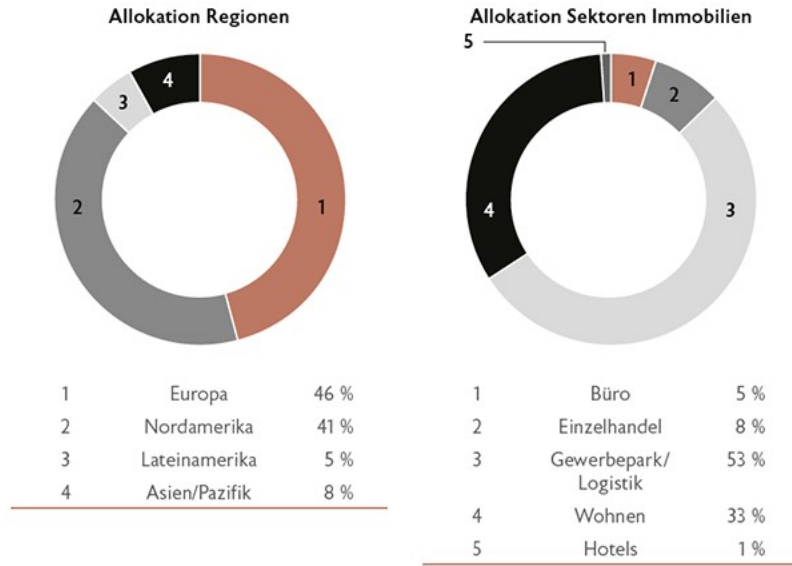


1 Immobilien 100 %

Allokation Industrie- vs. Schwellenländer



1 Industrieländer 90 %  
2 Schwellenländer 10 %



**RISIKOPROFIL**

Mit dem Beitritt zum PRIVATE Fund I geht der Anleger eine unternehmerische Beteiligung ein, die für ihn mit wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden ist. Das generelle Risikoprofil des PRIVATE Fund I umfasst die unter Kapitel 3. des Verkaufsprospekts (S. 16 ff.) beschriebenen prognosegefährdenden, anlagegefährdenden und anlegergefährdenden Risiken, zu denen insbesondere das Blindpool-Konzept sowie nicht vorhersagbare Marktentwicklungen und Änderungen von Rechtsvorschriften zählen. Darüber hinaus können weitere, heute nicht vorhersagbare Ereignisse und Entwicklungen zu einer negativen Beeinflussung des Investmentvermögens führen. Der Anleger hat keinen Anspruch auf Rückzahlung seines eingesetzten Kapitals. Mit Beschluss der Kapitalverwaltungsgesellschaft vom 01.06.2017 wurde die Verlängerungsoption für die Beitrittsphase des PRIVATE Fund I bis zum 31.12.2017 gemäß § 3 Abs. 8 des Gesellschaftsvertrags ausgeübt. Die bislang getätigten Investitionsstrategiezeichnungen erfolgten im Rahmen der Investitionsstrategie. Der PRIVATE Fund I befindet sich noch in der Aufbauphase und die wirtschaftliche Entwicklung der Einzelinvestitionen hängen von wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Entwicklungen ab.

**Wesentliche Risiken im Berichtszeitraum**

**Beteiligungsrisiko**



Das Beteiligungsrisiko beinhaltet, dass Rückflüsse aus einer Beteiligung an einer institutionellen Investmentstrategie geringer als erwartet oder gänzlich ausfallen. Derartige Rückflüsse an den PRIVATE 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 PRIVATE Fund I sowie durch Diversifikation des Portfolios wird das Beteiligungsrisiko eingegrenzt. Das Beteiligungsrisiko bleibt jedoch das wesentlichste Risiko des PRIVATE 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 Markt-zinsänderungen. 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 PRIVATE 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 PRIVATE 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 potenziellen Versagens von Prozessen, Personal und Systemen. Der PRIVATE 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 PRIVATE 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 PRIVATE 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 PRIVATE Fund I Prognoseunsicherheiten. Das hieraus resultierende Risiko eines Liquiditätsengpasses ist durch den Einsatz der Commitment-Strategie erhöht, was vom PRIVATE Fund I im Rahmen seiner Investitionsstrategie eingegangen und akzeptiert wird. In den Anlagebedingungen ist die Möglichkeit eingeräumt, zur Zwischenfinanzierung von Kapitalzusagen, ein Bankdarlehen in Höhe von 60 % des Verkehrswertes der in der Fondsgesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände aufzunehmen. Das Liquiditätsrisiko wird durch Limits, die bei der kurzfristigen wie auch bei der mittel- und langfristigen Liquiditätsplanung einzuhalten sind, gesteuert und überwacht und wird deshalb als gering angesehen.

