



DEUTSCHE FINANCE GROUP



2020

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

GESCHÄFTSBERICHT

31.12.2020

# INHALT

## **3**

Einleitung

## **4**

DEUTSCHE FINANCE GROUP

## **5**

Entwicklung im Privatanlegergeschäft

## **6**

Investitionsländer der  
institutionellen Investmentstrategien

## **Jahresbericht**

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

## **10**

Lagebericht

## **22**

Bilanz zum 31.12.2020

## **23**

Gewinn- und Verlustrechnung

## **24**

Anhang 2020

## **31**

Vermerk des Abschlussprüfers

## **35**

Bilanzeid



# DEUTSCHE FINANCE GROUP

**Sehr geehrte Damen und Herren,**

die DEUTSCHE FINANCE GROUP ist eine internationale Investmentgesellschaft und bietet Investoren Zugang zu institutionellen Märkten und exklusiven Investments in den Bereichen Private Equity Real Estate, Immobilien und Infrastruktur. Im Geschäftsjahr 2020 hat die DEUTSCHE FINANCE GROUP insgesamt 1,24 Milliarden Euro Eigenkapital platziert. Die Assets under Management der DEUTSCHE FINANCE GROUP konnten somit weiter signifikant gesteigert werden und betragen zum 31.12.2020 rund 7,7 Milliarden Euro.

Das letzte Jahr war für viele klassische Investmentportfolios eine Herausforderung. Während bei einigen Immobilienarten durch die Pandemie vorübergehende Wertberichtigungen vorgenommen werden mussten, entwickelten sich andere als die neuen Investmentstrategien der Zukunft. Das Thema Lage stand in 2020 grundsätzlich bei jeder Due Diligence absolut im Vordergrund – je besser die Lage, desto wertbeständiger die Immobilie! Auf dieser Basis haben wir in 2020 sehr fokussiert renditestarke USA Prime-Investments in Bestlage mit einem Volumen von über 2 Mrd. USD für unsere Investoren akquiriert und über Mandate und institutionelle Club-Deals erfolgreich platziert.

Die Nachfrage unserer institutionellen Investoren an USA-Investments ist nach wie vor sehr hoch. Nicht zuletzt, weil die USA als größte und dynamischste Volkswirtschaft der Welt, den bedeutendsten, transparentesten und professionellsten Immobilienmarkt repräsentieren und darüber hinaus auch über eine ausgesprochen eigentümergefreundliche Gesetzgebung verfügen. Das ist für viele internationale Investoren immer noch von großer Bedeutung. Gefragt sind aktuell bei Investoren jedoch auch in den USA eher Prime-Investments in hervorragender Lage mit Wertsteigerungspotenzial. In 2020 investierte die DEUTSCHE FINANCE GROUP daher gemeinsam mit finanzstarken institutionellen Investoren und Privatanlegern unter Anderem in den bekannten Office Tower „BIG RED“ in Chicago sowie in die weltbekannte „Transamerica Pyramid“ in San Francisco.

Aktuell und mit Sicherheit auch im Hinblick auf COVID-19 zeichnen sich derzeit neue Immobilienarten ab, die künftig besonders im Fokus von institutionellen Investoren stehen werden. Dazu zählen auch Lab-Offices, also Labor- und Verwaltungsflächen, die aufgrund der weltweit steigenden Forschungsaktivitäten für Impfstoffe und Arzneimittel derzeit eine besonders hohe Nachfrage erfahren. Bereits 2019 haben wir als DEUTSCHE FINANCE GROUP mit der Entwicklung institutioneller Club-Deals in der amerikanischen Wissensmetropole Boston begonnen und frühzeitig den sich abzeichnenden Trend erkannt. Für 2021 plant die DEUTSCHE FINANCE GROUP weitere Investitionen in dem Bereich Lab-Offices in den USA und konzipiert derzeit neue institutionelle Club-Deals, bei denen auch Privatanleger investieren können. Zudem werden derzeit weitere Investmentstrategien konzipiert, die gerade von der aktuellen Entwicklung und den anstehenden Trends in den Immobilienmärkten besonders profitieren.

Immobilien sind nicht nur in Zeiten niedriger Zinsen eine attraktive Kapitalanlage. Als eigene Anlageklasse mit interessantem Rendite-Risiko-Verhältnis sind Immobilien vergleichsweise unabhängiger von den Entwicklungen der Kapitalmärkte und weisen bei langfristiger Betrachtung relativ geringe Wert- und Ertragsschwankungen auf. Durch innovative Finanzstrategien und fokussierte Asset Management-Beratung bietet die DEUTSCHE FINANCE GROUP privaten, professionellen und institutionellen Investoren einen exklusiven Zugang zu internationalen Märkten und deren Investment-Opportunitäten. Mit der DEUTSCHE FINANCE GROUP investieren Anleger in internationale Marktchancen – dort wo sie entstehen!

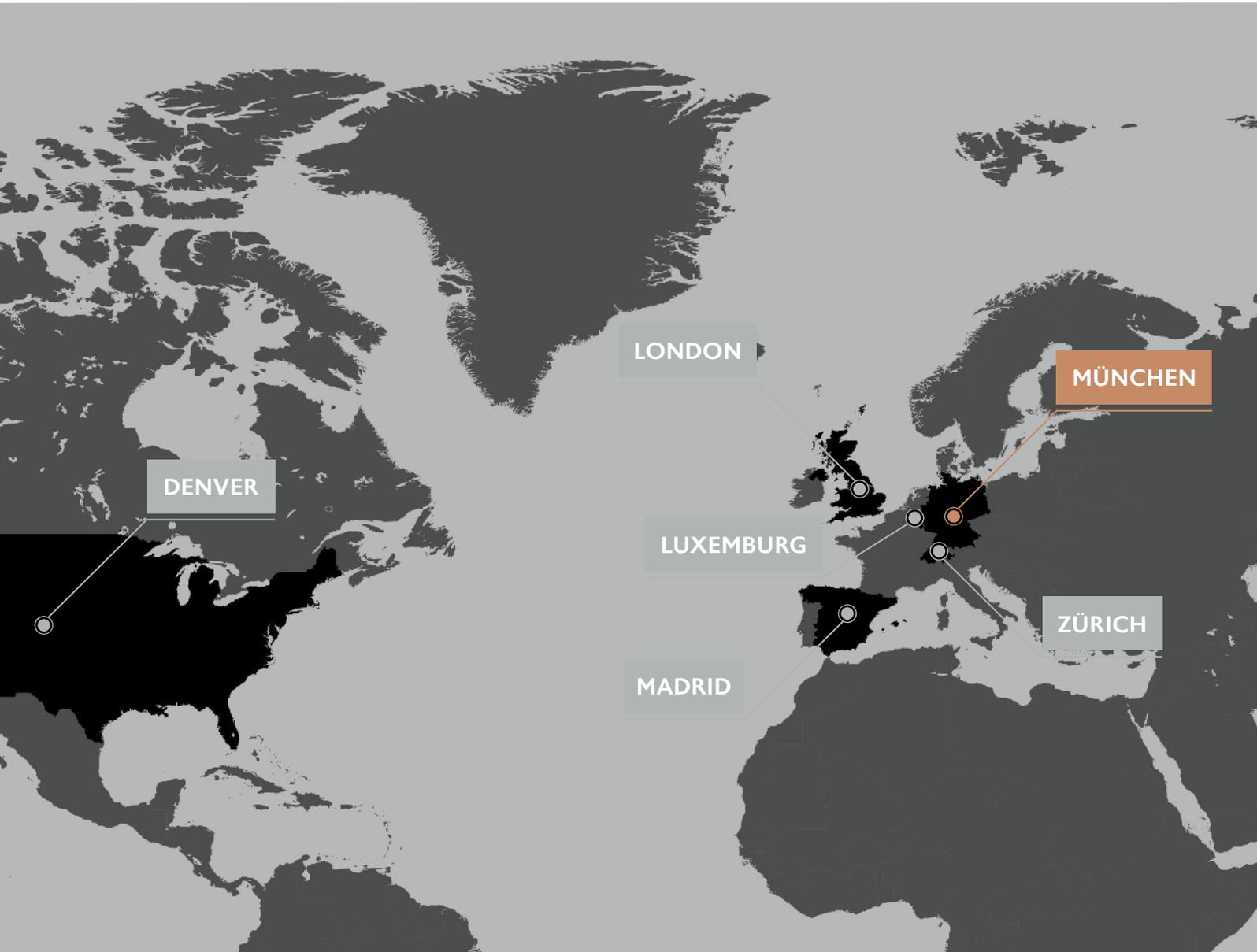
Wir bedanken uns bei Ihnen für das uns entgegengebrachte Vertrauen im Geschäftsjahr 2020  
und verbleiben mit freundlichen Grüßen

DF Deutsche Finance Investment GmbH, 30. Juni 2021

**Stefanie Watzl, Geschäftsführer**  
DF Deutsche Finance  
Investment GmbH

**Christoph Falk, Geschäftsführer**  
DF Deutsche Finance  
Investment GmbH

# DEUTSCHE FINANCE GROUP



Die DEUTSCHE FINANCE GROUP mit Sitz in München und Präsenzen in London, Zürich, Luxemburg, Madrid und Denver ist als internationale Investmentgesellschaft in den Geschäftsbereichen Asset Management, Fund Management, Strategieberatung, Anlageberatung und Anlegerverwaltung tätig und spezialisiert auf institutionelle Private Market Investments in den Assetklassen Private Equity Real Estate, Immobilien und Infrastruktur. Der Fokus liegt dabei auf Investments mit Wertsteigerungspotential und attraktiven Renditen sowie der Risikominimierung des Gesamtportfolios durch Diversifikation. Dies wird durch Investitionen in verschiedenen Ländern, Regionen, Sektoren und Investmentstilen in Kombination mit unterschiedlichen Investitionszeitpunkten erreicht. Durch innovative Investmentstrategien und fokussierte Asset

Management-Beratung bietet die DEUTSCHE FINANCE GROUP privaten, professionellen und institutionellen Investoren über ihr einzigartiges, weltweites Netzwerk exklusiven Zugang zu internationalen Märkten und deren Investment-Opportunitäten in den Assetklassen Immobilien und Infrastruktur, die dem breiten Markt nicht zur Verfügung stehen.

