

# FAKTENBLATT

IMMOBILIENPORTFOLIO DEUTSCHLAND II GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG

## DIE KENNZAHLEN DES FONDS



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



**10.000 €**  
Mindest-  
beteiligung



**rd. 13 Jahre**  
geplante  
Fondslaufzeit



**4,25 % p.a. steigend auf  
bis zu 5 % p.a.**  
prognostizierte Auszahlung  
(halbjährlich, vor Steuern)<sup>1</sup>



**165,2 %**  
prognostizierter  
Gesamtrückfluss  
(vor Steuern)<sup>2</sup>

## DIE VORTEILE DES FONDS AUF EINEN BLICK



Fonds mit klarem  
Fokus auf den  
volkswirtschaftlich  
relevanten Bereich der  
Nahversorgung



Geplante Risikomi-  
schung durch Anbind-  
ung verschiedener  
Objekte und Mieter in  
geeigneter Mikrolage



Wachsende  
Cashflows durch  
indexierte Miet-  
verträge

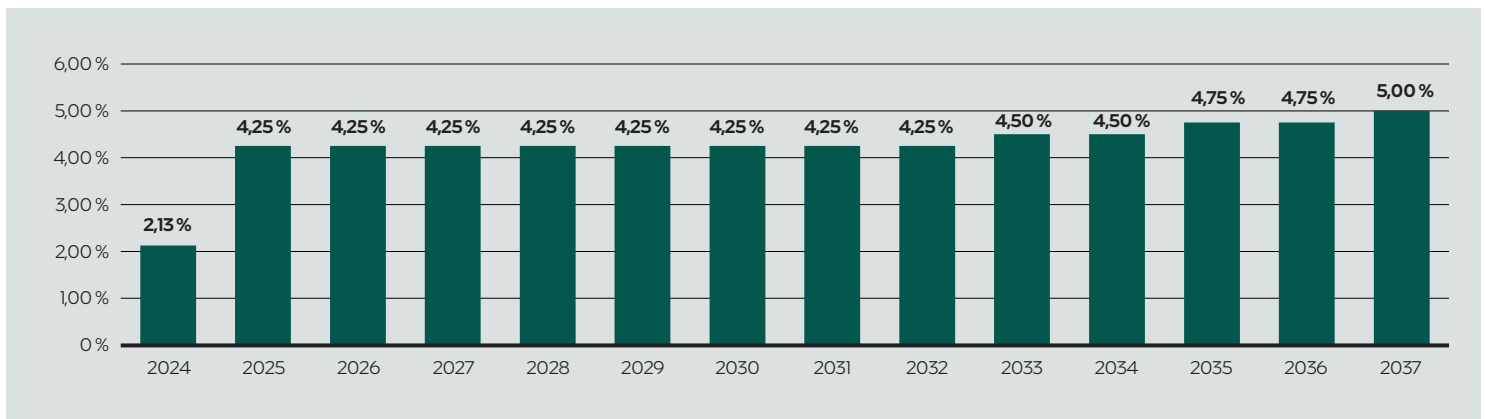


Konzentration auf  
namhafte und boni-  
tätsstarke Ankermieter  
wie REWE, Aldi,  
Kaufland & Co.



Erste Akquisition eines  
Nahversorgungszen-  
trums bereits erfolgt  
- weitere Objekte in  
der Prüfung

## DER GEPLANTE AUSZAHLUNGSVERLAUF (PROGNOSE)<sup>1</sup>



<sup>1</sup> p. a. prognostiziert vor Steuern (zeitanteilig ab dem auf den Beitritt und dem auf die vollständige Einzahlung des Kommanditkapitals und des Ausgabeaufschlags folgenden Monats und nicht vor dem Monat, der dem Monat folgt, in dem die Übergabe der ersten Immobilie und die Kaufpreiszahlung (jeweils auf Ebene der Gesellschaft oder einer Objektgesellschaft) erfolgt sind).

<sup>2</sup> Bezogen auf das Kommanditkapital ohne Ausgabeaufschlag. Der prognostizierte Gesamtrückfluss vor Steuern stellt das Mittlere Szenario dar und bezieht sich auf den Gesamtrückfluss bis Ende 2037 sowie vor Anfall von Einkommensteuer auf persönlicher Anlegerebene.

