

PEREF Verus S.a.r.l.
Société à responsabilité limitée

Jahresabschluss
für die Periode vom 16. Dezember 2015 (Gründungsdatum)
bis zum 31. Dezember 2016

R.C.S. Luxemburg: B 202.974

Eingetragener Sitz

14, rue Edward Steichen
L-2540 Luxemburg

PEREF Verus S.a.r.l.
Société à responsabilité limitée

Inhalt
16. Dezember 2015 bis 31. Dezember 2016

Bilanz	3-4
Gewinn- und Verlustrechnung	5
Anhang	6-12
Angaben zum Unternehmen	13

PEREF Verus S.a.r.l.

Société à responsabilité limitée

Bilanz zum 31. Dezember 2016

	Ziffer	2016 EUR
<u>AKTIVA</u>		
Gründungskosten	3	280.039
Anlagevermögen	4	53.670.000
Sachanlagevermögen		53.670.000
Grundstücke und Gebäude		53.670.000
Umlaufvermögen		1.024.478
Forderungen	5	217.146
Forderungen L&L		125.036
innerhalb eines Jahres fällig und zahlbar		125.036
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		12.090
innerhalb eines Jahres fällig und zahlbar		12.090
Sonstige Forderungen		80.020
innerhalb eines Jahres fällig und zahlbar		80.020
Bankguthaben, Postscheckguthaben, Schecks und Kassenbestände		807.332
Vorauszahlungen	6	2.805
SUMME (AKTIVA)		<u>54.977.322</u>

Der beigefügte Anhang bildet einen integralen Bestandteil dieses Jahresabschlusses.

Bilanz
zum 31. Dezember 2016

	Ziffer	2016 EUR
<hr/> PASSIVA <hr/>		
Kapital und Rücklagen	7	1.073.964
Gezeichnetes Kapital		12.500
Aktienagio und ähnliche Aufgelder		3.765.500
Verlust der Berichtsperiode		(2.704.036)
Rückstellungen	8	535
Steuerrückstellungen		535
Nicht nachrangige Verbindlichkeiten	9	53.902.823
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		31.782.482
innerhalb eines Jahres fällig und zahlbar		1.682
innerhalb eines Jahres fällig und zahlbar		31.780.800
Verbindlichkeiten L&L		228.076
innerhalb eines Jahres fällig und zahlbar		228.076
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		21.723.090
innerhalb eines Jahres fällig und zahlbar		314.342
innerhalb eines Jahres fällig und zahlbar		21.408.748
Steuern und Sozialversicherungsbeiträge		83.191
Steuerverbindlichkeiten		83.191
Sonstige Verbindlichkeiten		85.984
innerhalb eines Jahres fällig und zahlbar		85.984
SUMME (PASSIVA)		<hr/> <u>54.977.322</u>

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Periode vom 16. Dezember 2015 bis zum 31. Dezember 2016

	Ziffer	2016 EUR
AUFWENDUNGEN		
Sonstige externe Aufwendungen	10	598.158
Wertberichtigungen	11	2.709.876
a) auf Gründungskosten, materielles und immaterielles Anlagevermögen		2.709.876
Wertberichtigungen und Fair-Value-Anpassungen auf das finanzielle Umlaufvermögen. Verlust aus Wertpapierabgang		82.909
Zins- und sonstige Finanzaufwendungen	12	1.828.786
für verbundene Unternehmen		1.416.355
Sonstige Zins- und ähnliche Finanzaufwendungen		412.431
Außerordentliche Aufwendungen		1.719
Sonstige Steuern		535
SUMME DER AUFWENDUNGEN		<u>5.221.983</u>
ERTRÄGE		
Nettoumsatz	13	2.517.947
Verlust der Berichtsperiode		2.704.036
SUMME DER ERTRÄGE		<u>5.221.983</u>

Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016

1. ALLGEMEINES

Die PEREF Verus S.a.r.l. (im Folgenden „Gesellschaft“) wurde am 16. Dezember 2015 als Société à responsabilité limitée auf unbegrenzte Dauer gegründet.

