

# DEXTRO STABILITÄTSANALYSE

Asset Based Investments

Private Equity

DEUTSCHE FINANCE PERE FUND I

Deutsche Finance Group

## ÜBERBLICK

Die Investmentgesellschaft Deutsche Finance PERE Fund I investiert als Dachfonds ihr Gesellschaftskapital global und parallel zu finanzstarken institutionellen Investoren. Investitionsobjekte sind unmittelbar oder mittelbar eingegangene Beteiligungen an nicht börsennotierten institutionellen Zielfonds aus dem Bereich Immobilien - dazu zählen auch immobilienähnliche, immobilienbezogene und Private-Equity-Real-Estate-Strategien. Die Zielfonds sollten keine Buy-and-Hold Strategie verfolgen. Stattdessen werden Immobilien günstig erworben, aufgewertet und kurzfristig veräußert (höhere Rendite, geringere Exposure-Zeit) oder mitfinanziert („Debt“/„Mezzanine“).

## FONDSÜBERBLICK

FONDSECKDATEN		INVESTITIONSOBJEKT(E)	
Emissionsjahr	2014	Blindpool	Semi-Blindpool
Fondswährung	EUR	Dachfonds	Ja
Emissionskapital	EUR 35.000.000	Unmittelbare Objekte	Institutionelle Zielfonds
Agio	EUR 1.750.000	Mittelbare Objekte	Immobilien
Fremdkapital	EUR 0	Anzahl der Zielfonds (Prognose)	4-8
Gesamtvolumen ohne Agio	EUR 35.000.000	Anzahl der Zielfonds 2014	4

BETEILIGUNGSECKDATEN		BETRIEBSKONZEPT	
Zeichnungswährung	EUR	Erwartete Rendite auf Ebene der Zielfonds	20%
Mindestzeichnungssumme	EUR 5.000	Reinvestitionen geplant	Ja
Stückelung	EUR 100		
Hafteinlage	1% der Pflichteinlage		
Unterstellte	ca. 8 Jahre		
Beteiligungsdauer			
Gesamtauszahlung(Prognose)	150% des Kommanditkapitals		

## SWOT PROFIL

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none"><li>Solide Prüfung der Beteiligungsmöglichkeiten</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Anhand der Leistungsbilanz 2012 lässt sich keine Aussage über Kompetenz und Performance der Anbieterin treffen</li></ul>

CHANCEN	RISIKEN
<ul style="list-style-type: none"><li>Erfolgreicher Verlauf der Zielunternehmen</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Betriebsrisiken</li><li>Währungsrisiken</li><li>Rechtliche und politische Risiken</li><li>Sonstige Vertrags- und Drittparteienrisiken</li></ul>

## FAZIT

Bei dem geprüften Beteiligungsangebot Deutsche Finance PERE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG handelt es sich um einen als Blindpool konzipierten Dachfonds. Als Dachfonds investiert die Fondsgesellschaft global in nicht börsennotierte institutionelle Zielfonds aus dem Bereich Immobilien. Ziel ist es ein diversifiziertes Portfolio aufzubauen. Investitionen unterliegen festgelegten Kriterien. Vier Investitionen in institutionelle Zielfonds sind bereits 2014 in der Platzierungsphase erfolgt. Annahmen bzgl. der Wertsteigerung einer Beteiligung bzw. des möglichen Verkaufserlöses macht die Anbieterin im Verkaufsprospekt nicht. Reinvestitionen aus laufenden Rückflüssen sind möglich. Im Emissionsprospekt findet die vielschichtige Diversifizierung besondere Berücksichtigung. Die Investitionskriterien sind sehr konkret und auf eine weitgehende Risikostreuung ausgerichtet. Die laufenden Vergütungen auf der Dachfondsebene sind u.E. nach angemessen.

The rating card features the Dextro Group Germany logo (DG) at the top left. The main text reads 'INVESTITIONSRATING' above a large red box containing 'A+'. Below this, it says 'RISIKOEINSTUFUNG' followed by a row of boxes labeled 'RK1', 'RK2', 'RK3', 'RK4', and 'RK5', with 'RK4' highlighted in red. At the bottom, it identifies the entity as 'Deutsche Finance Group PERE Fund I' and notes the date 'STAND: Mai 2015'.

