



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

**München**

**Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019**

### **LAGEBERICHT**

#### STAMMDATEN

Fondsname	DF Deutsche Finance PORTFOLIO Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG
Investitions- und Anlagestrategie	Beteiligungen an institutionellen Investmentstrategien mit Anlageschwerpunkt Immobilien und Infrastruktur
Geschäftsführung	DF Deutsche Finance Managing GmbH (Komplementärin)
Fonds- und Berichtswährung	Euro
Berichtsstichtag	31.12.2019
Geschäftsjahr	01.01.-31.12.
Laufzeit	bis 31.12.2028 (Verlängerung durch Gesellschafterbeschluss möglich)
Datum der Gründung	29.09.2014
Dauer der Beitrittsphase	bis 31.12.2016
Anzahl der Investoren	1.326
Steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
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	Andre Schwab (bis 31.12.2019), Stefanie Watzl, Christoph Falk (ab 01.01.2020) alle geschäftsführend 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	Andre Schwab (bis 31.12.2019), Stefanie Watzl, Christoph Falk (ab 01.05.2019) alle geschäftsführend unter der Adresse der Gesellschaft
Aufsichtsrat	Rüdiger Herzog (Vorsitzender), Dr. Tobias Wagner, Dr. Dirk Rupietta
<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 Investitionen	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: PORTFOLIO 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 rd. 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 31.12.2019 über ein Portfolio von 807 Immobilien- und Infrastrukturinvestments in 20 Ländern. Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil beträgt 0,81 EUR bei 20.092.444 Anteilen und ist gegenüber dem Vorjahreswert von 0,79 EUR um rd. 2,5 % gestiegen.

**KENNZAHLEN PORTFOLIO FUND I**

	<b>BASIS</b>	<b>Stand 31.12.2019</b>	<b>Vorjahr 31.12.2018</b>
Gesamtinvestition	EUR	31.127.376	31.127.376



	<b>BASIS</b>	<b>Stand 31.12.2019</b>	<b>Vorjahr 31.12.2018</b>
Agio (Ausgabeaufschlag)	EUR	1.482.850	1.482.850
Gezeichnetes Kapital (Eigenkapital ohne Agio)	EUR	29.644.526	29.644.526
Eingezahltes Kapital (ohne Agio) <sup>1</sup>	EUR	20.198.124	18.287.455
Auszahlungen an Anleger (kumuliert)	EUR	0	0
Gesellschaftskapital der Kommanditisten netto nach KARBV	EUR	16.475.340	14.507.512
Langfristige Kreditfinanzierungsquote	%	0	0
Gezeichnete Investmentstrategien	Anzahl	7	7
Gezeichnetes Kapital bei den Investmentstrategien <sup>2</sup>	EUR	15.850.360	15.728.365
Offene Kapitalzusagen bei den Investmentstrategien <sup>3</sup>	EUR	3.841.348	5.181.162

<sup>1</sup> Inkl. eingeforderter ausstehender Pflichteinlagen.

<sup>2</sup> Umgerechnet mit den jeweiligen Jahresendkursen.

## **TÄTIGKEITSBERICHT**

### **Anlageziele sowie Anlagepolitik/Anlagebedingungen**

Der PORTFOLIO Fund I investiert 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 immobilien- ähnliche/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 Portfoliomanagement 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 Investmentfonds 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.

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

#### **Wesentliche Veränderungen**

Der PORTFOLIO Fund I hat im Berichtszeitraum keine Neuzeichnung vorgenommen.

#### **Struktur des Portfolios**

Zum Berichtsstichtag hat der PORTFOLIO Fund I Kapitalzusagen gegenüber 7 institutionellen Investmentstrategien in Höhe von insgesamt 15,9 Mio. EUR abgegeben, von denen 12,1 Mio. EUR bereits abgerufen wurden. Offene Kapitalzusagen bestanden zum Berichtsstichtag in Höhe von rd. 3,8 Mio. EUR.

Die Anzahl der Direktinvestments der gezeichneten institutionellen Investmentstrategien liegt zum 31.12.2019 bei insgesamt 807.



Der PORTFOLIO Fund I hat zum Berichtsstichtag keine Fremdfinanzierung aufgenommen. Auf Ebene der institutionellen Investmentstrategien beträgt die Fremdfinanzierungsquote über das Gesamtportfolio gerechnet rd. 24.80 %<sup>2</sup>. Am 31.12.2019 haben die institutionellen Investmentstrategien eine durchschnittliche Netto IRR3 zum Stichtag von rd. 10.32 % p. a. erwirtschaftet. Der TVPI<sup>4</sup> der institutionellen Investmentstrategien lag zum Stichtag bei 1.31. Es wird darauf hingewiesen, dass die bisherige Wertentwicklung kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung ist.

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

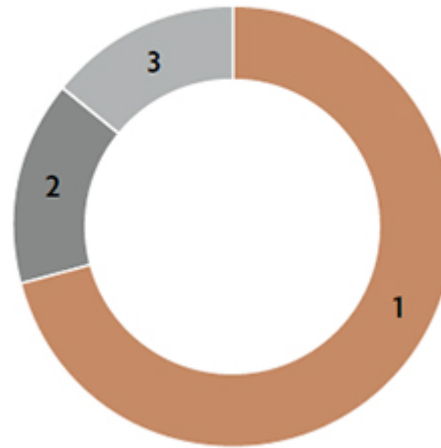
<sup>2</sup> Loan to value (LTV) der Investmentstrategien gewichtet nach Bilanzsumme der Investmentstrategien.

<sup>3</sup> Internal Rate of Return (IRR, engl. interner Zinsfuß) drückt die rechnerische Verzinsung des jeweils in der Beteiligung kalkulatorisch gebundenen Kapitals unter Berücksichtigung der zeitlichen Komponente aus. Das kalkulatorisch gebundene Kapital ändert sich im Verlauf der Beteiligung (durch Ausschüttungen/Entnahmen). Die IRR-Rendite 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>4</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 Investmentstrategie (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>5</sup>



1	Institutionelle Investmentstrategien	71 %
2	Liquidität	15 %
3	Weitere Vermögensgegenstände	14 %

<sup>5</sup> Nach Verkehrswerten.

