

AUSGEZEICHNET:

TKL ANALYSEN

DS 144 Immobilienportfolio Deutschland I

Rating



Bester Asset Manager
Real Estate
Essential Retail
Dr. Peters Group



WERBEMATERIAL

INVESTMENT- REPORT NR. 3

NAHVERSORGUNGSZENTRUM THEDINGHAUSEN

Immobilienportfolio Deutschland I
GmbH & Co. geschlossene Investment KG

WICHTIGE HINWEISE

Dieses Dokument stellt nicht den Verkaufsprospekt dar. Es handelt sich nicht um ein Angebot oder eine Aufforderung zur Beteiligung, sondern lediglich um eine Werbemitteilung. Dieser Investment-Report enthält lediglich ergänzende Informationen zur Beteiligung am Alternativen Investmentfonds („AIF“). 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 etwaigen Nachträgen und Aktualisierungen, den Anlagebedingungen, dem Gesellschaftsvertrag und den Wesentlichen Anlegerinformationen.

Der veröffentlichte Verkaufsprospekt (Stand: 26. Februar 2021), die Wesentlichen Anlegerinformationen, der Gesellschaftsvertrag sowie weitere Fondsinformationen werden in deutscher Sprache sowohl bei der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft als auch zum Download unter www.dr-peters.de kostenfrei bereitgestellt. Verantwortlich für die Inhalte ist die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund. 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 des Ausgabeaufschlags 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.

Foto Copyright: Dr. Peters Group

Stand des Investment-Reports: 15. Januar 2022

INHALT

DAS INVESTMENT	4
DAS INVESTITIONSOBJEKT UND DIE LAGE	6
MIETVERTRÄGE	9
WEITERE VERTRÄGE	10
INVESTITION UND FINANZIERUNG DER OBJEKTGESELLSCHAFT (PROGNOSE) FÜR OBJEKT THEDINGHAUSEN	16
RISIKOHINWEIS	19

DAS INVESTMENT

Die Immobilienportfolio Deutschland I GmbH & Co. geschlossene Investment KG (auch Investmentgesellschaft oder Gesellschaft genannt) hat am 27. Mai 2021 entsprechend den im Verkaufsprospekt vom 26. Februar 2021 (nachfolgend „Verkaufsprospekt“) aufgeführten Anlagegrenzen eine Beteiligung an der IPD 1 Norddeutschland GmbH & Co. KG (auch „Objektgesellschaft“) erworben. Diese Objektgesellschaft ist nach Kaufvertragsschluss vom 13. August 2021 seit dem 1. September 2021 dingliche Eigentümerin einer Lebensmitteleinzelhandelsimmobilie in Wietzendorf, Niedersachsen, die u.a. an einen Netto-Markt langfristig vermietet ist. Die Investmentgesellschaft hält rund 90 % des Kommanditkapitals der Objektgesellschaft.

Nunmehr erwirbt die Objektgesellschaft ein Grundstück in Thedinghausen, Niedersachsen, das mit zwei im Jahr 2004 errichteten Immobilien bebaut ist. Diese sind an den Lebensmitteldiscounter Lidl und an den Getränkemarkt-Betreiber HOL`AB! vermietet.

Für die Investmentgesellschaft ist dies das dritte Investment, nachdem bereits über eine weitere Objektgesellschaft ein Nahversorgungszentrum in Bestwig, Nordrhein-Westfalen, gekauft werden konnte.

DAS INVESTMENT IM ÜBERBLICK BEZOGEN AUF DAS OBJEKT THEDINGHAUSEN

Art der Immobilie	<ul style="list-style-type: none"> 7.800 m² Grundstück; Mieter: Lebensmitteldiscounter Lidl mit rd. 1.048 m² Verkaufsfläche weitere Verkaufsfläche mit rd. 396 m² an den Getränkemarkt Hol`AB! vermietet zzgl. 125 markierte Außenstellplätze
Lage/ Adresse	Mühlenstr. 3 + 5, 27321 Thedinghausen
Baujahr	Beide Gebäude wurden 2004 errichtet, das Gebäude des Lebensmitteldiscounters wurde 2018 erweitert inkl. Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen
Mieter	<ul style="list-style-type: none"> Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG HOL`AB! Getränkemarkt GmbH
Art der Übernahme	Asset-Deal (über die Objektgesellschaft IPD 1 Norddeutschland GmbH & Co. KG)
Kaufpreis des Einzelhandelsobjektes	3.570.000 €
Geplantes Kommanditkapital	2.252.503 € (inkl. 10,1 % gehalten durch Blockergesellschaft)
Langfristfinanzierung	1.960.000 €, Zinssatz 1,1 % p.a. (Laufzeit der Zinsfestschreibung rd. 10 Jahre), Tilgung 2,0 % p.a. anfänglich (annuitätisch)
Jährliche Nettokaltmieten	219.600 € (anfänglich)
Prognostizierte Auszahlungen aus der Objektgesellschaft (Objekt Thedinghausen)	5,2 % p.a. durchschnittlich an Investmentgesellschaft *

*Vergangenheitswerte und Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Entwicklung.

Hinsichtlich der Risiken dieses Investments wird auf das Kapitel „Risikohinweise“ am Ende dieses Dokuments verwiesen.

DIE OBJEKTDATEN

Das Investitionsobjekt besteht aus einem Discount-Supermarkt und einem Getränkefachmarkt. Die Gesamtgröße des Grundstücks beträgt 7.800 m². Beide Immobilien wurden 2004 in eingeschossiger Massivbauweise errichtet und langfristig an ihre heutigen Mieter übergeben. Dabei handelt es sich zum einen um Lidl – dem nach Anzahl der Filialen größten Discounter-Konzern der Welt – und zum anderen um den regional bekannten Getränkeanbieter HOL' AB!, der in Norddeutschland über 200 Filialen, teilweise im Franchiseverhältnis, betreibt.

Das Grundstück befindet sich in einem ehemaligen Industriegebiet und war bis in die 1970er Jahre Teil einer ehemaligen Dachpappenfabrik. Das Gelände und dessen Umfeld waren von massiven Verunreinigungen des Erdreichs und des Grundwassers betroffen. Bereits in den 90er Jahren fanden in Abstimmung mit den örtlichen Behörden Bodensanierungsmaßnahmen im Umkreis des Grundstücks statt, die eine abgeschlossene Sanierungsvereinbarung nach sich gezogen haben, in denen der Landkreis Verden auf Ansprüche gegen den Eigentümer verzichtet hat. Das unmittelbare Grundstücksumfeld ist mit Einfamilienhäusern bebaut.