#### **Risikomanagementsystem**

Ziel des Risikomanagementsystems der Deutsche Finance Investment ist es, sicherzustellen, dass die von ihr verwalteten Dachfonds nur Risiken eingehen, die im Rahmen ihrer jeweiligen, durch die Anlagebedingungen näher bestimmten, Risikobereitschaft liegen und dass Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- oder Liquiditätslage der Dachfonds gefährden, frühzeitig erkannt und Gegensteuerungsmaßnahmen aufgezeigt und umgesetzt werden. Richtlinien, ein Organisations- und Risikomanagementhandbuch sowie Entscheidungsgremien regeln risikobewusste Abläufe im Dachfondsmanagement und bilden zusammen mit dem Risiko-managementsprozess 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 Liquiditätsmanagement-prozesse die Erfassung, Messung, Steuerung und Überwachung von Liquiditätsrisiken des PRIVATE Fund I sicherstellt. Die Einhaltung der Prozesse gewährleistet auch, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen des PRIVATE 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 leichten Reduzierung der Bilanzsumme um rund 1,2 Mio. EUR ist maßgeblich beeinflusst von der Erhöhung der Beteiligungen um 20,8 Mio. EUR, die durch die Reduktion der liquiden Mittel um 8,3 Mio. EUR sowie durch den Rückgang der eingeforderten ausstehenden Pflichteinlagen um 13,8 Mio. EUR aufgrund der vollständigen Einzahlung durch die Anleger in 2018 überkompensiert wurde. Die Erhöhung der Beteiligungen betrifft mit 12,8 Mio. EUR die zwei neu im Geschäftsjahr gezeichneten Investmentstrategien. Darüber hinaus erhöhten sich die Verkehrswerte der bestehenden Beteiligungen zum einen durch Kapitalabrufe, zum anderen durch die Neubewertung.

Das nach KARBV ausgewiesene Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich aufgrund des sehr positiven unrealisierten Ergebnisses aus der Neubewertung der Beteiligungen im Geschäftsjahr um insgesamt 3,7 Mio. EUR.



Zum Bilanzstichtag bestanden ausschließlich kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen i. H. v. 145 TEUR.

Rückstellungen wurden in ausreichender Höhe gebildet und bestanden zum Geschäftsjahresende i. H. v. insgesamt 283 TEUR. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Rückstellungen für steuerliche Beratung, Buchführung, Abschlusserstellung und Abschlussprüfung.

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

Die Ertragslage ist in 2018 mit einem Jahresergebnis i. H. v. 3,7 Mio. EUR insgesamt sehr positiv. Ein positives realisiertes Ergebnis wird planmäßig auf Ebene des PRIVATE Fund I erst gegen Ende der Laufzeit erwartet. Erst im fortgeschrittenen Stadium erzielen die Investmentstrategien in der Regel im Zusammenhang mit Veräußerungen bzw. Liquidationen Gewinne, die planmäßig nach Ausschüttung an den PRIVATE Fund I zu einem positiven realisierten Ergebnis führen. Das realisierte Ergebnis ist daher in 2018 noch negativ.

Realisierte Erträge aus den Beteiligungen, die im Zinsergebnis auszuweisen sind, wurden i. H. v. 0,5 Mio. EUR realisiert. Realisierte Aufwendungen ergaben sich im Geschäftsjahr insbesondere aus der Verwaltungsvergütung an die KVG i. H. v. 2,5 Mio. EUR sowie für externe Dienstleister im Bereich Beratung, Abschluss und Prüfung i. H. v. 0,2 Mio. EUR.

Das unrealisierte Ergebnis aus der Neubewertung der Beteiligungen hat dagegen mit 6,2 Mio. EUR in 2018 den größten positiven Effekt auf das Jahresergebnis.

Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft wird als stabil beurteilt.

