

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



INVESTMENT-REPORT NR. 1

NAHVERSORGUNGSZENTRUM IN BECKUM

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 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 13 Jahren vollständig oder teilweise verfügen möchten.

Foto Copyright: Dr. Peters Group, Oliver Nauditt

Stand des Investment-Reports: 27. November 2025

INHALT

INVESTMENT IM ÜBERBLICK	4
NAHVERSOGUNGSZENTRUM UND LAGE	5
MIETERSTRUKTUR	8
INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGS- RECHNUNG [PROGNOSE]	9
WESENTLICHE RISIKEN	11

INVESTMENT IM ÜBERBLICK

Die Immobilienportfolio Deutschland II GmbH & Co. geschlossene Investment KG („Investmentgesellschaft“ oder „Gesellschaft“) hat entsprechend den im Verkaufsprospekt aufgeführten Anlagegrenzen eine Beteiligung an der NVZ Beckum GmbH & Co. KG („Objektgesellschaft“) erworben. Die Gesellschaft hält rund 89,9 % des Kommanditkapitals der Objektgesellschaft. Mit Kaufvertrag vom 26. Juni 2024 hat die NVZ Beckum GmbH & Co. KG ein Grundstück sowie ein darauf bestehendes Nahversorgungszentrum („Immobilie“ oder „Anlageobjekt“) in der nordrhein-westfälischen Stadt Beckum angebunden und bereits im September 2024 auch dinglich übernommen.

DAS INVESTMENT IM ÜBERBLICK	
Art der Immobilie	Nahversorgungszentrum (bestehend aus mehreren Gebäudekomplexen)
Adresse	Cheruserstr. 1-14, 59269 Beckum (Nordrhein-Westfalen)
Baujahr	1996, 2000 und 2006. Im Zeitraum bis Anfang 2022 wurde das Gebäude eines Hauptmieters umfangreich saniert.
Mietfläche	ca. 7.526 m ²
Hauptmieter	REWE, tedox und ALDI Nord
Art der Übernahme	Asset-Deal (über die Objektgesellschaft)
Kaufpreis	11.000.000 €
Kaufpreisfaktor	14,60-fach
Anteiliges Kommanditkapital (geplant) der Investmentgesellschaft	8.198.000 €
Langfristige Fremdfinanzierung	4.400.000 € (Erhöhung auf 5.450.000 € geplant)
Anfängliche Jahresnettokaltmiete	753.556 € bei Übernahme (aktuell 779.925 € nach erfolgter Indexierung im Jahr 2025)

Risikohinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung des Investments. Das tatsächliche Gesamtergebnis des AIF kann dadurch geringer ausfallen.



NAHVERSORGUNGSZENTRUM UND LAGE

DIE OBJEKTDATEN

Die Objektgesellschaft und damit mittelbar die Investmentgesellschaft investiert in ein Nahversorgungszentrum in Beckum, das aus einem Lebensmitteldiscounter, einem Lebensmittelmarkt mit Vollsortiment sowie einem Einzelhandelsunternehmen aus dem Bau- und Einrichtungsbereich besteht. In weiteren Geschäftshäusern sind zudem lokale Kleinunternehmen ansässig. Die Gesamtmietfläche beträgt 7.526 m². Diese Fläche ist zu 93,4 % an sechs Geschäfts- und einen Wohnungsmieter vermietet. Die verschiedenen Gebäudekomplexe wurden in den Jahren 1996, 2000 und 2006 errichtet.

Bis Anfang 2022 wurde das Gebäude eines Hauptmieters umfangreich saniert, die Mietfläche in einem weiteren Einzelgebäude bis Ende 2022 erweitert und modernisiert. Das Hauptgebäude verfügt neben den Verkaufsflächen über Lager-, Anlieferungs- und Haustechnikflächen und zeichnet sich durch einen voll verglasten Haupteingang mit Pultdach aus. Ein seitlich angebautes Nebengebäude beherbergt weitere Laden- und Büroflächen. Zudem stehen auf dem Grundstück 224 Außenstellplätze zur Verfügung.

BEWERTUNG DES NAHVERSORGUNGSZENTRUMS BECKUM	
Gutachter	Wüest Partner Deutschland
Wertermittlungstichtag	20. März 2024
Ergebnis des Wertgutachtens	
• Lagebeurteilung	Für die Nutzung eines Nahversorgungszentrums wird die Mikrolage insgesamt als gut beurteilt.
• Objektbeurteilung	Der Objektzustand wird insgesamt als gut beurteilt und die Nutzung als überdurchschnittlich.
• Beurteilung der Vermietung	Die Vermietbarkeit der Objektes wurde insgesamt als durchschnittlich bewertet.
Marktwert/Verkehrswert	11.100.000 €

Wesentliche Quelle: Wertgutachten zur Immobilie (2024)

Risikohinweis: Die Wettbewerbssituation kann sich auch nachteilig verändern und Mietzahlungen können geringer bzw. vollständig ausfallen. Das tatsächliche Gesamtergebnis des AIF kann dadurch geringer ausfallen.

