



# PRODUKTINFORMATION



## 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](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.

Foto Copyright: Dr. Peters Group

Stand der Produktinformation: 15. Mai 2024

# INHALT

## 4

---

ECKDATEN DER  
BETEILIGUNG

## 6

---

INVESTMENT-HIGHLIGHTS

## 7

---

WESENTLICHE RISIKEN

## 8

---

POSITIVE ENTWICKLUNG  
BEI HANDELSIMMOBILIEN

## 10

---

NAHVERSORGUNG MIT  
HOHER ÖKONOMISCHER  
BEDEUTUNG

## 12

---

BETEILIGUNG AN ATTRAK-  
TIVEN NAHVERSORGUNGS-  
IMMOBILIEN

## 13

---

SACHWERTESPEZIALIST  
DR. PETERS GROUP

## 14

---

FONDSRECHNUNGEN  
[PROGNOSEN]

# ECKDATEN DER BETEILIGUNG

<b>Gesellschaft</b>	Immobilienportfolio Deutschland II GmbH & Co. geschlossene Investment KG („Gesellschaft“, siehe für nähere Einzelheiten Kapitel 3 des Verkaufsprospekts „Angaben zur Gesellschaft und zu den Anteilen“)
<b>Anlagestrategie und -ziel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mittelbare Beteiligung an Immobilien über den Erwerb einer oder mehrerer Beteiligungen/ Teilnahme an Kapitalerhöhungen an einer oder mehreren immobilienhaltenden Gesellschaften („Objektgesellschaften“)</li> <li>• Objektgesellschaften können ihrerseits sowohl unmittelbar als auch mittelbar in Immobilien investieren</li> <li>• Erzielung von Erträgen aus der Vermietung der mittelbar erworbenen Immobilien und deren anschließende Veräußerung</li> </ul>
<b>Investitionsprozess für die zu erwerbenden Immobilien bzw. Beteiligungen an Objektgesellschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Auswahl und Anbindung von Immobilien („Immobilien“ oder „Anlageobjekte“) bzw. Beteiligungen an Objektgesellschaften erfolgen durch die KVG nach wirtschaftlicher, rechtlicher und steuerlicher Prüfung.</li> <li>• Die Angemessenheit des jeweiligen Wertes der Immobilien bzw. der Beteiligungen an Objektgesellschaften, in die die Gesellschaft investiert, wird durch die KVG und durch ein Gutachten eines externen Bewerter geprüft. Zudem hat die Verwahrstelle u. a. den Investitionen zuzustimmen (gemäß §§ 80 ff. KAGB).</li> </ul>
<b>Anlagegrenzen</b>	<p>Bei Investitionsentscheidungen ist zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mindestens 75 % des Kommanditkapitals der Gesellschaft („investiertes Kapital“) wird in Objektgesellschaften investiert.</li> <li>• Die Objektgesellschaften haben ihren jeweiligen Sitz im Geltungsbereich der Richtlinie 2011/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 8. Juni 2011 („AIFM-Richtlinie“).</li> <li>• Die Beteiligungshöhe der Gesellschaft an den Objektgesellschaften beträgt mindestens 80 % bzgl. des jeweils übernommenen Kommanditkapitals der jeweiligen Objektgesellschaft.</li> <li>• Mindestens 70 % des investierten Kapitals wird unmittelbar oder mittelbar über Objektgesellschaften in Immobilien investiert, welche folgenden Anlagegrenzen entsprechen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Investition in Gewerbeimmobilien (Typ: Lebensmitteleinzelhandel, Baumärkte, Drogerien, Fachmarktzentren/Nahversorgungszentren). Hierbei sind gemischt genutzte Immobilien (beispielsweise unter Beimischung von Wohnen) möglich, sofern die Hauptnutzungsart Gewerbe ist und der Anteil der Mieterlöse aus nicht gewerblicher Nutzung (wie Wohnen oder sonstige nicht gewerbliche Nutzung) insgesamt weniger als 20 % der Jahresnettokaltniete ausmachen.</li> <li>- Die Immobilien sind in Deutschland gelegen.</li> <li>- Der Verkehrswert der jeweiligen Immobilie beträgt mindestens 2.000.000 €.</li> </ul> </li> <li>• Die Investitionen beachten den Grundsatz der Risikomischung, so dass entweder unmittelbar oder mittelbar über Objektgesellschaften in mindestens drei Immobilien investiert wird oder bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Streuung eines Ausfallrisikos gewährleistet ist.</li> </ul> <p>Bis zu 25 % des investierten Kapitals auf Ebene der Gesellschaft kann in Wertpapiere, Geldmarktinstrumente und/oder Bankguthaben (§§ 193-195 KAGB) investiert werden.</p>
<b>Produktgattung</b>	Geschlossener Immobilienfonds
<b>Fondswährung</b>	Euro (€)
<b>Geplantes Investitionsvolumen der Objektgesellschaften</b>	42.868.564 € auf Ebene der Objektgesellschaften
<b>Geplantes Kommanditkapital der Gesellschaft</b>	<p>Bis zu 30.020.000 €  (davon einzuwerbendes Kommanditkapital 30.000.000 € zuzüglich eines Ausgabeaufschlags)  Das Kommanditkapital kann auf maximal 33.000.000 € erhöht werden.</p>

<b>Platzierungsgarantie und stille Beteiligung auf Ebene der Gesellschaft</b>	<p><b>Platzierungsgarantie:</b> Bis zu 10.000.000 € durch die Dr. Peters GmbH &amp; Co. KG. Der Garantiebetrag kann bis zum Platzierungsende jeweils revolving auch als Nachrangdarlehen in Anspruch genommen werden („Platzierungsgarantie“, siehe für nähere Einzelheiten, Kapitel 7 des Verkaufsprospekts Abschnitt „Platzierungsgarantie“).</p> <p><b>Stille Beteiligung:</b> Bis zu 8.000.000 € durch die Dr. Peters GmbH &amp; Co. KG als Zwischenfinanzierung zum Zwecke des mittelbaren oder unmittelbaren Erwerbs der Anlageobjekte; die insofern geleistete Zwischenfinanzierung ist mit Erhöhung des Kommanditkapitals zurückzuführen („Stille Beteiligung“, siehe für nähere Einzelheiten, Kapitel 7 des Verkaufsprospekts Abschnitt „Stille Beteiligung“).</p>
<b>Beteiligungsform</b>	Indirekte Beteiligung an der Gesellschaft als Treugeber über die DS-AIF Treuhand GmbH („Treuhandkommanditistin“, siehe für nähere Einzelheiten Kapitel 3 des Verkaufsprospekts Abschnitt „Treuhandkommanditistin“) mit der Möglichkeit der späteren Umwandlung in eine direkte Kommanditbeteiligung an der Gesellschaft.
<b>Mindestbeteiligung</b>	10.000 € (höhere Beträge müssen durch 1.000 ohne Rest teilbar sein)
<b>Ausgabeaufschlag</b>	<p>5 % des gezeichneten Kommanditkapitals</p> <p>Es steht der Dr. Peters Asset Finance GmbH &amp; Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft („KVG“) frei, jeweils einen geringeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.</p>
<b>Geplante Auszahlungen [Prognose]</b>	<p>4,25 % p. a. anfänglich prognostiziert (zeitanteilig ab dem auf den Beitritt und dem auf die vollständige Einzahlung des Kommanditkapitals und des Ausgabeaufschlags folgenden Monats, frühestens jedoch ab dem 1. Juli 2024 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.</p> <p>Die Auszahlungen sollen halbjährlich vorgenommen werden.</p>
<b>Dauer der Beteiligung</b>	<p>Geplante Fondslaufzeit bis zum 31. Dezember 2037</p> <p>Eine Verlängerung ist mit Zustimmung der Anleger gemäß § 4 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages möglich.</p>
<b>Einkunftsart und Besteuerung</b>	Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung nach § 21 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 1 EStG, eventuell zusätzlich Einkünfte aus Kapitalvermögen nach § 20 Abs. 1 Ziff. 7 EStG (vermögensverwaltende Kommanditgesellschaft).
<b>Information zur Offenlegungsverordnung über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (EU) 2019/2088</b>	Nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren werden derzeit nicht berücksichtigt. Dies gilt vor allem aufgrund des Umstands, dass die notwendigen Informationen, die zur Feststellung und Gewichtung der nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen aus Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekten erforderlich sind, im Markt noch nicht in vollem Umfang sowie in hinreichender Qualität verfügbar sind. Die diesem Beteiligungsangebot zugrunde liegende Investition berücksichtigt nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

