

A photograph of a shopping cart filled with various groceries, including a pineapple, bread, and other packaged items, positioned in a supermarket aisle. The background shows shelves stocked with products, slightly out of focus.

MARKETING-ANZEIGE

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.

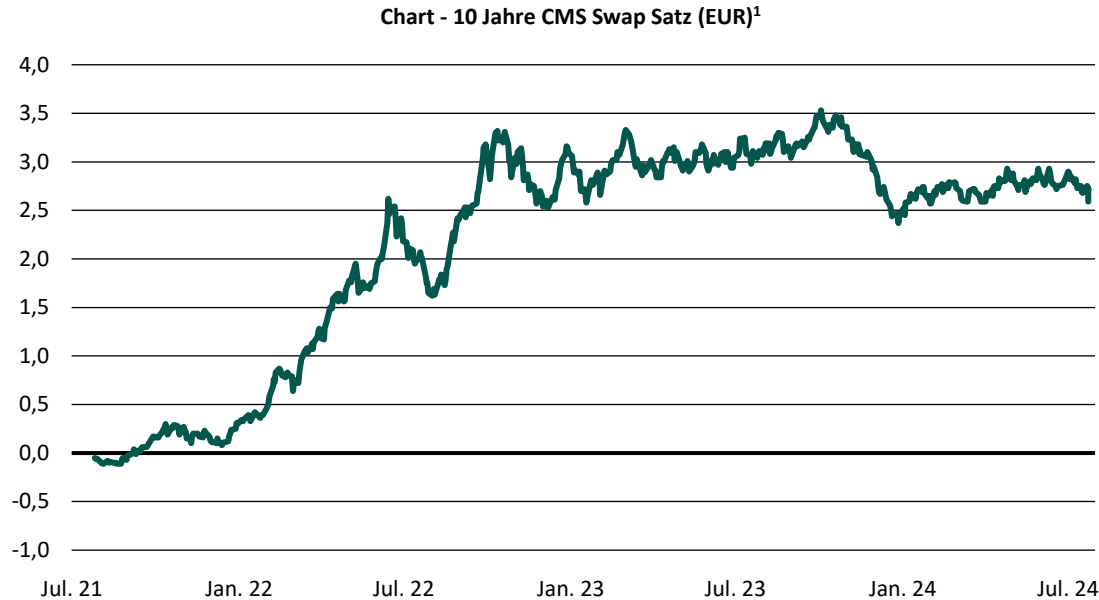


INHALTE

- 1 **TRANSAKTIONSANALYSE GEWERBEIMMOBILIEN**
- 2 **NAHVERSORGUNG – EIN MILLIARDENMARKT**
- 3 **INVESTMENTSTRATEGIE UND FONDSPARAMETER**
- 4 **VORSTELLUNG DES ERSTEN ANLAGEOBJEKTS**
- 5 **FAZIT UND WESENTLICHE RISIKEN**

WIEDER GUTE CHANCEN FÜR TRANSAKTIONEN

Nach der tiefgreifenden Veränderung im Zinsumfeld sehen wir nun eine stabilere Situation



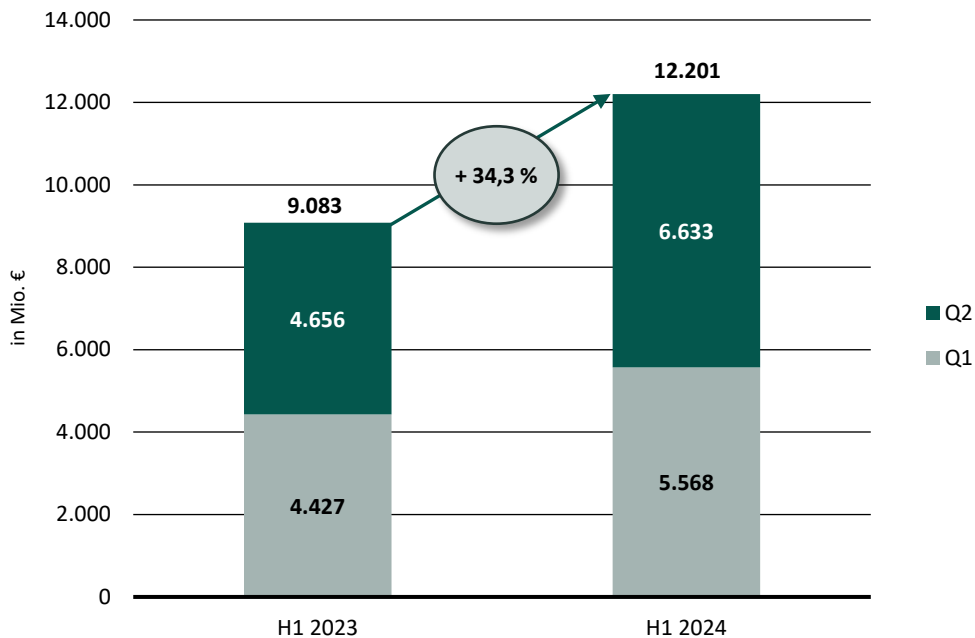
¹ Bei einem CMS-Satz wird ein fester oder ein variabler Zinssatz auf der einen Seite gegen einen variablen Zinssatz, der regelmäßig an einen längerfristigen Referenzsatz für eine gleichbleibende Laufzeit angepasst wird, getauscht ("swap"). Das heißt, es handelt sich vereinfacht gesagt um einen Zinstausch zwischen zwei Parteien.

Quelle: <https://www.finanzen.net/zinsen/cms-swap-satz-eur> (Stand: 31. Juli 2024)

Risikohinweis: Vergangenheitswerte und Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Entwicklung.