#### Leistungsindikatoren

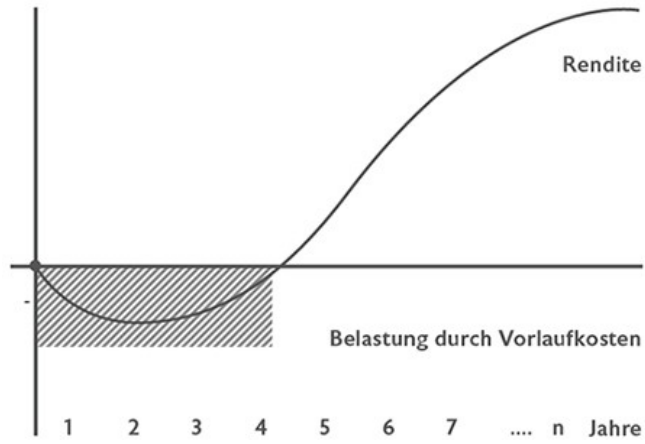
Ein wesentlicher Leistungsindikator des PRIVATE Fund I ist der Aufbau eines globalen diversifizierten Gesamtportfolios aus Immobilieninvestments. Die Anlagebedingungen der Gesellschaft sehen vor, dass sich der PRIVATE Fund I während der gesamten Laufzeit (bis 2023) an mind. fünf institutionellen Investmentstrategien beteiligt.

Im Geschäftsjahr 2018 konnte der PRIVATE Fund I dieses Ziel bereits vorzeitig erreichen und verfügt aktuell in seinen 12 Investmentstrategien über ein Gesamtportfolio bestehend aus 755 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 0,88 EUR bei 100.000.000 Anteilen und ist gegenüber dem Vorjahreswert von 0,84 EUR um 4,8 % gestiegen. Der NIW wird am Anfang durch Initialkosten und Investitionskosten geprägt und entwickelt sich über die Laufzeit des PRIVATE 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. Die Entwicklung des NIWs ist ein Bestandteil der Leistungsentwicklung und führt zusammen mit Entnahmen, gezahlten Steuern und Steuergutschriften zur prognostizierten Gesamtauszahlung am Laufzeitende des PRIVATE Fund I von durchschnittlich 150 % des eingezahlten Kapitals ohne Agio.



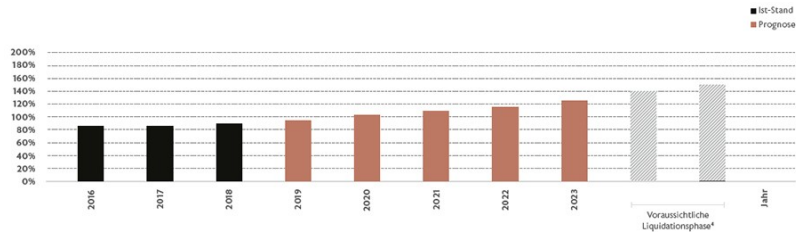
### J-Curve-Effekt



<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-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 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 Indikator für die zukünftige Entwicklung der Fondsgesellschaft.



<sup>5</sup> Die prognostizierte Leistungsentwicklung umfasst den NW, Entnahmen, gezahlte Steuern und Steuergutschriften in Bezug auf das eingetragte Kapital ohne Agio.  
<sup>6</sup> Die genaue Dauer der Liquidationsphase wird von der individuellen Abwicklung der Direktinvestments durch die Investmentstrategenmanager 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 fragter 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> JLL (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 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 ausieht.



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>2</sup>

Die DF Deutsche Finance Investment GmbH (DFI) sieht die Investitionsausrichtung 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.

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

<sup>2</sup> Scope Analysis GmbH, „Emissionsaktivitäten 2018 Geschlossene Publikums-AIF und Vermögensanlagen“ vom 23.01.2019.