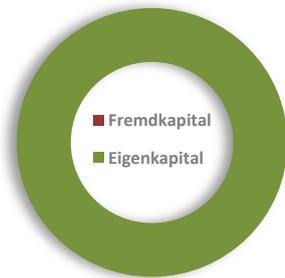
## INVESTITIONSPHASE

Die Fondsgesellschaft plant weltweit insgesamt ca. 29,6 Mio. Euro in Beteiligungen an institutionellen Zielfonds zu investieren. Reinvestitionen aus laufenden Rückflüssen aus Investitionsobjekten sind möglich. Die Anbieterin verzichtet im Verkaufsprospekt auf eine Darstellung von Managementgesellschaften und deren potentielle Ziel-Investmentfonds. Beteiligungen an einem institutionellen Fonds erfolgen durch die schriftliche Vereinbarung einer Kapitalzusage. Die vereinbarte Beteiligungssumme wird gestaffelt über die gesamte Investitionsphase des jeweiligen Zielfonds nach entsprechenden Kapitalabrufen (ca. 5 Kapitalabrufe im Jahr) erfolgen. Zielfonds rufen das Kapital meist über einem Zeitraum von drei Jahren ab. Vier Investitionen in institutionelle Investmentfonds sind bereits 2014 in der Platzierungsphase erfolgt. Dabei handelt es sich um einen Zielfonds mit Fokus auf Hotelinvestments in Sao Paulo und Rio de Janeiro, einen Zielfonds mit Fokus auf Industrie- und Büroflächen in Deutschland, einen weiteren Zielfonds mit Fokus auf die Entwicklung von Wohnimmobilien und Seniorenheimen in Kanada sowie einen pan-europäischen Zielfonds mit Fokus auf gewerbliche Immobilieninvestments in Großbritannien, Frankreich, Skandinavien und Deutschland. Laut Prognose soll die Investitionsphase Ende 2015 enden. Die Mindestzeichnungssumme pro institutioneller Zielfonds könnte zwischen 5 und 10 Mio. USD betragen.

Die Substanzquote auf Fondsebene von 81,68% liegt knapp unter dem Marktdurchschnitt. Der Vergütungsanteil von 16,5% ist leicht überdurchschnittlich. Die Aufnahme von langfristigem Fremdkapital ist nicht vorgesehen.

### In % v. Gesamtzeichnungsvolumen inkl. Agio

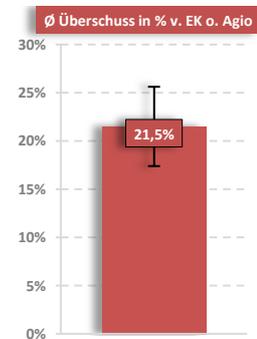
Fremdkapital	0,00%
Eigenkapital	100,00%



## BETRIEBSPHASE

Die Fondsgesellschaft erzielt laufende Einnahmen aus Rückzahlungen der Zielfonds in Form von Dividenden, Veräußerungsgewinnen und sonstigen Erträgen, die aus den Investments der Zielfonds erzielt werden. Auf Ebene der Zielfonds wird laut Initiator eine Rendite größer als 20% angestrebt (Netto-IRR) bzw. ein Multiple von mindestens 1,8x. Kapitalrückzahlungen der Zielfonds an Investoren erfolgen nicht im letzten Jahr der Fondslaufzeit, sondern entsprechend der zeitlich gestaffelten Veräußerung über einen Zeitraum von drei bis vier Jahren. Eine Ausschüttung an die Anleger ist ab dem Jahr 2018 vorgesehen.

Die Höhe der laufenden Vergütungen ist prozentual festgelegt und hängt von der Höhe des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Fondsgesellschaft ab. Insgesamt lässt sich die Höhe der Vergütungen als angemessen bewerten.



## DESINVESTITIONSPHASE

Die Liquidation der Fondsgesellschaft ist zum Ende des Jahres 2021 geplant. In der Auflösungsphase werden alle Investitionen verwertet. Zum Ende der Liquidationsphase der PERE Fund I KG erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) eine erfolgsabhängige Vergütung.

