



# KOMPAKT.

FONDSPORTRAIT

Auszahlungs-  
prognose auf  
4,75 % p.a. ab  
2. Halbjahr 2025  
erhöht



**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](http://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](http://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 12 Jahren vollständig oder teilweise verfügen möchten.

Foto Copyright: Dr. Peters Group, Oliver Nauditt

# INHALT

4

INVESTIEREN MIT DEM FOKUS AUF NAHVERSORGUNG

---

9

DAS INVESTMENT IM ÜBERBLICK

---

10

DIE ANLAGEOBJEKTE

---

15

DIE WESENTLICHEN RISIKEN

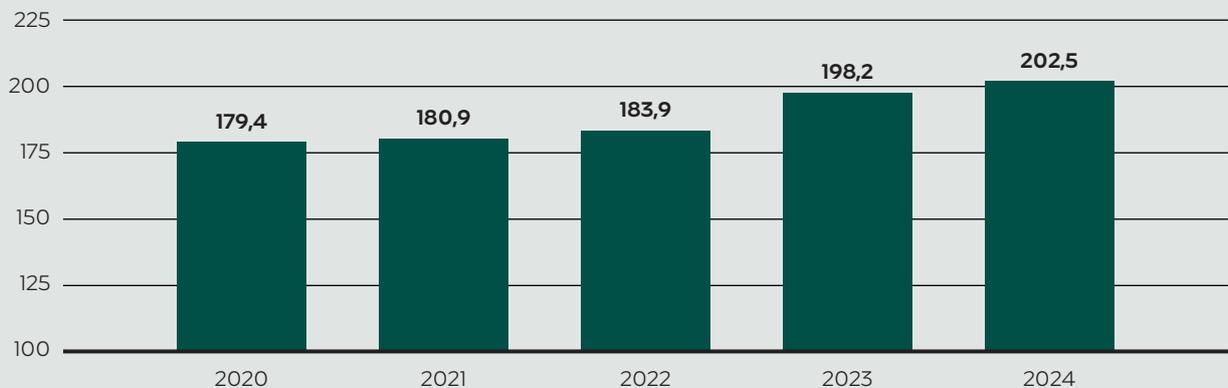
---

# INVESTIEREN MIT DEM FOKUS AUF NAHVERSORGUNG

## DIE ROLLE DER NAHVERSORGUNG AUS SICHT VON INVESTOREN

Der Lebensmitteleinzelhandel erzielte im Jahr 2024 einen Umsatz von rund 202,5 Mrd. € – ein erneuter Rekordwert. Trotz eines anhaltend anspruchsvollen Marktumfelds mit erhöhten Finanzierungskosten und selektivem Investitionsverhalten bewährte sich die Nahversorgung erneut als stabiles Umsatzsegment. Sie erfüllt nicht nur eine wirtschaftlich tragende Rolle durch die Deckung alltäglicher Grundbedürfnisse, sondern übernimmt – insbesondere in Mittel- und Kleinstädten – auch eine wichtige soziale Funktion im regionalen Versorgungsgefüge.

Umsatzentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland (in Mrd. €)



