

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

Auszahlungs-
prognose auf
4,75 % p.a. ab
2. Halbjahr 2025
erhöht²

FAKTENBLATT

IMMOBILIENPORTFOLIO DEUTSCHLAND II GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG

DIE KENNZAHLEN DES FONDS¹



bis zu 30 Mio. €
geplantes einzuwerbendes
Kommanditkapital (zzgl.
Ausgabeaufschlag)



10.000 €
Mindest-
beteiligung



> 10 Jahre
geplante
Fondslaufzeit



anfänglich 4,75 % p.a.
ab 2. Halbjahr 2025 prog-
nostizierte Auszahlung
(halbjährlich, vor Steuern)²



Wertsicherung
durch indexierte
Mietverträge bei allen der-
zeitigen Ankermietern

DIE VORTEILE DES FONDS NACH ZWEI OBJEKTANKÄUFEN AUF EINEN BLICK¹



ANTIZYKLISCHE INVESTMENT- STRATEGIE

Der durchschnittliche
Kaufpreisfaktor liegt
bei 13,5



ZWEI NAHVER- SORGUNGSZENTREN BEREITS ERWORBEN

Die Risikomischung im
Fonds ist somit
erreicht



FOKUS AUF NAHVER- SORGUNG UND BAUMÄRKTE

Nahversorgung stellt
mit rd. 66 % den
grössten Mietanteil;
das Baumarkt-
Segment stellt rd. 30 %



ANKERMIETER AUS DEM TOP- SEGMENT

REWE, ALDI und
Kaufland gehören zu
den Top-5-Unterneh-
men ihrer Branche

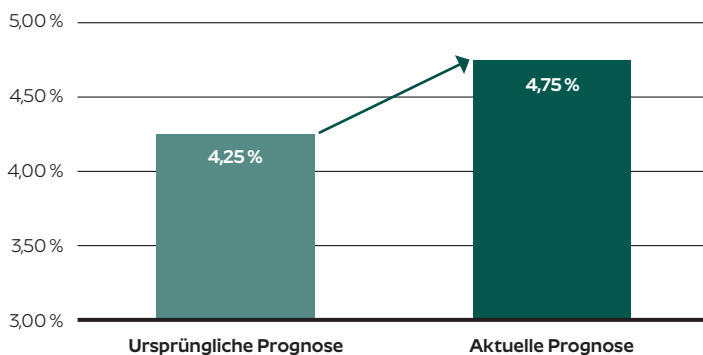


ANHEBUNG DER AUSZAHLUNGS- PROGNOSE

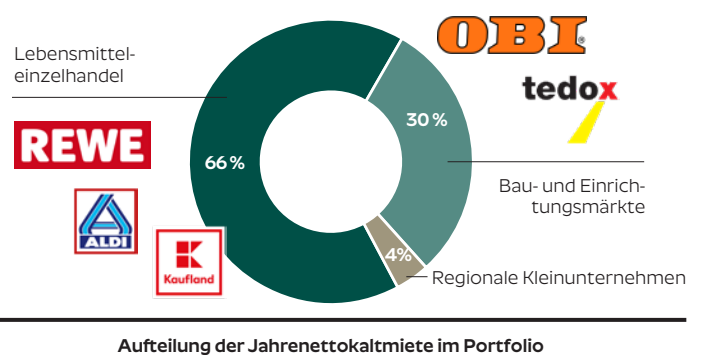
Zweiter Objektankauf
ermöglicht Erhöhung der
anfänglichen Auszahlun-
gen von ursprünglich
4,25 % p.a. auf 4,75 % p.a.²

AUSZAHLUNGSPROGNOSE UND MIETERPORTFOLIO NACH DEM ZWEITEN OBJEKTANKAUF¹

AUSZAHLUNGEN P.A.²



UMSATZANTEILE (IN %)



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

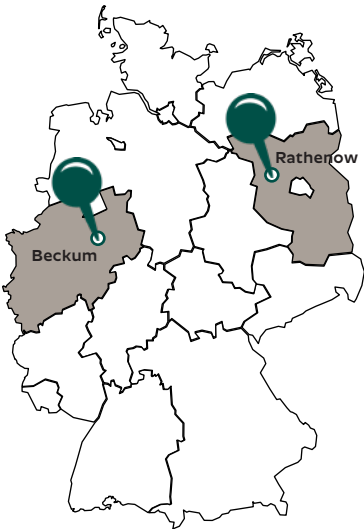
² p. a. prognostiziert vor Steuern (zeitanteilig ab dem auf den Beitritt und dem auf die vollständige Einzahlung des Kommanditkapitals und des Ausgabeaufschlags folgenden Monats). Die ursprünglich geplante Auszahlungsprognose von anfänglich 4,25 % p.a. wurde auf 4,75 % p.a. ab dem 2. Halbjahr 2025 erhöht.