Der eingetragene Sitz wurde bis 30. März 2016 mit 5, Allee Sheffer, L-2520 Luxemburg, festgelegt und danach an die Adresse 14 rue Edward Steichen, L-2540 Luxemburg, verlegt.

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember. Diese erste Berichtsperiode begann ausnahmsweise am 16. Dezember 2015 (Gründungsdatum der Gesellschaft) und endete am 31. Dezember 2016.

Gesellschaftszweck ist der Erwerb und das Halten von Beteiligungen, direkt oder indirekt, in welcher Form auch immer, an luxemburgischen oder ausländischen Gesellschaften, unter anderem durch Zeichnung oder Erwerb von Wertpapieren und Rechten durch Beteiligung, Einbringung, Zeichnung, festen Kauf oder Option, Verhandlung oder auf andere Weise oder von Finanzinstrumenten in welcher Form auch immer, sowie die Verwaltung, Entwicklung und Verwaltung solcher Beteiligungen.

Die Gesellschaft kann auch jede Hilfe leisten, sei es durch Darlehen, Garantien oder anderweitig gegenüber ihren Tochtergesellschaften oder Unternehmen, an denen sie eine direkte oder indirekte Beteiligung hält, auch wenn diese nicht wesentlich ist, oder gegenüber Unternehmen, die direkt oder indirekt Anteilseigner der Gesellschaft oder eines Unternehmens sind, das zur gleichen Gruppe wie die Gesellschaft gehört (die „verbundenen Gesellschaften“). Zusätzlich zu dieser Unterstützung kann die Gesellschaft ihren verbundenen Unternehmen auch Hilfestellung in Verwaltungs- und Marketingangelegenheiten leisten.

Die Gesellschaft kann ihre Ansprüche zugunsten Dritter für die Verpflichtungen solcher verbundener Gesellschaften nachrangig geltend machen.

Für die Zwecke dieses Artikels gilt eine Gesellschaft dann als Teil derselben "Gruppe" wie die Gesellschaft, wenn diese andere Gesellschaft direkt oder indirekt Eigentümerin, Eigentümerin, Kontrollinstanz, Kontrollinstanz oder gemeinsame Kontrollinstanz der Gesellschaft ist oder von einem Aktionär der Gesellschaft kontrolliert wird, gleich ob als Treuhänderin, Bewahrerin oder anderweitig Bevollmächtigte. Eine Gesellschaft gilt gegenüber einer anderen Gesellschaft als kontrollierend, wenn die beherrschende Gesellschaft direkt oder indirekt über das gesamte oder einen wesentlichen Teil des Aktienkapitals der Gesellschaft verfügt oder befugt ist, die Geschäftsführung oder die Geschäftspolitik der anderen Gesellschaft zu leiten oder zu steuern, unabhängig davon, ob dies auf Basis von Stimmrechtspapieren ist, durch vertragliche Vereinbarung oder auf andere Weise geschieht.

Die Gesellschaft kann insbesondere folgende Geschäfte tätigen:

- Geld in irgendeiner Form aufnehmen oder eine Kreditfazilität erhalten und Mittel beschaffen, es sei denn durch ein öffentliches Angebot, unter anderem durch die Ausgabe von Anleihen, Schuldverschreibungen, Schuldscheinen, Zertifikaten und anderen Schuld- oder Eigenkapitalinstrumenten, ob diese wandelbar sind oder nicht, oder durch den Einsatz von Finanzderivaten oder anderweitig;
- eine Garantie-, Pfand- oder sonstige Sicherheitsvereinbarung eingehen, sei es durch persönliche Vereinbarung oder durch Hypothek oder Belastung des gesamten oder von Teilen des Unternehmens, von Vermögenswerten (gegenwärtig oder zukünftig) oder mittels aller oder einzelner dieser Methoden, mit dem Zweck der Erfüllung von Verträgen oder Verpflichtungen der Gesellschaft und den verbundenen Gesellschaften oder eines Direktors, Managers oder sonstigen Vertreters der Gesellschaft oder einer der verbundenen Gesellschaften im Rahmen der geltenden gesetzlichen Bestimmungen; und
- alle Techniken und Instrumente einsetzen, um ihre Anlagen effizient zu verwalten und sich gegen Kreditrisiken, Wechselkursrisiken, Zinsrisiken und andere Risiken abzusichern.

