

## ●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●●

'k-mi'-Prospekt-Checks stellen eine Bewertung der angebotenen Objekte durch das 'k-mi'-Experten-Team ausschließlich aufgrund der allgemein zugänglichen Prospektunterlagen dar. Dabei stehen **Konzeption und Wirtschaftlichkeit** im Vordergrund, also die **Wahrscheinlichkeit des angenommenen Erfolgs der Investition bei Annahme der prospektierten Daten. Entscheidend für Anleger wie für Vertrieb ist nämlich, ob das Objekt auf der Grundlage der Prospektangaben langfristig den versprochenen wirtschaftlichen Erfolg erwarten lässt. – Heute im Check:**

**Immobilien-Portfolio Deutschland II.** Beteiligung an einem geschlossenen inländischen alternativen Publikums-Investmentfonds gemäß KAGB mit dem Anlageziel, Erträge aus der mittelbaren langfristigen Vermietung von mehreren Immobilien sowie aus deren Veräußerung zu erwirtschaften. Hierzu erfolgt nach dem



Grundsatz der Risikomischung die mittelbare Beteiligung an Immobilien über den Erwerb von Beteiligungen oder eine Teilnahme an Kapitalerhöhungen an einer oder mehreren immobilienhaltenden Gesellschaften (*"Objektgesellschaften"*). Objektgesellschaften können ihrerseits sowohl unmittelbar als auch mittelbar in Immobilien investieren. Prognosegemäß beläuft sich nach Abschluss der Platzierungsphase das Kommanditkapital der Gesellschaft auf bis zu 30,02 Mio. €. Das Kommanditkapital kann auf maximal 33 Mio. € erhöht werden. Seitens der **Dr. Peters GmbH & Co. KG** wird eine Platzierungsgarantie bis zu 10 Mio. € gestellt. Zum Zwecke des mittelbaren oder unmittelbaren Erwerbs der Anlageobjekte und zur Zwischenfinanzierung wird durch die Dr. Peters GmbH & Co. KG eine Stille Beteiligung von bis zu 8 Mio. € geleistet, die mit Erhöhung des Kommanditkapitals zurückzuführen ist, spätestens bis zum 31.12.2025. Die Mindestbeteiligung beträgt 10.000 € zzgl. bis zu 5 % Agio. Die geplante Fondslaufzeit endet am 31.12.2037. Eine Verlängerung ist mit Zustimmung der Anleger möglich.

Beteiligungsgesellschaft: **Immobilienportfolio Deutschland II GmbH & Co. geschlossene Investment KG** (Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund). Kapitalverwaltungsges. und geschäftsführende Kommanditistin: **Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft** (gleiche Anschrift). Verwahrstelle: **CACEIS Bank S.A., Germany Branch** (Lilienthalallee 36, 80939 München).

**Unsere Meinung:** ● Die **Dr. Peters Group** legt im Segment Immobilien seit 1975 geschlossene Fonds und seit gut drei Jahren auch Wertpapiere auf. Dabei wurden in den Bereichen Pflege, Hotels, Büro und Einzelhandel bisher insgesamt 55 Fonds emittiert sowie 65 Transaktionen und Projektentwicklungen realisiert – mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von über 800 Mio. €. Laut 'Leistungsbilanz Immobilien 2023' vom 30.07.2024 wurden davon 32 Fonds aufgelöst, bei denen die Gesamtauszahlungen vor Steuern im Mittel nach Angaben des Anbieters rund 148,3 % betragen. Die 23 laufenden Fonds leisteten im vergangenen Jahr Ausschüttungen von durchschnittlich 4,8 %. Die Dr. Peters Group verwaltet derzeit ein 540 Mio. € großes Immobilienvermögen. Dieses umfasst 30 Immobilien (11 Pflegeimmobilien, 9 Hotels, 6 Einzelhandelsimmobilien, 4 Büro- und Geschäftsgebäude) mit über 60 langlaufenden Mietverträgen

und einer Gesamtmietfläche von mehr als 200.000 m<sup>2</sup> sowie einer Vermietungsquote von 99,6 %. Im Schnitt liegen die kumulierten Auszahlungen aller laufenden Immobilienfonds per 31.12.2023 bei mehr als 117 %. Bei den Immobilienfonds, die schon mindestens zehn Jahre oder länger laufen, belaufen sich die kumulierten Auszahlungen auf durchschnittlich über 147 %, so dass das notwendige Know-how vorhanden und der Track-Record insgesamt positiv ist.