Quelle: Statista, 2025

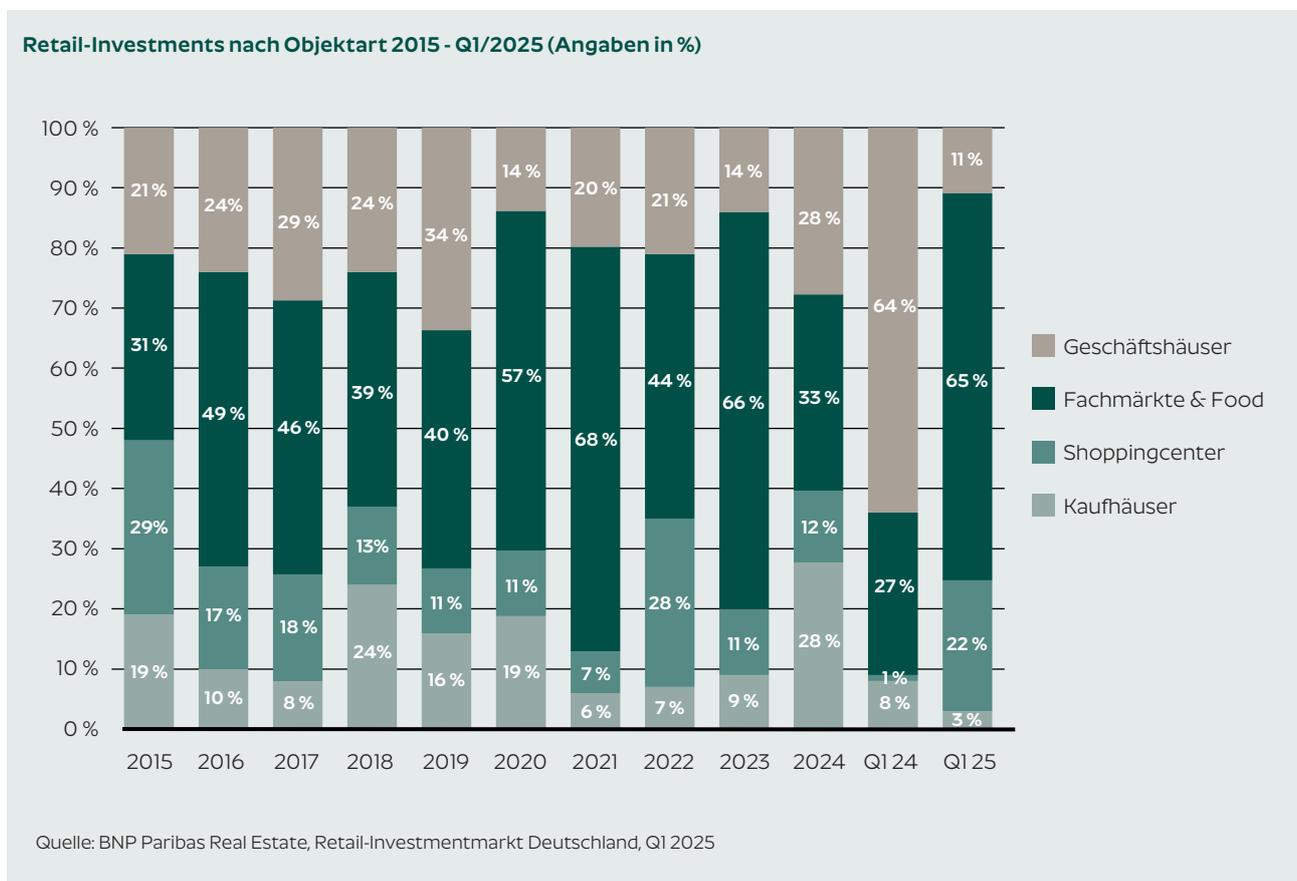
**Risikohinweis:** Vergangenheitswerte und Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftigen Entwicklungen. Die Lebensmitteleinzelhandelsmärkte können sich auch negativ entwickeln.



### MARKTENTWICKLUNG UND TRENDS 2024/2025

Im Jahr 2024 belief sich das Transaktionsvolumen im Handelsimmobiliensektor auf rund 6,3 Mrd. €. Ein bedeutender Teil davon entfiel auf lebensmittelgeankerte Immobilien, die trotz eines insgesamt zurückhaltenden Marktumfelds eine hohe Nachfrage zeigten. Dieser Trend setzte sich im Jahr 2025 fort: Bereits im ersten Quartal wurde ein Transaktionsvolumen von rund 1,28 Mrd. € erzielt. Das Investitionsgeschehen knüpft damit an das erhöhte Jahresendvolumen 2024 an und signalisiert eine anhaltende Nachfrage insbesondere im Segment der Nahversorgung. Besonders gefragt waren weiterhin Nahversorgungszentren und Fachmärkte, auf die rund 65 % der Investitionen im ersten Quartal entfielen.

Auffällig ist die zunehmende geographische Verlagerung der Investitionsschwerpunkte im Einzelhandelssegment. Während in der Vergangenheit vor allem große Metropolen im Mittelpunkt standen, verloren diese aufgrund hoher Einstiegspreise und begrenzter Renditepotenziale im ersten Quartal 2025 an Bedeutung. Stattdessen rückten wirtschaftlich solide Mittelzentren und gut angebundene, regionale Städte verstärkt in den Fokus professioneller Anleger. Diese Standorte bieten nicht nur attraktivere Ankaufskonditionen, sondern überzeugen auch durch eine stabile Nahversorgungsstruktur und eine verlässliche Mieternachfrage – insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel.