#### 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. 7 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 DFI als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde ein Verwaltungsvertrag zwischen der DFI und des PRIVATE 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 PRIVATE Fund I, unter Beachtung der geltenden Anlagebedingungen und des Verkaufsprospekts. Die Verwaltungstätigkeit umfasst insbesondere die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement gemäß AIFM-Richtlinie. Die DFI ist berechtigt, alle Leistungspflichten ganz oder teilweise an Dritte zu übertragen, sofern diese mit dem KAGB vereinbar sind und wenn der beauftragte Dritte den zwischen dem PRIVATE Fund I und der DFI vereinbarten Verpflichtungen vollumfänglich nachkommt. Die Bestimmungen des § 36 KAGB bleiben unberührt. Die DFI ist für die Einhaltung der Anforderungen des KAGB im Rahmen der Fondsverwaltung und des Vertriebs verantwortlich. Darüber hinaus übernimmt die DFI die Prospekthaftung und die Haftung für die wesentlichen Anlegerinformationen. Die Deutsche Finance Investment übernimmt keine Gewährleistung dafür, dass die verfolgten Performanceziele auch tatsächlich erreicht werden. In ihrer Eigenschaft als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft ist die DFI vertraglich u. a. dazu verpflichtet, eine Verwahrstelle zu beauftragen und die durch die BaFin erteilte Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb einer externen Kapitalverwaltungsgesellschaft nach dem KAGB aufrechtzuerhalten. Ferner hat die DFI 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 DFI eine Vergütung für Initialkosten, laufende Kosten und Transaktionskosten, am Ende der Laufzeit eine Liquidationsvergütung sowie unter bestimmten festgelegten Voraussetzungen eine Performance Fee.

##### Tätigkeiten der KVG

Die 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.

##### Rücknahmeregeln

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 ergab sich beim PRIVATE Fund I die Teilung eines Anteils im Rahmen eines Erbfalls.

##### 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 0,83 nach der Brutto-Methode und 1,00 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 und 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.

#### Ausgabe und Verkauf von Anteilen

Die Beitrittsphase wurde am 31.12.2017 abgeschlossen und deshalb ist die weitere Zeichnung von Anteilen des PRIVATE Fund I ausgeschlossen. Die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile folgt dem Einzahlungsstand der Kapitalkonten.

Da derzeit kein etablierter Zweitmarkt für unternehmerische Beteiligungen des PRIVATE 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 Treuhanderkmanditistin 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 PRIVATE FUND I GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG, MÜNCHEN

#### A. AKTIVA

	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
	IN EUR	IN EUR
1. Beteiligungen	71.914.454	51.162.965
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	15.184.077	23.448.346
3. Forderungen		



		GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
		IN EUR	IN EUR
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	935.025		852.264
b) Zins- und Dividendenansprüche	8.361		0
c) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	0		13.793.188
d) Andere Forderungen	64	943.450	0
4. sonstige Vermögensgegenstände		148.413	136.221
5. Aktive Rechnungsabgrenzung		0	556
Summe		88.190.394	89.393.540
<b>B. PASSIVA</b>			
	EUR	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
		IN EUR	IN EUR
1. Rückstellungen		282.914	163.635
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen		144.985	4.293.540
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) gegenüber Gesellschaftern	0		635
b) Andere	0	0	883.964
4. Eigenkapital			
a) Kapitalanteile der Kommanditisten		82.847.222	85.294.285
b) Nicht realisierte Gewinne / Verluste aus der Neubewertung		4.915.272	-1.242.519
Summe		88.190.394	89.393.540

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2018 BIS ZUM 31.12.2018

## DF DEUTSCHE FINANCE PRIVATE FUND I GMBH &amp; CO. GESCHLOSSENE INVKG, MÜNCHEN

		GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
		IN EUR	IN EUR
I. Investmenttätigkeit			
1. Erträge			
a) Zinsen und ähnliche Erträge		506.481	182.865



	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
	IN EUR	IN EUR
b) sonstige betriebliche Erträge	191.378	8.679
Summe der Erträge	697.860	191.544
2. Aufwendungen		
a) Zinsen auf Kreditaufnahme	13.482	13.841
b) Verwaltungsvergütung	2.758.458	15.100.395
c) Verwahrstellenvergütung	61.338	36.819
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	217.987	166.436
e) Sonstige Aufwendungen	221.940	123.128
Summe der Aufwendungen	3.273.204	15.440.620
3. Ordentlicher Nettoertrag	-2.575.344	-15.249.076
4. Veräußerungsgeschäfte		
a) Realisierte Gewinne	128.282	78.036
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	128.282	78.036
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.447.062	-15.171.040
6. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	6.618.641	1.921.542
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	460.850	2.803.766
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	6.157.791	-882.223
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	3.710.728	-16.053.263
II. Verwendungsrechnung		
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.447.062	-15.171.040
2. Belastung auf Kapitalkonten	2.447.062	15.171.040
3. Bilanzgewinn	0	0

## ANHANG 2018

## DF DEUTSCHE FINANCE PRIVATE FUND I GMBH &amp; 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. Von den größenabhängigen Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften wurde Gebrauch gemacht. Die Gesellschaft wird unter der Nummer HRA 104448 beim Amtsgericht München 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, werterhellende Tatsachen die vom Management der Investmentstrategie mitgeteilt worden sind und ggf. eingeforderter Einlagen zum Bilanz stichtag. 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.

