MARKETING-ANZEIGE

INVESTMENT-REPORT NR. 1

NAHVERSORGUNGSZENTRUM IN BECKUM

Immobilienportfolio Deutschland II
GmbH & Co. geschlossene Investment KG

WICHTIGE HINWEISE

Dieses Dokument ist eine Marketing-Anzeige. Es handelt sich nicht um ein Angebot oder eine Aufforderung zur Beteiligung. Die hierin gemachten Angaben stellen keine Anlagevermittlung oder Anlageberatung dar. Die allein für die spätere Anlageentscheidung maßgeblichen Informationen entnehmen Sie bitte dem gültigen Verkaufsprospekt sowie etwaiger Nachträge und Aktualisierungen sowie dem Basisinformationsblatt (zusammen die „wesentlichen Verkaufsunterlagen"). Bitte lesen Sie die wesentlichen Verkaufsunterlagen, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Allein diesen Dokumenten können Sie die vollständigen wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Einzelheiten und insbesondere die vollständige Darstellung der Risiken dieses geschlossenen alternativen Investmentfonds („AIF") ausreichend entnehmen.

Die wesentlichen Verkaufsunterlagen werden in deutscher Sprache bei der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft („KVG") sowie im Internet unter www.dr-peters.de kostenlos zur Verfügung gestellt. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte und Instrumente der kollektiven Rechtsdurchsetzung in deutscher Sprache ist unter www.dr-peters.de/dr-peters/kapitalverwaltungsgesellschaft abrufbar.

Mit einer Beteiligung erwirbt der Anleger Anteile am AIF und nicht die Immobilien selbst, deren Eigentum der AIF unmittelbar oder mittelbar halten wird. Die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen.

Frühere Entwicklungen von Faktoren, die für den AIF zukünftig relevant sein könnten, sowie Prognosen jeglicher Art sind kein verlässlicher Indikator für die künftige tatsächliche Wertentwicklung des AIF. Die steuerlichen Auswirkungen einer Beteiligung sind von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers abhängig und können künftigen Änderungen unterworfen sein. Anlegern wird daher empfohlen, mit einem Steuerberater die steuerlichen Folgen einer Beteiligung zu erörtern. Es handelt sich bei dem AIF um eine unternehmerische Beteiligung, die weder eine feste Verzinsung noch eine feste Rückzahlung der Einlage bietet. Es besteht vielmehr das Risiko, dass ein Anleger bei einer ungünstigen Entwicklung des Investments nur geringe oder sogar keine Auszahlungen erhält, was ggf. den Totalverlust der Einlage inklusive Ausgabeaufschlag zur Folge hätte. Die Risiken dieser unternehmerischen Beteiligung sind stets im Rahmen der Anlageentscheidung zu berücksichtigen. Die Gesellschaft weist durch die Abhängigkeit von Marktveränderungen eine erhöhte Volatilität auf. Dies bedeutet, dass der Wert der Anteile auch innerhalb kurzer Zeit großen Schwankungen unterworfen sein kann.

Die Beteiligung an diesem AIF ist aufgrund ihres illiquiden Charakters nicht für Anleger geeignet, die über ihre Einlage vor Ende der Laufzeit des AIF bzw. vor Ablauf von prognosegemäß mindestens 13 Jahren vollständig oder teilweise verfügen möchten.

Foto Copyright: Dr. Peters Group, Oliver Nauditt

Stand des Investment-Reports: 26. Juni 2024

INHALT

INVESTMENT IM ÜBERBLICK 4

NAHVERSOGUNGSZENTRUM
UND LAGE 5

MIETERSTRUKTUR 8

INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGS-
RECHNUNG [PROGNOSE] 9

WESENTLICHE RISIKEN 11

INVESTMENT IM ÜBERBLICK

Die Immobilienportfolio Deutschland II GmbH & Co. geschlossene Investment KG („Investmentgesellschaft" oder „Gesellschaft") hat entsprechend den im Verkaufsprospekt aufgeführten Anlagegrenzen eine Beteiligung an der NVZ Beckum GmbH & Co. KG („Objektgesellschaft") erworben. Die Gesellschaft wird planmäßig rund 89,9 % des Kommanditkapitals der Objektgesellschaft halten. Nunmehr hat die NVZ Beckum GmbH & Co. KG mit Kaufvertrag vom 26. Juni 2024 ein Grundstück sowie ein darauf bestehendes Nahversorgungszentrum („Immobilie" oder „Anlageobjekt") in der nordrhein-westfälischen Stadt Beckum angebunden.