**Das Beteiligungsangebot richtet sich an unternehmerisch denkende Anleger, die über einen langfristigen Anlagehorizont verfügen und bei einer negativen wirtschaftlichen Entwicklung der Beteiligung gegebenenfalls einen Totalverlust in Kauf nehmen können.**

**Ein Überblick über die Risiken der Beteiligung findet sich im Verkaufsprospekt im Kapitel „Risiken der Beteiligung“. Das Profil des typischen Anlegers findet sich im Verkaufsprospekt im Kapitel „Angaben zur Gesellschaft und zu den Anteilen“.**

**Risikohinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung der Gesellschaft.**



# INVESTMENT-HIGHLIGHTS

## ☑ **Klarer Investmentfokus auf den Bereich Nahversorgung**

Die Fachmarkt- und Nahversorgungsbranche deckt den Grundbedarf der Bevölkerung ab. Damit sind solche Immobilien weitestgehend konjunkturunabhängig und krisenresilient. Zudem werden sie in der Regel langfristig von bonitätsstarken Unternehmen angemietet. Alle Ankermieter der Anlageobjekte unseres erfolgreich investierten Nahversorgungsfonds „Immobilienportfolio Deutschland I“ gehören zu den Top 10 der deutschen Lebensmitteleinzelhändler. Darunter Edeka, die REWE Group und Lidl. Ein solches Mieterportfolio wird auch für den „Immobilienportfolio Deutschland II“ angestrebt.

## ☑ **Nahversorgung als attraktives Marktumfeld für Investitionen**

Die Lebensmittelbranche in Deutschland zeigt eine beeindruckende Widerstandsfähigkeit. Dies ist zum einen auf die essentielle Notwendigkeit von Lebensmitteln zurückzuführen, die eine konstante Nachfrage sicherstellt. Darüber hinaus verzeichnet die Branche seit Jahren steigende Umsatzzahlen, was ihre Stabilität und Resilienz unterstreicht. Als gefestigter Wirtschaftszweig trägt die Nahversorgung wesentlich zur wirtschaftlichen Stabilität bei und bietet ein attraktives Marktumfeld für Unternehmen und Investoren. Der Handel mit Lebensmitteln ist dabei die ökonomisch bedeutendste Subbranche im Einzelhandel. Im Jahr 2023 betrug der Jahresumsatz im deutschen Lebensmittelhandel über 197 Mrd. €. Insgesamt verzeichnete der Lebensmittelhandel in den letzten Jahren ein stetiges Umsatzwachstum, das etwas stärker war als beim Facheinzelhandel. Diese Faktoren machen die Nahversorgungsbranche zu einem robusten vielversprechenden Sektor.

## ☑ **Indexierte Mietverträge**

Das Gros der Mietverträge im Lebensmittelbereich basiert auf indexierten Mietverträgen. Die Wertsicherung dieser Mietverträge erfolgt über eine Mietpreisindexierung, die an dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Verbraucherpreisindex für Deutschland bemessen wird. Mit dieser Indexierung ist sichergestellt, dass Mietpreisanpassungen automatisch und transparent erfolgen, was sowohl Vermietern als auch Mietern langfristige Planungssicherheit bietet.

## ☑ **Attraktive Auszahlungsprognose**

Die Gesellschaft prognostiziert anhand der Blind-Pool-Prospektkalkulation vor der ersten Investition eine anfängliche Auszahlung von 4,25 % p.a. vor Steuern. Die Auszahlungen werden prognosegemäß halbjährlich vorgenommen, womit ein regelmäßiger Kapitalmittelrückfluss an die Anleger über das Kalenderjahr erfolgen soll. Mit jedem Objekt, welches für den Fonds angebunden wird, lassen sich Aussagen zur Auszahlungshöhe konkretisieren. Sämtliche Objekte, die bisher im Rahmen der Ankaufsprüfung begutachtet worden sind, stützen die getätigte Auszahlungsprognose.

## ☑ **Risikomischung**

Die Gesellschaft investiert planmäßig nach dem Grundsatz der Risikomischung. Durch die Diversifikation von Mietern und/oder die Investition in mindestens drei Immobilien soll eine ausgewogene Risikostreuung erreicht werden, mit dem Ziel das Ausfallrisiko zu minimieren. Damit die optimale Risikomischung gelingt, ist die richtige Auswahl der Objekte entscheidend, die durch die Immobilienexperten und Sachwertspezialisten der Dr. Peters Group erfolgt.

## ☑ **Stille Beteiligung und Platzierungsgarantie**

Die Dr. Peters GmbH & Co. KG hat mit der Gesellschaft eine Stille Beteiligung in Höhe von bis zu 8.000.000 € geschlossen, die für die teilweise Zwischenfinanzierung von unmittelbarem oder mittelbarem Erwerb von Immobilien auf Ebene der Objektgesellschaften genutzt werden kann. Die Dr. Peters GmbH & Co. KG stellt zudem eine Platzierungsgarantie bis zu einem Maximalbetrag in Höhe von 10.000.000 €.

## ☑ **Immobilienexpertise Dr. Peters**

Die Dr. Peters Group ist seit nunmehr fast 50 Jahren als Investment- und Asset-Manager im Immobilienbereich aktiv. Insgesamt hat die Unternehmensgruppe per Ende 2023 erfolgreich 64 Immobilienprojekte finanziert – mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von über 800 Mio. €. Die Leistungsbilanz der Unternehmensgruppe im Immobilienbereich kann sich sehen lassen: Alle 32 bereits ausgelaufenen Fonds haben einen Gesamtmittelrückfluss vor Steuern von durchschnittlich über 148 % (ungewichtet) realisiert. Von den 23 aktuell laufenden Immobilienfonds partizipierten die Anleger im Jahr 2023 gemäß vorläufiger Leistungsbilanz im Durchschnitt voraussichtlich mit einer Auszahlung von über 4,5 % (ungewichtet).