#### Direktinvestments der institutionellen Investmentstrategien

INVESTMENTS	EINHEITEN	ANZAHL/FLÄCHE
Wohnungen	Anzahl	13.347

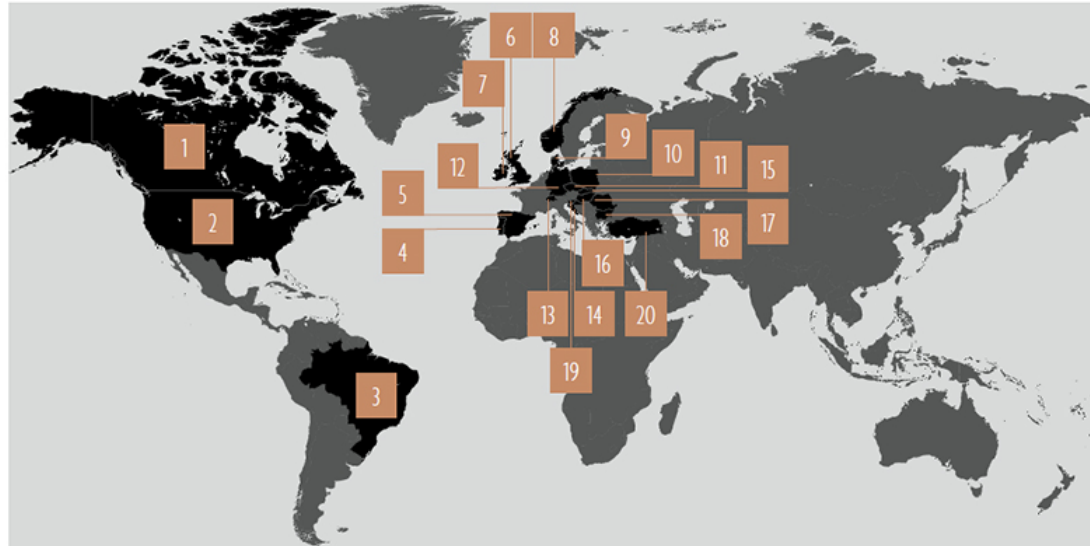


---

<b>INVESTMENTS</b>	<b>EINHEITEN</b>	<b>ANZAHL/FLÄCHE</b>
Fertighäuser	Anzahl	152
Einzelhandelsflächen	qm	101.873
Büroflächen	qm	972.223
Gewerbeflächen	qm	211.284
Hotelzimmer	Anzahl	14.769
Wohnungen im Studentenwohnheim	Anzahl	4.549
Wohnungen in Alten- und Pflegeeinrichtungen	Anzahl	1.921
Betten in Pflegeeinrichtungen	Anzahl	6.510
Häfen	Anzahl	1
Parkplätze	Anzahl	4.079
Tankstellen	Anzahl	140
Logistikflächen	qm	1.686.849
Sport- u. Freizeiteinrichtungen	Anzahl	1
Gewerbeentwicklungsflächen	qm	827.677

**Geographische Verteilung der aktuellen Direktinvestments der Investmentstrategien**

- |             |                   |                |              |
|-------------|-------------------|----------------|--------------|
| 1 KANADA    | 6 GROSSBRITANNIEN | 11 TSCHECHIEN  | 16 UNGARN    |
| 2 USA       | 7 IRLAND          | 12 DEUTSCHLAND | 17 RUMÄNIEN  |
| 3 BRASILIEN | 8 NORWEGEN        | 13 SCHWEIZ     | 18 BULGARIEN |
| 4 PORTUGAL  | 9 DÄNEMARK        | 14 KROATIEN    | 19 SLOWENIEN |
| 5 SPANIEN   | 10 POLEN          | 15 SLOWAKEI    | 20 TÜRKEI    |



<sup>5</sup> Nach Verkehrswerten.

**ÜBERSICHT DER GEZEICHNETEN INSTITUTIONELLEN INVESTMENTSTRATEGIEN**

	INSTITUTIONELLE INVESTMENTSTRATEGIE 1	INSTITUTIONELLE INVESTMENTSTRATEGIE 2	INSTITUTIONELLE INVESTMENTSTRATEGIE 3
Name	RCF II	ES Srio II	HF II
Kapitalzusage	4.000.000 EUR	2.000.000 EUR	2.000.000 CAD
Strategie	Europa-Immobilienfonds	Spanien-Immobilienfonds	Kanada-Immobilien- / Infrastrukturfonds
Sektoren	Büro, Wohnen, Einzelhandel, Hotels, Logistik	Wohnen	Büro, Wohnen, Einzelhandel, Logistik
Investmentstil	Opportunistisch	Value Added/ Opportunistisch	Value Added



	INSTITUTIONELLE INVESTMENTSTRATEGIE 1	INSTITUTIONELLE INVESTMENTSTRATEGIE 2	INSTITUTIONELLE INVESTMENTSTRATEGIE 3
Beteiligungsjahr PORTFOLIO Fund I	2015	2016	2016
Abrufquote Netto	74 %	47 %	71 %
Verkehrswert gemäß KARBV in EUR	4.635.121	1.205.033	934.729
Anzahl Direktinvestments	34	12	17

	INSTITUTIONELLE INVESTMENTS-STRATEGIE 4	INSTITUTIONELLE INVESTMENTS-STRATEGIE 5	INSTITUTIONELLE INVESTMENTS-STRATEGIE 6	INSTITUTIONELLE INVESTMENTS-STRATEGIE 7
Name	SREP III	DEVA	RAIFAM I	SPO III
Kapitalzusage	2.000.000 USD	2.500.000 EUR	1.200.000 EUR	3.000.000 EUR
Strategie	Europa-USA-Immobilienfonds	Europa-Immobilienfonds	Global-Infrastrukturimmobilien- und Immobilienfonds	Global-Immobilienfonds
Sektoren	Büro, Wohnen, Hotels, Logistik	Büro, Wohnen, Einzelhandel, Hotels	Logistik, Service, Versorgung	Wohnen
Investmentstil	Value Added/ Opportunistisch	Value Added	Value Added	Value Added
Beteiligungsjahr PORTFOLIO Fund I	2016	2017	2017	2018
Abrufquote Netto	70 %	48 %	81 %	100 %
Verkehrswert gemäß KARBV in EUR	1.485.217	1.513.733	1.225.940	2.951.118
Anzahl Direktinvestments	397	10	206	179

**ÜBERSICHT ALLOKATION**

Die Allokation errechnet sich auf Basis des zugesagten Eigenkapitals gegenüber den institutionellen Investmentstrategien in Verbindung mit der jeweils festgelegten Investitionsstrategie. Der PORTFOLIO Fund I ist zum Berichtsstichtag zu 88 % in die Assetklasse Immobilien zu 12 % in die Assetklasse Infrastruktur investiert. Der Anteil Schwellenländer beträgt dabei zum Berichtsstichtag 25 %, der Anteil der Industrieländer 75 %. Hinsichtlich der regionalen Verteilung beträgt der Anteil Europa 60 % und Nordamerika 40 % der Gesamtallokation. Der sektorale Fokus im Bereich Immobilien liegt auf Gewerbepark/Logistik mit 42 %, Wohnen mit 30 %, Büro mit 15 %, Einzelhandel mit 10 % und Hotels mit 3 %. Im Bereich Infrastruktur verteilen sich die Investitionen zu 56 % auf den Sektor Transport, gefolgt von Service mit 25 % und Versorgung mit 19 %.

Keine Investmentstrategie hat einen übermäßig hohen Anteil am Gesamtportfolio.

