



DF DEUTSCHE FINANCE
PERE FUND I

FUND UPDATE

NOVEMBER 2021



ÜBERBLICK

Fondsname	DF Deutsche Finance PERE Fund I
Volumen	58,8 Mio. EUR
Ende Beitrittsphase	31.12.2015
Laufzeitende	31.12.2022²
Verlängerungsoption	1 Jahre gemäß Prospekt²
Leistungsentwicklung ¹	0,86
TVPI ³ Zielinvestments ¹	1,15
IRR ⁴ Zielinvestments ¹	5,40 %
Zielinvestmentportfolio ¹	15 Strategien mit 420 Direktinvestments
Fonds prospektkonform	Ja

Der DF Deutsche Finance PERE Fund I hat seine Beitrittsphase am 31.12.2015 mit einem Eigenkapitalvolumen von 58,8 Mio. EUR beendet. Die Laufzeit des Investmentfonds war zunächst bis zum 31.12.2021 befristet, der Prospekt sah eine Verlängerungsoption von 1 Jahr vor. Die Verlängerungsoption dient v. a. dazu, Marktphasen, in denen eine Veräußerung von Fondsinvestments im Sinne einer Gewinnmaximierung suboptimal ist, zu überbrücken. Aufgrund der aktuellen Marktentwicklung hat die Komplementärin die Verlängerungsoption gezogen und die Laufzeit des Investmentfonds bis zum 31.12.2022 verlängert.

Die sich anschließende Liquidationsphase des PERE Fund I dient nun dazu, unter Berücksichtigung eines adäquaten Timings beim Verkauf, die institutionellen Investmentstrategien gemeinsam mit den institutionellen Partnerinvestoren renditeorientiert und professionell abzuwickeln und die vorhandene Liquidität an die Anleger auszusütten.

AKTUELLES

Die Investitionsstrategie des DF Deutsche Finance PERE Fund I ist der Aufbau und die Verwaltung eines diversifizierten Portfolios von institutionellen Investmentstrategien der Assetklassen Immobilien und Private Equity Real Estate. Im Geschäftsjahr 2018 wurden Ausschüttungen in Höhe von 5 % an die Gesellschafter vorgenommen. In den Geschäftsjahren 2019 und 2020 wurden Eigenkapital, Rückflüsse von institutionellen Investmentstrategien und geplante Ausschüttungen der Fondsgesellschaft reinvestiert. Hierzu hatte die Gesellschaft die Investitionsperiode des PERE Fund I mittels Gesellschafterbeschluss verlängert.

Die in 2019 und 2020 realisierten Reinvestitionen betreffen unter anderem eine institutionelle Investmentstrategie, die in die Entwicklung eines Wohngebäudes mit sieben Etagen und 54 Wohneinheiten, Gewerbeeinheiten und rund 250 Stellplätzen in bester Lage von Beverly Hills/Kalifornien investiert. Das Wohngebäude, welches sich über einen gesamten Straßenblock erstreckt, ist aufgrund strikter Kriterien beim Ausweis von neuem Wohnbauland einer der wenigen Neubauten, die derzeit realisiert werden dürfen. Die Lage am Wilshire Blvd, in Nähe zum Rodeo Drive ist dabei als einzigartig zu bewerten.

Nach Fertigstellung werden die Wohneinheiten im Rahmen eines Branded Residences Konzeptes von Mandarin Oriental, einem der renommiertesten Betreiber aus dem Bereich Luxushotellerie, verwaltet und anschließend vermarktet. Trotz Covid-19 schreitet der Bau zügig voran, die Preise haben sich unabhängig von der Pandemie durch das geringe Angebot im Markt weiter konstant entwickelt. Der Vermarktungsbeginn der Immobilie ist für die zweite Jahreshälfte 2021 geplant.



