



KOMPAKT.

FONDSPORTRAIT



IMMOBILIENPORTFOLIO DEUTSCHLAND I
GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG

WICHTIGE HINWEISE

Dieses Fondsportrait stellt nicht den Verkaufsprospekt dar. Es handelt sich nicht um ein Angebot oder eine Aufforderung zur Beteiligung, sondern lediglich um eine Werbemitteilung. Die hierin gemachten Angaben stellen keine Anlagevermittlung oder Anlageberatung dar. Die allein für die spätere Anlageentscheidung maßgeblichen Informationen entnehmen Sie bitte dem gültigen Verkaufsprospekt (Stand: 26. Februar 2021) sowie etwaiger Nachträge und Aktualisierungen, den darin abgedruckten Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag sowie den Wesentlichen Anlegerinformationen. Allein diesen Dokumenten können Sie die vollständigen wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Einzelheiten und insbesondere die vollständige Darstellung der Risiken der Immobilienportfolio Deutschland I GmbH & Co. geschlossene Investment KG (im Folgenden „AIF oder IPD1“ genannt) ausreichend entnehmen.

Der veröffentlichte Verkaufsprospekt (Stand: 26. Februar 2021) sowie etwaiger Nachträge und Aktualisierungen, die Wesentlichen Anlegerinformationen, der Gesellschaftsvertrag sowie alle weiteren Fondsinformationen werden in deutscher Sprache sowohl bei der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft (im Folgenden „KVG“ genannt) als auch zum Download unter <https://www.dr-peters.de/kapitalanlagen/aktueller-immobilienfonds> kostenfrei bereitgestellt. Verantwortlich für die Inhalte ist die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund. Die KVG kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte und Instrumente der kollektiven Rechtsdurchsetzung in deutscher Sprache ist unter <https://www.dr-peters.de/beschwerdemanagement> abrufbar.

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 bieten. 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 des Ausgabeaufschlags zur Folge hätte. Die Risiken dieser unternehmerischen Beteiligung sind stets im Rahmen der Anlageentscheidung zu berücksichtigen (vgl. Wesentliche Risiken). 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.

Foto Copyright: Freepik

Stand: 5. November 2021

INHALT

4

INVESTMENT

5

INVESTITIONSOBJEKTE

7

BETEILIGUNGSANGEBOT
IM ÜBERBLICK

8

WESENTLICHE RISIKEN

9

UNTERNEHMENSGRUPPE

INVESTIEREN IN DEN STABILITÄTSMARKT IMMOBILIEN – MIT DEM IPD1 VON DR. PETERS

- ☑ **Geplanter Investmentfokus auf Gewerbeimmobilien der Lebensmittel- und Nahversorgung**
- ☑ **Leicht überdurchschnittliche Standorte mit namhaften Mietern¹**
- ☑ **Langlaufende Mietverträge der Ankermieter über die Fondslaufzeit hinaus¹**
- ☑ **Zwei bereits erfolgreich abgeschlossene Akquisitionen, zwei weitere Objekte in der Ankaufsprüfung**
- ☑ **Prognostizierte regelmäßige Auszahlungen in Höhe von 4,0 % p.a.²**



Schon vor dem Ausbruch der Corona-Pandemie galten Immobilieninvestments bei vielen der Bundesbürger*Innen als sichere und krisenfeste Wertanlage; seit dem Ausbruch hat sich diese Auffassung weiter verstärkt.

Trotz des konjunkturellen Umfelds, das nach wie vor von den Auswirkungen der Pandemie beeinflusst wird, bringen die Investor*Innen dem deutschen Immobilienmarkt großes Vertrauen entgegen. Entsprechend stabil zeigt sich das Transaktionsvolumen bei Immobilieninvestments, jedoch mit unterschiedlicher Ausprägung in den einzelnen Segmenten.

Aufgrund Ihrer Robustheit und Krisensicherheit waren und sind Immobilien der Lebensmittel- und Nahversorgung gefragt. Allein der Umsatz des stationären Lebensmitteleinzelhandels wuchs laut der Ratingsagentur Scope im Zeitraum 2009 bis 2020 um rund 61 Mrd. € und lag damit in etwa

gleichauf mit der Entwicklung des besonders wachstumsstarken Nonfood Onlinesektors.³ Mit dem Alternativen Investmentfonds „Immobilienportfolio Deutschland I“ (IPD1) der Dr. Peters Group können sich Anleger*Innen an attraktiven Gewerbeimmobilien beteiligen – beispielsweise aus dem Bereich der Lebensmittel- und Nahversorgung – und erhalten so die Möglichkeit, von der prognosegemäß positiven Entwicklung des Immobilienmarkts zu profitieren.