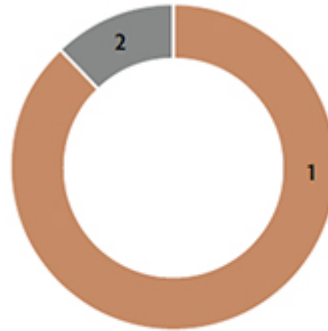
**RISIKOPROFIL**

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 PORTFOLIO 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 vorhersagbare Marktentwicklungen und Änderungen von Rechtsvorschriften zählen. Darüber hinaus können weitere, heute nicht vorhersehbare Ereignisse und Entwicklungen zu einer negativen Beeinflussung des Investmentvermögens führen. Der Anleger hat keinen Anspruch auf Rückzahlung seines eingesetzten Kapitals. Der 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.



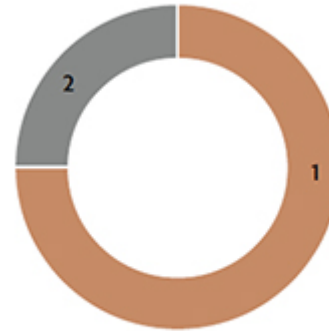


Allokation Assetklassen



1	Immobilien	88 %
2	Infrastruktur	12 %

Allokation Industrie- vs. Schwellenländer



1	Industrieländer	75 %
2	Schwellenländer	25 %



Allokation Regionen



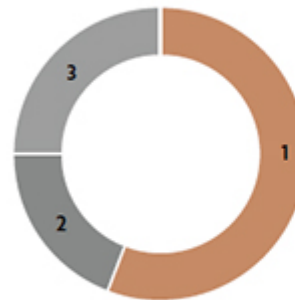
1	Europa	60 %
2	Nordamerika	40 %

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, immobilienpezifischen 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 Marktzinsänderungen. Es ist gering, da die Anlage liquider Mittel wie auch die Aufnahme von Fremdkapital nur mit kurzen Laufzeiten von unter 12 Monaten vorgesehen ist.

### Währungsrisiken

Die Beteiligungen des 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 PORTFOLIO 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 Prognoseunsicherheiten. 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.

Es ist derzeit nicht absehbar, welche direkten und indirekten Auswirkungen die weltweit grassierende CoVid 19 Pandemie auf den PORTFOLIO Fund I haben wird. Allerdings kann es im Zuge dessen zu einer Veränderung der Risikolage in Bezug auf Intensität und Auftrittswahrscheinlichkeit kommen. Insbesondere durch eventuelle Turbulenzen auf den internationalen Immobilien- und Devisenmärkten und eine mögliche Depression ergibt sich die Möglichkeit erhöhter Beteiligungs-, Währungs- und Kreditrisiken. Darüber hinaus können sich die Liquiditätsrisiken aufgrund eines im Zuge der internationalen Coronakrise potenziell veränderten Kapitalabruf- und Ausschüttungsverhaltens der institutionellen Investmentstrategien erhöhen. Eine weitere Krankheitswelle kann zudem zu wesentlichen Einschränkungen des Wirtschaftslebens führen und die Wahrscheinlichkeit operationeller Risiken erhöhen. Die Prozesse und Wirkungsmechanismen des Risikomanagementsystems der Deutschen Finance Investment sind dabei auch bei einer weiteren Verschärfung der CoVid 19 Pandemie wirksam und effizient aufgestellt, um auf veränderte Gegebenheiten der Risikolage zielgerichtet reagieren zu können. Ein konkretes Risiko auf Basis von CoVid 19 für den PORTFOLIO Fund I besteht daher derzeit nicht.

### Risikomanagementsystem

Ziel des Risikomanagementsystems der Deutsche Finance Investment ist es, sicherzustellen, dass die von ihr verwalteten Fonds 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 Investmentfonds gefährden, frühzeitig erkannt und Gegensteuerungsmaßnahmen aufgezeigt und umgesetzt werden. Richtlinien, ein Organisations- und Risikomanagementhandbuch sowie Entscheidungsgremien regeln risikobewusste Abläufe im Fondsmanagement und bilden zusammen mit dem Risikomanagementprozess die Grundpfeiler des Risikomanagementsystems. Der Risikomanagementprozess ist ein fortlaufender Prozess, bei dem Einzelrisiken identifiziert, erfasst, analysiert und geeignete Überwachungsmaßnahmen festgelegt werden. Zur Risikouberwachung 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 2019 mit einer Erhöhung der Bilanzsumme um rd. 2,0 Mio. EUR auf rd. 16,7 Mio. EUR ist im Wesentlichen geprägt von der Erhöhung der Beteiligungen um 1,6 Mio. EUR, der Erhöhung der Forderungen ggü. Beteiligungsgesellschaften um rd. 0,1 Mio. EUR auf rd. 2,2 Mio. EUR sowie der stichtagsbedingte Anstieg der eingeforderten ausstehenden Pflichteinlagen ggü. Anleger von 0,1 Mio. EUR.

Die Verkehrswerte der unmittelbar durch die Gesellschaft gehaltenen 6 Beteiligungen an Investmentstrategien erhöhten sich um rd. 0,7 Mio. EUR auf 9,6 Mio. EUR. Der Verkehrswert der 100%igen Tochtergesellschaft Portfolio 1 Investitions GmbH, über die zum Geschäftsjahresende mittelbar eine Investmentstrategiebeteiligung gehalten wurde, betrug zum Geschäftsjahresende rd. 2,0 Mio. EUR.

Das gezeichnete Eigenkapital der Gesellschaft beträgt rd. 29,6 Mio. EUR., und war zum Geschäftsjahresende i. H. v. 20,2 Mio. EUR von den Anlegern abgerufen. Das nach KARBV ausgewiesene Eigenkapital ist im Geschäftsjahr nach Berücksichtigung der Ratenzahlungen der Anleger i. H. v. rd. 1,9 Mio. EUR sowie des realisierten und unrealisierten Ergebnisses um ca. 2,0 Mio. EUR auf 16,5 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. 148 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. 57 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. 141 TEUR realisiert. Die größten Kostenblöcke unter den realisierten Aufwendungen ergaben sich insbesondere aus der

Verwaltungsvergütung i. H. v. 507 TEUR sowie für externe Dienstleister im Bereich Beratung, Abschluss und Prüfung i. H. v. rd. 114 TEUR. Das Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften ist mit 34 TEUR leicht positiv.

Das gemäß KARBV ausgewiesene positive nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres i. H. v. rd. 0,5 Mio. EUR ergibt sich im Wesentlichen aus einem Nettogewinn aus der Neubewertung der Beteiligungen für das Geschäftsjahr 2019 und liegt auf Vorjahresniveau.

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 807 Direktinvestments in 20 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, der größten Ratingagentur Europas<sup>1</sup>, 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.