Darüber hinaus kann die Gesellschaft alle rechtlichen, kaufmännischen, technischen und finanziellen Transaktionen und generell alle Transaktionen, die zur Erfüllung ihres Gesellschaftszwecks erforderlich oder nützlich sind, sowie alle Transaktionen, die direkt oder indirekt mit den oben beschriebenen Bereichen zusammenhängen, durchführen, um die Erfüllung ihres Gesellschaftszwecks in allen oben beschriebenen Bereichen zu erleichtern.

Die Gesellschaft ist gemäß luxemburgischem Recht von der Erstellung eines Konzernabschlusses befreit. Der vorliegende Abschluss wird daher nicht konsolidiert dargestellt.

PEREF Verus S.a.r.l.

Société à responsabilité limitée

Anhang zum Abschluss zum 31. Dezember 2016

2. ZUSAMMENFASSUNG WESENTLICHER BILANZIERUNGSGRUNDSÄTZE

2.1 Erstellungsgrundlage

Dieser Abschluss wurde gemäß den in Luxemburg geltenden gesetzlichen und aufsichtsrechtlichen Vorschriften nach den in Luxemburg allgemein anerkannten Rechnungslegungsgrundsätzen erstellt. Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze werden abgesehen von den im Gesetz vom 19. Dezember 2002 festgelegten Grundsätzen durch die Geschäftsleitung festgelegt und angewendet.

Die Erstellung von Jahresabschlüssen erfordert bestimmte kritische Schätzungen. Sie erfordert von der Geschäftsleitung auch Urteilsvermögen bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Geänderte Annahmen können einen wesentlichen Einfluss auf den Jahresabschluss der Periode haben, in welcher sich die Annahmen geändert haben. Nach Ansicht der Geschäftsleitung sind die diesem Abschluss zugrunde liegenden Annahmen angemessen, und der Jahresabschluss vermittelt daher ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Die Geschäftsleitung trifft Schätzungen und Annahmen mit Auswirkungen auf die ausgewiesenen Aktiva und Passiva im nächsten Geschäftsjahr. Schätzungen und Beurteilungen werden laufend evaluiert und basieren auf historischen Erfahrungen und anderen Faktoren wie etwa Erwartungen zukünftiger Ereignisse, die unter den gegebenen Umständen als angemessen erachtet werden.

2.2 Wichtige Bilanzierungsgrundsätze

Die wichtigsten von der Gesellschaft angewandten Bewertungsregeln sind folgende:

2.2.1 Gründungskosten

Gründungskosten werden in der Periode abgeschrieben, in der sie anfallen. Die Erfassung der unter dieser Position ausgewiesenen Darlehensaufwendungen erfolgt zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen, die ab dem Zeitpunkt der Darlehensaufnahme bis zur vertraglichen Fälligkeit linear ermittelt werden.

2.2.2 Sachanlagevermögen

Bei den Sachanlagen handelt es sich um Anlageimmobilien. Anlageimmobilien sind Immobilien, die zur Erzielung langfristiger Mietrenditen oder zur Wertsteigerung oder beides gehalten werden. Anlageimmobilien umfassen auch Immobilien, die für die zukünftige Nutzung als Finanzinvestition errichtet oder entwickelt werden.

Alle Kosten, die der Entwicklung und dem Bau einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie zuzurechnen sind, werden aktiviert. Diese Kosten beinhalten die vor dem Erwerb anfallenden Kosten, Fremdkapitalzinsen und Projektkosten, die in direktem Zusammenhang mit dem jeweiligen Projekt stehen. Für erbrachte, aber nicht in der jeweiligen Periode abgerechnete Leistungen für Transaktionskosten und Entwicklungskosten werden Rückstellungen gebildet. Anpassungen werden vorgenommen, um die tatsächlichen Zahlungen in den Folgeperioden widerzuspiegeln.