DF DEUTSCHE FINANCE
PERE FUND I

FUND UPDATE

NOVEMBER 2021

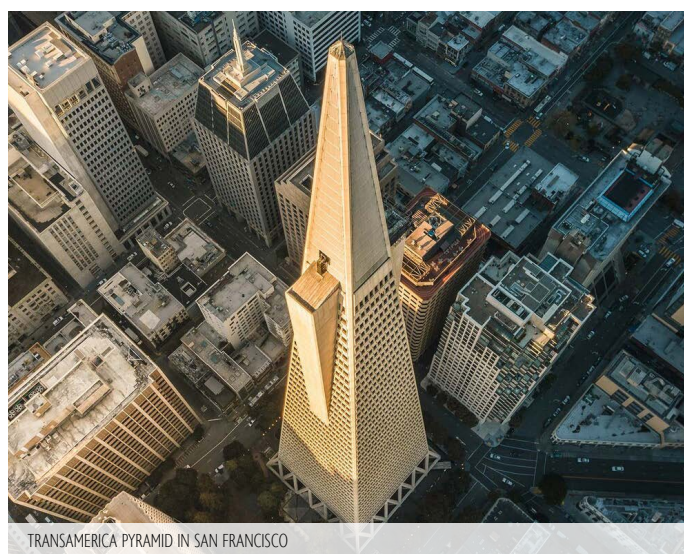


Darüber hinaus hatte der PERE Fund I weitere Reinvestitionen in die Repositionierung eines Portfolios von 48 Logistikimmobilien im Südosten der USA vorgenommen. Das Portfolio, welches mittlerweile nahezu über eine Vollvermietung verfügte, sollte sukzessive ausgebaut und optimiert werden. Nach Beendigung der entsprechenden Wertsteigerungs-Maßnahmen war der Verkauf des Portfolios beabsichtigt. Dieser Verkauf ist in 2020 wiederum erfolgt, dabei wurde ein Multiple⁵ von >1,5x erzielt.

Ebenfalls in 2020 hat sich der PERE Fund I am Ankauf einer der renommiertesten Immobilien der USA beteiligt. Ende Oktober 2020 wurde der Erwerb der ikonischen „Transamerica Pyramid“ (siehe Abbildung) in San Francisco realisiert. Das Forbes-Magazin bezeichnete die Transaktion, als den größten Immobilien-Deal in den USA



seit Beginn von Covid-19. Trotz der fortschreitenden Pandemie wurde der Ankauf der Prime-Immobilie über die Monate konsequent weiterverhandelt und währenddessen konnte einen Kaufpreinsnachlass von mehr als 60 Millionen US-Dollar realisiert werden. Es ist geplant, die Immobilie umfassend zu revitalisieren und neu vermieten.



Per 31.12.2020 ist der PERE Fund I damit in ein breit diversifiziertes Portfolio von aktuell 15 Investmentstrategien mit Investitionen in 22 Ländern in Europa, Nord- und Südamerika und der Asien-Pazifik-Region investiert. In 2021 hat der PERE Fund I bereits weitere Investitionen in Value Add Projekte in den USA getätigt, u. a. in den Bereichen Lab-Office-Entwicklung und Hotels.

KENNZAHLEN PERE FUND I

Der Nettoinventarwert (NIW)⁶ pro Anteil beträgt 0,80 EUR bei 58.822.676 Anteilen. Unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Ausschüttungen i. H. v. 5 % an die Anleger sowie den bisher gezahlten und zurückgestellten Steuern i. H. v. rd. 1 % beträgt die Leistungsentwicklung am Geschäftsjahresende 0,86 EUR pro Anteil und hat sich gegenüber dem Vorjahreswert um rd. 12 % reduziert.



DF DEUTSCHE FINANCE
PERE FUND I

FUND UPDATE

NOVEMBER 2021



Aufgrund der weltweiten Corona-Krise waren einige Investmentstrategien des PERE Fund I zum Teil Bewertungsanpassungen ausgesetzt. Besonders betroffen waren institutionelle Investmentstrategien mit Fokus auf Hotel und Einzelhandel. Zum anderen stellt ein nicht unerheblicher Anteil der Reduzierung die Umsetzung von Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs zur Umrechnung von Fremdwährungen in Euro dar. Die Bilanzierung zum Verkehrswert gemäß § 168 i. V. m. § 271 KAGB beinhaltet auch, dass alle auf Fremdwährung lautenden Vermögensgegenstände zum Stichtagskurs der Europäischen Zentralbank am Abschlussstichtag in die Bilanzwährung (hier Euro) umgerechnet werden. Dadurch entstehende Währungsschwankungen und -betrachtungen sind jedoch unrealisiert und somit keine Realreduzierungen.

Am 31.12.2020 haben die institutionellen Investmentstrategien eine durchschnittliche Netto IRR⁴ zum Stichtag von rund 5,40 % p. a. erwirtschaftet. Der TVPI³ der institutionellen Investmentstrategien lag zum Stichtag bei 1,15.