POSITIVER TREND KOMMT IM INVESTMENTMARKT AN

Halbjahresvergleich von Investitionsvolumen im Gewerbeimmobilienmarkt

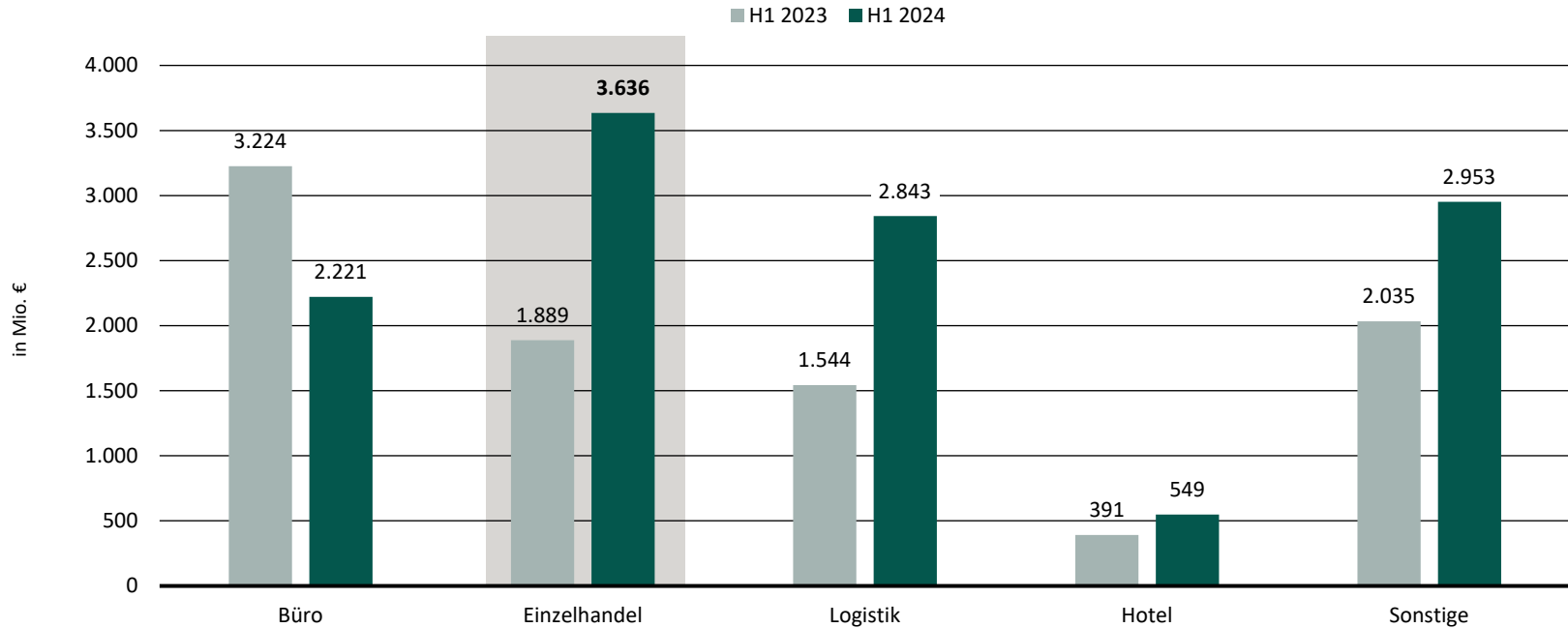


Quelle: BNP Paribas Real Estate, Report – Investmentmarkt Deutschland, H1 2024.

Risikohinweis: Vergangenheitswerte sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftigen Entwicklungen der Immobilienmärkte. Das Investitionsvolumen kann zukünftig auch geringer ausfallen.

INZELHANDELSVOLUMEN ALS WESENTLICHER TREIBER

Investmentumsatz nach Nutzungsart im Gewerbeimmobilienmarkt (H1 2023 vs. H1 2024)

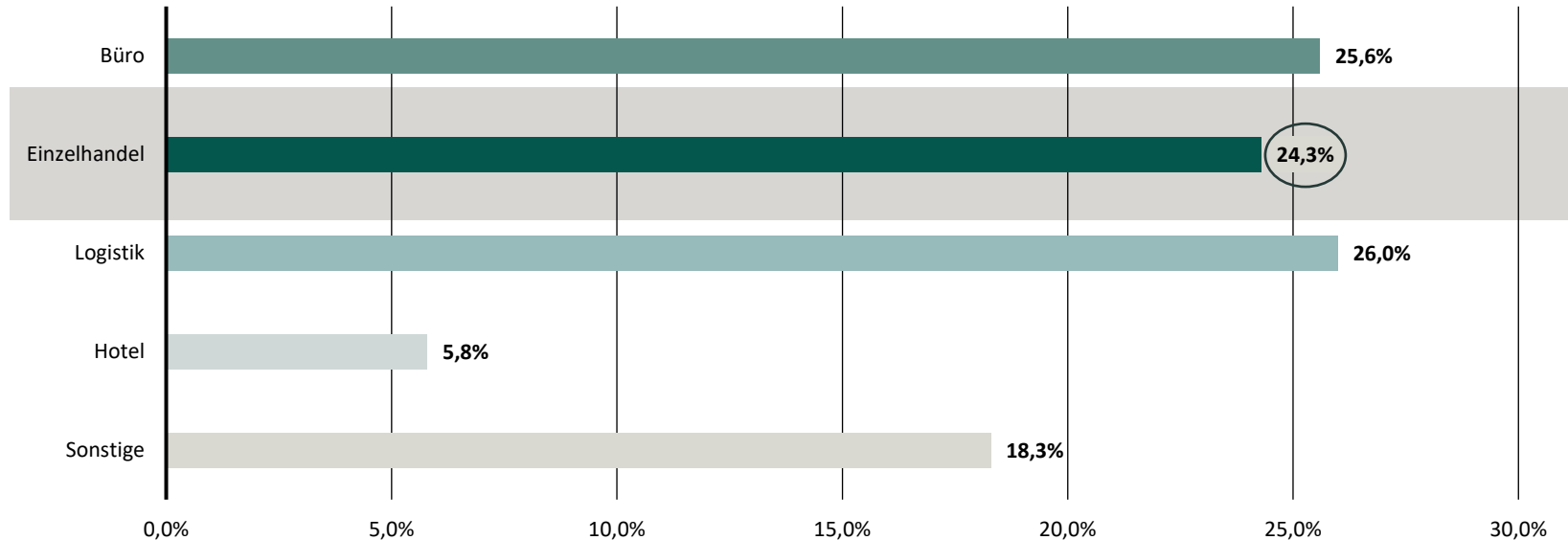


Quelle: BNP Paribas Real Estate, Report – Investmentmarkt Deutschland, H1 2024.

Risikohinweis: Vergangenheitswerte sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftigen Entwicklungen der Immobilienmärkte.

AUCH 2023 WAR DER EINZELHANDEL ELEMENTAR

Gewichtung des Investmentumsatzes der Nutzungsarten im Gewerbeimmobilienmarkt

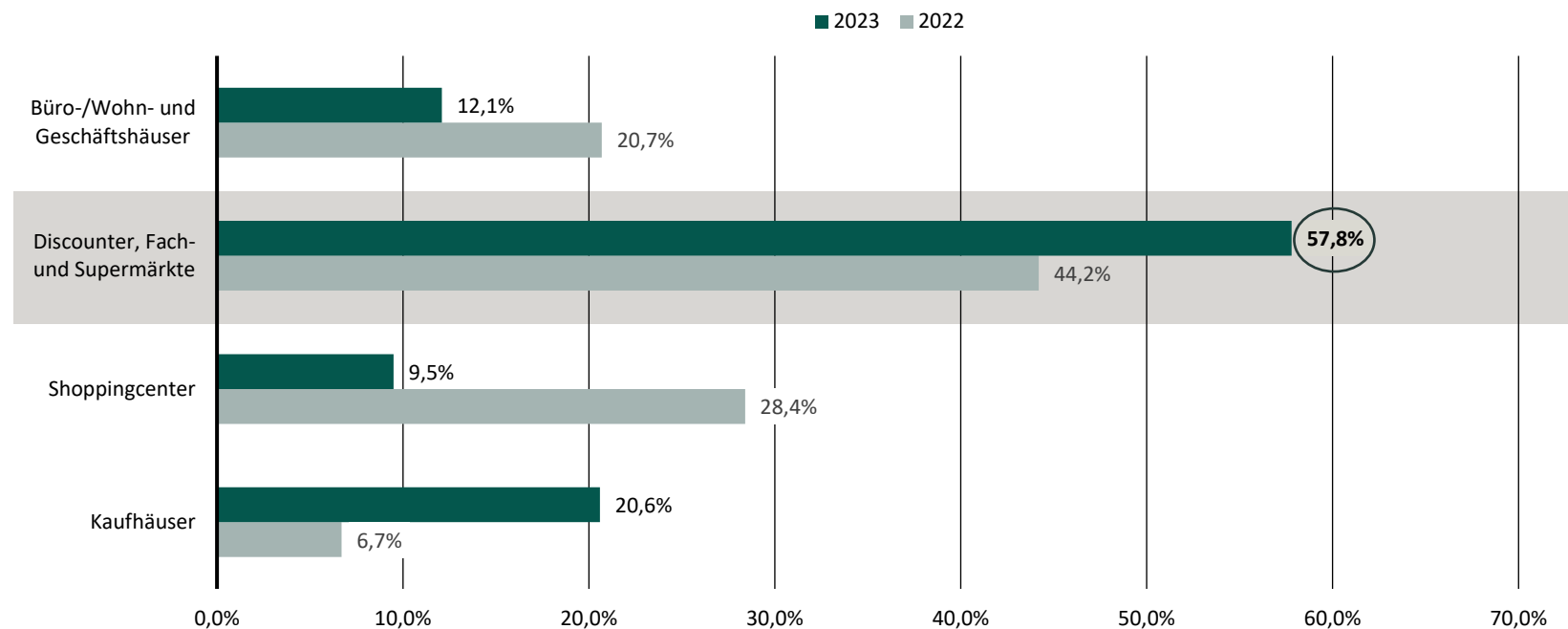


Quelle: BNP Paribas Real Estate, Investmentmarkt Deutschland, Q4 2023 (eigene Darstellung).