DAS INVESTMENT IM ÜBERBLICK	
Art der Immobilie	Nahversorgungszentrum (bestehend aus mehreren Gebäudekomplexen)
Adresse	Cheruskerstr. 1-14, 59269 Beckum (Nordrhein-Westfalen)
Baujahr	1996, 2000 und 2006. Im Zeitraum bis Anfang 2022 wurde das Gebäude eines Hauptmieters umfangreich saniert.
Mietfläche	ca. 7.526 m²
Hauptmieter	REWE, tedox und ALDI Nord
Art der Übernahme	Asset-Deal (über die Objektgesellschaft)
Kaufpreis	11.000.000 €
Kaufpreisfaktor	14,60-fach
Anteiliges Kommanditkapital (geplant) der Investmentgesellschaft	8.438.000 €
Langfristige Fremdfinanzierung	4.400.000 €
Anfängliche Jahresnettokaltmiete	753.556 €
Geplante Auszahlungen [Prognose]	4,25 % p. a. anfänglich prognostiziert auf das Kommanditkapital der Investmentgesellschaft an die Gesellschafter bzw. Anleger

Risikohinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung des Investments. Das tatsächliche Gesamtergebnis des AIF kann dadurch geringer ausfallen.

NAHVERSORGUNGSZENTRUM UND LAGE

DIE OBJEKTDATEN

Die Objektgesellschaft und damit mittelbar die Investmentgesellschaft investiert in ein Nahversorgungszentrum in Beckum, das aus einem Lebensmitteldiscounter, einem Lebensmittelmarkt mit Vollsortiment sowie einem Einzelhandelsunternehmen aus dem Bau- und Einrichtungsbereich besteht. In weiteren Geschäftshäusern sind zudem lokale Kleinunternehmen ansässig. Die Gesamtmietfläche beträgt 7.526 m². Diese Fläche ist zu 93,4 % an sechs Geschäfts- und einen Wohnungsmieter vermietet. Die verschiedenen Gebäudekomplexe wurden in den Jahren 1996, 2000 und 2006 errichtet.

Bis Anfang 2022 wurde das Gebäude eines Hauptmieters umfangreich saniert, die Mietfläche in einem weiteren Einzelgebäude bis Ende 2022 erweitert und modernisiert. Das Hauptgebäude verfügt neben den Verkaufsflächen über Lager-, Anlieferungs- und Haustechnikflächen und zeichnet sich durch einen voll verglasten Haupteingang mit Pultdach aus. Ein seitlich angebautes Nebengebäude beherbergt weitere Laden- und Büroflächen. Zudem stehen auf dem Grundstück 224 Außenstellplätze zur Verfügung.

BEWERTUNG DES NAHVERSORGUNGSZENTRUMS BECKUM	
Gutachter	Wüest Partner Deutschland
Wertermittlungsstichtag	20. März 2024
Ergebnis des Wertgutachtens	
• **Lagebeurteilung**	Für die Nutzung eines Nahversorgungszentrums wird die Mikrolage insgesamt als gut beurteilt.
• **Objektbeurteilung**	Der Objektzustand wird insgesamt als gut beurteilt und die Nutzung als überdurchschnittlich.
• **Beurteilung der Vermietung**	Die Vermietbarkeit der Objektes wurde insgesamt als durchschnittlich bewertet.
Marktwert/Verkehrswert	11.100.000 €

Wesentliche Quelle: Wertgutachten zur Immobilie (2024)

