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

DR.PETERS GROUP

LEISTUNGS-BILANZ

IMMOBILIEN 2025

WICHTIGE HINWEISE

Diese unverbindliche Information stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes zum Kauf, Verkauf oder zur Zeichnung von Kapitalanlagen dar.

Alle Rechte vorbehalten. Eine Vervielfältigung oder Verwendung von Fotos, Grafiken, Tabellen, Texten oder der gesamten Leistungsbilanz, z. B. zum Zwecke der Bereitstellung in Online-Diensten, Portalen oder anderen Texten erfordert die vorherige schriftliche Zustimmung der Dr. Peters Group.

IMPRESSUM

HERAUSGEBER
Dr. Peters Group | Stockholmer Allee 53 | 44269 Dortmund
Telefon: +49 (0)231 / 55 71 73-0 | Telefax: +49 (0)231 / 55 71 73-99
E-Mail: info@dr-peters.de | Web: www.dr-peters.de

REDAKTIONSSCHLUSS
August 2026

FOTOGRAFIE
Oliver Schumacher | Imagekollektiv Dortmund; Olaf Rohl, Aachen

DRUCK
Druckerei Weiss, Dortmund

Der Phoenix-See mit Blick auf die Dortmunder Skyline und bedeutende Wahrzeichen wie Phoenix-West, den Signal Iduna Park und den Florian-Turm.

INHALT

DATEN, ZAHLEN, FAKTEN 4
Wichtige Immobilienzahlen zum 31.12.2025 im Überblick

HIGHLIGHTS 5
Wichtige Entwicklungen, Meilensteine und Erfolge im Immobilienjahr 2025

RÜCKBLICK AUF DAS GESCHÄFTSJAHR 6
Stabilisierung, aktives Management und ein Jahr zum Feiern

UNSERE LEIDENSCHAFT FÜR IMMOBILIEN 9
50 Jahre Motivation, Werte zu erhalten und nachhaltig weiterzuentwickeln

DAS AKTUELLE PORTFOLIO 11
Bestandsimmobilien und Investmentvermögen

UNSER LEISTUNGSSPEKTRUM 13
Tiefgehende Expertise und kundenorientierter Service

DAS OPERATIVE IMMOBILIENGESCHÄFT 15
Immobilienankäufe und Investitionsvolumen

NACHHALTIGKEIT IM FOKUS 17
ESG-Maßnahmen in unserem Immobilienbestand

UNSERE PERFORMANCE IM ÜBERBLICK 18
Entwicklung und Kennzahlen unserer Bestandsimmobilien zum 31.12.2025

DETAILPROFILE DER BESTANDSIMMOBILIEN 30
Immobilien der Nutzungsklassen Pflege, Hotel, Nahversorgung und Büro

DATEN, ZAHLEN, FAKTEN

Wichtige Immobilienzahlen zum 31.12.2025 im Überblick

66
erfolgreich durchgeführte Transaktionen und Projekte

56
aufgelegte Fonds

557,6
Mio. € aktives Investmentvermögen kumuliert[1]

148,3
% durchschnittliche Gesamtrückflüsse beendeter Fonds inkl. Schlusszahlung kumuliert[2]

13,0
Mio. € Auszahlungen 2025[2]

5,6
% durchschnittliche Auszahlungen 2025[2]

32
Immobilien im Bestand

99,4
% Vermietungsquote[3]

12,8
Jahre durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (WALT)[3]

Stand der Zahlen: 31.12.2025 ohne Ausgabeaufschlag (kumulierte Zahlen seit 1975)

[1] Die laufenden Immobilienobjekte und das Investmentvermögen umfassen zusätzlich vier Immobilien aus dem Eigenbestand sowie die bereits übernommenen Immobilien in Beckum und Rathenow für den Immobilienportfolio Deutschland II, die mit einem Gesamtkaufpreis von 19,2 Mio. € hinzugerechnet sind.
[2] Die Auszahlungen beziehen sich auf Geschlossene Fonds und sind bei Durchschnittswerten ungewichtet angegeben.
[3] Auf Basis der zum Stichtag übernommenen Immobilien.

Der Westfalenpark mit dem markanten Florian-Turm – eines der bekanntesten Wahrzeichen und Naherholungsgebiete Dortmunds.

HIGHLIGHTS

Wichtige Entwicklungen, Meilensteine und Erfolge im Immobilienjahr 2025

Ankauf eines Nahversorgungszentrums in Rathenow (Landkreis Havelland, Brandenburg) für den Publikums-AIF „Immobilienportfolio Deutschland II“ zu einem Kaufpreisfaktor von 12,4. Hauptmieter sind OBI, Kaufland und der regionale Möbeleinzelhändler Kranepuhl.

Vorzeitige Mietvertragsverlängerung inklusive Investitionsplan um mindestens 12 Jahre mit dem Hauptmieter REWE im Nahversorgungszentrum Beckum (Kreis Warendorf, NRW), das zum Portfolio des Publikums-AIF „Immobilienportfolio Deutschland II“ gehört. Der Mietvertrag läuft nunmehr bis mindestens 2039.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima) nutzt die Verlängerungsoption (jeweils 5 Jahre) ihrer beiden Mietverträge für die knapp 4.000 m² Mietfläche in der Freiburger Büroimmobilie des im Jahr 2007 emittierten geschlossenen Immobilienfonds DS 121. Die Mietvertragslaufzeit reicht somit nun bis Ende 2031.

Ausbau der langfristigen Partnerschaft mit dem Betreiberunternehmen EMVIA Living Gruppe: Für drei Pflegeheime in Sachsen-Anhalt, die den Dr. Peters-Fonds DS 40, DS 42 und DS 44 gehören, wurden gemeinsame Investitionen vereinbart. Im Gegenzug wurden Anschlussmietverträge mit Laufzeiten von mindestens 20 Jahren vereinbart.

Fortgesetzte Modernisierung der Immobilie „CARAT Hotel Grömitz“ aus unserem geschlossenen Fonds „DS 18 Club- und Sporthotel Grömitz“. Die Gästezimmer wurden mit Klimaanlagen ausgestattet. Zudem begannen die Arbeiten zur vollständigen Sanierung der Küche mit dem Ziel, sie modern, effizient und „fit für die Zukunft“ zu machen.

RÜCKBLICK AUF DAS GESCHÄFTSJAHR

Stabilisierung, aktives Asset Mangement und ein Jahr zum Feiern

Das Jahr 2025 war in Deutschland das Jahr des Regierungswechsels, mit dem sich insbesondere in der Wirtschaft viele Hoffnungen verbanden. Für die Dr. Peters Group war 2025 obendrein ein Grund zum Feiern. Mit einem rauschenden Sommerfest begingen wir mit all unseren Mitarbeitern das 50-jährige Bestehen unseres Unternehmens. 1975 legten wir unseren ersten geschlossenen Immobilienfonds auf. Mittlerweile sind es 56, die sich auf ein Investitionsvolumen von 718 Mio. € summieren. 32 Fonds wurden zwischenzeitlich beendet und brachten den Anlegern Gesamtmittelrückflüsse von bis zu 396 %. Elf weitere Fonds wurden mit hohen Gesamtmittelrückflüssen von mehr als 200 % abgeschlossen. Doch auch die 24 aktiven Immobilienfonds sorgen für positive Zahlen. 2025 schütteten sie knapp 13 Mio. € an die Anleger aus.

Einzelhandel Nummer 1, Hotels profitieren von Übernachtungsrekorden

Generell war 2025 trotz diverser Verunsicherungen in der internationalen Politik und an den Finanzmärkten ein Jahr der Stabilisierung. Die Europäische Zentralbank setzte ihren Kurs der Zinssenkungen fort und nahm den Leitzins für Hauptrefinanzierungen um 100 Basispunkte von 3,15 % auf 2,15 % zurück. Die Inflationsrate blieb stabil bei den 2,2 %, die das Statistische Bundesamt bereits für das Jahr 2024 errechnet hatte. Auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt wurde das Transaktionsvolumen des Vorjahres mit gut 25 Mrd. € nahezu wieder erreicht. Dabei zählten neben Büros die Nutzungsarten Einzelhandel und Hotel zu den Gewinnern. Die Assetklasse Einzelhandel avancierte gar zur neuen Nummer 1. Hierin sehen wir bei der Dr. Peters Group eine Bestätigung für unseren Kurs, insbesondere auf krisenresiliente Nahversorgungsimmobilien sowie auf Hotels zu setzen, die von immer neuen Rekorden bei der Zahl der Gästeübernachtungen profitieren. 2025 waren es in Deutschland 497,5 Mio. Übernachtungen. Überdies stieg die Zimmerauslastung auf durchschnittlich 68,1 %. Das war der höchste Wert seit 2019.