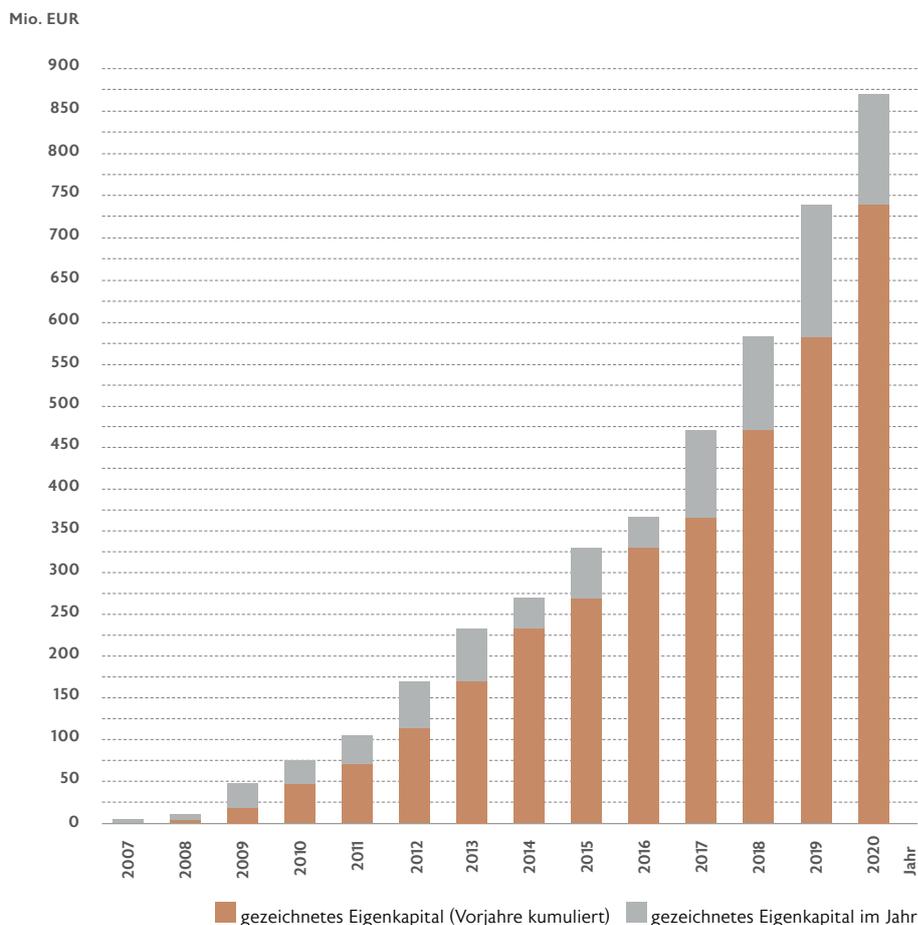
Mit über 15 Jahren Erfahrung investiert die DEUTSCHE FINANCE GROUP in ein breites Spektrum an verschiedenen Ländern, Regionen, Sektoren und Investmentstilen, kombiniert mit unterschiedlichen Investitionszeitpunkten und Laufzeiten, und verwaltet über ihre institutionellen Investitionsstrategien ein Portfolio mit weltweiten Immobilien-, Private Equity Real Estate- und Infrastrukturinvestments.

## ENTWICKLUNG IM PRIVATANLEGERGESCHÄFT

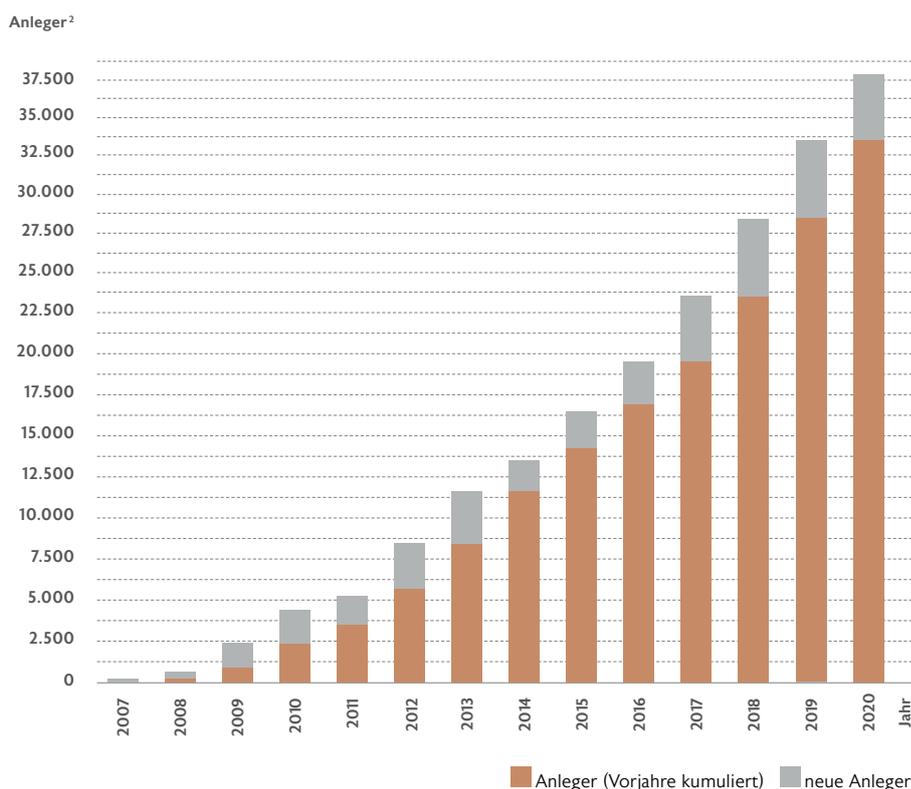
Die Strategie der DEUTSCHE FINANCE GROUP besteht darin, alle wesentlichen Geschäftsbereiche wie Produktkonzeption, Portfoliomanagement, Risikomanagement, Vertriebskoordination und Anlegerverwaltung in einem Konzern zu vereinen. Diese „all-in-one“ Strategie schafft die Basis für Kompetenz, schnelle strategische Entscheidungen und notwendige Anpassungen an Marktveränderungen. Durch diese fokussierte Unternehmensstrategie konnte die DEUTSCHE FINANCE GROUP auch im Geschäftsjahr 2020 die Assets under Management kontinuierlich steigern.

Im Jahr 2020 befanden sich 3 alternative Investmentfonds (AIF) für Privatanleger in der Platzierung. Der Investment Fund 13 investiert breit diversifiziert in die Assetklassen Infrastruktur und Immobilien. Die Laufzeit beträgt 15 Jahre und Privatanleger können zwischen zwei Anteilklassen wählen (Einmalzahler oder Ratenzahler). Der Investment Fund 14 wurde mit einer Laufzeit von 7 Jahren aufgelegt. Die Strategie des Investmentfonds besteht im Aufbau und der Verwaltung eines diversifizierten Portfolios von institutionellen Investmentstrategien der Assetklassen Private Equity Real Estate und Immobilien. Darüber hinaus initiierte die Deutsche Finance mit dem Investment Fund 16 den zweiten Club Deal Fund, mit einer Laufzeit von rund 8 Jahren, der in das Prime-Investment BIG RED, einen Büroturm mit 45 Stockwerken in bester Lage des Finanzdistrikts von Chicago, USA, investiert. Somit hat das mehrfach ausgezeichnete Asset-Management Team der DEUTSCHE FINANCE GROUP zum 31.12.2020 im Privatanlegergeschäft insgesamt 18<sup>1</sup> Fonds mit über 870 Mio. EUR Eigenkapital und über 38.000 Privatanlegern<sup>2</sup> konzipiert.

### Gezeichnetes Eigenkapital im Privatanlegergeschäft



### Anzahl der Privatanleger



<sup>1</sup> Davon erfolgte bei zwei Fondsgesellschaften die Gründung bereits in 2020, die Platzierungsphase beginnt jedoch erst in 2021. Bei einer Fondsgesellschaft wurde die Liquidationsphase in 2020 beendet.

<sup>2</sup> Anzahl an Beteiligungen von Anlegern.

# DEUTSCHE FINANCE GROUP

BRASILIEN

CHILE

DOMINIKANISCHE  
REPUBLIK

KANADA

KOLUMBIEN

MEXIKO

PANAMA

PERU

PUERTO RICO

USA



19 Investment Strategien<sup>1</sup>

15 Mandate – Institutionelle Investoren

In 47 Ländern investiert<sup>2</sup>

Mehr als 38.000 Anleger<sup>3</sup>

19 internationale Auszeichnungen

7,7 Mrd. EUR verwaltetes Vermögen<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Stand: 31.12.2020/inklusive Investment Funds, sonst. Investmentstrategien und Fonds Advisory.

<sup>2</sup> Auf Basis der von den Managern der institutionellen Investmentstrategien als Investitionsländer gemeldeten Informationen zum Stand 30.09.2020.

<sup>3</sup> Anzahl an Beteiligungen von Anlegern.

<sup>4</sup> Stand: 31.12.2020 (veröffentlicht am 14.01.2021).