Auf Wunsch und in Zusammenarbeit mit Lidl erfolgte 2018 eine Erweiterung und eine aufwendige Modernisierung des Supermarkts nach dem neuesten Stand der Technik. So wurde beispielsweise der Haupteingang mit der Pfandrückgabe zusammengelegt, das Lager und der Verkaufsraum signifikant verlängert sowie der Sozialbereich vergrößert und mit einem neuen Verbindungsgang zum Verkaufsraum versehen.

Aufgrund der guten Visibilität des Supermarkts, der langfristigen Vermietung an den renommierten Discounter-Konzern Lidl sowie dem jungen Umbaujahr wurde die Objektqualität in einem externen Wertgutachten als „leicht überdurchschnittlich“ bewertet. Positiv bewertet der Gutachter insbesondere die „adäquate Ausstattung“ und die „nutzungskonformen Grundrisslösungen“.



Im Zuge der Sanierung wurde die Grundfläche des Lidl-Marktes von 1.142 m² auf ca. 1.524 m² erweitert. Von der so erweiterten Grundfläche entfallen gemäß Filialaufmaß 1.048 m² auf die Verkaufsfläche und 476 m² auf die Nebenflächen. Die Grundfläche des Getränkeabholmarktes beträgt rund 604 m². Davon entfallen 396 m² auf die Verkaufsfläche.

Neben den beiden Immobilien befindet sich auf dem Grundstück ein geräumiger Parkplatz mit 125 markierten Pkw-Stellplätzen. Auch Fahrradstellplätze sind ausreichend vorhanden. Der Parkplatz wird durch Lichtmasten beleuchtet, die mit LED-Leuchtmitteln bestückt sind.

Der 2018 erweiterte und modernisierte Lidl-Supermarkt befindet sich in nach Aussage des technischen Gutachters in einem hervorragenden, gepflegten und neuwertigen Gesamtzustand – inklusive der technischen Anlagen. Der Getränkefachmarkt hingegen weist altersbedingte Abnutzungserscheinungen auf, die jedoch mit überschaubarem finanziellen Aufwand für den Käufer aufgeholt werden können.

Der Mietvertrag des Lidl-Markts läuft bis zum 27.11.2033 und kann mieterseitig verlängert werden. Die Laufzeit des Mietvertrags des Getränkefachmarkts endet zwar am 30.11.2022, jedoch enthält auch dieser Vertrag eine Verlängerungsoption um drei Jahre. Diese Option kann laut Vertrag noch vier Mal gezogen werden.

Die Jahresnettokaltmiete für beide Immobilien beträgt zurzeit 219.600 €. Etwa drei Viertel der Miete entfallen auf den Lidl-Markt. Die Mietverträge sind mit Wertsicherungsklauseln ausgestattet.

DAS INVESTITIONSOBJEKT UND DIE LAGE

Die Einzelhandelsobjekte in Thedinghausen (Niedersachsen) sind das dritte Investment des Publikums-AIF Immobilienportfolio Deutschland I. Zuvor hat die Investmentgesellschaft mittelbar über Objektgesellschaften (FMZ Bestwig GmbH & Co. KG sowie IPD 1 Norddeutschland GmbH & Co. KG) ein Fachmarktzentrum in Bestwig (Nordrhein-Westfalen) und einen Netto-Lebensmitteldiscounter in Wietzendorf (Niedersachsen) erworben.

BEWERTUNG DES LIDL-MARKTES THEDINGHAUSEN

Gutachter	Kenstone Real Estate Value
Wertermittlungsstichtag	10.08.2021
Ergebnis des Marktgutachtens	
<ul style="list-style-type: none">• Lagebeurteilung• Objektbeurteilung• Beurteilung der Vermietung	durchschnittlich leicht überdurchschnittlich Die Vermietung an einen namhaften Mieter mittels langfristigen Mietvertrags ist marktkonform.
Marktwert	3.720.000 €