● Der im Jahr 2021 emittierte unmittelbare Vorgängerfonds **Immobilienportfolio Deutschland I** hat bis Ende 2022 mit einem Investitionsvolumen von 26,5 Mio. € insgesamt drei Einzelhandels-Objekte in NRW und Niedersachsen übernommen, ein viertes und abschließendes Objekt in Niedersachsen konnte im Jahr 2023 angebunden und übernommen werden, so dass das Anlagekonzept mit einer vergleichbaren Risikostreuung bereits erfolgreich umgesetzt wurde.

Ihr direkter Draht ...



**02602/9191-640**

Fax: 02602/9191-646

e-mail: [kmi@kmi-verlag.de](mailto:kmi@kmi-verlag.de)

... für den vertraulichen Kontakt

### Impressum

**kapital-markt intern** Verlag GmbH, Bahnallee 3, (Am ICE-Terminal), D-56410 Montabaur, Tel.: +49 (0)2602 9191 640, Fax: +49 (0)2602 9191 646. [www.kmi-verlag.de](http://www.kmi-verlag.de). Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Dipl.-Ing. Günter Weber. Gerichtsstand Montabaur. Handelsregister HRB 28667. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verlages.

**kapital-markt intern** Herausgeber: Dipl.-Ing. Günter Weber. Chefredakteur: Redaktionsdirektor Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Redaktionsdirektor Rechtsanwalt Gerrit Weber. Redaktionsbeirat: Dipl.-Ing. Dipl.-Oen. Erwin Hausen, Christian Prüßing M.A., Druck: Theodor Gruda, [www.gruda.de](http://www.gruda.de).

ISSN 0173-3516

Zu den jeweiligen Ankermietern der Objekte zählen **Rewe, Netto, Lidl** und **Edeka**.

● Der geplante Investmentfokus des 2024 aufgelegten neuen AIFs der Dr. Peters Group liegt auf Gewerbeimmobilien im Bereich Lebensmitteleinzelhandel und Nahversorgung. 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** der Trend, dass das Handelssegment – auch begünstigt durch den deutlichen Rückgang bei Büroimmobilien – mit einem Transaktionsvolumen von etwa 5,5 Mrd. € das Umsatz-Ranking aller gewerblichen Nutzungsarten anführte, was zuletzt vor über zehn Jahren der Fall war. Insbesondere Supermärkte, Discounter und Fachmarktzentren, die als Stabilitätsanker des Handelsimmobilienmarktes fungieren, prägten dieses Transaktionswachstum mit einem Umsatzplus und einem Anteil innerhalb des Handelssegments von über 50 %. 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 indexierten Mietverträge Investoren planbare Cashflows. In Deutschland ist der Handel mit Lebensmitteln mit einem Jahresumsatz von 197 Mrd. € in 2023 die ökonomisch bedeutendste Subbranche im Einzelhandel. Insgesamt verzeichnete der Lebensmitteleinzelhandel in den letzten Jahren ein stetiges Umsatzwachstum und legte etwas stärker zu als der Facheinzelhandel. Dabei spielen Nahversorger und Discounter eine entscheidende Rolle und sind wichtige Säulen dieses Sektors.

● Die Anlagebedingungen sehen zur risikogemischten Investition u. a. folgende Grundsätze vor: ++ Mindestens 75 % des investierten Kapitals wird in Objektgesellschaften investiert ++ Die Objektgesellschaften haben ihren Sitz im Geltungsbereich der AIFM-Richtlinie ++ Mindestens 70 % des investierten Kapitals wird über Objektgesellschaften mit einem Grunderwerbsteuer-Blocker von 10,1 % in Gewerbeimmobilien investiert (Typ Lebensmitteleinzelhandel, Baumärkte, Drogerien, Fachmarktzentren/Nahversorgungszentren), die in Deutschland gelegen sind und deren Verkehrswert jeweils mindestens 2 Mio. € beträgt.