	31.12.2018	31.12.2017
Kurs EUR/USD	1,1450	1,1993
Kurs EUR/CAD	1,5605	1,5039
Kurs EUR/AUD	1,6220	1,5346

## III. Angaben zu Bilanz

### Investmentanlagevermögen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen stellen sich wie folgt dar:

NAME	RECHTSFORM, SITZ	GESELLSCHAFTSKAPITAL	HÖHE DER BETEILIGUNG	ZEITPUNKT DES ERWERBS <sup>1</sup>	VERKEHRSWERT
		IN TEUR	IN %		IN TEUR
PRIVATE 1 Investitions GmbH	GmbH, München	1.425	100,00	01.07.2016	1.186
RAIFAM I	SCS, Luxemburg	18.166	58,37	10.07.2017	10.601
RAIFSO	SCS, Luxemburg	20.664	80,00	30.10.2017	16.529
KCP IV	L. P. Jersey	5.497	100,00	14.06.2017	5.497

<sup>1</sup> Datum der Kapitalzusage bzw. Unterzeichnung des Vertrages.

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



NAME	RECHTSFORM, SITZ	GESELLSCHAFTSKAPITAL	HÖHE DER BETEILIGUNG	ZEITPUNKT DES ERWERBS <sup>3</sup>	VERKEHRSWERT
		IN TEUR	IN %		IN TEUR
MJV DFRP I <sup>2</sup>	GmbH & Co. KG, Deutschland	1.186	50,00	16.06.2016	508
ES Srio II	S.C.A., Luxemburg	37.766	5,00	23.12.2016	2.413
REOF	Trust, Australien	114.462	1,67	23.12.2016	1.901
SREP III	L. P., Delaware	39.587	7,23	23.12.2016	2.742
DEVA	SCSp, Luxembourg	67.884	14,63	31.03.2017	9.488
GDI IV	L. P., Guernsey	18.483	44,58	27.06.2017	8.239
VTG RP	Sà r.l. (Société à responsabilité limitée), Luxemburg	17.353	8,94	19.07.2017	1.426
MRCEFI	L. P., Delaware	21.760	22,15	30.05.2018	4.821
NYFI	S. C.S., Luxemburg	122.058	6,55	29.06.2018	8.000

<sup>2</sup> Die Beteiligung wird mittelbar von der Gesellschaft gehalten.

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

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Forderungen an Beteiligungsgesellschaften in Höhe von 921.168 EUR (Vorjahr 851.968 EUR) betreffen ein gewährtes nachrangiges Gesellschafterdarlehen mit Eigenkapitalcharakter und haben eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren sowie eine Forderung in Höhe von 13.858 EUR (Vorjahr 0 EUR) mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Unter den Zins- und Dividendenansprüchen ist zum Stichtag eine Zinsforderung in Höhe von 8.361 EUR (Vorjahr 0 EUR) mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr bilanziert.

Andere Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände betragen 148.476 EUR (Vorjahr 13.929.409 EUR) und haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Im Wesentlichen betrafen dies im Vorjahr die eingeforderten ausstehenden Pflichteinlagen, die Anfang 2018 von den Anlegern eingezahlt wurden.

**Eigenkapital**

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

Die Pflichteinlagen der Kommanditisten (Zeichnungssumme) in Höhe von 100.000.000 EUR (Vorjahr 100.000.000 EUR) waren zum Bilanzstichtag in Höhe von 0 EUR (Vorjahr 13.205.120 EUR) eingefordert und ausstehend.

Die Gewinnverteilung bemisst sich nach den gezeichneten und geleisteten Einlagen zum Bilanzstichtag. Abweichend davon wurde während der Beitrittsphase (15. Oktober 2015 bis 31. Dezember 2017) eine Gleichverteilung der Ergebnisse hergestellt, Berechnungsbasis ist dabei das gezeichnete Kapital.