Zeit für günstige Ankäufe und Optimierungen im Bestand

Zeiten der Stabilisierung zeichnen sich bei einem Haus wie der Dr. Peters Group, das auf nachhaltiges Wirtschaften achtet, nicht nur dadurch aus, günstige Einkaufsgelegenheiten zu nutzen. Vielmehr sind solche Marktphasen immer auch Gelegenheit, sich besonders intensiv um Modernisierungen und Optimierungen im Bestand zu kümmern sowie die Zusammenarbeit mit bewährten und geschätzten Partnern zu festigen. Das nennen wir aktives Asset Management. In der Tat gelang uns mit dem Erwerb eines Nahversorgungszentrums im brandenburgischen Rathenow zum Kaufpreisfaktor 12,4 ein Ankauf zu außergewöhnlich attraktiven Konditionen. So attraktiv, dass wir die Ausschüttungsprognose für unseren geschlossenen Nahversorgungsfonds „Immobilienportfolio Deutschland II“ von 4,25 % auf mindestens 4,75 % p.a. anheben konnten. Und nicht nur das: Bereits im Ankaufsprozess gelang es uns, mit OBI, einem der Hauptmieter, den Mietvertrag vorzeitig um fünf Jahre zu verlängern.

Dr. Peters Group: Handschlagmentalität und Ärmel hochkrempeln

Seit Anbeginn legten wir bei der Dr. Peters Group großen Wert auf persönlichen, partnerschaftlichen und professionellen Austausch mit unseren Geschäftspartnern. Wir finden, das passt gut zu unserem Unternehmensstandort Dortmund, der für Handschlagmentalität ebenso steht wie dafür, in vielen Lebenslagen die Ärmel hochzukrempeln. Dieses Selbstverständnis, da sind wir sicher, trug maßgeblich dazu bei, dass wir 2025 gleich an mehreren Stellen die Grundlage für eine noch langfristigere Zusammenarbeit mit unseren Partnern legen konnten. Ankermieter REWE verlängerte seinen Mietvertrag für unser Nahversorgungszentrum in Beckum (NRW) um zwölf Jahre. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima) zog die Option für weitere fünf Jahre in der Büroimmobilie unseres Freiburg-Fonds DS 121. Und mit dem Pflegeheimbetreiber EMVIA Living Gruppe vertieften wir unsere Partnerschaft in Gestalt von gleich drei Anschlussmietverträgen, die mindestens 20 Jahre laufen. Für uns ganz selbstverständlich: Wir bringen uns bei den erforderlichen Investitionen der drei Häuser maßgeblich mit ein.

Immobilien: Hohe Mietrenditen, Wertzuwächse und Steuervorteile

Solches Engagement passt optimal zur Assetklasse Immobilie. Sie steht für Langfristigkeit und trotzt mit diesem Ansatz den Schwankungen, wie sie an Börsen, aber auch bei Zinsen, Baukosten oder Energiepreisen regelmäßig zu beobachten sind. Neben Mietrenditen und möglichen Wertzuwächsen sehen wir bei Immobilien überdies die Chance, von konkreten Steuervorteilen zu profitieren. Das gilt nicht nur für 6b-Fonds, mit denen Investoren Erlöse aus dem Verkauf von Grund und Boden oder von Immobilien steuerbegünstigt reinvestieren können. Wertzuwächse können nach Ablauf von zehn Jahren steuerfrei vereinnahmt werden, und Immobilienfonds bieten die Chance, beim Übertragen auf Begünstigte in großem Umfang Schenkung- und Erbschaftsteuern zu sparen. Immobilien sind unverändert Sachwerte, die vor den Folgen von Inflation schützen können, Renditen deutlich oberhalb risikoloser Zinsen liefern und obendrein noch helfen, Steuern zu sparen. Mit anderen Worten: Immobilien gehören in jedes Portfolio, auch in den 2020er-Jahren.

Das Kunstzentrum PHOENIX des Lumières ist Teil des ehemaligen Stahlwerks Phoenix-West und zählt zu den kulturellen Highlights Dortmunds.

UNSERE LEIDENSCHAFT FÜR IMMOBILIEN

50 Jahre Motivation, Werte zu erhalten und nachhaltig weiterzuentwickeln

Seit 1975 strukturiert und managt die Dr. Peters Group Sachwertinvestments für Privatanleger und institutionelle Investoren. Die inhabergeführte und unabhängige Unternehmensgruppe ist mittelständisch geprägt und befindet sich schon seit Jahrzehnten im alleinigen Besitz der Familie Salamon.

Bis heute hat die Dr. Peters Group mehr als 160 Investmentangebote aufgelegt – mit einem Investitionsvolumen von über 8 Mrd. €. Mehr als 100.000 Anleger haben sich in den fünf Jahrzehnten an Fonds unserer Gruppe beteiligt. Damit gehört die Dr. Peters Group zu den größten und erfahrensten Anbietern von Sachwertinvestments auf dem deutschen Markt.

In den ersten 15 Jahren unserer Geschichte konzentrierten wir uns einzig auf Immobilienanlagen. Bis heute bilden sie einen der Schwerpunkte unseres Bestands- und Neugeschäfts. Nach dem ersten Fonds, der 1975 in ein Altenzentrum in Dortmund-Brackel investierte, also quasi vor der Tür unseres Firmensitzes, folgten bis 1980 in rascher Folge zehn weitere Fonds. Fast alle investierten in Hotelimmobilien, ein Fonds erwarb einen Coop-Verbrauchermarkt in Bremen. Damit gelangten schon in den ersten Jahren die drei Nutzungsarten Pflege, Hotel und Nahversorgung in unser Portfolio, von denen wir bis heute überzeugt sind.

Bis Ende 2025 hat die Dr. Peters Group 66 Immobilientransaktionen und Projektentwicklungen erfolgreich realisiert. Neben den drei Schwerpunktnutzungsarten Pflege, Hotel und Nahversorgung waren auch ausgewählte Büroimmobilien darunter. Jenseits deutscher Bürohäuser gehörten zudem einzelne Objekte dieser Nutzungsart in den Niederlanden und den USA zu unserem Betätigungsfeld. Die Märkte waren bei Anlegern Ende der 1990er- und Anfang der 2000er-Jahre stark nachgefragt. Später konzentrierten wir uns wieder konsequent auf den Heimatmarkt Deutschland. Neben langfristig orientierten geschlossenen Publikums-AIF gehören im Bereich Immobilien mittlerweile auch kurz und mittelfristig laufende Anleihen zum regelmäßigen Angebot unserer Gruppe.

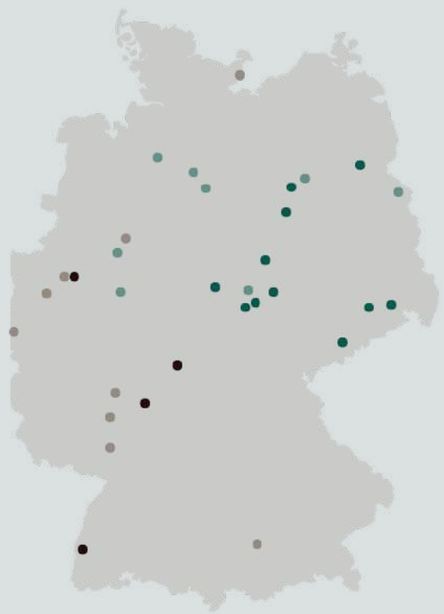
Die Unternehmenszentrale der Materna-Gruppe steht exemplarisch für Dortmunds erfolgreiche Entwicklung zu einem führenden Technologie- und Digitalstandort.

DAS AKTUELLE PORTFOLIO

Bestandsimmobilien und Investmentvermögen

Die Dr. Peters Group managte Ende 2025 ein Immobilienvermögen in Höhe von rund 560 Mio. €. Das Bestandsportfolio umfasste 32 Immobilien mit rund 80 langlaufenden Mietverträgen und einer Gesamtmietfläche von rund 230.000 m². Bei zwei Mietverträgen ist es uns 2025 gelungen, mit den Mietern eine vorzeitige Verlängerung ihrer Verträge einmal um fünf und einmal um 12 Jahre zu vereinbaren. Die Mieteinnahmen beliefen sich 2025 insgesamt auf rund 28,5 Mio. €.

Die Vermietungsquote beträgt weiterhin stabile und höchst erfreuliche 99,4 % – damit ist das Immobilienportfolio der Dr. Peters Group de facto voll vermietet. Das ist in der derzeitigen Marktphase, die von viel Zurückhaltung der Akteure geprägt ist, alles andere als selbstverständlich. Darin sehen wir eine Bestätigung für die ausgeprägte Resilienz unseres Immobilienbestands – und für die Professionalität unseres Vermietungsmanagements. Für unsere Anleger ist das eine starke Basis für planbare und attraktive Auszahlungen. Im Schnitt aller laufenden Immobilienfonds erreichten die Auszahlungen im Berichtsjahr eine Größenordnung von 5,6 % p.a.