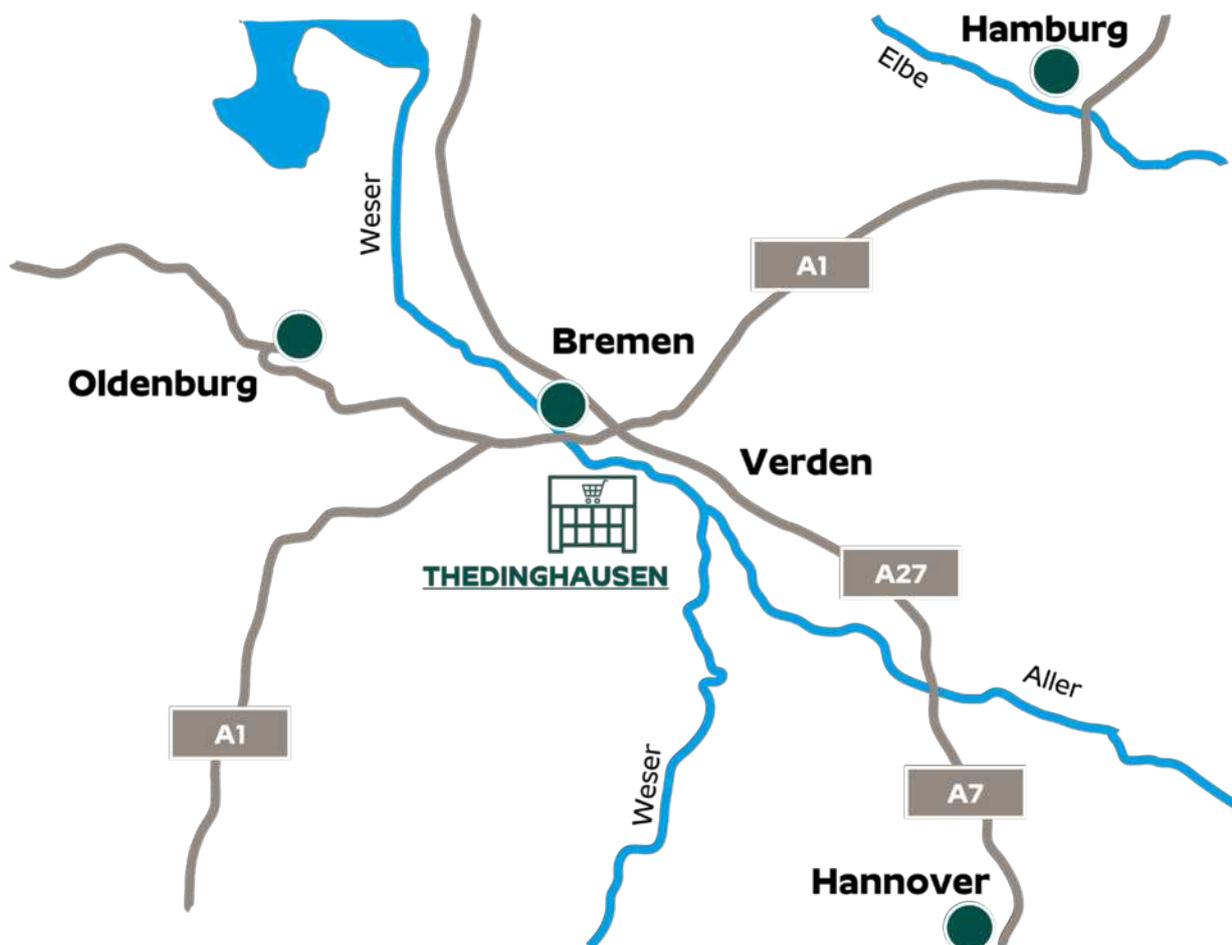
MAKROLAGE

Die Gemeinde Thedinghausen liegt im Landkreis Verden (Niedersachsen) rund 20 Kilometer südöstlich der Hansestadt Bremen. Die kleine Gemeinde bildet zusammen mit den Gemeinden Blender, Emtighausen und Riede die Samtgemeinde Thedinghausen, in der insgesamt rund 15.400 Einwohner leben. Thedinghausen selbst zählt etwa 8.200 Einwohner und ist der Verwaltungssitz der gleichnamigen Samtgemeinde.

Thedinghausen liegt in der Mitte des Städtedreiecks Achim, Verden und Syke und ist über ausgebaute Landstraßen gut zu erreichen. Außerdem führen nördlich der Gemeinde die Autobahnen A1 Richtung Hamburg und A27 Richtung Hannover vorbei. Die Gemeinde profitiert von der Nähe zu Bremen und Verden mit entsprechenden Pendlerströmen.

Das wirtschaftliche Leben in Thedinghausen ist primär von kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie von der Landwirtschaft und von einem sanften Tourismus geprägt. Insbesondere durch die unmittelbare Lage zur Weser, durch das gut ausgebaute Radwegenetz, durch die weitläufige Landschaft und durch kulturhistorische Bauten ist die Samtgemeinde Thedinghausen bei Fahrradtouristen, Reisemobilisten und Tagesausflüglern beliebt. Natur- und Kulturfreunde schätzen unter anderem den Baumpark Thedinghausen, den historischen Herrensitz „Erbhof Thedinghausen“ und die denkmalgeschützte Maria-Magdalena-Kirche.

Die Kaufkraftkennziffer von Thedinghausen wird im Marktwertgutachten für 2021 mit 104,5 % angegeben. Der Kaufkraft-5-Jahres-Trend ist laut selbigem Gutachten „leicht steigend“.



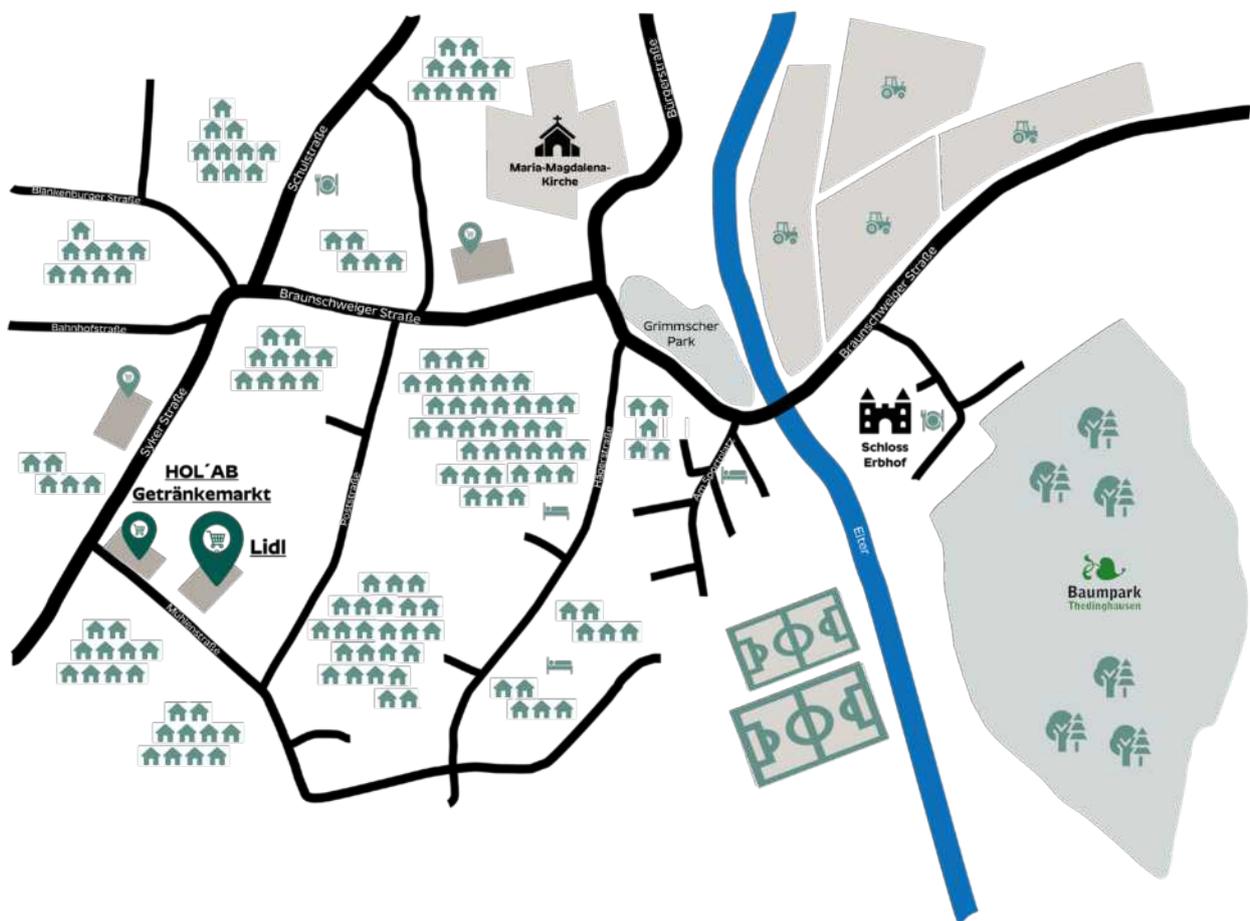
MIKROLAGE

Die Liegenschaft befindet sich zentral im Kern von Thedinghausen an der Ecke Mühlenstraße und Syker Straße. Der Parkplatz der beiden Einzelhandelsimmobilien kann von beiden Straßen erreicht werden.

Bei der Syker Straße handelt es sich um eine Hauptverkehrsstraße, die von der südwestlich gelegenen Gemeinde Emtinghausen ins Ortszentrum führt. Die Mühlenstraße ist gering frequentiert. Auf der nördlichen Grundstückseite befindet sich eine Bushaltestelle mit Einbindung in das regionale Streckennetz.