Gemäß Gesellschaftsvertrag wurde das realisierte Jahresergebnis von -2.447.062 EUR (Vorjahr -15.171.040 EUR) mit dem Agio von 5.000.000 EUR (Vorjahr 5.000.000 EUR) verrechnet. Das nicht realisierte Jahresergebnis von 6.157.791 EUR (Vorjahr -882.223 EUR) wird auf neue Rechnung vorgetragen.

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

	GESCHÄFTSJAHR IN EUR	VORJAHR IN EUR
1. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres	84.051.766	19.082.619
1. Entnahmen für das Vorjahr	0	0
2. Zwischenentnahmen	0	0

	GESCHÄFTSJAHR IN EUR	VORJAHR IN EUR
3. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	0	81.022.410
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0	0
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-2.447.062	-15.171.040
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	6.157.791	-882.223
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	87.762.495	84.051.766

**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		KOMPLEMENTÄRIN EUR	
		(VORJAHR)		(VORJAHR)	
Kapitalkonto I	Tatsächlich geleistete Pflichteinlage	100.000.000	(86.794.880)	0	(0)
Kapitalkonto I a	gezeichnete Einlage	100.000.000	(100.000.000)	0	(0)
Kapitalkonto I b	ausstehende Einlage (nicht eingefordert)	0	0	0	(0)
Kapitalkonto I c <sup>1</sup>	ausstehende Einlage (eingefordert)	0	(-13.205.120)	0	(0)
Verrechnungs-konto <sup>1</sup>	sonstiger Zahlungsverkehr	0	(-635)	0	(0)
Rücklagenkonto	sonstige Einlagen	0	(0)	0	(0)
Verlust-verrechnungs-konto	Verlustanteile	-17.152.778	(-19.705.715)	0	(0)
Neubewertungs-konto	Nicht realisierte Ergebnisanteile	4.915.272	(-1.242.519)	0	(0)

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

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

IN TEUR	MIT EINER RESTLAUF-ZEIT VON BIS 1 JAHR		MIT EINER RESTLAUF-ZEIT VON 1 BIS 5 JAHREN		MIT EINER RESTLAUF-ZEIT VON ÜBER 5 JAHREN		GESAMT	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	145	(4.294)	0	(0)	0	(0)	145	(4.294)



IN TEUR	MIT EINER RESTLAUFZEIT VON BIS 1 JAHR		MIT EINER RESTLAUFZEIT VON 1 BIS 5 JAHREN		MIT EINER RESTLAUFZEIT VON ÜBER 5 JAHREN		GESAMT	
Sonstige Verbindlichkeiten	0	(884)	0	(0)	0	(0)	0	(884)
	145	(5.178)	0	(0)	0	(0)	145	(5.178)

**Rückstellungen**

Die Rückstellungen bestehen im Wesentlichen aus der Rückstellung für Steuerberatung, Buchführung, Jahresabschluss und Prüfung in Höhe von 255 TEUR (Vorjahr 155 TEUR) sowie sonstigen Rückstellungen in Höhe von 28 TEUR (Vorjahr 9 TEUR).

**Haftungsverhältnisse**

Die DF Deutsche Finance PRIVATE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG hat der PRIVATE 1 Investitions GmbH als verbundenem Unternehmen eine Liquiditätsgarantie erteilt, indem sie die PRIVATE 1 Investitions GmbH von den Kapitalabrufen der Investmentstrategien freigestellt hat. Die Inanspruchnahme der DF Deutsche Finance PRIVATE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG aus dieser Zusage durch die PRIVATE 1 Investitions GmbH erfolgt gemäß den Kapitalabrufen der Investmentstrategien, an denen die PRIVATE 1 Investitions GmbH beteiligt ist. Die hieraus entstehenden latenten Einzahlungsverpflichtungen belaufen sich - ohne Berücksichtigung der zum Stichtag auf den Bankkonten der PRIVATE 1 Investitions GmbH aus Zahlungen der DF Deutsche Finance PRIVATE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG vorhandenen liquiden Mitteln - zum Stichtag auf 30 TEUR (Vorjahr 40 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 PRIVATE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG in Höhe von 18.738 TEUR (Vorjahr 19.964 TEUR), 5.763 TUSD (Vorjahr 3.277 TUSD) und 2.322 TAUD (Vorjahr 2.722 TAUD). um Bilanzstichtag ergibt sich unter Zugrundelegung der EZB-Kurse ein Gesamtbetrag von 25.203 TEUR (Vorjahr 24.471 TEUR).

