

# GUB.

ANALYSE

Dr. Peters Asset Finance

## Immobilienportfolio Deutschland II

### IMMOBILIEN- PORTFOLIO DEUTSCHLAND II

GMBH & CO.  
GESCHLOSSENE  
INVESTMENT KG



Abbildung: Titelseite des Verkaufsprospekts



12. November 2024

# DIE G.U.B. ANALYSE

## ■ MANAGEMENT UND PROJEKTPARTNER

Die Dr. Peters Group wurde 1975 gegründet und zählt zu den ältesten Anbietern und Asset Managern von Sachwert-Beteiligungen für private Anleger in Deutschland. Seitdem hat sie nach den vorliegenden Informationen Beteiligungsangebote in verschiedenen Assetklassen mit einem Investitionsvolumen von insgesamt über acht Milliarden Euro aufgelegt, darunter seit Beginn auch Immobilienfonds. Per Ende 2023 hat sie demnach 64 Immobilienprojekte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von über 800 Millionen Euro finanziert. Alle 32 bereits beendeten Immobilienfonds haben den Angaben zufolge einen Gesamtmittelrückfluss vor Steuern von durchschnittlich über 148 Prozent (ungewichtet) realisiert. Laut Auszug aus der vorläufigen Leistungsbilanz 2023 waren diese Fonds zwischen 1975 und 2004 aufgelegt worden. In zwölf Fällen blieb der Gesamtrückfluss demnach unter 100 Prozent der Einlage, darunter sechs mit Immobilien in Ostdeutschland und drei mit Objekten in Nordamerika. Aus den 23 noch laufenden Immobilienfonds erhalten die Anleger für das Jahr 2023 gemäß vorläufiger Leistungsbilanz im Durchschnitt voraussichtlich Auszahlungen von über 4,5 Prozent (ungewichtet). Davon stammen 17 Fonds aus Emissionsjahren vor 2000; diese haben durchweg bereits Ausschüttungen von über 100 Prozent der Einlage geleistet. Die fünf seit 2017 aufgelegten Immobilienfonds liegen bezüglich der Ausschüttungen durchweg im Plan oder geringfügig darunter. Die Dr. Peters Group verfügt damit über eine außergewöhnlich lange Emissionshistorie, auch im Bereich der Immobilienfonds. Auch wenn der Großteil davon dem aktuellen Management nur bedingt zuzurechnen ist, belegen die Verwaltung des umfangreichen Bestands und unter anderem fünf neue Fonds seit 2017 entsprechende Ressourcen und Management-Kompetenz. Die Dr. Peters Group ist ein inhabergeführtes Familienunternehmen. Die 2013 gegründete Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft verfügt über eine Erlaubnis als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) und damit zur Verwaltung von geschlossenen alternativen Investmentfonds (AIF). Die Geschäftsführungen der KVG sowie der Holding umfassen insgesamt sechs Personen, wodurch das Schlüsselpersonenrisiko entsprechend vermindert wird. Zudem sind auf Ebene von Tochtergesellschaften weitere Geschäftsleiter beschäftigt.

## ■ INVESTITION UND FINANZIERUNG

Zielsetzung des Fonds ist die Investition über Objektgesellschaften in deutsche Gewerbeimmobilien mit dem Schwerpunkt Nahversorgungszentren mit Lebensmittel-Einzelhandel. Sehr positiv ist zu bewerten, dass der Fonds bereits ein Nahversorgungszentrum in Beckum (Nordrhein-Westfalen) beziehungsweise die wesentlichen Anteile der betreffenden Objektgesellschaft erworben hat. Der Kaufpreis für das aus mehreren Gebäudeteilen bestehende Bestandsobjekt von 11,0 Millionen Euro entspricht rund 30 Prozent – und damit einem signifikanten Anteil – des insgesamt geplanten Immobilien-Kaufpreislösungsvolumens auf Ebene der Objektgesellschaften. Die Angemessenheit des Kaufpreises wurde, wie gesetzlich vorgeschrieben, durch

