



DEUTSCHE FINANCE GROUP



2020

DF DEUTSCHE FINANCE PRIVATE 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 PRIVATE 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

Bilanzzeit



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!

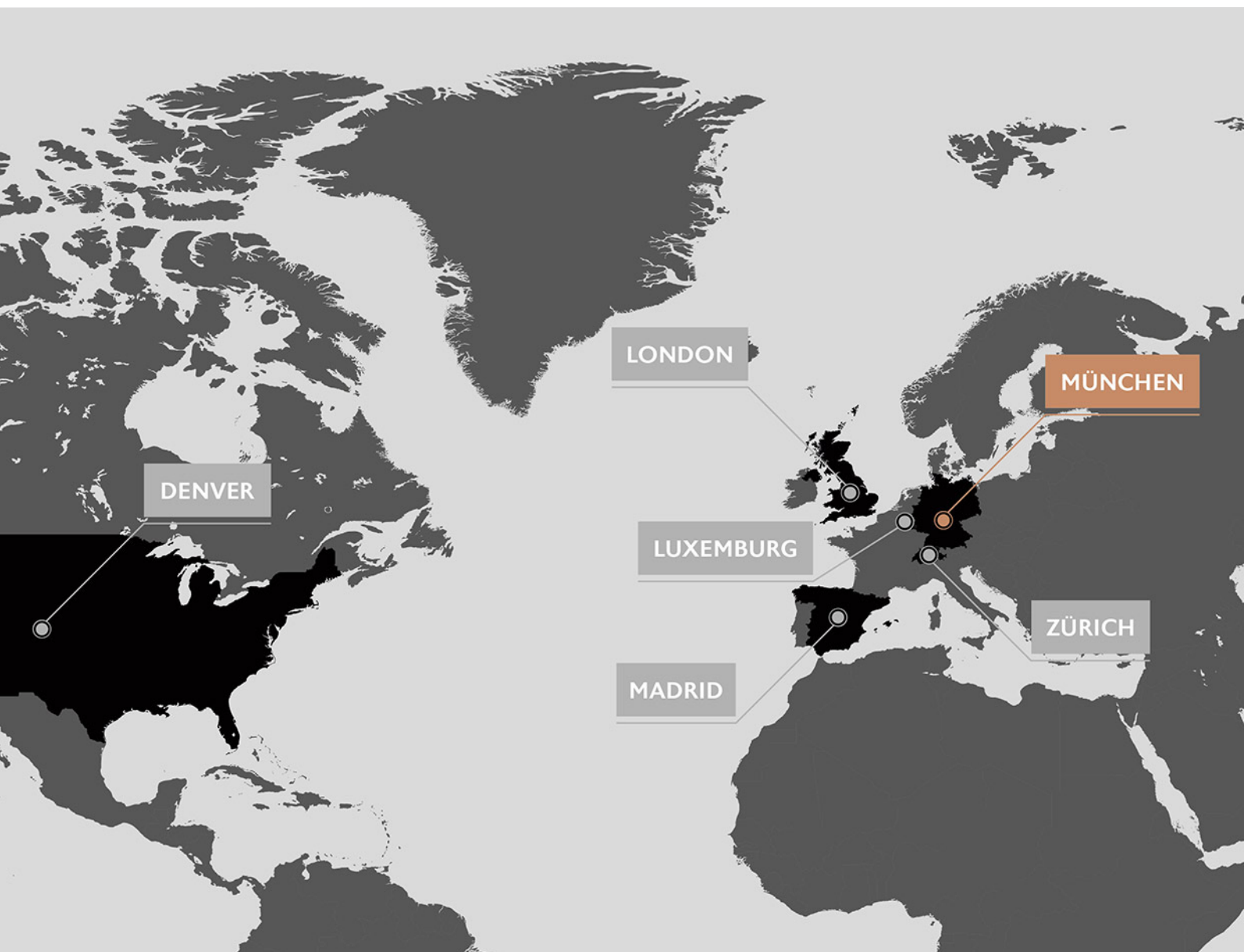
Wir bedanken uns bei Ihnen für das uns entgegengebrachte Vertrauen im Geschäftsjahr 2020
und verbleiben mit freundlichen Grüßen

DF Deutsche Finance Investment GmbH, 29. 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.

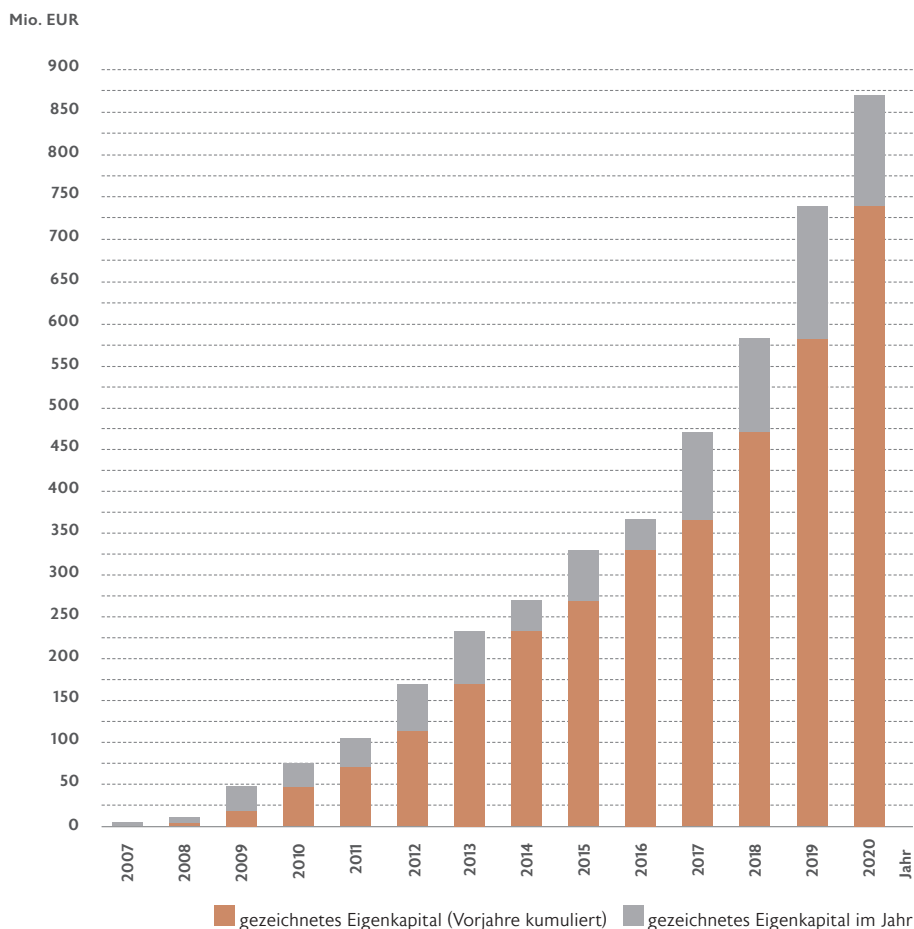
Mit über 15 Jahren Erfahrung investiert die DEUTSCHE FINANCE GROUP in ein breites Spektrum an verschiedenen Ländern, Regionen, Sektoren und Investmentstilen, kombiniert mit unterschiedlichen Investitionszeitpunkten und Laufzeiten, und verwaltet über ihre institutionellen Investitionsstrategien ein Portfolio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

ENTWICKLUNG IM PRIVATANLEGERGESCHÄFT

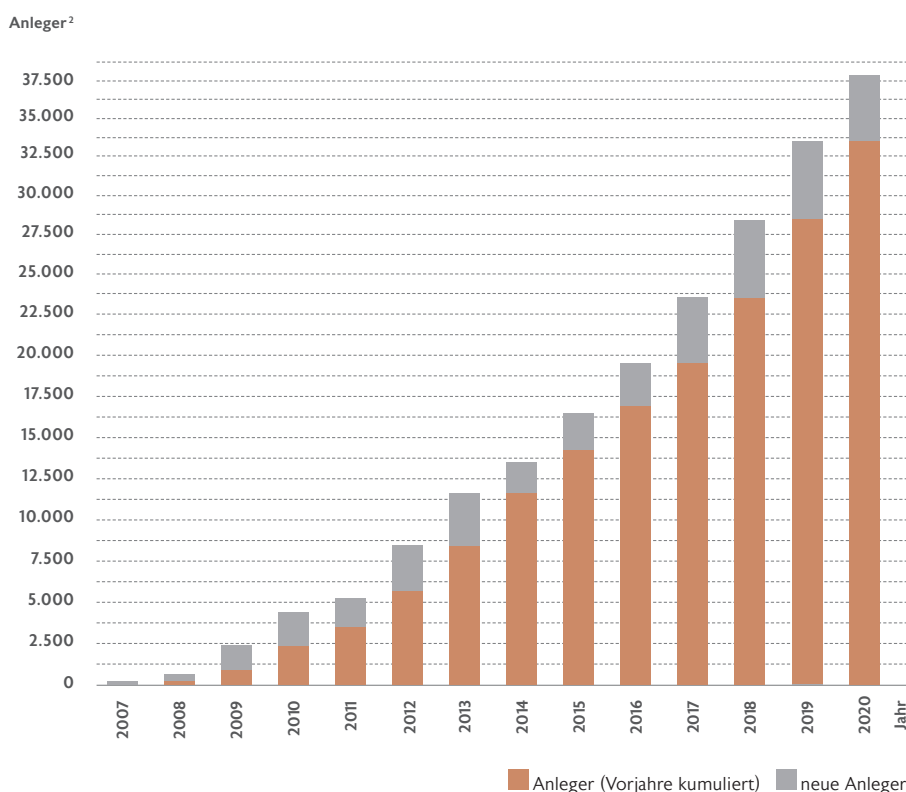
Die Strategie der DEUTSCHE FINANCE GROUP besteht darin, alle wesentlichen Geschäftsbereiche wie Produktkonzeption, Portfoliomanagement, Risikomanagement, Vertriebskoordination und Anlegerverwaltung in einem Konzern zu vereinen. Diese „all-in-one“ Strategie schafft die Basis für Kompetenz, schnelle strategische 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 18¹ Fonds mit über 870 Mio. EUR Eigenkapital und über 38.000 Privatanlegern² konzipiert.