### Kumulierte Auszahlungen in % v. Kommanditkapital

Betriebsphase	151,96%
Desinvestition	0,00%



# DEXTRO STABILITÄTSANALYSE

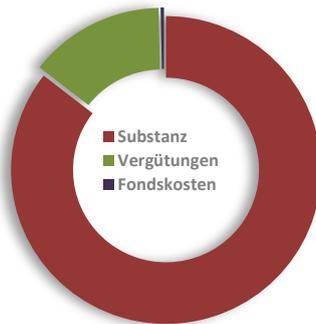
Asset Based Investments

Private Equity

## EXTERNE EINFLÜSSE

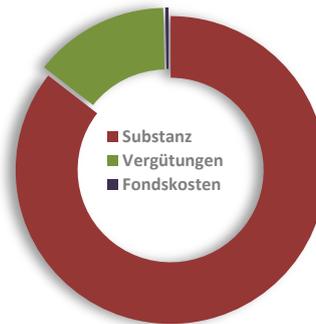
Investitionen in Immobilienzielfonds tragen neben dem Risiko der allgemeinen Verschlechterung der Konjunktur oder der jeweiligen Markt- und Standortentwicklung insbesondere das Instandhaltungs- und Revitalisierungsrisiko, das Leerstandsrisiko sowie das Vermietungsrisiko. Eine Realisierung dieser Risiken kann zu Ertragsausfällen führen, die sich negativ auf die Rückflüsse aus den Immobilienzielfonds auswirken. Weitere nicht zu vernachlässigende Risiken sind aufgrund der Investitionen in Industrie- und Schwellenländer das Währungsrisiko, Fremdfinanzierungsrisiko auf Ebene der Zielfonds sowie das Transferrisiko.

## MITTELVERWENDUNG



**Mittelverwendung auf Kommanditkapitalebene inkl. Agio**

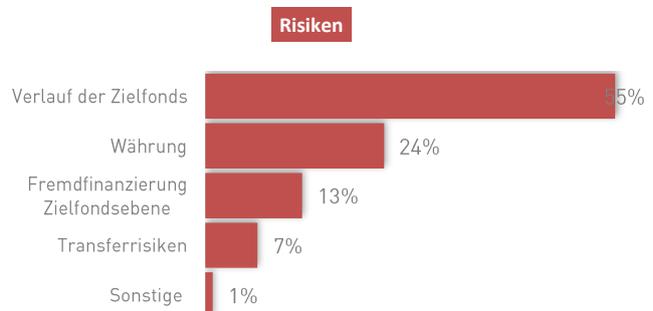
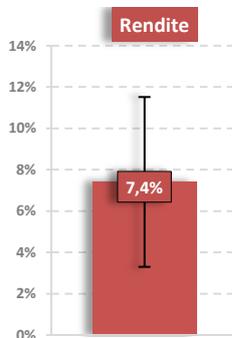
Substanz	81,68%
Vergütungen	16,55%
Fondskosten	1,77%



**Mittelverwendung auf Fondsebene inkl. Agio**

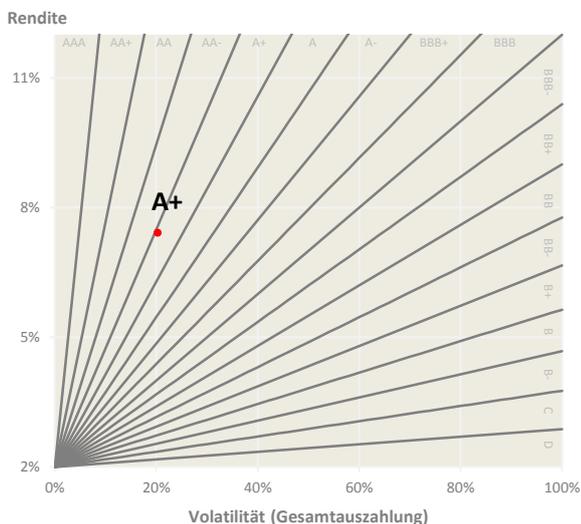
Substanz	81,68%
Vergütungen	16,55%
Fondskosten	1,77%

## RENDITE & RISIKEN



Die Resultate der Szenario-Analyse stellen das Ergebnis einer Monte Carlo-Simulation dar und sind unabhängig von der Prognoserechnung der Anbieterin.

## RATING



## RISIKOEINSTUFUNG

### Qualitative Faktoren

#### Konzeptionelle Rahmenbedingungen

- |                     |   |
|---------------------|---|
| Nachvollziehbarkeit | Die Nachvollziehbarkeit des Zahlenwerkes, der rechtlichen und der steuerlichen Aspekte des Fondskonzepts ist gegeben. |
| Richtigkeit         | Es wurden keine inhaltlichen und/oder formalen Fehler festgestellt.   |
| Schlüssigkeit       | Die Darstellung des Angebots weist keine logischen Fehler auf.  |
| Angemessenheit      | Die rechtlichen und wirtschaftlichen Konditionen des Beteiligungsangebotes erscheinen konservativ.                    |

#### Laufendes Risikomanagement

- Laufendes Risikomanagement ist vorgesehen. Das Risikomanagementsystem wurde vorgelegt und konnte als dem Vorhaben angemessen bewertet werden.

#### Leistungsbilanz/Erfahrung des Initiators

- Die Leistungsbilanz 2012 nach bsi-Standard der DFC Deutsche Finance Group liegt vor. Eine konkrete Aussage über den Track-Record der aufgelegten Beteiligungsangebote lässt sich allein aus der Leistungsbilanz 2012 nicht treffen - zum Teil aufgrund der jungen Historie dieser Gesellschaften. Die uns durch den Initiator zur Verfügung gestellten Informationen über den Status quo der Beteiligungsangebote bestätigen eine hohe Platzierungskraft.

