

Kurzanalyse: Immobilienportfolio Deutschland I

TKL Analysen erbringt lediglich die Wertpapiernebenleistung der Erstellung, Verbreitung oder Weitergabe von Finanzanalysen. TKL Analysen ist mithin kein Wertpapierdienstleistungsunternehmen. Als Datenbasis für die Kurzanalyse dienen Angaben der Initiatoren in den Verkaufsprospekten sowie Angaben aus Quellen weiterer Dritter. Für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Genauigkeit der Angaben zeichnen die Initiatoren und die weiteren veröffentlichten Dritten ausschließlich sich selbst verantwortlich. Die Kurzanalyse stellt lediglich eine von mehreren Hilfen bei der Anlageentscheidung dar. Sie ersetzt keinesfalls eine qualifizierte Anlageberatung durch eine entsprechend ausgebildete Person, wie beispielsweise einen Anlage-, Steuerberater und/oder Rechtsanwalt.

Allgemeine Daten der Beteiligung

Bezeichnung des Fonds	Immobilienportfolio Deutschland I GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Initiator	Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft
Investitionsobjekt	Mittelbare Investition in Immobilien in Deutschland
Datum der Prospektaufstellung	10. Dezember 2020 (aktualisiert am 26. Februar 2021)
Analysedatum	19. Juli 2021, aktualisiert am 25. Mai 2022
Ende der Platzierungsfrist	zum 31. Dezember 2022
Dauer der Gesellschaft	bis zum 31. Dezember 2033
Kündigung frühestens möglich zum	vorzeitige ordentliche Kündigung nicht möglich
Haftung im Außenverhältnis	beschränkt auf 1% der Pflichteinlage
Währung des Fonds	EUR
Mindestzeichnungssumme in EUR	5.000
Einzahlungstermine	
nach Annahme	100% der Pflichteinlage zzgl. Agio
Gesamtvolumen ohne Agio in TEUR*	13.320
Agio in % des einzuwerbenden Kapitals	5,0%
Gesamtvolumen inkl. Agio (Gesamtinvestition) in TEUR	13.985
Anmerkungen:	
* Das angestrebte Volumen wurde aufgrund aktueller Marktgegebenheiten und zur Sicherstellung der Performance auf 13.3 Mio. € bis Ende 2022 reduziert.	

Zusammenfassung und Rating

Die Anleger beteiligen sich direkt oder über die Treuhänderin an der Fondsgesellschaft, die mittelbar oder unmittelbar in vorwiegend Gewerbeimmobilien der Lebensmittel- und Nahversorgung in Deutschland investiert. Drei Investitionsobjekte stehen bereits fest, ein weiteres potenzielles Objekt befinden sich in der Prüfung. Es handelt sich somit um eine Beteiligung mit sehr eingeschränktem Blind-Pool-Charakter. Konkrete Investitionskriterien sind verbindlich festgelegt, was das Managementrisiko für den Fonds senkt. Die Anforderung, dass eine Ankaufsbewertung vor jeder Investition durchgeführt werden muss, erhöht die Wahrscheinlichkeit eines wirtschaftlichen Erfolgs. Eine unterjährige Berichterstattung an die Anleger findet über Investitionsberichte statt.

Für das Management der Fondsgesellschaft ist die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft zuständig, die zur Dr. Peters-Unternehmensgruppe gehört. Die Dr. Peters-Unternehmensgruppe hat bereits Immobilienfonds mit einem Gesamtvolumen von 705 Mio. EUR aufgelegt. Dr. Peters Asset Finance wird zusätzlich durch einen dreiköpfigen Beirat mit einer langjährigen Immobilienexpertise unterstützt.

Die Fondskosten in der Investitions- und Betriebsphase sind unterdurchschnittlich. Vor dem Hintergrund der Einkaufsfaktoren und der Vermietung der bisher erworbenen Objekte erscheint das Erreichen der geplanten jährlichen Auszahlungen an die Anleger in Höhe von 4,0 % p.a. als wahrscheinlich.

Insgesamt handelt es sich um ein sehr gutes Angebot mit einem im Ankauf sehr erfahrenen Management, das über sehr ausgeprägtes Immobilien-Know-how verfügt.