# WESENTLICHE RISIKEN

## Maximalrisiko

Das Maximalrisiko für den Anleger besteht aus der Kumulation eines Totalverlusts der geleisteten Einlage nebst Ausgabeaufschlag und etwaiger nicht ausgezahlter Gewinne, der Inanspruchnahme aus einer persönlichen Fremdfinanzierung seines Anteils sowie etwaiger Steuerzahlungen nebst darauf anfallender Zinsen, Sonderwerbungskosten sowie sonstige Kosten aus eigenen Mitteln ohne Ausgleich. Dies kann bis zur Privatinsolvenz des jeweiligen Anlegers führen.

## Geschäftsrisiko/ Spezifische Risiken der Vermögensgegenstände

Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Investitionen des AIF und damit auch der Erfolg der Kapitalanlage kann nicht vorhergesehen werden. Weder die KVG noch der AIF können Höhe und Zeitpunkt der Rückflüsse zusichern oder garantieren. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von mehreren Einflussgrößen ab, insbesondere von der Bonität der Mieter, der Erfüllung der jeweiligen Mietverträge 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 fest, sodass die Einschätzung von deren Risiken/ Wirtschaftlichkeit nicht 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.

## 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

Für die mittelbaren Investitionen in Immobilien ist beachtlich, 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.

## 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 Konditio-

nen 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.

## 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.

## 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 der Produktinformation geltenden Steuergesetzen, den allgemein bekannten Verlautbarungen der Finanzverwaltung und der veröffentlichten Rechtsprechung. Die maßgeblichen steuerlichen Gesetze sowie deren Anwendung und Auslegung können sich während der Dauer der Beteiligung ändern. Über die Fondslaufzeit besteht das Risiko, dass nicht kalkulierte 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.

# POSITIVE ENTWICKLUNG BEI HANDELSIMMOBILIEN

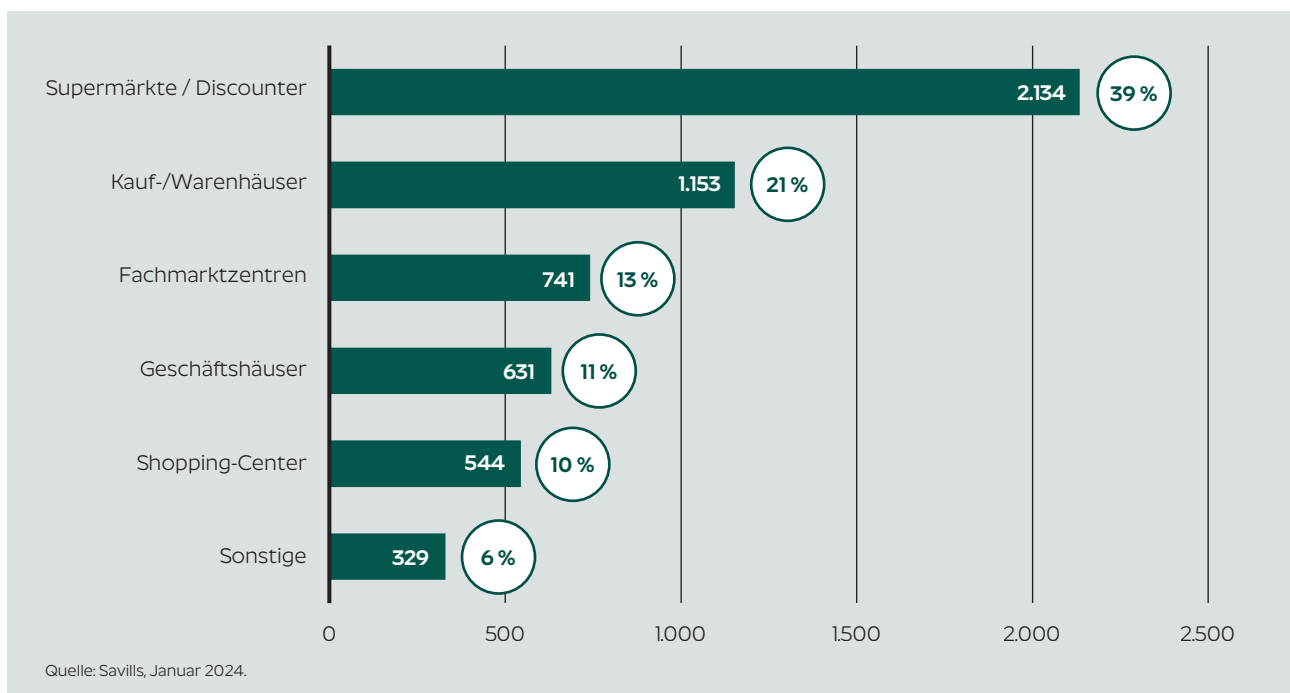
Aufgrund ihrer zuletzt überwiegend gezeigten Robustheit und Krisensicherheit bleiben Immobilien im Lebensmittel- und Nahversorgungssektor sehr gefragt. Im vergleichsweise sehr schwachen Transaktionsjahr 2023 zeigte sich laut Savills ein bemerkenswerter Trend: Das Handelssegment - auch begünstigt durch den deutlichen Rückgang bei Büroimmobilien - führte mit einem Transaktionsvolumen von etwa 5,5 Mrd. € das Umsatz-Ranking aller gewerblichen Nutzungsarten an. Dies war zuletzt vor über zehn Jahren der Fall. Insbesondere Supermärkte, Discounter und Fachmarktzentren, die als Stabilitätsanker des Handelsimmobilienmarktes fungieren, prägten dieses Transaktionswachstum mit einem satten Umsatzplus und einem Anteil innerhalb des Handelssegments von über 50 Prozent.

Die Gründe für diese Entwicklung im Handelssegment sind vielfältig. Zum einen zählen Lebensmittelhändler laut einer Händlerbefragung des EHI Retail Institute erneut zu den am stärksten expandierenden Branchen. Darüber hinaus bieten die meist langfristigen und indextierten Mietverträge Investoren planbare Cashflows. Nicht zuletzt trägt auch das Wachstum des stationären Lebensmitteleinzelhandels zum positiven Trend bei, dessen Umsatz hierzulande im Zeitraum von 2020 bis 2023 um etwa 18 Mrd. € zugenommen hat.

Mit dem Alternativen Investmentfonds „Immobilienportfolio Deutschland II“ („IPD2“) der Dr. Peters Group können sich Anleger an attraktiven Gewerbeimmobilien aus dem Bereich Lebensmittel- und Nahversorgung beteiligen und erhalten so die Möglichkeit, von der prognosegemäß positiven Entwicklung der Branche zu profitieren.