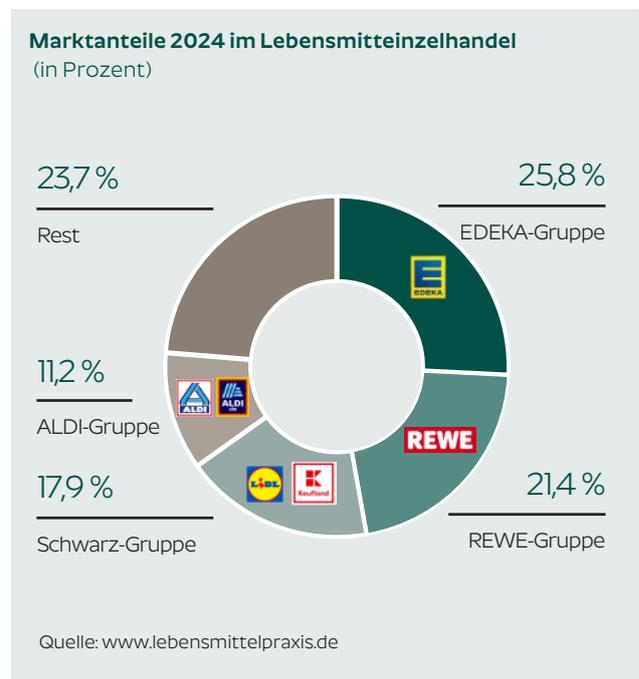
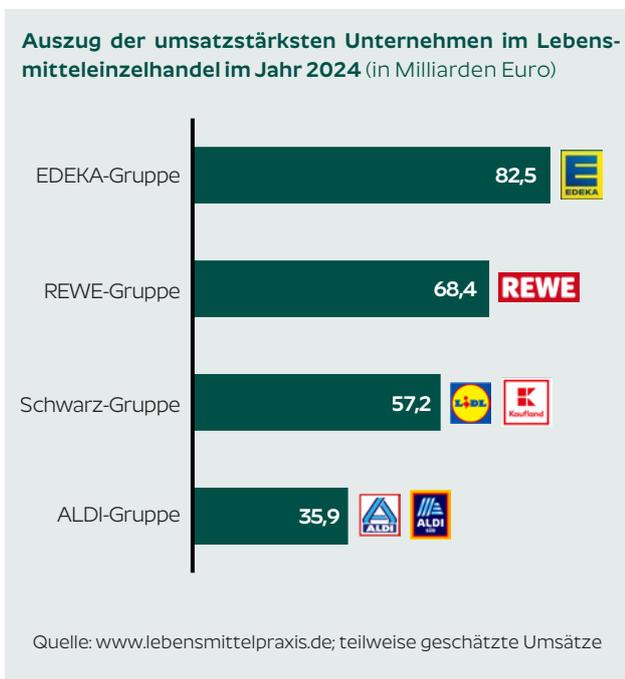
**Risikohinweis:** Vergangenheitswerte und Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftigen Entwicklungen der Immobilienmärkte und des Investments. Das Transaktionsvolumen kann zukünftig auch geringer ausfallen.

## MARKTKONZENTRATION UND MIETERSTABILITÄT

Nach einer Phase stark steigender Preise in den Jahren 2022 und 2023 hat sich das Konsumverhalten vieler Haushalte spürbar verändert. Im Jahr 2024 betrug die durchschnittliche Inflationsrate für Lebensmittel 1,4 % gegenüber dem Vorjahr. Mit dem Rückgang der Teuerung gewinnen Qualitäts- und Sortimentsaspekte wieder an Bedeutung.

Von dieser Entwicklung profitierten insbesondere die großen Vollsortimenter wie EDEKA und REWE, die ihre Marktposition weiter ausbauen konnten. Neben einer veränderten Nachfrage trugen auch strategische Maßnahmen wie Zukäufe, Standortübernahmen und die Weiterentwicklung bestehender Flächen zum Wachstum bei. Gemeinsam mit der Schwarz-Gruppe (Lidl, Kaufland) und der ALDI-Gruppe dominieren diese vier Handelsunternehmen den deutschen Lebensmitteleinzelhandel mit einem Marktanteil von rund 76 %. EDEKA führt mit 25,8 %, gefolgt von REWE mit 21,4 %, der Schwarz-Gruppe mit 17,9 % und der ALDI-Gruppe mit 11,2 %.

Die starke Marktkonzentration bei etablierten und bonitätsstarken Betreibern schafft im Segment der Nahversorgungsimmobilien ein vergleichsweise stabiles Umfeld.