Risikohinweis: Vergangenheitswerte sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftigen Entwicklungen der Immobilienmärkte. Der Investitionsumsatz und die prozentuale Gewichtung können sich auch verändern.

NAHVERSORGUNG BAUT DOMINIERENDE STELLUNG WEITER AUS

Die verschiedenen Sektoren innerhalb der Einzelhandelsinvestments im Vergleich



Quelle: Quelle: BNP Paribas Real Estate, Retail-Investmentmarkt Deutschland, Q4 2023.

Risikohinweis: Vergangenheitswerte sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftigen Entwicklungen. Die prozentuale Gewichtung innerhalb der verschiedenen Sektoren kann sich auch verändern.



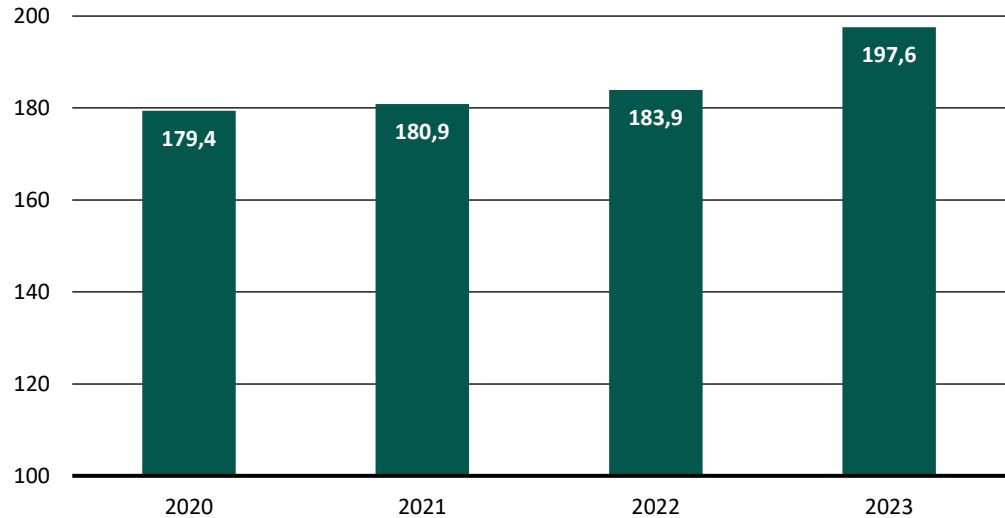
INHALTE

- 1 TRANSAKTIONSANALYSE GEWERBEIMMOBILIEN
- 2 **NAHVERSORGUNG – EIN MILLIARDENMARKT**
- 3 INVESTMENTSTRATEGIE UND FONDSPARAMETER
- 4 VORSTELLUNG DES ERSTEN ANLAGEOBJEKTS
- 5 FAZIT UND WESENTLICHE RISIKEN

NAHVERSORGUNG – EIN MILLIARDENMARKT



UMSATZ IM LEBENSMITTELEINZELHANDEL IN DEUTSCHLAND 2020 – 2023
(in Mrd. €)



Quelle: Statista, 2024.

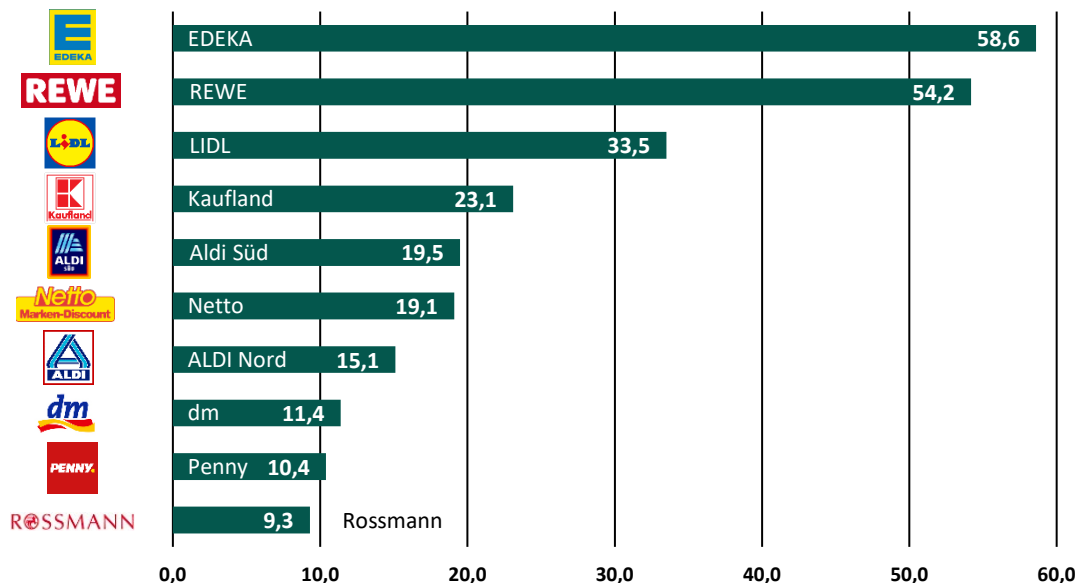
Risikohinweis: Vergangenheitswerte sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftigen Entwicklungen. Die Lebensmitteleinzelhandelsmärkte können sich auch negativ entwickeln.

NAHVERSORGUNG – EIN MILLIARDENMARKT

Umsätze TOP-10-Lebensmittelmärkte im Vergleich zu Umsätzen ausgewählter DAX-Konzerne

TOP-10-LEBENSMITTELMÄRKTE NACH BRUTTO-UMSATZZAHLEN 2023

(in Mrd. €)



UMSÄTZE VON DAX-40-UNTERNEHMEN
IM GESCHÄFTSJAHR 2023

AIRBUS 65,4 Mrd. €

SAP 31,2 Mrd. €

Henkel 21,5 Mrd. €

infineon 16,3 Mrd. €

Quellen: <https://lebensmittelpraxis.de> (März 2024; teilweise geschätzte Umsätze), Unternehmenswebseiten der DAX-40-Unternehmen

Risikohinweis: Vergangenheitswerte und Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftigen Entwicklungen. Die Einzelhandelsmärkte können sich auch negativ entwickeln.

DIE ÖKONOMISCHE BEDEUTUNG DES LEBENSMITTELHANDELS

Der Lebensmittelhandel ist die bedeutendste Subbranche im deutschen Einzelhandel

hat über

36.900

Präsenzstandorte

realisiert

32,4 Mrd.

an Wertschöpfung

bündelt die
Sortimente von

29.700

Lieferanten

versorgt auch
die über

34,4 Mio.

Heimtiere

beschäftigt

1.023.800

Menschen

Der Lebensmittelhandel



in Deutschland (2022/2023)

versorgt

42 Mio.

Haushalte

hat rund

15,6 Mrd.

Kundenkontakte

stellt je Standort bis zu

63.000

Artikel zur Auswahl

bewirtschaftet

37 Mio. m²

Verkaufsfläche

befriedigt die
Bedürfnisse von über

84 Mio.

Menschen

Quelle: HDE Handelsverband Deutschland, Handelsreport Lebensmittel, 2024.