Gezeichnetes Eigenkapital im Privatanlegergeschäft



Anzahl der Privatanleger



¹ 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.

² Anzahl an Beteiligungen von Anlegern.

DEUTSCHE FINANCE GROUP

BRASILIEN

CHILE

DOMINIKANISCHE
REPUBLIK

KANADA

KOLUMBIEN

MEXIKO

PANAMA

PERU

PUERTO RICO

USA



19 Investment Strategien¹

15 Mandate – Institutionelle Investoren

In 47 Ländern investiert²

Mehr als 38.000 Anleger³

19 internationale Auszeichnungen

7,7 Mrd. EUR verwaltetes Vermögen⁴

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

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

³ Anzahl an Beteiligungen von Anlegern.

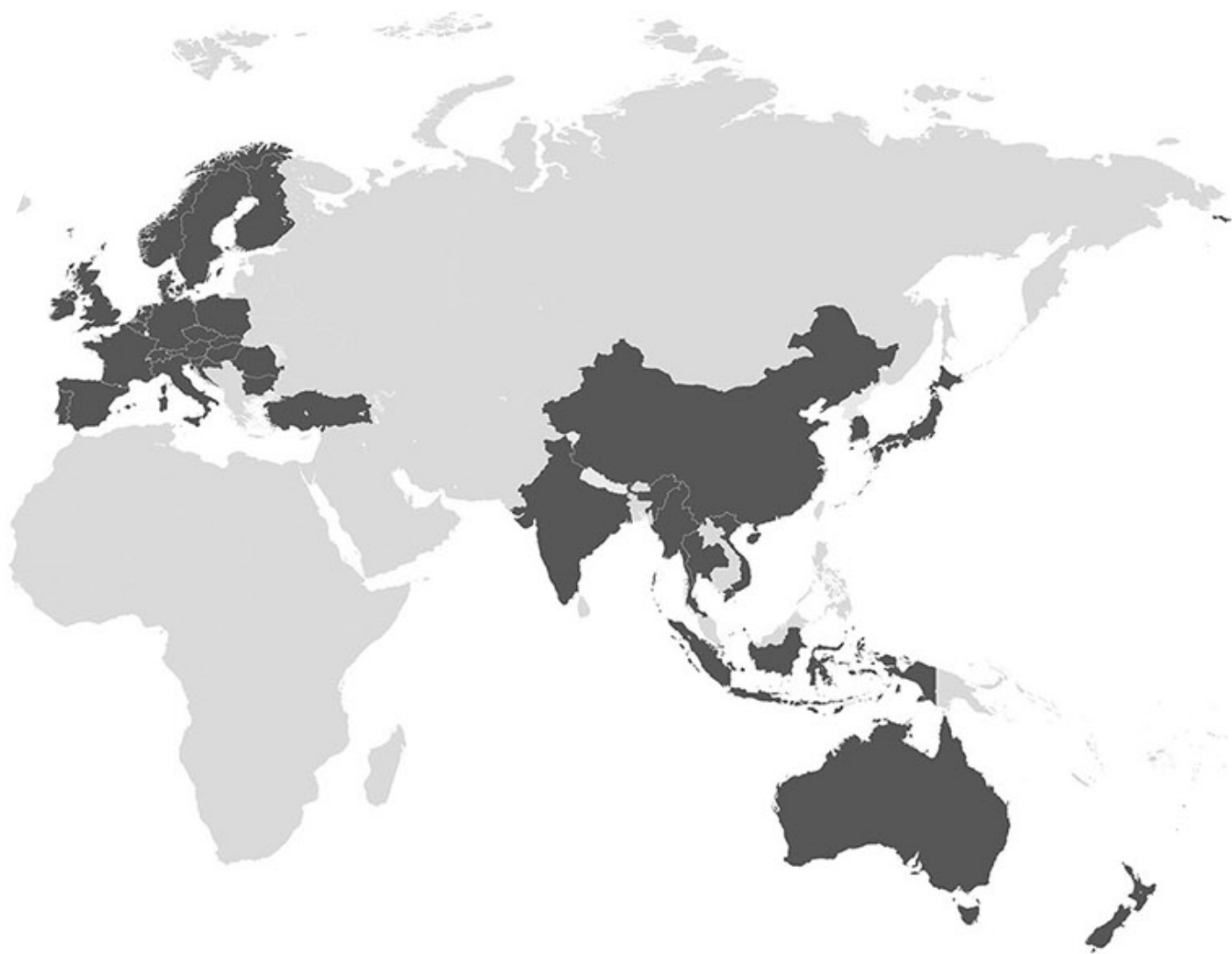
⁴ Stand: 31.12.2020 (veröffentlicht am 14.01.2021).

BELGIEN
BULGARIEN
DÄNEMARK
DEUTSCHLAND
FINNLAND
FRANKREICH

GROSSBRITANNIEN
ITALIEN
IRLAND
KROATIEN
NIEDERLANDE
NORWEGEN

ÖSTERREICH
POLEN
PORTUGAL
SCHWEDEN
SCHWEIZ
SLOWAKEI

SLOWENIEN
SPANIEN
TSCHECHIEN
TÜRKEI
RUMÄNIEN
UNGARN



HONGKONG
INDIEN

MALEDIVEN

SINGAPUR

VIETNAM



DEUTSCHE FINANCE GROUP



2020

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

JAHRESBERICHT

31.12.2020

LAGEBERICHT

STAMMDATEN

Fondsname	DF Deutsche Finance PRIVATE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG
Investitions- und Anlagestrategie	Beteiligungen an institutionellen Investmentstrategien mit Anlageschwerpunkt Immobilien
Geschäftsführung	DF Deutsche Finance Managing GmbH (Komplementärin)
Fonds- und Berichtswährung	Euro
Berichtsstichtag	31.12.2020
Geschäftsjahr	01.01. – 31.12.
Laufzeit	bis 30.06.2023 + 3 Jahre optionale Verlängerung
Datum der Gründung	15.10.2015
Dauer der Beitrittsphase	31.12.2017
Anzahl der Investoren¹	4.424
Steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Sitz	Leopoldstraße 156, 80804 München
Handelsregister	Amtsgericht München, HRA 104448

KOMPLEMENTÄRIN

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

KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT (KVG)

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

VERWAHRSTELLE

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

WEITERE VERTRAGSPARTNER

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

¹ Anzahl an Beteiligungen von Anlegern.

PRIVATE FUND I IM ÜBERBLICK

Die DF Deutsche Finance PRIVATE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG (kurz: PRIVATE Fund I) ist eine geschlossene extern verwaltete Investmentkommanditgesellschaft nach KAGB, mit Sitz in München.

Die Gesellschaft wurde am 15.10.2015 gegründet. Am 31.12.2017 wurde die Beitrittsphase mit einem Zeichnungsvolumen von rd. 100,0 Mio. EUR und 4.421 Anlegern (aktuell 4.424) abgeschlossen.

Die Strategie des PRIVATE Fund I ist der Aufbau und die Verwaltung eines diversifizierten

Portfolios von institutionellen Investmentstrategien der Assetklassen Immobilien, Private Equity Real Estate. Der PRIVATE Fund I verfügt zum 31.12.2020 mit seinen 14 institutionellen Investmentstrategien über ein Portfolio von 1.193 Direktinvestments in 24 Ländern.

Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil beträgt 0,83 EUR bei 100.000.000 Anteilen und hat sich im Geschäftsjahr um rd. 6,7 % reduziert. Gründe der Reduzierung sind zum einen Bewertungsanpassungen bei institutionellen Investmentstrategien durch die weltweite Corona-Pandemie, insbesondere bei Investmentstrategien mit Fokus auf Hotel und Einzelhandel. 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 Anlaufkosten² bei Neuzeichnungen.