## STABILITÄT DURCH BONITÄT UND INDEXIERUNG

Eine gute Nahversorgungsimmobilie zeichnet sich durch ein passendes Nutzungskonzept, eine tragfähige Mikrolage und bonitätsstarke Mieter mit langfristigen, indexierten Mietverträgen aus. Diese Kombination schafft eine inflationsgeschützte Einnahmebasis und erhöht die wirtschaftliche Stabilität. Auch aus Sicht finanzierender Banken ist das ein positives Signal, das sich günstig auf die Kreditkonditionen der Immobilie auswirken kann.

Ein weiterer stabilisierender Faktor ist die zunehmende Marktberäumung im Lebensmitteleinzelhandel. Große Handelsketten schließen schwächere Standorte und entwickeln wirtschaftlich tragfähige Flächen gezielt weiter. Dadurch verbessert sich die Qualität vieler Standorte, was die Kontinuität der Mietverhältnisse stärkt und die Attraktivität für Investoren erhöht.

Aufgrund ihrer gesellschaftlichen Relevanz und der stabilen Nachfrage ist davon auszugehen, dass Nahversorgungsimmobilien auch künftig einen festen Platz im Immobilienmarkt einnehmen werden. Die wirtschaftliche Resilienz von etablierten Mietern wie REWE, ALDI oder Kaufland trägt wesentlich zur Verlässlichkeit dieses Segments bei, auch in konjunkturell herausfordernden Zeiten.

**Risikohinweis:** Vergangenheitswerte und Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftigen Entwicklungen. U.a. die Einzelhandelsmärkte, Marktanteile, Mikrolagen und Unternehmensbonitäten können sich auch negativ entwickeln.

**Cheruskerplatz**

**REWE**  
**Schürbüscher**  
offen für Sie: **7-22**



**ESSMANN'S**  
BACKSTUBE SEIT 1845  
Montag bis Samstag 07.00 - 20.00 Uhr / Sonntag 07.00 - 17.00 Uhr

**tedox**

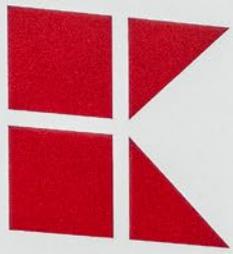
**Cheruskerplatz**

**REWE**  
**Schürbüscher**  
offen für Sie: **7-22**



**ESSMANN'S**  
BACKSTUBE SEIT 1845  
Montag bis Samstag 07.00 - 20.00 Uhr / Sonntag 07.00 - 17.00 Uhr

**tedox**



**Kaufland**

**Geöffnet:  
Montag-Samstag  
7 - 22 Uhr**



# DAS INVESTMENT IM ÜBERBLICK

## DIE INVESTMENTSTRATEGIE FÜR DEN „IMMOBILIENPORTFOLIO DEUTSCHLAND II“

Nachdem der Dr. Peters Nahversorgungsfonds „Immobilienportfolio Deutschland I“ erfolgreich platziert wurde, können sich Anleger nun mit dem „Immobilienportfolio Deutschland II“ („Investmentgesellschaft“, „IPD2“ oder „AIF“) erneut an einer Auswahl attraktiver deutscher Nahversorgungsimmobilien beteiligen und erhalten so die Möglichkeit, von der prognosegemäß positiven Entwicklung der Branche zu profitieren. Damit setzen wir auch im IPD2 den Fokus auf Investitionen in Immobilien des Lebensmitteleinzelhandels sowie zusätzlich auf Baumärkte und Drogerien-, Fachmarkt- und Nahversorgungszentren.

Dabei investiert die Fondsgesellschaft planmäßig nach dem Grundsatz der Risikomischung. Im Rahmen eines Asset-Deals wurden für den IPD2 ein Nahversorgungszentrum im nordrhein-westfälischen Beckum und ein weiteres im brandenburgischen Rathenow erworben. Mit dem Erwerb dieser zwei Objekte wurde die angestrebte Risikomischung innerhalb des Fonds erreicht.