In Anbetracht des veränderten Umfeldes, ist das Ziel, das Portfolio des PERE Fund I jetzt konsequent auf den angestrebten Exit-Zeitpunkt und auf die prognostizierte Performance des Portfolios auszurichten, durch fokussierte Investitionen in Kombination mit ergänzenden Portfoliooptimierungsmaßnahmen.

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie führen in zahlreichen Sektoren und Ländern derzeit zu einer erheblichen Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. In diesem Zuge kann es zu Veränderungen bei Preisentwicklungen von Immobilien kommen. Ein wesentlicher Aspekt dafür wird die Intensität und vor allem die weitere Dauer der Pandemie sein. Aufgrund der relativ kurzen Restlaufzeit des PERE Fund I bis zum Ende der Liquidationsphase, gehen wir aufgrund aktueller Modelle von einer prognostizierten Gesamtauszahlung (vor Steuern) in einer Bandbreite von 136 % – 142 % des eingezahlten Kapitals ohne Agio an die Anleger aus, wobei die Erreichung des oberen Wertes als Zielrendite weiterhin angestrebt wird.

Durch die Auswahl von Investmentstrategien, bei denen die DEUTSCHE FINANCE GROUP selbst das Investmentmanagement

verantwortet und die im aktuellen Umfeld von den Herausforderungen der Märkte besonders profitieren, wurde die Planungsgenauigkeit nun erheblich erhöht. Diese Maßnahmen führen dazu, dass selbst in einem aktuell herausfordernden Marktumfeld der Zeitpunkt und die Höhe der Rückflüsse präziser geplant und realisiert werden können.

WEITERE AUSWIRKUNGEN VON COVID-19

Es ist derzeit nicht vorhersehbar, welche weiteren direkten und indirekten Auswirkungen die weltweit grassierende Covid-19 Pandemie während der verbleibenden Laufzeit auf den PERE Fund I haben könnte. Insbesondere durch eventuell zunehmende Turbulenzen auf den internationalen Immobilien- und Währungsmärkten ergibt sich prinzipiell die Möglichkeit temporär erhöhter Beteiligungs-, Währungs- und Kreditrisiken.

Die Prozesse und Wirkungsmechanismen des Risikomanagementsystems der DEUTSCHE FINANCE GROUP sowie der Fondsgesellschaft sind jedoch auch bei einer weiteren Verschärfung der Covid-19 Pandemie wirksam und effizient ausgerichtet, um auf veränderte Gegebenheiten der Risikolage zielgerichtet reagieren zu können. Die bereits erfolgte Portfoliooptimierung wirkt dabei unterstützend.

BEISPIEL: ERFOLGREICHER PORTFOLIO-EXIT IN 2020 „OLYMPIA EXHIBITION CENTER LONDON“

Im März 2017 hatte sich der PERE Fund I im Rahmen eines Joint Ventures unter der Beteiligung führender institutioneller Investoren in Deutschland mittelbar am Olympia Exhibition Center London, einem rund 6 ha großen Grundstück im bevorzugten Londoner Stadtteil Kensington/Hammersmith, bebaut mit dem größten Messe- und Ausstellungszentrum in Central London, beteiligt. Anfang 2020 konnte nun für die Privatanleger der DEUTSCHE FINANCE GROUP trotz der enormen Einschränkungen durch die Corona-Pandemie und BREXIT mit Olympia ein erfolgreicher Exit vollzogen werden. Bei der Quartiersentwicklung im Zentrum Londons wurde im Rahmen eines Masterplans das Grundstück seit 2017 völlig neu beplant. Anfang 2019 wurden Baugenehmigungen im Umfang von rund



DF DEUTSCHE FINANCE
PERE FUND I

FUND UPDATE

NOVEMBER 2021

WERBUNG



OLYMPIA EXHIBITION CENTER LONDON



OLYMPIA EXHIBITION CENTER LONDON

93.000 qm für die Errichtung von neuen Hotels, Einzelhandels-, Theater- und Konzertflächen und Büros erteilt. Durch die zusätzlichen Baurechte konnte der Wert des Grundstückes erheblich gesteigert werden. Nachdem die DEUTSCHE FINANCE GROUP im März 2020 die Finanzierung in Höhe von GBP 875 Mio. für das Projekt sichern konnte, stand im Sommer 2020 die Realisierung an. Mit dem Exit (Verkauf) der Beteiligung der Privatanleger, vor dem Beginn der nun rund 5-jährigen Bauphase, an institutionelle Investoren, konnte für die Privatanleger innerhalb einer Haltedauer von nur rund drei Jahren eine Multiple⁵ von 2,5x erwirtschaftet werden, trotz der aktuellen politischen und wirtschaftlichen Herausforderungen in Großbritannien.