Konzipiert wurde der Dr. Peters Fonds als Blind-Pool. Zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Verkaufsprospektes wurden noch keine Objektgesellschaften angebonden. Der geplante Investmentfokus liegt auf Gewerbeimmobilien der Lebensmitteleinzelhandels- und Nahversorgung. Dabei setzt der IPD2 prognosegemäß auf eine Diversifikation. Diese wird ermöglicht durch die geplante Anbindung verschiedener Objekte an wirtschaftlich attraktiven Standorten – mit langlaufenden Mietverträgen und namhaften Mietern.

**Abb. 1: Transaktionsvolumen Handelsinvestmentmarkt Q1 - Q4 2023 in Mio. € und in % am gesamten Volumen**



Wesentliche Quellen: Savills, Statista (2024)

**Risikohinweis: Vergangenheitswerte und Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftigen Entwicklungen der Immobilienmärkte und des Investments. Das Transaktionsvolumen kann zukünftig auch geringer ausfallen.**





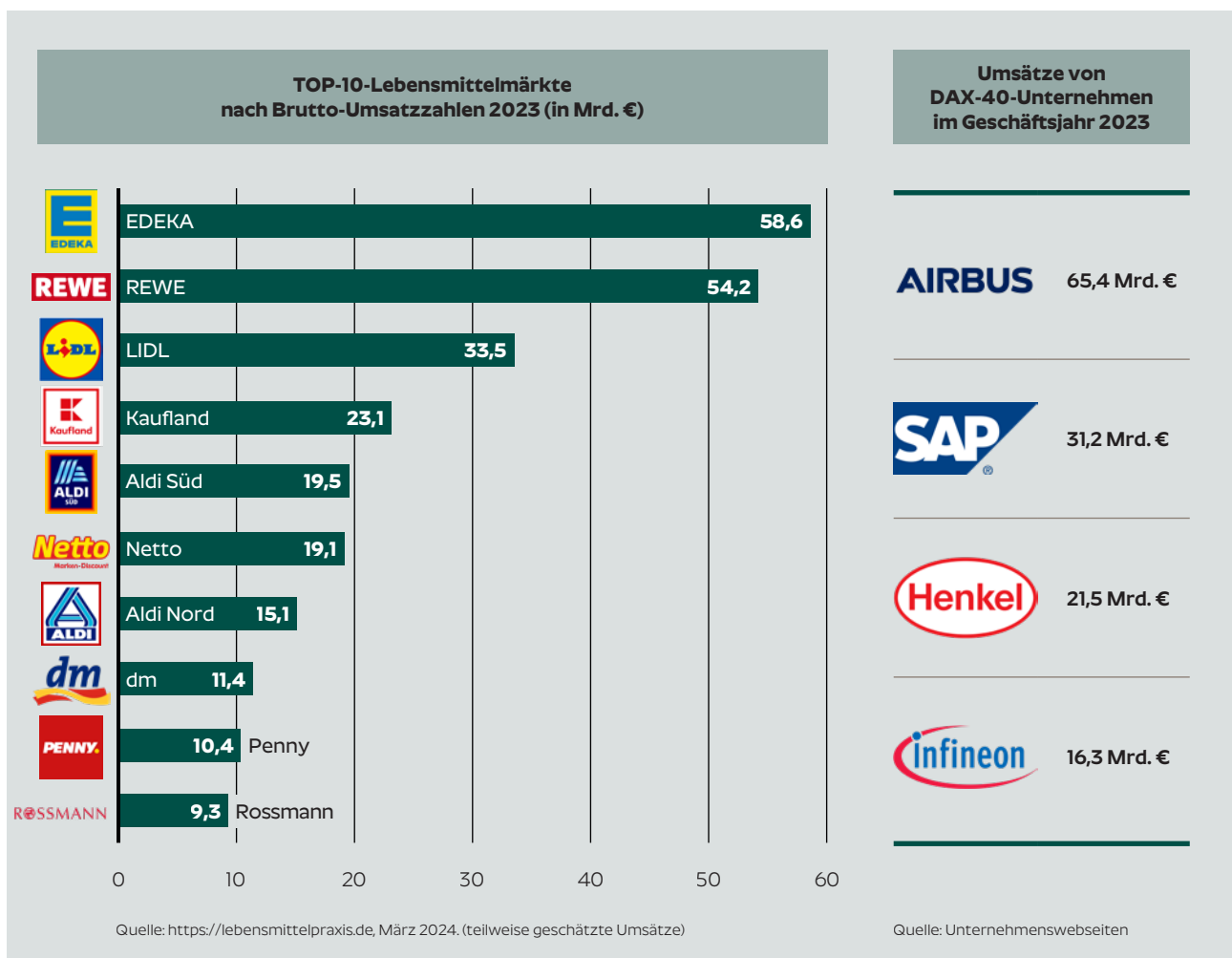
# NAHVERSORGUNG MIT HOHER ÖKONOMISCHER BEDEUTUNG

Der deutsche Einzelhandelsmarkt hat sich als äußerst robust erwiesen, wobei seit der Finanzkrise im Jahr 2009 kontinuierliche Umsatzsteigerungen verzeichnet wurden. Im Jahr 2023 erreichte der Gesamtumsatz des Einzelhandels in Deutschland einen Rekordwert von 649,9 Mrd. €.

Der Einzelhandel gliedert sich in verschiedene Segmente und Subbranchen. Besonders hervorzuheben ist der Lebensmitteleinzelhandel, der die größten Umsatzzuwächse (+6,5 %) verzeichnete. Damit ist der Handel mit Lebensmitteln die ökonomisch bedeutendste Subbranche im Einzelhandel. Der Jahresumsatz im deutschen Lebensmittelhandel betrug im Jahr 2023 über 197 Mrd. €. Insgesamt verzeichnete der Lebensmitteleinzelhandel in den letzten Jahren ein stetiges Umsatzwachstum und legte etwas stärker zu als der Facheinzelhandel.

Der Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland gilt nicht nur als äußerst bedeutend und robust, sondern auch als die umsatzstärkste Branche im stationären Einzelhandel. Dabei spielen Nahversorger und Discounter eine entscheidende Rolle und sind wichtige Säulen dieses Sektors. Die deutschen Lebensmittelunternehmen sind solide und wachstumsstark, angeführt von den vier größten Handelsgruppen - Edeka, Rewe, Aldi und die Schwarz-Gruppe -, die zusammen 76 % des Umsatzes im Lebensmitteleinzelhandel ausmachen.