Über beide Ankäufe hinweg ist der klare Investmentfokus erkennbar. Rund 66 % des Mietanteils entfallen auf das Segment Nahversorgung, während etwa 30 % dem Bereich der Baumärkte zuzuordnen sind. Diese Struktur bildet eine gute Voraussetzung für stabile Einnahmen und eine hohe Krisenresistenz. Besonders hervorzuheben ist die Qualität der Ankermieter: Mit Unternehmen wie REWE, OBI und Kaufland gehören die Mieter allesamt zu den Top-5 ihrer Branche. Indexierte Mietverträge mit diesen Ankermietern führen zu höheren Mieteinnahmen bei Inflationsanstieg, während sie den potenziellen Verkaufserlös der Immobilie steigern können.

Der zweite Objektankauf hat zudem einen positiven Effekt auf die Auszahlungsprognose des Fonds – diese konnte von ursprünglich 4,25 % p.a. auf nunmehr 4,75 % p.a. angehoben werden. Dies bietet Anlegern eine attraktive Perspektive. Zusammengefasst die wichtigsten Kennzahlen des Fonds im Überblick<sup>1,2</sup>:

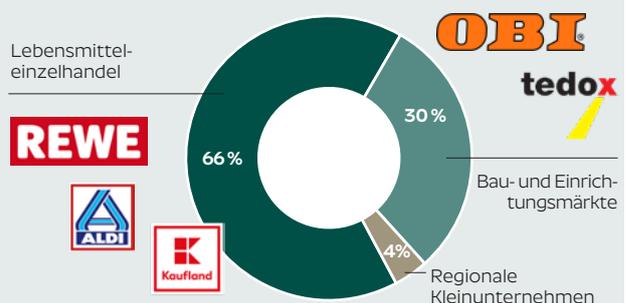
- **10.000 € Mindestbeteiligung**
- **> 10 Jahre geplante Fondslaufzeit**
- **4,75 % p.a. anfänglich prognostizierte Auszahlung (halbjährlich, vor Steuern)**

Für die teilweise Zwischenfinanzierung des unmittelbaren und mittelbaren Erwerbs der Nahversorgungsimmobilien für den IPD2, hat ein Unternehmen der Dr. Peters Group mit der Fondsgesellschaft eine stille Beteiligung in Höhe von bis zu 8 Mio. € geschlossen. Zudem stellt dieses eine Platzierungsgarantie bis zu einem Maximalbetrag in Höhe von 10 Mio. €.

### Portfolio-Kennzahlen nach dem zweiten Objektankauf<sup>1</sup>



### Aufteilung der Jahresnettokaltmiete im Portfolio



<sup>1</sup> Die hier dargestellten wirtschaftlichen Angaben bzw. Prognosen berücksichtigen die beiden angebotenen Investitionsobjekte. Zukünftige Investitionen können Auswirkungen auf diese, insbesondere auf die Auszahlungsprognose, haben.

<sup>2</sup> p. a. prognostiziert vor Steuern (zeitanteilig ab dem auf den Beitritt und dem auf die vollständige Einzahlung des Kommanditkapitals und des Ausgabeaufschlags folgenden Monats). Die ursprünglich geplante Auszahlungsprognose von anfänglich 4,25 % p.a. wurde auf 4,75 % p.a. ab dem 2. Halbjahr 2025 erhöht.

**Risikohinweis:** Vergangenheitswerte und Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Wertentwicklung des Investments. U.a. der Markt, Mietverträge, Mieterbonitäten und Veräußerungserlöse dieser und zukünftiger Immobilieninvestitionen können sich auch negativ entwickeln.

## DIE ANLAGEOBJEKTE

Die Fondsgesellschaft hat bereits zwei Immobilien in wirtschaftlich soliden Lagen erworben – ein Nahversorgungszentrum in Nordrhein-Westfalen und eines in Brandenburg. Beide Objekte entsprechen der Investitionsstrategie des IPD2: Sie verfügen über bonitätsstarke Mieter, überwiegend langfristige Mietverträge mit Indexierung sowie Entwicklungspotenziale, etwa durch Potenzialflächen. Mit den Standorten in Beckum und Rathenow ist bereits eine grundlegende Risikomischung auf Ebene der Fondsgesellschaft umgesetzt.

### DAS NAHVERSORGUNGSZENTRUM IN BECKUM

11 Mio. €

Kaufpreis

14,6-fach

Kaufpreisfaktor

ca. 7.526 m<sup>2</sup>

Gesamtmietfläche

779.925 €

aktuelle JNKM<sup>1</sup>

Im Rahmen eines Asset-Deals wurde für den IPD2 ein erstes Nahversorgungszentrum in Beckum, Nordrhein-Westfalen, erworben und bereits im September 2024 auch dinglich übernommen. Die Immobilie verfügt über eine Gesamtmietfläche von 7.526 m<sup>2</sup> und wurde zu einem Kaufpreis von 11 Mio. € bei einem Kaufpreisfaktor von 14,6-fach übernommen. Die anfängliche Jahresnettokaltmiete betrug dabei 753.556 €.