Anlageimmobilien werden bei der erstmaligen Erfassung zu Anschaffungskosten einschließlich der mit dem Erwerb, der Renovierung und der Entwicklung von Immobilien verbundenen Kosten angesetzt. Nach dem erstmaligen Ansatz werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert angesetzt. Anlageimmobilien im Bau werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet, wenn sie als verlässlich bestimmbar angesehen werden. Anlageimmobilien werden periodisch, mindestens aber einmal jährlich, auf ihren beizulegenden Zeitwert (Fair Value oder „FV“) bewertet. Zum Stichtag beurteilt das Management die nachträglichen Aufwendungen und deren Auswirkungen auf den FV der Anlageimmobilien, um den unabhängig bewerteten Wert entsprechend anzupassen, falls dies als angemessen erachtet wird. Die Gesellschaft hat derzeit Colliers als unabhängigen Gutachter bestellt.

Alle Gutachten werden unter Anwendung der DCF-Methode (Discounted-Cashflow) oder anderer geeigneter Methoden gemäß den International Valuation Standards und den RICS Appraisal and Valuation Standards erstellt.

Der FV oder beizulegende Zeitwert soll nicht dem Liquidationswert oder dem Nettoveräußerungswert der Immobilien entsprechen, der von dem zum Zeitpunkt des Verkaufs verhandelten Preis abzüglich der damit verbundenen Verkaufskosten abhängen würde. Der FV beruht weitgehend auf Schätzungen. Diese Schätzungen sind von Natur aus subjektiv, und die tatsächlichen Werte können nur in einem Verkaufsvorgang ermittelt werden. Die unrealisierten Gewinne werden in der Neubewertungsrücklage und die unrealisierten Gewinne in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

2.2.3 Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden zu ihrem Marktwert bewertet. Unrealisierte Gewinne und Verluste werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

**Anhang zum Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2016**

2. ZUSAMMENFASSUNG WESENTLICHER BILANZIERUNGSGRUNDSÄTZE (Fortsetzung)

2.2 Wesentliche Bilanzierungsgrundsätze (Fortsetzung)

2.2.4 Forderungen

Forderungen werden zum Nennwert bewertet. Sie unterliegen, wenn ihre Werthaltigkeit beeinträchtigt ist, einer Wertberichtigung. Diese Wertberichtigungen werden nicht fortgesetzt, wenn die Gründe, aus denen sie vorgenommen wurden, entfallen sind.

2.2.5 Umrechnung von Fremdwährungen

Die Gesellschaft führt ihre Bücher in EUR. Alle Transaktionen in anderen Währungen als EUR werden zu dem am Tag der Transaktion gültigen Wechselkurs in EUR umgerechnet.

Gründungskosten sowie Anlagevermögen in anderen Währungen als EUR werden zu den am Tag der Transaktion geltenden Wechselkursen in EUR umgerechnet. Diese werden zum Bilanzstichtag zu historischen Kursen angesetzt.

Kassenbestände und Bankguthaben werden zu den am Bilanzstichtag geltenden Wechselkursen umgerechnet. Gewinne oder Verluste aus einer solchen Umrechnung werden in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

Sonstige Anlagen werden einzeln umgerechnet und mit den Anschaffungskosten bzw. den niedrigeren beizulegenden Werten angesetzt. Verbindlichkeiten werden einzeln umgerechnet und mit dem Nennwert oder dem höheren der beiden Beträge angesetzt. Realisierte Gewinne und alle realisierten und nicht realisierten Kursverluste werden in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

Besteht ein wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen einem Vermögenswert und einer Schuld, werden diese nach der oben beschriebenen Methode insgesamt bewertet und der nicht realisierte Nettoverlust in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Forderungen und Verbindlichkeiten, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden zu den am Bilanzstichtag geltenden Wechselkursen umgerechnet. Wechselkursdifferenzen auf jenen Positionen, die zum beizulegenden Zeitwert erfasst werden, sind in der Gewinn- und Verlustrechnung oder unter den Neubewertungsrücklagen mit der Änderung des beizulegenden Zeitwerts erfasst.