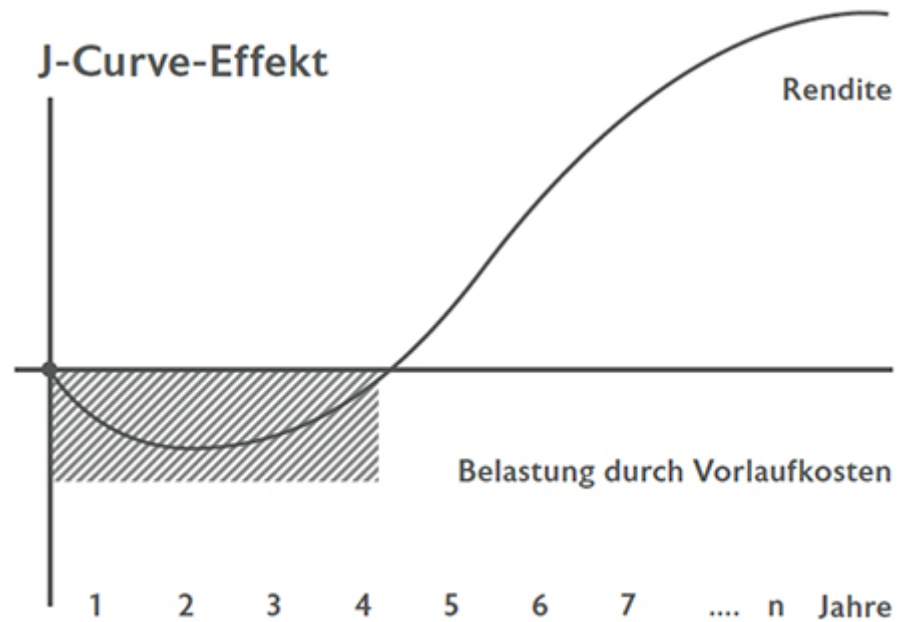
Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil<sup>2</sup> beträgt 0,81 EUR bei 20.092.444 Anteilen und ist gegenüber dem Vorjahreswert von 0,79 EUR um rd. 2,5 % gestiegen. Die Entwicklung des NIW ist im PORTFOLIO Fund I während der Ansparphase besonders stark, weil die

<sup>1</sup> Nach Angaben auf <https://www.scopeexplorer.com/>

<sup>2</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.

Einzahlung der einzelnen Rateneinlagen ohne weiteren Abzug von Initialkosten und Investitionskosten erfolgt.

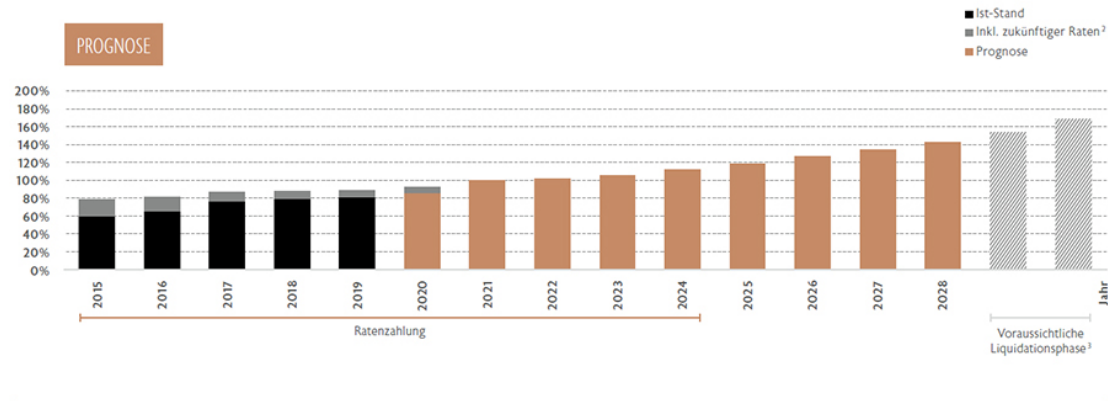
Der NIW wird am Anfang durch Initialkosten und Investitionskosten geprägt und entwickelt sich über die Zeit in Richtung des erwarteten Wertes - diese Entwicklung wird von institutionellen Investoren als J-Curve-Effekt<sup>3</sup> bezeichnet. Die Entwicklung des NIWs ist ein Bestandteil der Leistungsentwicklung 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.



<sup>3</sup> Der „J-Curve-Effekt“ beschreibt die Tatsache, dass die Vorlaufkosten des Fonds und der institutionellen Investmentstrategie die Gesamtentwlng zunächst negativ beeinflussen. Der Fonds muss diese Kosten erst aufholen, bevor eine positive Gesamrendite verzeichnet werden kann.

**Leistungsentwicklung bis zur Gesamtauszahlung <sup>1</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.



## Entwicklung Branche und Gesamtwirtschaft

### Rahmenbedingungen internationale Immobilien- und Infrastrukturmärkte 2019

Der Handelsstreit zwischen den USA und China sowie die Gefahr eines unregelmäßigen Austritts Großbritanniens aus der EU, dem „No Deal Brexit“, belasteten das Wirtschaftsjahr 2019. Beides konnte im Jahresverlauf größtenteils abgewendet werden, allerdings dämpften neue Konflikte zwischen den USA und Iran, weitere geopolitische Spannungen und soziale Unstimmigkeiten (beispielsweise in Hong Kong oder Latein Amerika) die Erwartungen an das Wirtschaftswachstum. IMF auf 2,9 %, 0,7 % weniger als noch im Vorjahr angenommen.<sup>4</sup>

Trotz des mäßigen Wirtschaftswachstums waren Immobilien auch im Jahr 2019 wieder eine attraktive Anlageklasse. So erreichte It. Preqin das für Immobilieninvestitionen eingesammelte Kapital letztes Jahr einen Rekordwert von 151 Mrd. USD und Assets Under Management von 992 Mrd. USD, die vierte Erhöhung in Folge. Dabei wurden die Asset

kategorien „Value Add“ (42,5 %) vor „Core“ (37,5 %) favorisiert. „Opportunistic“ (20,0 %) landet auf dem dritten Platz, damit allerdings doppelt so hoch wie im Vorjahr. Spitzenreiter im Anlagesektor für Dachfonds waren gemäß Umfrage von Preqin letztes Jahr Büro-, Logistik- und Wohnimmobilien. Auch die Segmente Studentenwohnheim und Immobilien des Gesundheitswesens verzeichneten einen starken Anstieg. Insgesamt wurden im Jahr 2019 Transaktionen im Wert von 800 Mrd. USD umgesetzt und erreichten damit einen weiteren Rekordwert.<sup>5, 6, 7</sup>

Für das Jahr 2020 erwartete JLL im Januar einen Rückgang des Transaktionsvolumens auf 780 Mrd. USD. Wir gehen davon aus, dass sich bei Eintritt der vielseitig prognostizierten Marktkorrektur neue Investitionsmöglichkeiten ergeben und nach wie vor lohnende Investitionsmöglichkeiten wahrgenommen werden können. Die zu erwartenden langfristig tiefen Zinsen sollten dabei die Attraktivität von Immobilien weiter stützen. Die Assetklasse Infrastruktur erfährt ebenfalls weiteren Zuwachs von Kapital. Im Jahr 2019 erreichten die Assets Under Management einen Wert von 582 Mrd. USD. Im gleichen Jahr wurde ein Rekordwert von 98 Mrd. USD erfolgreich am Markt platziert. In der 2019er Befragung des Branchendienstes Preqin empfanden 87 % der befragten Investoren ihre Erwartungen als erfüllt und 84 % würden 2020 gleich viel oder mehr in die Assetklasse investieren.