Konzipiert wurde der Dr. Peters Fonds als Blindpool, um in einem kompetitiven Marktumfeld flexibel in Opportunitäten investieren zu können. Trotz der Flexibilität dieses Konzepts hat IPD1 einen klaren geplanten Investmentfokus auf Gewerbeimmobilien der Lebensmittel- und Nahversorgung. Dabei setzt der IPD1 prognosegemäß auf eine Diversifikation. Diese wird ermöglicht durch die geplante Anbindung verschiedener Objekte an wirtschaftlich attraktiven Standorten – mit langlaufenden Mietverträgen und namhaften Mietern.

Die Akquisition von zwei entsprechenden Immobilien für den Fonds konnte bereits erfolgreich abgeschlossen werden, zwei weitere Objekte befinden sich bereits in der Ankaufsprüfung. Das Management der Dr. Peters Group rechnet damit, dass mit dem geplanten Fondsvolumen ein Portfolio aus über zehn Immobilien entstehen kann.

Über den nachfolgenden Link gelangen Sie auf unsere Produktseite. Auf dieser finden Sie unter anderem eine Videoreihe über den Markt für Immobilieninvestments sowie das hier vorgestellte Produkt.

<https://www.dr-peters.de/kapitalanlagen/aktueller-immobilienfonds>

Risikohinweis: Vergangenheitswerte sowie Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Wertentwicklung des Investments. Die tatsächlichen Auszahlungen können hiervon nach oben und unten abweichen. Zukünftige Objektinvestitionen in andere Immobiliensegmente unterliegen anderen Marktbedingungen.

¹ Bezogen auf bereits realisierte Objekte.

² Bezogen auf das Kommanditkapital ohne Agio. Die Auszahlungsprognose von 4,0 % p.a. basiert auf den bisher vollzogenen sowie aktuell in der Ankaufsprüfung befindlichen Objekten.

³ Quelle: ScopeAnalysis, Einzelhandelsimmobilien im Fokus, 11. Mai 2021, S.4 (HabonaReport 2021; ScopeBerechnungen auf Basis: bevh, destatis, GfK (2021))

ERSTES INVESTITIONSOBJEKT – BESTWIG

Im August 2021 hat die Dr. Peters Group erfolgreich die erste Akquisition für den IPD1 abgeschlossen. Das dabei erworbene Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum liegt in der rund 10.600 Einwohner zählenden Gemeinde Bestwig im Sauerland (Nordrhein-Westfalen). Als namhafte Mieter konnten Rewe, CenterShop, TEDI, KiK und die Sparkasse Hochsauerland gewonnen werden. Zusammen mit ergänzenden Anbietern wie der nebenan befindlichen Aldi-Filiale sowie weiteren umliegenden Handels- und Dienstleistungsunternehmen, stellt das Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum einen zugkräftigen Einzelhandelsschwerpunkt in Bestwig dar – mit entsprechenden Synergieeffekten und einer hohen Kundenfrequenz.

DAS INVESTMENT IM ÜBERBLICK

Objektart	Fachmarktzentrum mit rd. 4.438 m ² Verkaufsfläche
Standort	59909 Bestwig, direkt an der Bundesstraße B 7 gelegen
Baujahr	1998 und 2000 / Sanierung und Erweiterung 2008 und 2021
Mieter	Rewe (Ankermieter, Mietvertrag über die Fondslaufzeit hinaus), Tedi, KiK, Centershop (ab Ende 2021/Anfang 2022) und Sparkasse Hochsauerland
Kaufpreis des Fachmarktzentrums	rd. 11,3 Mio. €
Langfristige Fremdfinanzierung	6,5 Mio. € Zinssatz 0,9 % p.a. bis 30.09.2031 Tilgung annuitätisch mit 2,0 % p.a. anfänglich
Jährliche Nettokaltmieten	rd. 643.276 €
Einkaufsfaktor	17,7-fach
Prognostizierte Auszahlungen aus der Objektgesellschaft an den AIF	4,4 % p.a. an Investmentgesellschaft (ab 2022)



Risikohinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung des Investments. Die tatsächlichen Auszahlungen können hiervon nach oben und unten abweichen. Die Wettbewerbssituation kann sich verändern und Anschlussverträge können möglicherweise gar nicht oder nur zu verschlechterten Konditionen abgeschlossen werden.

ZWEITES INVESTITIONSOBJEKT – WIETZENDORF

Bei der zweiten angekauften Immobilie handelt es sich um einen Supermarkt in der rund 4.150 Einwohner zählenden Gemeinde Wietzendorf in der Lüneburger Heide (Niedersachsen), der langfristig an den Marken-Discounter Netto vermietet ist. Die Immobilie befindet sich in zentrumsnaher Lage und in unmittelbarer Nähe zum überregional bekannten Campingplatz „Südsee Camp“. Die Konkurrenzsituation für die Lage in einer Gemeinde mit vergleichbarer Größe erscheint günstig. Neben dem Netto-Markt gibt es lediglich einen weiteren nennenswerten Supermarkt in Wietzendorf.