2.2.6 Rückstellungen

Rückstellungen dienen der Abdeckung von Verlusten oder Schulden, deren Art klar definiert ist und die zum Zeitpunkt der Bilanzierung wahrscheinlich oder sicher sind, während ihre Höhe oder Entstehung ungewiss ist.

Rückstellungen können auch für Belastungen gebildet werden, die ihren Ursprung im gegenwärtigen oder in einem früheren Geschäftsjahr haben, wenn ihre Art klar definiert ist und sie zum Bilanzstichtag wahrscheinlich oder sicher, aber in ihrer Höhe oder zum Zeitpunkt ihrer Entstehung ungewiss sind. Hingegen dürfen Rückstellungen nicht zur Wertberichtigung von Vermögenswerten verwendet werden.

2.2.7 Anzahlungen

Dieser Aktivposten enthält Ausgaben, die während des Geschäftsjahres angefallen sind, sich aber auf ein nachfolgendes Geschäftsjahr beziehen, sowie Erträge, die während des Geschäftsjahres erwirtschaftet wurden, aber in einem folgenden Geschäftsjahr anfallen.

2.2.8 Wertberichtigungen

Wertberichtigungen werden direkt vom entsprechenden Vermögenswert in Abzug gebracht.

2.2.9 Umsatz

Der Nettoumsatz beinhaltet jene Beträge, die sich aus der Erbringung von Dienstleistungen im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit der Gesellschaft nach Abzug von Umsatzrabatten, Mehrwertsteuer und anderen direkt mit dem Umsatz verbundenen Nachteilen ergeben.

2.2.10 Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt. Ist der Rückzahlungsbetrag höher als der empfangene Betrag, wird die Differenz zum Zeitpunkt der Emission des Schuldtitels in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

**Anhang zum Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2016**

3.	GRÜNDUNGSKOSTEN	2016
		EUR
	Die Gründungskosten setzen sich zusammen aus:	
	Kosten der Darlehensvergabe	
	Kosten zum 16. Dezember 2015	
	Zugänge in der Berichtsperiode	310.02€
	Kosten zum 31. Dezember 2016	<u>310.02€</u>
	Abschreibungen zum 16. Dezember 2015	
	Abschreibungen für die Berichtsperiode	<u>(29.987)</u>
	Abschreibungen zum 31. Dezember 2016	<u>(29.987)</u>
	Nettobuchwert zum 31. Dezember 2016	<u>280.039</u>
4.	ANLAGEGÜTER	
	SACHANLAGEVERMÖGEN	2016
		EUR
	Grundstücke und Gebäude	
	Kosten zu Periodenbeginn (16. Dezember 2015, Gründungsdatum)	
	Zugänge während der Berichtsperiode	56.349.889
	Veräußerungen während der Berichtsperiode	
	Kosten – Schlussaldo	<u>56.349.889</u>
	FV-Änderung während der Berichtsperiode	<u>(2.679.889)</u>
	Fair Value – Schlussaldo	<u>53.670.000</u>
	Am 22. April 2016 erwarb die Gesellschaft Immobilien und Pachtverträge in Deutschland im Gesamtwert von EUR 56.349.889. Insgesamt erwarb die Gesellschaft 19 Immobilien.	
	Im Berichtszeitraum wurde die Bewertung der Immobilie auf Anweisung der Gesellschaft durch einen externen Gutachter vorgenommen. Der FV, der beizulegende Zeitwert, wurde mit EUR 53.670,00 ermittelt. Der Zeitwertverlust von EUR 2.679.889 wird in der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.	
5.	FORDERUNGEN	2016
		EUR
	Die Forderungen setzen sich wie folgt zusammen:	
	Forderungen L&L	125.036
	Forderungen an verbundene Unternehmen	12.090
	Steuern und Sozialversicherung	
	USt-Forderungen Luxemburg	80.020
	Summe	217.146
6.	VORAUSZAHLUNGEN	2016
		EUR
	Vorauszahlungen setzen sich wie folgt zusammen: Sonstige aktive Rechnungsabgrenzungen	2.000
	Abgegrenzte Mieteinnahmen	805
		<u>2.805</u>

