

Schmidtner

FINANCE



EST. 2002

ZUVERLÄSSIG KOMPETENT AGIOFREI

Ihr Vermittler

Schmidtner GmbH
Postfach 62 04 40
D-22404 Hamburg

Telefon: +49 (0) 40 - 325 07 14 - 0
E-Mail: info@schmidtner-gmbh.de
Internet: www.schmidtner-gmbh.de

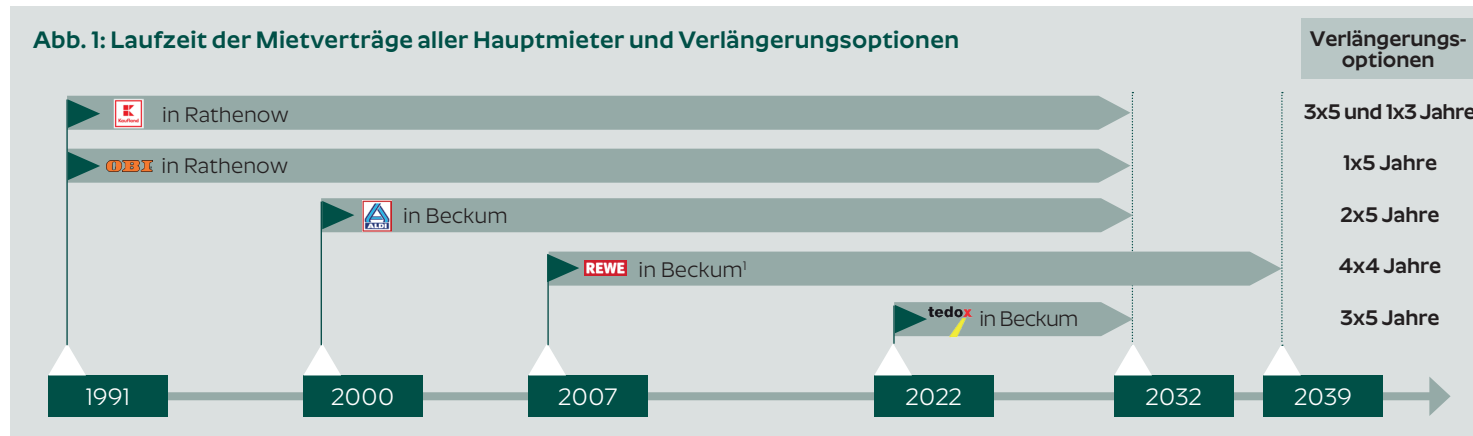


REWE VERLÄNGERT MIETVERTRAG IM NAHVERSORGUNGSZENTRUM IN BECKUM VORZEITIG

Mit der Verlängerung des Mietvertrags für den REWE-Markt in Beckum hat das Immobilienportfolio Deutschland II (IPD2) die langfristige Nutzung eines zentralen Nahversorgungsstandortes gesichert. Der neue Vertrag bindet REWE künftig bis mindestens 2039¹ an das Objekt und ergänzt damit die bereits bestehenden langfristigen Verträge von ALDI Nord und tedom. Die drei Hauptmieter verfügen nun über klar planbare und über viele Jahre abgesicherte Laufzeiten, was die Stabilität des Standortes nachhaltig stärkt.

Beckum reiht sich damit in die insgesamt robuste Mieterstruktur des Portfolios ein, das in beiden Fondsobjekten von bonitätsstarken, seit Jahrzehnten etablierten Betreibern des Lebensmitteleinzelhandels und des Nahversorgungssegments getragen wird. Die langfristigen Bindungen aller Hauptmieter in Beckum und Rathenow schaffen eine solide Grundlage für verlässliche Einnahmen und die kontinuierliche Weiterentwicklung der Standorte.

Abb. 1: Laufzeit der Mietverträge aller Hauptmieter und Verlängerungsoptionen



¹ Für REWE wurde eine Verlängerung des Mietvertrages (bezogen auf die Verkaufsfläche von 2.149 m²) um 12 Jahre ab 01.04.2027 angenommen.

UMFASSENDE MODERNISIERUNG UND INVESTITION IN DEN STANDORT

REWE wird das Objekt in Beckum bis spätestens 31. Dezember 2028 auf eigene Kosten vollständig modernisieren. Damit investiert eine der führenden Handelsketten Deutschlands erneut in die Zukunftsfähigkeit ihres Standortes. Der Umbau umfasst eine zeitgemäße Neugestaltung des Markt-Layouts, energetische Optimierungen sowie den Einbau moderner Kassensysteme und Kühltechnik.