DAS INVESTMENT IM ÜBERBLICK

Objektart	Lebensmitteldiscounter mit rd. 1.137 m ² Verkaufsfläche
Standort	Über der Brücke 13a, 29649 Wietzendorf
Baujahr	2005 / Sanierung und Erweiterung 2008 und 2020
Mieter	Netto Marken-Discount AG & Co. KG
Kaufpreis des Fachmarktzentrum	rd. 4,14 Mio. €
Langfristige Fremdfinanzierung	2,45 Mio. € Zinssatz 1,1 % p.a. bis 30.09.2031 Tilgung annuitätisch mit 1,95 % p.a. anfänglich
Jährliche Nettokaltmieten	rd. 228.000 €
Einkaufsfaktor	18,1-fach
Prognostizierte Auszahlungen aus der Objektgesellschaft an den AIF	5,15 % p.a. an Investmentgesellschaft (ab 2022)



Risikohinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung des Investments. Die tatsächlichen Auszahlungen können hiervon nach oben und unten abweichen. Die Wettbewerbssituation kann sich verändern und Anschlussverträge können möglicherweise gar nicht oder nur zu verschlechterten Konditionen abgeschlossen werden.

DIE BETEILIGUNG IM ÜBERBLICK

1 ANLAGEZIEL / ANLAGESTRATEGIE

- Erträge aus der mittelbaren langfristigen Vermietung von mehreren Immobilien sowie aus deren Veräußerung.
- Mittelbare Beteiligung durch Erwerb einer oder mehrerer Beteiligungen an immobilienhaltenden Gesellschaften („Objektgesellschaften“) und/oder an alternativen Investmentfonds („Zielfonds“).
- Die Gesellschaft investiert nach dem Grundsatz der Risikomischung (spätestens 18 Monate nach Vertriebsbeginn).

2 MINDESBETEILIGUNG

- 5.000 €, höhere Beträge müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.

3 LAUFZEIT / GEPLANTER VERÄUSSERUNGSZEITPUNKT

- Die Gesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft für die Dauer von ihrer Gründung bis zum Ablauf des 31. Dezember 2033 befristet.
- Eine Verlängerung ist mit Zustimmung der Anleger möglich.

4 BETEILIGUNGSFORM

- Mittelbare Kommanditbeteiligung als Treugeber.
- Der spätere Wechsel in die Stellung eines Direktkommanditisten ist möglich.

5 GEPLANTES KOMMANDITKAPITAL

- 50 Mio. € (Basisszenario), maximale Erhöhung auf bis zu 100 Mio. €
- Jeweils zuzüglich bis zu 5 % Ausgabeaufschlag. Es steht der Kapitalverwaltungsgesellschaft frei, jeweils einen geringeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

6 AUSZAHLUNGEN

- Ab 2022 erhalten Anleger prognosegemäß Auszahlungen in Höhe von 4,0 % p.a.⁴ bezogen auf das Eigenkapital.
- Auszahlungen werden prognosegemäß halbjährlich vorgenommen.

7 EINKUNFTSART UND BESTEUERUNG

- Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung nach § 21 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 1 EStG.
- Eventuell zusätzlich Einkünfte aus Kapitalvermögen nach § 20 Abs. 1 Ziff. 7 EStG (vermögensverwaltende Kommanditgesellschaft).



**GEPLANTER FOKUS
LEBENSMITTEL- UND
NAHVERSORGUNG**



**5.000 €
MINDESBETEILIGUNG**



**CA. 12 JAHRE
LAUFZEIT**



**145 %
PROGNOSTIZIERTER
GESAMTRÜCKFLUSS⁵**

Risikohinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung des Investments. Die tatsächlichen Auszahlungen können hiervon nach oben und unten abweichen. Zukünftige Objektinvestitionen in andere Immobiliensegmente unterliegen anderen Marktbedingungen.

⁴ Bezogen auf das Kommanditkapital ohne Agio. Die Auszahlungsprognose von 4,0 % p.a. basiert auf den bisher vollzogenen sowie aktuell in der Ankaufsprüfung befindlichen Objekten.

⁵ Bezogen auf das Kommanditkapital ohne Agio. Der prognostizierte Gesamtrückfluss vor Steuern stellt das Basisszenario dar und bezieht sich auf den Gesamtrückfluss bis Ende 2034. Die Prognose beruht auf sowohl positiven als auch negativen Szenarien mit unterschiedlichen Marktbedingungen.

WESENTLICHE RISIKEN

Totalverlust/ Maximalrisiko

Das Maximalrisiko für den Anleger besteht aus der Kumulation eines Totalverlusts der geleisteten Kapitaleinlage 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.