Der Standort befindet sich am südwestlichen Stadtrand von Beckum, rund 40 km südöstlich von Münster. Er ist verkehrsgünstig an eine Haupteinfallsstraße sowie an die nahegelegene Autobahn A2 angebunden. Die Mikrolage wird laut externem Gutachten insgesamt als gut eingestuft. Die Bebauung umfasst mehrere Gebäudekomplexe aus den Jahren 1996, 2000 und 2006.



## MIETERÜBERSICHT DES NAHVERSORGUNGSZENTRUMS IN BECKUM

Die Hauptmieter REWE, ALDI Nord und tedox tragen gemeinsam über 95 % zur aktuellen Jahresnettokaltmiete bei. ALDI Nord ist bereits seit dem Jahr 2000 am Standort vertreten. Diese Filiale wurde – ebenso wie der tedox-Markt – in den letzten Jahren umfangreich modernisiert und saniert. Beide haben in diesem Zuge neue Mietverträge mit Laufzeit bis 2032 abgeschlossen. REWE ist seit 2007 Mieter und hat seinen Vertrag bis 2028 verlängert. Alle Hauptmietverhältnisse enthalten mieterseitige Verlängerungsoptionen. Die Indexierungsklauseln in den Mietverträgen gewährleisten eine laufende Anpassung an den Preisindex für den Einzelhandel mit Waren verschiedener Art bzw. den Verbraucherpreisindex. Eine nicht in den Kaufpreisfaktor eingeflossene Potenzialfläche von rd. 500 m<sup>2</sup> bietet zudem die Chance, weitere Erträge zu erwirtschaften.

### Die Hauptmieter in der Übersicht

			
<b>Nutzungsart</b>	Lebensmittel-einzelhandel	Einzelhandel	Lebensmittel-einzelhandel
<b>Mietfläche</b>	2.445,0 m <sup>2</sup>	2.863,3 m <sup>2</sup>	1.231,0 m <sup>2</sup>
<b>Aktuelle Jahresnettokaltmiete</b>	350.612,28 €	202.164,72 €	192.000,00 €
<b>Anteil der JNKM<sup>1</sup></b>	45,0 %	25,9 %	24,6 %
<b>Mieter seit</b>	2007	2022	2000
<b>Laufzeit des Mietvertrags bis</b>	2028	2032	2032
<b>Verlängerungsoptionen mieterseitig</b>	2 x 5 Jahre	3 x 5 Jahre	2 x 5 Jahre

## STANDORT BECKUM BIETET CHANCEN AUF ZUSÄTZLICHE ERTRÄGE FÜR DEN FONDS



### NEUVERMIETUNG EINER FREIFLÄCHE VON RUND 500 M<sup>2</sup>

Potenzialfläche ist nicht in den Kaufpreisfaktor eingeflossen



### STEIGENDE MIETEINNAHMEN DURCH WERTGESICHERTE VERTRÄGE

Inflationsveränderungen fließen zwischen 50 % und 65 % in die Indexanpassungen der Mietverträge der Hauptmieter am Standort Beckum

<sup>1)</sup> JNKM = Jahresnettokaltmiete  
Es können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

**Risikohinweis:** Vergangenheitswerte 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.

## DAS NAHVERSORGUNGSZENTRUM IN RATHENOW

8,15 Mio. €

Kaufpreis

12,4-fach

Kaufpreisfaktor

ca. 12.939 m<sup>2</sup>

Gesamtmietfläche

657.456 €

anfängliche JNKM<sup>1</sup>

Im April 2025 hat der mittelbar über eine Objektgesellschaft ein weiteres Nahversorgungszentrum in Rathenow, Brandenburg, erworben. Der Kaufpreis beträgt 8,15 Mio. €, bei einem Kaufpreisfaktor von 12,4-fach. Die Gesamtmietfläche beläuft sich auf rund 13.000 m<sup>2</sup>. Die Immobilie wurde im Jahr 1991 errichtet und seitdem abschnittsweise instandgesetzt. Während sich der kleinere Gebäudekomplex, für den zukünftig Instandhaltungsmaßnahmen einkalkuliert sind, weitestgehend im Ursprungszustand befindet, erfolgten im Hauptgebäude der Mieter Kaufland und OBI insbesondere im Zeitraum zwischen 2017 und 2023 Modernisierungen hinsichtlich der technischen Infrastruktur und der brandschutztechnischen Anlagen.