Aktuell im Bestand befinden sich:

- 11 Pflegeimmobilien
- 9 Hotels
- 8 Nahversorgungsimmobilien
- 4 Büro- und Geschäftsgebäude

Der Hoesch-Gasometer und die Hochofenanlage auf Phoenix-West sind prägende Wahrzeichen der Dortmunder Industriekultur und des erfolgreichen Strukturwandels.

UNSER LEISTUNGSSPEKTRUM

Tiefgehende Expertise und kundenorientieter Service

Sowohl bei Ankäufen von Immobilien als auch im langfristigen Asset Management ist die Dr. Peters Group ein erfahrener, kompetenter und hochprofessioneller Partner, der die Besonderheiten der regionalen Märkte und der verschiedenen Immobilienarten kennt. Das kommt sowohl Privatanlegern als auch institutionellen Investoren zugute, die sich darauf verlassen können, es bei der Dr. Peters Group mit größtmöglicher Expertise und konsequent kundenorientiertem Service zu tun zu haben. Anfang 2026 belegte die Dr. Peters Group beim SERVICE-AWARD 2026 von FONDS professionell unter 67 Anbietern den 4. Platz. Darin sehen wir eine Bestätigung für unsere Arbeit und unsere Firmenphilosophie.

Bei der Auswahl der Immobilien legen die Experten unseres Unternehmens strengste Maßstäbe an. Sie behalten hierbei die zentralen Ziele eines ausgewogenen Chancen-Risiko-Profils sowie einer attraktiven und zugleich nachhaltigen Rendite im Blick. Die umfangreichen Prüfungen beginnen mit gründlichen Markt- und Standortanalysen. Eine rechtliche und technische Due Diligence gehört ebenso selbstverständlich dazu wie ein intensiver Check der Bausubstanz, des energetischen Standards, der Bonität der Mieter und ein attraktiver Kaufpreis.

Die Dr. Peters Group betrachtet Immobilien stets auch vom Ende her. Wir analysieren, wie ein realistischer Weiterverkauf nach Ablauf der Haltedauer aussehen könnte, wie hoch die nach der zehnjährigen Spekulationsfrist steuerfreien Wertzuwächse liegen könnten und wie es um eine spätere Drittverwendungsfähigkeit steht. All das tun wir, um die mit einer Beteiligung an unseren Fonds- oder Anleiheangeboten naturgemäß verbundenen unternehmerischen Risiken für unsere Anleger so gering wie möglich zu halten.

Neben diesem Leistungsspektrum, das sich primär auf Anlagevehikel bezieht, verfügt die Dr. Peters Group über einschlägige Erfahrung in der Modernisierung von Bestandsobjekten und ebenso in der Projektentwicklung. Zudem sind wir darauf spezialisiert, unseren Anlegern die steuerlichen Vorzüge ihrer Immobilieninvestments zu vermitteln. Neben der genannten Spekulationsfrist können dazu im individuellen Fall beispielsweise Sonderabschreibungen gehören. Zudem bieten indirekte Sachwertanlagen in Immobilien beim Schenken und Vererben erhebliche Steuervorteile – insbesondere im Vergleich zur direkten Weitergabe von Immobilien. Zum Standard-Repertoire der Dr. Peters Group gehören sogenannte 6b-Fonds. Sie richten sich an Investoren, die aus dem Verkauf von Grund und Boden oder von Immobilien hohe Erlöse erzielt haben, und diese mittels 6b-Fonds steuerbegünstigt reinvestieren möchten.

Und noch eine Spezialität hat die Dr. Peters Group im Haus: viel Erfahrung mit Mietvertragsverlängerungen. Dabei hilft uns der partnerschaftliche Ansatz unserer Arbeit, der dafür steht, mit unseren Mietern stets auf Augenhöhe zu kommunizieren. Wir kümmern uns rechtzeitig darum, Mietverträge zu verlängern, denn wir wissen: Nichts ist bei Immobilien so wichtig wie eine gute, langfristige Vermietung zu Konditionen, die für Mieter und Vermieter gleichermaßen passen. Auch das verstehen wir unter Nachhaltigkeit.

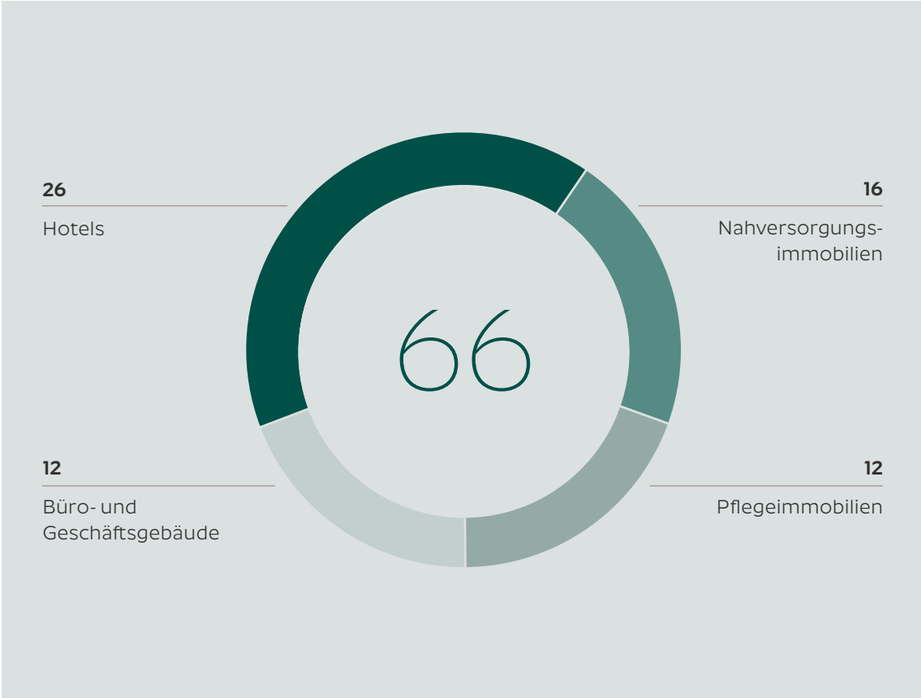
Das Continentale Versicherungsforum ist Sitz eines der größten Versicherungsunternehmen Deutschlands und ein markanter Wirtschaftsstandort in Dortmund

DAS OPERATIVE IMMOBILIENGESCHÄFT

Immobilienankäufe und Investitionsvolumen

Vor 51 Jahren startete die Dr. Peters Group in ihrer Funktion als Emissionshaus und Asset Manager mit ihrem ersten Immobilienfonds für Privatanleger. Seither haben wir 66 Ankäufe von Immobilien getätigt (Stand: 31.12.2025). Es blieb über die fünf Jahrzehnte bei den Schwerpunkten Pflege, Hotel und Nahversorgung. Hinzu kamen ausgewählte Bürohäuser, sofern sie zu unseren Fondsstrukturen und somit zu unseren Anlegern passten. Auf dieser reichhaltigen Erfahrung bauen wir weiter auf.

Allein seit 2017 hat die Dr. Peters Group 13 Immobilientransaktionen umgesetzt und eine Projektentwicklung realisiert. So gelang es uns im Jahr 2025, eine Nahversorgungsimmobilie in Rathenow (Brandenburg) zu erwerben, und das zu einem erfreulich günstigen Kaufpreisfaktor von 12,4. Solche Gelegenheiten findet, wer sich im Markt auskennt und ein dichtes Netzwerk aus relevanten Kontakten unterhält. Wir nutzen solcherlei Chancen immer wieder gerne. Das von uns derzeit gemanagte Investitionsvolumen im Immobiliensektor wuchs in den vergangenen neun Jahren um mehr als 85 %. Damit nicht genug: Wir halten weiter Ausschau nach attraktiven Kaufgelegenheiten.



Die Uferpromenade am Phoenix-See verbindet Natur, Freizeit und modernes Stadtleben auf einem ehemaligen Industriestandort.

NACHHALTIGKEIT IM FOKUS

ESG-Maßnahmen in unserem Immobilienbestand

In unserem jüngsten und bereits dritten Nachhaltigkeitsbericht zeigen wir auf, mit welchen konkreten Maßnahmen wir mehr Nachhaltigkeit in den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung erreichen wollen und welche Ziele wir bereits erreicht haben. Im Bereich Immobilien betreffen unsere entschlossenen Bemühungen auf unserem Dekarbonisierungspfad sowohl unser Unternehmen selbst als auch die von uns gemanagten Immobilien. Nach diversen Fortschritten im Jahr 2024 setzten wir unsere Nachhaltigkeitsstrategie auch 2025 weiter um. Hierzu drei Beispiele:

Im Zuge der vorzeitigen Mietvertragsverlängerung bei unserem Nahversorgungszentrum in Beckum mit REWE entwickelten wir mit dem Ankermieter ein gemeinsames Konzept zur Marktmodernisierung. Die Umsetzung wird nicht nur attraktivere Marktflächen zur Folge haben, sondern bedeutet unter anderem auch das Errichten von Ladesäulen für E-Autos auf dem Kundenparkplatz. Damit unterstützen wir zusammen mit REWE den Umstieg des motorisierten Individualverkehrs von fossilen Brennstoffen auf E-Mobilität.