KENNZAHLEN PRIVATE FUND I

	BASIS	STAND 31.12.2020	VORJAHR 31.12.2019
Gesamtinvestition	EUR	105.000.000	105.000.000
Agio (Ausgabeaufschlag)	EUR	5.000.000	5.000.000
Gezeichnetes Kapital (Eigenkapital ohne Agio)	EUR	100.000.000	100.000.000
Eingezahltes Kapital (ohne Agio)	EUR	100.000.000	100.000.000
Auszahlungen an Anleger (kumuliert)	EUR	0	0
Gesellschaftskapital der Kommanditisten netto nach KARBV	EUR	83.099.484	89.493.454
Langfristige Kreditfinanzierungsquote	%	0	0
Gezeichnete Investmentstrategien	Anzahl	14	12
Gezeichnetes Kapital bei Investmentstrategien ³	EUR	113.840.589	90.213.595
Offene Kapitalzusagen bei den Investmentstrategien ³	EUR	36.654.488	21.667.201

² Siehe Erläuterung zum J-Curve-Effekt auf Seite 18.

³ Umgerechnet mit den jeweiligen Jahresendkursen.

LAGEBERICHT

TÄTIGKEITSBERICHT

Anlageziele sowie

Anlagepolitik/Anlagebedingungen

Der PRIVATE Fund I investiert sein Gesellschaftskapital global und parallel zu finanzstarken institutionellen Investoren. Der Portfolioaufbau erfolgt nach den Maßgaben der Anlagebedingungen, die am 07.09.2015 durch die BaFin genehmigt wurden. Die Zielinvestitionen im Sinne von § 261 KAGB sind unmittelbar oder mittelbar (auch über eine zwischengeschaltete Kapitalgesellschaft) eingegangene Beteiligungen an börsenunabhängigen institutionellen Investmentstrategien der Anlageklassen Immobilien – dazu zählen auch immobilienähnliche Anlagen und Private Equity Real Estate.

Die Anlagepolitik sieht vor, ein globales, breit diversifiziertes Portfolio bestehend aus mindestens fünf Zielinvestitionen aufzubauen. Die Diversifikation erfolgt dabei neben den Anlageklassen nach Regionen, Sektoren, Laufzeiten, Vintages (Jahrgänge, in denen die Investitionen vorgenommen werden), nach Bestandsinvestments und 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 Verkaufserlöse der Investmentstrategien zu vereinnahmen.

Die Investmentstrategien generieren Wertzuwächse typischerweise durch aktives Portfoliomanagement, durch Optimierung der Qualität, Quantität und Duration von Cash-Flows oder durch Projektentwicklungen. Die einzelnen Investments werden von loka-

len Investmentstrategiemanagern identifiziert und bieten eine weitere Diversifikation nach Regionen, Sektoren, Laufzeiten. Über die Laufzeit soll der PRIVATE Fund I an mindestens 20 einzelnen Immobilieninvestments auf der ganzen Welt mittelbar beteiligt sein. Der PRIVATE Fund I investiert mit verschiedenen Planvorgaben für die regionalen Schwerpunkte und die sektorale Verteilung. Die Vorgaben sind in den Anlagebedingungen festgehalten.

Portfoliobericht¹

Wesentliche Veränderungen

Der PRIVATE Fund I hat im Berichtszeitraum 2 institutionelle Investmentstrategien mit einer Kapitalzusage von insgesamt 24,9 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 PRIVATE Fund I hat dieser institutionellen Investmentstrategie gegenüber eine Kapitalzusage in Höhe von 9,9 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 PRIVATE Fund I hat dieser institutionellen Investmentstrategie gegenüber eine Kapitalzusage in Höhe von 15,0 Mio. EUR abgegeben.

Struktur des Portfolios

Zum Berichtsstichtag hat der PRIVATE Fund I Kapitalzusagen gegenüber 14 institutionellen Investmentstrategien in Höhe von insgesamt 113,8 Mio. EUR abgegeben, von denen 77,1 Mio. EUR bereits abgerufen wurden. Offene Kapitalzusagen bestanden zum Berichtsstichtag in Höhe von rund 36,7 Mio. EUR.

Die regionale Allokation verteilt sich zum Berichtsstichtag auf die Regionen Europa, Nord- und Lateinamerika sowie Asien/Pazifik. Die Anzahl der Direktinvestments der gezeichneten institutionellen Investmentstrategien liegt zum 31.12.2020 bei insgesamt 1.193. Eine weitere Diversifikation wird durch die Streuung auf unterschiedliche Sektoren/Nutzungsarten, Nutzer und Währungen sichergestellt.

Der PRIVATE Fund I hat zum Berichtsstichtag keine Fremdfinanzierung aufgenommen. Auf Ebene der institutionellen Investmentstrategien liegt die Fremdfinanzierungsquote² über das Gesamtportfolio gerechnet wie im Vorjahr in einer für derartige Investitionstrategien üblichen Bandbreite. Am 31.12.2020 haben die institutionellen Investmentstrategien eine durchschnittliche Netto IRR³ zum Stichtag von rund 4,77 % p. a. erwirtschaftet. Der TVPI⁴ der institutionellen Investmentstrategien lag zum Stichtag bei 1,13. Es wird darauf hingewiesen, dass die bisherige Wertentwicklung kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung ist.

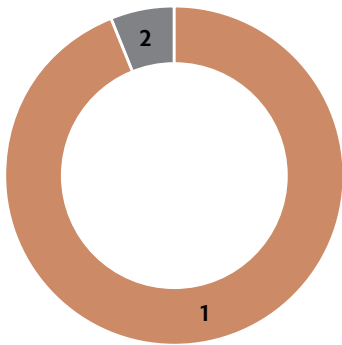
¹ Alle Angaben in diesem Abschnitt berücksichtigen auch die institutionellen Investmentstrategien und die Liquidität der PRIVATE I Investitions GmbH.

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

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

⁴ Der TVPI (Total Value to Paid-in Capital) spiegelt die Wertschöpfung eines Fonds auf Ebene der Investmentstrategie wider. Er setzt den Nettowert der sich noch im Portfolio befindlichen Investmentstrategieinvestments (NAV) und der Rückflüsse aus den Einzelinvestitionen der Investmentstrategien ins Verhältnis 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 Portfolios⁵



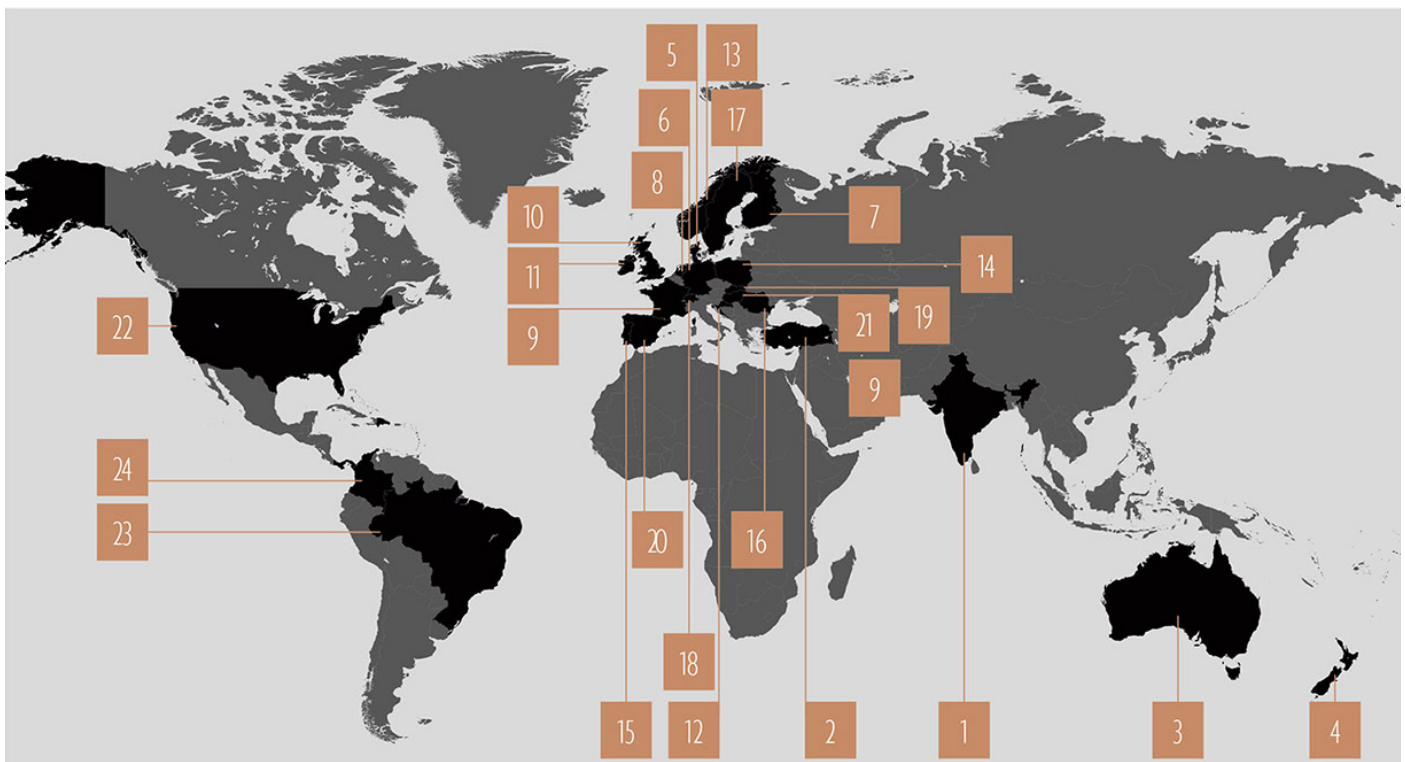
1	Institutionelle Investmentstrategien	94 %
2	Liquidität	6 %
3	Weitere Vermögensgegenstände	0 %