Das Nahversorgungszentrum am Schwedendamm in Rathenow befindet sich im Westen der Stadt, unmittelbar an der stark frequentierten Landesstraße L98. Diese verkehrsgünstige Lage gewährleistet die Sichtbarkeit und Erreichbarkeit der Immobilie, sowohl für die lokale Bevölkerung als auch für Kunden aus dem Umland. Die Mikrolage wird laut externen Gutachten insgesamt als durchschnittlich bis gut beurteilt.



## MIETERÜBERSICHT DES NAHVERSORGUNGSZENTRUMS IN RATHENOW

Die Immobilie gliedert sich in zwei Gebäudekomplexe. Der Hauptkomplex im Schwedendamm 3 ist langfristig an Kaufland und OBI vermietet, deren Verträge bis 2032 laufen. Beide Mieter generieren zusammen 94 % der jährlichen Nettonettokaltmiete von insgesamt 657.456 €. Beide Hauptmietverträge beinhalten marktübliche Indexierungsklauseln bemessen am Verbraucherpreisindex, wodurch regelmäßige Mietanpassungen an Inflation und Marktentwicklungen gewährleistet sind. Ergänzt wird der Mietermix durch einen regional verankerten Möbelmarkt, der rund 1.218 m<sup>2</sup> im östlichen Gebäudeteil nutzt. Eine nicht in den Kaufpreisfaktor eingeflossene Potenzialfläche von rd. 362 m<sup>2</sup> bietet zudem die Chance, weitere Erträge zu erwirtschaften. Die derzeit vereinbarten Mieten bewegen sich teilweise unterhalb der marktüblichen Vergleichswerte und bieten Chancen auf eine Anhebung nach Ablauf der Mietverträge.

### Die Hauptmieter in der Übersicht

		
<b>Nutzungsart</b>	Lebensmittel-einzelhandel	Einzelhandel (Baumarkt inkl. Gartencenter)
<b>Mietfläche</b>	4.951,0 m <sup>2</sup>	6.409,0 m <sup>2</sup>
<b>Jahresnettokaltmiete</b>	402.000,00 €	216.000,00 €
<b>Anteil der JNKM<sup>1</sup></b>	61,1 %	32,9 %
<b>Mieter seit</b>	1991	1991
<b>Laufzeit des Mietvertrags bis</b>	2032	2032
<b>Verlängerungsoptionen mieterseitig</b>	3 x 5 Jahre und 1 x 3 Jahr	1 x 5 Jahre

## STANDORT RATHENOW BIETET CHANCEN AUF ZUSÄTZLICHE ERTRÄGE FÜR DEN FONDS



### NEUVERMIETUNG EINER FREIFLÄCHE VON 362 M<sup>2</sup>

Potenzialfläche ist nicht in den Kaufpreisfaktor eingeflossen



### STEIGENDE MIETEINNAHMEN DURCH WERTGESICHERTE VERTRÄGE

Inflationsveränderungen fließen zu 50 % in die Indexanpassungen der Mietverträge der Hauptmieter am Standort Rathenow



### MIETSTEIGERUNGSPOTENTIAL SÄMTLICHER MIETFLÄCHEN NACH ABLAUF DER MIETVERTRÄGE

Mieten unterhalb der marktüblichen Vergleichswerte bieten Erhöhungspotential und damit Chancen für ein verbessertes Veräusserungsergebnis

<sup>1)</sup> JNKM = Jahresnettokaltmiete  
Es können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

**Risikohinweis:** Vergangenheitswerte 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.



## DIE WESENTLICHEN 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 vollständig fest, sodass die Einschätzung von deren Risiken/Wirtschaftlichkeit nicht möglich ist. Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaft weitere 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 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 neben den bestehenden weiteres 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.

### Übernehmerisiko

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 und somit zu geringeren Auszahlungen des AIF 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. 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 Instandhaltungsstatus 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 Risiken

Die steuerliche Konzeption beruht auf den zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes 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 etwaigen Nachträgen 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](mailto:kvg@dr-peters.de)  
Internet: [www.dr-peters.de](http://www.dr-peters.de)