Die große Nachfrage lässt Transaktionspreise allerdings weiter steigen, was die Rendite bei neuen Transaktionen schmälern könnte. Akquisiteure in Nordamerika und Europa erweitern daher ihren Prüfungsprozess bei Ankauf, um sicherzustellen die geplante Rendite auch zu bekommen. Zusätzlich reduzieren sie ihre Zielrenditen bei Fondsauflegung und weichen auf risikoreichere Strategien und Anlageregionen aus. Asien bietet beispielsweise eine sehr hohe Nachfrage nach Infrastrukturinvestitionen, aber nur wenige haben sich bisher auf den Markt spezialisiert.<sup>8</sup>

In Bezug auf die Auswirkungen durch die CoVid 19 Pandemie verweisen wir auch auf die Angaben im Nachtragsbericht im Anhang.

<sup>1</sup> Die prognostizierte Leistungsentwicklung umfasst den NIW, Entnahmen, gezahlte Steuern und Steuergutschriften in Bezug auf das eingezahlte Kapital ohne Agio.

<sup>2</sup> Zur Illustration wird der theoretische Effekt der sofortigen Einzahlung aller zukünftigen Raten dargestellt.

<sup>3</sup> Die genaue Dauer der Liquidationsphase wird von der individuellen Abwicklung der Direktinvestments durch die Investmentstrategiemanager beeinflusst.

<sup>4</sup> IMF (Januar 2020): World Economic Outlook Update.

<sup>5</sup> Preqin: 2020 Preqin Global Real Estate Report.

<sup>6</sup> INREV (Januar 2020): Investment Intentions Survey 2020.

<sup>7</sup> JLL (February 2020): Global Market Perspective.



## Branchenbezogenes Umfeld

### Sachwertbeteiligungen

Im Jahr 2019 betrug das in Deutschland platzierte Eigenkapital geschlossener alternativer Investmentfonds 1,6 Mrd. EUR, was einem Anstieg im Vergleich zum Vorjahr von 500 Mio. EUR bzw. 43 % entspricht. Über die Hälfte des Volumens (ca. 53 %) wurde dabei von nur 5 Anbietern platziert, u. a. durch die DF Deutsche Finance Investment GmbH mit einem Anteil von 12 % auf dem zweiten Rang. Von den 1,6 Mrd. EUR platziertem Eigenkapital wurden 58 % erst 2019 auf den Markt gebracht, was eine hohe Nachfrage seitens der Anleger darstellt, wenngleich die Anzahl der von der BaFin zum Vertrieb zugelassenen Fonds im Jahr 2019 von 32 auf 24 zurück ging.<sup>9, 10</sup>

Das gleiche Bild zeigt sich auch im internationalen Vergleich im Bereich der Immobilienfonds. Neben dem Rekord-Platzierungsvolumen von 151 Mrd. USD gab es gleichzeitig einen Rückgang in der Anzahl der Fonds, die im Jahr 2019 geschlossen wurden auf 295, was dem niedrigsten Wert der Jahre 2010 - 2019 entspricht. 44 % des Gesamtplatzierungsvolumens erfolgte dabei durch die 10 größten Fonds was auf eine Konsolidierung der Branche schließen lässt. 75 % der vom Branchenkenner Preqin befragten Fondsmanager gaben an, dass sie den Markt aktuell überbewertet empfinden und daher eine abwartende Haltung bei Ankäufen annehmen. Dies beweist die sinkende Anzahl an Transaktionen bei gleichzeitig angestiegenem Gesamtvolumen in USD. Die hohe Ankaufskonkurrenz führt zu sinkenden Renditen, insbesondere für Immobilien, und erschwert nach wie vor die Konzeption geschlossener Publikums-AIF mit attraktiven Renditen.

Dennoch bleiben Immobilien Spitzenreiter in den Assetklassen der Publikumsfonds mit einem Anteil von 67 % des platzierten Eigenkapitals wie schon in den letzten drei Jahren. Ihnen folgen Private Equity mit 27 % und Multi-Asset mit 6 %.

Die DF Deutsche Finance Investment GmbH (DFI) sieht die Investmentausrichtung der von ihr verwalteten Investmentvermögen in die Assetklassen Immobilien und Infrastruktur bestätigt und geht davon aus, dass auch im Falle einer vielseitig erwarteten Marktkorrektur insbesondere im Value-Add oder Opportunistischen Bereich weiterhin lohnende Investitionsmöglichkeiten wahrgenommen und nach Regionen und Anlagestil diversifizierte Portfolien 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 Treuhandkommanditistin ihr Stimmrecht für einen Anleger nur nach vorheriger Weisung durch den Anleger ausüben. Die Genehmigung der BaFin ist von der Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft zu beantragen.

#### Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages

Über die Bestellung der 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.

<sup>8</sup> 2020 Preqin Global Infrastructure Report

<sup>9</sup> Scope Analysis GmbH. „Platzierungsvolumen 2019 Geschlossene Publikums-AIF“ vom 10.03.2020.

<sup>10</sup> Scope Analysis GmbH. „Emissionsaktivitäten 2019 Geschlossene Publikums-AIF und Vermögensanlagen“ vom 20.01.2020.

#### 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 2019 wurden von der DFI mit dem Investment Fund 14 mit einer Laufzeit von 7 Jahren und dem Investment Fund 15 mit einer Laufzeit von 3 Jahren zwei neue Investmentvermögen aufgelegt. Daneben befanden sich im Geschäftsjahr 2019 zwei weitere alternative Investmentfonds (AIF) für Privatanleger in der Platzierung. Dabei handelt es sich um den Deutsche Finance PRIVATE Fund 12 mit einer Laufzeit von 5 Jahren



sowie den Deutsche Finance Investment Fund 13, mit einer Laufzeit von 13 Jahren. Der PRIVATE Fund 12 wurde zum 30.06.2019 mit einem Platzierungsvolumen in Höhe von 100,0 Mio. EUR geschlossen. Der Investment Fund 15 wurde zum 31.12.2019 mit einem Platzierungsvolumen in Höhe von 40,0 Mio. USD geschlossen. Des Weiteren wurden Kapitalzusagen gegenüber institutionellen Investmentstrategien von insgesamt rd. 194,2 Mio. EUR abgegeben.