**IV. Erläuterungen zur GuV**

Die Zinsen und ähnlichen Erträge in Höhe von rd. 506.481 EUR (Vorjahr 182.865 EUR) resultieren aus Gewinnausschüttungen einer Investmentstrategie in Höhe von 74.602 EUR (Vorjahr 0 EUR), Erträgen aus Mitunternehmenschaften in Höhe von 401.874 EUR (Vorjahr 123.436 EUR) sowie der Verzinsung von gewährten Ausleihungen in Höhe von 29.764 TEUR (Vorjahr 59.429 EUR).

In den sonstigen betrieblichen Erträgen von 191.378 EUR (Vorjahr 8.679 EUR) sind im Wesentlichen Erträge aus Umsatzsteuer-Erstattungen wegen einer Gesetzesänderung in Höhe von 143.153 EUR (Vorjahr 0 EUR), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 17.370 EUR (Vorjahr 0 EUR) und realisierte Erträge aus der Währungsumrechnung in Höhe von 30.496 EUR (Vorjahr 8.319 EUR) enthalten.

Die Zinsaufwendungen in Höhe von 14 TEUR (Vorjahr 14 TEUR) resultieren aus der Verzinsung des Verrechnungskontos gegenüber der PRIVATE 1 Investitions GmbH sowie aus Entgelten für hohe Bankguthaben.

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von rd. 221.940 EUR (Vorjahr rd. 123.128 EUR) enthalten im Wesentlichen Aufwendungen aus der Währungsumrechnung in Höhe von 96.247 EUR (Vorjahr 85.241 EUR), sowie Aufwendungen für allgemeine Verwaltung von 125.225 EUR (Vorjahr 27.323 EUR) wie z. B. für die Erstellung von Ratings für den Dachfonds, Druck- und Portokosten sowie Aufwendungen für die Erstellung des Geschäftsberichts.

Die realisierten Gewinne aus Veräußerungsgeschäften von 128.282 EUR (Vorjahr 78.036 EUR) betreffen Erträge aus der Equalisation einer (Vorjahr zweier) Investmentstrategie.

Die sogenannte Zeitveränderung bzw. das unrealisierte Ergebnis kann wie folgt untergliedert werden: Die Erträge aus der Neubewertung umfassen unrealisierte Gewinne aus der Neubewertung von Investmentstrategien in Höhe von 6.476.300 EUR (Vorjahr 1.921.602 EUR) sowie unrealisierte Erträge aus Währungsumrechnung in Höhe von rund 142.340 EUR (Vorjahr 60 EUR). Die Aufwendungen aus der Neubewertung betreffen unrealisierte Verluste im Zusammenhang mit den direkten Beteiligungen in Höhe von 298.408 EUR (Vorjahr 2.660.165 EUR) sowie unrealisierte Aufwendungen aus der Währungsumrechnung in Höhe von 162.442 EUR (Vorjahr 143.600 EUR).

**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 85.907.130 EUR (Vorjahr 51.567.193 EUR) rund 3,68 % (Vorjahr 3,74 %). Zum Vergleich beträgt die auf Basis der gezeichneten Pflichteinlagen in Höhe von 100.000.000 EUR berechnete Gesamtkostenquote 3,16 % (Vorjahr 1,93 %).

**Pauschalgebühren**

Es wurden keine Pauschalgebühren in 2018 gezahlt.

**Transaktionskosten**

Die Transaktionskosten beliefen sich auf 366.870 EUR (Vorjahr 1.504.301 EUR) an die KVG sowie 55.882 EUR (Vorjahr 103.439 EUR) an Dritte.

**Verwahrstelle**

Die Vergütungen an die Verwahrstelle betragen im Geschäftsjahr 61.338 EUR (Vorjahr 36.819 EUR).

**Vergütung an die KVG**

Die laufende Vergütung an die KVG betrug im Geschäftsjahr 2.508.481 EUR (Vorjahr 1.505.751 EUR) und die Vergütung aus den Initialkosten ohne Ausgabeaufschlag betrug 0 EUR (Vorjahr 3.919.941 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 Ausgabeaufschläge (Agio) in Höhe von 588.068 EUR (3.858.210 EUR) eingezahlt.