Die Umgebung ist durch eine überwiegend offene und kleinteilige Wohnbebauung geprägt.

In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich einerseits ein Bauhof und andererseits ein Edeka-Center, das laut Vollgutachten zusammen mit dem Fondsobjekt „den zugkräftigsten innerörtlichen Einzelhandelsschwerpunkt“ in Thedinghausen bildet. Entsprechend wird die Mikrolage der Liegenschaft als „gut“ eingestuft.



WETTBEWERBSSITUATION

Das Fondsobjekt bildet zusammen mit dem gegenüberliegenden Edeka-Center den Einzelhandelsschwerpunkt in Thedinghausen. Da viele Konsumenten gezielt sowohl beim Vollsortiment- als auch beim Discount-Supermarkt einkaufen, profitieren der Lidl-Markt und der Getränkemarkt vom benachbarten Vollsortimenter Edeka. Weitere relevante Wettbewerber sind rund 300 Meter nordöstlich der Liegenschaft eine Filiale des Discounters Netto und ein Raiffeisen-Gartencenter.

Ein breiter aufgestelltes Einzelhandelsangebot ist in den umliegenden Städten, insbesondere in Syke, Achim und Verden sowie in der Großstadt Bremen, vorzufinden. Mithin ist davon auszugehen, dass die Einwohner der Samtgemeinde Thedinghausen das gesamte Nachfragepotenzial für das Bewertungsobjekt abbilden und der Standort mit dem vorhandenen Angebot voll besetzt ist.

Der Standort der Fondsimmobilien wird im Wertgutachten als „durchschnittlich mit einer geeigneten Mikrolage“ bewertet. Die Immobilien verfügen laut Gutachten über eine „gute Visibilität“.

MIETVERTRÄGE

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Mieter sowie wesentliche Mietvertragsparameter. Im Anschluss an die Tabelle werden die einzelnen Mietverträge ausführlich erläutert.

	VERKAUFS- FLÄCHE in m ²	JAHRESNETTO- KALTMIETE in €	ANTEIL MIETE in %	LAUF- ZEIT
LIDL	1.048	168.000	76,5 %	bis 2033
HOL´AB	396	51.600	23,5 %	bis 2022
	1.444	219.600	100,0 %	

MIETVERTRAG LIDL

Nutzungszweck	Ladenlokal (Verkaufs-, Neben- und Lagerraum) zum Betrieb eines Einzelhandels-geschäfts für Waren aller Art
Mietvertragslaufzeit und Verlängerungsoptionen	Anfängliche Festlaufzeit von 15 Jahren ab 28.11.2018; Verlängerungsoptionen von 3 x 5 Jahren
Mietfläche	1.524 m ² (1.048 m ² Verkaufsfläche zzgl., 476 m ² Nebenflächen)
Anfängliche Jahresnettomiete	168.000 € p.a. zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer
Wertsicherungsklausel	3 Jahre fest ab Mietbeginn, dann 60 %ige Anpassung an den VPI bei Änderung von 10 %
Nebenkostenregelung	Mieter übernimmt mietvertraglich geregelte Nebenkosten, wie z.B. Strom und Kabelkosten, Wasserverbrauch/ Abwasser, Heizkosten, Kosten für Müll-entsorgung, Wartungskosten u.a.; Vermieter übernimmt u.a. Grundsteuer, Versicherung, Grünpflege
Instandhaltung, Instandsetzung und Schönheitsreparaturen	Instandhaltung und Instandsetzung erfolgt durch den Vermieter; Schönheitsreparaturen trägt der Mieter
Sonstiges	Mieterdienstbarkeit - nicht VdP-konform, Konkurrenzschutzklausel

MIETVERTRAG HOL´AB

Nutzungszweck	Getränkemarkt samt gemeinschaftlich genutzter Parkplätze
Mietvertragslaufzeit	Seit 2004, zunächst bis 30.11.2019, 1. Option bis 30.11.2022 gezogen; verbliebende Optionszeiträume sind 4 x 3 Jahre
Mietfläche	396 m ² Verkaufsfläche zzgl. ca. 200 m ² Leergutlager / -außenlager und Technikfläche
Derzeitige Jahresnettokaltmiete	51.600 € p.a. zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer
Wertsicherungsklausel	60 %ige Anpassung an den VPI bei Änderung von 10 %
Nebenkostenregelung	Mieter übernimmt Heizung, Schornsteinfeger, Müllabfuhr, Strom, Gas, Abwas-ser und Wasserverbrauch, alle anderen (insb. Versicherung, Grundsteuer) trägt der Vermieter.
Instandhaltung, Instandsetzung und Schönheitsreparaturen	Instandhaltung und Instandsetzung erfolgt durch den Vermieter; Schönheitsreparaturen trägt der Mieter
Sonstiges	U.a. Überbauung der Anlieferungsrampe durch den Mieter, Konkurrenzschutz (hiervon ausgenommen ist der Discounter auf dem Bewertungsgrundstück)