## **Rücknahmerechte**

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

## **Bestehende Rücknahmevereinbarungen**

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

## **Bewertungsverfahren**

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

## **Angaben zum Leverage**

Per 31.12.2019 ergab sich ein Gesamtwert der Hebelfinanzierung von 0,86 nach der Brutto-Methode und 1,01 nach der Commitment-Methode. Eine Fremdfinanzierung für Investments in Vermögensgegenstände 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. Soweit Mitarbeiter der Kapitalverwaltungsgesellschaft im Geschäftsjahr unentgeltliche Zuwendungen (bspw. Newsletter oder Zugang zu Informationsveranstaltungen) erhalten haben, wurden diese Zuwendungen als geringfügig und zur Verbesserung für die Erbringung der Dienstleistung gegenüber dem gesamten Kundenkreis von der Kapitalverwaltungsgesellschaft eingestuft.

## **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 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.

30.06.2020

*Die Geschäftsführung der  
DF Deutsche Finance Managing GmbH,  
Stefanie Watzl  
Christoph Falk*



**BILANZ ZUM 31.12.2019**
**DF DEUTSCHE FINANCE PORTFOLIO FUND I GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG, MÜNCHEN**
**A. AKTIVA**

INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN	EUR	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
		IN EUR	IN EUR
<b>A. AKTIVA</b>			
1. Beteiligungen		11.596.385	10.006.474
2. Barmittel und Barmitteläquivalente			
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		2.600.471	2.550.704
3. Forderungen			
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	2.157.495		2.050.150
b) Zins- und Dividendenansprüche	222.335		57.636
c) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	105.680		1.595
d) Andere Forderungen	69	2.485.579	40
4. Sonstige Vermögensgegenstände		26.297	20.029
Summe Aktiva		16.708.732	14.686.628

**B. PASSIVA**

		GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
		IN EUR	IN EUR
1. Rückstellungen		148.447	137.072
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Aus anderen Lieferungen und Leistungen		55.755	40.044
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) Andere		29.190	2.000
4. Eigenkapital			
a) Kapitalanteile der Kommanditisten		23.985.264	24.428.344
aa) Nicht eingeforderte ausstehende Einlagen		-9.446.402	- 11.357.071
b) Nicht realisierte Gewinne/ Verluste aus der Neubewertung		1.936.478	1.436.239
Summe Passiva		16.708.732	14.686.628

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2019 BIS ZUM 31.12.2019**
**DF DEUTSCHE FINANCE PORTFOLIO FUND I GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG, MÜNCHEN**

	EUR	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
	EUR	IN EUR	IN EUR
<b>I. Investmenttätigkeit</b>			
<b>1. Erträge</b>			
a) Zinsen und ähnliche Erträge		175.323	110.820
b) Sonstige betriebliche Erträge		28.444	33.470
Summe der Erträge		203.767	144.290
<b>2. Aufwendungen</b>			
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen		0	8.210
b) Verwaltungsvergütung		506.942	429.615
c) Verwahrstellenvergütung		11.061	10.710
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		113.643	103.315
e) Sonstige Aufwendungen		49.045	59.767
Summe der Aufwendungen		680.690	611.617
3. Ordentlicher Nettoertrag		-476.923	-467.327
<b>4. Veräußerungsgeschäfte</b>			
a) Realisierte Gewinne		33.843	29.155
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften		33.843	29.155
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-443.080	-438.173
<b>6. Zeitwertänderung</b>			
a) Erträge aus der Neubewertung	979.166		722.891
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	478.927		175.019
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		500.239	547.872
7. Ergebnis des Geschäftsjahres		57.160	109.699
<b>II. Verwendungsrechnung</b>			
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-443.080	-438.173
2. Belastung auf Kapitalkonten		443.080	438.173
3. Bilanzgewinn		0	0



## ANHANG 2019

### 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 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 Darstellung des Eigenkapitals erfolgte unter Beachtung der Vorschriften des § 264 c Abs. 2 HGB. Die Bilanz wurde gem. § 268 Abs. 1 HGB unter vollständiger Verwendung des Ergebnisses aufgestellt.

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 bis zur Aufstellung bekannt geworden sind, berücksichtigt.

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

	31.12.2019	31.12.2018
Kurs EUR/USD	1,1234	1,1450
Kurs EUR/CAD	1,4598	1,5605

#### III. Angaben zu Bilanz

##### Investmentanlagevermögen

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

NAME	SITZ	GESELLSCHAFTSKAPITAL IN TEUR	HÖHE DER BETEILIGUNG	ZEITPUNKT DES ERWERBS	VERKEHRSWERT IN TEUR
PORTFOLIO 1 INVESTITIONS GMBH	München	2.077	100,00 %	17.10.2018	1.953

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



NAME	RECHTSFORM SITZ	GESELLSCHAFTSKAPITAL IN TEUR	HÖHE DER BETEILIGUNG	ZEITPUNKT DES ERWERBS <sup>1</sup>	VERKEHRSWERT IN TEUR
RCF II	L.P., Guernsey	56.924	8,12 %	27.11.2015	4.635
ES Srio II	S.C.A., Luxemburg	60.261	2,00 %	14.11.2016	1.205 <sup>2</sup>
SREP III	L.P., Delaware	54.311	2,89 %	23.12.2016	1.485
HF II	Inc., Canada	n./a.	1,85 %	23.12.2016	935 <sup>2</sup>
DEVA	SCSp., Luxemburg	144.020	1,08 %	31.03.2017	1.514
RAIFAM I	SCS, Luxemburg	26.258	4,67 %	04.07.2017	1.226
SPO III <sup>3</sup>	SCS, Luxemburg	39.708	7,06 %	31.10.2018	2.951

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen an Beteiligungsgesellschaften betreffen gewährte nachrangige Gesellschafterdarlehen mit Eigenkapitalcharakter mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren i. H. v. 1.157.228 EUR (Vorjahr 1.050.150 EUR) sowie mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr i. H. v. 1.000.267 EUR (Vorjahr 1.000.000 EUR). Die Zinsforderungen i. H. v. 222.335 EUR (Vorjahr 57.637 EUR) mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr werden in den Zins- und Dividendenansprüchen ausgewiesen.

Andere Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände betragen 26.366 EUR. (Vorjahr 20.069 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 31.12.2019 Einlagenverpflichtungen der Anleger in Höhe von 9.552.081 EUR (Vorjahr 11.358.666 EUR). Davon sind zum Stichtag 9.446.402 EUR (Vorjahr 11.357.071 EUR) nicht eingefordert. Das (Netto)Eigenkapital von 20.198.124 EUR (Vorjahr 18.287.455 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 Beitrittsschein 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 2019 erfasst. Diese betragen zum Bilanzstichtag 105.680 EUR (Vorjahr 1.595 EUR).