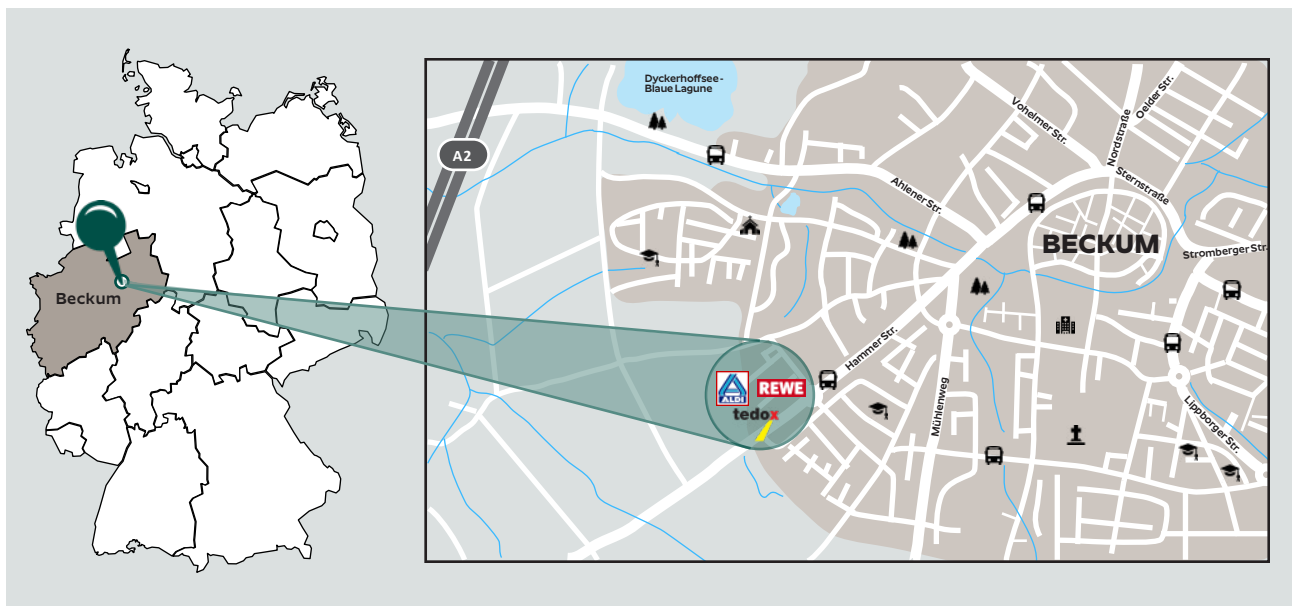


MAKRO- UND MIKROLAGE

Das Nahversorgungszentrum liegt am Stadtrand von Beckum – ca. 40 km südöstlich von Münster und 50 km von Dortmund entfernt – direkt an einer der Haupteinfallsstraßen, die in ca. 4 km entfernt einen Anschluss an die Autobahn A2 bietet. Mit über 37.000 Einwohnern ist Beckum eingebettet in die Münsterländer Parklandschaft inmitten der Beckumer Berge. Während ihrer 800-jährigen Geschichte entwickelte sie sich zu einem Standort wirtschaftlicher Vielfalt. Mit einer Reihe mittelständischer Unternehmen, die erfolgreich innovative Produkte und Dienstleistungen für lokale und internationale Märkte anbieten, verfügt Beckum über eine gute Arbeitsmarktinfrastuktur. Der einzelhandelsrelevante Kaufkraftindex von Beckum liegt mit einem aktuellen Wert von 99 in etwa auf einem Niveau mit dem durchschnittlichen Kaufkraftindex von 100, der für das gesamte Bundesgebiet gilt.

Durch die Nähe zu den Autobahnen A1, A2 und A44 sowie zu den Bundesstraßen B475 und B58 ist Beckum an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Der öffentliche Nah- und Fernverkehr ist durch verschiedene Buslinien und den Bahnhof Beckum günstig angebunden.