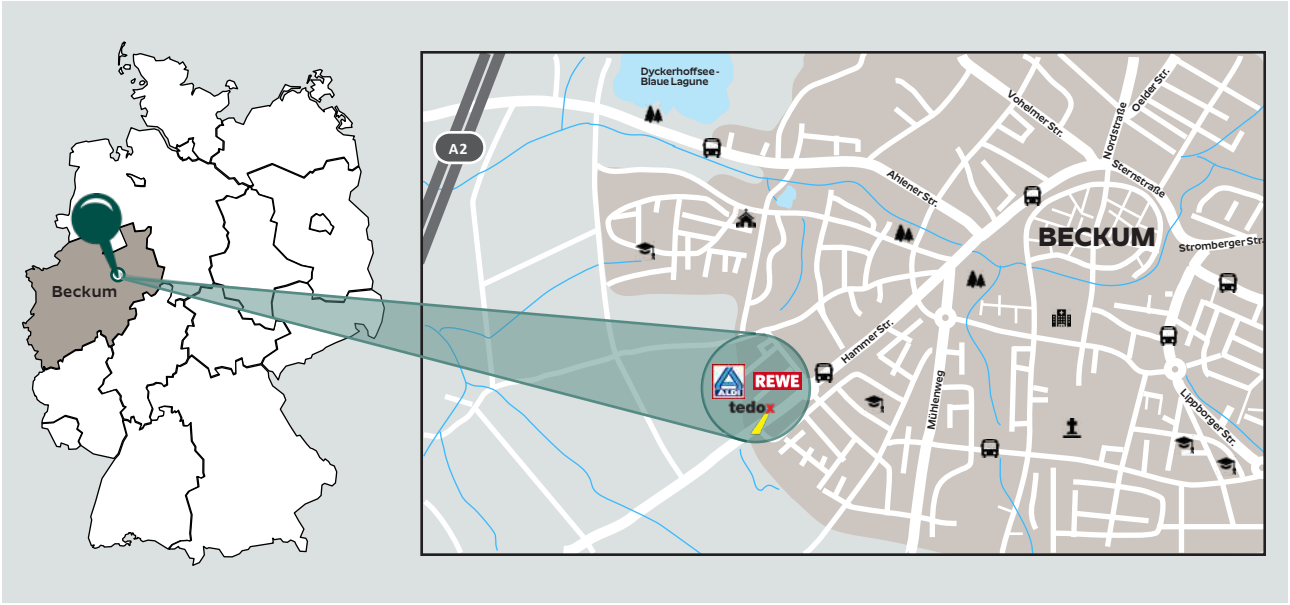
Risikohinweis: Die Wettbewerbssituation kann sich auch nachteilig verändern und Mietzahlungen können geringer bzw. vollständig ausfallen. Das tatsächliche Gesamtergebnis des AIF kann dadurch geringer ausfallen.

MAKRO- UND MIKROLAGE

Das Nahversorgungszentrum liegt am Stadtrand von Beckum – ca. 40 km südöstlich von Münster und 50 km von Dortmund entfernt – direkt an einer der Haupteinfallstraßen, die in ca. 4 km entfernt einen Anschluss an die Autobahn A2 bietet. Mit über 37.000 Einwohnern ist Beckum eingebettet in die Münsterländer Parklandschaft inmitten der Beckumer Berge. Während ihrer 800-jährigen Geschichte entwickelte sie sich zu einem Standort wirtschaftlicher Vielfalt. Mit einer Reihe mittelständischer Unternehmen, die erfolgreich innovative Produkte und Dienstleistungen für lokale und internationale Märkte anbieten, verfügt Beckum über eine gute Arbeitsmarktinfrastruktur. Der einzelhandelsrelevante Kaufkraftindex von Beckum liegt mit einem aktuellen Wert von 99 in etwa auf einem Niveau mit dem durchschnittlichen Kaufkraftindex von 100, der für das gesamte Bundesgebiet gilt.

Durch die Nähe zu den Autobahnen A1, A2 und A44 sowie zu den Bundesstraßen B475 und B58 ist Beckum an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Der öffentliche Nah- und Fernverkehr ist durch verschiedene Buslinien und den Bahnhof Beckum günstig angebunden.

Der Standort des Nahversorgungszentrums – ca. 1,5 km südwestlich am Stadtrand von Beckum – zeichnet sich durch seine grüne Umgebung und die Nähe zur Innenstadt mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und verschiedenen Dienstleistungsbetrieben aus. Neben Grünflächen und Spielplätzen befinden sich im weiteren Umfeld ein Hallenbad, Hotels, ein Fitnessstudio, das Amtsgericht Beckum sowie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen. Die Umgebungsbebauung ist überwiegend von Wohngebäuden in offener Bauweise geprägt, wobei sich auch einige Gewerbe- und Industriegebäude in der Nähe befinden. Im erweiterten Umkreis um das Investitionsobjekt beleben zudem zahlreiche Restaurants und Cafés die Lage. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch eine unmittelbar an das Nahversorgungszentrum angrenzende Bushaltestelle gewährleistet. Laut einem externen Gutachten wird die Mikrolage für die vorliegende Nutzung insgesamt als gut beurteilt.