Zu unserem aktiven Immobilienmanagement gehören laufende Verbesserungen an Dach und Fach. 2025 sorgten wir bei zwei Fachmarktzentren dafür, dass bei der fälligen Dachrevitalisierung umfassende Wärmedämmung verbaut wurde. Damit machen wir solche Immobilien nicht nur zukunftsfit und helfen, weniger CO_2 auszustoßen, sondern wir tragen dazu bei, dass die Betriebskosten für unsere Mieter sinken.

Bei Revitalisierungen im Bestand nutzen wir die verbauten Rohstoffe möglichst umfassend, um Ressourcen zu schonen und graue Energie zu sparen. Beim Objekt „CARAT Hotel Grömitz“ des geschlossenen Immobilienfonds „DS 18 Club- und Sporthotel Grömitz“ setzten wir 2025 die Modernisierungsarbeiten fort. So wurden die Gästezimmer mit Klimaanlagen ausgestattet, die auf der Basis hocheffizienter Wärmepumpen arbeiten. Zudem wurde mit der Sanierung der Küche begonnen, die künftig deutlich energieeffizienter betrieben werden kann.

UNSERE PERFORMANCE IM ÜBERBLICK

Entwicklung und Kennzahlen unserer Bestandsimmobilien zum 31.12.2025

Auf dem Gelände des ehemaligen Hüttenwerks Phoenix-West entstand ein moderner Technologiecampus mit einzigartiger Industriekulisse.

DR. PETERS GROUP

DIE PERFORMANCE 2025 DER **BEENDETEN IMMOBILIENFONDS** IN DER ÜBERSICHT

Kürzung	Objektart
Hotel	Hotel
Pflege	Pflegeimmobilie
Büro	Büro- und Geschäftsgebäude
EZH	Einzelhandel
Rest.	Restaurant

ID	FONDSNAME	OBJEKT-ART	JAHR EMISSION	JAHR VERKAUF	INVEST. VOLUMEN kumuliert (in Mio. €)	EINGEW. KAPITAL kumuliert (in Mio. €)	FREMD-KAPITAL kumuliert (in Mio. €)	ID	FONDSSTATUS	AUSZAHLUNGEN IST kumuliert (in %)	davon laufend (in %)	davon aus Verkauf (in %)
-	Altenzentrum Dortmund-Brackel	Pflege	1975	1997	1,9	0,4	1,5	-	Fondsgesellschaft aufgelöst	213,46 %	56,40 %	157,06 %
-	CC-Hotel Paderborn	Hotel	1981	2001	4,3	4,3	0,0	-	Fondsgesellschaft aufgelöst	187,01 %	103,22 %	83,79 %
DS 1	Novotel Dortmund	Hotel	1978	1988	4,5	1,7	2,8	**DS 1**	Fondsgesellschaft aufgelöst	99,00 %	24,00 %	75,00 %
DS 2	Novotel Böblingen	Hotel	1977	1991	5,6	2,3	3,3	**DS 2**	Fondsgesellschaft aufgelöst	286,00 %	58,00 %	228,00 %
DS 3	Coop-Verbrauchermarkt Bremen	EZH	1978	1988	4,8	1,5	3,3	**DS 3**	Fondsgesellschaft aufgelöst	240,57 %	69,57 %	171,00 %
DS 4	Novotel Mainz	Hotel	1978	2006	5,7	2,3	3,4	**DS 4**	Fondsgesellschaft aufgelöst	301,88 %	168,50 %	133,38 %
DS 5	Novotel Bielefeld	Hotel	1978	2006	5,3	2,2	3,1	**DS 5**	Fondsgesellschaft aufgelöst	145,71 %	118,00 %	27,71 %
DS 6	Novotel Stuttgart	Hotel	1978	1985	5,8	2,4	3,4	**DS 6**	Fondsgesellschaft aufgelöst	129,00 %	24,00 %	105,00 %
DS 7	Novotel Mannheim	Hotel	1979	2006	9,2	3,7	5,5	**DS 7**	Fondsgesellschaft aufgelöst	395,66 %	130,00 %	265,66 %
DS 8	Novotel Hamburg	Hotel	1979	2006	8,3	2,8	5,5	**DS 8**	Fondsgesellschaft aufgelöst	233,25 %	62,25 %	171,00 %
DS 9	Novotel Frankfurt Airport	Hotel	1980	2006	8,4	3,7	4,7	**DS 9**	Fondsgesellschaft aufgelöst	274,00 %	139,00 %	135,00 %
DS 10	Novotel Frankfurt-Eschborn	Hotel	1979	2006	11,9	5,6	6,3	**DS 10**	Fondsgesellschaft aufgelöst	200,25 %	132,25 %	68,00 %
DS 11	Hotel Ibis Bremen	Hotel	1982	2000	8,5	2,8	5,7	**DS 11**	Fondsgesellschaft aufgelöst	187,60 %	82,50 %	105,10 %
DS 12	Novotel Düsseldorf-Süd	Hotel	1982	2006	7,1	2,9	4,2	**DS 12**	Fondsgesellschaft aufgelöst	207,75 %	125,25 %	82,50 %
DS 13	Hotel Ibis Ulm	Hotel	1983	2000	4,5	1,5	3,0	**DS 13**	Fondsgesellschaft aufgelöst	172,20 %	75,50 %	96,70 %
DS 14	Hotel Ibis Osnabrück	Hotel	1983	2006	4,3	1,4	2,9	**DS 14**	Fondsgesellschaft aufgelöst	220,75 %	105,75 %	115,00 %
DS 15	Novotel München	Hotel	1984	2006	19,4	11,2	8,2	**DS 15**	Fondsgesellschaft aufgelöst	263,25 %	159,15 %	104,10 %
DS 19	Hotel Ibis Aachen	Hotel	1987	2010	5,9	3,2	2,7	**DS 19**	Fondsgesellschaft aufgelöst	244,40 %	145,75 %	98,65 %
DS 20	MC Donald-Park-Plaza Kanada	EZH	1988	2003	1,9	1,9	0,0	**DS 20**	Fondsgesellschaft aufgelöst	59,65 %	18,90 %	40,75 %
DS 21	Weeping Radish USA	Rest.	1988	2006	2,4	2,4	0,0	**DS 21**	Fondsgesellschaft aufgelöst	22,60 %	0,00 %	22,60 %

Die Werte für das Investitionsvolumen, eingeworbene Kapital und Fremdkapital bilden den ursprünglichen Stand nach Beendigung der Investitionsphase ab. Etwaige Veränderungen während der Fondslaufzeit, wie z.B. Gesellschafteraustritte, Kapitalerhöhungen oder die Aufnahme weiterer Fremdfinanzierungen im Rahmen von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, sind nicht berücksichtigt. Das eingeworbene Kapital zeigt dabei das eingeworbene und eingezahlte Kommanditkapital ohne Agio.

Die Werte für die Auszahlungen bilden einen Gesellschafter ab, der spätestens ab Beginn der Auszahlungsberechtigung des jeweiligen Fonds beteiligt ist und beziehen sich auf das Kommanditkapital (vor Steuern). Dieser Zeitpunkt kann auch nach dem Emissionsjahr liegen. Gesellschafter, die zu einem späteren Zeitpunkt beigetreten sind, haben durch zeitanteilige Ansprüche geringere Auszahlungen erhalten. Es können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

DR. PETERS GROUP

DIE PERFORMANCE 2025 DER **BEENDETEN IMMOBILIENFONDS** IN DER ÜBERSICHT

Kürzung	Objektart
Hotel	Hotel
Pflege	Pflegeimmobilie
Büro	Büro- und Geschäftsgebäude
EZH	Einzelhandel
Rest.	Restaurant