Der Standort des Nahversorgungszentrums – ca. 1,5 km südwestlich am Stadtrand von Beckum – zeichnet sich durch seine grüne Umgebung und die Nähe zur Innenstadt mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und verschiedenen Dienstleistungsunternehmen aus. Neben Grünflächen und Spielplätzen befinden sich im weiteren Umfeld ein Hallenbad, Hotels, ein Fitnessstudio, das Amtsgericht Beckum sowie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen. Die Umgebungsbebauung ist überwiegend von Wohngebäuden in offener Bauweise geprägt, wobei sich auch einige Gewerbe- und Industriegebäude in der Nähe befinden. Im erweiterten Umkreis um das Investitionsobjekt beleben zudem zahlreiche Restaurants und Cafés die Lage. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch eine unmittelbar an das Nahversorgungszentrum angrenzende Bushaltestelle gewährleistet. Laut einem externen Gutachten wird die Mikrolage für die vorliegende Nutzung insgesamt als gut beurteilt.



WETTBEWERBSSITUATION

Das Nahversorgungszentrum an der Cheruskerstraße verfügt über eine Lage, in der sich nur wenige Wettbewerber in unmittelbarer Nähe befinden. In Summe gibt es in Beckum an der Grevenbrede im Norden und der Cheruskerstraße im Südwesten der Stadt zwei Nahversorgungszentren, die beide ca. 8 km entfernt voneinander liegen. Nahe des Stadtzentrums sowie im ca. 2 km entfernten nördlichen Neubeckum befinden sich weitere regionale Baufachmärkte und Lebensmittelgeschäfte wie EDEKA, Lidl oder ALDI. Der nächste REWE-Markt befindet sich in ca. 8 km Entfernung in Ahlen. Insgesamt ist die räumliche Anordnung der Lebensmitteleinzelhändler in Beckum strategisch gut verteilt, so dass einzelne Geschäfte nicht in direkter Konkurrenz zueinander stehen. In Neubeckum befindet sich zudem eine verkehrsberuhigte Einkaufsstraße, die zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten vor allem im Non-Food-Bereich bietet und damit das Angebot in der Region ergänzt.

Wesentliche Quellen: Wertgutachten zur Immobilie, Stadt Beckum, Landesdatenbank NRW (2024)

Risikohinweis: Vergangenheitswerte sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung des Investments. Die Wettbewerbssituation kann sich auch nachteilig verändern und somit auch den Wert der Immobilie negativ beeinflussen. Das tatsächliche Gesamtergebnis des AIF kann dadurch geringer ausfallen.

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

MIETERSTRUKTUR

Durch die beiden namhaften Hauptmieter REWE und ALDI Nord weist die Immobilie einen Mieterschwerpunkt im Bereich der Lebensmittelnahversorgung auf. Ergänzt wird dieser Schwerpunkt durch tedox, einem Einzelhandelsunternehmen aus dem Bau- und Einrichtungsbereich, sowie weiteren regionalen Kleinunternehmen. REWE ist seit 2007 am Standort ansässig und hat seinen Vertrag nach Verlängerung in 2023 um fünf Jahre nun bereits im 4. Quartal 2025 um weitere 12 Jahre mit mieterseitig 4 x 4 Jahren Optionen fest verlängert – und damit ein klares Bekenntnis zum Standort in Beckum gegeben. Es ist geplant, dass REWE im Zuge dieser Vertragsverlängerung im Jahr 2027 Investitionen bzw. Modernisierungen in der Mietfläche durchführt. Hierfür ist seitens des Vermieters ein zweckgebundener Baukostenzuschuss vereinbart worden. Nach Fertigstellung der Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen wird anschließend die aktuelle Jahresnettokaltniete für die Verkaufsfläche um rd. 15 % angehoben.

Die Fläche des weiteren Hauptmieters tedox wurde bis Anfang 2022 umfangreich saniert, die Mietfläche des ALDI Nord, der bereits seit 2000 im Objekt ansässig ist, bis Ende 2022 erweitert und modernisiert. Sowohl tedox als auch ALDI Nord haben im Gegenzug beide einen neuen 10-Jahres-Mietvertrag bis 2032 unterzeichnet – ebenfalls mit langlaufenden Verlängerungsoptionen seitens der Mieter. Eine nicht in den Kaufpreisfaktor eingeflossene Potenzialfläche von rd. 500 m² bietet zudem die Chance, weitere – bislang nicht einkalkulierte – Erträge zu erwirtschaften.

Die Wertsicherung aller gewerblichen Mietverträge erfolgt über eine Mietpreisindexierung, die an dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Preisindex für den Einzelhandel mit Waren verschiedener Art bzw. Verbraucherpreisindex für Deutschland bemessen ist. Mietanpassungen bei den Hauptmietern sind zwischen 50 % und 65 % der Indexveränderung möglich, sobald sich der Bemessungsindex um 10 % oder mehr verändert.