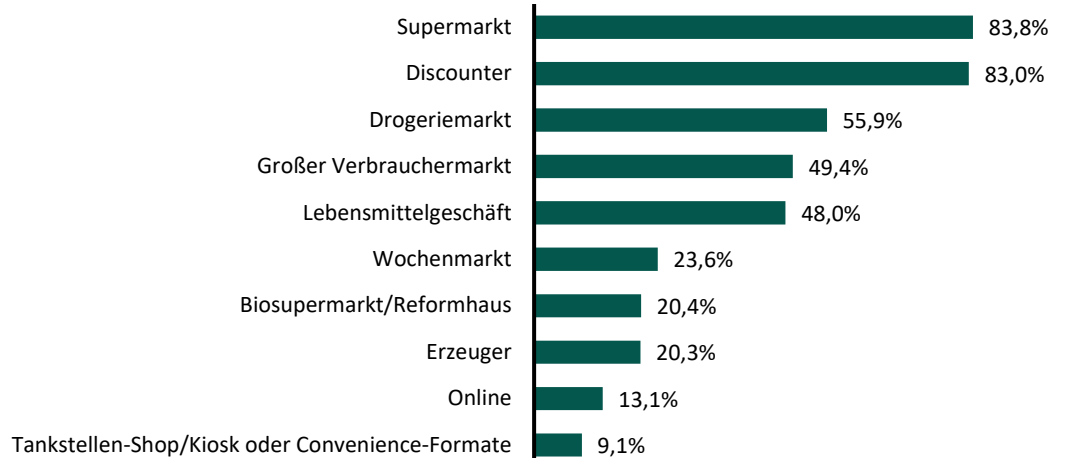
Risikohinweis: Vergangenheitswerte sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftigen Entwicklungen. Die Einzelhandelsmärkte können sich auch negativ entwickeln.

SUPERMÄRKTE UND DISCOUNTER KLAR FÜHREND

Einkaufsstättennutzung für den Kauf von Lebensmitteln aus Konsumentensicht



WELCHE DER FOLGENDEN EINKAUFSMÖGLICHKEITEN NUTZEN SIE FÜR DEN KAUF VON LEBENSMITTELN?¹
(Angaben in %, Mehrfachnennungen möglich)

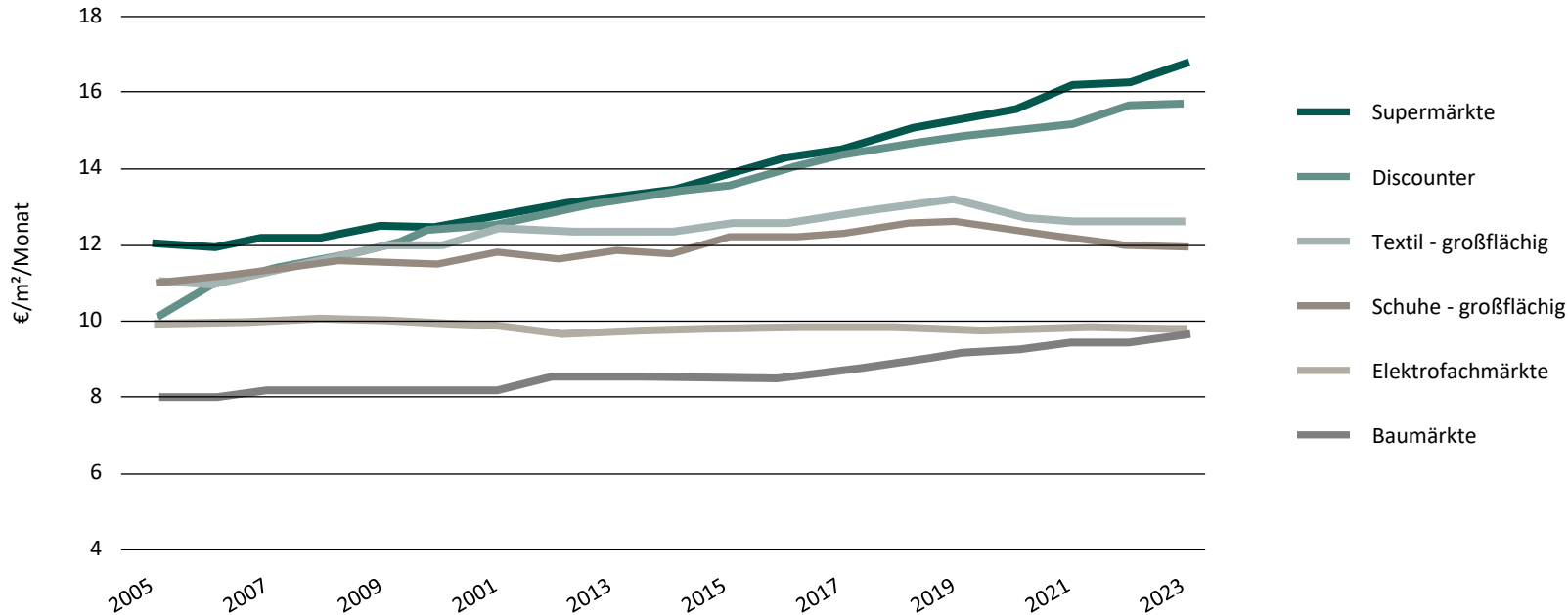


¹ Internetbefragung aus dem Jahr 2024 der IFH Köln unter 1.485 Teilnehmern
Quelle: HDE Handelsverband Deutschland, Handelsreport Lebensmittel, 2024.

Risikohinweis: Vergangenheitswerte sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftigen Entwicklungen.

MIETTRENDS IM EINZELHANDEL NACH SORTIMENTENTEN

Vor allem Lebensmittelhändler, aber auch Baumärkte sorgen maßgeblich für Mietwachstum



Quelle: Swiss Life Asset Managers Research, Einzelhandelsimmobilien: Bleibt die Ankerfunktion der Nahversorgung?, 2024 (basierend auf: Bulwiengesa/PMA).

Risikohinweis: Vergangenheitswerte sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftigen Entwicklungen. Mieten können sich auch negativ entwickeln.

GUTE ARGUMENTE FÜR EIN INVESTMENT IN NAHVERSORGUNG

Wesentliche Argumente auf einen Blick



Bonität

Nahversorger weisen mehrheitlich gute bis sehr gute Bonitäten auf. Zu diesen wirtschaftlich erfolgreichen Unternehmen mit Wachstumsstärke gehören Edeka, Rewe, Aldi, Lidl & Co.



Systemrelevanz

Nahversorger decken mit ihrem Angebot den täglichen Bedarf der Bevölkerung, daher waren ihre Geschäfte selbst im Corona-Lockdown nicht geschlossen.



Resilienz

Nahversorger sind resilient und zeigen trotz zahlreicher Krisen seit Jahrzehnten ein solides und kontinuierliches Umsatzwachstum.



Wertsicherung

Mietverträge im Bereich der Nahversorgung sind in aller Regel indexiert. Eine höhere Inflation führt damit zu Einnahmesteigerungen des Eigentümers der Immobilie.

Risikohinweis: Vergangenheitswerte und Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Wertentwicklung des Investments. U.a. der Markt, Mietverträge und Mieterbonitäten zukünftiger Immobilieninvestitionen können sich auch negativ entwickeln. Mietzahlungen können geringer bzw. vollständig ausfallen. Die Auszahlungen können geringer als geplant ausfallen.

„TRANSAKTIONSANALYSE GEWERBEIMMOBILIEN“ UND „NAHVERSORGUNG – EIN MILLIARDENMARKT“

Risikohinweis

Die vorangegangenen Kapitel „Transaktionsanalyse Gewerbeimmobilien“ und „Nahversorgung – ein Milliardenmarkt“ basieren auf von der Dr. Peters Group ausgewählten externen Quellen und nicht auf einem gesonderten Marktgutachten. Die Daten der Vergangenheit und Prognosen sind zudem keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftigen Entwicklungen. Ferner können negative wirtschaftliche und politische Entwicklungen Einfluss auf die Entwicklung der Angebots- und Nachfragesituation am Gewerbeimmobilienmarkt haben und sich somit nachteilig mittelbar auf das Investment und auf die Auszahlungen an die Anleger aus dem AIF auswirken.