WEITERE VERTRÄGE

KAUFVERTRAG	
Verkäufer	Heinrich Meinsen jun. und Herr Heinrich Meinsen sen.
Käuferin	IPD 1 Norddeutschland GmbH & Co. KG, Dortmund
Kaufpreis	3.570.000 €
Abschluss des Kaufvertrags	14.12.2021; Urkundenrolle 1071/2021 des Notars Thorsten Ehlers, Dortmund
Kaufgegenstand	Kaufgegenstand ist der Grundbesitz, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Achim, Gemarkung Thedinghausen, Blatt 2201, Flur 1, Flurstücke 226/2, 226/3, 350/1, 350/3, Gebäude und Freifläche, Mühlenstraße 3 und 5, Gesamtfläche von 7.800 m ²
Belastung in Abt. II	In Abt. II sind folgende Belastungen eingetragen: <ul style="list-style-type: none"> • Lfd. Nr. 1: Bedingte beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht das Grundstück zum Betrieb eines Lebensmittelmarktes zu nutzen) für die Lidl GmbH & Co. KG, Wenzendorf. Gemäß Bewilligung vom 28.02.2006 (UR-Nr. 133/2006, Notar von Hollen, Thedinghausen) eingetragen am 16.03.2006 in Blatt 2199 und mit den belasteten Flurstücken übertragen am 07.11.2014. • Lfd. Nr. 2: Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die Lidl GmbH & Co. KG, Wenzendorf. Gemäß Bewilligung vom 28.02.2006 (UR-Nr. 133/2006, Notar von Hollen, Thedinghausen) eingetragen am 16.03.2006 in Blatt 2199 und mit den belasteten Flurstücken übertragen am 07.11.2014.
Belastung in Abt. III (zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses)	In Abt. III sind folgende Lasten verzeichnet: <ul style="list-style-type: none"> • Lfd. Nr. 1: 1.480.000,00 € (Eine Million vierhundertachtzigtausend Euro) Grundschuld mit 18 % Zinsen und 5 % einmaliger Nebenleistung für die Volksbank eG Minden-Hille-Porta in Minden. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 06.04.2004 (UR-Nr. 269/2004, Berthold von Hollen, Thedinghausen) brieflos eingetragen am 16.08.2004
Mietverhältnisse	Für den Kaufgegenstand bestehen Mietverhältnisse mit einem Lidl-Markt und einem HOL'AB! Getränkemarkt, welche mit der Übernahme des Kaufgegenstandes übernommen werden; vergleiche hierzu die Ausführungen unter Mietverträge
Kaufpreisfälligkeit/ Übernahme	Die Kaufpreiszahlung der Immobilie durch den Käufer ist frühestens für den 14.01.2022 geplant. Die Übernahme erfolgt am Folgetag der Kaufpreiszahlung. Die Übernahme und damit die Kaufpreisfälligkeit setzt den Eintritt folgender Bedingungen voraus: <ol style="list-style-type: none"> Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Eigentumsübertragung im Rang nur nach den oben aufgeführten Belastungen bzw. mit Rang nur nach Grundpfandrechten, bei deren Bestellung der Käufer mitgewirkt hat, Vorliegen von Verzichtserklärung bzw. Vorliegen eines Negativattests beim Notar bezüglich der gesetzlichen Vorkaufrechte sowie alle weiteren zur vertragsgemäßen Eigentumsumschreibung des veräußerten Objekts etwa erforderlichen Unterlagen und Genehmigungen

Rücktrittsrechte	<ul style="list-style-type: none"> • Der Käufer ist zum Rücktritt berechtigt, wenn das Gebäude z.B. infolge eines Brandes vor Besitzübergang so wesentlich beschädigt wurde, dass eine Nutzung für einen Zeitraum von mehr als vier Monaten mehr als unerheblich beeinträchtigt oder gar ausgeschlossen ist. • Der Verkäufer ist zum Rücktritt vom Kaufvertrag berechtigt, wenn der Kaufpreis bei Fälligkeit nicht gezahlt wird und eine Nachfrist von 14 Tagen abgelaufen ist. Nach Zahlung des Kaufpreises ist der Rücktritt ausgeschlossen.
Gefahr-, Besitz- und Lastenübergang, Versicherungen	<ul style="list-style-type: none"> • Besitz, Nutzungen, Lasten, Beschränkungen sowie sämtliche sich aus Besitz und/ oder Eigentum am Kaufgegenstand ergebenden Rechte und Pflichten gehen mit dem Tage, der auf die Kaufpreiszahlung folgt, auf den Käufer über. • Der Verkäufer verpflichtet sich, sämtliche den Kaufgegenstand betreffende Unterlagen in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht bis spätestens sechs Wochen nach dem Übertragungstichtag zu übergeben (z.B. Mietverträge, Mietsicherheiten, Revisionsunterlagen, Schlüssel und Schlüsselkarten).
Versicherungen	<p>Mit Besitzübergabe des Kaufgegenstandes ist es Sache des Käufers, für ausreichenden Versicherungsschutz zu sorgen. Vom Verkäufer abgeschlossene Rahmenversicherungen werden nicht übernommen.</p>
Mietverträge	<ul style="list-style-type: none"> • Der Käufer übernimmt ab dem Übergabetag sämtliche Rechte und Pflichten aus den Mietverträgen einschließlich aller Nachträge. Ansprüche des Vermieters gegen einen Mieter, die einen Zeitpunkt nach der Übergabe betreffen, hat der Verkäufer dem Käufer abgetreten. • Der Verkäufer wird sämtliche Unterlagen betreffend die Mietverhältnisse übergeben und etwaige eingehende Zahlungen ganz oder anteilig ab dem Übergabetag auskehren.
Garantien und Erklärungen	<p>Der Verkäufer hat in Form eines verschuldensunabhängigen Garantieversprechens u.a. zugesichert, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Immobilie, insbesondere die Erweiterung des auf dem Grundstück vorhandenen Lebensmitteldiscounters, baurechtlich genehmigt wurde und den Vorgaben aus der Bauordnung genügt, • der Kaufgegenstand hinsichtlich der derzeitigen Nutzung ordnungsbehördlich genehmigt und abgenommen wurde. Der Verkäufer wird dem Käufer sämtliche Abnahmeprotokolle aushändigen. • die Immobilie den aktuellen gesetzlichen Anforderungen an den Brandschutz genügt und eine ordnungsgemäße Entwässerung der Immobilie (Schmutz- und Regenwasser) sichergestellt ist, • die Mietverträge wirksam geschlossen wurden und dem Schriftformerfordernis genügen, • die Mieter, Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG sowie HOL' AB! Getränkemarkt GmbH, eine Mietminderung aufgrund einer Flächenabweichung nicht geltend machen werden. <p>Der Verkäufer garantiert zudem, dass der Kaufgegenstand ordnungsgemäß saniert wurde. Der Verkäufer stellt den Käufer von jeglichen Aufwendungen und Inanspruchnahme Dritter wegen etwaiger Altlasten frei. Diese Freistellungsverpflichtung verjährt fünf Jahre nach Übergabe des Grundstücks.</p> <p>Die Rechte des Käufers wegen eines offenen oder versteckten Sachmangels des Grundstücks, der Gebäude und etwa mitverkaufter beweglicher Sachen sind (mit Ausnahme des vorher dargestellten Freistellungsanspruchs wegen Altlasten) ausgeschlossen.</p>

GESCHÄFTSBESORGUNGSVERTRAG HINSICHTLICH DES OBJEKTES THEDINGHAUSEN

Auftraggeber	IPD 1 Norddeutschland GmbH & Co. KG, Dortmund
Geschäftsbesorger	Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft („KVG“), Dortmund
Vertragsabschluss	18.08.2021 nebst Nachtrag vom 06.12.2021
Vertragsgegenstand	Aufgabenbereich der KVG ist es, die im Rahmen der Tätigkeit der Gesellschaft anfallenden laufenden Geschäfts- und Rechtshandlungen, soweit diese nicht in den Bereich des Property Managements fallen, sowie die gesamte Verwaltung wahrzunehmen. Die vorbezeichneten Aufgabengebiete der KVG erstrecken sich auf die Vornahme aller Rechtsgeschäft und Rechtshandlungen, die der gewöhnliche Geschäftsverkehr der Gesellschaft mit sich bringt, insbesondere die Überwachung von Verträgen, Führung der Konten und Bücher, Liquiditätsplanung und -kontrolle sowie Vertretung der Gesellschaft gegenüber Dritten.
Vertragsdauer	Der Vertrag läuft ab der Unterzeichnung zunächst bis zum 31. Dezember 2033. Der Vertrag verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, wenn er nicht mit einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende gekündigt wird. Der Vertrag endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, wenn die Investmentgesellschaft ihre Anteile an der Gesellschaft auf einen Dritten überträgt oder das Erlöschen der Firma der Gesellschaft in das Handelsregister eingetragen wird.
Vergütung (Objekt Thedinghausen)	Jährlich 8.400 € zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. Die Vergütung erhöht sich erstmals in 2023 und anschließend in jedem Folgejahr um jeweils 1,5 %. Sie ist anteilig in monatlichen Vorschüssen zahlbar.