Direktinvestments der institutionellen Investmentstrategien⁶

INVESTMENTS	EINHEITEN	ANZAHL/FLÄCHE
Wohnungen	Anzahl	23.183
Grundstücke/Fertighäuser	Anzahl	97
Einzelhandelsflächen	qm	189.864
Büroflächen	qm	408.824
Gewerbeflächen	qm	147.012
Gewerbeentwicklungsflächen	qm	1.110.901
Hotelzimmer	Anzahl	4.562
Wohnungen in Studentenwohnheimen	Anzahl	2.755
Wohnungen in Alten- und Pflegeeinrichtungen	Anzahl	2.511
Betten in Pflegeeinrichtungen	Anzahl	8.939
Parkplätze	Anzahl	7.428
Tankstellen	Anzahl	401
Logistikflächen	qm	361.594
Sport- u. Freizeitanlagen	Anzahl	2

Geographische Verteilung der aktuellen Direktinvestments der Investmentstrategien⁶

- | | | | | |
|---------------------|---------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| 1 INDIEN | 6 DEUTSCHLAND | 11 IRLAND | 16 RUMÄNIEN | 21 UNGARN |
| 2 TÜRKEI | 7 FINNLAND | 12 KROATIEN | 17 SCHWEDEN | 22 USA |
| 3 AUSTRALIEN | 8 NIEDERLANDE | 13 NORWEGEN | 18 SCHWEIZ | 23 BRASILIEN |
| 4 NEUSEELAND | 9 FRANKREICH | 14 POLEN | 19 SLOWAKEI | 24 KOLUMBIEN |
| 5 DÄNEMARK | 10 GROSSBRITANNIEN | 15 PORTUGAL | 20 SPANIEN | |



⁵ Nach Verkehrswerten.

⁶ Die Angaben basieren auf den von den Managern der institutionellen Investmentstrategien gelieferten Informationen zum 30.09.2020.

LAGEBERICHT

ÜBERSICHT DER GEZEICHNETEN INSTITUTIONELLEN INVESTMENTSTRATEGIEN

	INSTITUTIONELLE INVESTMENT- STRATEGIE 1	INSTITUTIONELLE INVESTMENT- STRATEGIE 2	INSTITUTIONELLE INVESTMENT- STRATEGIE 3	INSTITUTIONELLE INVESTMENT- STRATEGIE 4	INSTITUTIONELLE INVESTMENT- STRATEGIE 5	INSTITUTIONELLE INVESTMENT- STRATEGIE 6	INSTITUTIONELLE INVESTMENT- STRATEGIE 7
Name	MJV DFRP I	ES Srio II	REOF	SREP III	RAIFAM I	RAIFSO	DEVA
Kapitalzusage	500.000 EUR	5.000.000 EUR	4.500.000 AUD	5.000.000 USD	15.000.000 EUR	18.000.000 EUR	11.000.000 EUR
Strategie	Deutschland- Immobilien- fonds	Spanien- Immobilien- fonds	Australien- Immobilien- fonds	Europa-USA- Immobilien- fonds	Global- Immobilien-und Infrastruktur- Immobilien- fonds	Global- Immobilien- fonds	Europa- Immobilien- fonds
Sektoren	Wohnen	Wohnen	Wohnen, Einzelhandel	Büro, Wohnen, Hotels, Logistik	Gewerbe, Infrastruktur, Logistik	Büro, Wohnen, Einzelhandel, Hotels, Logistik, Infrastruktur	Büro, Wohnen, Einzelhandel, Hotels
Investmentstil	Value Added	Value Added/ Opportunistisch	Opportunistisch	Value Added/ Opportunistisch	Value Added	Opportunistisch	Value Added
Beteiligungs- jahr PRIVATE Fund I	2016	2016	2016	2016	2017	2017	2017
Abrufquote Netto	0 %	36 %	75 %	56 %	86 %	89 %	54 %
Verkehrswert gemäß KARBV in EUR	82.306	2.654.312 ³	2.908.908	2.918.433	14.979.949	16.393.762	6.038.293
Anzahl Direkt- investments ¹	0 ²	7	11	528	423	48	32

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

² Wesentliche Immobilien wurden bereits abverkauft. Der Verkaufserlös ist noch nicht vollständig an den PRIVATE Fund I ausgezahlt.

³ Der Verkehrswert der Beteiligung setzt sich zusammen aus Kapitaleinlage und nachrangigem Darlehen mit Eigenkapitalcharakter und Zinsen.

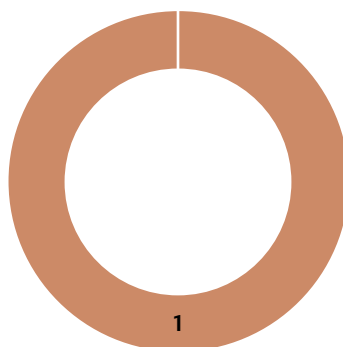
INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 8	INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 9	INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 10	INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 11	INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 12	INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 13	INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 14
GDI IV	KCP IV	VTG RP	MRCEF I	NYFI	SFFI	DEVA II
6.979.256 EUR	7.500.000 EUR	3.400.000 EUR	8.000.000 USD	8.136.348 EUR	9.900.000 EUR	15.000.000 EUR
Ungarn-Immobilienfonds	Europa-Immobilienfonds	Spanien-Immobilienfonds	USA-Immobilienfonds	USA-Immobilienfonds	USA-Immobilienfonds	Europa-Immobilienfonds
Einzelhandel	Einzelhandel, Büro, Wohnen	Wohnen	Gewerbe, Einzelhandel, Wohnen	Wohnen	Büro, Einzelhandel	Büro, Wohnen, Einzelhandel, Hotels
Core Plus/ Value Added	Opportunistisch	Value Added/ Opportunistisch	Value Added	Value Added	Value Added	Value Added
2017	2017	2017	2018	2018	2020	2020
86 %	63 %	83 %	66 %	100 %	30 %	3 %
8.973.528	6.099.521	3.161.923	3.527.874	7.366.591	2.885.781	311.696
12	116	22	12	1	4	0

LAGEBERICHT

ÜBERSICHT ALLOKATION

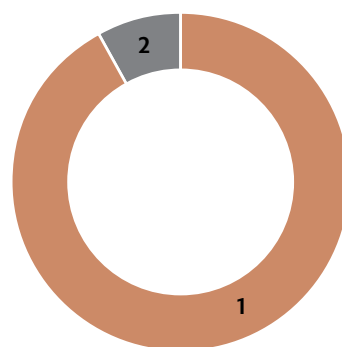
Die Allokation errechnet sich auf Basis des zugesagten Eigenkapitals gegenüber den institutionellen Investmentstrategien in Verbindung mit der jeweils festgelegten Investitionsstrategie. Der PRIVATE Fund I investiert zum Berichtsstichtag ausschließlich in die Assetklasse Immobilien. Der Anteil Schwellenländer beträgt dabei zum Berichtsstichtag 8 %, der Anteil der Industrieländer 92 %. Hinsichtlich der regionalen Verteilung beträgt der Anteil von Europa 49 %, Nordamerika 40 %, Asien/Pazifik 7 % und Lateinamerika 4 % der Gesamtallokation. Der sektorale Fokus verteilt sich auf die Bereiche Gewerbepark/Logistik 41 %, Wohnen 31 %, Büro 17 %, Einzelhandel 7 % und Hotels 4 %.