BELGIEN  
BULGARIEN  
DÄNEMARK  
DEUTSCHLAND  
FINNLAND  
FRANKREICH

GROSSBRITANNIEN  
ITALIEN  
IRLAND  
KROATIEN  
NIEDERLANDE  
NORWEGEN

ÖSTERREICH  
POLEN  
PORTUGAL  
SCHWEDEN  
SCHWEIZ  
SLOWAKEI

SLOWENIEN  
SPANIEN  
TSCHECHIEN  
TÜRKEI  
RUMÄNIEN  
UNGARN



AUSTRALIEN  
CHINA  
HONGKONG  
INDIEN

INDONESIEN  
JAPAN  
MALEDIVEN

MYANMAR  
NEUSEELAND  
SINGAPUR

SÜDKOREA  
THAILAND  
VIETNAM





DEUTSCHE FINANCE GROUP



2020

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

JAHRESBERICHT

31.12.2020

## LAGEBERICHT

### STAMMDATEN

<b>Fondsname</b>	DF Deutsche Finance PORTFOLIO Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG
<b>Investitions- und Anlagestrategie</b>	Beteiligungen an institutionellen Investmentstrategien mit Anlageschwerpunkt Immobilien und Infrastruktur
<b>Geschäftsführung</b>	DF Deutsche Finance Managing GmbH (Komplementärin)
<b>Fonds- und Berichtswährung</b>	Euro
<b>Berichtsstichtag</b>	31.12.2020
<b>Geschäftsjahr</b>	01.01. – 31.12.
<b>Laufzeit</b>	bis 31.12.2028 (Verlängerung durch Gesellschafterbeschluss möglich)
<b>Datum der Gründung</b>	29.09.2014
<b>Dauer der Beitrittsphase</b>	bis 31.12.2016
<b>Anzahl der Investoren<sup>1</sup></b>	1.325
<b>Steuerliche Einkunftsart</b>	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
<b>Sitz</b>	Leopoldstraße 156, 80804 München
<b>Handelsregister</b>	Amtsgericht München, HRA 102880

### KOMPLEMENTÄRIN

<b>Name</b>	DF Deutsche Finance Managing GmbH
<b>Sitz</b>	Leopoldstraße 156, 80804 München
<b>Handelsregister</b>	Amtsgericht München, HRB 180869
<b>Geschäftsführer</b>	Stefanie Watzl, Christoph Falk (beide geschäftsansässig unter der Adresse der Gesellschaft)

### KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT (KVG)

<b>Name</b>	DF Deutsche Finance Investment GmbH
<b>Sitz</b>	Leopoldstraße 156, 80804 München
<b>Handelsregister</b>	Amtsgericht München, HRB 181590
<b>Geschäftsführer</b>	Stefanie Watzl, Christoph Falk (beide geschäftsansässig unter der Adresse der Gesellschaft)
<b>Aufsichtsrat</b>	Rüdiger Herzog (Vorsitzender), Dr. Tobias Wagner, Dr. Dirk Rupietta

### VERWAHRSTELLE

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

### WEITERE VERTRAGSPARTNER

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

<sup>1</sup> Anzahl an Beteiligungen von Anlegern.

## 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 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 1.325 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 31.12.2020 mit seinen 9 institutionellen Investmentstrategien über ein Portfolio von 1.175 Immobilieninvestments in 21 Ländern.

Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil beträgt 0,78 EUR bei 22.576.288 Anteilen und hat sich im Geschäftsjahr um rd. 3,7 % reduziert. Gründe der vorübergehenden Reduzierung

auf NIW Basis sind zum einen Bewertungsanpassungen bei institutionellen Investmentstrategien durch die weltweite Corona-Pandemie. Zum anderen stellt ein nicht unerheblicher Anteil der Bewertungsanpassungen die Umsetzung von Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) zur Umrechnung von Fremdwährungen in Euro dar. Dadurch entstehende Währungsschwankungen sind jedoch unrealisiert und stellen somit zum Berichtszeitpunkt 31.12.2020 keine realisierten Verluste bei den Vermögensgegenständen dar. Ein weiterer Grund sind Anlaufkosten<sup>2</sup> bei Neuzeichnungen.

## KENNZAHLEN PORTFOLIO FUND I

	BASIS	GESCHÄFTSJAHR 31.12.2020	VORJAHR 31.12.2019
Gesamtinvestition	EUR	31.106.406	31.127.376
Agio (Ausgabeaufschlag)	EUR	1.481.850	1.482.850
Gezeichnetes Kapital (Eigenkapital ohne Agio)	EUR	29.624.556	29.644.526
Eingezahltes Kapital (ohne Agio) <sup>3</sup>	EUR	22.578.407	20.198.124
Auszahlungen an Anleger (kumuliert)	EUR	0	0
Gesellschaftskapital der Kommanditisten netto nach KARBV	EUR	17.585.668	16.475.340
Langfristige Kreditfinanzierungsquote	%	0	0
Gezeichnete Investmentstrategien	Anzahl	9	7
Gezeichnetes Kapital bei den Investmentstrategien <sup>4</sup>	EUR	22.559.204	15.850.360
Offene Kapitalzusagen bei den Investmentstrategien <sup>4</sup>	EUR	5.779.547	3.841.348

<sup>2</sup> Siehe Erläuterungen zum „J-Curve-Effekt“ auf Seite 19.

<sup>3</sup> Inkl. eingeforderter ausstehender Pflichteinlagen.

<sup>4</sup> Umgerechnet mit den jeweiligen Jahresendkursen.

## LAGEBERICHT

### 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 immobilienähnliche/infrastrukturähnliche Anlagen und Private Equity Real Estate bzw. Private Equity Infrastruktur.

Die Anlagepolitik sieht vor, ein globales, breit diversifiziertes Portfolio bestehend aus mindestens 5 Zielinvestitionen aufzubauen. Die Diversifikation erfolgt dabei neben den Anlageklassen nach Regionen, Sektoren, Laufzeiten, Vintages (Jahrgänge, in denen die Investitionen vorgenommen werden), nach Bestandsinvestments und Projektentwicklungen, verschiedenen Investmentstilen sowie nach Renditeparametern. Dabei werden Megatrends, wie die fortschreitende Globalisierung, sich rasant verändernde demographische Strukturen, der wachsende Mittelstand in Schwellenländern oder der signifikant gestiegene Urbanisierungsgrad berücksichtigt. 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 Verkaufserlösen 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 Investmentstrategiemanager 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 2 institutionelle Investmentstrategien mit einer Kapitalzusage von insgesamt rd. 6,95 Mio. EUR gezeichnet.

Die erste institutionelle Investmentstrategie beteiligt sich unter anderem an einem Gebäudeensemble im Herzen von San Francisco Finanzviertel, welches aus insgesamt drei Gebäuden besteht. Die Vermietungsquote beträgt 83 % und die stabilen Mieteinnahmen generieren einen stetigen Cashflow auch während der geplanten Renovierungsphase.

Der PORTFOLIO Fund I hat dieser institutionellen Investmentstrategie gegenüber eine Kapitalzusage in Höhe von 4,4 Mio. EUR abgegeben.

Die zweite institutionelle Investmentstrategie konzentriert sich auf Direkt- und Portfolioinvestments in hochwertige Immobilien und Projektentwicklungen mit Value-Add Potenzial in Europa, insbesondere in Großbritannien, Deutschland, Spanien, Frankreich und den Ländern Skandinaviens.

Der PORTFOLIO Fund I hat dieser institutionellen Investmentstrategie gegenüber eine

Kapitalzusage in Höhe von rd. 2,6 Mio. EUR abgegeben.

#### Struktur des Portfolios

Zum Berichtsstichtag hat der PORTFOLIO Fund I Kapitalzusagen gegenüber 9 institutionellen Investmentstrategien in Höhe von insgesamt 22,6 Mio. EUR abgegeben, von denen 16,8 Mio. EUR bereits abgerufen wurden. Offene Kapitalzusagen bestanden zum Berichtsstichtag in Höhe von rund 5,8 Mio. EUR.

Die regionale Allokation verteilt sich zum Berichtsstichtag auf die Regionen Europa und Nordamerika.<sup>2</sup> Die Anzahl der Direktinvestments der gezeichneten institutionellen Investmentstrategien liegt zum 31.12.2020 bei insgesamt 1.175. Eine weitere Diversifikation wird durch die Streuung auf unterschiedliche Sektoren/Nutzungsarten, Nutzer und Währungen sichergestellt.

Der PORTFOLIO Fund I hat zum Berichtsstichtag keine Fremdfinanzierung aufgenommen. Auf Ebene der institutionellen Investmentstrategien liegt die Fremdfinanzierungsquote<sup>3</sup> über das Gesamtportfolio gerechnet wie im Vorjahr in einer für derartige Investitionsstrategien üblichen Bandbreite. Am 31.12.2020 haben die institutionellen Investmentstrategien eine durchschnittliche Netto IRR<sup>4</sup> zum Stichtag von rund 6,38 % p. a. erwirtschaftet. Der TVPI<sup>5</sup> der institutionellen Investmentstrategien lag zum Stichtag bei 1,15. 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 Investments GmbH.

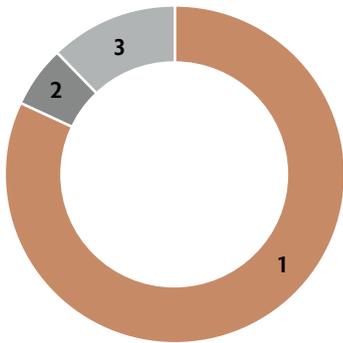
<sup>2</sup> Auf Ebene der Direktinvestments können zum Teil weitere Regionen betroffen sein.

<sup>3</sup> Loan to value (LTV) der Investmentstrategien gewichtet nach Bilanzsumme der Investmentstrategien.

<sup>4</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>5</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 zu den abgerufenen Zahlungen, die der Fonds von seinen Investoren für Investitionen abgerufen hat. Werte über 1,0 stellen eine positive Wertschöpfung dar.