● Blind-Pool-Risiken sind bei der vorliegenden Beteiligung reduziert, da bereits einige Investitionsobjekte erworben wurden: Ein Nahversorgungszentrum in Beckum, das aus einem Lebensmitteldiscounter (**ALDI Nord**), einem Lebensmittelmarkt mit Vollsortiment (**Rewe**) sowie einem Einzelhandelsunter-

nehmen aus dem Bau- und Einrichtungsbereich besteht (**tedox**). In weiteren Geschäftshäusern sind zudem lokale Kleinunternehmen ansässig. Rewe ist seit 2007 am Standort ansässig und hat kürzlich seinen Mietvertrag um weitere 5 Jahre bis 2028 verlängert. Ab 2028 sind im Rahmen der unterstellten Verlängerung Nachfolgeinvestitionen eingeplant. Die Fläche des weiteren Hauptmieters **tedox** wurde bis Anfang 2022 umfangreich saniert, die Mietfläche des **ALDI Nord**, der bereits seit 2000 im Objekt ansässig ist, bis Ende 2022 erweitert und modernisiert. Sowohl **tedox** als auch **ALDI Nord** haben im Gegenzug beide einen neuen 10-Jahres-Mietvertrag bis 2032 unterzeichnet. Bei allen drei Hauptmietern bestehen zudem seitens der Mieter langlaufende Verlängerungsoptionen. Die Wertsicherung aller gewerblichen Mietverträge erfolgt über eine Mietpreisindexierung. Mietanpassungen bei den Hauptmietern sind zwischen 50 % und 65 % der Indexveränderung möglich, sobald sich der Bemessungsindex um 10 % oder mehr verändert.

● Prognosegemäß erhalten Anleger auf Ebene der Investmentgesellschaft aufgrund der Auszahlungen aus den Objektgesellschaften regelmäßige anfängliche Auszahlungen von voraussichtlich 4,25 % p. a. (für 2024 und 2025 zeitanteilig), die über mehrere Auszahlungsstufen auf bis zu 5 % p. a. gesteigert werden sollen. Die Annahmen der Prognoserechnung halten wir für grundsätzlich nachvollziehbar: 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 Mieteinnahmen führt. Für die langfristigen Darlehensverträge auf Ebene der Objektgesellschaften (35 % der Summe aller prognostizierten Kaufpreise) wird ein Zinssatz von 4,40 % p. a. sowie eine annuitätische Tilgung von 1,1 % p. a. unterstellt. Die Veräußerung der Anlageobjekte wird prognosegemäß zum Ende des Jahres 2037 zum 14,16fachen der kalkulierten Jahresnettokaltmiete angenommen. Dies entspricht nach Abzug von Kosten und Rückführung des Fremdkapitals auf Ebene der Objektgesellschaften 105,6 % des erworbenen Kommanditkapitals ohne Ausgabeaufschlag. Somit werden bis zum Jahr 2037 Gesamtrückflüsse von 165 % prognostiziert, so dass entsprechende Anreize für eine Beteiligung bestehen.

**'k-mi'-Fazit:** Das vorliegende Beteiligungsangebot bietet ein relativ unspektakuläres, aber solides Immobilieninvestment mit einer breiten Streuung auf Objekte im Segment Lebensmittel/Nahversorgung mit jeweils langfristigen und größtenteils inflationsgeschützten bzw. teilindexierten Mietverträgen. In Kombination mit den reduzierten Blind-Pool-Risiken ist eine Beteiligung zur Beimischung geeignet.

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

steuerberater intern  
immobilien intern  
umsatzsteuer intern  
Ihr Steuerberater  
steuer@ip GmbH intern  
EXCLUSIV (Schweiz)



Bank intern  
kapital-markt intern  
finanztip  
versicherungstip  
investmentstip  
inside track (USA)