Die Dr. Peters Group als Vermieter unterstützt die Maßnahme mit einem zweckgebundenen Baukostenzuschuss in Höhe von 700.000 € netto, abrufbar nach Abnahme bis spätestens 30. Juni 2029. Die Modernisierung stärkt nicht nur die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes, sondern erhöht auch die Aufenthaltsqualität für Kundinnen und Kunden. REWE erhält zudem das Recht, auf eigene Kosten Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge, Packstationen und digitale Werbemonitore zu errichten und zu betreiben. Das trägt dazu bei, den Standort fit für zukünftige Anforderungen der Nahversorgung zu machen.

Abb. 2: Die Details der REWE-Mietvertragsverlängerung in der Übersicht



VERTRAGSVERHANDLUNGEN MIT REWE

- REWE verlängert seinen noch bis 2028 laufenden Mietvertrag bereits vorzeitig
- Laufzeit: 12 Jahre Festmiete + 4 Optionen à 4 Jahre = 28 Jahre Gesamtlaufzeit
- Beginn der 12 Jahre Festmietlaufzeit: erster Tag des Folgemonats nach Wiedereröffnung, spätestens zum 01.10.2029

MIETE UND KUNDENKONDITIONEN

- Erhöhung der Nettomiete um ca. 15 % (4.000 € monatlich)
- Gesellschaft gewährt eine mietfreie Zeit von 2 Monaten während der Umbauphase/Modernisierung
- Die Wertsicherungsklausel wird bis 1 Jahr nach Wiedereröffnung ausgesetzt

UMBAU/MODERNISIERUNG

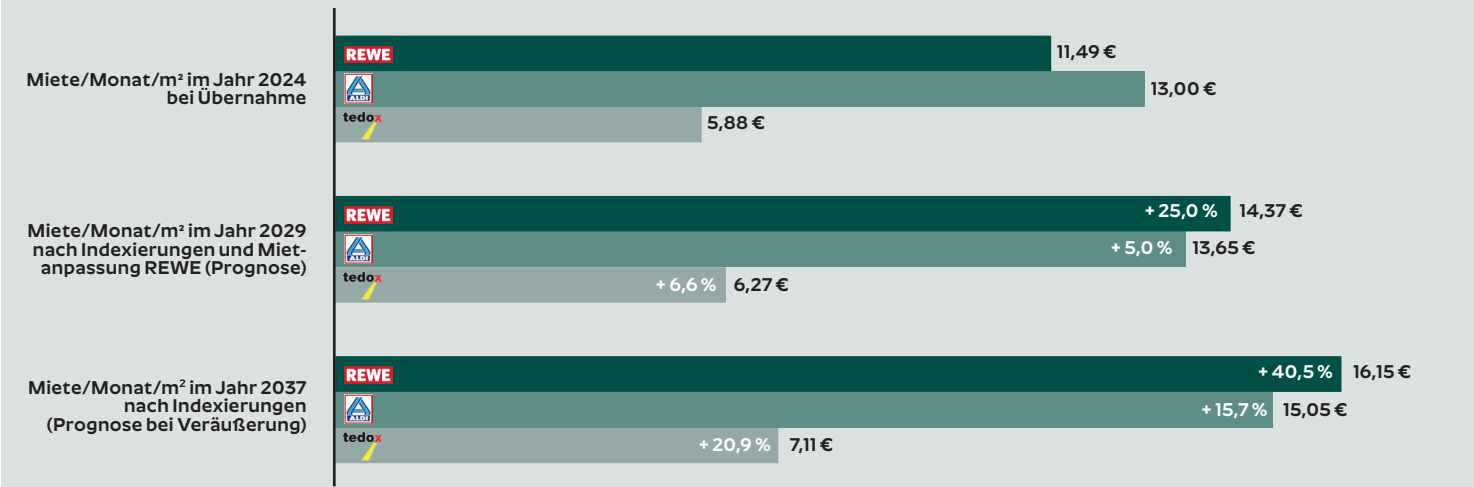
- REWE modernisiert das Objekt auf eigene Kosten
- Gesellschaft gewährt einen zweckgebundenen Baukostenzuschuss von 700.000 € netto (zzgl. MwSt.)
- REWE darf auf eigene Kosten Ladesäulen, Packstationen und digitale Werbemonitore errichten und betreiben

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

MIETANPASSUNG UND LANGFRISTIGE VERTRAGSSICHERUNG

Mit der Vertragsverlängerung steigt die monatliche Nettomiete um 4.000 € auf rund 31.000 €. Für die Umbauphase wurden zwei mietfreie Monate vereinbart. Nach Wiedereröffnung beginnt die neue Vertragslaufzeit mit einer zwölfjährigen Festmiete, ergänzt um vier Verlängerungsoptionen à vier Jahre – insgesamt bis zu 28 Jahre. Die Wertsicherung ist für ein Jahr nach Wiedereröffnung ausgesetzt und greift spätestens ab dem 31. Dezember 2028 wieder, sodass der Werterhalt der Miete langfristig sichergestellt bleibt. Die aktualisierte Mietpreisprognose zeigt deutliche Ertragssteigerungen bis 2029. Vor allem REWE trägt mit einem Mietanstieg von rund 25 % maßgeblich zum Wachstum der Jahresnettokaltmiete bei. Die langfristigen Prognosen bis 2037 bestätigen zudem, dass die indexierten Mietverhältnisse ein stabiles und inflationsgeschütztes Ertragsniveau sichern.