ein externes Wertgutachten bestätigt. Die Flächen des Objekts sind zu rund 93,4 Prozent vermietet. Der Kaufpreis entspricht dem 14,6-fachen der aktuellen Jahresmiete und spiegelt damit auch die zuletzt deutlich gesunkenen, also günstigeren, Kaufpreisfaktoren für Gewerbeimmobilien wider. Der Leerstand einer 500 Quadratmeter großen Fläche, die zuletzt an einen Getränkemarkt vermietet war, ist bei der Berechnung nicht berücksichtigt und bietet zusätzliches Potenzial. Der frühzeitige Erwerb des Startobjektes war auch deshalb möglich, weil die Dr. Peters GmbH & Co. KG eine (revolvierende) Platzierungsgarantie für das Eigenkapital über zehn Millionen Euro abgegeben hat und zudem eine stille Beteiligung bis zu acht Millionen Euro zur Vor- beziehungsweise Zwischenfinanzierung von Objektankäufen zur Verfügung stellt. Das langfristige Fremdkapital auf Ebene der Objektgesellschaften wird laut Prospekt lediglich mit rund 30 Prozent des dortigen Finanzierungsvolumens kalkuliert. Das Fremdkapitalrisiko ist somit entsprechend reduziert. Die Initialkosten auf Fondsebene liegen mit 12,6 Prozent des Eigenkapitals (inklusive Agio) im Marktvergleich im moderaten Bereich. Auf Ebene der Objektgesellschaften fallen weitere Transaktions- und Initialkosten an, darunter neben externen Aufwendungen auch objektbezogene Vergütungen an Gesellschaften der Dr. Peters Group, die etwa 2,2 Prozent des Eigenkapitals auf Fondsebene entsprechen. Einen konsolidierten Investitionsplan für Fonds- und Objektgesellschaften enthält der Prospekt nicht (allerdings eine konsolidierte Prognoserechnung in der Broschüre (Marketing-Anzeige) „Produktinformation“). Das Fremdkapital für das Startobjekt wurde nach Angaben der Dr. Peters Group inzwischen eingedeckt und der Zinssatz mit 3,5 Prozent pro Jahr für zehn Jahre festgeschrieben.

## ■ WIRTSCHAFTLICHES KONZEPT

Nahversorgungsimmobilien haben sich nach den vorliegenden Informationen in der Vergangenheit als sehr stabil und krisenresilient erwiesen, zumal der Lebensmittel-Einzelhandel der Grundversorgung dient. Mietverträge für die Allein- oder Ankermieter solcher Objekte werden üblicherweise langfristig abgeschlossen und sind in der Regel voll- oder (meistens) teilindexiert, wodurch ein entsprechender (Teil-)Inflationsschutz besteht. Hauptmieter des Startobjekts in Beckum sind die Lebensmitteleinzelhändler Rewe und Aldi Nord sowie der Einzelhändler Tedox. Rewe ist den Angaben zufolge seit 2007 am Standort ansässig und hat den Mietvertrag zuletzt 2023 um fünf Jahre verlängert. Die Restlaufzeit bis Ende des dritten Quartals 2028 ist demnach aber vergleichsweise kurz. Laut der Broschüre „Investment-Report Nr. 1“ (Marketing-Anzeige) ist geplant, dass 2028 Investitionen bzw. Instandhaltungsmaßnahmen in der Mietfläche durchgeführt werden, die durch zusätzliches Fremdkapital und eine Mietanhebung ab 2029 finanziert

**Hinweis:** Frühere Entwicklungen, Prognosen und Simulationen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Entwicklungen. Die steuerliche Behandlung hängt auch von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein.

werden sollen. In der – auf das gesamte Fondsvolumen bezogenen – Prognoserechnung in der Broschüre „Produktinformation“ (Marketing-Anzeige) wird hingegen durchweg die nahtlose Verlängerung der Mietverträge unterstellt. Der Verkauf der Objekte im Jahr 2037 wird mit dem 14,16-fachen der dann erreichten Jahresmiete prognostiziert. Dies entspricht dem Einkaufsfaktor auf Basis der prognostizierten Gesamt-Jahresmiete im ersten vollen Vermietungsjahr (2026) und geht somit von einer stabilen Entwicklung ohne altersbedingte Wertverluste sowie einer einwandfreien Vermietungssituation der Objekte im Jahr 2037 aus. Insgesamt ist die Prognose damit teilweise etwas ambitioniert. Ein Puffer kann dadurch bestehen, dass der Fremdkapitalzins mit 4,4 Prozent über dem aktuellen Marktniveau kalkuliert wird.