MIETER	NUTZUNGS-ART	MIET-FLÄCHE in m ²	AKTUELLE JNKM ¹⁾ in €	LAUFZEIT bis	ANTEIL in % der JNKM ¹⁾
REWE	Lebensmittel-einzelhandel	2.445,0	350.612,28	2039 ²⁾	45,0
tedox	Einzelhandel	2.863,3	202.164,72	2032	25,9
ALDI Nord	Lebensmittel-einzelhandel	1.231,0	192.000,00	2032	24,6
Wäscherei & Heißmangel Buchmüller	Wäscherei-betrieb	235,8	14.812,80	halbjährlich kündbar/2027	1,9
Grabmale Vorrüden	Steinmetz-betrieb	83,0	9.300,72	halbjährlich kündbar	1,2
Heads by Hesse	Friseurbetrieb	52,0	6.234,00	2027	0,8
Wohnung	Wohnen	116,0	4.800,00	unbefristet	0,6
Leerstand	-	500,0	-	-	-
Gesamt		7.526,2	779.924,52		100,0

¹⁾ JNKM = Jahresnettokaltniete

²⁾ Das Mietverhältnis (bezogen auf die Verkaufsfläche von 2.149 m²) verlängert sich fest für 12 Jahre, gerechnet ab der Wiedereröffnung nach den Umbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen, die für das Jahr 2027 geplant sind.

Es können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

Risikohinweis: Vergangenheitswerte und Prognosen 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.

INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSRECHNUNG [PROGNOSE]

ALLGEMEINES

Die zugrunde liegende Investitions- und Finanzierungsrechnung [Prognose] in das Anlageobjekt Beckum bildet die Prognose der liquiditätswirksamen Vorgänge der Objektgesellschaft, an der die Investmentgesellschaft planmäßig rd. 89,9 % der Anteile hält, ab. Es handelt sich jeweils um kaufmännisch gerundete Werte. Die wesentlichen Annahmen der wirtschaftlichen Prognosen werden nachfolgend für einzelne Positionen dargelegt.

Sämtliche Prognosen zur zukünftigen Wertentwicklung beruhen auf unterschiedlichen Marktbedingungen (Anschlusszinssatz, Mietsteigerung, Verkaufserlös). Wieviel sie tatsächlich erhalten, hängt davon ab, wie sich der Markt entwickelt. Die Anlage kann zu einem Verlust des eingesetzten Kapitals führen.

Risikohinweis: Die in diesem Kapitel Investitions- und Finanzierungsrechnung [Prognose] dargestellten Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Entwicklung der Gesellschaften. Die Auszahlungen können geringer als geplant ausfallen.

MITTELHERKUNFT

MITTELHERKUNFT AUF EBENE DER OBJEKTGESELLSCHAFT [PROGNOSE] FÜR DAS ANLAGEOBJEKT BECKUM	
Eingezahltes Kommanditkapital, davon	8.200.000 €
• Kapitaleinlagen der Investmentgesellschaft	8.198.000 €
• Kapitaleinlagen der geschäftsführenden Kommanditistin	2.000 €
Langfristiges Fremdkapital	5.450.000 €
Finanzierungsvolumen	13.650.000 €

Die Investmentgesellschaft beteiligt sich am Kommanditkapital der NVZ Beckum GmbH & Co. KG, Dortmund, bezogen auf das erste Anlageobjekt Beckum mit einer Kapitaleinlage von planmäßig 8.198.000 €. Neben dieser Beteiligung hat die Investmentgesellschaft eine Beteiligung an einer weiteren Objektgesellschaft und damit mittelbar eine weitere Immobilie erworben.

LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL

Zur teilweisen Finanzierung des Kaufpreises des Anlageobjektes Beckum in Höhe von 11.000.000 € wird der Objektgesellschaft von einer deutschen Genossenschaftsbank ein langfristiges Darlehen mit nachfolgenden Konditionen zur Verfügung gestellt (ausschnittsweise).

LANGFRISTIGER DARLEHENSVERTRAG FÜR DAS ANLAGEOBJEKT BECKUM	
Darlehenshöhe	4.400.000 €
Disagio	220.000 €
Nettoauszahlungsbetrag	4.180.000 €
Verzinsung (inkl. Marge)	3,50 % p.a.
Laufzeit und Zinsbindung bis	rd. 10 Jahre bis ins Jahr 2034
Tilgung	0,9 % p.a. (annuitätisch)

Im Rahmen der Mietvertragsverlängerung mit REWE und der damit vereinbarten Gewährung eines Baukostenzuschusses für die durch REWE durchzuführenden Investitionen und Modernisierungsmaßnahmen in die Mietfläche, plant die Objektgesellschaft, die ursprüngliche Darlehenshöhe bei der finanzierenden Bank um 1,05 Mio. € auf insgesamt 5,45 Mio. € erhöhen. Für dieses Zusatzdarlehen werden die Konditionen zeitnah fixiert.

