

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. 2

NAHVERSORGUNGSZENTRUM IN RATHENOW

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 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.

Foto Copyright: Dr. Peters Group, Oliver Nauditt

Stand des Investment-Reports: 8. Mai 2025

INHALT

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

INVESTMENT IM ÜBERBLICK

Die Immobilienportfolio Deutschland II GmbH & Co. geschlossene Investment KG („Investmentgesellschaft“, „Gesellschaft“ oder „AIF“) hat entsprechend den im Verkaufsprospekt aufgeführten Anlagegrenzen eine Beteiligung an der NVZ Elbe GmbH & Co. KG („Objektgesellschaft“) erworben – und wird planmäßig rd. 89,9 % der Kommanditanteile der Objektgesellschaft halten. Mit Kaufvertrag vom 30. April 2025 hat die NVZ Elbe GmbH & Co. KG ein Grundstück sowie ein darauf bestehendes Nahversorgungszentrum („Immobilie“ oder „Anlageobjekt“) in der brandenburgischen Stadt Rathenow erworben, wodurch die Gesellschaft mittelbare Eigentümerin dieser Immobilie wird.

Für die Investmentgesellschaft handelt es sich um das zweite Investment; zuvor wurde bereits über eine weitere Objektgesellschaft ein Nahversorgungszentrum in Beckum, Nordrhein-Westfalen, erfolgreich erworben und bereits im September 2024 auch dinglich übernommen. Durch diese Diversifizierung ist die vorgesehene Risikomischung der Investmentgesellschaft bereits gewährleistet.

Durch diesen zweiten Ankauf 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.

DAS INVESTMENT IM ÜBERBLICK	
Art der Immobilie	Nahversorgungszentrum (bestehend aus zwei Gebäudekomplexen)
Adresse	Schwedendamm 2 - 3, 14712 Rathenow (Brandenburg)
Baujahr	1991. Bis 2023 erfolgten stetig durchgeführte Instandhaltungs- sowie Modernisierungsmaßnahmen.
Mietfläche	12.939,4 m ²
Hauptmieter	Kaufland und OBI
Art der Übernahme	Asset-Deal (über die Objektgesellschaft)
Kaufpreis	8.150.000 €
Kaufpreisfaktor	12,40-fach ¹⁾
Anteiliges Kommanditkapital (geplant) der Investmentgesellschaft	5.958.000 €
Langfristiges Fremdkapital	3.800.000 €
Anfängliche Jahresnettokaltmiete	657.456 € ¹⁾

¹⁾ Bezogen auf die zum 01.07.2025 vermieteten Flächen

Risikohinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung des Investments. Die laufenden Auszahlungen und das tatsächliche Gesamtergebnis des AIF können dadurch geringer ausfallen.

NAHVERSORGUNGSZENTRUM UND LAGE

DIE OBJEKTDATEN

Die Objektgesellschaft und damit mittelbar auch die Investmentgesellschaft investiert in ein Nahversorgungszentrum in Rathenow, das aus zwei Gebäudekomplexen besteht. Insgesamt umfasst die vermietbare Fläche des Nahversorgungszentrums rd. 13.000 m², die zu 97,2 % an drei Geschäftsmieter vermietet ist. Der Komplex im Schwedendamm 3 verfügt mit Kaufland, einem Lebensmittelmarkt mit Vollsortiment (4.951 m²), und OBI, einem Baumarkt (6.409 m²), über zwei Hauptmieter, die zusammen 94 % der aktuellen Jahresnettokaltmiete generieren. Im östlichen Gebäudeteil im Schwedendamm 2 sind derzeit 1.218 m² an einen regionalen Möbelmarkt vermietet, die übrige Fläche steht als Potenzialfläche zur Verfügung. Beide Gebäudekomplexe wurden im Jahr 1991 in Stahlkonstruktion und Massivbauweise errichtet. Dem Gesamtobjekt stehen insgesamt über 360 Kfz-Außenstellplätze zur Verfügung, wobei der Großteil auf den Bereich Schwedendamm 3 entfällt.

Das von der Wertermittlungsfirma WERTMAXX durchgeführte Gutachten zum Nahversorgungszentrum in Rathenow weist einen Verkehrswert von 8.600.000 € (Wertermittlungstichtag 2. April 2025) aus. Das Gebäude im Schwedendamm 2, für das zukünftig größere Instandhaltungsmaßnahmen einkalkuliert sind, befindet sich weitestgehend im Ursprungszustand, während der Hauptkomplex im Schwedendamm 3 zwischen 2017 und 2023 gezielt hinsichtlich technischer Infrastruktur und brand-schutztechnischer Anlagen modernisiert wurde und im baulichen Zustand entsprechend der erfolgten Sanierungen als sehr gut eingeschätzt wird. Die Vermietung durch langfristige Mietverträge und eine nahezu voll vermietete Struktur wird als stabil beurteilt. Die derzeit vereinbarten Mieten bewegen sich teilweise unterhalb der marktüblichen Vergleichswerte und bieten Chancen auf eine Anhebung nach Ablauf der Mietverträge.