## ■ RECHTLICHES KONZEPT

Als geschlossener Publikums-AIF unterliegt der Fonds einem hohen Regulierungsniveau. Der Gesellschafts- und der Treuhandvertrag enthalten im Wesentlichen gängige Regelungen. Ungewöhnlich ist, dass die KVG auch als geschäftsführende Kommanditistin fungiert. Sie ist wie üblich vom Selbstkontrahierungsverbot des Paragraphen 181 BGB befreit. Gesellschafterbeschlüsse werden grundsätzlich im Umlaufverfahren herbeigeführt. Anleger mit zusammen mehr als zehn Prozent des Kapitals können laut Gesellschaftsvertrag aber weitere Beschlussfassungen oder eine Gesellschafterversammlung verlangen. Die Klauseln zur Übertragung des Fondsanteils an Dritte sind restriktiv. Unter anderem kann die Komplementärin dem Verkauf an einen Zweitmarktfonds widersprechen und generell ein Vorkaufsrecht geltend machen. Die Hafteinlage der Anleger ist auf ein Prozent der Beteiligung reduziert.

## ■ INTERESSENKONSTELLATION

Die Treuhänderin gehört zur Dr. Peters Group. Sie darf das Stimmrecht aber nur nach vorheriger Weisung des betreffenden Anlegers ausüben und enthält sich ansonsten der Stimme. Die Geschäftsführungen der Objektgesellschaften werden voraussichtlich ebenfalls von Vertretern der Dr. Peters Group übernommen. Die Interessengleichheit zwischen Anlegern und Management wird dadurch gefördert, dass die KVG eine erfolgsabhängige (Zusatz-) Vergütung erhalten kann, wenn die Anleger Auszahlungen in Höhe ihrer Einlagen zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 4,5 Prozent pro Jahr erhalten haben.

## ■ PROSPEKT UND DOKUMENTATION

Der Verkaufsprospekt ist insgesamt informativ, beschränkt sich aber überwiegend auf die gesetzlichen Mindestangaben. Weitere Informationen, unter anderem die Prognoserechnungen bis 2037 und Informationen zum Startobjekt, enthalten die Marketing-Anzeigen „Produktinformation“ und „Investment-Report Nr. 1“, deren Informationsgehalt damit über reine Werbung hinausgeht.

# STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE

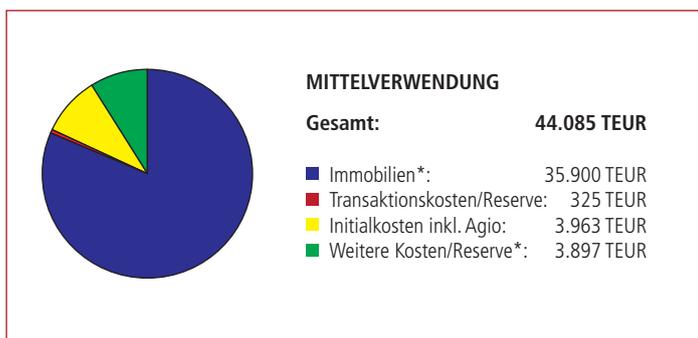
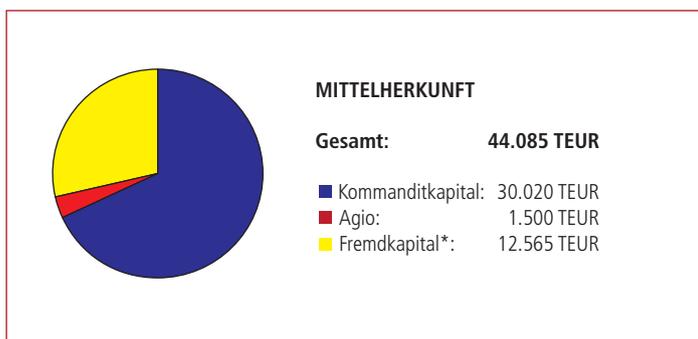
## STÄRKEN/CHANCEN

- Dr. Peters Group mit außergewöhnlich langer Emissionshistorie
- Nahversorgung – insbesondere Lebensmittel-Einzelhandel – vergleichsweise stabil
- Startobjekt bereits erworben
- Vorfinanzierung und Platzierungsgarantie durch Dr. Peters Group
- Risikomischung
- Vergleichsweise geringer geplanter Fremdkapitalanteil
- Hypothekenzinsen zuletzt wieder spürbar unter Prognoseniveau gesunken
- Generell wieder verbesserte Investitions-Rahmenbedingungen

## SCHWÄCHEN/RISIKEN

- Überwiegend noch Blind Pool
- Kurze Restlaufzeit eines der Hauptmietverträge im Startobjekt
- Ergebnisprognose teilweise etwas ambitioniert
- Vertragsklauseln zur Anteilsübertragung restriktiv