Risikohinweis: Etwaige Fremdfinanzierungen sind unabhängig von der Einnahmesituation zu bedienen. Bei negativem Verlauf führen die Zins- und Tilgungszahlungen dazu, dass das Eigenkapital der Objektgesellschaft und damit der Investmentgesellschaft schneller aufgezehrt wird.

MITTELVERWENDUNG

MITTELVERWENDUNG AUF EBENE DER OBJEKTGESELLSCHAFT [PROGNOSE] FÜR DAS ANLAGEOBJEKT BECKUM	
Kaufpreis der Immobilie	11.000.000 €
Transaktions-, Finanzierungs-, und Initialkosten	1.748.300 €
Instandsetzungs- und Liquiditätsreserve	901.700 €
Investitionsvolumen	13.650.000 €

Unter die Transaktions-, Finanzierungs- und Initialkosten bezüglich des Erwerbs der Immobilie fallen überwiegend die Kosten für die Grunderwerbsteuer, Maklerkosten, Rechtsberatungs- und Notarkosten und Kosten für die Bewertung der Anlageobjekte sowie u. a. die Bearbeitungsgebühr und das Disagio für die Fremdfinanzierung. Zudem erhält die KVG für ihre Tätigkeiten planmäßig eine objektbezogene Vergütung. Zusätzlich ist eine initiale Instandsetzungsreserve einkalkuliert, die auch bereits den im Zuge der Mietvertragsverlängerung mit REWE vereinbarten, aber erst in den folgenden Jahren anfallenden Baukostenzuschuss von 700.000 € umfasst.

AUSZAHLUNGEN [PROGNOSE]

AUSZAHLUNGEN AUS DER INVESTMENTGESELLSCHAFT [PROGNOSE] AN DIE GESELLSCHAFTER UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER NAHVERSORGUNGSZENTREN IN BECKUM UND RATHENOW

Geplante Auszahlungen [Prognose]	4,75 % p.a. anfänglich prognostiziert auf das Kommanditkapital der Investmentgesellschaft an die Gesellschafter bzw. Anleger
----------------------------------	--

Durch die beiden Ankäufe in Beckum und in Rathenow soll zukünftig planmäßig eine Liquidität generiert werden, die eine Anhebung der bisherigen prognostizierten Auszahlungen an die Anleger der Investmentgesellschaft ermöglichen soll. So wurde die ursprünglich geplante Auszahlungsprognose von anfänglich 4,25 % p.a. auf 4,75 % p.a. ab dem 2. Halbjahr 2025 erhöht.

Risikohinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung der Gesellschaften. Auszahlungen an die Anleger werden planmäßig zukünftig aus verschiedenen Objektgesellschaften generiert und hängen von den dortigen Mietzahlungen ab. Erreichen diese oder erreichen weitere Objektgesellschaften, an denen sich die Investmentgesellschaft beteiligt, geringere Auszahlungen, so können die tatsächlichen Auszahlungen hiervon nach oben und unten abweichen.



WESENTLICHE 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, dem prognostizierten Veräußerungserlös und der Entwicklung des Immobilienmarktes. Der tatsächlich erzielbare Veräußerungserlös hängt im Wesentlichen von den zum Veräußerungszeitpunkt vorherrschenden generellen Marktbedingungen für Immobilien, der speziellen Nachfragesituation für Gewerbeimmobilien sowie vom Zustand der Anlageobjekte sowie von ausstehenden Modernisierungs- und Ausstattungsmaßnahmen ab. 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 geeignete Investitionsmöglichkeiten 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 weiteren 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 Immobilien

lie 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 der Produktinformation 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 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 etwaiger Nachträge 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
Internet: www.dr-peters.de

FSC®, EU Ecolabel, Nordic Ecolabel,
Total chlorfrei gebleicht (TCF), Blauer Engel uz14

Der Umwelt zuliebe haben wir uns mit diesem Papier für eine nachhaltige Variante entschieden, die aus 100 % Recyclingfasern hergestellt wird und mit dem Umweltzeichen Blauer Engel zertifiziert ist. Einen zusätzlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten wir, indem wir klimaneutral drucken lassen.