### Quantitative Faktoren

#### Renditevolatilität/Prognoserisiko

- Wachstumsorientierter Konzeptionsansatz. Die Renditevolatilität liegt auf dem Niveau der Marktvolatilität.

#### Kapitalverlustwahrscheinlichkeit

- Das Fondskonzept weist eine geringere oder vergleichbare Wahrscheinlichkeit eines Kapitalverlustes im Vergleich zu den Referenz-Finanzanlageprodukten der Risikoklasse 4 auf.

#### Totalverlustwahrscheinlichkeit

- Das Fondskonzept weist eine geringere oder vergleichbare Wahrscheinlichkeit eines Totalverlustes im Vergleich zu den Referenz-Finanzanlageprodukten der Risikoklasse 3 auf.

**ERGEBNIS:**

RK 1

RK 2

RK 3

**RK 4**

RK 5

## Haftungsausschluss

In der vorliegenden DEXTRO Stabilitäts-Analyse© werden die Prospektangaben des Initiators / Emissionshauses genutzt, um bestimmte Auswertungen vornehmen zu können. Es gibt keinerlei Garantie oder Gewähr dafür, dass diese oder vergleichbare Ergebnisse auch in der Zukunft eintreten. Es liegt nicht in der Absicht der DEXTRO Group aktuelle oder vergangene Ergebnisse als Indikatoren für zukünftige Ergebnisse oder Zukunftserwartungen zu erklären.

**Die Inhalte dieser DEXTRO Stabilitäts-Analyse© dienen ausschließlich der Information und stellen keine Anlageberatung, Empfehlung oder Aufforderung für oder gegen eine Investition des hier behandelten Investitionsobjektes dar. Geschlossene Fonds bergen grundsätzlich auch das Risiko des Totalverlustes der Einlage. Insbesondere durch eventuelle steuerliche Implikationen sind im Einzelfall auch Vermögensschäden über den Verlust der Einlage hinaus möglich. Eine Garantie für das Erreichen bestimmter Ergebnisse existiert nicht. Eine ausführliche Darstellung der Risiken des analysierten Fonds enthält der von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht genehmigte Verkaufsprospekt.**

Sofern für diese DEXTRO Stabilitäts-Analyse© externe Quellen genutzt wurden, gelten diese allgemein als glaubwürdig und zuverlässig. DEXTRO Group übernimmt jedoch keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen.

Alle in dieser DEXTRO Stabilitäts-Analyse© genannten und ggfls. durch Dritte geschützten Marken- und Warenzeichen unterliegen uneingeschränkt den Bestimmungen des jeweils gültigen Kennzeichnungsrechts und den Rechten der jeweiligen eingetragenen Eigentümer.

Allein aus der bloßen Nennung ist nicht der Schluss zu ziehen, dass Marken- und Warenzeichen nicht durch Rechte Dritter geschützt sind. Das Urheberrecht für veröffentlichte, von DEXTRO Group selbst erstellte Objekte verbleibt allein bei DEXTRO Group.

Haftungsansprüche gegen DEXTRO Group, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern seitens DEXTRO Group kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt.

Eine Vervielfältigung oder Verwendung der Grafiken und Texte dieser DEXTRO Stabilitäts-Analyse© in anderen elektronischen oder gedruckten Publikationen ist ohne ausdrückliche Zustimmung von DEXTRO Group nicht gestattet. Entsprechendes gilt gegenüber Dritten.

## Angaben zu Interessenkonflikten:

DEXTRO Stabilitäts-Analysen werden ohne vorherigen Auftrag des Anbieters oder Emittentin erstellt. Nach Abschluss der Analyse bietet die DEXTRO Group dem Anbieter oder dem Emittenten einfache Nutzungsrechte an den Analyse an.

Darmstadt, Juli 2014



Technologie und Innovationszentrum  
Robert-Bosch-Straße 7, 64293 Darmstadt

Tel: +49 (0)6151 39 76 77-0  
Fax: +49 (0)6151 39 76 77-1

Analyse Plattform: [www.dextroratings.de](http://www.dextroratings.de)  
Internet: [www.dextrogroup.de](http://www.dextrogroup.de)  
E-Mail: [info@dextrogroup.de](mailto:info@dextrogroup.de)

Handelsregister-Nr.: HRB 85097, Registergericht Darmstadt  
Umsatzsteueridentifikations-Nr.: DE 248 205 406

Sitz der Gesellschaft: Darmstadt  
Geschäftsführer: Georgi Kodinov