## INVESTITIONSPLANUNG<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Zusammengefasst für Fonds und Objektgesellschaften auf Basis der Prognosen laut Prospekt; ohne gestundetes Kommanditkapital der Objektgesellschaften

\* Ebene Objektgesellschaften

## DAS FAZIT

Der Fonds plant die Investition in Gewerbeimmobilien, primär Nahversorgungsimmobilien mit dem Schwerpunkt Lebensmittel-Einzelhandel und damit in ein Marktsegment, das sich in der Vergangenheit als vergleichsweise stabil erwiesen hat und dem als Teil der Grundversorgung der Bevölkerung voraussichtlich auch in Zukunft entsprechende Bedeutung zukommen wird. Die Ankaufssituation hat sich – ebenso wie in anderen Bereichen des Immobilienmarktes – auch in diesem Segment zuletzt spürbar verbessert. Sehr positiv ist zu beurteilen, dass der Fonds bereits (mittelbar) ein Nahversorgungszentrum erworben hat, das rund ein Drittel des prognostizierten

## DIE G.U.B.-BEURTEILUNG

<b>MANAGEMENT UND PROJEKTPARTNER</b> (25 %)	<b>Punkte 82</b> <b>A+</b>
<b>INVESTITION UND FINANZIERUNG</b> (25 %)	<b>Punkte 79</b> <b>A</b>
<b>WIRTSCHAFTLICHES KONZEPT</b> (20 %)	<b>Punkte 76</b> <b>A-</b>
<b>RECHTLICHES KONZEPT</b> (10 %)	<b>Punkte 84</b> <b>A+</b>
<b>INTERESSENKONSTELLATION</b> (10 %)	<b>Punkte 84</b> <b>A+</b>
<b>PROSPEKT UND DOKUMENTATION</b> (10 %)	<b>Punkte 86</b> <b>A++</b>
<b>GESAMT</b> (100 %)	<b>Punkte 81</b>



## GEWICHTUNG

Abweichung zur Normalgewichtung: Höhere Gewichtung Management und Projektpartner (25 Prozent), geringere Gewichtung Investition und Finanzierung (25 Prozent) auf Grund des teilweisen Blind-Pool-Konzeptes.

Investitionsvolumens des Fonds abdeckt. Basis dafür war auch eine Vorfinanzierung beziehungsweise Finanzierungszusage der Dr. Peters Group. Die Gruppe verfügt über eine eigene KVG und hat eine außergewöhnlich lange Emissionshistorie, auch mit Immobilienfonds. Der Großteil davon stammt zwar aus Emissionsjahren vor 2000 und ist dem aktuellen Management nur bedingt zuzurechnen, die Verwaltung des umfangreichen Bestands und unter anderem fünf neue Fonds seit 2017 belegen aber entsprechende Ressourcen und Management-Kompetenz.

## KENNZAHLEN<sup>1</sup>

		Erläuterung/Anmerkung
Eigenkapital	71,5 %	Bezogen auf das prognostizierte Gesamtinvestitionsvolumen auf Ebene Fonds- und Objektgesellschaften (inkl. Agio); ohne gestundetes Kommanditkapital der Objektgesellschaften
Fremdkapital	28,5 %	
Immobilien	81,4 %	
Transaktionskosten etc./Reserven <sup>2</sup>	9,6 %	
Initialkosten inkl. Agio	9,0 %	
Initialkosten zu Eigenkapital	12,6 %	Jeweils inkl. Agio; nur Ebene Fonds
KVG-Vergütung p.a.	bis zu 0,9 %	Nur Ebene Fonds, bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert im jeweiligen Geschäftsjahr; weitere Kosten ggf. auf Ebene Objektgesellschaften. Die Treuhändervergütung wird durch die KVG gezahlt.
Verwahrstelle p.a.	0,066 %	
Treuhänderin p.a.	0,0 %	Prognostizierte Auszahlungen/Rückflüsse bezogen auf die Einlage ohne Agio; Basis: Fondsrechnung (Prognose) in der Marketing-Anzeige „Produktinformation“; vor Steuern auf Anlegerebene
Anfangsauszahlung p.a.	4,25 %	
Gesamtrückfluss	165,2 %	
Vermögenszuwachs	60,2 %	
Vermögenszuwachs p.a. <sup>3</sup>	4,63 %	