Abb. 3: Mietpreisentwicklung im Nahversorgungszentrum in Beckum bis 2037¹



¹ Für REWE wurde eine Verlängerung des Mietvertrages (bezogen auf die Verkaufsfläche von 2.149 m²) um 12 Jahre ab 01.04.2027 angenommen.

Ab 2029 entfällt nahezu die Hälfte der gesamten Mieteinnahmen auf REWE, die damit klarer Ertragsanker des Nahversorgungszentrums bleibt. Die langfristige Nutzungsperspektive bis mindestens 2039 sowie die Verlängerungsoptionen erhöhen die Stabilität zusätzlich. Zusammen mit den gesicherten Mietverhältnissen von tedomx und ALDI Nord entsteht ein robustes und diversifiziertes Mieterportfolio. Die prognostizierte Steigerung der Jahresnettokaltmiete auf rund 854.000 € unterstreicht die wirtschaftliche Bedeutung der neuen Vertragsstruktur und stärkt die Ertragssicherheit des Fonds nachhaltig.

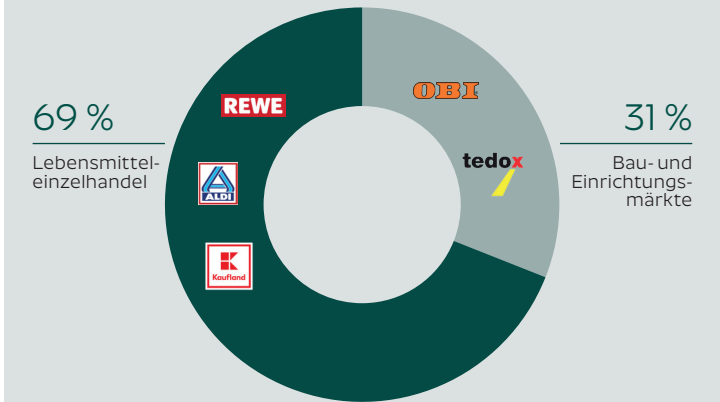
BEDEUTUNG FÜR DEN FONDS UND DAS PORTFOLIO

Die Vertragsverlängerung von REWE stärkt die Ertragssituation des Standortes Beckum deutlich und verlängert die Nutzungsperspektive bis mindestens 2039. Zusammen mit den langfristigen Mietverträgen von ALDI Nord und tedomx entsteht in Beckum eine verlässlich abgesicherte Hauptmieterstruktur, getragen von bonitätsstarken und etablierten Betreibern.

Für den Fonds ist aber nicht nur die verlängerte Präsenz von REWE in Beckum relevant, sondern auch das Zusammenspiel mit den übrigen Hauptmietern im Nahversorgungszentrum in Rathenow: Vollsortiment, Discount und Non-Food ergänzen sich im Nahversorgungsumfeld, erzeugen hohe Kundenfrequenzen und sorgen für eine breite Nachfragebasis sowie gute Risikostreuung. Der Lebensmitteleinzelhandel macht einen Umsatzanteil von fast 70 % der Jahresnettokaltmiete im Gesamtportfolio aus, während rund 30 % auf den Bereich Bau- und Einrichtungsmärkte entfallen.

Durch die langfristigen Mietbindungen der Hauptmieter an beiden Standorten ergibt sich für den IPD2 insgesamt ein strukturell stabiles und gut diversifiziertes Ertragsprofil. Die Restmietlaufzeit der Hauptmietverträge des Gesamtportfolios von rund acht Jahren bietet hohe Planungssicherheit und bedeutet für die Anlegerinnen und Anleger verlässliche Einnahmen und solide Zukunftsaussichten.

Abb. 4: Umsatzanteile der Hauptmieter im Gesamtportfolio nach Mietvertragsverlängerung durch REWE¹



¹ Für REWE wurde eine Verlängerung des Mietvertrages (bezogen auf die Verkaufsfläche von 2.149 m²) um 12 Jahre ab 01.04.2027 angenommen.

WICHTIGE HINWEISE

Diese Unterlage basiert auf Angaben der Dr. Peters Group selbst sowie von der Dr. Peters Group ausgewählten externen, nicht überprüften Quellen und nicht auf einem gesonderten Marktgutachten. Die Daten der Vergangenheit und Prognosen sind zudem keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftigen Entwicklungen.