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

Rathenow ist eine Kreisstadt im Havelland Brandenburgs mit rd. 25.000 Einwohnern und genießt aufgrund seiner Lage als regionaler Knotenpunkt eine gute wirtschaftliche Infrastruktur und dient als wesentlicher Standort für die Nahversorgung der Region. Die über 800 Jahre alte Stadt liegt etwa 70 km westlich von Berlin und ist über die Bundesstraßen B102 und B188 sowie die Autobahnen A2, A10 und A14 gut angebunden. Zudem sorgt der Bahnhof Rathenow, der an den Bahnstrecken Berlin–Hannover und Brandenburg–Neustadt verkehrt, zusammen mit einem funktionierenden regionalen Busnetz für eine verlässliche Erreichbarkeit auch im ländlichen Raum.

Diese Verkehrsanbindung schafft ein weites Einzugsgebiet, das nicht nur die unmittelbare Stadt, sondern auch angrenzende Regionen umfasst. Die wirtschaftliche Diversifizierung von traditionellen Gewerbeunternehmen in der Region trägt weiter zu einer stabilen Standortentwicklung bei. Durch die in der Stadt ansässige optische Industrie und die damit verbundene Wertschöpfungstiefe im Bereich der Optik-Feinmechanik trägt Rathenow seit 2013 offiziell den Titel „Stadt der Optik“. Der einzelhandelsrelevante Kaufkraftindex im Havelland liegt mit einem aktuellen Wert von rd. 95 in etwa auf einem Niveau mit dem durchschnittlichen Kaufkraftindex von 100, der für das gesamte Bundesgebiet gilt.

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. Dies stellt einen wichtigen Wettbewerbsvorteil dar, insbesondere für die Hauptmieter wie Kaufland und OBI. Die Mikrolage wird laut externen Gutachten insgesamt als durchschnittlich bis gut beurteilt.



Wesentliche Quellen: Wertgutachten zur Immobilie, Stadt Rathenow (www.rathenow.de)

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.



MIETERSTRUKTUR

Die Mieterstruktur des Nahversorgungszentrums Rathenow wird maßgeblich von den beiden namhaften Hauptmietern Kaufland und OBI getragen. Beide Unternehmen sind seit 1991 am Standort vertreten und somit langjährig etablierte Mieter mit einer starken lokalen Präsenz. Als bekannte Marken des deutschen Einzelhandels bieten sie ein breites Sortiment, das sowohl den Food- als auch den Non-Food-Bereich abdeckt, und tragen mit ihrer stabilen Marktstellung wesentlich zur Attraktivität und Beständigkeit des Standorts bei.

Die Mietverträge von Kaufland und OBI laufen bis ins Jahr 2032, wobei OBI seinen Mietvertrag erst kürzlich um fünf Jahre verlängert hat. Beide Mietverträge sehen zudem seitens der Mieter langlaufende Verlängerungsoptionen vor und beinhalten marktübliche Indexierungsklauseln, wodurch regelmäßige Mietanpassungen an Inflation und Marktentwicklungen gewährleistet sind. Die Wertsicherung erfolgt über eine Mietpreisindexierung, die an dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Verbraucherpreisindex für Deutschland bemessen ist. Beidseitige Mietanpassungen erfolgen zu 50 % der Indexveränderung, sobald sich der Bemessungsindex um 10 % oder mehr verändert. Die langfristige vertragliche Bindung sorgt für eine hohe Planungssicherheit und untermauert die solide wirtschaftliche Basis des Objekts. Zusammen erwirtschaften die beiden Hauptmieter 94 % der aktuellen jährlichen Jahresnettokaltmiete des Anlageobjekts.

Ergänzt wird der Mietermix durch einen regional verankerten Möbelmarkt, der das Angebot sinnvoll abrundet. Die Kombination aus einem spezialisierten Einzelhandelsbetrieb und der Präsenz der beiden großflächigen Lebensmitteleinzelhandels- und Baumarkt-Ketten schafft eine ausgewogene Mieterstruktur.

MIETER	NUTZUNGS-ART	MIET-FLÄCHE in m ²	JAHRESNETTO-KALTMIETE in €	LAUFZEIT bis	ANTEIL in % der JNKM ¹⁾
Kaufland	Lebensmittel-einzelhandel	4.951,0	402.000,00	2032	61,1
OBI	Einzelhandel (Baumarkt inkl. Gartencenter)	6.409,0	216.000,00	2032	32,9
Kranepuhl's Optimale Möbelmärkte	Einzelhandel (Möbelhandel)	1.217,6	39.456,00	unbefristet/gesetzlich kündbar	6,0
Potenzialfläche		361,8			
Gesamt		12.939,4	657.456,00		100,0

¹⁾ JNKM = Jahresnettokaltmiete

Es können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

Der Gebäudekomplex der Hauptmieter Kaufland und OBI wurde bereits in den vergangenen Jahren gezielt hinsichtlich der technischen Infrastruktur und brandschutztechnischen Anlagen modernisiert. Gemeinsam mit der nahezu voll vermieteten Struktur ergibt sich eine solide Ertragsbasis. Diese trägt zur derzeitigen Stabilität des Standortes bei.