### Verteilung des Portfolios<sup>6</sup>



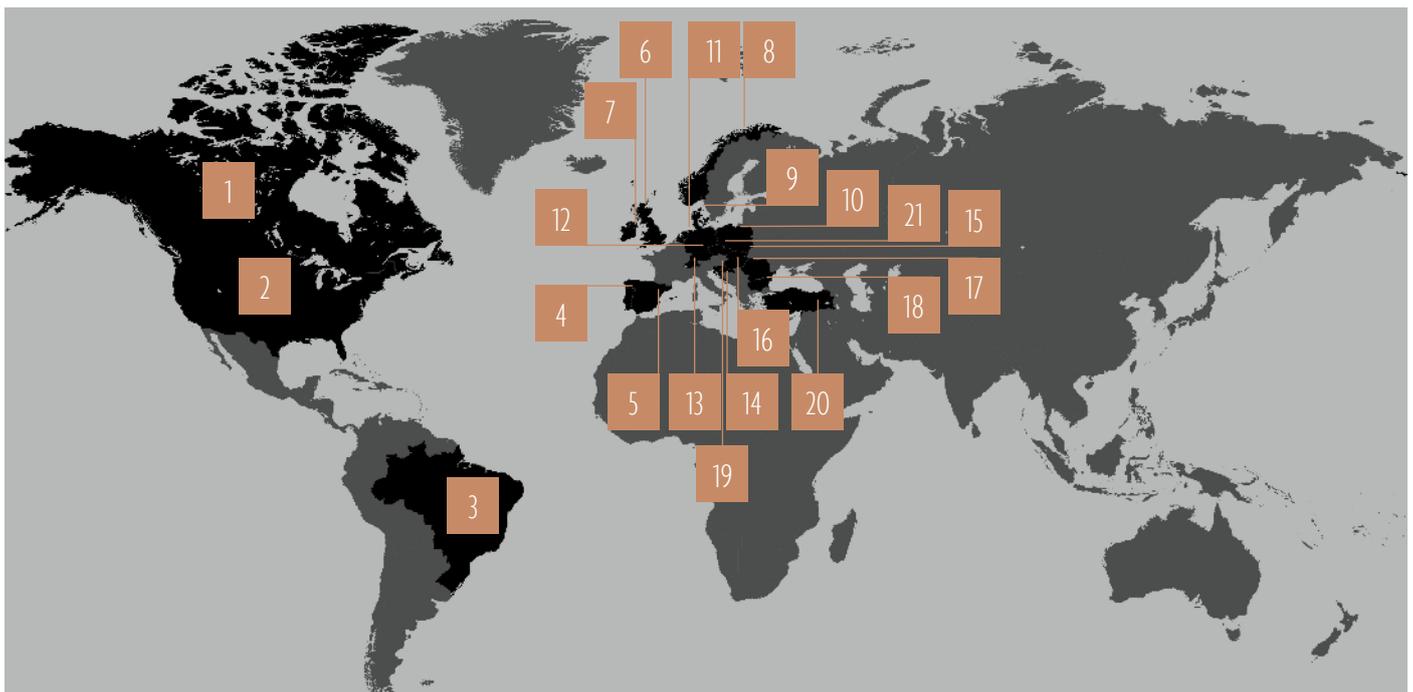
1	Institutionelle Investmentstrategien	82 %
2	Liquidität	6 %
3	Weitere Vermögensgegenstände	12 %

### Direktinvestments der institutionellen Investmentstrategien<sup>7</sup>

INVESTMENTS	EINHEITEN	ANZAHL/FLÄCHE
Wohnungen	Anzahl	8.742
Fertighäuser	Anzahl	152
Einzelhandelsflächen	qm	87.008
Büroflächen	qm	388.456
Gewerbeflächen	qm	214.546
Hotelzimmer	Anzahl	14.598
Wohnungen in Studentenwohnheimen	Anzahl	633
Wohnungen in Alten- und Pflegeeinrichtungen	Anzahl	2.511
Betten in Pflegeeinrichtungen	Anzahl	8.939
Häfen	Anzahl	1
Parkplätze	Anzahl	3.436
Tankstellen	Anzahl	372
Logistikflächen	qm	555.470
Sport- u. Freizeiteinrichtungen	Anzahl	1
Gewerbeentwicklungsflächen	qm	893.590

### Geographische Verteilung der aktuellen Direktinvestments der Investmentstrategien<sup>7</sup>

- |             |                    |                |              |               |
|-------------|--------------------|----------------|--------------|---------------|
| 1 KANADA    | 6 GROSS-BRITANNIEN | 10 POLEN       | 15 SLOWAKEI  | 20 TÜRKEI     |
| 2 USA       | 7 IRLAND           | 11 NIEDERLANDE | 16 UNGARN    | 21 TSCHECHIEN |
| 3 BRASILIEN | 8 NORWEGEN         | 12 DEUTSCHLAND | 17 RUMÄNIEN  |               |
| 4 PORTUGAL  | 9 DÄNEMARK         | 13 SCHWEIZ     | 18 BULGARIEN |               |
| 5 SPANIEN   |                    | 14 KROATIEN    | 19 SLOWENIEN |               |



<sup>6</sup> Nach Verkehrswerten.

<sup>7</sup> Die Angaben basieren auf den von den Managern der institutionellen Investmentstrategien gelieferten Informationen zum 30.09.2020.

## LAGEBERICHT

### ÜBERSICHT DER GEZEICHNETEN INSTITUTIONELLEN INVESTMENTSTRATEGIEN

BENENNUNG	INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 1	INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 2	INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 3	INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 4
Name	RCF II	ES Srio II	HF II	SREP III
Kapitalzusage	4.000.000 EUR	2.000.000 EUR	2.000.000 CAD	2.000.000 USD
Strategie	Europa-Immobilienfonds	Spanien-Immobilienfonds	Kanada-Immobilien- und Infrastrukturfonds	Europa-USA-Immobilienfonds
Sektoren	Büro, Wohnen, Einzelhandel, Hotels, Logistik	Wohnen	Büro, Wohnen, Einzelhandel, Logistik	Büro, Wohnen, Hotels, Logistik
Investmentstil	Opportunistisch	Value Added/Opportunistisch	Value Added	Value Added/Opportunistisch
Beteiligungsjahr PORTFOLIO Fund I	2015	2016	2016	2016
Abrufquote Netto	77 %	35 %	75 %	56 %
Verkehrswert gemäß KARBV in EUR	4.758.270	1.061.328 <sup>2</sup>	948.582 <sup>2</sup>	1.167.370
Anzahl Direkt-investments <sup>1</sup>	22	7	26	528

<sup>1</sup> Die Angaben basieren auf den von den Managern der institutionellen Investmentstrategien gelieferten Informationen zum 30.09.2020.

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

INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 5	INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 6	INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 7	INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 8	INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 9
DEVA	RAIFAM I	SPO III	SFFI	DEVA II
2.500.000 EUR	1.200.000 EUR	3.000.000 EUR	4.400.000 EUR	2.550.000 EUR
Europa-Immobilienfonds	Global-Infrastruktur-immobilien- und Immobilienfonds	Global-Immobilienfonds	USA-Immobilienfonds	Europa-Immobilienfonds
Büro, Wohnen, Einzelhandel, Hotels	Logistik, Service, Versorgung	Wohnen	Büro, Einzelhandel	Büro, Wohnen, Einzelhandel, Hotels
Value Added	Value Added	Value Added	Value Added	Value Added
2017	2017	2018	2020	2020
68 %	86 %	100 %	80 %	3 %
1.372.337	1.198.395	2.619.180	3.366.745	52.988
32	423	133	4	0

## LAGEBERICHT

### ÜBERSICHT ALLOKATION

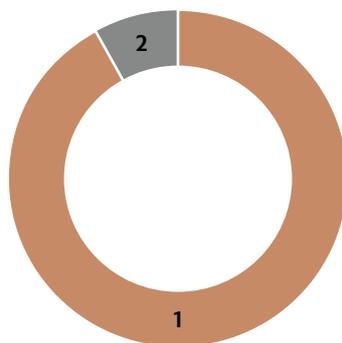
Die Allokation errechnet sich auf Basis des zugesagten Eigenkapitals gegenüber den institutionellen Investmentstrategien in Verbindung mit der jeweils festgelegten Investitionsstrategie. Der PORTFOLIO Fund I ist zum Berichtsstichtag zu 92 % in die Assetklasse Immobilien und zu 8 % in die Assetklasse Infrastruktur investiert. Der Anteil Schwellenländer beträgt dabei zum Berichtsstichtag 18 %, der Anteil der Industrieländer 82 %. Hinsichtlich der regionalen Verteilung beträgt der Anteil von Europa 53 % und Nordamerika 47 % der Gesamtallokation.<sup>1</sup> Der sektorale Fokus im Bereich Immobilien liegt auf Büro mit 36 %, Gewerbepark / Logistik mit 26 %, Wohnen mit 26 %, Einzelhandel mit 8 % und Hotels mit 4 %. Im Bereich Infrastruktur verteilen sich die Investitionen zu 66 % auf den Sektor Transport, gefolgt von Service mit 19 % und Versorgung mit 15 %.

Keine institutionelle Investmentstrategie hat einen übermäßig hohen Anteil am Gesamtportfolio.

### RISIKOPROFIL

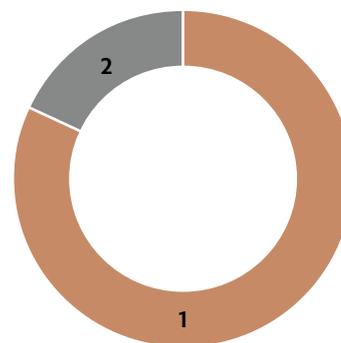
Mit dem Beitritt zum PORTFOLIO Fund I geht der Anleger eine unternehmerische Beteiligung ein, die für ihn mit wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden ist. Das generelle Risikoprofil des PORTFOLIO Fund I umfasst die unter Kapitel C. des Verkaufsprospekts (S. 20 ff.) beschriebenen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

Allokation Assetklassen



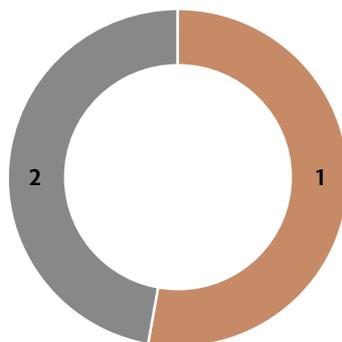
1	Immobilien	92 %
2	Infrastruktur	8 %

Allokation Industrie- vs. Schwellenländer



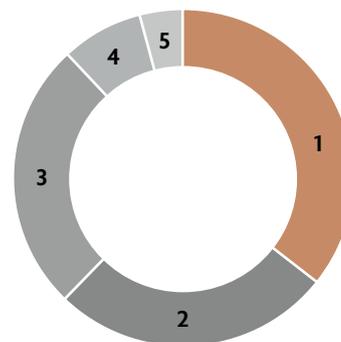
1	Industrieländer	82 %
2	Schwellenländer	18 %