PROPERTY MANAGEMENTVERTRAG HINSICHTLICH DES OBJEKTES THEDINGHAUSEN

Auftraggeber	IPD 1 Norddeutschland GmbH & Co. KG, Dortmund
Property Manager	DS Immobilien GmbH & Co. KG, Dortmund
Vertragsgegenstand	Durchführung des technischen, infrastrukturellen und kaufmännischen Property Managements.
Vertragsdauer	Mindestlaufzeit bis zum 31. Dezember 2034. Der Vertrag kann beiderseitig vorzeitig mit einer Frist von zwei Monaten außerordentlich gekündigt werden, insbesondere bei Veräußerung der Immobilie oder der Anteile der von der Immobilienportfolio Deutschland I GmbH & Co. geschlossene Investment KG an dem Auftraggeber gehaltenen Anteile.
Vertragsabschluss	18.08.2021 nebst Nachtrag vom 06.12.2021
Vergütung (Objekt Thedinghausen)	Jährlich 8.760 € zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. Die Vergütung für das erste Geschäftsjahr wird zeitanteilig gezahlt, berechnet ab dem Tag der Übernahme. Die Vergütung wird ab dem zweiten vollen Kalenderjahr, voraussichtlich 2024, um jährlich 1,5 % gesteigert.

TRANSAKTIONSBERATUNGSVERTRAG HINSICHTLICH DES OBJEKTES THEDINGHAUSEN

Auftraggeber	IPD 1 Norddeutschland GmbH & Co. KG, Dortmund
Auftragnehmer	Dr. Peters Asset Invest GmbH & Co. KG, Dortmund
Vergütung	44.625 € (zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer)
Vertragsgegenstand	Transaktionsberatung im Hinblick auf die Durchführung der Ankaufsprüfung/ Due Diligence, der Kaufvertragsverhandlungen sowie der Unterstützung bei der Übernahme des Investitionsobjektes durch die Objektgesellschaft.
Pflichten und Leistungen des Auftragnehmers	Unterstützung bei der Ankaufsprüfung/ Due Diligence, insbesondere bei der Technischen Due Diligence, Unterstützung bei den Kaufvertragsverhandlungen, Teilnahme an Besichtigungen der Immobilie/ an Übernahmeterminen mit den Mietern, soweit aus Sicht des Auftraggebers Notwendigkeit besteht.

GESELLSCHAFTSVERTRAG DER IPD 1 NORDDEUTSCHLAND GMBH & CO. KG, DORTMUND

Gegenstand der Gesellschaft	Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb, das Halten und Verwalten von Fachmarktimmobilien auf eigene Rechnung und nicht auf Rechnung Dritter sowie die Verwaltung eigenen Vermögens.
Gesellschafter und Einlagen	<p>Persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin): Immobilienportfolio Deutschland I GmbH, Dortmund (AG Dortmund HRB 32140)</p> <p>Kommanditistin: DS Immobilienportfolio Deutschland I GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Dortmund (AG Dortmund HRA 19021) mit einer ursprünglichen Kommanditeinlage (Pflichteinlage) in Höhe von 17.778 €.</p> <p>Kommanditistin: JS Fondsinvest GmbH, Dortmund (AG Dortmund HRB 30674) mit einer ursprünglichen Kommanditeinlage (Pflichteinlage) in Höhe von 2.222 €. Die Beteiligungsquote der JS Fondsinvest GmbH am Kommanditkapital muss zu jedem Zeitpunkt mindestens 10,10 % betragen, insoweit ist die JS Fondsinvest GmbH berechtigt und verpflichtet an Kapitalerhöhungen der Gesellschaft teilzunehmen, wobei die Pflicht für die JS Fondsinvest GmbH, an Kapitalerhöhungen teilzunehmen, auf einen von ihr zu erbringenden Gesamtbetrag von 1 Mio. € begrenzt ist.</p> <p>Soweit die Pflichteinlage der JS Fondsinvest GmbH den Betrag von 2.222 € übersteigt, ist deren Einzahlung bis zur Auflösung der Gesellschaft, maximal jedoch bis zu ihrem Ausscheiden aus der Gesellschaft gestundet. Die Liquidationsauszahlungen an die JS Fondsinvest GmbH bzw. deren Abfindungsguthaben sollen mit der Einzahlung der Pflichteinlage verrechnet werden. Die Stundung kann von der KVG ganz oder teilweise bereits früher beendet werden, soweit nach ihrer Auffassung ein zusätzlicher Liquiditätsbedarf besteht. Die JS Fondsinvest GmbH ist jederzeit berechtigt, durch entsprechende Einzahlung der Pflichteinlage die Stundung ganz oder teilweise zu beenden. Der gestundete Betrag wird mit 3,0 % p.a. verzinst. Die Zinsen sind entsprechend gestundet, soweit sie die jährlichen Auszahlungen an die JS Fondsinvest GmbH übersteigen.</p> <p>Kommanditistin: Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft Dortmund (AG Dortmund HRB 17712) mit einer Kommanditeinlage (Pflichteinlage) in Höhe von 2.000 €.</p>