Allokation Assetklassen



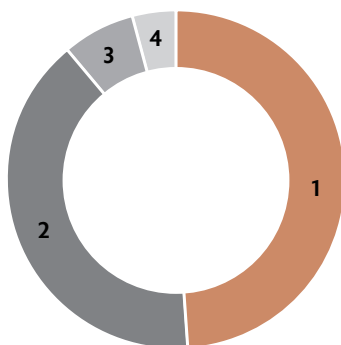
1	Immobilien	100 %
---	------------	-------

Allokation Industrie- vs. Schwellenländer



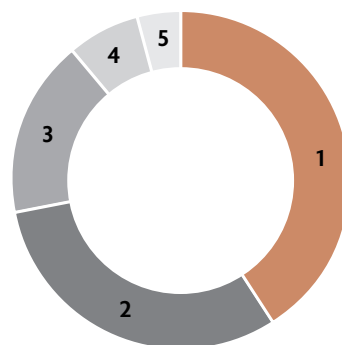
1	Industrieländer	92 %
2	Schwellenländer	8 %

Allokation Regionen



1	Europa	49 %
2	Nordamerika	40 %
3	Asien/Pazifik	7 %
4	Lateinamerika	4 %

Allokation Sektoren Immobilien



1	Gewerbepark/Logistik	41 %
2	Wohnen	31 %
3	Büro	17 %
4	Einzelhandel	7 %
5	Hotels	4 %

RISIKOPROFIL

Mit dem Beitritt zum PRIVATE Fund I geht der Anleger eine unternehmerische Beteiligung ein, die für ihn mit wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden ist. Das generelle Risikoprofil des PRIVATE Fund I umfasst die unter Kapitel 3. des Verkaufsprospekts (S. 16 ff.) beschriebenen prognosegefährdenden, anlagegefährdenden und anlegergefährdenden Risiken, zu denen insbesondere das Blindpool-Konzept sowie nicht vorhersehbare Marktentwicklungen und Änderungen von Rechtsvorschriften zählen. Darüber hinaus können weitere, heute nicht vorhersehbare Ereignisse und Entwicklungen zu einer negativen Beeinflussung des Investmentvermögens führen. Der Anleger hat keinen Anspruch auf Rückzahlung seines eingesetzten Kapitals. Die bislang getätigten Investmentstrategiezeichnungen erfolgten im Rahmen der Investitionsstrategie.

Der PRIVATE Fund I befindet sich noch in der Aufbauphase und die wirtschaftliche Entwicklung der Einzelinvestitionen hängen von wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Entwicklungen ab.

Wesentliche Risiken im Berichtszeitraum

Beteiligungsrisiko

Das Beteiligungsrisiko beinhaltet, dass Rückflüsse aus einer Beteiligung an einer institutionellen Investmentstrategie geringer als erwartet oder gänzlich ausfallen. Derartige Rückflüsse an den PRIVATE Fund I richten sich maßgeblich nach den Wertentwicklungen der getätigten Investments der Investmentstra-

tegien, 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 PRIVATE Fund I sowie durch Diversifikation des Portfolios wird das Beteiligungsrisiko eingegrenzt. Das Beteiligungsrisiko bleibt jedoch das wesentlichste Risiko des PRIVATE Fund I.

Kreditrisiko

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

Zinsänderungsrisiken

Das Zinsänderungsrisiko entsteht durch Zinsbindung der Vermögensgegenstände oder Verbindlichkeiten und es entspricht der Gefahr eines Verlusts infolge von 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 PRIVATE 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 bezüglich einer maximalen Fremdwährungsquote in Höhe von maximal 30 % eingehalten wird. Das Währungsrisiko wird deshalb als moderat eingeschätzt.

Sonstige Marktpreisrisiken

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

Operationelle Risiken

Operationelle Risiken bestehen insbesondere in Form eines potenziellen Versagens von Prozessen, Personal und Systemen. Der PRIVATE Fund I hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft (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 PRIVATE Fund I auswirken. Die KVG hat in ihrem Risikomanagementsystem Maßnahmen implementiert, durch die operationelle Risiken frühzeitig erkannt, angemessen gesteuert und überwacht werden, um die Risiken sowie mögliche Auswirkungen auf die AIFs zu reduzieren.

Liquiditätsrisiken

Die Liquiditätssituation des PRIVATE Fund I wird hauptsächlich durch die eingegangenen Overcommitments, Kapitalabrufe und Ausschüttungen der Investmentstrategien sowie laufende Kosten des Fonds bestimmt. Sowohl Kapitalabrufe als auch Ausschüttungen sind zeitlich nicht genau fixiert und somit unterliegt die Liquiditätsplanung des PRIVATE Fund I Prognoseunsicherheiten. Das hieraus resultierende Risiko eines Liquiditätsengpasses ist durch den Einsatz der Commitment-Strategie erhöht. Es wird vom PRIVATE Fund I im Rahmen seiner Investitionsstrategie eingegangen und akzeptiert. In den Anlagebedingungen ist die Möglichkeit eingeräumt, zur Zwischenfinanzierung von Kapitalzusagen, ein Bankdarlehen in Höhe von 60 % des Verkehrswertes der in der Fondsgesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände aufzunehmen. Das Liquiditätsrisiko wird durch Limits, die bei der kurzfristigen wie auch bei der mittel- und langfristigen Liquiditätsplanung einzuhalten sind, gesteuert und überwacht und wird deshalb als gering angesehen.

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 PRIVATE 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 Wirkungs-

mechanismen 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 PRIVATE 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 Gegensteuerungsmaßnahmen aufgezeigt und umgesetzt werden.

Richtlinien, ein Organisations- und Risikomanagementhandbuch sowie Entscheidungsgremien regeln risikobewusste Abläufe im Fondsmanagement und bilden zusammen mit dem Risikomanagementprozess die Grundpfeiler des Risikomanagementsystems. Der Risikomanagementprozess ist ein fortlaufender Prozess, bei dem Einzelrisiken identifiziert, erfasst, analysiert und geeignete Überwachungsmaßnahmen festgelegt werden. Zur 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 PRIVATE Fund I sicherstellt. Die Einhaltung der Prozesse gewährleistet auch, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen des PRIVATE Fund I mit den zugrunde liegenden Verbindlichkeiten deckt.

Alle Liquiditätsmanagementprozesse sind in einer Liquiditätsrichtlinie festgehalten. Sie

LAGEBERICHT

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 ist von einer Reduzierung der Bilanzsumme um rund 6,6 Mio. EUR auf 83,4 Mio. EUR geprägt. Ursächlich hierfür ist ein leichter Rückgang der Beteiligungen um 0,3 Mio. EUR sowie eine Reduzierung der liquiden Mittel um 5,7 Mio. EUR, insbesondere im Zusammenhang mit Kapitalabrufen der Beteiligungen. Das nach KARBV ausgewiesene Eigenkapital der Gesellschaft reduzierte sich, bedingt durch das unrealisierte Ergebnis des Geschäftsjahres, um 6,4 Mio. EUR. Die Neubewertungsrücklage beträgt zum Ende des Geschäftsjahres nunmehr 3,0 Mio. EUR. Rückstellungen wurden in ausreichender Höhe gebildet und bestanden zum Geschäftsjahresende i. H. v. insgesamt 0,3 Mio. EUR. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Rückstellungen für steuerliche Beratung, Buchführung, Abschlusserstellung und Abschlussprüfung.

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

Die Ertragslage ist in 2020 mit einem Jahresergebnis i. H. v. –6,4 Mio. EUR negativ. Ein positives realisiertes Ergebnis wird planmäßig auf Ebene des PRIVATE Fund I erst gegen Ende der Laufzeit erwartet. Erst im fortgeschrittenen Stadium erzielen die Investmentstrategien in der Regel im Zusammenhang mit Veräußerungen bzw. Liquidationen Gewinne, die planmäßig nach Ausschüttung an den PRIVATE Fund I zu einem positiven realisierten Ergebnis führen. Das realisierte Ergebnis ist daher in 2020 noch negativ. Realisierte Erträge aus den Beteiligungen, die im Zinsergebnis auszuweisen sind, wurden i. H. v. 2,9 Mio. EUR realisiert. Realisierte Aufwendungen ergaben sich im Geschäftsjahr insbesondere aus der Verwaltungsvergütung an die KVG i. H. v. 2,8 Mio. EUR, für externe Dienst-

leister im Bereich Beratung, Abschluss und Prüfung i. H. v. 0,2 Mio. EUR sowie aus der Währungsumrechnung i. H. v. 0,1 Mio. EUR. Das unrealisierte Ergebnis aus der Neubewertung der Beteiligungen hat mit –6,1 Mio. EUR in 2020 den größten Effekt auf das Jahresergebnis. Hierin enthalten sind Erträge aus der Neubewertung i. H. v. 0,9 Mio. EUR und Aufwendungen aus der Neubewertung i. H. v. 7,0 Mio. EUR. Diese resultieren insbesondere aus stichtagsbedingten Währungsumrechnungen und reduzierten Bewertungen von Investmentstrategien mit Fokus auf Hotel und Einzelhandel durch Einflüsse der COVID-19 Pandemie. Darüber hinaus sind u. a. Anlaufkosten bei Neuzeichnungen (siehe Erläuterung zum J-Curve-Effekt³) ursächlich für die Aufwendungen im Geschäftsjahr. Des Weiteren war eine Auflösung der Bewertungsreserve i. H. v. –2,3 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 PRIVATE Fund I ist der Aufbau eines globalen diversifizierten Gesamtportfolios aus Immobilieninvestments.

Die Anlagebedingungen der Gesellschaft sehen vor, dass sich der PRIVATE Fund I während der gesamten Laufzeit (bis 2023) an mindestens fünf institutionellen Investmentstrategien beteiligt.