Allokation Regionen



1	Europa	53 %
2	Nordamerika	47 %

Allokation Sektoren Immobilien



1	Büro	36 %
2	Gewerbepark/ Logistik	26 %
3	Wohnen	26 %
4	Einzelhandel	8 %
5	Hotels	4 %

Allokation Sektoren Infrastruktur



1	Transport	66 %
2	Service	19 %
3	Versorgung	15 %

<sup>1</sup> Auf Ebene der Direktinvestments können zum Teil weitere Regionen betroffen sein.

wirtschaftliche Entwicklung des Bestandsportfolios wie auch zukünftige Investitionen hängen von wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen 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 PORTFOLIO Fund I richten sich maßgeblich nach den Wertentwicklungen der getätigten Investments der Investmentstrategien, die ihrerseits wiederum Immobilienmarkt- und Standortrisiken, immobilien-spezifischen Risiken 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 KVG hat sicherzustellen, dass die gesetzlichen Vorgaben des KAGB und der Anlagebedingungen 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 insbesondere in Form eines potenziellen Versagens von Prozessen, Personal und Systemen. Der PORTFOLIO Fund I hat die KVG mit der Verwaltung des AIF beauftragt, d. h. alle operativen Prozesse werden von der KVG erbracht. Daher sind die operationellen Risiken vorrangig 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 Investmentstrategie sowie laufende Kosten des Fonds bestimmt. Sowohl Kapitalabrufe als auch Ausschüttungen sind zeitlich nicht genau fixiert und somit unterliegt die Liquiditätsplanung des PORTFOLIO

Fund I Prognoseunsicherheiten. Das hieraus resultierende Risiko eines Liquiditätsengpases ist durch den Einsatz der Commitment-Strategie erhöht. Es wird vom PORTFOLIO Fund I im Rahmen seiner Investitionsstrategie eingegangen und akzeptiert. Gemäß § 3 der Anlagebedingungen ist die Möglichkeit eingeräumt, dass der PORTFOLIO Fund I Kredite bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Fondsgesellschaft aufnehmen darf. Das Liquiditätsrisiko wird durch Limits und Stresstests, die bei der kurzfristigen wie auch bei der mittel- und langfristigen Liquiditätsplanung einzuhalten sind, gesteuert und überwacht und wird deshalb als gering angesehen.

### **Risiken im Zusammenhang mit der Pandemie**

Es ist derzeit nicht abschließend vorhersehbar, welche weiteren direkten und indirekten Auswirkungen die weltweit grassierende COVID-19-Pandemie auf den PORTFOLIO Fund I haben könnte. Insbesondere durch eventuell zunehmende Turbulenzen auf den internationalen Immobilien- und Währungsmärkten ergibt sich prinzipiell die Möglichkeit temporär erhöhter Beteiligungs-, Währungs- und Kreditrisiken. Die Prozesse und Wirkungsmechanismen des Risikomanagementsystems der KVG sowie der Fondsgesellschaft sind auch bei einer weiteren Verschärfung der COVID-19-Pandemie wirksam ausgerichtet, um auf veränderte Gegebenheiten der Risikolage zielgerichtet reagieren zu können. Ein konkret erhöhtes Risiko auf Basis von COVID-19 für den PORTFOLIO Fund I besteht aktuell nicht.

### **Risikomanagementsystem**

Ziel des Risikomanagementsystems der KVG 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

## LAGEBERICHT

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 Steuerungs- und Überwachungsmaßnahmen festgelegt werden. Zur Risikoüberwachung werden Limitsysteme, Stresstests sowie die Messung von Risikokonzentrationen und eine regelmäßige Bewertung der Risiken eingesetzt.

### Liquiditätsrisikomanagement

Die KVG hat ein Liquiditätsmanagementsystem implementiert, das mittels festgelegter Liquiditätsmanagementprozesse die Erfassung, Messung, Steuerung und Überwachung von Liquiditätsrisiken des PORTFOLIO Fund I sicherstellt.

Die Einhaltung der Prozesse gewährleistet auch, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen des PORTFOLIO Fund I, mit den zugrunde liegenden Verbindlichkeiten deckt. Alle Liquiditätsmanagementprozesse sind in einer Liquiditätsrichtlinie festgehalten. Sie ermöglichen der KVG, sowohl die kurz- als auch die mittel- und langfristige Liquiditätsentwicklung zu überwachen und zu steuern, sowie Veränderungen der Liquiditätssituation frühzeitig zu erkennen.

### Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft

Die Entwicklung der Vermögenslage in 2020 mit einer Erhöhung der Bilanzsumme um 1,0 Mio. EUR auf 17,8 Mio. EUR ist im Wesentlichen geprägt von der Erhöhung der Beteiligungen um 2,7 Mio. EUR sowie der Reduzierung der Barmittel um 1,4 Mio. EUR und der Reduzierung der Forderungen ggü. Beteiligungsgesellschaften um 0,3 Mio. EUR.

Das gezeichnete Eigenkapital der Gesellschaft beträgt 29,6 Mio. EUR, und war zum Geschäftsjahresende i. H. v. 22,6 Mio. EUR von den Anlegern abgerufen. Das nach KARBV ausgewiesene Eigenkapital ist im Geschäftsjahr nach Berücksichtigung der Ratenzahlungen der Anleger i. H. v. 2,4 Mio. EUR sowie des realisierten und unrealisierten Ergebnisses um 1,1 Mio. EUR auf 17,6 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, der Jahresabschlussprüfung und für Steuererklärungen gebildet und bestanden zum Geschäftsjahresende i. H. v. insgesamt 0,1 Mio. EUR.

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

Die Ertragslage ist mit einem Geschäftsjahresergebnis nach KARBV i. H. v. –1,3 Mio. EUR negativ. Das realisierte Ergebnis ist im Geschäftsjahr nahezu ausgeglichen. 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 durch Ausschüttungen und Zinserträge der Beteiligungen i. H. v. 0,7 Mio. EUR erwirtschaftet. Die realisierten Aufwendungen fielen für die Verwaltungsvergütung i. H. v. 0,6 Mio. EUR sowie für externe Dienstleister im Bereich Beratung, Abschluss und Prüfung i. H. v. 0,1 Mio. EUR an. Das gemäß KARBV ausgewiesene nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres i. H. v. –1,2 Mio. EUR ergibt sich aus den Aufwendungen aus der Neubewertung der Beteiligungen i. H. v. 1,3 Mio. EUR und Erträgen aus der Neubewertung i. H. v. 0,1 Mio. EUR. Die Anpassung der Bewertungsreserve resultiert zum Teil aus Anlaufkosten im Zusammenhang mit Neuzeichnungen sowie stichtagsbedingten Währungsumrechnungen. Des Weiteren war eine Auflösung der Bewertungs-

reserve i. H. v. –0,3 Mio. EUR vorzunehmen, welche als Beteiligungsertrag im realisierten Ergebnis enthalten ist.

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 9 Investmentstrategien über ein Gesamtportfolio bestehend aus 1.175 Direktinvestments in 21 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 0,78 EUR bei 22.576.288 Anteilen und hat sich im Geschäftsjahr um rd. 3,7 % reduziert. Gründe der vorübergehenden Reduzierung auf NIW Basis sind zum einen Bewertungsanpassungen bei institutionellen Investmentstrategien durch die weltweite Corona-Pandemie. Zum anderen stellt ein nicht unerheblicher Anteil der Bewertungsanpassungen die Umsetzung von Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) zur Umrechnung von Fremdwährungen in Euro dar. Dadurch entstehende Währungsschwankungen sind jedoch unreali-

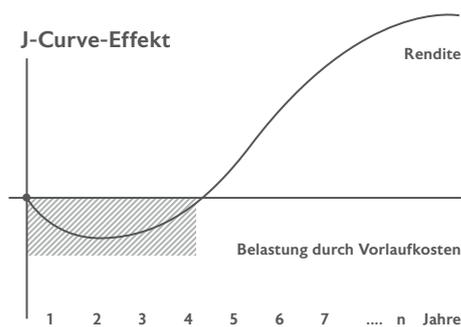
<sup>1</sup> Nach Angaben auf <https://www.scopeexplorer.com>

<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.

sierst und stellen somit zum Berichtszeitpunkt 31.12.2020 keine realisierten Verluste bei den Vermögensgegenständen dar. Ein weiterer Grund sind Anlaufkosten bei Neuzeichnungen.

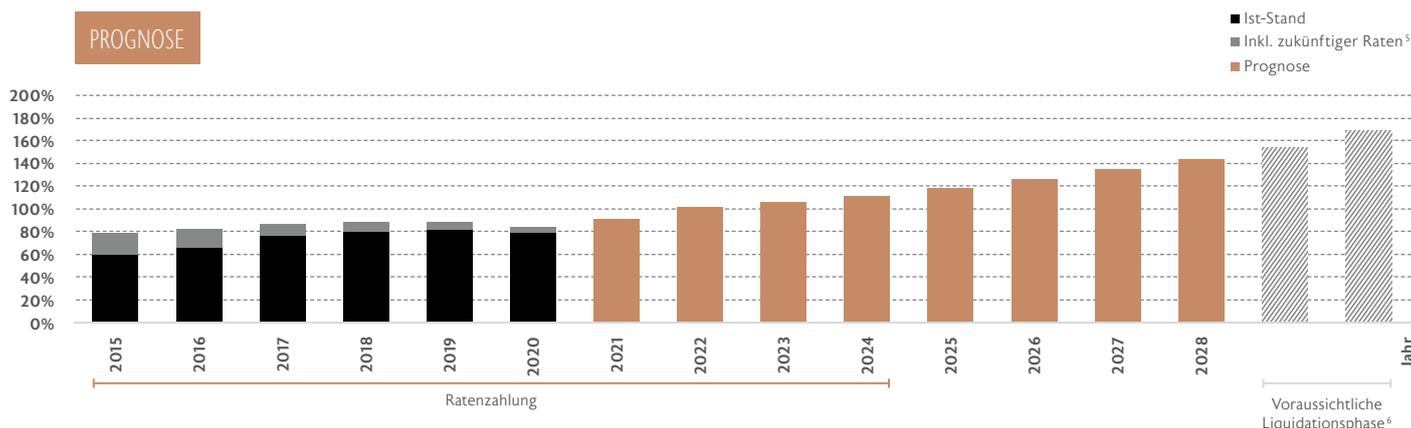
Der NIW wird am Anfang durch Initialkosten und Investitionskosten geprägt und entwickelt sich über die Zeit in Richtung des erwarteten Wertes – diese Entwicklung wird von institutionellen Investoren als J-Curve-Effekt<sup>3</sup> bezeichnet. Die Entwicklung des NIWs

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.