Vertretung und Geschäftsführung	Die Komplementärin ist zur alleinigen Vertretung der Gesellschaft berechtigt. Zur Geschäftsführung der Gesellschaft ist ausschließlich die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft (geschäftsführende Kommanditistin) berechtigt und verpflichtet. Die wesentlichen Geschäftsführungsaufgaben, insbesondere Geschäftsführungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Verwaltung der Gesellschaft und der Verwaltung des Lebensmitteleinzelhandelsobjektes, bedürfen nicht der Zustimmung der Gesellschafter. Ausgenommen hiervon sind bestimmte Geschäfte und Maßnahmen, wie z.B. Grundstücksgeschäfte, insbesondere Erwerb, Belastung und Veräußerung von Grundstücken und Aufnahme von Darlehen.
Gesellschafterbeschlüsse	Gesellschafterbeschlüsse werden grundsätzlich mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen bedarf die Beschlussfassung über z.B. die Änderung des Gesellschaftsvertrages und Auflösung der Gesellschaft sowie den Erwerb und die Veräußerung von Grundstücken.
Vergütungen für die Komplementärin und den geschäftsführenden Kommanditisten	<p>Die Komplementärin erhält ab September 2021 eine anfängliche jährliche Haftungsvergütung in Höhe von 1.500 € p.a. zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer, die anteilig monatlich vorschüssig zahlbar ist.</p> <p>Die Geschäftsführende Kommanditistin erhält ab September 2021 eine anfängliche jährliche Vergütung in Höhe von 1.500 € p.a. zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer, die anteilig monatlich vorschüssig zahlbar ist.</p> <p>Die Vergütungen werden ab 2023 mit 1,5 % p.a. gesteigert.</p>
Ergebnis- und Liquiditätsverteilung	Am Gewinn und Verlust nehmen die Gesellschaft im Verhältnis ihrer Kapitalanteile teil, wobei die gestundeten Pflichteinlagen der JS Fondsinvest GmbH für Zwecke der Beteiligung am Vermögen und am Ergebnis bereits geleisteten Einlagen gleichstehen.
Kündigung, Ausschluss eines Gesellschafters und Abfindung	<p>Eine Kündigung der Gesellschaft ist zum Ende eines Geschäftsjahres, erstmals zum Ende des Geschäftsjahres 2033, mit einer Frist von drei Monaten zulässig. Ein Gesellschafter kann die Gesellschaft außerordentlich kündigen und aus ihr ausscheiden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.</p> <p>Weiterhin kann ein Gesellschafter gemäß § 133 Abs. 1 aus wichtigem Grund durch einstimmigen Beschluss aller übrigen Gesellschaft aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden.</p> <p>Ein Gesellschafter, der aus der Gesellschaft ausscheidet, erhält als Abfindungsguthaben den Verkehrswert seiner Beteiligung. Kosten, die der Gesellschaft im Zusammenhang mit dem Ausscheiden eines Gesellschafters entstehen, insbesondere Kosten für die Ermittlung des Abfindungsguthabens trägt der ausscheidende Gesellschafter.</p> <p>Die Abfindung ist spätestens sechs Monate nach Ausscheiden des Gesellschafters zur Zahlung fällig. Die Abfindung ist ab dem Tag des Ausscheidens mit 1 % p. a. zu verzinsen.</p>
Dauer der Gesellschaft und Auflösung	Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Dauer errichtet. Die Gesellschaft wird aufgelöst, wenn die Gesellschaft die Auflösung beschließt sowie durch gerichtliche Entscheidung bzw. durch Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Gesellschaft.



Lidl lohnt sich.



Mo-Sa
7-21 Uhr



Mehrmals täglich
frisch gebacken.

IMMER.
MEHR.
ONLINE.



24 Stunden
online shoppen.

[lidl-shop.de](https://www.lidl-shop.de)



INVESTITION UND FINANZIERUNG DER OBJEKTGESELLSCHAFT (PROGNOSE) FÜR DAS OBJEKT THEDINGSHAUSEN

Nachstehend werden Kennzahlen der Investition in das Objekt Thedinghausen, den damit verbundenen Kosten und der Finanzierung dargestellt. Die Kennzahlen des Investitionsobjektes in Wietzendorf, welches ebenfalls über die gleiche Objektgesellschaft finanziert wird, sind dem vorherigen Investment Report Wietzendorf zu entnehmen und wurden hier nicht berücksichtigt.

DISCLAIMER

Die in diesem Kapitel dargestellten Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Wertentwicklung des Investments.

FINANZIERUNG IN € – PROGNOSE	
Kommanditkapital gesamt	2.252.503
• Kommanditkapital Investmentgesellschaft	2.023.000
• Kommanditkapital Sonstige Gesellschafter	229.503
Langfristiges Fremdkapital	1.960.000
MITTELHERKUNFT	4.212.503

Die Investmentgesellschaft beteiligt sich an dem Kommanditkapital der IPD 1 Norddeutschland GmbH & Co. KG, Dortmund bezogen auf das zweite Objekt in Thedinghausen mit einem Kommanditkapital von 2.023.000 € (Planbeteiligung). Die Beteiligung wird analog der Platzierung des Kommanditkapitals in der Investmentgesellschaft sukzessive erhöht, bis die Planbeteiligung erreicht ist. Neben der Finanzierung dieser Beteiligung plant die Investmentgesellschaft mittelfristig den Abschluss weiterer Beteiligungen über diese Objektgesellschaft oder weitere Objektgesellschaften und damit mittelbar die Anbindung weiterer Objekte insbesondere aus dem Bereich Lebensmitteleinzelhandel oder Fachmarktzentrum.

LANGFRISTFINANZIERUNG DES LEBENSMITTELEINZELHANDELOBJEKTES THEDINGSHAUSEN

Die Gesellschaft hat mit der Kreissparkasse Verden eine Langfristfinanzierung mit nachfolgenden Daten abgeschlossen. Das Darlehen dient der anteiligen Kaufpreisfinanzierung des Lebensmitteleinzelhandelsstandorts in Thedinghausen.

Darlehensgeber	Kreissparkasse Verden
Darlehensnehmer	IPD 1 Norddeutschland GmbH & Co. KG, Dortmund
Vertragsabschluss	Der Darlehensvertrag wurde am 12.01.2022 abgeschlossen.
Laufzeit	Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 31.10.2031
Darlehenshöhe	1.960.000 €
Zinsen und Zinsbindung	Der vereinbarte Zinssatz beträgt 1,1 % p.a. (Eurozinnschuldensystem). Die Zinsbindung ist bis zum 31.10.2031 vereinbart. Die Zinsen sind monatlich nachträglich zu zahlen.
Tilgung	Es ist eine annuitätische Tilgung vereinbart. Der Tilgungssatz beträgt anfänglich 2,0 % p.a. auf den ursprünglichen Darlehensbetrag zzgl. ersparter Zinsen. Die Tilgungsbeträge sind monatlich nachträglich zu zahlen.
Bereitstellungszinsen	Der Zinssatz beträgt 3,0 % p.a. ab dem 01.01.2022.

INVESTITIONSRECHNUNG AUF EBENE DER OBJEKTGESELLSCHAFT HINSICHTLICH DES OBJEKTES THEDINGSHAUSEN – PROGNOSE

In den nachstehenden Prognoserechnungen sind grundsätzlich Nettobeträge ohne Umsatzsteuer ausgewiesen, da die Objektgesellschaft zum Vorsteuerabzug berechtigt ist.