ID	FONDSNAME	OBJEKT-ART	JAHR EMISSION	JAHR VERKAUF	INVEST. VOLUMEN kumuliert (in Mio. €)	EINGEW. KAPITAL kumuliert (in Mio. €)	FREMD-KAPITAL kumuliert (in Mio. €)	ID	FONDSSTATUS	AUSZAHLUNGEN IST kumuliert (in %)	davon laufend (in %)	davon aus Verkauf (in %)
DS 22	Kur- & Sporthotel Monschau	Hotel	1988	2017	7,8	3,7	4,1	**DS 22**	Fondsgesellschaft aufgelöst	8,76 %[1]	1,43 %[1]	7,33 %[1]
DS 26	Büro- & Geschäftshaus Wiesbaden	Büro	1991	2016	4,5	2,5	2,0	**DS 26**	Fondsgesellschaft aufgelöst	13,69 %[1]	1,36 %[1]	12,33 %[1]
DS 29	Versorgungszentrum Schönebeck	EZH	1992	2012	7,4	4,6	2,8	**DS 29**	Fondsgesellschaft aufgelöst	17,20 %	0,00 %	17,20 %
DS 30	Einkaufszentrum Schwedt	EZH	1992	2013	7,3	4,0	3,3	**DS 30**	Fondsgesellschaft aufgelöst	0,66 %[1]	0,00 %[1]	0,66 %[1]
DS 31	Einkaufszentrum Friedenshof Wismar	EZH	1992	2015	11,0	6,3	4,7	**DS 31**	Fondsgesellschaft aufgelöst	4,51 %[1]	0,59 %[1]	3,92 %[1]
DS 32	Einkaufszentrum Damaschke-Center Dessau	EZH	1992	2012	7,1	4,2	2,9	**DS 32**	Fondsgesellschaft aufgelöst	23,00 %	20,50 %	2,50 %
DS 35	Nahversorgungszentren Berga & Lucka	EZH	1993	2010	4,9	2,7	2,2	**DS 35**	Fondsgesellschaft aufgelöst	35,29 %	25,00 %	10,29 %
DS 37	Bürogebäude Cottbus	Büro	1993	2013	7,9	4,2	3,7	**DS 37**	Fondsgesellschaft aufgelöst	9,40 %[1]	0,00 %[1]	9,40 %[1]
DS 70	Holland I	Büro	1999	2018	8,1	3,9	4,2	**DS 70**	Fondsgesellschaft aufgelöst	197,41 %	93,00 %	104,41 %
DS 80	USA I, L.P., Juwelenbörse, Midtown Manhattan	Büro	2001	2007	15,4	15,4	0,0	**DS 80**	Fondsgesellschaft aufgelöst	182,50 %	55,00 %	127,50 %
DS 94	USA II, 150 North Wacker Chicago, Illinois	Büro	2003	2007	36,2	15,0	21,2	**DS 94**	Fondsgesellschaft aufgelöst	157,51 %	25,00 %	132,51 %
DS 107	USA III, 550 Broad Street, Newark, NJ	Büro	2004	2012	32,5	13,0	19,5	**DS 107**	Fondsgesellschaft aufgelöst	11,39 %	6,54 %	4,85 %
	Ergebnis beendeter Fonds		**32**		**279,8**	**139,7**	**140,1**					

Die Werte für das Investitionsvolumen, eingeworbene Kapital und Fremdkapital bilden den ursprünglichen Stand nach Beendigung der Investitionsphase ab. Etwaige Veränderungen während der Fondslaufzeit, wie z.B. Gesellschafteraustritte, Kapitalerhöhungen oder die Aufnahme weiterer Fremdfinanzierungen im Rahmen von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, sind nicht berücksichtigt. Das eingeworbene Kapital zeigt dabei das eingeworbene und eingezahlte Kommanditkapital ohne Agio.

Die Werte für die Auszahlungen bilden einen Gesellschafter ab, der spätestens ab Beginn der Auszahlungsberechtigung des jeweiligen Fonds beteiligt ist und beziehen sich auf das Kommanditkapital (vor Steuern). Dieser Zeitpunkt kann auch nach dem Emissionsjahr liegen. Gesellschafter, die zu einem späteren Zeitpunkt beigetreten sind, haben durch zeitanteilige Ansprüche geringere Auszahlungen erhalten. Es können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

[1] In den beendeten Fonds DS 22, DS 26, DS 30, DS 31, DS 37 wurden während der Laufzeit Kapitalerhöhungen vorgenommen. Die Werte der Auszahlungen beziehen sich hierbei auf den kumulierten Betrag von Alt- und Neukommanditkapital.

DR. PETERS GROUP

DIE PERFORMANCE 2025 DER **LAUFENDEN IMMOBILIENFONDS** IN DER ÜBERSICHT

Kürzung	Objektart
Hotel	Hotel
Pflege	Pflegeimmobilie
Büro	Büro- und Geschäftsgebäude
EZH	Einzelhandel
PZ.a.	Prognosezeitraum ausgelaufen

ID	FONDSNAME	OBJEKT-ART	JAHR EMISSION	INVEST. VOLUMEN	EINGEW. KAPITAL	FREMD-KAPITAL	ID	DARLEHENS-STAND	LIQUIDITÄTS-RESERVE	AUSZAHLUNGEN			
				kumuliert (in Mio. €)	kumuliert (in Mio. €)	kumuliert (in Mio. €)		IST 2025 (in €)	IST 2025 (in €)	SOLL 2025 (in %)	IST 2025 (in %)	SOLL kum. (in %)	IST kum. (in %)
DS 16	Südwest-Haus Dortmund	Büro	1985	4,2	2,7	1,5	**DS 16**	373.470	423.290	PZ.a.	6,00 %	PZ.a.	195,75 %
DS 17	Hotel Golden Tulip Bielefeld	Hotel	1985	8,8	4,9	3,9	**DS 17**	1.792.893	100.537	PZ.a.	0,00 %	PZ.a.	224,00 %
DS 18	Carat Club- & Sporthotel Grömitz	Hotel	1986	9,2	6,1	3,1	**DS 18**	9.004.913	495.441	PZ.a.	0,00 %	PZ.a.	195,00 %
DS 23	Hotel Select Rüsselsheim	Hotel	1989	14,3	7,5	6,8	**DS 23**	1.080.833	1.121.074	PZ.a.	0,00 %	PZ.a.	169,75 %
DS 33	Einkaufszentrum Bad Frankenhausen	EZH	1993	11,4	6,6	4,8	**DS 33**	0	530.889	PZ.a.	10,00 %	PZ.a.	129,25 %
DS 34	Geschäftszentrum Seelow	EZH	1993	25,6	13,9	11,7	**DS 34**	2.039.291	328.135	PZ.a.	4,50 %	PZ.a.	122,50 %
DS 40	Alten- & Pflegeheim Aschersleben	Pflege	1994	28,6	16,3	12,3	**DS 40**	0	2.254.583	PZ.a.	6,00 %	PZ.a.	168,25 %
DS 42	Alten- & Pflegeheim Tangerhütte	Pflege	1994	13,4	7,5	5,9	**DS 42**	0	911.710	PZ.a.	10,00 %	PZ.a.	168,75 %
DS 44	Alten- & Pflegeheim Coswig	Pflege	1994	17,3	10,0	7,3	**DS 44**	0	1.301.874	PZ.a.	10,00 %	PZ.a.	170,00 %
DS 48	Alten- & Pflegeheim Bad Bibra	Pflege	1995	20,2	11,8	8,4	**DS 48**	0	218.291	PZ.a.	7,00 %	PZ.a.	170,75 %
DS 53	Alten- & Pflegeheim Arneburg	Pflege	1996	7,7	3,9	3,8	**DS 53**	0	411.015	PZ.a.	10,00 %	PZ.a.	181,00 %
DS 54	Alten- & Pflegeheim Joachimsthal	Pflege	1997	14,9	8,5	6,4	**DS 54**	0	211.033	PZ.a.	7,00 %	PZ.a.	144,50 %
DS 55	Alten- & Pflegeheim Großröhrsdorf	Pflege	1996	27,9	15,4	12,5	**DS 55**	0	477.999	PZ.a.	8,00 %	PZ.a.	153,00 %
DS 58	Alten- & Pflegeheim Kölleda	Pflege	1997	12,3	6,8	5,5	**DS 58**	0	328.352	PZ.a.	6,00 %	PZ.a.	143,50 %
DS 59	Alten- & Pflegeheim Sömmerda	Pflege	1997	20,9	10,7	10,2	**DS 59**	0	226.276	PZ.a.	7,00 %	PZ.a.	140,50 %
DS 64	Alten- & Pflegeheim Leinefelde	Pflege	1998	19,0	9,5	9,5	**DS 64**	0	347.916	PZ.a.	7,00 %	PZ.a.	154,75 %
DS 69	Alten- & Pflegeheim Chemnitz	Pflege	1999	33,6	15,7	17,9	**DS 69**	0	330.603	PZ.a.	9,00 %	PZ.a.	151,50 %
DS 121	Bürogebäude Freiburg	Büro	2007	8,9	4,4	4,5	**DS 121**	2.358.294	344.999	PZ.a.	4,00 %	PZ.a.	97,77 %
DS 141	Hotel Hampton by Hilton Aachen	Hotel	2017	21,5	10,5	11,0	**DS 141**	9.518.446	639.890	5,00 %	5,00 %	39,50 %	33,25 %
DS 142	Hotel Courtyard by Marriott Oberpfaffenhofen	Hotel	2018	27,1	12,6	14,5	**DS 142**	13.116.666	427.356	5,50 %	5,50 %	38,50 %	33,00 %

Die Werte für das Investitionsvolumen, eingeworbene Kapital und Fremdkapital bilden den ursprünglichen Stand nach Beendigung der Investitionsphase ab. Etwaige Veränderungen während der Fondslaufzeit, wie z.B. Gesellschafteraustritte, Kapitalerhöhungen oder die Aufnahme weiterer Fremdfinanzierungen im Rahmen von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, sind nicht berücksichtigt. Das eingeworbene Kapital zeigt dabei das eingeworbene und eingezahlte Kommanditkapital ohne Agio.