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT GMBH

Leopoldstraße 156 | 80804 München

Telefon +49 89 649563-0 | Telefax +49 89 649563-10

WICHTIGE HINWEISE:

Es kann aufgrund der angegebenen Renditekennziffern nicht auf die Wertentwicklung auf institutioneller Zielfondsebene geschlossen werden, da die jeweiligen Zielfonds regelmäßig weitere Investments eingegangen sind, die sich oftmals noch nicht im Veräußerungsstadium befinden. Es ist zudem keine Aussage zu den Gesamtauszahlungen bzw. Wertentwicklung auf der jeweiligen Dachfondsebene möglich, da auf dieser Ebene weitere Kosten anfallen. Im Übrigen können die dargestellten Kennziffern (Multiple bzw. IRR-Rendite) jeweils nur den Erfolg des jeweiligen Zielfonds-Investments darstellen, die auf Basis der von den institutionellen Zielfonds zur Verfügung gestellten Quartalsberichte sowie testierten Jahresabschlüssen ermittelt werden. Im Hinblick auf die Angaben zu den Multiplern auf Zielfonds ist zu berücksichtigen, dass diese nicht auf die Dachfondsebene bezogen werden dürfen, da das auf dieser Ebene von Anfang an eingesetzte Kapital höher ist als das in den jeweiligen Zielfonds investierte Kapital.

¹ Stand: 31.12.2020

² Die Komplementärin hat am 30. April 2021 die Dauer der Fondslaufzeit gemäß § 18 Abs. 1 Satz 2 des Gesellschaftsvertrages bis zum 31.12.2022 um ein Jahr verlängert.

³ Der TVPI (Total Value to Paid-in Capital) spiegelt die Wertschöpfung eines Fonds auf Ebene des Anlageobjekts wider. Er setzt den Nettowert des sich noch im Portfolio befindlichen Anlageobjekts (NAV) und der Rückflüsse aus dem Anlageobjekt 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.

⁴ IRR (Internal Rate of Return). (IRR, engl.: Interner Zinsfuß) drückt die rechnerische Verzinsung des jeweils in der Beteiligung kalkulatorisch gebundenen Kapitals unter Berücksichtigung der zeitlichen Komponente aus. Das kalkulatorisch gebundene Kapital ändert sich im Verlauf der Beteiligung (durch Ausschüttungen/Entnahmen). Die IRR-Rendite bezieht daher nicht die Verzinsung der tatsächlich gezeichneten Kapitaleinlage, sondern des jeweils kalkulatorisch gebundenen Kapitals. Eine Vergleichbarkeit der IRR-Renditen verschiedener Vermögensanlagen ist nur bei gleicher Laufzeit und vergleichbarem Kapitalbindungsverlauf möglich. Der Netto-IRR berücksichtigt regelmäßig die voraussichtlichen Kosten und Gebühren, die auf Ebene des Investments anfallen.

⁵ Multiple: Der Multiple (Multiplikator oder Koeffizient) beschreibt den Multiplikator zu einer Ausgangssumme. Eine Ausgangssumme von 100 mit einem Multiplikator von 1,8 versehen ergibt 180, unabhängig von Zeiträumen. In der Regel bezieht sich der Netto-Multiplikator auf das der institutionellen Investitionsstrategie zugesagte Kapital bzw. bei einer Transaktion eingesetzte Kapital. Dadurch ist der Netto-Multiplikator zunächst überschlägig besser geeignet, um eine einfache Hochrechnung des rückfließenden Kapitals zu erhalten. Es handelt sich um einen Nominalwert, d. h. zukünftige Rückflüsse werden nicht abgezinst. Die Rentabilität des jeweiligen Investments kann nicht ohne Berücksichtigung der Haltedauer und etwaiger späterer Kosten beurteilt werden. Der Netto-Multiple berücksichtigt regelmäßig die voraussichtlichen Kosten und Gebühren, die auf Ebene des Investments anfallen.

⁶ Dieser NIW pro Anteil ist ein Durchschnittswert aller Kapitalkonten und gibt keinen Rückschluss auf einen individuellen Anleger-Anteilwert.



OLYMPIA EXHIBITION CENTER LONDON