WETTBEWERBSSITUATION

Das Nahversorgungszentrum an der Cheruskerstraße verfügt über eine Lage, in der sich nur wenige Wettbewerber in unmittelbarer Nähe befinden. In Summe gibt es in Beckum an der Grevenbrede im Norden und der Cheruskerstraße im Südwesten der Stadt zwei Nahversorgungszentren, die beide ca. 8 km entfernt voneinander liegen. Nahe des Stadtzentrums sowie im ca. 2 km entfernten nördlichen Neubeckum befinden sich weitere regionale Baufachmärkte und Lebensmittelgeschäfte wie EDEKA, Lidl oder ALDI. Der nächste REWE-Markt befindet sich in ca. 8 km Entfernung in Ahlen. Insgesamt ist die räumliche Anordnung der Lebensmitteleinzelhändler in Beckum strategisch gut verteilt, so dass einzelne Geschäfte nicht in direkter Konkurrenz zueinanderstehen. In Neubeckum befindet sich zudem eine verkehrsberuhigte Einkaufsstraße, die zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten vor allem im Non-Food-Bereich bietet und damit das Angebot in der Region ergänzt.

Wesentliche Quellen: Wertgutachten zur Immobilie, Stadt Beckum, Landesdatenbank NRW (2024)

Risikohinweis: Vergangenheitswerte sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung des Investments. Die Wettbewerbssituation kann sich auch nachteilig verändern und somit auch den Wert der Immobilie negativ beeinflussen. Das tatsächliche Gesamtergebnis des AIF kann dadurch geringer ausfallen.

Cheruskerplatz
REWE
Schürbüscher
offen für Sie: 7-22
ALDI
Mo - Sa 7 - 20 Uhr
ESSMANNS
BACKSTUBE SEIT 1845
tedox
Cheruskerplatz
REWE
Schürbüscher
offen für Sie: 7-22
ALDI
Mo - Sa 7 - 20 Uhr
ESSMANNS
BACKSTUBE SEIT 1845
tedox

MIETERSTRUKTUR

Durch die beiden namhaften Hauptmieter REWE und ALDI Nord weist die Immobilie einen Mieterschwerpunkt im Bereich der Lebensmittelnahversorgung auf. Ergänzt wird dieser Schwerpunkt durch tedox, einem Einzelhandelsunternehmen aus dem Bau- und Einrichtungsbereich, sowie weiteren regionalen Kleinunternehmen. REWE ist seit 2007 am Standort ansässig und hat kürzlich seinen Mietvertrag um weitere fünf Jahre bis 2028 verlängert. Die Fläche des weiteren Hauptmieters tedox wurde bis Anfang 2022 umfangreich saniert, die Mietfläche des ALDI Nord, der bereits seit 2000 im Objekt ansässig ist, bis Ende 2022 erweitert und modernisiert. Sowohl tedox als auch ALDI Nord haben im Gegenzug beide einen neuen 10-Jahres-Mietvertrag bis 2032 unterzeichnet. Bei allen drei Hauptmietern bestehen zudem seitens der Mieter langlaufende Verlängerungsoptionen.

Die Wertsicherung aller gewerblichen Mietverträge erfolgt über eine Mietpreisindexierung, die an dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Preisindex für den Einzelhandel mit Waren verschiedener Art bzw. Verbraucherpreisindex für Deutschland bemessen ist. Mietanpassungen bei den Hauptmietern sind zwischen 50 % und 65 % der Indexveränderung möglich, sobald sich der Bemessungsindex um 10 % oder mehr verändert.

MIETER	NUTZUNGS-ART	MIET-FLÄCHE in m²	JAHRESNETTO-KALTMIETE in €	LAUFZEIT bis	ANTEIL in % der JNKM[1)]
REWE	Lebensmittel-einzelhandel	2.445,0	324.240,96	2028	43,0
tedox	Einzelhandel	2.863,3	202.164,72	2032	26,8
ALDI Nord	Lebensmittel-einzelhandel	1.231,0	192.000,00	2032	25,5
Wäscherei & Heißmangel Buchmüller	Wäscherei-betrieb	235,8	14.812,80	halbjährlich kündbar/2027	2,0
Grabmale Vonrüden	Steinmetz-betrieb	83,0	9.300,72	halbjährlich kündbar	1,2
Heads by Hesse	Friseurbetrieb	52,0	6.234,00	2027	0,8
Wohnung	Wohnen	116,0	4.800,00	unbefristet	0,6
Leerstand	-	500,0	-	-	
Gesamt		**7.526,2**	**753.556,20**		**100,0**

[1)] *JNKM = Jahresnettokaltmiete*

Es können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

Der Mietvertrag mit REWE weist aktuell eine vergleichsweise kurze Restlaufzeit von rd. vier Jahren bis zum Ende des dritten Quartals 2028 auf. Zwar bestehen innerhalb des Mietvertrages weiterhin Verlängerungsoptionen seitens des Mieters, dennoch wurden in der aktuellen Fondskalkulation für die Objektgesellschaft Annahmen (Prognosen) getroffen, die eine Verlängerung dieses Mietvertrages begünstigen. Es ist geplant, dass im Jahr 2028 Investitionen bzw. Instandsetzungen in der Mietfläche durchgeführt werden. Zu diesem Zweck ist die Aufnahme eines zusätzlichen Darlehens im Jahr 2028 (auslaufend in 2034) unterstellt. Zur Bedienung dieses zusätzlichen Kapitaldienstes wird eine Mietanhebung ab dem Jahr 2029 für diese Mietfläche unterstellt.