Blind-Pool-Risiko/ Investitionsrisiko/ Risikostreuung

Durch die Konzeption als „Blind-Pool“ stehen die konkreten Vermögensgegenstände mit Ausnahme bereits angekaufter Objekte der Gesellschaft noch nicht fest. Die Anleger können sich zum Zeitpunkt ihrer Anlageentscheidung kein genaues Bild von den konkreten Immobilieninvestitionen und den sich hieraus ergebenden individuellen Risiken für die Gesellschaft und ihren Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit und Bonität der Gesellschaft machen. Zudem besteht das Risiko, dass die Gesellschaft keine weiteren geeigneten Investitionsgelegenheiten findet, bzw. diese nicht im ausreichenden Umfang, nicht zu den geplanten Konditionen, nicht zum richtigen Zeitpunkt oder nur mit zusätzlichem Aufwand und Kosten findet. Dies kann dazu führen, dass die Gesellschaft nur teilweise oder nur zu schlechteren Bedingungen investieren kann, insbesondere nur mit geringerem Ertragspotenzial und/oder höheren Kosten und Risiken als geplant. Auch die bereits getätigten Investitionen können sich negativ entwickeln. Dies alles kann zu geringeren Auszahlungen an die Anleger führen.

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 wäre. 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.

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.

Fremdfinanzierung

Für bereits realisierte Investitionen wurde Fremdkapital aufgenommen. Auch für die mittelbare Investition in Immobilien ist beabsichtigt, Fremdkapital aufzunehmen. 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 bzw. Zielfonds und damit des AIF schneller aufgezehrt wird.

Übernehmerisiko

Es besteht das Risiko, dass sich die Übernahme eines Vermögensgegenstandes 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 heute nicht bekannten Gründen die Fertigstellung sogar unmöglich wird.

Rückabwicklungsrisiko

Es besteht das Risiko, dass das Beteiligungskapital des AIF nicht im ausreichenden Maße eingeworben werden und/oder der AIF nicht risikogemischt investieren kann. Weiterhin besteht das Risiko, dass die Platzierungsgarantin ihre vertraglichen Verpflichtungen nur teilweise oder überhaupt nicht erfüllt und zusätzliches Fremdkapital nicht zur Verfügung gestellt wird oder werden darf. Dies kann eine Rückabwicklung beziehungsweise Liquidation des AIF zur Folge haben. Im Falle einer Rückabwicklung kann der AIF zwischenzeitig mit Kosten belastet werden. Der Anleger hat keinen Anspruch auf vollständige Rückzahlung seiner eingezahlten Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag. Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des AIF auswirken und zu geringeren Auszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

Steuerliche Risiken

Die steuerliche Konzeption beruht auf den zum Zeitpunkt der Erstellung der Verkaufsunterlagen geltenden Steueretzen, 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. Dadurch kann es zu höheren steuerlichen Belastungen für den AIF und/oder den einzelnen Anleger kommen.

SACHWERTE-SPEZIALIST: DIE DR. PETERS GROUP

LANGJÄHRIGE ERFAHRUNG IM DEUTSCHEN MARKT⁶

Seit 1975 strukturiert und managt die Dr. Peters Group Sachwertinvestments für Privatanleger und institutionelle Investoren. Die ersten Produkte waren Immobilienfonds, mit denen Privatanleger erfolgreich in deutsche Pflegeimmobilien und Hotels investiert haben. Insgesamt hat die Dr. Peters Group seit ihrer Gründung 146 Fonds aufgelegt – mit mehr als 95.000 Beteiligungen und einem Investitionsvolumen von über 7 Mrd. €. Damit gehört die Dr. Peters Group zu den führenden Sachwertspezialisten im deutschen Markt.

Als Investmentmanager mit integriertem Asset-Management verfügt die Dr. Peters Group über hochqualifizierte Mitarbeiter mit ausgeprägtem Know-how, um komplette Lebenszyklen von Immobilien professionell zu managen. Dies erstreckt sich von der Auswahl der Immobilien über das Akquirieren erfahrener Partner bis hin zur umfangreichen und laufenden Überwachung der Betriebsphase. Damit steigert die Dr. Peters Group die Erfolgsaussichten der Beteiligungen für ihre privaten und institutionellen Investoren. Aktuell werden 25 Immobilien von Dr. Peters verwaltet – vorrangig aus den Nutzungsklassen Einzelhandel, Wohnen im Alter und Hotel.

715

Mio. € Gesamt-
investitions-
volumen

59

Immobilien
finanziert

34

Immobilien
veräußert

25

Immobilien im
Management



Risikohinweis: Vergangenheitswerte sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung des Investments.

⁶ Stand: 30.09.2021. In den oben genannten Werten sind die bereits angekauften Objekte des Immobilienportfolios Deutschland I enthalten.



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