Für die Werte Darlehensstand und Liquiditätsreserve wird nur der Wert IST ausgewiesen, da entweder der Prognosezeitraum ausgelaufen ist oder der jeweilige Prospekt des Alternativen Investmentfonds keine Prognosewerte für diese Angaben vorsieht. Die Werte für die Auszahlungen bilden einen Gesellschafter ab, der spätestens ab Beginn der Auszahlungsberechtigung des jeweiligen Fonds beteiligt ist und beziehen sich auf das Kommanditkapital (vor Steuern). Dieser Zeitpunkt kann auch nach dem Emissionsjahr liegen. Gesellschafter, die zu einem späteren Zeitpunkt beigetreten sind, haben durch zeitanteilige Ansprüche geringere Auszahlungen erhalten. Es können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

DR. PETERS GROUP

DIE PERFORMANCE 2025 DER **LAUFENDEN IMMOBILIENFONDS** IN DER ÜBERSICHT

Kürzung	Objektart
Hotel	Hotel
Pflege	Pflegeimmobilie
Büro	Büro- und Geschäftsgebäude
EZH	Einzelhandel
PZ.a.	Prognosezeitraum ausgelaufen

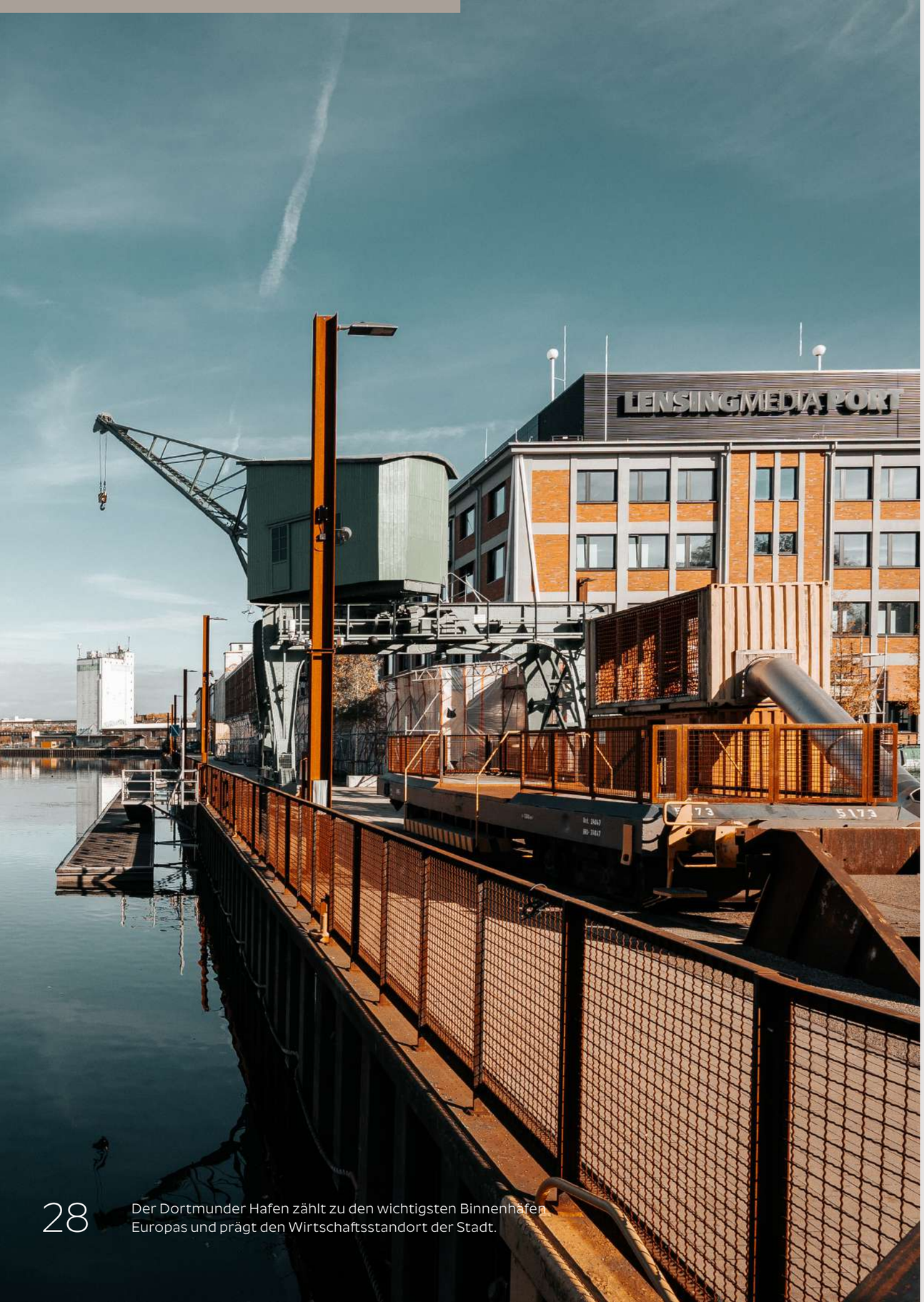
ID	FONDSNAME	OBJEKT-ART	JAHR EMISSION	INVEST. VOLUMEN	EINGEW. KAPITAL	FREMD-KAPITAL	ID	DARLEHENS-STAND	LIQUIDITÄTS-RESERVE	AUSZAHLUNGEN			
				kumuliert (in Mio. €)	kumuliert (in Mio. €)	kumuliert (in Mio. €)		IST 2025 (in €)	IST 2025 (in €)	SOLL 2025 (in %)	IST 2025 (in %)	SOLL kum. (in %)	IST kum. (in %)
IPD1[1]	Immobilienportfolio Deutschland I	EZH	2021	27,2	15,9	11,3	**IPD1**[1]	10.407.546	224.845	4,00 %	4,00 %	16,00 %	16,00 %
IW1	Immobilienwerte I Fulda	Büro	2022	26,0	12,0	14,0	**IW1**	13.642.179	390.482	2,50 %	2,50 %	6,46 %	6,46 %
IW2[1]	Immobilienwerte II Aschaffenburg	Büro	2023	23,2	11,7	11,5	**IW2**[1]	11.249.395	240.233	2,50 %	2,50 %	5,00 %	5,00 %
IPD2[1,2]	Immobilienportfolio Deutschland II	EZH	2024	15,0	5,8	9,3[1,2]	**IPD2**[1,2]	10.613.107	334.976	4,50 %[3]	4,50 %[3]	4,50 %[3]	4,50 %[3]
	Ergebnis laufender Fonds		**24**	**438,2**	**230,7**	**207,6**		**85.197.033**	**12.621.799**				
	Gesamtergebnis aller Fonds		**56**	**718,0**	**370,4**	**347,7**							

Die Werte für das Investitionsvolumen, eingeworbene Kapital und Fremdkapital bilden den ursprünglichen Stand nach Beendigung der Investitionsphase ab. Etwaige Veränderungen während der Fondslaufzeit, wie z.B. Gesellschafteraustritte, Kapitalerhöhungen oder die Aufnahme weiterer Fremdfinanzierungen im Rahmen von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, sind nicht berücksichtigt. Das eingeworbene Kapital zeigt dabei das eingeworbene und eingezahlte Kommanditkapital ohne Agio. Für die Werte Darlehensstand und Liquiditätsreserve wird nur der Wert IST ausgewiesen, da entweder der Prognosezeitraum ausgelaufen ist oder der jeweilige Prospekt des Alternativen Investmentfonds keine Prognosewerte für diese Angaben vorsieht. Die Werte für die Auszahlungen bilden einen Gesellschafter ab, der spätestens ab Beginn der Auszahlungsberechtigung des jeweiligen Fonds beteiligt ist und beziehen sich auf das Kommanditkapital (vor Steuern). Dieser Zeitpunkt kann auch nach dem Emissionsjahr liegen. Gesellschafter, die zu einem späteren Zeitpunkt beigetreten sind, haben durch zeitanteilige Ansprüche geringere Auszahlungen erhalten. Es können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

[1] Für die Werte Investitionsvolumen, Fremdkapital, Darlehensstand und Liquiditätsreserve wurde(n) die Objektgesellschaft(en), an der der Alternative Investmentfonds in der Regel ca. 89 % hält, vollständig zu 100 % berücksichtigt.