## V. Sonstige Angaben

**Vermögensaufstellung um 31. Dezember 2018**

	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN	
	EUR	IN %
<b>A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>		
I. Beteiligungen	71.914.454	81,94
II. Liquiditätsanlagen Bankguthaben	15.184.077	17,30
III. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.091.862	1,24
Summe Vermögensgegenstände	88.190.394	100,49
<b>B. SCHULDEN</b>		
I. Rückstellungen	282.914	-0,32
II. Verbindlichkeiten	144.985	-0,17
Summe Schulden	427.899	-0,49
<b>C. FONDSVERMÖGEN</b>	<b>87.762.495</b>	<b>100,0</b>

**Mehrjahresübersicht - Entwicklung des Wertes des Eigenkapitals**

IN EUR	31.12.2018	DAVON INVESTITIONS GMBH	31.12.2017	DAVON INVESTITIONS GMBH	31.12.2016	DAVON INVESTITIONS GMBH
Zielinvestitionen	72.180.141	508.469	51.320.878	427.147	699.893	699.893
Liquidität	15.884.950	700.873	23.463.292	14.946	22.433.468	25.566
Weitere Vermögensgegenstände	148.476	0	14.635.959	705.994	706.199	691.261
Sonstige Verbindlichkeiten & Rückstellungen	-451.072	-23.173	-5.368.363	-26.589	-4.756.940	-10.279
Fremdkapital	-	-	-	-	-	-



IN EUR	31.12.2018	DAVON INVESTITIONS GMBH	31.12.2017	DAVON INVESTITIONS GMBH	31.12.2016	DAVON INVESTITIONS GMBH
Wert des Eigenkapitals	87.762.495	1.186.169	84.051.766	1.121.498	19.082.619	1.406.440

**Anteilwertermittlung**

IN EUR	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
(a) Wert des Eigenkapitals für die Anteilwertermittlung	87.762.495	84.051.766	19.082.619
(b) Anzahl Anteile im Umlauf (Stand Kapitalkonto 1) zzgl. eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	100.000.000	100.000.000	22.835.800
Nettoinventarwert (NIW) in EUR pro Anteil	0,88	0,84	0,84

**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 Deutsche Finance PRIVATE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG, die schwer zu liquidieren sind und für die deshalb besondere Regelungen nach § 300 Abs. 1 Nr. 1 KAGB gelten, beträgt null Prozent.

**Komplementärin**

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die DF Deutsche Finance Managing GmbH, München (eingetragen beim Amtsgericht München, HRB 180869 - mit einem voll erbrachten Kapital 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 755 bereits getätigten Direktinvestments der institutionellen Investmentstrategien per 31.12.2018.

INVESTMENTS	EINHEITEN	ANZAHL/ FLÄCHE
Wohnungen	Stück	46.377
Grundstück/ Fertighäuser	Stück	473
Einzelhandelflächen	qm	207.092
Büroflächen	qm	1.499.323
Gewerbe- entwicklungsflächen	qm	72.767
Hotelzimmer	Stück	4.276

INVESTMENTS	EINHEITEN	ANZAHL/ FLÄCHE
Wohnungen im Studentenwohnheim	Stück	7.551
Wohnungen in Alten- u. Pflege- einrichtungen	Stück	2.121
Betten in Pflegeeinrichtungen	Stück	3.778
Parkplätze	Stück	11.203
Tankstellen	Stück	169
Logistikflächen	qm	1.132.800
Sport- und Freizeitanlagen	Stück	1

**Weitere Angaben**

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

**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*

*DF Deutsche Finance Managing GmbH*

*vertreten durch Stefanie Watzl, Geschäftsführer*

## VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die DF Deutsche Finance PRIVATE 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 PRIVATE 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 PRIVATE 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 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 Unvollständigkeits, 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 PRIVATE 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 Unvollständigkeits, irreführende Zuweisungen bzw. das Aufheben 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*

## JAHRESBERICHT PRIVATE FUND I ZUM 31.12.2018

### 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

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

Soweit zu dem PRIVATE 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 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/frank\_peters,

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

DF DEUTSCHE FINANCE PRIVATE FUND I  
GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG  
Leopoldstraße 156  
80804 München  
Telefon +49 (0)89-64 95 63 -150  
Telefax +49 (0)89-64 95 63 -12  
funds@deutsche-finance.de  
www.deutsche-finance.de/investment