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

## DAS ERSTE ANLAGEOBJEKT

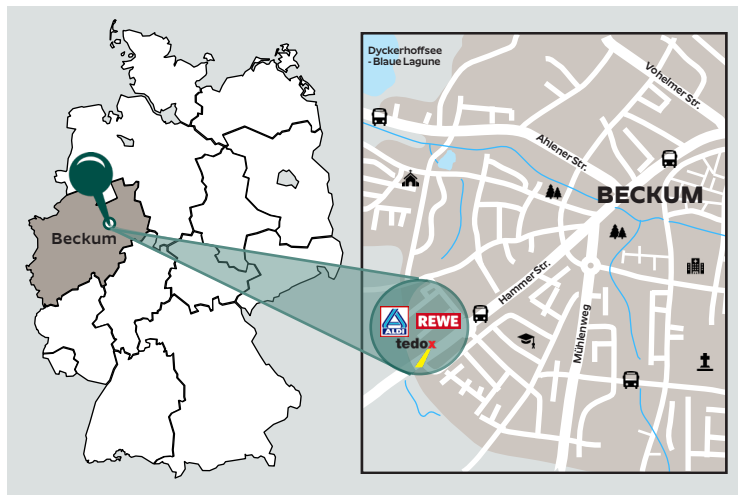
Im Rahmen eines Asset-Deals wurde für den IPD2 ein Nahversorgungszentrum im nordrhein-westfälischen Beckum erworben – und damit das erste Objekt für diesen Nahversorgungsfonds. Der Kaufpreis beträgt 11 Mio. € bei einem Kaufpreiskoeffizienten von 14,6-fach. Die Gesamtmietfläche des Nahversorgungszentrums beläuft sich auf 7.526 m<sup>2</sup> mit einer anfänglichen Jahresnettokaltmiete von 753.556 €.

Durch die beiden namhaften Mieter REWE und ALDI Nord weist die Immobilie einen Mieterschwerpunkt im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels auf. Ergänzt wird dieser Schwerpunkt durch tedox, einen Einzelhändler aus dem Bau- und Einrichtungsbereich. In weiteren zum Areal gehörenden Geschäftshäusern sind regionale Kleinunternehmen ansässig.



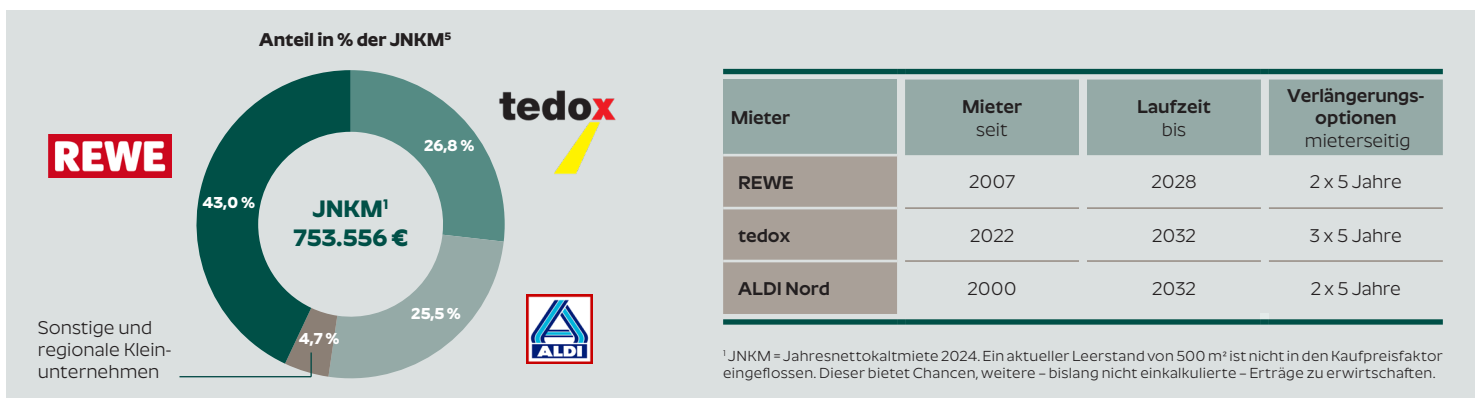
## GUT GEEIGNETE LAGE

Das Nahversorgungszentrum liegt am Stadtrand von Beckum – ca. 40 km südöstlich von Münster und 50 km von Dortmund entfernt – direkt an einer der Haupteinfahrstraßen, die in ca. 4 km Entfernung einen Anschluss an die Autobahn A2 bietet. Der Standort – 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 Dienstleistungsbetrieben aus. Laut einem externen Gutachten wird die Mikrolage für die vorliegende Nutzung insgesamt als gut beurteilt.



## ATTRAKTIVER MIETERMIX MIT SCHWERPUNKT LEBENSMITTELNAHVERSORGUNG

Die Gesamtmietfläche des Nahversorgungszentrums teilt sich in verschiedene Gebäudekomplexe auf. Sie stammen aus den Jahren 1996, 2000 und 2006. Die drei Hauptmieter dieser Liegenschaft sind die Lebensmitteleinzelhändler REWE und Aldi Nord sowie der Renovierungsdiscounter tedox – sie tragen mit über 95 % zur aktuellen Jahresnettokaltmiete bei. Der tedox-Markt wurde bis Anfang 2022 umfangreich saniert. Die Mietfläche des ALDI Nord, der bereits seit 2000 im Objekt ansässig ist, wurde bis Ende 2022 erweitert und modernisiert. Sowohl tedox als auch ALDI Nord haben im Gegenzug einen neuen 10-Jahres-Mietvertrag bis 2032 unterzeichnet. REWE ist seit 2007 am Standort ansässig und hat kürzlich seinen Mietvertrag um weitere fünf Jahre bis 2028 verlängert. Bei allen drei Hauptmietern bestehen seitens der Mieter langlaufende Verlängerungsoptionen.



## 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](http://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](http://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. Stand: 12. August 2024