PEREF Verus S.a.r.l.*Société à responsabilité limitée***Anhang zum Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2016****7. KAPITAL UND RÜCKLAGEN**

	Gezeichnetes Kapital	Aktien- Agio	Gewinn/ (Verlust)	Gesamtkapital und Rücklagen
zum 16. Dezember 2015	12.500			12.500
Bewegungen in der Berichtsperiode: Zugang während der Berichtsperiode		3.765.500		3.765.500,00
Gewinn/(Verlust) im Geschäftsjahr			(2.704.036)	(2.704.036,00)
zum 31. Dezember 2016	12.500	3.765.500	(2.704.036)	1.073.964

Gezeichnetes Kapital

Das genehmigte Kapital beträgt EUR 12.500, gestückelt in 12.500 Aktien mit einem Nennwert von je EUR 1,00, gezeichnet und vollständig eingezahlt.

Aktienagio

In der Berichtsperiode zum 31. Dezember 2016 wurde der Gesamtbetrag von EUR 3.765.500 vom Aktionär der Gesellschaft auf ein Agio-Konto eingezahlt.

Gesetzliche Rücklage

Nach luxemburgischem Recht sind Unternehmen gesetzlich verpflichtet, mindestens 5% ihres Jahresüberschusses in eine gesetzliche Rücklage einzubringen, bis die gesetzliche Rücklage 10% des ausgegebenen Aktienkapitals erreicht hat. Dieser Rücklage steht nicht zur Ausschüttung zur Verfügung.

8. RÜCKSTELLUNGEN**2016
EUR**

Die Rückstellungen für Verbindlichkeiten und Aufwendungen stellen sich dar wie folgt:

Luxemburg mindestens NWT

535

Bei den Steuerrückstellungen handelt es sich um von der Gesellschaft geschätzte Steuerbelastungen, für die keine Veranlagungen vorliegen. Die im Voraus bezahlten Steuern werden unter „Sonstige Forderungen“ ausgewiesen.

9. NICHT NACHRANGIGE VERBINDLICHKEITEN

	Innerhalb 1 Jahr	Nach 1 Jahr und Innerhalb 5 Jahren	Nach über 5 Jahren	Summe
	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.682		31.780.800	31.782.482
Verbindlichkeiten L&L	228.076			228.076
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	314.342	21.408.748		21.723.090
Finanzbehörden	83.191			83.191
Sonstige Verbindlichkeiten	3.076		82.908	85.984
Summe	630.367	21.408.748	31.863.708	53.902.823

PEREF Verus S.a.r.l.

Société à responsabilité limitée

Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016

10. NICHT NACHRANGIGE VERBINDLICHKEITEN (Fortsetzung)

Am 23. Februar 2016 gewährte die Bayerische Landesbank ein Darlehen mit einem Nennbetrag von EUR 31.780.800, einer Laufzeit bis zum 23. Mai 2023 und einem variablen Zinssatz von 3M Euribor zuzüglich einem Aufschlag von 1,79%. Von diesem Betrag sind zum 31. Dezember 2016 beträgt der ausstehende Betrag EUR 31.782.482 offen.

Am 23. Februar 2016 gewährte die Pramerica (PEREF) SCS ein Darlehen mit einem Nennbetrag von maximal EUR 21.600.000 mit Fälligkeit am 1. Januar 2026 und einem Zinssatz von 8,45%. Zum 31. Dezember 2016 sind davon EUR 21.408.748 offen.

Zum 31. Dezember 2016 bestehen die innerhalb eines Jahres fälligen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen aus aufgelaufenen Zinsverbindlichkeiten (EUR 307.289) an Pramerica (PEREF) SCS und Bankgebühren (EUR 7.053), die von der PEREF Priscus S.a.r.l. an die Gesellschaft gezahlt wurden.

Unter Finanzbehörden sind deutsche USt-Verbindlichkeiten zu verstehen.