### Leistungsentwicklung bis zur Gesamtauszahlung<sup>4</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. 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 2020

Das Jahr 2020 verzeichnete eine Kontraktion der Wirtschaft auf globaler Ebene, welche beispiellos war in ihrer Geschwindigkeit und weltweit synchronen Ausprägung. Insgesamt reduzierte sich die Wirtschaftsleistung um –3,3 % im Vergleich zum Vorjahr, in Europa um –6,6 % und in Deutschland um –4,9 %. Aufgrund der ebenfalls beispiellosen politischen Maßnahmen geht der Internationale Währungsfonds von einer schnellen wirtschaftlichen Erholung in 2021/2022 aus mit einem weltweiten

Wachstum von 6,0 % bzw. 4,4 %. Für Deutschland wird eine Stabilisierung auf 3,6 % Wirtschaftswachstum in 2021 und 3,4 % in 2022 erwartet. Diese ist allerdings stark abhängig von Impfungen und ihrer Wirkung bei Mutationen, der Effizienz der politischen Maßnahmen und der Anpassungsfähigkeit der Wirtschaft auf post-COVID-19 Zeiten.<sup>7</sup>

Im Gegensatz zur wirtschaftlichen Entwicklung zeigte sich die Nachfrage nach Immobilieninvestitionen weitestgehend als COVID-19-resistent. Zwar reduzierte sich das Transaktionsvolumen in 2020 wie von JLL erwartet um 28 % auf 762 Mrd. USD und das eingesamelte Kapital um 21,9 % auf 118 Mrd. USD, dies aller-

dings im Vergleich zum Rekordjahr 2019. Die Assets under Management erhöhten sich im Gegensatz dazu um 9,9 % auf 1.090 Mrd. USD. Der INREV-Umfrage vom Januar 2021 zufolge werden die Investitionspläne institutioneller Anleger durch die Pandemie nicht beeinflusst. Spitzenreiter in den Anlagensektoren bleiben weiterhin Büro-, Logistik- und Wohnimmobilien. Die favorisierte Assetkategorie verschiebt sich von „Value Add“ im Vorjahr hin zu risikoaverseren „Core“-Immobilien gefolgt von „Value Add“ und „Opportunistic“. Deutsche Gewerbe-/Logistikimmobilien sind lt. INREV die meistgefragte Anlagekombination in Europa für 2021. Generell gewinnen Deutschland und Frankreich stark

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

<sup>4</sup> Die prognostizierte Leistungsentwicklung umfasst den NIW, Entnahmen, gezahlte Steuern und Steuergutschriften in Bezug auf das eingezahlte Kapital ohne Agio.

<sup>5</sup> Zur Illustration wird der theoretische Effekt der sofortigen Einzahlung aller zukünftigen Raten dargestellt.

<sup>6</sup> Die genaue Dauer der Liquidationsphase wird von der individuellen Abwicklung der Direktinvestments durch die Investmentstrategiemanager beeinflusst.

<sup>7</sup> IMF (April 2021): World Economic Outlook – Managing Divergent Recoveries.

## LAGEBERICHT

an Attraktivität als Anlageregionen in Europa hinzu, im Gegensatz zu Großbritannien u. a. bedingt durch den Brexit.<sup>1,2,3</sup>

Ebenso COVID-19-resistent zeigten sich auch Infrastrukturinvestitionen. Die Kapitalbeschaffung im Jahr 2020 lag mit rd. 100 Mrd. USD auf annähernd gleichem Niveau wie im Vorjahr 2019. Die erfolgreichsten Fonds in der Kapitalbeschaffung bleiben dabei weiterhin etablierte Manager mit großvolumigen Fondsstrukturen. So konnten die Top 20 Fonds ca. 74 % des eingesammelten Kapitals auf sich verbuchen. Auch hier erfolgte eine Verschiebung von „Value Add“ zur defensiveren Rendite-Risiko-Struktur „Core/Core Plus“, als Reaktion auf die unsichere wirtschaftliche Lage. Das Transaktionsvolumen bei Private Infrastructure Equity lag im Jahr 2020 mit 260 Mrd. EUR leicht unter dem Drei-Jahres-Durchschnitt aufgrund der allgemeinen Verlangsamung des Marktes im März/April 2020.<sup>4,5</sup>

### Branchenbezogenes Umfeld

#### Sachwertbeteiligungen

Im Jahr 2020 betrug das in Deutschland platzierte Eigenkapital geschlossener Publikums-AIFs 1,2 Mrd. EUR, was einem Rückgang im Vergleich zum Rekordjahr 2019 von 330 Mio. EUR bzw. 21 % entspricht. Über die Hälfte des Volumens (ca. 60 %) wurde dabei wie im Vorjahr von nur 5 Anbietern platziert, u. a. durch die DF Deutsche Finance Investment GmbH mit einem Anteil von 12 % auf dem vierten Rang. Von den 1,2 Mrd. EUR platziertem Eigenkapital wurden 839 Mio. EUR bzw. rd. 70 % im Jahr 2020 auf den Markt gebracht, eine Reduzierung um 32 % gegenüber dem Vorjahr. Die Anzahl der von der BaFin zum Vertrieb zugelassenen Fonds stieg allerdings um 8 auf 32 Fonds an. Die Reduzierungen im Platzierungsvolumen sind auf die Corona-Pandemie zurückzuführen. Durch Eindämmungsmaßnahmen wie Kontaktverbote und Lockdowns wurde der hauptsächlich im persönlichen Kontakt stattfindende Vertrieb erheblich eingeschränkt. Aufgrund der wirtschaftlichen Unsicherheiten

vor allem zu Beginn des Jahres 2020 sank zudem die Nachfrage nach langfristigen Investmentprodukten. Dies erschwerte nicht nur den Vertrieb platzierter Fonds, Anbieter verschoben deshalb ihren Vertriebsstart oder gar die Vertriebszulassung bei der BaFin.<sup>6,7</sup>

Bei den platzierten Fonds bleiben Immobilien weiter Spitzenreiter in den Assetklassen der geschlossenen Publikums-AIFs mit einem Anteil von 69 % des platzierten Eigenkapitals wie schon in den Jahren zuvor. Ihnen folgen Private Equity mit 20 %, Multi-Asset mit 6 % und Erneuerbare Energien mit 4 %. Im Vergleich zum Vorjahr verlor Private Equity 3 % an Multi-Asset (+ 1 %) und Erneuerbare Energien (+2 %).<sup>6,7</sup>

Für 2021 erwartet Scope Emissionsaktivitäten leicht unter dem Jahresergebnis 2020. Platzierungen werden weiter vom Verlauf der Pandemie abhängig sein. Der Anlagefokus platzierter Fonds wird weiter auf Immobilien erwartet, allerdings mit Verschiebungen in der sektoralen Allokation. Die von der Pandemie meistbetroffenen Sektoren Hotel und Einzelhandel werden voraussichtlich rückläufig sein.<sup>6,7</sup>

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 von pandemie-/krisenbedingten Marktkorrekturen insbesondere im Value-Add oder Opportunistischen Bereich weiterhin lohnende Investitionsmöglichkeiten wahrgenommen und nach Regionen und Anlagestil diversifizierte Portfolios aufgebaut werden können.

#### Sonstige Angaben

#### Verfahren, nach denen die Anlagestrategie geändert werden kann

Eine Änderung oder Ergänzung des Gesellschaftsvertrages bedarf der Zustimmung der Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen der Gesellschafter der Fondsgesellschaft (vgl. § 10 Abs. 6 Satz 1 lit. (a) des Gesellschafts-

vertrages). Eine Änderung der Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbart ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, bedarf (i) gemäß § 267 Abs. 3 KAGB der Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, sowie (ii) gemäß § 267 Abs. 1 KAGB einer Genehmigung der BaFin. Bei der Fassung eines entsprechenden Gesellschafterbeschlusses darf die Treuhandkommanditistin ihr Stimmrecht für einen Anleger nur nach vorheriger Weisung durch den Anleger ausüben. Die Genehmigung der BaFin ist von der Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft zu beantragen.

#### Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages

Über die Bestellung der DF Deutsche Finance Investment GmbH (DFI) als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde ein Verwaltungsvertrag zwischen der DFI 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 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 PORTFOLIO 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

<sup>1</sup> JLL (Februar 2021): Global Market Perspective.

<sup>2</sup> Preqin: 2021 Preqin Global Real Estate Report.

<sup>3</sup> INREV (Januar 2021): Investment Intentions Survey 2021.

<sup>4</sup> Preqin: 2021 Preqin Global Infrastructure Report.

<sup>5</sup> DWS: (Januar 2021) Infrastructure Strategic Outlook 2021.

<sup>6</sup> Scope Analysis GmbH, „Platzierungsvolumen 2020 Geschlossene Publikums-AIF“ vom 18.02.2021.

<sup>7</sup> Scope Analysis GmbH, „Emissionsaktivitäten 2020 Geschlossene Publikums-AIF und Vermögensanlagen“ vom 04.02.2021.

und des Vertriebs verantwortlich. Darüber hinaus übernimmt die DFI die Prospekthaftung und die Haftung für die wesentlichen Anlegerinformationen. Die DFI übernimmt keine Gewährleistung dafür, dass die gemäß Anlagebedingungen 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 DFI 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 ist auch für weitere Investmentvermögen der DEUTSCHE FINANCE GROUP mit der kollektiven Vermögensverwaltung beauftragt. In 2020 wurden von der DFI mit dem Investment Fund 16 mit einer Laufzeit von 8 Jahren, dem Investment Fund 18 mit einer Laufzeit von 7 Jahren und dem Investment Fund 19 mit einer Laufzeit von 15 Jahren, drei neue Investmentvermögen aufgelegt, von denen sich der Investment Fund 16 bereits in 2020 in der Platzierung befand. Daneben befanden sich zwei weitere Investmentfonds (AIF) für Privatanleger in der Platzierung. Dabei handelt es sich um den Investment Fund 13 mit einer Laufzeit von 15 Jahren und dem Investment Fund 14, mit einer Lauf-

zeit von 7 Jahren. Der Investment Fund 13 wurde zum 31.12.2020 mit einem Platzierungsvolumen in Höhe von 83,3 Mio. EUR geschlossen. Von den verwalteten Publikums AIF wurden Kapitalzusagen gegenüber institutionellen Investmentstrategien von insgesamt rund 234,1 Mio. EUR abgegeben.