[2] Der Fonds IPD2 befindet sich im Jahr 2026 noch in der Platzierung. Der Wert Fremdkapital weist nur langfrisitge Fremdfinanzierungen aus. Aufgenommene kurzfristige Zwischenfinanzierungen während der Platzierungsphase sind nicht berücksichtigt.

[3] Der Fonds IPD2 hat im Jahr 2025 zwei halbjährliche Auszahlungen vorgenommen. Die erste zu 4,25 % p.a., die Auszahlungsansprüche für das Jahr 2024 mit beinhaltet, sowie die zweite zu 4,75 % p.a., nachdem die ursprünglich geplante Auszahlungsprognose durch den Ankauf der zweiten Immobilie ab dem 2. Halbjahr 2025 erhöht worden ist.



Der Dortmunder Hafen zählt zu den wichtigsten Binnenhäfen Europas und prägt den Wirtschaftsstandort der Stadt.

Der Bericht über die Prüfung in Zusammenhang mit Angaben zu der Performance der Immobilienfonds der Dr. Peters GmbH & Co. KG, Dortmund, schließt mit der nachstehenden Zusammenfassung:

Auftragsgemäß haben wir die in der diesem Bericht als Anlage beigefügten tabellarischen Übersicht "Die Performance 2025 der Immobilienfonds" (Tabelle 1: "Die Performance 2025 der beendeten Immobilienfonds in der Übersicht" und Tabelle 2: "Die Performance 2025 der laufenden Immobilienfonds in der Übersicht") der Dr. Peters Group in der Fassung vom 21. Juli 2026 aufgeführten IST-Werte der Immobilienfonds in Stichproben geprüft.

"Ausgangsunterlagen" für die IST-Werte waren dabei insbesondere die von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüfte Leistungsbilanz 2012 (für alle beendeten Fonds in Tabelle 1 und Fonds mit der lfd. Nr. DS 16 – DS 121 in Tabelle 2), der jeweilige Verkaufsprospekt (Fonds mit der lfd. Nr. DS 141 – IPD2 in Tabelle 2), Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse sowie ungeprüfte Jahresabschlüsse für das Jahr 2024 (Fonds der Tabelle 2), soweit schon vorliegend Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2025 (Fonds mit der lfd. Nr. DS 18 sowie DS 141 - IPD2 in Tabelle 2) sowie bezüglich der Fonds, für die für das Jahr 2025 noch kein Jahresabschluss vorlag, Saldenbestätigungen der Banken sowie ungeprüfte Auszahlungsunterlagen aus dem Fondsmanagement und Kontoauszüge. Sofern uns zu Fonds geprüfte Ausgangsunterlagen vorlagen, wird eine Prüfung der o. a. IST-Werte auf Richtigkeit durchgeführt, hinsichtlich der anderen Fonds eine Prüfung auf Plausibilität.

U. a. aufgrund ggf. unterschiedlicher Höhen des Kommanditkapitals während der Laufzeit der einzelnen Fonds konnten insbesondere die sich auf Kommanditkapital beziehenden Relativwerte nicht exakt mit den entsprechenden auf Basis der Absolutwerte der uns vorliegenden Ausgangsunterlagen berechneten Werten übereinstimmen. Als "richtig" bzw. "plausibel" im Rahmen dieser Prüfung wurden daher angesehen:

- Angaben zum "eingeworbenen Kommanditkapital", wenn dieses mit dem unmittelbar nach Beendigung der Ersteinwerbung vorhandenen Kommanditkapital übereinstimmt;
- Relativwerte zu den Auszahlungen, die nicht mehr als ca. 3 % von den durch uns auf Basis absoluter Auszahlungen im Verhältnis zu dem jeweils aktuellen Kommanditkapital ermittelten Zahlen abweichen.

Bezugnehmend auf unseren Prüfungsbericht stellen wir zusammenfassend fest, dass die in der tabellarischen Übersicht enthaltenen IST-Werte zu den Positionen "Investitionsvolumen", "eingeworbenes Kapital", "Fremdkapital", "Darlehensstand", "Liquiditätsreserve", "Auszahlungen IST 2025" sowie "Auszahlungen IST kumuliert", aus den uns zur Verfügung gestellten Ausgangsunterlagen richtig bzw. plausibel entwickelt wurden. Unsere Prüfungshandlungen beziehen sich nicht auf SOLL-Werte und nicht auf weitere schriftliche Erläuterungen, sondern ausschließlich auf die IST-Werte in der oben näher definierten tabellarischen Übersicht.

Dieser Bericht ist nicht dazu bestimmt, Grundlage von Entscheidungen Dritter zu sein, so dass die Cordes + Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Dritten gegenüber in Abweichung zu unseren "Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften" in der vom Institut der Wirtschaftsprüfer herausgegebenen Fassung vom 1. Januar 2024, welche dem Auftraggeber und Dritten gegenüber gelten, keine Verantwortung, Haftung oder anderweitige Pflichten übernimmt.

Hamburg, 21. Juli 2026

Cordes + Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Torben Schaaf)
Wirtschaftsprüfer

(Dr. Christian Reiß)
Wirtschaftsprüfer

DETAILPROFILE DER BESTANDSIMMOBILIEN

Immobilien der Nutzungsklassen Pflege, Hotel, Nahversorgung und Büro

Die Messe Dortmund zählt zu den führenden Messe- und Kongressstandorten Deutschlands und liegt in unmittelbarer Nähe zum Signal Iduna Park.

UNSERE **PFLEGEIMMOBILIEN**

DS-RENDITE-FONDS GMBH & CO. NR. 40 ALTEN- UND PFLEGEHEIM ASCHERSLEBEN KG			
Baujahr	1995	Anzahl Zimmer	207
Kaufpreis	21,7 Mio. €	Laufende Mietverträge	1
Vermietbare Fläche	10.600 m²	Vermietungsstand	100,0 %

DS-RENDITE-FONDS GMBH & CO. NR. 42 ALTEN- UND PFLEGEHEIM TANGERHÜTTE KG			
Baujahr	1995	Anzahl Zimmer	66
Kaufpreis	10,2 Mio. €	Laufende Mietverträge	1
Vermietbare Fläche	3.800 m²	Vermietungsstand	100,0 %

DS-RENDITE-FONDS GMBH & CO. NR. 44 ALTEN- UND PFLEGEHEIM COSWIG KG			
Baujahr	1995	Anzahl Zimmer	83
Kaufpreis	13,1 Mio. €	Laufende Mietverträge	1
Vermietbare Fläche	5.160 m²	Vermietungsstand	100,0 %

DS-RENDITE-FONDS GMBH & CO. NR. 48 ALTEN- UND PFLEGEHEIM BAD BIBRA KG			
Baujahr	1996	Anzahl Zimmer	89
Kaufpreis	15,0 Mio. €	Laufende Mietverträge	1
Vermietbare Fläche	7.000 m²	Vermietungsstand	100,0 %

DS-RENDITE-FONDS GMBH & CO. NR. 53 ALTEN- UND PFLEGEHEIM ARNEBURG KG			
Baujahr	1995	Anzahl Zimmer	56
Kaufpreis	6,4 Mio. €	Laufende Mietverträge	1
Vermietbare Fläche	2.758 m²	Vermietungsstand	100,0 %

DS-RENDITE-FONDS GMBH & CO. NR. 54 ALTEN- UND PFLEGEHEIM JOACHIMSTHAL KG			
Baujahr	1997	Anzahl Zimmer	41
Kaufpreis	10,6 Mio. €	Laufende Mietverträge	1
Vermietbare Fläche	4.900 m²	Vermietungsstand	100,0 %

KENNZAHLEN DES PORTFOLIOS:

159,8 Mio. €	74.374 m²	11 Mietverträge	100 %
Kaufpreis	Vermietbare Fläche	laufend	Ø Vemietungsstand

DS-RENDITE-FONDS GMBH & CO. NR. 55 ALTEN- UND PFLEGEHEIM GROSSRÖHRSDORF KG			
Baujahr	1997	Anzahl Zimmer	131
Kaufpreis	20,3 Mio. €	Laufende Mietverträge	1
Vermietbare Fläche	9.700 m²	Vermietungsstand	100,0 %

DS-RENDITE-FONDS GMBH & CO. NR. 58 ALTEN- UND PFLEGEHEIM KÖLLEDA KG			
Baujahr	1995	Anzahl Zimmer	110
Kaufpreis	8,7 Mio. €	Laufende Mietverträge	1
Vermietbare Fläche	3.342 m²	Vermietungsstand	100,0 %