Der nicht in den Kaufpreisfaktor eingeflossene Leerstand von 500 m² bietet dem Anlageobjekt zudem die Chance, weitere – bislang nicht einkalkulierte – Erträge zu erwirtschaften.

Risikohinweis: Vergangenheitswerte und Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Wertentwicklung des Investments. Bei bestehenden Mietverträgen können Mietzahlungen geringer bzw. vollständig ausfallen. Auch Anschlussmieten können möglicherweise gar nicht oder nur zu verschlechterten Konditionen als kalkuliert abgeschlossen werden. Das tatsächliche Gesamtergebnis des AIF kann dadurch geringer ausfallen.

INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGS-RECHNUNG [PROGNOSE]

ALLGEMEINES

Die zugrunde liegende Investitions- und Finanzierungsrechnung [Prognose] in das Anlageobjekt Beckum bildet die Prognose der liquiditätswirksamen Vorgänge der Objektgesellschaft, an der die Investmentgesellschaft planmäßig rd. 89,9 % der Anteile hält, ab. Es handelt sich jeweils um kaufmännisch gerundete Werte. Die wesentlichen Annahmen der wirtschaftlichen Prognosen werden nachfolgend für einzelne Positionen dargelegt.

Sämtliche Prognosen zur zukünftigen Wertentwicklung beruhen auf unterschiedlichen Marktbedingungen (Anschlusszinssatz, Mietsteigerung, Verkaufserlös). Wieviel sie tatsächlich erhalten, hängt davon ab, wie sich der Markt entwickelt. Die Anlage kann zu einem Verlust des eingesetzten Kapitals führen.

Risikohinweis: Die in diesem Kapitel Investitions- und Finanzierungsrechnung [Prognose] dargestellten Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Entwicklung der Gesellschaften. Die Auszahlungen können geringer als geplant ausfallen.

MITTELHERKUNFT

MITTELHERKUNFT AUF EBENE DER OBJEKTGESELLSCHAFT [PROGNOSE] FÜR DAS ANLAGEOBJEKT BECKUM	
Eingezahltes Kommanditkapital, davon	**8.440.000 €**
• *Kapitaleinlagen der Investmentgesellschaft*	*8.438.000 €*
• *Kapitaleinlagen der geschäftsführenden Kommanditistin*	*2.000 €*
Langfristiges Fremdkapital	**4.400.000 €**
Finanzierungsvolumen	**12.840.000 €**

Die Investmentgesellschaft beteiligt sich am Kommanditkapital der NVZ Beckum GmbH & Co. KG, Dortmund, bezogen auf das erste Anlageobjekt Beckum mit einer Kapitaleinlage von planmäßig 8.438.000 €. Die Beteiligung wird analog der Platzierung des Kommanditkapitals in der Investmentgesellschaft schrittweise erhöht, bis die Planbeteiligung erreicht wird. Neben dieser Beteiligung plant die Investmentgesellschaft den Erwerb weiterer Beteiligungen an Objektgesellschaften und damit die mittelbare Anbindung weiterer Immobilien.

LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL

Zur teilweisen Finanzierung des Kaufpreises des Anlageobjektes Beckum in Höhe von 11.000.000 € liegt der Objektgesellschaft von einer deutschen Genossenschaftsbank eine verbindliche Darlehenszusage mit nachfolgenden Konditionen vor (ausschnittsweise).

LANGFRISTIGER DARLEHENSVERTRAG (ANLAGEOBJEKT BECKUM)	
Darlehenshöhe	4.400.000 €
Disagio	220.000 €
Nettoauszahlungsbetrag	4.180.000 €
Verzinsung (inkl. Marge)	10 Jahre Swapsatz* zzgl. 0,73 % p.a.
Laufzeit und Zinsbindung bis	10 Jahre bis ins Jahr 2034
Tilgung	0,9 % p.a. (annuitätisch)

** Swapsatz: https://www.finanzen.net/zinsen/cms-swap-satz-eur*

Zudem ist für die laufende Betriebsphase geplant, dass die Objektgesellschaft im Rahmen einer Mietvertragsverlängerung mit REWE und der damit durchzuführenden Investitionen bzw. Instandsetzungen in die Mietfläche ein zusätzliches Darlehen aufnehmen wird. Für nähere Einzelheiten wird auf das Kapitel „Mieterstruktur" verwiesen.