INHALTE

- 1 TRANSAKTIONSANALYSE GEWERBEIMMOBILIEN
- 2 NAHVERSORGUNG – EIN MILLIARDENMARKT
- 3 INVESTMENTSTRATEGIE UND FONDSPARAMETER
- 4 VORSTELLUNG DES ERSTEN ANLAGEOBJEKTS
- 5 FAZIT UND WESENTLICHE RISIKEN

INVESTMENTSTRATEGIE DES IPD2

Klarer Fokus auf Risikomischung mit deutschen Nahversorgungsimmobilien



Investition in deutsche Gewerbeimmobilien mit Fokus auf Lebensmittelhandel, Baumärkte, Drogerien sowie auf Fachmarkt- und Nahversorgungszentren.



Beimischung von nicht gewerblicher Nutzung bis zu 20 % der Jahresnettokaltmiete möglich.



Der Verkehrswert der jeweiligen Immobilie beträgt mindestens 2 Mio. €.



Die Investitionen beachten planmäßig den Grundsatz der Risikomischung.



Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie einem steuerfreien Veräußerungserlös bei einer Haltedauer von mehr als 10 Jahren.

Das Kommanditkapital soll planmäßig nach Abzug von Kosten mittelbar in Immobilien investiert werden, welche den oben genannten Kriterien entsprechen.

Risikohinweis: Die steuerlichen Auswirkungen einer Beteiligung sind von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers abhängig und können künftigen Änderungen unterworfen sein.

ECKDATEN DER BETEILIGUNG

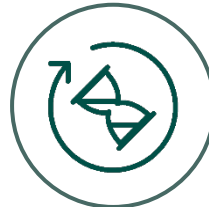
Immobilienportfolio Deutschland II GmbH & Co. geschlossene Investment KG



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)¹



165,2 %
prognostizierter
Gesamtrückfluss
(vor Steuern)²

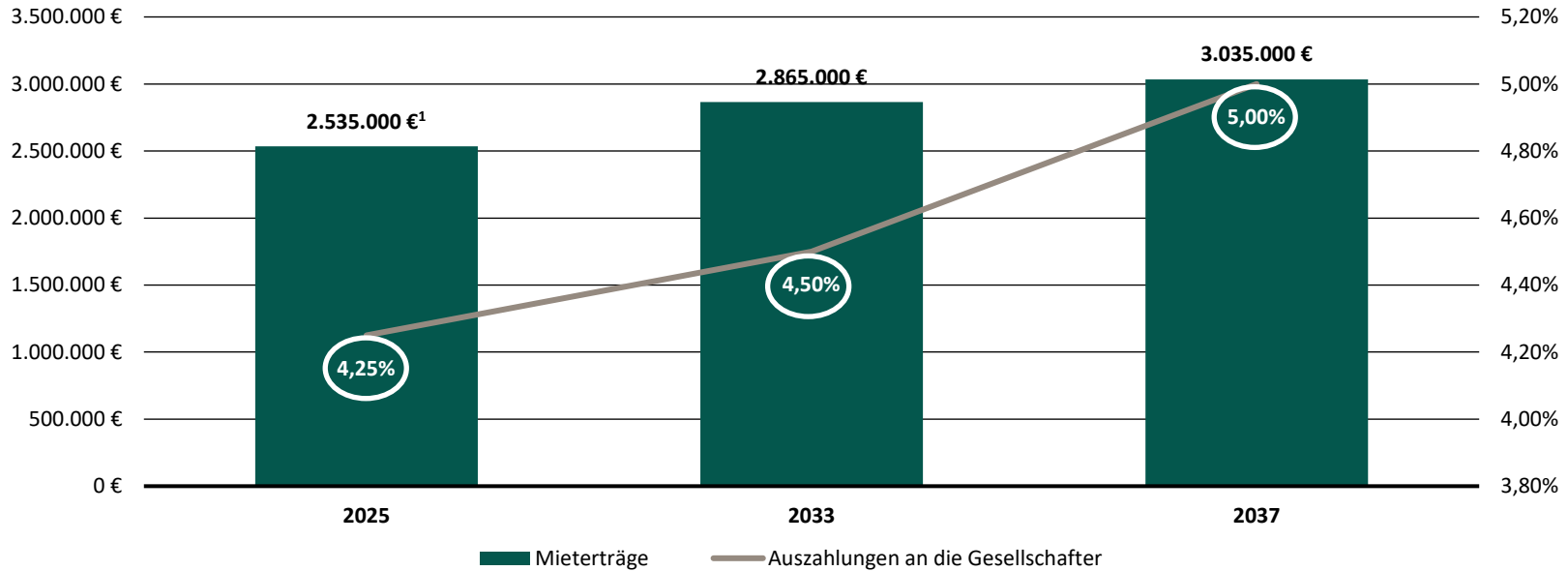
¹ p. a. prognostiziert (zeitanteilig ab dem auf den Beitritt und dem auf die vollständige Einzahlung des Kommanditkapitals und des Ausgabeaufschlags folgenden Monats und nicht vor dem Monat, der dem Monat folgt, in dem die Übergabe der ersten Immobilie und die Kaufpreiszahlung (jeweils auf Ebene der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

² 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.

Risikohinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung des Investments. Die tatsächlichen Auszahlungen können hiervon nach unten abweichen oder sogar ganz entfallen.

STUFENWEISE STEIGENDE AUSZAHLUNGEN

Effekte der Indexierung von Mieterträgen im Mittleren Szenario (Prognose)

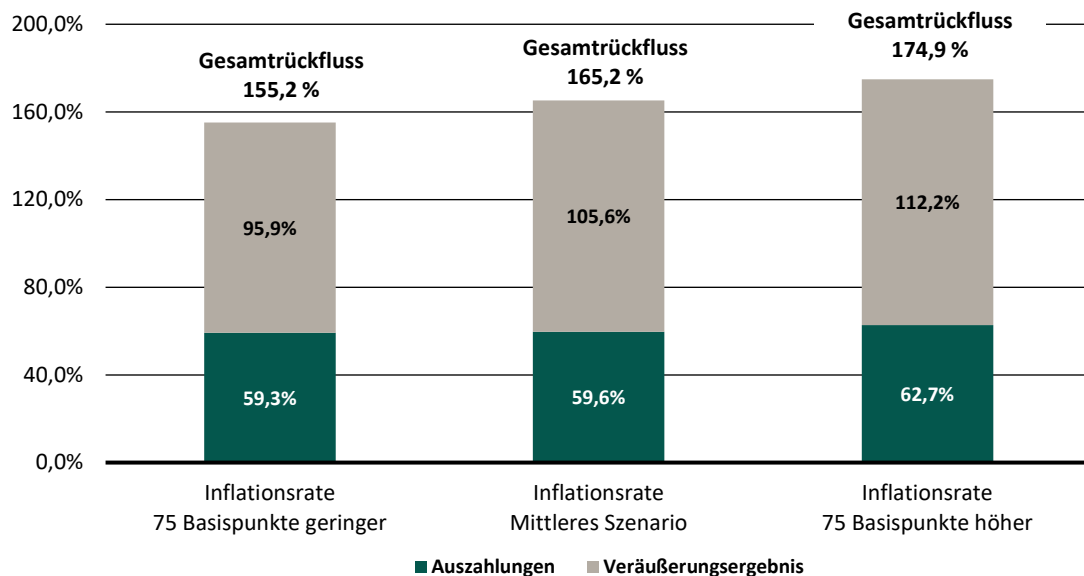


¹ Hochrechnung der Jahresnettokaltmiete. Aus Gründen der Vergleichbarkeit wird eine Vollinvestition per 1. Januar 2025 unterstellt. Die Prospektkalkulation geht aufgrund einer kalkulierten letzten Investition zum 1. April 2025 von Mieteinnahmen in Höhe von 2.377.000 € für 2025 aus.

Risikohinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung des Investments. Mietzahlungen können auch geringer bzw. vollständig ausfallen. Auszahlungen an die Anleger werden planmäßig zukünftig aus verschiedenen Objektgesellschaften generiert und hängen von den dortigen Mietzahlungen ab. Geringere bzw. keine Mietzahlungen föhrenden zu geringeren bzw. keinen Auszahlungen. Erreichen die Objektgesellschaften geringere Ergebnisse, so können die tatsächlichen Auszahlungen an die Investmentgesellschaft und somit an die Anleger nach unten abweichen.

INFLATIONSSZENARIO AUF EINEN BLICK

Die größten Auswirkungen zeigen sich beim Veräußerungsergebnis (Prognose)¹



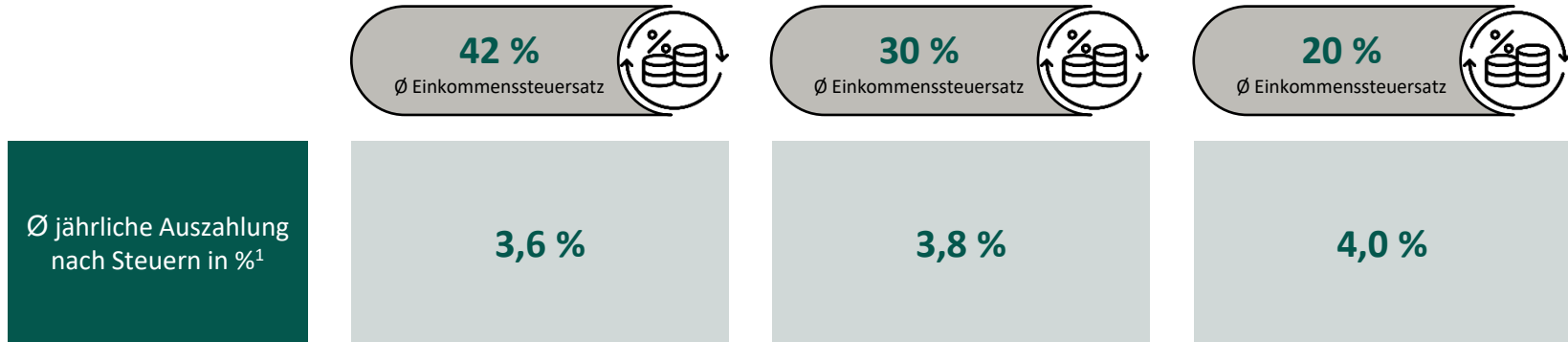
- **Inflationsrate im Mittleren Szenario:**
3,00 % p.a. (für 2024-2026)
2,25 % p.a. (ab 2027)
- Mit steigender Inflation steigen auch die Mieteinnahmen/Kosten
- Höhere Mieten sorgen beim Exit für ein besseres Veräußerungsergebnis
- Grundlaufzeit bis Ende 2037 angesetzt

¹ Der jeweils prognostizierte Gesamtrückfluss vor Steuern bezieht sich auf das Beteiligungskapital ohne Ausgabeaufschlag und unterstellt einen Beitritt des Anlegers und die Einzahlung der Beteiligung im Juli 2024. Höhere Mieteinnahmen führen zu einem höheren Verkaufsergebnis, da der Verkaufspreis der Immobilien planmäßig einem Vielfachen der kalkulierten Jahresnettokaltmiete auf Basis Dezember 2037 entspricht. Weitere Szenarien werden im Basisinformationsblatt abgebildet.

Risikohinweis: Prognosen/Szenarien sind Schätzungen der zukünftigen Wertentwicklungen, die auf aktuellen Marktbedingungen beruhen und keine verlässlichen Indikatoren sind. Wieviel Sie tatsächlich erhalten, hängt davon ab, wie sich der Markt entwickelt (insbesondere das prognostizierte Veräußerungsergebnis und die prognostizierten Mieten). Die Szenarien stellen weder den besten noch den ungünstigsten anzunehmenden Fall einer Abweichung dar. Der tatsächliche Gesamtrückfluss des AIF kann deutlich geringer ausfallen.

NACHSTEUERBETRACHTUNG DER KAPITALRÜCKFLÜSSE

Es wird eine Beteiligungssumme von 100.000 € unterstellt (Prognose)



¹ Der beispielhaften Musterbetrachtung der Kapitalrückflüsse werden entsprechend der aufgestellten Prospektkalkulation, die der Konzeption als Blind-Pool zugrunde liegt, eine planmäßige Realisierung des Investitionsvorhabens, eine Beteiligungssumme von 100.000 € sowie laufende Auszahlungen ab Juli 2024 bis Ende 2037 zugrunde gelegt.

Risikohinweis: Die hier aufgeführten Beträge ergeben sich aus den wirtschaftlichen Prognosen (Mittleres Szenario), wobei zu berücksichtigen ist, dass Prognosen kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung des Investments sind. Die steuerlichen Auswirkungen einer Beteiligung sind von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers abhängig und können künftigen Änderungen unterworfen sein. Ein höherer durchschnittlicher Steuersatz führt zu niedrigeren durchschnittlichen Auszahlungen nach Steuern. Anlegern wird empfohlen, die persönlichen steuerlichen Konsequenzen der Beteiligung mit einem steuerlichen Berater zu erörtern.



INHALTE

- 1 **TRANSAKTIONSANALYSE GEWERBEIMMOBILIEN**
- 2 **NAHVERSORGUNG – EIN MILLIARDENMARKT**
- 3 **INVESTMENTSTRATEGIE UND FONDSPARAMETER**
- 4 **VORSTELLUNG DES ERSTEN ANLAGEOBJEKTS**
- 5 **FAZIT UND WESENTLICHE RISIKEN**

DAS ERSTE ANLAGEOBJEKT

Nahversorgungszentrum in Beckum (NRW)

11 Mio. €

Kaufpreis

14,6-fach

Kaufpreisfaktor

ca. 7.526 m²

Gesamtmietfläche

753.556 €

anfängliche JNK^{M1}

¹ JNK^M = Jahresnettokaltmiete

NÄHERE DETAILS ZUM OBJEKT

Die Mietfläche besteht aus mehreren Gebäudekomplexen

REWE hat kürzlich seinen Mietvertrag um **weitere fünf Jahre bis 2028** verlängert.

Bis Anfang 2022
Umfangreiche Sanierung

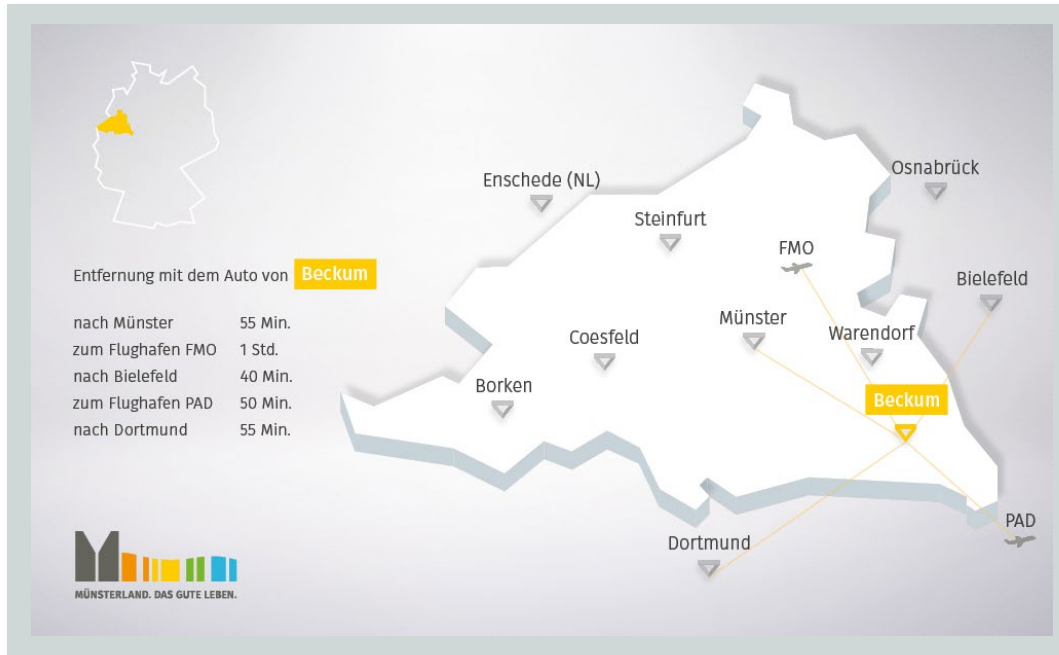
Bis Ende 2022
Erweiterung und Modernisierung