Rating



★★★★★	Sehr gut
★★★★	Gut
★★★	Platzierungsfähig
★★	Uninteressant
★	Mangelhaft

Kurzanalyse: Immobilienportfolio Deutschland I

Initiator

Erfahrung	
Anzahl platzierter Fonds	146
Realisiertes Investitionsvolumen in Mio. €	7.452,3
Anzahl platzierter Real Estate Private Equity Fonds	0
Performance bereits aufgelegter Immobilienfonds*	
Alle Fonds des Initiators	
Vergleich prospektierter und realisierter Ausschüttungen	6 unter Plan, 0 im Plan, 0 über Plan
Vergleich prospektierter und realisierter Tilgungen	0 unter Plan, 0 im Plan, 4 über Plan

Die 1960 mit Sitz in Dortmund gegründete Dr. Peters-Gruppe zählt zu den ältesten Initiatoren geschlossener Fonds in Deutschland. Gegenstand des Unternehmens ist die Gründung und Verwaltung von Publikumsgesellschaften, die unter dem Namen DS-Fonds bekannt sind. Seit 1975 strukturiert und managt die Dr. Peters Group Sachwertinvestments für Privatanleger und institutionelle Investoren. Die ersten Produkte waren Immobilienfonds, mit denen Privatanleger in deutsche Pflegeimmobilien und Hotels investiert haben. Bisher wurden 146 geschlossene Fonds mit einem Investitionsvolumen von über 7 Mrd. EUR aufgelegt. Per Ende 2020 ist bei 14 von 20 laufenden Immobilienfonds der Prognosezeitraum abgelaufen, sodass ein aussagekräftiger Soll-Ist-Vergleich nicht möglich ist. Sechs Fonds liegen hinsichtlich der Ausschüttungen derzeit unter Plan, bei den Tilgungen liegen jedoch vier Fonds über Plan. Die Vermietungsquote aller laufenden Fonds liegt bei fast 100%. 32 Immobilienfonds wurden bereits abgeschlossen. Bei 20 aufgelösten Fonds erzielten die Anleger einen Mittelrückfluss, der deutlich über dem von ihnen eingesetzten Kapital lag. Es handelt sich insgesamt um einen sehr erfahrenen Initiator.

Teilrating



Anmerkungen:

* Leistungsbilanz Immobilien 2020

Konzeption

Kapitalverwaltungsgesellschaft	Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft
Prospektprüfungsbericht	vorhanden
Steuerliche Konzeption	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung
Platzierungsgarantie	vorhanden
Eigene Beteiligung des Initiators und des Managements in % des Gesamtvolumens	10,08%

Konzeptionelle Besonderheiten:

Die Anleger erzielen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Es besteht grundsätzlich ein Steuerrechtsänderungsrisiko durch geänderte Steuergesetze, neue Erlasse und Verordnungen.

Die Anleger beteiligen sich direkt oder über die Treuhänderin an der Fondsgesellschaft. Die Fondsgesellschaft investiert mittelbar vorwiegend in Gewerbeimmobilien in Deutschland. Verwahrstelle ist die CACEIS Bank S.A., Germany Branch. Die Gesellschaft ist bis zum 31. Dezember 2033 errichtet. Eine vorzeitige ordentliche Kündigung ist nicht möglich. Eine Platzierungsgarantie durch die Dr. Peters GmbH & Co. KG ist vorhanden. Durch die hohe Beteiligung der JS Fondsinvest GmbH, die über den Gesellschafterkreis mit der Initiatorin verbunden ist, an den einzelnen Objektgesellschaften werden potenzielle Interessenskonflikte grundsätzlich abgeschwächt. Ein Prospektprüfungsbericht und ein Steuergutachten sind vorhanden.

Insgesamt entspricht die Konzeption des Angebots dem erforderlichen Standard.

Teilrating




Anmerkungen:

-


Kurzanalyse: Immobilienportfolio Deutschland I

Investitionsobjekt


Angestrebte Arten der Zielobjekte	100% Core
Angestrebte Diversifikation auf Zielobjekte	vier Objekte
Angestrebte Immobilienarten	vorwiegend Gewerbeimmobilien (mindestens 80 % des Kapitals in Immobilien der Lebensmittel- und Nahversorgung)
Angestrebte Regionen und Länder	vorwiegend Deutschland
Blind-Pool-Charakter	88% der Zielobjekte stehen fest; 12% der Zielobjekte sind in Verhandlung
<u>Beurteilung der Zielobjekte, in die investiert werden soll</u> <p>Drei Objekte mit einem Investitionsvolumen durch den Fonds von 10,6 Mio. EUR stehen bereits fest. Ein weiteres Objekt mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 2,7 Mio. € befindet sich nach Aussage des Initiators in der Prüfung. Es handelt sich somit um eine Beteiligung mit sehr eingeschränktem Blind-Pool-Charakter.</p> <p>Beim ersten Objekt handelt es sich um ein Fachmarktzentrum in Bestwig, das zu 100 % vermietet ist und zu einem Einkaufsfaktor in Höhe von 17,7 erworben wurde. Hauptmieterin mit einem Anteil von 59% an den Mieteinnahmen ist REWE. Der Mietvertrag läuft mind. bis zum Jahr 2036.</p> <p>Das zweite Objekt ist ein Lebensmitteleinzelhandelsobjekt in Wietzendorf, das ebenfalls zu 100 % vermietet ist und zu einem Einkaufsfaktor in Höhe von 18,1 erworben wurde. Hauptmieterin mit einem Anteil von 92% an den Mieteinnahmen ist NETTO. Der Mietvertrag läuft mind. bis zum Jahr 2035.</p> <p>Beim dritten Objekt handelt es sich um ein Nahversorgungszentrum in Thedinghausen, das zu 100 % vermietet ist und zu einem Einkaufsfaktor in Höhe von 16,3 erworben wurde. Hauptmieterin mit einem Anteil von 76,5% an den Mieteinnahmen ist LIDL. Der Mietvertrag läuft mind. bis zum Jahr 2033.</p> <p>Bei allen drei erworbenen Objekten bestätigen unabhängige Bewertungsgutachten den marktgerechten Kaufpreis. Die Vermietung und die Einkaufsfaktoren entsprechen den Investitionskriterien.</p>	
Intensive Prüfung der Zielobjekte durch das Management der Vermögensanlage	vorhanden
Kann das Management der Vermögensanlage von den Investitionskriterien abweichen?	nein
Berichterstattung an die Anleger über die Investitionsaktivitäten und die Entwicklung der Projekte	jährliche Abschlüsse sowie laufend über Investitionsberichte
<u>Beurteilung des Investitionsprozesses der Vermögensanlage</u> <p>Konkrete Investitionskriterien sind verbindlich festgelegt, was das Managementrisiko für den Fonds senkt. Die Anforderung, dass eine Ankaufsbewertung vor jeder Investition durchgeführt werden muss, erhöht die Wahrscheinlichkeit eines wirtschaftlichen Erfolgs. Die Anleger werden im Rahmen des Jahresberichts über den Fondsgeschäftsverlauf informiert. Eine unterjährige Berichterstattung an die Anleger findet über Investitionsberichte statt. Die ausführliche und transparente Darstellung der Investitionsobjekte im Investitionsbericht ist positiv hervorzuheben.</p>	
Teilrating	
Anmerkungen:	-

Kurzanalyse: Immobilienportfolio Deutschland I

Ankaufsprozess

<u>Management der Vermögensanlage</u>	
Management der Vermögensanlage	Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft
Immobilien-Know-how des Managements der Vermögensanlage	sehr ausgeprägt
Wird das Management der Vermögensanlage von externen Partnern unterstützt?	ja
Namentlich genannte externe Partner	Beirat
<u>Beurteilung des Ankaufsprozesses</u>	
Für das Management der Fondsgesellschaft ist die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft zuständig, die zur Dr. Peters-Unternehmensgruppe gehört. Die Dr. Peters-Unternehmensgruppe hat per Ende 2021 bereits Immobilienfonds mit einem Gesamtvolumen von 705 Mio. EUR aufgelegt. Dr. Peters Asset Finance wird zusätzlich durch einen dreiköpfigen Beirat mit einer langjährigen Immobilienexpertise unterstützt. Insgesamt verfügt der Fonds über ein sehr erfahrenes Management im Ankaufsprozess.	
Teilrating 	
Anmerkungen: -	

Kostenstruktur und Ergebnisverteilung

<u>Investitionsphase</u>	
Investitionsgrad mit Liquiditätsreserve in %	91,67%
Kosten der Vermögensanlage in der Investitionsphase ohne Agio in % des Gesamtkapitals ohne Agio	8,33%
Kosten der Vermögensanlage in der Investitionsphase zzgl. Agio in % des Gesamtkapitals inkl. Agio	12,70%
<u>Betriebsphase</u>	
Variable Kosten der Vermögensanlage in der Betriebsphase p.a. in % des Nominalbetrags	max. 1,32%
<u>Beurteilung der Kostenstruktur und Ergebnisverteilung</u>	
Der Investitionsgrad mit Liquiditätsreserve ist durchschnittlich. Die Fondskosten in der Investitions- und Betriebsphase sind unterdurchschnittlich. Die geplante Aufnahme von Fremdkapital würde die Chancen, aber auch die Risiken der Anleger erhöhen. Die Vorzugsrendite und das Modell der Ergebnisverteilung sind marktüblich. Vor dem Hintergrund der Einkaufsfaktoren und der Vermietung der bisher erworbenen Objekte erscheint das Erreichen der geplanten jährlichen Auszahlungen an die Anleger in Höhe von 4,0 % p.a. als wahrscheinlich.	
Teilrating 	
Anmerkungen: -	