Risikohinweis: Etwaige Fremdfinanzierungen sind unabhängig von der Einnahmesituation zu bedienen. Bei negativem Verlauf führen die Zins- und Tilgungszahlungen dazu, dass das Eigenkapital der Objektgesellschaft und damit der Investmentgesellschaft schneller aufgezehrt wird.

MITTELVERWENDUNG

MITTELVERWENDUNG AUF EBENE DER OBJEKTGESELLSCHAFT [PROGNOSE] FÜR DAS ANLAGEOBJEKT BECKUM	
Kaufpreis der Immobilie	**11.000.000 €**
Transaktions-, Finanzierungs-, und Initialkosten	**1.656.700 €**
Instandsetzungs- und Liquiditätsreserve	**183.300 €**
Investitionsvolumen	**12.840.000 €**

Unter die Transaktions-, Finanzierungs- und Initialkosten bezüglich des Erwerbs der Immobilie fallen überwiegend die Kosten für die Grunderwerbsteuer, Maklerkosten, Rechtsberatungs- und Notarkosten und Kosten für die Bewertung der Anlageobjekte sowie u. a. die Bearbeitungsgebühr für die Fremdfinanzierung. Zudem erhält die KVG für ihre Tätigkeiten planmäßig eine objektbezogene Vergütung. Zusätzlich ist eine initiale Instandsetzungsreserve mit einkalkuliert.

AUSZAHLUNGEN [PROGNOSE]

AUSZAHLUNGEN AUS DER INVESTMENTGESELLSCHAFT [PROGNOSE] AN DIE GESELLSCHAFTER	
Geplante Auszahlungen [Prognose]	4,25 % p. a. anfänglich prognostiziert auf das Kommanditkapital der Investmentgesellschaft an die Gesellschafter bzw. Anleger

Die wesentlichen Parameter des Anlageobjekts Beckum, u.a. der Kaufpreis, die langfristige Fremdfinanzierung, die wirtschaftliche Prognose der Betriebsphase sowie die geplanten Auszahlungen an die Investmentgesellschaft passen grundsätzlich mit der dem Verkaufsprospekt im Kapitel „Wirtschaftliche Angaben [Prognose]" zugrunde liegenden Prognose überein.

Bitte beachten Sie, dass das Anlageobjekt Beckum zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Investment-Reports noch nicht übernommen wurde. Planmäßig werden die Anleger auf Basis der prognostizierten Auszahlungen aus der NVZ Beckum GmbH & Co. KG ab 2024 an die Investmentgesellschaft regelmäßige Auszahlungen in Höhe von voraussichtlich anfänglich 4,25 % p.a. erhalten. Eine endgültige Auszahlungshöhe kann erst nach Erwerb sämtlicher Anlageobjekte bzw. der Beteiligung an allen Objektgesellschaften in einer Gesamtdarstellung ermittelt werden.

Risikohinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung der Gesellschaften. Auszahlungen an die Anleger werden planmäßig zukünftig aus verschiedenen Objektgesellschaften generiert und hängen von den dortigen Mietzahlungen ab. Erreicht diese oder erreichen weitere Objektgesellschaften, an denen sich die Investmentgesellschaft beteiligen wird, geringere Auszahlungen, so können die tatsächlichen Auszahlungen hiervon nach oben und unten abweichen.

WESENTLICHE RISIKEN

Maximalrisiko
Das Maximalrisiko für den Anleger besteht aus der Kumulation eines Totalverlusts der geleisteten Einlage nebst Ausgabeaufschlag und etwaiger nicht ausgezahlter Gewinne, der Inanspruchnahme aus einer persönlichen Fremdfinanzierung seines Anteils sowie etwaiger Steuerzahlungen nebst darauf anfallender Zinsen, Sonderwerbungskosten sowie sonstige Kosten aus eigenen Mitteln ohne Ausgleich. Dies kann bis zur Privatinsolvenz des jeweiligen Anlegers führen.

Geschäftsrisiko/ Spezifische Risiken der Vermögensgegenstände
Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Investitionen des AIF und damit auch der Erfolg der Kapitalanlage kann nicht vorhergesehen werden. Weder die KVG noch der AIF können Höhe und Zeitpunkt der Rückflüsse zusichern oder garantieren. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von mehreren Einflussgrößen ab, insbesondere von der Bonität der Mieter, der Erfüllung der jeweiligen Mietverträge und der Entwicklung des Immobilienmarktes. Auch rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen können sich ändern und negative Auswirkungen auf den Ertrag des AIF haben.