224
Stellplätze



BECKUM – EINE KREISANGEHÖRIGE STADT IN NRW

Überregionale Verkehrsanbindung und Nähe zu Münster, Bielefeld und Dortmund



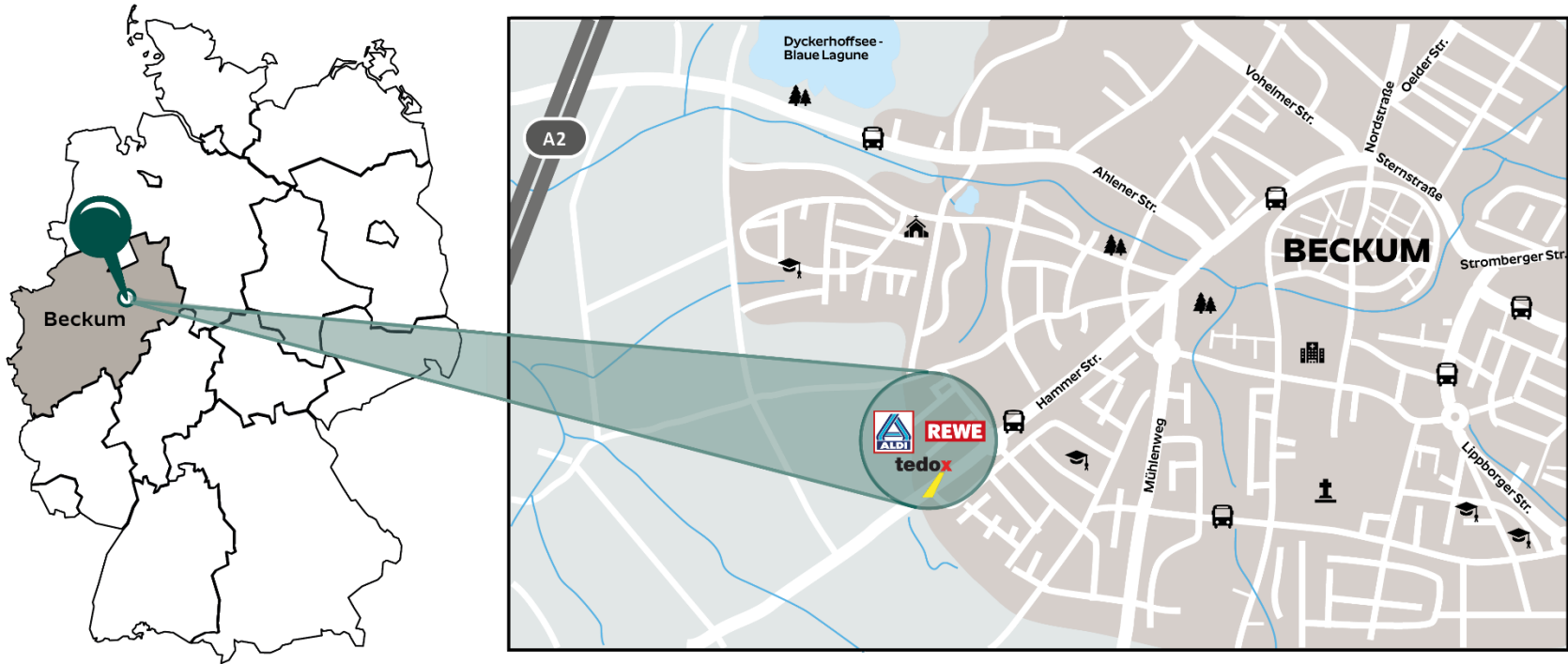
- Beckum hat über 37.000 Einwohner und eine 800-jährige Geschichte
- Regionale und überregionale Verkehrsanbindung durch die Nähe zu den Autobahnen A1, A2 und A44 sowie zu den Bundesstraßen B475 und B58
- Das Nahversorgungszentrum liegt ca. 1,5 km südwestlich am Strand von Beckum – in der nahegelegenen Innenstadt befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und verschiedene Dienstleistungsbetriebe

Quelle: <https://www.muensterland.com>, 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.

GUT GEEIGNETE MIKROLAGE

Nur wenige Wettbewerber befinden sich in unmittelbarer Nähe



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.

VORSTELLUNG DER HAUPTMIETER

Wichtige Kennzahlen der drei Unternehmensgruppen und ergänzende Fakten



REWE DORTMUND



ALDI NORD



TEDOX KG

	REWE DORTMUND	ALDI NORD	TEDOX KG
Sparte	Lebensmitteleinzelhandel	Discounter	Bau- und Einrichtungsbereich
Gründung	1913	1961	1972
Anzahl Märkte/Filialen	rund 400 in NRW	2.200 im Vertriebsgebiet Nord	über 120 bundesweit
Mitarbeiter	ca. 22.000	ca. 40.000	ca. 3.000
Besonderheit	Eigenständige Regionalgesellschaft mit eigener Fleischproduktion und Fokus auf regionalen Produkten	Aldi Nord gehört zu den international führenden Einzelhandelsunternehmen	Die Tedox KG ist ein Familienunternehmen mit über 50 Jahren Erfolgsgeschichte

Quelle: Unternehmenswebseiten, 2024.

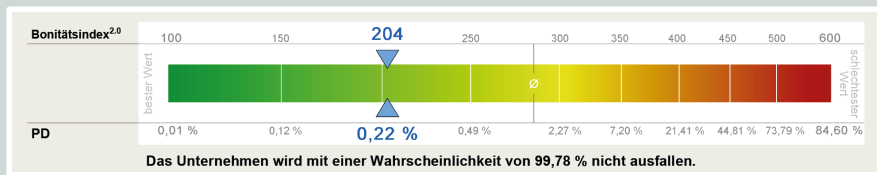
Risikohinweis: Vergangenheitswerte sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung des Investments. Die Kennzahlen können sich auch negativ entwickeln.