Das nicht in den Kaufpreisfaktor eingeflossene Leerstandspotenzial von rd. 362 m² bietet zudem die Chance, weitere Erträge zu erwirtschaften. Es wurden Prognosen für die Objektgesellschaft getroffen, die eine zukünftige langfristige marktübliche Vermietung der Flächen im Schwedendamm 2 annehmen und somit Potenzial für eine moderate Weiterentwicklung bieten. Geplant ist, dass zuvor in den kommenden Jahren Investitionen bzw. Instandsetzungen in diesen Mietflächen durchgeführt werden. Hierfür wurden zudem Mietausfallzeiten u.a. für die Potenzialfläche über zwei Jahre bis ins Jahr 2027 mit einkalkuliert.

Risikohinweis: Vergangenheitswerte und Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Wertentwicklung des Investments. Bei bestehenden Mietverträgen können Mietzahlungen geringer bzw. vollständig ausfallen. Auch Anschlussmietverträge können möglicherweise gar nicht, später und/oder nur zu verschlechterten Konditionen als kalkuliert abgeschlossen werden. Das tatsächliche Gesamtergebnis des AIF kann dadurch geringer ausfallen.

INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSRECHNUNG [PROGNOSEN]

ALLGEMEINES

Die zugrunde liegende Investitions- und Finanzierungsrechnung [Prognosen] für das Anlageobjekt Rathenow 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.

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 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 RATHENOW	
Eingezahltes Kommanditkapital, davon	5.960.000 €
• Kapitaleinlagen der Investmentgesellschaft	5.958.000 €
• Kapitaleinlagen der geschäftsführenden Kommanditistin	2.000 €
Langfristiges Fremdkapital	3.800.000 €
Finanzierungsvolumen	9.760.000 €

Die Investmentgesellschaft beteiligt sich am Kommanditkapital der NVZ Elbe GmbH & Co. KG, Dortmund, bezogen auf das zweite Anlageobjekt Rathenow mit einer Kapitaleinlage von planmäßig 5.958.000 €. Die Beteiligung wird analog der Platzierung des Kommanditkapitals in der Investmentgesellschaft schrittweise erhöht, bis die Planbeteiligung erreicht wird.

LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL

Zur teilweisen Finanzierung des Kaufpreises des Anlageobjektes Rathenow in Höhe von 8.150.000 € liegt der Objektgesellschaft von einer deutschen Sparkasse eine verbindliche Darlehenszusage mit nachfolgenden Konditionen vor (ausschnittsweise).

LANGFRISTIGER DARLEHENSVERTRAG AUF EBENE DER OBJEKTGESELLSCHAFT FÜR DAS ANLAGEOBJEKT RATHENOW	
Darlehenshöhe	3.800.000 €
Verzinsung (inkl. Marge)	3,34 % p.a.*
Laufzeit und Zinsbindung bis	rd. 10 Jahre bis ins Jahr 2035
Tilgung	1,0 % p.a. (annuitätisch)

* Swapsatz bei Annahme der Darlehenszusage 2,49 % zzgl. 0,85 % p.a. (Stand 23.04.2025; Swapsatz: <https://www.finanzen.net/zinsen/cms-swap-satz-eur>)

Risikohinweis: Jegliche 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. Es besteht das Risiko der Anschlussfinanzierung im Jahr 2035.

MITTELVERWENDUNG

MITTELVERWENDUNG AUF EBENE DER OBJEKTGESELLSCHAFT [PROGNOSE] FÜR DAS ANLAGEOBJEKT RATHENOW	
Kaufpreis der Immobilie	8.150.000 €
Transaktions-, Finanzierungs-, und Initialkosten	1.328.325 €
Instandsetzungs- und Liquiditätsreserve	281.675 €
Investitionsvolumen	9.760.000 €

Unter die Transaktions-, Finanzierungs- und Initialkosten bezüglich des Erwerbs der Immobilie fallen überwiegend die Grunderwerbsteuer, Maklerkosten, Rechtsberatungs- und Notarkosten und Kosten für die Bewertung des Anlageobjektes sowie u. a. die Bearbeitungsgebühr für die Fremdfinanzierung. Zudem erhält die KVG für ihre Tätigkeiten planmäßig eine objektbezogene Vergütung. Zusätzlich ist eine initiale Instandsetzungsreserve mit einkalkuliert.

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 diesen zweiten Ankauf 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 weitere Objektgesellschaften, an denen sich die Investmentgesellschaft beteiligt, geringere Auszahlungen, so können die tatsächlichen Auszahlungen hiervon nach unten abweichen. Das Anlageobjekt Rathenow ist zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Investment-Reports noch nicht übernommen worden.



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 anfallenden Zinsen, Sonderwerbkosten 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 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 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
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.