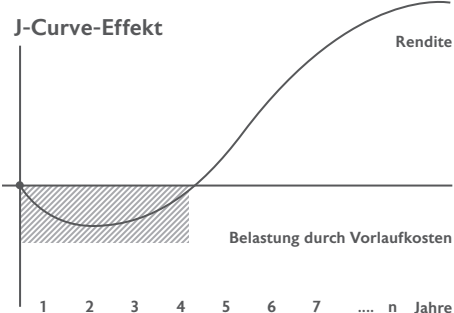
Der PRIVATE Fund I hat dieses Ziel erreicht und verfügt aktuell in seinen 14 Investmentstrategien über ein Gesamtportfolio bestehend aus 1.193 Direktinvestments in 24 Ländern.

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 Europas¹, 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. Diese Ratings werten wir als nicht finanzielle Leistungsindikatoren.

Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil² beträgt 0,83 EUR bei 100.000.000 Anteilen und hat sich im Geschäftsjahr um rd. 6,7 % reduziert. Gründe der Reduzierung sind zum einen Bewertungsanpassungen bei institutionellen Investmentstrategien durch die weltweite Corona-Pandemie, insbesondere bei Investmentstrategien mit Fokus auf Hotel und Einzelhandel. 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 bei Neuzeichnungen. Der NIW wird am Anfang durch Initialkosten und Investitionskosten geprägt und entwickelt sich über die Laufzeit des PRIVATE Fund I durch Wertsteigerungsstrategien auf Basis der Direktinvestments zur prospektierten Gesamtauszahlung – diese Entwicklung wird von institutionellen Investoren als J-Curve-Effekt³ bezeichnet.

Die Entwicklung des NIWs ist ein Bestandteil der Leistungsentwicklung und führt zusammen mit Entnahmen, gezahlten Steuern und Steuergutschriften zur prognostizierten Gesamtauszahlung am Laufzeitende des PRIVATE Fund I von durchschnittlich 150 % des eingezahlten Kapitals ohne Agio.



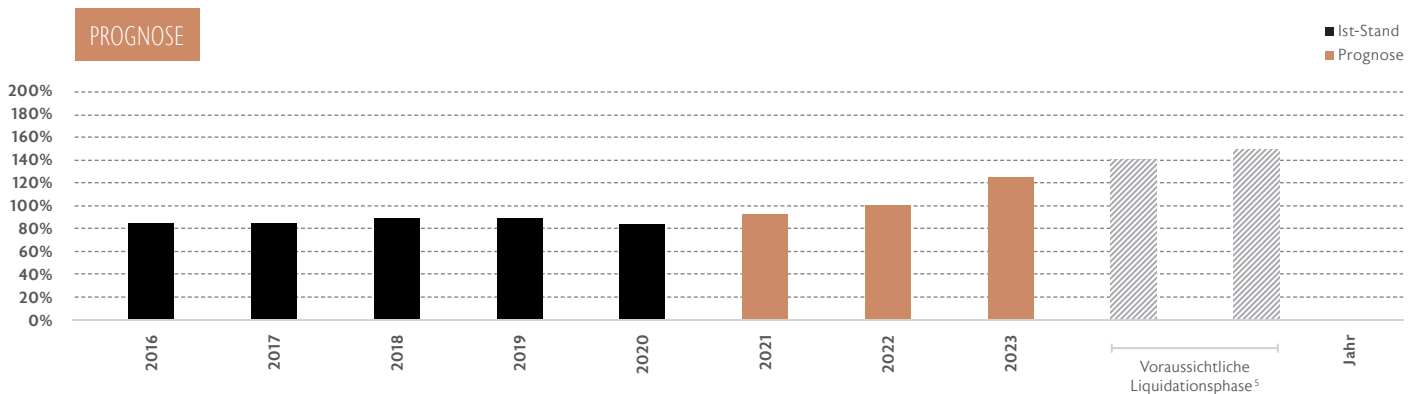
¹ Nach Angaben auf <https://www.scopeexplorer.com>

² Dieser NIW pro Anteil ist ein Durchschnittswert aller Kapitalkonten und gibt keinen Rückschluss auf einen individuellen Anleger-Anteilwert.

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

Leistungsentwicklung bis zur Gesamtauszahlung⁴

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 Immobilienmärkte 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.⁶

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 eingesammelte Kapital um 21,9 % auf 118 Mrd. USD, dies allerdings 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 Anlagesektoren 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 an Attraktivität als Anlageregionen in Europa hinzu, im Gegensatz zu Großbritannien u. a. bedingt durch den Brexit.^{7,8,9}

Ebenso COVID-19-resistent zeigten sich auch Infrastrukturinvestitionen. Die Kapitalbeschaffung im Jahr 2020 lag mit rd. USD 100 Mrd. auf annähernd gleichem Niveau wie im Vorjahr 2019. Die erfolgreichsten Fonds in der Kapital-

beschaffung 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 eine unsichere wirtschaftliche Lage. Das Transaktionsvolumen bei Private Infrastructure Equity lag im Jahr 2020 mit EUR 260 Mrd. leicht unter dem Drei-Jahres-Durchschnitt aufgrund der allgemeinen Verlangsamung des Marktes im März/April 2020.^{10,11}

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

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

⁵ Die genaue Dauer der Liquidationsphase wird von der individuellen Abwicklung der Direktinvestments durch die Investmentstrategiemanager beeinflusst.

⁶ MF (April 2021): World Economic Outlook – Managing Divergent Recoveries.

⁷ JLL (Februar 2021): Global Market Perspective.

⁸ Preqin: 2021 Preqin Global Real Estate Report.

⁹ INREV (Januar 2021): Investment Intentions Survey 2021.

¹⁰ Preqin: 2021 Preqin Global Infrastructure Report.

¹¹ DWS: (Januar 2021) Infrastructure Strategic Outlook 2021.

LAGEBERICHT

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.^{1,2}

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 %).^{1,2}

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.^{1,2}

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 Gesellschaftsvertrages). 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 PRIVATE Fund I auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Eine Kündigung dieses Vertrages ist während der Laufzeit nur aus wichtigem Grund möglich. Der Gegenstand des Vertrages umfasst die Übernahme der Anlage und Verwaltung von inländischen Investmentvermögen (kollektive Vermögensverwaltung) i. S. d. §§ 17 ff. KAGB für den PRIVATE Fund I, unter Beachtung der geltenden Anlagebedingungen und des Verkaufsprospekts. Die Verwaltungstätigkeit umfasst insbesondere die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement

gemäß AIFM-Richtlinie. Die DFI ist berechtigt, alle Leistungspflichten ganz oder teilweise an Dritte zu übertragen, sofern diese mit dem KAGB vereinbar sind und wenn der beauftragte Dritte, den zwischen dem PRIVATE Fund I und der DFI vereinbarten Verpflichtungen vollumfänglich nachkommt. Die Bestimmungen des § 36 KAGB bleiben unberührt.

Die DFI ist für die Einhaltung der Anforderungen des KAGB im Rahmen der Fondsverwaltung und des Vertriebs verantwortlich. Darüber hinaus übernimmt die DFI die Prospekthaftung und die Haftung für die wesentlichen Anlegerinformationen. Die 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

¹ Scope Analysis GmbH, „Platzierungsvolumen 2020 Geschlossene Publikums-AIF“ vom 18.02.2021.

² Scope Analysis GmbH, „Emissionsaktivitäten 2020 Geschlossene Publikums-AIF und Vermögensanlagen“ vom 04.02.2021.

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 Laufzeit 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

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

Bewertungsverfahren

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

Angaben zum Leverage

Per 31.12.2020 ergab sich ein Gesamtwert der Hebelfinanzierung von 0,96 nach der Brutto-Methode und 1,00 nach der Commitment-Methode. Eine Fremdfinanzierung für Invest-

ments 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 zum 31.12.2017 abgeschlossen und deshalb ist die weitere Zeichnung von Anteilen des PRIVATE Fund I ausgeschlossen. Die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile folgt dem Einzahlungsstand der Kapitalkonten. Da derzeit kein etablierter Zweitmarkt für unternehmerische Beteiligungen des PRIVATE Fund I besteht, der Personenkreis, an den die Beteiligung übertragen werden kann, begrenzt ist, die Übertragung nur einmal jährlich erfolgen kann und der Zustimmung der Komplementärin und gegebenenfalls der Treuhandkommanditistin bedarf, ist voraussichtlich eine Veräußerung während der Laufzeit der Beteiligung nicht oder nicht zu einem angemessenen Preis möglich.

Angaben zur Vergütung

Angaben zur Vergütung der KVG, der Mitarbeiter und Dritter sind im Anhang Kapitel IV. „Erläuterungen zur GuV“ sowie Kapitel V. „Sonstige Angaben“ zu entnehmen.