#### **Rücknahmerechte**

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

#### **Bestehende Rücknahmevereinbarungen**

Im Berichtszeitraum kam es beim PORTFOLIO Fund I zum Ausschluss eines Anlegers.

#### **Bewertungsverfahren**

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

#### **Angaben zum Leverage**

Per 31.12.2020 ergab sich ein Gesamtwert der Hebelfinanzierung von 0,94 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 bzw. Rückstellungen).

#### **Faire Behandlung der Anleger**

Die DF Deutsche Finance Investment GmbH (DFI) als Kapitalverwaltungsgesellschaft verpflichtet sich, alle Anleger der Fondsgesellschaft fair zu behandeln. Die DFI 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 DFI sind entsprechend ausgerichtet. Soweit Mitarbeiter der DFI 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 DFI 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.

Die Geschäftsführung der DF Deutsche Finance Managing GmbH, 30.06.2021

Stefanie Watzl, Christoph Falk

**BILANZ ZUM 31.12.2020**

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

INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN	EUR	GESCHÄFTSJAHR EUR	VORJAHR EUR
<b>A. AKTIVA</b>			
1. Beteiligungen		14.337.335	11.596.385
2. Barmittel und Barmitteläquivalente			
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		1.156.715	2.600.471
3. Forderungen			
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	1.860.193		2.157.495
b) Zins- und Dividendenansprüche	356.351		222.335
c) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	2.119		105.680
d) Andere Forderungen	1.971	2.220.634	69
4. Sonstige Vermögensgegenstände		32.104	26.297
5. Aktive Rechnungsabgrenzung		4.558	0
<b>Summe Aktiva</b>		<b>17.751.346</b>	<b>16.708.732</b>
<b>B. PASSIVA</b>			
1. Rückstellungen		138.157	148.447
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Aus anderen Lieferungen und Leistungen		23.365	55.755
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) Andere		4.156	29.190
4. Eigenkapital			
a) Kapitalanteile der Kommanditisten		23.941.266	23.985.264
aa) Nicht eingeforderte ausstehende Einlagen		– 7.046.149	– 9.446.402
b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung		690.551	1.936.478
<b>Summe Passiva</b>		<b>17.751.346</b>	<b>16.708.732</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2020 BIS 31.12.2020

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

	EUR	GESCHÄFTSJAHR EUR	VORJAHR EUR
I. Investmenttätigkeit			
1. Erträge			
a) Zinsen und ähnliche Erträge		701.804	175.323
b) Sonstige betriebliche Erträge		25.143	28.444
<b>Summe der Erträge</b>		<b>726.947</b>	<b>203.767</b>
2. Aufwendungen			
a) Verwaltungsvergütung		565.876	506.942
b) Verwahrstellenvergütung		11.853	11.061
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		111.130	113.643
d) Sonstige Aufwendungen		65.920	49.045
<b>Summe der Aufwendungen</b>		<b>754.779</b>	<b>680.690</b>
3. Ordentlicher Nettoertrag		- 27.832	- 476.923
4. Veräußerungsgeschäfte			
a) Realisierte Gewinne		0	33.843
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>		<b>0</b>	<b>33.843</b>
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		- 27.832	- 443.080
6. Zeitwertänderung			
a) Erträge aus der Neubewertung	81.950		979.166
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	1.326.782		478.927
<b>Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres</b>		<b>- 1.244.832</b>	<b>500.239</b>
7. Ergebnis des Geschäftsjahres		- 1.272.664	57.160
II. Verwendungsrechnung			
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		- 27.832	- 443.080
2. Belastung auf Kapitalkonten		27.832	443.080
<b>3. Ergebnis nach Verwendungsrechnung</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

## ANHANG 2020

### 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 Vorschriften §§ 261 bis 272 KAGB und §§ 20 bis 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.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält Ausgaben, die Aufwendungen für einen bestimmten Zeitraum nach dem Bilanzstichtag darstellen.

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

	31.12.2020	31.12.2019
Kurs EUR/USD	1,2271	1,1234
Kurs EUR/CAD	1,5633	1,4598

#### III. Angaben zu Bilanz

##### Investmentanlagevermögen

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

NAME	RECHTSFORM/ SITZ	GESELLSCHAFTS- KAPITAL IN TEUR	HÖHE DER BETEILIGUNG	ZEITPUNKT DES ERWERBS <sup>1</sup>	VERKEHRSWERT IN TEUR
PORTFOLIO 1 INVESTITIONS GMBH	GmbH, München	2.038	100,00 %	17.10.2018	1.582

<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	GESELLSCHAFTS- KAPITAL IN TEUR	HÖHE DER BETEILIGUNG	ZEITPUNKT DES ERWERBS <sup>2</sup>	VERKEHRSWERT IN TEUR
RCF II	L.P., Guernsey	58.176	8,12 %	27.11.2015	4.758
ES Srio II	S.C.A., Luxemburg	52.769	2,00 %	14.11.2016	1.061 <sup>4</sup>
SREP III	L.P., Delaware	41.366	2,89 %	23.12.2016	1.167
HF II	Inc., Canada	n./a.	1,85 %	23.12.2016	949 <sup>4</sup>
DEVA	SCSp., Luxemburg	132.231	1,08 %	31.03.2017	1.372
RAIFAM I	SCS, Luxemburg	25.668	4,67 %	04.07.2017	1.198
SPO III <sup>3</sup>	SCS, Luxemburg	35.486	7,06 %	31.10.2018	2.619
SFFI	SCS, Luxemburg	41.529	8,04 %	14.10.2020	3.367
DEVA II	SCSp., Luxemburg	1.564	3,40 %	09.12.2020	53

### 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. 858 TEUR (Vorjahr 1.157 TEUR) sowie mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr i. H. v. 1.002 TEUR (Vorjahr 1.000 TEUR). Die Zinsforderungen i. H. v. 356 TEUR (Vorjahr 222 TEUR) mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr werden in den Zins- und Dividendenansprüchen ausgewiesen.

Andere Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände betragen 34 TEUR (Vorjahr 26 TEUR) und haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

### 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 31.12.2020 Einlagenverpflichtungen der Anleger in Höhe von 7.048.268 EUR (Vorjahr 9.552.081 EUR). Davon sind zum Stichtag 7.046.149 EUR (Vorjahr 9.446.402 EUR) nicht eingefordert. Das (Netto) Eigenkapital von 22.578.407 EUR (Vorjahr 20.198.124 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 2020 erfasst. Diese betragen zum Bilanzstichtag 2.119 EUR (Vorjahr 105.680 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>2</sup> Datum der Kapitalzusage bzw. Unterzeichnung des Vertrages.

<sup>3</sup> Beteiligung mittelbar über Portfolio 1 Investments GmbH gehalten.

<sup>4</sup> Der Verkehrswert der Beteiligung setzt sich zusammen aus Kapitaleinlage und nachrangigem Darlehen mit Eigenkapitalcharakter (inkl. abgegrenzter Zinsen).

## ANHANG 2020

### 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	16.475.340	14.507.512
1. Entnahmen für das Vorjahr	0	0
2. Zwischenentnahmen	0	0
3. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten/laufende Raten	2.387.809	1.910.669
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	– 4.817	0
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	– 27.832	– 443.080
5. Nicht Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	– 1.244.832	500.239
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	17.585.668	16.475.340

### Darstellung der Kapitalkonten (gemäß § 6 Gesellschaftsvertrag)

Entsprechend der Regelung in § 6 des Gesellschaftsvertrages lassen sich die Kapitalkonten der Kommanditisten sowie der Komplementärin wie folgt darstellen (in Klammern Angabe der Vorjahreswerte).

KAPITALKONTEN	BESCHREIBUNG	KOMMANDITISTEN		KOMPLEMENTÄRIN	
		EUR (VORJAHR)	EUR (VORJAHR)	EUR (VORJAHR)	EUR (VORJAHR)
Kapitalkonto I	Tatsächlich geleistete Pflichteinlage	22.576.288	(20.092.444)	0	(0)
Kapitalkonto I a	Gezeichnete Einlage	29.624.556	(29.644.526)	0	(0)
Kapitalkonto I b	Ausstehende Einlage (nicht eingefordert)	– 7.046.149	(– 9.446.402)	0	(0)
Kapitalkonto I c <sup>1</sup>	Ausstehende Einlage (eingefordert)	– 2.119	(– 105.680)	0	(0)
Verrechnungskonto <sup>1</sup>	Sonstiger Zahlungsverkehr	– 1.971	(– 69)	0	(0)
Rücklagenkonto	Sonstige Einlagen	0	(0)	0	(0)
Verlustverrechnungskonto	Verlustanteile	– 5.683.290	(– 5.659.262)	0	(0)
Neubewertungskonto	Nicht realisierte Ergebnisanteile	690.551	(1.936.478)	0	(0)

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

## **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 129 TEUR (Vorjahr 141 TEUR).

## **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 5.001 TEUR (Vorjahr 2.915 TEUR), 503 TUSD (Vorjahr 536 TUSD) und 576 TCAD (Vorjahr 656 TCAD). Zum Bilanzstichtag ergibt sich unter Zugrundelegung der EZB-Kurse ein Gesamtbetrag von 5.780 TEUR (Vorjahr 3.841 TEUR).