Risikohinweise: Vergangenheitswerte und Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Wertentwicklung des Investments. U.a. der Immobilienmarkt, Mietverträge und Mieterbonitäten aktueller und zukünftiger Immobilieninvestitionen können sich auch negativ entwickeln. Mietzahlungen sowie Anschlussmieten können geringer bzw. vollständig ausfallen. Auch der erzielbare Veräußerungserlös der Anlageobjekte kann geringer als geplant ausfallen. Die tatsächlichen Auszahlungen können nach unten abweichen oder sogar ganz entfallen. Die steuerlichen Auswirkungen einer Beteiligung sind von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers abhängig und können künftigen Änderungen unterworfen sein. Die ausführlichen und vollständig dargestellten Risiken entnehmen Sie bitte dem Kapitel „Risiken der Beteiligung“ des Verkaufsprospekts nebst etwaiger Nachträge und Aktualisierungen sowie dem Basisinformationsblatt.

DIE ANLAGEOBJEKTE IM ÜBERBLICK

	NAHVERSORGUNGSZENTRUM IN BECKUM
Standort	Beckum (NRW)
Hauptmieter	REWE, ALDI Nord und tedom
Mietfläche	7.526 m²
Kaufpreis	11.000.000 €
Kaufpreisfaktor	14,6-fach
Baujahr	1996, 2000, 2006 (bis 2022 umfangreiche Modernisierungs- sowie Sanierungsmaßnahmen in zwei Mietergebäuden)
Mietverträge	Indexierte Mietverträge mit mieterseitigen Verlängerungsoptionen

	NAHVERSORGUNGSZENTRUM IN RATHENOW
Standort	Rathenow (Brandenburg)
Hauptmieter	Kaufland und OBI
Mietfläche	12.939 m²
Kaufpreis	8.150.000 €
Kaufpreisfaktor	12,4-fach
Baujahr	1991 (bis 2023 umfangreiche Instandhaltungs- sowie Modernisierungsmaßnahmen im Hauptmietergebäude)
Mietverträge	Indexierte Hauptmietverträge mit mieterseitigen Verlängerungsoptionen



Im Rahmen eines Asset-Deals wurde für den „Immobilienportfolio Deutschland II“ (IPD2) ein Nahversorgungszentrum im nordrhein-westfälischen Beckum erworben. Die Immobilie liegt am südwestlichen Stadtrand direkt an einer der Haupteinfallsstraßen. Laut externem Gutachten wird die Mikrolage für die vorliegende Nutzung als gut beurteilt.

Die Gesamtmietfläche beträgt rund 7.526 m². Hauptmieter sind REWE, ALDI Nord und tedom, die zusammen über 95 % der aktuellen Jahresnettokaltmiete von rund 780.000 € erwirtschaften. Ergänzt wird der Mietermix durch regionale Kleinunternehmen. Die Flächen sind seit vielen Jahren vermietet und wurden im Zuge der letzten Vertragsabschlüsse teilweise saniert und modernisiert. Der REWE-Mietvertrag wurde im 4. Quartal 2025 vorzeitig um weitere 12 Jahre mit mieterseitig 4 x 4 Jahren Optionen im Rahmen einer für 2027 geplanten Modernisierung verlängert. Für die Flächen der Hauptmieter bestehen indexierte Mietverhältnisse. Eine nicht in den Kaufpreisfaktor eingeflossene Potenzialfläche von rd. 500 m² bietet zudem die Chance, weitere Erträge zu erwirtschaften.

Das zweite Investitionsobjekt des IPD2 ist ein Nahversorgungszentrum im brandenburgischen Rathenow. Die Immobilie liegt im Westen der Stadt unmittelbar an der stark frequentierten Landesstraße L98. Die Mikrolage wird laut externen Gutachten insgesamt als durchschnittlich bis gut beurteilt.

Das Objekt besteht aus zwei Gebäudekomplexen mit einer Gesamtmietfläche von rund 13.000 m². Hauptmieter sind Kaufland und OBI, die gemeinsam rund 94 % der aktuellen Jahresnettokaltmiete von 657.456 € erwirtschaften. Ergänzt wird der Mietermix durch einen regional verankerten Möbelmarkt. Die langfristigen Mietverträge der Hauptmieter laufen bis 2032 und beinhalten marktübliche Indexierungsklauseln zur Wertsicherung. Eine nicht in den Kaufpreisfaktor eingeflossene Potenzialfläche von rd. 362 m² bietet zudem die Chance, weitere Erträge zu erwirtschaften.



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 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 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. Stand: 27. November 2025