Die Geschäftsführung der
DF Deutsche Finance Managing GmbH,
29.06.2021

Stefanie Watzl, Christoph Falk

BILANZ ZUM 31.12.2020

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

INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN	EUR	GESCHÄFTSJAHR EUR	VORJAHR EUR
A. AKTIVA			
1. Beteiligungen		78.918.649	79.193.060
2. Barmittel und Barmitteläquivalente			
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		3.782.747	9.522.681
3. Forderungen			
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	548.703		1.074.379
b) Zins- und Dividendenansprüche	8.437		49.197
c) Andere Forderungen	2.680	559.820	64
4. Sonstige Vermögensgegenstände		134.592	154.730
5. Aktive Rechnungsabgrenzung		15.375	0
Summe Aktiva		83.411.183	89.994.111
B. PASSIVA			
1. Rückstellungen		283.397	311.554
2. Kredite			
a) Kredite von Kreditinstituten		0	11
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Aus anderen Lieferungen und Leistungen		28.302	189.092
4. Eigenkapital			
a) Kapitalanteile der Kommanditisten		80.098.106	80.348.221
b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung		3.001.378	9.145.233
Summe Passiva		83.411.183	89.994.111

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2020 BIS 31.12.2020

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

	GESCHÄFTSJAHR EUR	VORJAHR EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	2.887.413	685.652
b) Sonstige betriebliche Erträge	120.526	142.460
Summe der Erträge	3.007.939	828.112
2. Aufwendungen		
a) Zinsen auf Kreditaufnahme	0	11.531
b) Verwaltungsvergütung	2.813.681	2.841.152
c) Verwahrstellenvergütung	60.062	63.280
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	233.152	208.815
e) Sonstige Aufwendungen	151.159	351.242
Summe der Aufwendungen	3.258.054	3.476.020
3. Ordentlicher Nettoertrag	– 250.115	– 2.647.908
4. Veräußerungsgeschäfte		
a) Realisierte Gewinne	0	148.906
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	0	148.906
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	– 250.115	– 2.499.002
6. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	947.202	6.543.292
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	7.091.057	2.313.331
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	– 6.143.855	4.229.961
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	– 6.393.970	1.730.959
II. Verwendungsrechnung		
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	– 250.115	– 2.499.002
2. Belastung auf Kapitalkonten	250.115	2.499.002
3. Ergebnis nach Verwendungsrechnung	0	0

ANHANG 2020

DF DEUTSCHE FINANCE PRIVATE 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 Abs. 1 HGB. Von den größenabhängigen Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften wurde Gebrauch gemacht. Die Gesellschaft wird unter der Nummer HRA 104448 beim Amtsgericht München geführt. 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.

II. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Die Beteiligungen wurden mit den Anschaffungskosten zzgl. Nebenkosten aktiviert. Zum Bilanzstichtag erfolgt eine interne Bewertung zum Verkehrswert gemäß § 168 i. V. m. § 271

KAGB. Der Verkehrswert ermittelt sich aus dem Net Asset Value (NAV) auf Grundlage des von der Investmentstrategie vorliegenden aktuellsten Berichtes am Bewertungszeitpunkt zzgl. ggf. der Fortschreibung aller getätigten Zahlungen bis zum Bilanzstichtag, werterhellender Tatsachen die vom Management 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
Kurs EUR/AUD	1,5896	1,5995

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 ¹	VERKEHRSWERT IN TEUR
PRIVATE 1 Investitions GmbH	GmbH, Deutschland	1.268	100,00 %	08.10.2018	1.252
RAIFAM I	SCS, Luxemburg	25.668	58,37 %	10.07.2017	14.980
RAIFSO	SCS, Luxemburg	20.494	80,00 %	30.10.2017	16.394
KCP IV	L.P. Jersey	6.100	100,00 %	14.06.2017	6.100

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 ¹	VERKEHRSWERT IN TEUR
MJV DFRP I ²	GmbH & Co. KG, Deutschland	165	50,00 %	16.06.2016	82
ES Srio II	S.C.A., Luxemburg	52.769	5,00 %	23.12.2016	2.654 ³
REOF	Trust, Australien	170.626	1,67 %	23.12.2016	2.909
SREP III	L.P., Delaware	41.366	7,23 %	23.12.2016	2.918
DEVA	SCSp, Luxemburg	132.231	4,77 %	31.03.2017	6.038
GDI IV	L.P. Guernsey	19.970	44,94 %	27.06.2017	8.974
VTG RP	S.à r.l., Luxemburg	36.115	8,94 %	19.07.2017	3.162
MRCEF I	L.P., Delaware	15.845	22,27 %	30.05.2018	3.528
NYFI	S.C.S., Luxemburg	112.437	6,55 %	29.06.2018	7.367
SFFI	S.C.S., Luxemburg	41.529	6,89 %	14.10.2020	2.886
DEVA II	SCSp, Luxemburg	1.564	20,00 %	11.12.2020	312

Forderungen

Forderungen an Beteiligungsgesellschaften in Höhe von 545 TEUR (Vorjahr 1.071 TEUR) betreffen ein gewährtes nachrangiges Gesellschafterdarlehen mit Eigenkapitalcharakter und haben eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren sowie Forderungen in Höhe von 4 TEUR (Vorjahr 3 TEUR) mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Unter den Zins- und Dividendenansprüchen sind zum Stichtag Zinsforderungen in Höhe von 8 TEUR (Vorjahr 49 TEUR) mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr bilanziert. Andere Forderungen haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 135 TEUR (Vorjahr 155 TEUR) 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) in Höhe von 100.000.000 EUR (Vorjahr 100.000.000 EUR) waren zum Bilanzstichtag (wie im Vorjahr) vollständig eingezahlt.

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

Gemäß Gesellschaftsvertrag wurde das realisierte Jahresergebnis von – 250 TEUR (Vorjahr – 2.499 TEUR) mit dem Agio von 5.000 TEUR (Vorjahr 5.000 TEUR) verrechnet. Das nicht realisierte Jahresergebnis von – 6.144 TEUR (Vorjahr 4.230 TEUR) wird auf neue Rechnung vorgetragen.

¹ Datum der Kapitalzusage bzw. Unterzeichnung des Vertrages.

² Beteiligung wird mittelbar über die PRIVATE 1 Investitions GmbH gehalten.

³ Der Verkehrswert der Beteiligung setzt sich zusammen aus Kapitaleinlage und nachrangigem Darlehen mit Eigenkapitalcharakter und Zinsen.

ANHANG 2020

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

	GESCHÄFTSJAHR EUR	VORJAHR EUR
I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres	89.493.454	87.762.495
1. Entnahmen für das Vorjahr	0	0
2. Zwischenentnahmen	0	0
3. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	0	0
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0	0
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-250.115	-2.499.002
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-6.143.855	4.229.961
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	83.099.484	89.493.454

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 EUR (VORJAHR)		KOMPLEMENTÄRIN EUR (VORJAHR)	
Kapitalkonto I	Tatsächlich geleistete Pflichteinlage	100.000.000	(100.000.000)	0	(0)
	Gezeichnete Einlage	100.000.000	(100.000.000)	0	(0)
	Hafteinlage Treu- handkommanditist	0	(0)	0	(0)
	Ausstehende Einlage	0	(0)	0	(0)
Verrechnungskonto ¹	Sonstiger Zahlungs- verkehr	-2.680	(0)	0	(0)
Rücklagenkonto	Sonstige Einlagen	0	(0)	0	(0)
Verlustverrechnungs- konto	Verlustanteile	-19.901.894	(-19.651.779)	0	(0)
Neubewertungskonto	Nicht realisierte Ergebnisanteile	3.001.378	(9.145.233)	0	(0)

Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Rückstellungen

Die Rückstellungen bestehen im Wesentlichen aus der Rückstellung für Steuerberatung, Buchführung, Jahresabschluss und Prüfung in Höhe von 265 TEUR (Vorjahr 301 TEUR).

Haftungsverhältnisse

Die DF Deutsche Finance PRIVATE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG hat der PRIVATE 1 Investitions GmbH als verbundenem Unternehmen eine Liquiditätsgarantie erteilt.

¹ Diese Konten werden teilweise aktivisch ausgewiesen.

indem sie die PRIVATE 1 Investitions GmbH von den Kapitalabrufen der Investmentstrategien freigestellt hat. Die Inanspruchnahme der DF Deutsche Finance PRIVATE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG aus dieser Zusage durch die PRIVATE 1 Investitions GmbH erfolgt gemäß den Kapitalabrufen der Investmentstrategien, an denen die PRIVATE 1 Investitions GmbH beteiligt ist. Die hieraus entstehenden latenten Einzahlungsverpflichtungen belaufen sich – ohne Berücksichtigung der zum Stichtag auf den Bankkonten der PRIVATE 1 Investitions GmbH aus Zahlungen der DF Deutsche Finance PRIVATE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG vorhandenen liquiden Mitteln – zum Stichtag auf 21 TEUR (Vorjahr 25 TEUR). Soweit diese auf fremde Währung lauten, wurde der jeweilige Betrag mit dem EZB-Kurs zum Stichtag in EUR umgerechnet.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Gegenüber den gezeichneten Investmentstrategien bestehen Einzahlungsverpflichtungen bezüglich der Direktbeteiligungen der DF Deutsche Finance PRIVATE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG in Höhe von 32.736 TEUR (Vorjahr 15.828 TEUR), 3.918 TUSD (Vorjahr 5.031 TUSD) und 1.120 TAUD (Vorjahr 2.137 TAUD). Zum Bilanzstichtag ergibt sich unter Zugrundelegung der EZB-Kurse ein Gesamtbetrag von 36.634 TEUR (Vorjahr 21.642 TEUR).

