

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
erhöht

FONDS-HIGHLIGHTS

IMMOBILIENPORTFOLIO DEUTSCHLAND II GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG

Im Umfeld zahlreicher Publikums-AIFs mit Fokus auf Nahversorgungsimmobilien hebt sich der „Immobilienportfolio Deutschland II“ (IPD2) durch eine Reihe strategischer, operativer und finanzieller Merkmale deutlich ab. Diese Besonderheiten bieten Investoren nicht nur ein robustes Investment, sondern schaffen auch ein hohes Maß an Planbarkeit und Stabilität.



*JNKM = Jahresnettokaltmiete

RISIKOGEMISCHTES NAHVERSORGUNGS-PORTFOLIO

≈ 19 | Mio. € Akquisitionsvolumen

≈ 15 | Mio. € Kommanditkapital

> 20T | m² Gesamtmietfläche

> 1,4 | Mio. € anfängliche JNKM*

13,5 | -fach Ø Ankaufsfaktor

FOKUS AUF RESILIENTE NAHVERSORUNG

☆ Ankermieter aus dem TOP-Segment:

Der IPD2 setzt bewusst auf Ankermieter aus dem Top-Segment des deutschen Lebensmitteleinzelhandels - darunter **REWE, ALDI und Kaufland**.

☆ Mietsicherheit durch Bonitätsstärke:

Lebensmittelhändler mit starker Marke, wirtschaftlicher Stabilität und breiter Kundenbasis **bieten hohe Mietsicherheit**. Das **senkt das Ausfallrisiko** und verbessert die Immobilienbewertung sowie deren Finanzierungsmöglichkeiten.

☆ Stabile Nachfrage:

Die Lebensmittelversorgung als Grundbedürfnis sorgt für **Nachfragesicherheit**. Nahversorgungszentren gewinnen zudem an Bedeutung als soziale Treffpunkte in Stadt und Land.

PLANBARE AUSZAHLUNGEN & INFLATIONSSCHUTZ

☆ Erhöhte Auszahlungsprognose:

Durch den Objektankauf in Rathenow konnte die ursprüngliche Auszahlungsprognose von anfänglich 4,25 % p. a. auf **4,75 % p. a.** ab dem 2. Halbjahr 2025 erhöht werden.

☆ Planbare Erträge:

Regelmäßige, halbjährliche Auszahlungen sorgen für **attraktive und gut kalkulierbare Cashflows**. So profitieren Anleger frühzeitig und planbar vom wirtschaftlichen Erfolg der Immobilien.

☆ Indexierte Mietverträge:

Langfristige und indexierte Mietverträge führen zu **höheren Mieteinnahmen bei Inflationsanstieg** und **schützen das Kapital** der Anleger vor Kaufkraftverlust, während sie den potenziellen Verkaufserlös der Immobilie steigern.

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.



**STABILE ERTRÄGE
DURCH DIVERSIFIKATION**

**VERSCHIEDENE STANDORTE
IN DEUTSCHLAND**

**MIETER AUS
VERSCHIEDENEN BRANCHEN**



**ZUSÄTZLICHE ERTRAGSCHANCEN
DURCH POTENZIALFLÄCHEN**

**ERFAHRUNG &
QUALITÄT**

★ **Zusätzliche Flächen als Renditepotenzial:**

In den Objekten in Beckum und Rathenow stehen derzeit Potenzialflächen von 500 m² bzw. 362 m² zur Verfügung, die beim Ankauf **nicht in den Kaufpreisfaktor eingeflossen sind**.

★ **Marktgerechte Anschlussvermietung:**

Die erwartbaren jährlichen Mieteinnahmen in Beckum und die marktgerechte Anschlussvermietbarkeit in Rathenow bieten wirtschaftlichen Spielraum und **Wertentwicklungschancen** – ein Mehrwert für langfristig orientierte Anleger.

★ **Chancen auf zusätzliche Einnahmen:**

Durch künftige Vermietung der derzeitigen Freiflächen bietet sich die **Chance zusätzliche Einnahmen** zu generieren – ohne das ursprüngliche Investitionsrisiko zu erhöhen.

★ **50 Jahre Erfahrung und Expertise:**

Die Dr. Peters Group zählt mit **50 Jahren Erfahrung** zu Deutschlands etabliertesten Anbietern geschlossener Investmentlösungen und deckt von der **Transaktionssteuerung** über die **Strukturierung** bis hin zum **Asset Management** alle relevanten Bereiche ab.

★ **Prüfung, Transparenz und Sicherheit:**

Sorgfältige Auswahlprozesse mit wirtschaftlicher, steuerlicher und rechtlicher Prüfung, ergänzt durch **externe Gutachten** und einer **Verwahrstelle**, schaffen Transparenz und Anlegerschutz.

★ **Starke Eigenbeteiligung als Vertrauenssignal:**

Die Dr. Peters Group bringt für den IPD2 eine **Platzierungs-garantie von bis zu 10 Mio. €** ein – ein klares Zeichen für Vertrauen in die eigene Qualität.

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: Mai 2025