Zum 31. Dezember 2016 bestehen die Sonstigen Verbindlichkeiten nach mehr als fünf Jahren aus einer Zinsswap-Vereinbarung mit einem beizulegenden Zeitwert von EUR 82.908 und Fälligkeit am 30. Juni 2023. Diese Vereinbarung wurde mit der Bayerischen Landesbank zur Deckung der Verluste aufgrund der variablen Verzinsung des mit derselben Institution abgeschlossenen Darlehens geschlossen.

11. SONSTIGE EXTERNE AUFWENDUNGEN	Für die Berichtsperiode 16. Dezember 2015 (Gründung) bis 2016 EUR
	231.284
Mieten und Nebenkosten	108.836
Immobilienverwaltungsgebühren	73.660
Vermögensverwaltungsgebühren	43.807
Versicherungsprämien	35.019
Fondsverwaltungsgebühr	35.060
Beratungs- und sonstige Honorare	30.850
Bank- und ähnliche Dienstleistungen	27.499
Steuerberatungshonorare	11.316
Sonstige externe Kosten	<u>827</u>
Rechtsberatungshonorare	<u>598.158</u>
	598.158
12. WERTBERICHTIGUNGEN	Für die Berichtsperiode 16. Dezember 2015 (Gründung) bis 2016 EUR
In Bezug auf Gründungskosten und Sachanlagen und immaterielles Anlagevermögen	
Grundstücke und Gebäude (Ziffer 4)	2.679.889
Finanzierungskosten – Abschreibung (Ziffer 3)	29.987
Summe der Wertberichtigungen auf Sachanlagen und immaterielles Anlagevermögen	<u>2.709.876</u>
13. ZINS- UND SONSTIGE FINANZAUFWENDUNGEN	Für die Berichtsperiode bis 2016 EUR
Betreffend verbundene Unternehmen (Ziffer 9)	1.416.355
Sonstige Zins- und ähnliche Finanzaufwendungen (Ziffer 9)	412.431
Summe der Wertberichtigungen auf Gründungskosten und Sachanlagen	<u>1.828.786</u>

PEREF Verus S.a.r.l.
Société à responsabilité limitée

**Anhang zum Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2016**

14. NETTOUMSATZ

Für die Berichtsperiode
16. Dezember
2015 (Gründung)
bis 2016
EUR

Kategorien

Mieteinnahmen	2.402.316
Sonstige Nebenkosten und direkte Rückerstattungen	- <u>115.631</u>
	<u>2.517.947</u>

15. PERSONALSTAND

Die Gesellschaft beschäftigte in der Berichtsperiode keine Mitarbeiter.

16. STEUERAUFWENDUNGEN

Die Gesellschaft unterliegt allen Steuern, die für luxemburgische Handelsgesellschaften gelten.

17. AUSSERBILANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Die Gesellschaft hatte in der Periode keinerlei außerbilanzielle Verpflichtungen.

18. NACHFOLGENDE EREIGNISSE

Nach dem Bilanzstichtag kam es zu keinen wesentlichen nachfolgenden Ereignissen.

PEREF Verus S.a.r.l.
Société à responsabilité limitée
HANDELSREGISTER B 202.974

Angaben zum Unternehmen

GESCHÄFTSFÜHRER	GEWÄHLT	ZURÜCKGETRETEN
Pramerica Luxembourg Corporate Directorship S.a.r.l.	16. Dezember 2015	
Enrico Baldan	16. Dezember 2015	
Rüdiger Schwarz	16. Dezember 2015	
Tobias Waldschmidt	16. Dezember 2015	6. Dezember 2016

GRÜNDUNGSDATUM

16. Dez. 2015

VERÖFFENTLICHUNG DER STATUTEN

30. Mrz. 2016

EINGETRAGENER SITZ

14, rue Edward Steichen
L-2540 Luxemburg

5, allée Scheffer
L- 2520 Luxemburg

VON

30. Mrz. 2016

BIS

Gegenwart

16. Dez. 2015

30. Mrz. 2016