DS-RENDITE-FONDS GMBH & CO. NR. 59 ALTEN- UND PFLEGEHEIM SÖMMERDA KG			
Baujahr	1995	Anzahl Zimmer	140
Kaufpreis	14,9 Mio. €	Laufende Mietverträge	1
Vermietbare Fläche	7.953 m²	Vermietungsstand	100,0 %

DS-RENDITE-FONDS GMBH & CO. NR. 64 ALTEN- UND PFLEGEHEIM LEINEFELDE KG			
Baujahr	1985	Anzahl Zimmer	140
Kaufpreis	13,9 Mio. €	Laufende Mietverträge	1
Vermietbare Fläche	8.214 m²	Vermietungsstand	100,0 %

DS-RENDITE-FONDS GMBH & CO. NR. 69 ALTEN- UND PFLEGEHEIM CHEMNITZ KG			
Baujahr	1995	Anzahl Zimmer	159
Kaufpreis	25,0 Mio. €	Laufende Mietverträge	1
Vermietbare Fläche	10.947 m²	Vermietungsstand	100,0 %

UNSERE
HOTELIMMOBILIEN

DS-FONDS NR. 17 HOTEL BIELEFELD HERBERT SACKSTEDER KG			
Baujahr	1986	Anzahl Zimmer	123
Kaufpreis	5,9 Mio. €	Laufende Mietverträge	1 (derzeit ruhend)
Vermietbare Fläche	6.102 m²	Vermietungsstand	100,0 %

DS-RENDITE-FONDS GMBH & CO. CLUB- UND SPORTHOTEL GRÖMITZ KG			
Baujahr	1971	Anzahl Zimmer	157
Kaufpreis	5,9 Mio. €	Laufende Mietverträge	1
Vermietbare Fläche	8.612 m²	Vermietungsstand	100,0 %

DS-FONDS NR. 23 HOTEL RÜSSELSHEIM GMBH & CO. GESCHÄFTSFÜHRUNGS-KG			
Baujahr	1991	Anzahl Zimmer	151
Kaufpreis	11,4 Mio. €	Laufende Mietverträge	1
Vermietbare Fläche	8.421 m²	Vermietungsstand	100,0 %

DS 141 HOTEL AACHEN GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG			
Baujahr	2017	Anzahl Zimmer	164
Kaufpreis	20,2 Mio. €	Laufende Mietverträge	1
Vermietbare Fläche	8.542 m²	Vermietungsstand	100,0 %

DS 142 HOTEL OBERPFAFFENHOFEN GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG			
Baujahr	2018	Anzahl Zimmer	174
Kaufpreis	24,2 Mio. €	Laufende Mietverträge	1
Vermietbare Fläche	8.293 m²	Vermietungsstand	100,0 %

KENNZAHLEN DES PORTFOLIOS:

172,7 Mio. €	81.173 m²	10 Mietverträge	100 %
Kaufpreis	Vermietbare Fläche	laufend	Ø Vemietungsstand

EIGENBESTAND – „FOUR POINTS FLEX BY SHERATON“ BOCHUM			
Baujahr	2019	Anzahl Zimmer	162
Kaufpreis	17,6 Mio. €	Laufende Mietverträge	1
Vermietbare Fläche	6.500 m²	Vermietungsstand	100,0 %

EIGENBESTAND – „TULIP INN“ LUDWIGSHAFEN CITY			
Baujahr	1962	Anzahl Zimmer	131
Kaufpreis	17,8 Mio. €	Laufende Mietverträge	3
Vermietbare Fläche	11.188 m²	Vermietungsstand	100,0 %

EIGENBESTAND – „PLAZA PREMIUM“ KARLSRUHE			
Baujahr	2009	Anzahl Zimmer	134
Kaufpreis	14,4 Mio. €	Laufende Mietverträge	1
Vermietbare Fläche	5.540 m²	Vermietungsstand	100,0 %

EIGENBESTAND – „HOLIDAY INN EXPRESS“ DÜSSELDORF AIRPORT			
Baujahr	2022	Anzahl Zimmer	324
Wertindikation[1]	55,3 Mio. €	Laufende Mietverträge	1
Vermietbare Fläche	17.975 m²	Vermietungsstand	100,0 %

[1] Die Feststellung des hier gezeigten Werts erfolgte zum Zeitpunkt der Übernahme.

UNSERE **NAHVER-SORGUNGSIMMOBILIEN**

DS-RENDITE-FONDS GMBH & CO. NR. 33 EINKAUFSZENTRUM BAD FRANKENHAUSEN KG

Objekt	NVZ in Bad Frankenhausen	Vermietbare Fläche	8.174 m²
Baujahr	1993	Laufende Mietverträge	1
Kaufpreis	11,4 Mio. €	Vermietungsstand	100,0 %

DS-RENDITE-FONDS GMBH & CO. NR. 34 GESCHÄFTSZENTRUM SEELOW KG

Objekt	NVZ in Seelow	Vermietbare Fläche	16.900 m²
Baujahr	1993	Laufende Mietverträge	12
Kaufpreis	19,3 Mio. €	Vermietungsstand	99,8 %

IMMOBILIENPORTFOLIO DEUTSCHLAND I GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG

Objekt	NVZ in Bestwig	Vermietbare Fläche	4.438 m²
Baujahr	1998 und 2000	Laufende Mietverträge	4
Kaufpreis	11,3 Mio. €	Vermietungsstand	100,0 %

IMMOBILIENPORTFOLIO DEUTSCHLAND I GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG

Objekt	LMD in Wietzendorf	Vermietbare Fläche	1.556 m²
Baujahr	2005	Laufende Mietverträge	2
Kaufpreis	4,1 Mio. €	Vermietungsstand	100,0 %

KENNZAHLEN DES PORTFOLIOS:

72,4 Mio. € Kaufpreis	**54.668 m²** Vermietbare Fläche	**34 Mietverträge** laufend	**99 %** Ø Vemietungsstand

IMMOBILIENPORTFOLIO DEUTSCHLAND I GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG

Objekt	NVZ in Thedinghausen	Vermietbare Fläche	2.032 m²
Baujahr	2004	Laufende Mietverträge	2
Kaufpreis	3,6Mio. €	Vermietungsstand	100,0 %

IMMOBILIENPORTFOLIO DEUTSCHLAND I GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG

Objekt	EHO in Peine	Vermietbare Fläche	1.102 m²
Baujahr	2023	Laufende Mietverträge	2
Kaufpreis	3,5 Mio. €	Vermietungsstand	100,0 %

IMMOBILIENPORTFOLIO DEUTSCHLAND II GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG

Objekt	NVZ in Beckum	Vermietbare Fläche	7.526 m²
Baujahr	1996, 2000 und 2006	Laufende Mietverträge	8
Kaufpreis	11,0 Mio. €	Vermietungsstand	93,4 %

IMMOBILIENPORTFOLIO DEUTSCHLAND II GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG

Objekt	NVZ in Rathenow	Vermietbare Fläche	12.939 m²
Baujahr	1991	Laufende Mietverträge	3
Kaufpreis	8,2 Mio. €	Vermietungsstand	97,2 %

NVZ = Nahversorgungszentrum, LMD = Lebensmitteldiscounter, EHO = Einzelhandelsobjekt

UNSERE **BÜRO- UND GESCHÄFTSGEBÄUDE**

DS-FONDS NR. 16 SÜDWEST-HAUS DORTMUND-HOMBRUCH HERBERT SACKSTEDER KG

Objekt	Büro- und Geschäftshaus	Vermietbare Fläche	2.171 m²
Baujahr	1978	Laufende Mietverträge	9
Kaufpreis	3,6 Mio. €	Vermietungsstand	96,0 %

DS-RENDITE-FONDS NR. 121 GMBH & CO. BÜROGEBÄUDE FREIBURG KG

Objekt	Bürogebäude	Vermietbare Fläche	5.942 m²
Baujahr	1992	Laufende Mietverträge	5
Kaufpreis	7,4 Mio. €	Vermietungsstand	94,1 %

KENNZAHLEN DES PORTFOLIOS:

52,4 Mio. € Kaufpreis	**19.892 m²** Vermietbare Fläche	**24 Mietverträge** laufend	**98 %** Ø Vemietungsstand

IMMOBILIENWERTE I FULDA GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG

Objekt	Büro- und Geschäftshaus	Vermietbare Fläche	5.075 m²
Baujahr	1930	Laufende Mietverträge	8
Kaufpreis	21,4 Mio. €	Vermietungsstand	100,0 %

IMMOBILIENWERTE II ASCHAFFENBURG GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG

Objekt	Bürogebäude	Vermietbare Fläche	6.704 m²
Baujahr	1992	Laufende Mietverträge	2
Kaufpreis	20,0 Mio. €	Vermietungsstand	100,0 %

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.