IV. Erläuterungen zur GuV

Die Zinsen und ähnlichen Erträge in Höhe von 2.887 TEUR (Vorjahr 686 TEUR) resultieren im Wesentlichen aus Erträgen aus Mitunternehmenschaften in Höhe von 2.853 TEUR (Vorjahr 258 TEUR) sowie der Verzinsung von gewährten Ausleihungen in Höhe von 34 TEUR (Vorjahr 39 TEUR).

In den sonstigen betrieblichen Erträgen von 121 TEUR (Vorjahr 142 TEUR) sind im Wesentlichen Erstattungsansprüche gegen die KVG im Zusammenhang mit umsatzsteuerbefreiten Leistungen in Höhe von 93 TEUR (Vorjahr 127 TEUR), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 23 TEUR (Vor-

jahr 10 TEUR) und realisierte Erträge aus der Währungsumrechnung in Höhe von 5 TEUR (Vorjahr 6 TEUR) enthalten.

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 151 TEUR (Vorjahr 351 TEUR) enthalten im Wesentlichen Aufwendungen aus der Währungsumrechnung in Höhe von 95 TEUR (Vorjahr 201 TEUR), sowie Aufwendungen für allgemeine Verwaltung von 41 TEUR (Vorjahr 133 TEUR) wie externe Marktanalysen, Druck- und Portokosten sowie Aufwendungen für die Erstellung des Geschäftsberichts.

Die sogenannte Zeitwertänderung bzw. das unrealisierte Ergebnis kann wie folgt untergliedert werden: Die Erträge aus der Neubewertung umfassen unrealisierte Gewinne aus der Neubewertung von Investmentstrategien in Höhe von 947 TEUR (Vorjahr 6.381 TEUR). Die Aufwendungen aus der Neubewertung betreffen 7.091 TEUR (Vorjahr 2.313 TEUR) unrealisierte Verluste im Zusammenhang mit den 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 86.296.469 EUR (Vorjahr 88.628 TEUR) rund 3,67 % (Vorjahr 3,68 %). Zum Vergleich beträgt die auf Basis der gezeichneten Pflichteinlagen in Höhe von 100.000.000 EUR berechnete Gesamtkostenquote 3,16 % (Vorjahr 3,26 %).

Pauschalgebühren

Es wurden keine Pauschalgebühren in 2020 gezahlt.

Transaktionskosten

Die Transaktionskosten beliefen sich auf 578.397 EUR (Vorjahr 15 TEUR) an die KVG und 7.960 EUR (Vorjahr 0 TEUR) an Dritte. Die Kosten beinhalten auch die Transaktionskosten auf Ebene der PRIVATE 1 Investitions GmbH.

Verwahrstelle

Die Vergütungen an die Verwahrstelle betragen im Geschäftsjahr 60 TEUR (Vorjahr 63 TEUR).

Vergütung an die KVG

Die laufende Vergütung an die KVG betrug im Geschäftsjahr 2.480.409 EUR (Vorjahr 2.461 TEUR). Eine zusätzliche Vergütung oder performanceabhängige Vergütung wurde nicht bezahlt. Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersatzungen.

Ausgabeaufschlag

Im Geschäftsjahr 2020 wurden wie im Vorjahr 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	78.918.649	95,0 %
II. Liquiditätsanlagen		
Bankguthaben	3.782.747	4,5 %
III. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	709.787	0,9 %
Summe Vermögensgegenstände	83.411.183	100,4 %
B. SCHULDEN		
I. Rückstellungen	283.397	– 0,4 %
II. Verbindlichkeiten	28.302	0,0 %
Summe Schulden	311.699	– 0,4 %
C. FONDSVERMÖGEN	83.099.484	100,0 %

Mehrjahresübersicht – Entwicklung des Wertes des Eigenkapitals

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

IN EUR	31.12.2020	DAVON INVESTITIONS GMBH	31.12.2019	DAVON INVESTITIONS GMBH	31.12.2018	DAVON INVESTITIONS GMBH	31.12.2017	DAVON INVESTITIONS GMBH
Zielinvestitionen	78.302.877	82.306	79.664.909	508.287	72.180.141	508.469	51.320.878	427.147
Liquidität	4.986.194	1.203.448	10.208.507	685.826	15.884.950	700.873	23.463.292	14.946
Weitere Vermögens- gegenstände	210.746	54.822	154.794	0	148.476	0	14.635.959	705.994
Sonstige Verbindlichkeiten & Rückstellungen	– 400.333	– 88.634	– 534.756	– 34.099	– 451.072	– 23.173	– 5.368.363	– 26.589
Wert des Eigenkapitals	83.099.484	1.251.942	89.493.454	1.160.014	87.762.495	1.186.169	84.051.766	1.121.498

Anteilwertermittlung

IN EUR	31.12.2020	31.12.2019
Wert des Eigenkapitals für die Anteilwertermittlung	83.099.484	89.493.454
Anzahl Anteile im Umlauf (Stand Kapitalkonto I)	100.000.000	100.000.000
Nettoinventarwert (NIW) in EUR pro Anteil ¹	0,83	0,89
Summe	0,83	0,89

¹ Dieser NIW pro Anteil ist ein Durchschnittswert aller Kapitalkonten und gibt keinen Rückschluss auf einen individuellen Anleger-Anteilwert.

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) zzgl. steuerfreie Corona-Prämien in Höhe von 33.000 EUR (Vorjahr 0 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 PRIVATE 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 1.193 bereits getätigten Direktinvestments der institutionellen Investmentstrategien²:

INVESTMENTS	EINHEITEN	ANZAHL/ FLÄCHE
Wohnungen	Anzahl	23.183
Grundstücke/ Fertighäuser	Anzahl	97
Einzelhandelsflächen	qm	189.864
Büroflächen	qm	408.824
Gewerbeflächen	qm	147.012
Gewerbeentwicklungsflächen	qm	1.110.901
Hotelzimmer	Anzahl	4.562
Wohnungen in Studentenwohnheimen	Anzahl	2.755
Wohnungen in Alten- und Pflegeeinrichtungen	Anzahl	2.511
Betten in Pflegeeinrichtungen	Anzahl	8.939
Parkplätze	Anzahl	7.428
Tankstellen	Anzahl	401
Logistikflächen	qm	361.594
Sport- u. Freizeitanlagen	Anzahl	2

Weitere Angaben

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

² 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 29.06.2021



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 PRIVATE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG, München

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der DF Deutsche Finance PRIVATE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG, München – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 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 PRIVATE 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 PRIVATE 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 29. 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 29.06.2021



Stefanie Watzl, Geschäftsführer
DF Deutsche Finance Managing GmbH



Christoph Falk, Geschäftsführer
DF Deutsche Finance Managing GmbH

WICHTIGE HINWEISE

Soweit zu dem PRIVATE Fund I Wertangaben oder Kennzahlen zu der Entwicklung in der Vergangenheit gemacht werden, kann hieraus keinesfalls auf eine künftige Entwicklung des Fonds/Fondsvermögens in der Zukunft geschlossen werden. Soweit zukunftsbezogene Aussagen gemacht werden, beruhen diese auf Einschätzungen zur zukünftigen Entwicklung der Investmentgesellschaft durch die Geschäftsführung. Zukunftsgerichtete Aussagen beinhalten naturgemäß Risiken und Unsicherheitsfaktoren. Insbesondere können die tatsächlichen Ergebnisse von den zur Zeit erwarteten Ergebnissen abweichen. Entsprechend sind Prognosen kein verlässlicher Indikator für die künftige Entwicklung. Dies gilt auch für die Entwicklung anderer Fonds, die plangemäß in vergleichbare Assetklassen investieren. Wir weisen darauf hin, dass Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch genau ergebenden Werten auftreten können. Trotz größter Sorgfalt kann keine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit, Vollständigkeit oder Qualität der zur Verfügung gestellten Informationen und Inhalte übernommen werden. Für unvollständige oder falsche Angaben wird keine Gewähr übernommen. Die in diesem Bericht zusammengefassten Informationen wie auch die zugrunde liegenden Dokumente von Dritten (Investmentsstrategien) 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: ©Roman Sigaeu – stock.adobe.com

DEUTSCHE FINANCE GROUP

© DF Deutsche Finance Managing GmbH

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

Leopoldstraße 156
80804 München

Telefon +49 (0) 89 - 64 95 63 -150

Telefax +49 (0) 89 - 64 95 63 -12

funds@deutsche-finance.de

www.deutsche-finance.de/investment