## **IV. Erläuterungen zur GuV**

Die Zinsen und ähnlichen Erträge in Höhe von 702 TEUR (Vorjahr 175 TEUR) resultieren in Höhe von 527 TEUR (Vorjahr 14 TEUR) aus Gewinnanteilen aus Mitunternehmenschaften, in Höhe von 154 TEUR (Vorjahr 141 TEUR) aus gewährten Ausleihungen an Investmentstrategien sowie in Höhe von 21 TEUR (Vorjahr 20 TEUR) aus Zinserträgen von verbundenen Unternehmen. In den sonstigen betrieblichen Erträgen von 25 TEUR (Vorjahr 28 TEUR) sind im Wesentlichen ein Erstattungsanspruch gegen die KVG im Zusammenhang mit umsatzsteuerbefreiten Leistungen in Höhe von 17 TEUR (Vorjahr 24 TEUR), realisierte Erträge aus der Währungsumrechnung in Höhe von 2 TEUR (Vorjahr 3 TEUR) und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 3 TEUR (Vorjahr 1 TEUR) enthalten.

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 66 TEUR (Vorjahr 49 TEUR) enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für allgemeine Verwaltung in Höhe von 18 TEUR (Vorjahr 45 TEUR)

für unter anderem Druck- und Portokosten und Aufwendungen für die Erstellung des Geschäftsberichts. Des Weiteren sind ausländische Quellensteuern in Höhe von 6 TEUR (Vorjahr 3 TEUR) sowie realisierte Aufwendungen aus der Währungsumrechnung in Höhe von 41 TEUR (Vorjahr 1 TEUR) enthalten.

Die 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 82 TEUR (Vorjahr 979 TEUR). Die Aufwendungen aus der Neubewertung betreffen 1.327 TEUR (Vorjahr 479 TEUR) 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 17.030.504 EUR (Vorjahr 15.491.426 EUR) rd. 4,2 % (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 29.624.556 EUR (Vorjahr 29.644.526 EUR) berechnete Gesamtkostenquote 2,4 % (Vorjahr 2,3 %).

## **Pauschalgebühren**

Es wurden keine Pauschalgebühren in 2020 gezahlt.

## **Transaktionsgebühren**

Die Transaktionskosten beliefen sich auf 161 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) an die KVG sowie 2 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) an Dritte. Die Kosten beinhalten auch die Transaktionskosten auf Ebene der Portfolio 1 Investitions GmbH.

## **Verwahrstelle**

Die Vergütungen an die Verwahrstelle betragen im Geschäftsjahr 12 TEUR (Vorjahr 11 TEUR).

## **Vergütung an die KVG**

Die laufende Vergütung an die KVG betrug im Geschäftsjahr 473 TEUR (Vorjahr 416 TEUR). Eine zusätzliche Vergütung oder performancebabhängige Vergütung wurde nicht bezahlt. Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen.

## **Ausgabeaufschlag**

Im Geschäftsjahr 2020 wurden von Kommanditisten keine Ausgabeaufschläge (Agio) eingezahlt.

## ANHANG 2020

### V. Sonstige Angaben

#### Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2020

	EUR	ANTEIL AM FONDS- VERMÖGEN IN %
A. Vermögensgegenstände		
I. Beteiligungen	14.337.335	81,5
II. Liquiditätsanlagen		
Bankguthaben	1.156.715	6,6
III. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.257.296	12,8
<b>Summe Vermögensgegenstände</b>	<b>17.751.346</b>	<b>100,9</b>
B. Schulden		
I. Rückstellungen	138.157	– 0,8
II. Verbindlichkeiten	27.521	– 0,1
<b>Summe Schulden</b>	<b>165.678</b>	<b>– 0,9</b>
C. Fondsvermögen	17.585.668	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	2020	DAVON INVESTITIONS GMBH	2019	DAVON INVESTITIONS GMBH	2018	DAVON INVESTITIONS GMBH	2017
Zielinvestitionen	15.374.473	2.619.180	12.594.630	2.951.118	10.968.910	1.987.623	7.671.027
Liquidität	1.189.396	32.681	2.645.769	45.298	2.601.851	51.148	3.893.416
Weitere Vermögensgegenstände	2.257.297	0	2.511.876	0	2.129.451	0	740.896
Sonstige Verbindlichkeit & Rückstellungen	– 1.235.498	– 1.069.820	– 1.276.935	– 1.043.543	– 1.192.701	– 1.013.584	– 263.789
Wert des Eigenkapitals	17.585.668	1.582.042	16.475.340	1.952.873	14.507.512	1.025.187	12.041.550

#### Anteilwertermittlung

IN EUR	31.12.2020	31.12.2019
Wert des Eigenkapitals	17.585.668	16.475.340
Abzgl. eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	2.119	105.680
a) Wert des Eigenkapitals für die Anteilwertermittlung	17.583.549	16.369.660
b) Anzahl Anteile im Umlauf (Stand Kapitalkonto I)	22.576.288	20.092.444
Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil <sup>1</sup>	<b>0,78</b>	<b>0,81</b>

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

## Gesamtvergütung der Mitarbeiter und der Risk-Taker

Die Vergütungspolitik der KVG ist darauf ausgerichtet, Interessenkonflikte sowie falsche Anreize, insbesondere für Mitarbeiter, die über das Eingehen von Risiken entscheiden, zu vermeiden. Der Schwerpunkt der Vergütungspolitik liegt daher auf Zahlung von marktgerechten Fixgehältern. Gegebenenfalls werden zusätzlich feste Sonderzahlungen in Form von Weihnachts- oder Urlaubsgeld gezahlt. Die KVG 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 2020 betrug die Gesamtvergütung an die Mitarbeiter der externen KVG 2.278.734 EUR (Vorjahr 1.646.846 EUR) bei einem durchschnittlichen Mitarbeiterstand von 22 Personen (Vorjahr 16 Personen). In 2020 wurden variable Vergütungen in Höhe von 279.690 EUR (Vorjahr 175.000 EUR) ausbezahlt. Die Vergütung an leitende Mitarbeiter, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der Fondsgesellschaft ausgewirkt hat, betrug 494.787 EUR (Vorjahr 639.157 EUR). Die Angaben zur Vergütung beziehen sich ausschließlich auf die KVG 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, der schwer zu liquidieren ist und für den 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 2020 erfolgte die Geschäftsführung durch die Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin, Herrn Christoph Falk als Leiter Risikomanagement und Frau Stefanie Watzl als Leiter Portfoliomanagement.

## Zusammenfassung nach § 25 Abs. 5 KARBV

Zusammenfassende Angaben zu den 1.175 bereits getätigten Direktinvestments der institutionellen Investmentstrategien.<sup>1</sup>

INVESTMENTS	EINHEITEN	ANZAHL / FLÄCHE
Wohnungen	Anzahl	8.742
Fertighäuser	Anzahl	152
Einzelhandelsflächen	qm	87.008
Büroflächen	qm	388.456
Gewerbeflächen	qm	214.546
Hotelzimmer	Anzahl	14.598
Wohnungen in Studentenwohnheimen	Anzahl	633
Wohnungen in Alten- u. Pflegeeinrichtungen	Anzahl	2.511
Betten in Pflegeeinrichtungen	Anzahl	8.939
Häfen	Anzahl	1
Parkplätze	Anzahl	3.436
Tankstellen	Anzahl	372
Logistikflächen	qm	555.470
Sport- u. Freizeiteinrichtungen	Anzahl	1
Gewerbeentwicklungsflächen	qm	893.590

### Weitere Angaben

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

<sup>1</sup> Die Angaben basieren auf den von den Managern der institutionellen Investmentstrategien gelieferten Informationen zum 30.09.2020.

### Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2020 gab es keine Vorgänge von besonderer Bedeutung, die einen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zur Folge gehabt hätten.

München, den 30.06.2021



**DF Deutsche Finance Managing GmbH**  
vertreten durch Stefanie Watzl  
-Geschäftsführer-



**DF Deutsche Finance Managing GmbH**  
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 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der DF Deutsche Finance PORTFOLIO Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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. Die sonstigen Informationen umfassen nicht den Jahresabschluss, die inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben sowie unseren dazugehörigen Vermerk.

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, zu den inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben 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 Darstel-

lungen 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 der Gesellschaft.

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 2020 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 das Prüfungsurteil**

Wir haben unsere 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 ordnungsmäßig 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 Basis von Auswahlverfahren.

München, den 30. Juni 2021

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 30.06.2021



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



**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 eine künftige Entwicklung des Fonds/Fondsvermögens in der Zukunft geschlossen werden. Soweit zukunftsbezogene Aussagen gemacht werden, beruhen diese auf Einschätzungen der Geschäftsführung. Zukunftsgerichtete Aussagen beinhalten naturgemäß Risiken und Unsicherheitsfaktoren. Insbesondere können die tatsächlichen Ergebnisse von den zur Zeit erwarteten abweichen. Entsprechend sind Prognosen kein verlässlicher Indikator für die künftige Entwicklung. Dies gilt auch für die Entwicklung anderer Fonds, die plangemäß in vergleichbare Assetklassen investieren. Wir weisen darauf hin, dass Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch genau ergebenden Werten auftreten können. Trotz größter Sorgfalt kann keine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit, Vollständigkeit oder Qualität der zur Verfügung gestellten Informationen und Inhalte übernommen werden. Für unvollständige oder falsche Angaben wird keine Gewähr übernommen. Die in diesem Bericht zusammengefassten Informationen wie auch die zugrunde liegenden Dokumente von Dritten (Investmentstrategien) können durch aktuelle Entwicklungen überholt sein, ohne dass die bereitgestellten Dokumente/Informationen geändert wurden, weil es sich um auf einen Stichtag bezogene Angaben handelt. Haftungsansprüche gegen die DF Deutsche Finance Managing GmbH, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung verfügbarer Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind ausgeschlossen, sofern kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt. Die in diesem Bericht dargestellten Fotos sind exemplarisch zu sehen, sie zeigen keine realen Investitionen des Fonds.

### Bildquellen

Seite 1, 9: ©Tierney – stock.adobe.com

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

Seite 30: ©Stephen – stock.adobe.com

DEUTSCHE FINANCE GROUP

© DF Deutsche Finance Managing GmbH

## DF DEUTSCHE FINANCE PORTFOLIO 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