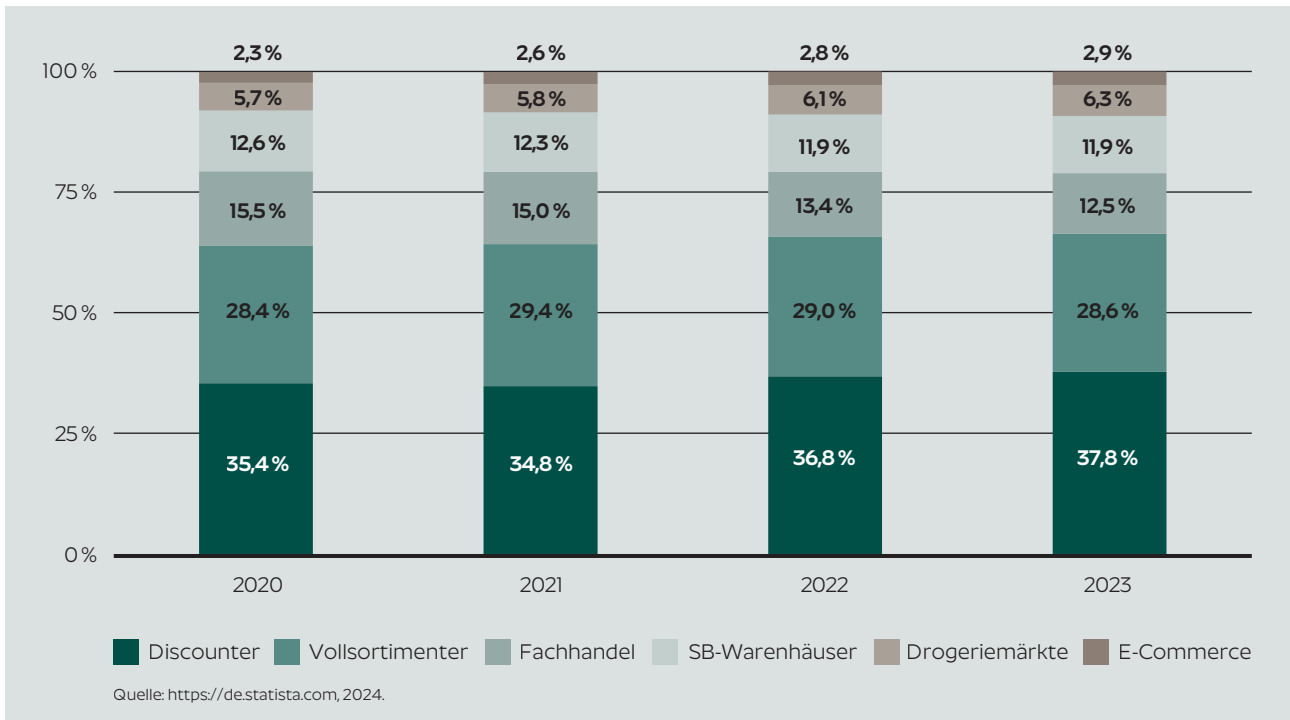
**Abb. 2: Umsätze TOP-10-Lebensmittelmärkte versus Umsätze DAX-40-Unternehmen**





Im Jahr 2023 erwirtschafteten Discounter und Vollsortimenter einen Anteil von 66,4 % am Gesamtumsatz im deutschen Lebensmitteleinzelhandel. Damit bleiben die Vertriebslinien gegenüber dem Vorjahr die wichtigsten Verkaufskanäle des deutschen Lebensmittelhandels - und gewinnen sogar an Marktanteilen. Der Fachhandel kam auf einen Marktanteil von 12,5 % und verlor an Marktmacht gegenüber dem Vorjahr.

**Abb. 3: Marktanteil einzelner Vertriebslinien am Umsatz im Lebensmitteleinzelhandel**



Wesentliche Quellen: Handelsverband Deutschland, ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss, Lebensmittel Praxis, Statista (2023/24)

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







# BETEILIGUNG AN ATTRAKTIVEN NAHVERSORGUNGSIMMOBILIEN

Zuletzt haben wir mit dem „Immobilienportfolio Deutschland I“ bewiesen, dass Nahversorgungsimmobilien vielversprechende Möglichkeiten bieten und der Markt gute Voraussetzungen bereitstellt. Alle Anlageobjekte dieses Fonds sind mit langfristigen indexierten Mietverträgen ausgestattet und die Ankermieter zählen allesamt zu den TOP-10-Unternehmen des deutschen Lebensmitteleinzelhandels.

ANGEKAUFTE OBJEKTE FÜR „IMMOBILIENPORTFOLIO DEUTSCHLAND I“				
				
<b>Objektart</b>	Nahversorgungszentrum	Supermarkt	Nahversorgungszentrum	Supermarkt
<b>Standort</b>	Bestwig (Nordrhein-Westfalen)	Wietzendorf (Niedersachsen)	Thedinghausen (Niedersachsen)	Peine (Niedersachsen)
<b>Kaufpreis</b>	11,3 Mio. €	4,14 Mio. €	3,57 Mio. €	3,5 Mio. €
<b>Vermietbare Fläche</b>	4.438 m <sup>2</sup>	1.556 m <sup>2</sup>	2.032 m <sup>2</sup>	1.102 m <sup>2</sup>
<b>Mieter</b>	Rewe (Ankermieter), TEDI und weitere	Netto Marken-Discount (Ankermieter)	LIDL Discounter (Ankermieter) und HOL' AB! Getränkemarkt	Edeka (Ankermieter) und Seidel Bäckerei

## PARAMETER UNSERER INVESTMENTSTRATEGIE

Mit dem „Immobilienportfolio Deutschland II“ wollen wir an die Erfolgsgeschichte anknüpfen. Damit setzen wir auch hier den Fokus auf Investitionen in Immobilien des Lebensmitteleinzelhandels sowie zusätzlich auf Baumärkte und Drogerien-, Fachmarkt- und Nahversorgungszentren. Sehr gute Argumente für ein Investment in Nahversorgung zeigt nachfolgende Übersicht:

			
<b>Bonität</b>	<b>Systemrelevanz</b>	<b>Resilienz</b>	<b>Wertsicherung</b>
<p>Nahversorger weisen mehrheitlich gute bis sehr gute Bonitäten auf. Zu diesen wirtschaftlich erfolgreichen Unternehmen mit Wachstumsstärke gehören Edeka, Rewe, Aldi, Lidl &amp; Co.</p>	<p>Nahversorger decken mit ihrem Angebot den täglichen Bedarf der Bevölkerung, daher waren ihre Geschäfte selbst im Corona-Lockdown nicht geschlossen.</p>	<p>Nahversorger sind resilient und zeigen trotz zahlreicher Krisen seit Jahrzehnten ein solides und kontinuierliches Umsatzwachstum.</p>	<p>Mietverträge im Bereich der Nahversorgung sind in aller Regel indexiert. Eine höhere Inflation führt damit zu Einnahmesteigerungen des Eigentümers der Immobilie.</p>

**Risikohinweis:** Vergangenheitswerte und Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Wertentwicklung des Investments. Objektinvestitionen vorheriger Fonds haben keine Auswirkungen auf den Immobilienportfolio Deutschland II. 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.