Blind-Pool-Risiko/ Investitionsrisiko/ Risikostreuung
Durch die Konzeption als „Blind-Pool" stehen die konkreten Vermögensgegenstände der Gesellschaft noch nicht fest, sodass die Einschätzung von deren Risiken/ Wirtschaftlichkeit nicht möglich ist. Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaft geeignete Investitionsgelegenheiten nicht, nicht in ausreichendem Umfang, nicht zu den geplanten Konditionen, nicht zum richtigen Zeitpunkt oder nur mit zusätzlichem Aufwand und Kosten findet, oder dass sie aus anderen Gründen die Investitionen in Immobilien nicht wie geplant umsetzen kann. Dies kann dazu führen, dass die Gesellschaft nicht, nur teilweise oder nur zu schlechteren Bedingungen investieren kann, insbesondere nur mit geringerem Ertragspotenzial und/ oder höheren Kosten und Risiken als geplant.

Rückabwicklungsrisiko
Es besteht das Risiko, dass das Beteiligungskapital nicht im ausreichenden Maße eingeworben werden und/oder die Gesellschaft nicht risikogemischt investieren kann. Weiterhin besteht das Risiko, dass die Platzierungsgarantin bzw. Stille Beteiligte ihre vertraglichen Verpflichtungen nur teilweise oder nicht erfüllt bzw. diese nicht ausreichen und zusätzliches Fremdkapital nicht aufgenommen werden kann. Dies hätte eine Rückabwicklung beziehungsweise Liquidation des AIF zur Folge. Im Falle einer Rückabwicklung kann der AIF zwischenzeitig mit Kosten belastet werden. Es besteht das Risiko, dass der AIF die geleisteten Kapitaleinlagen nebst Ausgabeaufschlag nur anteilig oder gar nicht an die Anleger zurückzahlen kann (Totalverlust).

Fremdfinanzierung
Für die mittelbaren Investitionen in Immobilien ist beabsichtigt, dass die Objektgesellschaften Fremdkapital aufnehmen. Die Aufnahme von Darlehen führt zu zusätzlichen Ausgaben für Zins und Tilgung. Durch den Einsatz von Fremdkapital ergeben sich Hebeleffekte. Etwaige Fremdfinanzierungen sind unabhängig von der Einnahmesituation zu bedienen. Bei negativem Verlauf führen die Zins- und Tilgungszahlungen dazu, dass das Eigenkapital der Objektgesellschaften und damit des AIF schneller aufgezehrt wird.

Übernahmerisiko
Es besteht das Risiko, dass sich die Übernahme eines Vermögensgegenstandes - sowohl unmittelbar auf Ebene der Gesellschaft als auch mittelbar auf Ebene der Objektgesellschaften - verzögert oder unmöglich wird und dass Finanzierungen für die mittelbaren Investitionen in Immobilien nicht, nicht rechtzeitig oder nur zu schlechteren Konditionen realisiert werden können. In der Folge können höhere Kosten als kalkuliert anfallen. Sofern es sich um Immobilien im Bau handelt, besteht das Risiko, dass sich die Fertigstellung verzögert und die Immobilie verspätet an den Mieter übergeben wird oder aus nicht vorhersehbaren Gründen die Fertigstellung sogar unmöglich wird.

Mieteinnahmen/ Erfüllung der Mietverträge
Die wirtschaftliche Entwicklung der Beteiligung ist mittelbar wesentlich von der Erfüllung der jeweiligen Mietverträge abhängig. Es ist nicht auszuschließen, dass Mieter ihren Verpflichtungen aus den Mietverträgen, insbesondere der Zahlung der laufenden Miete, nicht nachkommen. Die Folgen können geringere Mietzahlungen bis hin zum vollständigen Ausfall von Mietzahlungen sowie ein ungeplanter Leerstand der Immobilie sein. Bei Beendigung eines Mietvertrages besteht das Risiko, dass Anschlussmieten nicht, nur mit einer zeitlichen Verzögerung und/oder nur zu schlechteren Bedingungen als geplant abgeschlossen werden können. Dies alles kann zu ausbleibenden Mieteinnahmen der Objektgesellschaft führen.