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.

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

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

<sup>3</sup> Die Beteiligung wird mittelbar von der Gesellschaft gehalten.

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

	GESCHÄFTSJAHR IN EUR	VORJAHR IN EUR
I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres	14.507.512	12.041.550
1. Entnahmen für das Vorjahr	0	0
2. Zwischenentnahmen	0	0
3. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten/laufende Raten	1.910.669	2.356.263
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0	0



	GESCHÄFTSJAHR IN EUR	VORJAHR IN EUR
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-443.080	-438.173
5. Nicht Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	500.239	547.872
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	16.475.340	14.507.512

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 Pfeichteinlage	20.092.444	(18.285.860)
Kapitalkonto I a	Gezeichnete Einlage	29.644.526	(29.644.526)
Kapitalkonto I b	Ausstehende Einlage (nicht eingefordert)	-9.446.402	(-11.357.071)
Kapitalkonto I c <sup>1</sup>	Ausstehende Einlage (eingefordert)	-105.680	(- 1.595)
Verrechnungskonto <sup>1</sup>	Sonstiger Zahlungsverkehr	-69	(-40)
Rücklagenkonto	Sonstige Einlagen	0	(0)
Verlustverrechnungskonto	Verlustanteile	-5.659.262	(-5.216.182)
Neubewertungskonto	Nicht realisierte Ergebnisanteile	1.936.478	(1.436.239)

KAPITALKONTEN	BESCHREIBUNG	KOMPLEMENTÄRIN EUR (VORJAHR)	
Kapitalkonto I	Tatsächlich geleistete Pfeichteinlage	0	(0)
Kapitalkonto I a	Gezeichnete Einlage	0	(0)
Kapitalkonto I b	Ausstehende Einlage (nicht eingefordert)	0	(0)
Kapitalkonto I c <sup>1</sup>	Ausstehende Einlage (eingefordert)	0	(0)
Verrechnungskonto <sup>1</sup>	Sonstiger Zahlungsverkehr	0	(0)
Rücklagenkonto	Sonstige Einlagen	0	(0)
Verlustverrechnungskonto	Verlustanteile	0	(0)
Neubewertungskonto	Nicht realisierte Ergebnisanteile	0	(0)

**Verbindlichkeiten**

Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Laufzeit von bis zu einem Jahr.

**Rückstellungen**

Die Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Jahresabschluss, Steuerberatung und Prüfung in Höhe von 141.297 EUR (Vorjahr 130.204 EUR).

**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



<sup>1</sup> Diese Konten werden aktivisch ausgewiesen.

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 0 EUR (Vorjahr 1.000.000 EUR). 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 2.915.127 EUR (Vorjahr 3.037.207 EUR), 535.688 USD (Vorjahr 828.496 USD) und 656.000 CAD (Vorjahr 656.000 CAD). Zum Bilanzstichtag ergibt sich unter Zugrundelegung der EZB-Kurse ein Gesamtbetrag von 3.841.348 EUR (Vorjahr 4.181.162 EUR).

#### **IV. Erläuterungen zur GuV**

Die Zinsen und ähnlichen Erträge in Höhe von 175.323 EUR (Vorjahr 110.820 EUR) resultieren in Höhe von 141.109 EUR (Vorjahr 91.869 EUR) aus gewährten Ausleihungen an Investmentstrategien, in Höhe von 20.069 EUR (Vorjahr 3.233 EUR) aus Zinserträgen von verbundenen Unternehmen sowie in Höhe von 14.145 EUR (Vorjahr 15.718 EUR) aus Gewinnanteilen aus Mitunternehmenschaften. In den sonstigen betrieblichen Erträgen von 28.444 EUR (Vorjahr 33.470 EUR) sind im Wesentlichen ein Erstattungsanspruch gegen die KVG im Zusammenhang mit umsatzsteuerbefreiten Leistungen in Höhe von 24.393 EUR (Vorjahr 15.347 EUR), realisierte Erträge aus der Währungsumrechnung in Höhe von 3.057 EUR (Vorjahr 7.027 EUR) und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 889 EUR (Vorjahr 10.586 EUR) enthalten.

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 49.045 EUR (Vorjahr 59.767 EUR) enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für allgemeine Verwaltung in Höhe von 45.290 EUR (Vorjahr 44.080 EUR) für unter anderem Druck- und Portokosten und Aufwendungen für die Erstellung des Geschäftsberichts. Des Weiteren sind ausländische Quellensteuern in Höhe von 3.016 EUR (Vorjahr 1.135 EUR) sowie realisierte Aufwendungen aus der Währungsumrechnung in Höhe von 564 EUR (Vorjahr 14.401 EUR) enthalten. Die realisierten Gewinne aus Veräußerungsgeschäften von 33.843 EUR (Vorjahr 29.155 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 979.166 EUR (Vorjahr 722.891 EUR). Die Aufwendungen aus der Neubewertung betreffen 478.927 EUR (Vorjahr 174.357 EUR) unrealisierte Verluste im Zusammenhang mit den direkten Investmentstrategiebeteiligungen.

#### **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 15.491.426 EUR. (Vorjahr 13.274.531 EUR) rd. 4,4 % (Vorjahr 4,4 %). Die Anwendung dieser Berechnungsmethode führt insbesondere bei Ansparfonds zu einer mit anderen Fonds schwer vergleichbaren Gesamtkostenquote. Zum Vergleich beträgt die auf Basis der gezeichneten Pflichteinlagen in Höhe von 29.644.526 EUR (Vorjahr 29.644.526 EUR) berechnete Gesamtkostenquote 2,3 % (Vorjahr 2,0 %).

#### **Pauschalgebühren**

Es wurden keine Pauschalgebühren in 2019 gezahlt.

#### **Transaktionsgebühren**

Die Transaktionskosten beliefen sich auf 0 EUR (Vorjahr 73.200 EUR) an die KVG. Sowie 10 EUR (Vorjahr 2.326 EUR) an Dritte. Die Kosten beinhalten auch die Transaktionskosten auf Ebene der Portfolio 1 Investitions GmbH.

#### **Verwahrstelle**

Die Vergütungen an die Verwahrstelle betragen im Geschäftsjahr 11.061 EUR. (Vorjahr 10.710 EUR).

#### **Vergütung an die KVG**

Die laufende Vergütung an die KVG betrug im Geschäftsjahr 415.559 EUR. (Vorjahr 376.989 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 2019 wurden von Kommanditisten keine Ausgabeaufschläge (Agio) eingezahlt.