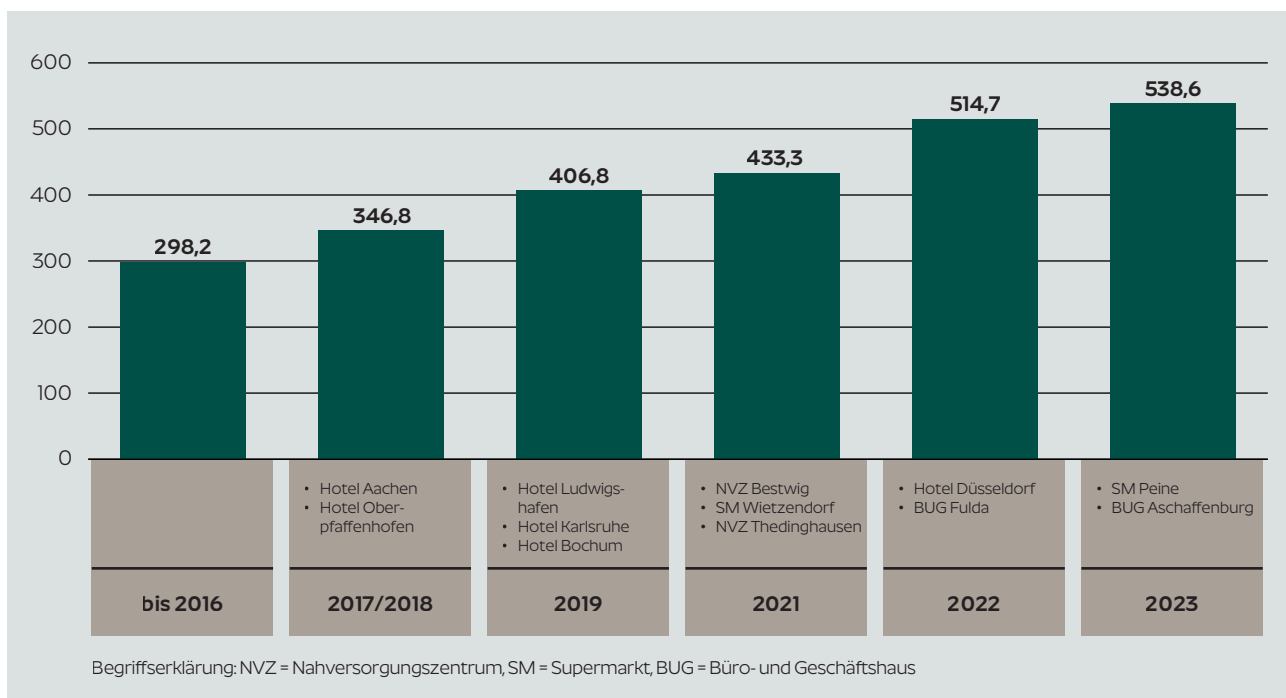
# SACHWERTESPEZIALIST DR. PETERS GROUP

## LANGJÄHRIGE ERFAHRUNG IM DEUTSCHEN MARKT

Seit 1975 strukturiert und managt die Dr. Peters Group Sachwertinvestments für Privatanleger und institutionelle Investoren. Die ersten Produkte waren Immobilienfonds, mit denen Privatanleger in deutsche Immobilien investiert haben. Insgesamt hat die Dr. Peters Group seit ihrer Gründung über 155 Investmentangebote aufgelegt und drei weitere Fonds von einem renommierten Wettbewerber übernommen. Das Investitionsvolumen aller Investmentangebote beläuft sich auf über 8,5 Mrd. €. Allein seit 2017 hat die Gruppe Immobilientransaktionen und Projektentwicklungen im Gesamtwert von mehr als 240 Mio. € realisiert. Damit gehört die Dr. Peters Group zu den größten und erfahrensten deutschen Anbietern von Sachwertinvestments.

Als Investmentmanager mit integriertem Asset-Management verfügt die Dr. Peters Group über hochqualifizierte Mitarbeiter mit ausgeprägtem Know-how, um komplette Lebenszyklen von Immobilien professionell zu managen. Dies erstreckt sich von der Auswahl der Immobilien über das Akquirieren erfahrener Partner bis hin zur umfangreichen und laufenden Überwachung der Betriebsphase. Damit steigert die Dr. Peters Group die Erfolgsaussichten der Beteiligungen für ihre privaten und institutionellen Investoren. Aktuell werden 30 Immobilien von Dr. Peters verwaltet – vorrangig aus den Nutzungsklassen Nahversorgung, Pflege und Hotel.

**Abb. 4: Entwicklung des aktiven Investmentvermögens der Dr. Peters Group im Assetbereich Immobilien (in Mio. €)**





# FONDSRECHNUNGEN [PROGNOSEN]

## ALLGEMEINES

Die zugrunde liegenden Fondsrechnungen [Prognosen] bilden die Prognose der liquiditätswirksamen Vorgänge der Gesellschaft sowie der Objektgesellschaften ab.

Im Verkaufsprospekt wurden im Kapitel „Wirtschaftliche Angaben [Prognose]“ die Investitions- und Finanzierungsrechnung sowohl für die Gesellschaft als auch für die Objektgesellschaften auf den Seiten 38 ff. detailliert dargestellt. Es handelt sich hierbei um die aufgestellte Prospektkalkulation, die der Konzeption als Blind-Pool zugrunde liegt und dem „Mittleren Szenario“ gemäß dem Basisinformationsblatt entspricht. Weitere Angaben finden sich im Verkaufsprospekt in den Kapiteln „Rechtliche Angaben“ und „Gesellschaftsvertrag“.

Es ist grundsätzlich geplant, dass sich die Anlageobjekte und die Finanzierungen auf Ebene der Objektgesellschaften, an denen die Gesellschaft gemäß der Prospektkalkulation planmäßig rd. 89,9 % der Anteile hält, befinden. Die folgenden Inhalte enthalten den zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Verkaufsprospektes sowie des Basisinformationsblatts und der dortigen abgebildeten Szenarien entsprechenden Kalkulationsstand. Es handelt sich jeweils um kaufmännisch gerundete Werte.

Die wesentlichen Annahmen der wirtschaftlichen Prognosen werden nachfolgend für einzelne Positionen dargelegt. Der Fonds wurde als Euro-Anlage konzipiert. Die Positionen der wirtschaftlichen Kennzahlen, die nicht auf vertraglichen Vereinbarungen beruhen, wurden nach aus heutiger Sicht vernünftigem Ermessen kalkuliert. Die wirtschaftlichen Prognosen gehen von der Laufzeit bis Ende 2037 aus.

Sämtliche Prognosen zur zukünftigen Wertentwicklung beruhen auf sowohl positiven als auch negativen Szenarien zu unterschiedlichen Marktbedingungen (Anschlusszinssatz, Mietsteigerung, Verkaufserlöse). Die Auswirkungen unterschiedlicher Szenarien sind im Basisinformationsblatt ausgewiesen. Wieviel sie tatsächlich erhalten, hängt davon ab, wie sich der Markt entwickelt. Die Anlage kann zu einem Verlust des eingesetzten Kapitals führen.