BONITÄTEN DER DREI HAUPTMIETER

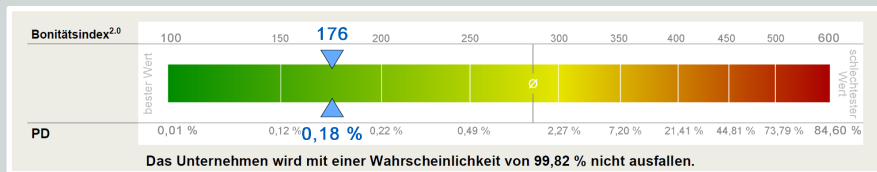
Darstellung aus den Creditreform Wirtschaftsauskünften



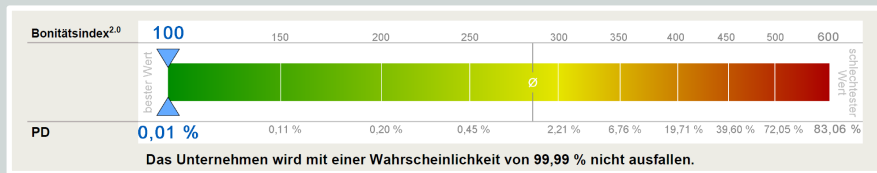
REWE Dortmund
Vertriebsgesellschaft mbH



ALDI SE & Co. KG (ALDI Nord)



tedox KG



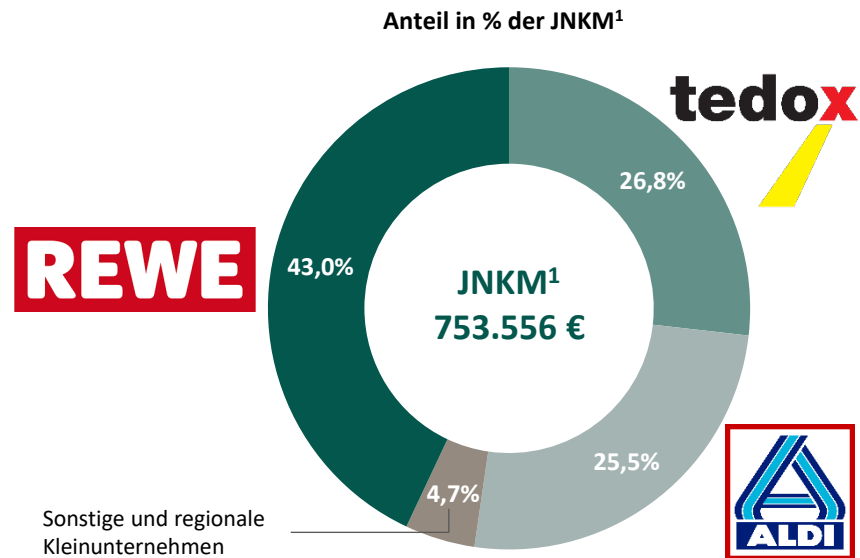
Die Wirtschaftsauskunftei Creditreform bewertet die Bonität/Ausfallwahrscheinlichkeit von Unternehmen mit einem von Creditreform selbst entwickelten Index (bei einer Skala von 100 (beste Bewertung) bis 600 (500-600 Ausfall)).

Quelle: Creditreform (aktuelle Wirtschaftsauskünfte vom 2. Juli 2024 (REWE DORTMUND), 4. Juni 2024 (ALDI SE) und 21. Mai 2024 (tedox))

Risikohinweis: Vergangenheitswerte sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Wertentwicklung des Investments. Die Mieterbonitäten können sich auch negativ entwickeln. Mietzahlungen können geringer bzw. vollständig ausfallen. Die Auszahlungen können geringer als geplant ausfallen.

MIETERSTRUKTUR

Attraktiver Mix mit Schwerpunkt im Bereich der Lebensmittelnahversorgung



MIETER	MIETER seit	LAUFZEIT bis	VERLÄNGERUNGS- OPTIONEN mieterseitig
REWE	2007	2028	2 x 5 Jahre
tedox	2022	2032	3 x 5 Jahre
ALDI Nord	2000	2032	2 x 5 Jahre

¹ JNKM = Jahresnettokaltmiete 2024.

Ein aktueller Leerstand von 500 m² ist nicht in den Kaufpreisfaktor eingeflossen. Dieser bietet Chancen, weitere – bislang nicht einkalkulierte – Erträge zu erwirtschaften.

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.



INHALTE

- 1 **TRANSAKTIONSANALYSE GEWERBEIMMOBILIEN**
- 2 **NAHVERSORGUNG – EIN MILLIARDENMARKT**
- 3 **INVESTMENTSTRATEGIE UND FONDSPARAMETER**
- 4 **VORSTELLUNG DES ERSTEN ANLAGEOBJEKTS**
- 5 **FAZIT UND WESENTLICHE RISIKEN**

AUF DEN PUNKT GEBRACHT

- ✓ Fonds mit klarem Fokus auf den volkswirtschaftlich relevanten Bereich der Nahversorgung
- ✓ Geplante Risikomischung durch Anbindung verschiedener Objekte und Mieter in geeigneter Mikrolage
- ✓ Wachsende Cashflows durch indexierte Mietverträge
- ✓ Attraktive Auszahlung prognosegemäß von anfänglich 4,25 % p.a., gesteigert auf bis zu 5 % p.a. vor Steuern
- ✓ Erste Akquisition eines Nahversorgungszentrums bereits erfolgt – weitere Objekte in der Prüfung

WESENTLICHE RISIKEN



Totalverlust des eingesetzten Kapitals



Geschäftsrisiko/ Spezifische Risiken
der Vermögensgegenstände
(z. B. geringere Miete bzw. Verkaufspreis)



Blind-Pool-Risiko/ Investitionsrisiko/
Risikostreuung



Rückabwicklungsrisiko
(z. B. nicht risikogemischte Investitionen/ Ausfall der
Platzierungsgarantin)



Fremdfinanzierung



Übernahmerisiko



Mieteinnahmen/ Erfüllung der Mietverträge



Insolvenzrisiko/ Fehlende Einlagensicherung



Allgemeines Haftungsrisiko



Eingeschränkte Handelbarkeit
(Beteiligungsverkauf nicht, verzögert oder mit wesentlichen
Abschlägen)



Baumängel/ Gewährleistungsansprüche/
Altlasten



Steuerliche Risiken
(Höhere Steuerzahlungen als prognostiziert)

Risikohinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung des Investments. Die ausführlichen und vollständig dargestellten Risiken entnehmen Sie bitte dem Kapitel „Risiken der Beteiligung“ des Verkaufsprospekts nebst etwaiger Nachträge und Aktualisierungen sowie dem Basisinformationsblatt.

WESENTLICHE RISIKEN

Die vollständig dargestellten Risiken finden sich in Kapitel „Risiken der Beteiligung“ des Verkaufsprospekts sowie etwaiger Nachträge und Aktualisierungen

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 Erfüllung der jeweiligen Mietverträge, dem geplanten 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 umfassend möglich ist. Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaft geeignete Investitionsgelegenheiten 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.

WESENTLICHE RISIKEN

Die vollständig dargestellten Risiken finden sich in Kapitel „Risiken der Beteiligung“ des Verkaufsprospekts sowie etwaiger Nachträge und Aktualisierungen

Rückabwicklungsrisiko

Es besteht das Risiko, dass das Beteiligungskapital nicht im ausreichenden Maße eingeworben werden und/oder die Gesellschaft nicht risikogemischt investieren 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

Neben dem Darlehen für das erste Anlageobjekt ist für die mittelbaren Investitionen in Immobilien beabsichtigt, dass die Objektgesellschaften 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.

Übernahmerisiko

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.

WESENTLICHE RISIKEN

Die vollständig dargestellten Risiken finden sich in Kapitel „Risiken der Beteiligung“ des Verkaufsprospekts sowie etwaiger Nachträge und Aktualisierungen

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 mittelbar zu niedrigeren Auszahlungen an die Anleger 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, an denen die Gesellschaft sich künftig zu beteiligen plant. 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.

WESENTLICHE RISIKEN

Die vollständig dargestellten Risiken finden sich in Kapitel „Risiken der Beteiligung“ des Verkaufsprospekts sowie etwaiger Nachträge und Aktualisierungen

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 Instandhaltungsstaus 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 dieser Marketing-Anzeige 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. Die steuerlichen Auswirkungen einer Beteiligung sind von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers abhängig und können künftigen Änderungen unterworfen sein. Über die Fondslaufzeit besteht das Risiko, dass nicht kalkulierte steuerliche Mehrbelastungen entstehen, insbesondere laufende Gewinne sowie der Verkaufserlös 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.