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

#### **Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2019**

	EUR	ANTEIL A; FONDSVERMÖ- GEN IN %
A. Vermögensgegenstände		
I. Beteiligungen	11.596.385	70,4
II. Liquiditätsanlagen		
Bankguthaben	2.600.471	15,8
III. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.511.876	15,2
Summe Vermögensgegenstände	16.708.732	101,4
B. Schulden		
I. Rückstellungen	148.447	-0,9
II. Verbindlichkeiten	84.945	-0,5
Summe Schulden	233.392	-1,4
C. Fondsvermögen	16.475.340	100,0

#### Mehrjahresübersicht - Entwicklung des Wertes des Eigenkapitals

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

IN EUR	2019	DAVON INVESTITIONS GMBH	2018	DAVON INVESTITIONS GMBH	2017	2016
Zielinvestitionen	12.594.630	2.951.118	10.968.910	1.987.623	7.671.027	2.604.058
Liquidität	2.645.769	45.298	2.601.851	51.148	3.893.416	4.815.308
Weitere Vermögensgegenstände	2.511.876	0	2.129.451	0	740.896	2.576.485
Sonstige Verbindlichkeit & Rückstellungen	- 1.276.935	- 1.043.543	-1.192.701	- 1.013.584	-263.789	-1.156.871
Wert des Eigenkapitals	16.475.340	1.952.873	14.507.512	1.025.187	12.041.550	8.838.980

#### Anteilwertermittlung

IN EUR	31.12.2019	31.12.2018
Wert des Eigenkapitals	16.475.340	14.507.512
Abzgl. eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	105.680	1.595
a) Wert des Eigenkapitals für die Anteilwertermittlung	16.369.660	14.505.917
b) Anzahl Anteile im Umlauf (Stand Kapitalkonto I)	20.092.444	18.285.860
Nettoinventarwert (NIW) in EUR pro Anteil <sup>1</sup>	0,81	0,79

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

#### Gesamtvergütung der Mitarbeiter und der Risk-Taker



Die Vergütungspolitik der KVG ist darauf ausgerichtet. Interessen Konflikte 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 2019 betrug die Gesamtvergütung an die Mitarbeiter der externen KVG 1.646.846 EUR (Vorjahr 1.075.619 EUR) bei einem durchschnittlichen Mitarbeiterstand von 16 Personen (Vorjahr 10 Personen). In 2019 wurden variable Vergütungen in Höhe von 175.000 EUR (Vorjahr 86.500 EUR) ausbezahlt. Die Vergütung an leitende Mitarbeiter, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der Fondsgesellschaft ausgewirkt hat, betrug 639.157 EUR (Vorjahr 407.813 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 2019 erfolgte die Geschäftsführung durch die Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin, Herrn Andre Schwab als Leiter Risikomanagement (bis 31.12.2019), München, und Frau Stefanie Watzl als Leiter Portfoliomanagement, München.

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

Zusammenfassende Angaben zu den 807 bereits getätigten Direktinvestments der institutionellen Investmentstrategien per 31.12.2019.

INVESTMENTS	EINHALTEN	ANZAHL / FLÄCHE
Wohnungen	Anzahl	13.347
Fertighäuser	Anzahl	152
Einzelhandelsflächen	qm	101.873
Büroflächen	qm	972.223
Gewerbeflächen	qm	211.284
Hotelzimmer	Anzahl	14.769
Wohnungen im Studentenwohnheim	Anzahl	4.549
Wohnungen in Alten- u. Pflegeeinrichtungen	Anzahl	1.921
Betten in Pflegeeinrichtungen	Anzahl	6.510
Häfen	Anzahl	1
Parkplätze	Anzahl	4.079
Tankstellen	Anzahl	140
Logistikflächen	qm	1.686.849





INVESTMENTS	EINHALTEN	ANZAHL / FLÄCHE
Sport- u. Freizeiteinrichtungen	Anzahl	1
Gewerbeentwicklungsflächen	qm	827.677

**Nachtragsbericht**

Seit Januar 2020 breitet sich das Coronavirus weltweit weiter aus. Die konkreten Auswirkungen der Verbreitung des Coronavirus auf die Weltwirtschaft sind derzeit noch nicht absehbar. In diesem Zuge können auch die weltweiten Immobilienmärkte von den Auswirkungen der Pandemie betroffen sein. Dies kann sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken. Die Höhe der Auswirkung können wir aufgrund der rasanten Entwicklung und dem damit verbundenen hohen Grad an Unsicherheit nicht abschätzen.

Herr Andre Schwab ist mit Ablauf des 31.12.2019 als Geschäftsführer aus der KVG und der geschäftsführenden persönlich haftenden Gesellschafterin des Investmentfonds, der DF Deutsche Finance Managing GmbH, ausgeschieden. Christoph Falk wurde mit Wirkung zum 01.01.2020 als Geschäftsführer der DF Deutsche Finance Managing GmbH bestellt. Die Geschäftsführung der KVG und der geschäftsführenden persönlich haftenden Gesellschafterin des Investmentfonds, der DF Deutsche Finance Managing GmbH, besteht somit aus den jeweils zur Einzelvertretung berechtigten Geschäftsführern Stefanie Watzl und Christoph Falk.

Darüber hinaus gab es nach Abschluss des Geschäftsjahres 2019 keine Vorgänge von besonderer Bedeutung, die einen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zur Folge gehabt hätten.

München, den 30.06.2020

**DF Deutsche Finance Managing GmbH**

*vertreten durch Stefanie Watzl, Geschäftsführer*

*vertreten durch Christoph Falk, Geschäftsführer*

**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 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und

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

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

**Grundlage für die Prüfungsurteile**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind



von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

## **Sonstige Informationen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

#### **Prüfungsurteil**

Wir haben die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der DF Deutsche Finance PORTFOLIO Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG, München, zum 31. Dezember 2019 geprüft.

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

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

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

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

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

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

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand: Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise 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 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 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 Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen von Kontrollen beinhalten können.

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

München, den 30. Juni 2020

**KPMG AG**



**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

*gez. Griesbeck, Wirtschaftsprüfer*

*gez. Nebelung, Wirtschaftsprüferin*

**BILANZEID**

**Versicherung der gesetzlichen Vertreter**

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 30.06.2020

**DF Deutsche Finance Managing GmbH**

*Stefanie Watzl, Geschäftsführer*

*Christoph Falk, Geschäftsführer*

*DF Deutsche Finance Managing GmbH*

**WICHTIGE HINWEISE**

Soweit zu dem Portfolio Fund I Wertangaben oder Kennzahlen zu der Entwicklung in der Vergangenheit gemacht werden, kann hieraus keinesfalls auf die künftige Entwicklung des Fonds/Fondsvermögens in der Zukunft geschlossen werden. Soweit zukunftsbezogene Aussagen gemacht 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 zu erwarteten abweichen. Entsprechend sind Prognosen kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Entwicklung. Dies gilt auch für die Entwicklung anderer Fonds, die plangemäß in Assetklassen investieren. Wir weisen darauf hin, dass Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch genau ergebenden Werten auftreten können. Trotz großer 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 Entwicklung 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 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