**Die steuerlichen Auswirkungen einer Beteiligung sind von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers abhängig und können künftigen Änderungen unterworfen sein. Anlegern wird empfohlen, die persönlichen steuerlichen Konsequenzen der Beteiligung mit einem steuerlichen Berater zu erörtern.**

**Risikohinweis: Die in diesem Kapitel Fondsrechnungen [Prognosen] dargestellten Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Entwicklung der Gesellschaften. Zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Verkaufsprospektes wurden noch keine Objektgesellschaften angebunden. Die nachfolgenden Werte sind mithin lediglich als eine beispielhafte Prognoseberechnung zu betrachten. Es ist davon auszugehen, dass die tatsächliche Entwicklung der Erträge und Kosten bzw. Ausgaben von den prognostizierten Werten abweichen wird. Die Auszahlungen können geringer als geplant ausfallen.**







**KENNZAHLENÜBERSICHT [PROGNOSE]**

		2024	2025	2026	2027	2028	2029
<b>Kennzahlen der Objektgesellschaften</b>							
Mieterträge	in T€	951	2.377	2.535	2.553	2.642	2.700
Zinseinnahmen	in T€	19	80	85	85	85	85
Laufende Kosten <sup>1)</sup>	in T€	-158	-359	-385	-391	-399	-431
Fremdkapitalbedienung	in T€	-505	-663	-691	-691	-691	-691
<i>Darlehensstände Jahresende</i>	in T€	<i>12.513</i>	<i>12.378</i>	<i>12.229</i>	<i>12.073</i>	<i>11.909</i>	<i>11.739</i>
Auszahlungen an die Gesellschafter	in T€	-280	-1.451	-1.544	-1.556	-1.637	-1.663
<i>davon an das Kommandit- kapital der Gesellschaft</i>	in T€	<i>-252</i>	<i>-1.304</i>	<i>-1.388</i>	<i>-1.398</i>	<i>-1.471</i>	<i>-1.494</i>
Liquidität aus der Investitions- phase	in T€	2.049	-1.920				
Liquiditätsstand Jahresende	in T€	2.076	140	140	140	140	140
<b>Kennzahlen der Gesellschaft</b>							
Anteilige Auszahlungen aus den Objektgesellschaften	in T€	252	1.304	1.388	1.398	1.471	1.494
Laufende Kosten <sup>2)</sup>	in T€	-112	-115	-116	-118	-121	-123
Auszahlungen an die Gesellschafter	in T€	-293	-1.223	-1.276	-1.276	-1.276	-1.276
<i>Auszahlungen an die Gesellschafter</i>	in %	<i>4,25<sup>3)</sup></i>	<i>4,25<sup>3)</sup></i>	<i>4,25</i>	<i>4,25</i>	<i>4,25</i>	<i>4,25</i>
Liquidität aus der Investi- tionsphase	in T€	188	107				
Liquiditätsstand Jahresende	in T€	34	107	103	107	182	278

<sup>1)</sup> u.a. Betriebs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten

<sup>2)</sup> u.a. Verwaltungs-, Treuhand- und Verwahrstellenkosten

<sup>3)</sup> Pro rata temporis; zeitanteilig unter Berücksichtigung des § 12 des Gesellschaftsvertrages

**KENNZAHLEN DER OBJEKTGESELLSCHAFTEN (PROGNOSE)****MIETERTRÄGE UND ZINSEINNAHMEN**

In die Mieterträge fließen alle kalkulierten Einnahmen der noch zu erwerbenden Anlageobjekte aus den unterstellten Mietverhältnissen auf Ebene der Objektgesellschaften ein, die jeweils ohne Betriebskostenvorauszahlungen und Umsatzsteuer (soweit vom jeweiligen Mieter zahlbar) dargestellt werden. Angenommen wurde eine Inflationsrate von 3,0 % p. a. bis Ende 2026 sowie von 2,25 % p. a. ab 2027, die entsprechend einer unterstellten teilweisen Wertsicherung in den Mietverträgen zu einem Anstieg der Erträge führt. Mietverträge wurden bisher nicht verbindlich abgeschlossen.

In den Zinseinnahmen werden die prognostizierten Zinseinnahmen auf Ebene der Objektgesellschaften aus dem Stundungszins der gestundeten Einlage der Beteiligung eines sogenannten Grunderwerbsteuer-Blockers („Blockergesellschaft“), der planmäßig mit einem Anteil von jeweils mindestens 10,1 % des Kommanditkapitals an den Objektgesellschaften beteiligt sein wird, ausgewiesen.

2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
2.700	2.704	2.792	2.865	2.876	2.876	2.938	3.035
85	85	85	85	85	85	85	85
-475	-485	-496	-506	-524	-547	-559	-572
-691	-691	-691	-691	-691	-691	-691	-691
11.561	11.375	11.180	10.977	10.765	10.543	10.311	10.069
-1.619	-1.612	-1.689	-1.753	-1.746	-1.723	-1.773	-1.998
-1.455	-1.449	-1.518	-1.575	-1.569	-1.548	-1.593	-1.795
140	140	140	140	140	140	140	0
1.455	1.449	1.518	1.575	1.569	1.548	1.593	1.795
-125	-127	-130	-132	-135	-138	-140	-143
-1.276	-1.276	-1.276	-1.351	-1.351	-1.426	-1.426	-1.501
4,25	4,25	4,25	4,50	4,50	4,75	4,75	5,00
331	377	489	581	664	649	676	827

Es handelt sich jeweils um kaufmännisch gerundete Werte. Es können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

**Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung der Gesellschaften.**

## LAUFENDE KOSTEN

Auf Ebene der Objektgesellschaften werden u. a. Betriebs-/ und Verwaltungskosten sowie die Vergütungen für die KVG, die jeweilige Komplementärin, die jeweilige geschäftsführende Kommanditistin und das Property/Facility Management geplant. Weiterhin werden u. a. die von der Gesellschaft zu tragenden kalkulierten Kosten insbesondere für Instandhaltung, Steuer- und Rechtsberatungskosten, die Kosten für die Jahresabschlussprüfung sowie die jährliche Bewertung der Anlageobjekte berücksichtigt. Etwaige Verträge wurden bisher nicht verbindlich abgeschlossen.

## FREMDKAPITALBEDIENUNG

Zur teilweisen Finanzierung der der Prognoserechnung zugrundeliegenden kalkulierten Kaufpreise der Anlageobjekte in Höhe von 35.900.000 € werden die Objektgesellschaften planmäßig Darlehensverträge abschließen und langfristige Fremdfinanzierungsmittel nutzen. Fremdfinanzierungsmittel wurden bisher weder vereinbart noch verbindlich zugesagt. Kalkulatorisch wurden für die langfristigen Darlehen folgende Annahmen unterstellt (ausschnittsweise).

LANGFRISTIGE DARLEHENSVERTRÄGE ZU DEN ANLAGEOBJEKTEN AUF EBENE DER OBJEKTGESELLSCHAFTEN	
<b>Darlehenshöhe</b>	12.565.000 € (35 % der Summe aller prognostizierten Kaufpreise)
<b>Verzinsung (inkl. Marge)</b>	4,40 % p. a.
<b>Laufzeit und Zinsbindung bis</b>	10 Jahre ab Darlehensbeginn
<b>Tilgung</b>	1,10 % p. a. (annuitätisch)

Die mit dem Einsatz des Fremdkapitals verbundenen Risiken werden detailliert im Verkaufsprospekt im Kapitel 5 „Risiken der Beteiligung“ beschrieben.