Die Investitionsrechnung bildet die Prognose der liquiditätswirksamen Vorgänge der Investitionsphase ab. Die nachstehende Tabelle zeigt den Investitions- und Finanzierungsplan der Objektgesellschaft hinsichtlich des Objektes in Thedinghausen. Der IPD 1 Norddeutschland GmbH & Co. KG wird neben der langfristigen Fremdfinanzierung auch ein Eigenkapitalzwischenfinanzierungsdarlehen gewährt, das in der Tabelle nicht aufgeführt ist.

Es handelt sich in den Fondsrechnungen um kaufmännisch gerundete Werte.

INVESTITION IN € – PROGNOSE	
Kaufpreis der Immobilie Thedinghausen	3.570.000
Transaktionskosten	364.883
Finanzierungskosten Bank	10.204
Kosten Sicherheitenstellung	20.250
Liquiditätsreserve	19.663
Gestundete Einlagen	227.503
MITTELVERWENDUNG	4.212.503

Unter den Transaktionskosten werden u. a. die Grunderwerbsteuer, Maklervergütung, Due Diligence-Kosten sowie Kosten des Notars erfasst. Weiterhin fällt für die Beratung und Unterstützung beim Ankauf der Lebensmitteleinzelhandelsimmobilie eine Vergütung für die Transaktionsberatung an (vergleiche die Ausführungen unter Dienstleistungsverträge).

AUSZAHLUNGEN AUS DER OBJEKTGESELLSCHAFT AN DIE GESELLSCHAFT (PROGNOSE) *	
Auszahlung in % (ab 2022) vor Steuern	Ca. 5,2 % p.a. durchschnittlich auf das Kommanditkapital der Objektgesellschaft
Auszahlung in € (ab 2022) vor Steuern	Geplant ca. 105 T€ p.a. durchschnittlich auf das Kommanditkapital der Objektgesellschaft

*bezogen auf das Objekt Thedinghausen

Bitte beachten Sie, dass aufgrund der aktuellen Investitionsphase des AIF und teilweise später übernommener Investitionsobjekte ab 2022 liquiditätswirksame Einnahmen zu Auszahlungen an die Gesellschafter führen werden.

Die oben genannte Auszahlung aus der Objektgesellschaft IPD 1 Norddeutschland GmbH & Co. KG in die Investmentgesellschaft stellt nicht die Auszahlungshöhe an den Anleger der Investmentgesellschaft dar. In der Investmentgesellschaft fallen Kosten an, die hier zu berücksichtigen sind.

Prognosegemäß wird der Anleger aufgrund der Auszahlungen aus den bisherigen Objektgesellschaften der Investmentgesellschaft regelmäßige Auszahlungen in Höhe von voraussichtlich 4,0 % erhalten. Eine endgültige Auszahlungshöhe kann erst nach Abschluss aller Investitionen und Beteiligungen an Objektgesellschaften generiert und in einer Gesamtschau erfasst werden.

Auszahlungen an die Anleger werden zukünftig aus verschiedenen Objektgesellschaften generiert und hängen von den dortigen Mietzahlungen ab. Erreicht diese oder erreichen weitere Objektgesellschaften, an der sich die Investmentgesellschaft beteiligt, geringere Auszahlungen, so können die regelmäßigen Auszahlungen an die Anleger zukünftig abweichen.

ERWARTETE DURCHSCHNITTLICHE AUSZAHLUNG DER OBJEKTGESELLSCHAFT HINSICHTLICH DES OBJEKTES THEDINGSHAUSEN AN DEN AIF BIS 2034 (PROGNOSE)

(abhängig von den tatsächlichen Ergebnissen, gebildeten Rücklagen und Höhe der jeweiligen vorzuhaltenden Liquiditätsreserve)



	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
AUSZAHLUNGEN P.A.	3,2 %	5,2 %	5,2 %	5,2 %	5,2 %	5,1 %	5,2 %
STEUERLICHES ERGEBNIS P.A.	2,2 %	4,0 %	4,0 %	4,0 %	4,0 %	4,0 %	4,1 %

	2029	2030	2031	2032	2033	2034	VERKAUF	GESAMT
AUSZAHLUNGEN P.A.	5,2 %	5,2 %	5,4 %	5,5 %	5,5 %	6,6 %	112,7 %	180,3 %
STEUERLICHES ERGEBNIS P.A.	4,1 %	4,1 %	4,3 %	4,0 %	3,9 %	3,9 %	-	50,6 %

Vergangenheitswerte und Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Wertentwicklung.

Die Angaben zu Auszahlungen und dem steuerlichen Ergebnis weisen gerundete Jahreswerte auf eine Nachkommastelle aus.

RISIKOHINWEIS

Der Investment-Report enthält eine ergänzende Information zur Beteiligung an der Gesellschaft. Grundlage der Beteiligung an der Gesellschaft sind allein der Verkaufsprospekt mit Stand vom 26. Februar 2021 (inkl. etwaiger weiterer Aktualisierungen, Nachträge, den Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft) sowie die Wesentlichen Anlegerinformationen. In diesen Unterlagen wurden die Risiken einer Beteiligung an der Immobilienportfolio Deutschland I GmbH & Co. geschlossene Investment KG umfassend im Kapitel 5 (Seite 20 ff.) aufgeführt.

Durch den Erwerb des Kaufgegenstandes in der IPD 1 Norddeutschland 1, die vom AIF mit rund 90 % gehalten wird, können Risiken der Objektgesellschaft und des Kaufgegenstandes hinzutreten und sich auf das Investment des Anlegers auswirken. Diese Risiken sind umfassend bereits im Verkaufsprospekt dargestellt. Insbesondere aber nicht abschließend wird auf folgende Risikopositionen in Bezug auf die Investition der Investmentgesellschaft und deren Erläuterung im Verkaufsprospekt hingewiesen:

- 5.8 Allgemeine Prognoserisiken (Seite 21 f. des Prospekts)
- 5.9 Risiken der Investitionsphase (Seite 22 ff. des Prospekts) hier insbesondere aber nicht abschließend
- 5.9.2 Ankaufsprüfung (Due Diligence) und Ankaufsrisiko
- 5.9.3 Übernahmerisiko, Vermögensgegenstände/ Fertigstellungsrisiko, Immobilien/ Finanzierungsrisiko Investphase
- 5.10 Risiken der Betriebsphase (Seite 24 ff. des Prospekts) hier insbesondere aber nicht abschließend
- 5.10.2 Baumängel, Gewährleistungsansprüche, Altlasten
- 5.10.3 Mieteinnahmen/ Erfüllung der Mietverträge
- 5.10.5 Ereignisse höherer Gewalt/ Versicherungen/ Zerstörung/ Untergang/ „COVID-19“
- 5.10.13 Auszahlungen an Anleger
- 5.11 Risiken der Veräußerung (Seite 29 ff. des Prospekts)





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.