Insolvenzrisiko/Fehlende Einlagensicherung
Es besteht generell das Risiko einer Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung der Gesellschaft, beispielsweise aufgrund höherer Kosten und/oder geringerer Einnahmen. Das gleiche Insolvenzrisiko gilt für Objektgesellschaften, an denen die Gesellschaft sich künftig zu beteiligen plant. Die Insolvenz solcher Objektgesellschaften kann sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken und dazu führen, dass die Gesellschaft ihrerseits in Insolvenz gerät. Dies alles kann zum Verlust der Einlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger (Totalverlust) führen, da weder die Objektgesellschaften noch die Gesellschaft einem Einlagensicherungssystem angehören.

Allgemeines Haftungsrisiko
Anleger, die sich als Kommanditisten beteiligen, haften direkt gegenüber Gläubigern der Gesellschaft in Höhe ihrer im Handelsregister eingetragenen Haftsumme. Die Haftsumme entspricht 1 % der jeweils übernommenen Pflichteinlage (ohne Ausgabeaufschlag). Hat der Anleger seine Einlage mindestens in Höhe dieser Haftsumme geleistet, ist seine persönliche Haftung ausgeschlossen. Anleger, die als Treugeber beteiligt sind, haften durch ihre Ausgleichsverpflichtung gegenüber dem Treuhänder indirekt.

Eingeschränkte Handelbarkeit
Anleger können ihre Beteiligung am AIF nicht ordentlich kündigen oder zurückgeben. Für Anteile an dem AIF existiert kein Handelsplatz, der mit einer Wertpapierbörse vergleichbar ist. Es besteht daher das Risiko, dass bei einer beabsichtigten Veräußerung einer Beteiligung ein Käufer nur mit erheblicher zeitlicher Verzögerung, nur mit erheblichen Preisabschlägen oder gar nicht gefunden werden kann.

Baumängel/ Gewährleistungsansprüche/Altlasten
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es bei den zu erwerbenden Immobilien versteckte beziehungsweise nicht erkannte oder erkennbare Baumängel und/oder Instandhaltungsstaus sowie unterlassene Instandsetzungsmaßnahmen und/oder nicht entdeckte bzw. bestehende Bodenverunreinigungen, Wasserverunreinigungen, Altlasten und/oder gesundheitsgefährdende Stoffe in und außerhalb der Immobilien gibt und/oder etwaige Restmängel/Restarbeiten nicht ordnungsgemäß abgearbeitet werden. Vorgenanntes kann zu ungeplanten, möglicherweise erheblichen Mehrkosten führen.

Steuerliche Risken
Die steuerliche Konzeption beruht auf den zum Zeitpunkt der Erstellung der Produktinformation geltenden Steuergesetzen, den allgemein bekannten Verlautbarungen der Finanzverwaltung und der veröffentlichten Rechtsprechung. Die maßgeblichen steuerlichen Gesetze sowie deren Anwendung und Auslegung können sich während der Dauer der Beteiligung ändern. Über die Fondslaufzeit besteht das Risiko, dass nicht kalkulierte steuerliche Mehrbelastungen entstehen, insbesondere laufende Gewinne mit Gewerbesteuer belastet werden. Es besteht das Risiko, dass durch unmittelbare oder mittelbare Anteilseignerwechsel auf Ebene der Objektgesellschaften ein (indirekter) Wechsel von 90 % der Anteile am Vermögen der Objektgesellschaften in einem relevanten 10-Jahreszeitraum eintreten könnte und hierdurch nicht kalkulierte Grunderwerbsteuer ausgelöst würde. Dadurch kann es zu höheren steuerlichen Belastungen für die Gesellschaft und/oder die einzelnen Anleger kommen.

Risikohinweis: Die ausführlichen und vollständig dargestellten Risiken entnehmen Sie bitte dem Kapitel „Risiken der Beteiligung" des Verkaufsprospekts nebst etwaiger Nachträge und Aktualisierungen sowie dem Basisinformationsblatt.

Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG
Kapitalverwaltungsgesellschaft

Stockholmer Allee 53
44269 Dortmund

Telefon: +49 231 557173-0
Telefax: +49 231 557173-99

E-Mail: kvg@dr-peters.de
Internet: www.dr-peters.de

FSC®, EU Ecolabel, Nordic Ecolabel,
Total chlorfrei gebleicht (TCF), Blauer Engel uz14

Der Umwelt zuliebe haben wir uns mit diesem Papier für eine nachhaltige Variante entschieden,
die aus 100 % Recyclingfasern hergestellt wird und mit dem Umweltzeichen Blauer Engel zertifiziert ist.
Einen zusätzlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten wir, indem wir klimaneutral drucken lassen.