Die jeweilige Restvaluta ist am Ende der planmäßigen Laufzeit von 10 Jahren zur Rückzahlung fällig. Danach sind Anschlussfinanzierungen in Höhe der verbleibenden Darlehenssummen erforderlich. Hierfür wurden ebenfalls ein Zinssatz von 4,40 % p. a. zuzüglich einer annuitätischen Tilgung von 1,10 % p. a. auf Basis der verbleibenden Darlehenssumme angenommen.

## KENNZAHLEN DER GESELLSCHAFT (PROGNOSE)

### ANTEILIGE AUSZAHLUNGEN AUS DEN OBJEKTGESELLSCHAFTEN

Gemäß der Prospektkalkulation fließen rd. 89,9 % der Gesamtauszahlungen aus den jeweiligen Objektgesellschaften der Gesellschaft zu.

### LAUFENDE KOSTEN

Auf Ebene der Gesellschaft werden neben den Verwaltungskosten die Vergütungen für die KVG, die Komplementärin, die geschäftsführende Kommanditistin, die Treuhänderin und die Verwahrstelle berücksichtigt. Weiterhin werden u. a. die von der Gesellschaft zu tragenden kalkulierten Kosten insbesondere für Steuer- und Rechtsberatungskosten sowie die Kosten für die Jahresabschlussprüfung berücksichtigt.

### AUSZAHLUNGEN AN GESELLSCHAFTER

Die während der Betriebsphase prognostizierten jährlichen Auszahlungen auf das Kommanditkapital (ohne Ausgabeaufschlag) bei einer planmäßigen Realisierung des Investitionsvorhabens betragen anfänglich 4,25 % p. a.

Die kalkulierten Auszahlungen in der Platzierungsphase erfolgen zeitanteilig ab dem auf den Beitritt und dem auf die vollständige Einzahlung des Kommanditkapitals und des Ausgabeaufschlags folgenden Monats, frühestens jedoch ab dem 1. Juli 2024 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.

Die Berechnungen berücksichtigen den zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Verkaufsprospektes sowie des Basisinformationsblatts prognostizierten Vertriebs- und Einzahlungsverlauf des Kommanditkapitals.

## VERÄUSSERUNGSPROGNOSE

Die Veräußerung der Anlageobjekte durch die Objektgesellschaften wird prognosegemäß zum Ende des Jahres 2037 unterstellt. Die Objektgesellschaften sowie die Gesellschaft werden anschließend liquidiert und aufgelöst. Angesetzt ist ein Verkaufserlös der Immobilien in Höhe von 43.365.961 € zum Ende des Jahres 2037. Dies entspricht planmäßig dem 14,16-fachen der kalkulierten Jahresnettokaltmiete auf Basis Dezember 2037.

Aus der Veräußerung der Anlageobjekte wird nach Rückführung der offenen Darlehensvaluta sowie Berücksichtigung von Veräußerungskosten prognosegemäß zum Ende des Jahres 2037 ein anteiliger Erlös der Gesellschaft in Höhe von 31.163.194 € erwartet. Nach Abzug sonstiger Kosten (z. B. Anwaltskosten) und einer erfolgsabhängigen Vergütung der KVG sowie der Hinzurechnung der unterstellten Liquiditätsreserve der Gesellschaft Ende 2037 beträgt das anteilige Veräußerungsergebnis des eingeworbenen Kommanditkapitals aus dem Verkaufserlös 31.665.830 €. Dies entspricht 105,6 % des eingeworbenen Kommanditkapitals ohne Ausgabeaufschlag.



**VERÄUSSERUNGSERGEBNIS ENDE 2037 (PROGNOSE) AUF BEIDEN GESELLSCHAFTSEBENEN**

<b>Veräußerungserlös der Immobilien auf Ebene der Objektgesellschaften</b>	<b>€</b>	<b>43.365.961</b>
abzüglich Kosten für Transaktionsberatung und sonstige Kosten	€	-742.075
abzüglich Restvaluta Darlehen	€	-10.068.728
<b>Liquides Veräußerungsergebnis der Objektgesellschaften</b>	<b>€</b>	<b>32.555.158</b>

<b>Anteiliges Veräußerungsergebnis der Gesellschaft</b>	<b>€</b>	<b>31.163.194</b>
abzüglich sonstiger Kosten	€	-59.500
abzüglich erfolgsabhängige Vergütung KVG	€	-243.720
zuzüglich Liquiditätsreserve der Gesellschaft	€	826.966
<b>Liquides Veräußerungsergebnis des Kommanditkapitals</b>	<b>€</b>	<b>31.686.941</b>
<b>davon anteiliges Veräußerungsergebnis des eingeworbenen Kommanditkapitals<sup>1)</sup></b>	<b>€</b>	<b>31.665.830</b>
<b>davon anteiliges Veräußerungsergebnis des eingeworbenen Kommanditkapitals<sup>1)</sup></b>	<b>%</b>	<b>105,6</b>

<sup>1)</sup> vor Anfall von Einkommensteuer auf persönlicher Anlegerebene

**KAPITALRÜCKFLUSSRECHNUNG (PROGNOSE)**

Auf Basis der Prognose bestimmt sich das Gesamtergebnis für die jeweiligen Anleger im Wesentlichen aus der Beteiligungssumme zuzüglich des Ausgabeaufschlags, den Auszahlungen und dem anteiligen Veräußerungsergebnis der Beteiligung.

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 steuerliche Behandlung ist von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers abhängig und kann künftigen Änderungen unterworfen sein. Der beispielhaften Kapitalrückflussrechnung werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Planmäßige Realisierung des Investitionsvorhabens;
- Beteiligungssumme von 100.000 € zuzüglich 5 % Ausgabeaufschlag;
- Unterstellter Beitritt des Anlegers und vollständige Einzahlung des Kapitals im Juni 2024;
- Erste anteilige Auszahlung ab Juli 2024.

**KAPITALGESAMTRÜCKFLUSS ENDE 2037 (PROGNOSE) AUF EBENE DER GESELLSCHAFT**

	<b>in €</b>	<b>in %<sup>1)</sup></b>
<b>Investition 2024</b>	<b>-105.000</b>	<b>-105,0</b>
Auszahlungen kumuliert bis 2037	59.625	59,6
Veräußerungsergebnis 2037	105.553	105,6
<b>Gesamtrückfluss<sup>2)</sup></b>	<b>165.178</b>	<b>165,2</b>
<b>Gesamtüberschuss<sup>2)</sup></b>	<b>60.178</b>	<b>60,2</b>

<sup>1)</sup> bezogen auf das Kommanditkapital

<sup>2)</sup> vor Anfall von Einkommensteuer auf persönlicher Anlegerebene

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

**Risikohinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung der Gesellschaft. Die tatsächlichen Auszahlungen können hiervon nach oben und unten abweichen. Die Verkaufspreise der Anlageobjekte können auch geringer ausfallen und sich somit negativ auf das anteilige Veräußerungsergebnis der Gesellschaft auswirken.**



**Dr. Peters GmbH & Co. KG**  
**Kapitalverwaltungsgesellschaft**

Stockholmer Allee 53  
44269 Dortmund

Telefon: +49 231 557173-591  
E-Mail: [customer-service@dr-peters.de](mailto:customer-service@dr-peters.de)  
Internet: [www.dr-peters.de](http://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.