<sup>1</sup> Berechnung auf Basis der prognostizierten Werte im Prospekt

<sup>2</sup> Inkl. Transaktionsvergütungen an Dr. Peters Group

<sup>3</sup> Angenommene Beteiligungsdauer: 13 Jahre

## KONZEPTION<sup>1</sup>

		Erläuterung/Anmerkung
Gesetzlicher Rahmen	KAGB	Geschlossener Publikums-AIF
Rechtsform	Investment-KG	
Art der Beteiligung	Treugeber/ Kommanditist	
Hafteinlage	1 %	
Realisierungsgrad	Teil-Blind-Pool	Startobjekt vorhanden
Risikomischung	Ja	
Platzierungsgarantie	Ja	10 Millionen Euro revolving
Realisierungsschwelle	Entfällt	
Konkrete Prospektprognose	Ja	In der Marketing-Anzeige „Produktinformation“ bzw. im Basisinformationsblatt
Sensitivitätsanalyse	Ja	
Status Treuhänder	Verflochten	
Abstimmung Treuhänder ohne Weisung	Enthaltung	
Beirat vorgesehen	Nein	
Regelmäßige Präsenzversammlungen	Nein	Grundsätzlich Umlaufverfahren
Quorum für weitere Beschlüsse	10 %	
Spezielle Übertragungsbeschränkungen	Ja	u.a. Widerspruch gegen Verkauf an Zweitmarktfonds möglich; Vorkaufsrecht
Erfolgsbeteiligung KVG	Ja	Nach Rückzahlung der Einlage und Verzinsung von 4,5 % p.a. bis 15 % der weiteren Überschüsse an KVG
Steuerliches Konzept	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	

<sup>1</sup> Verkürzte Darstellung; die vollständigen Regelungen sind dem Gesellschaftsvertrag bzw. den Anlagebedingungen zu entnehmen

## ECKDATEN

<b>Fondsgesellschaft/AIF</b>	Immobilienportfolio Deutschland II GmbH & Co. geschlossene Investment KG
<b>Kapitalverwaltungsgesellschaft</b>	Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft
<b>Komplementärin</b>	Immobilienportfolio Deutschland I GmbH
<b>Geschäftsführende Kommanditistin</b>	Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft
<b>Eigenkapitalvermittlung</b>	Dr. Peters Invest GmbH
<b>Treuhänder</b>	DS-AIF Treuhand GmbH
<b>Verwahrstelle</b>	Caceis Bank S.A. Germany Branch
<b>Prospektdatum</b>	14. März 2024
<b>Investitionsvorhaben</b>	Mittelbare Investition in deutsche Gewerbeimmobilien mit Schwerpunkt Nahversorgungszentren/Lebensmitteleinzelhandel <sup>1</sup>
<b>Branche</b>	Immobilien Deutschland
<b>Segment</b>	Einzelhandel
<b>Laufzeit</b>	Bis Ende 2037; Verlängerung unter bestimmten Voraussetzungen zweimal um jeweils bis zu drei Jahre möglich
<b>Eigenkapital<sup>2</sup></b>	30.020.000 Euro plus Agio
<b>Gesamtaufwand<sup>2</sup></b>	44.085.000 Euro inkl. Agio
<b>Mindestbeteiligung</b>	10.000 Euro
<b>Agio</b>	5 %

<sup>1</sup> Verkürzt, vollständige Anlagestrategie und Anlagegrenzen siehe Anlagebedingungen

<sup>2</sup> Prognose laut Prospekt, Abweichungen möglich; Gesamtaufwand inkl. Objektgesellschaften, ohne gestundetes Kommanditkapital

## KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

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

Stockholmer Allee 53  
44269 Dortmund

Telefon: 0231 / 55 71 73 - 0  
Telefax: 0231 / 55 71 73 - 99  
E-Mail: [kvg@dr-peters.de](mailto:kvg@dr-peters.de)  
Internet: [www.dr-peters.de](http://www.dr-peters.de)

## G.U.B.-BEWERTUNGSSKALA

Stufe	Bewertung	Symbol	Punkte
<b>A</b>	ausgezeichnet	<b>A+++ A++</b>	85 - 100
	sehr gut	<b>A+ A A-</b>	76 - 84
<b>B</b>	gut	<b>B+++ B++ B+</b>	61 - 75
	durchschnittlich	<b>B B-</b>	51 - 60
<b>C</b>	akzeptabel	<b>C+ C C-</b>	36 - 50
<b>D</b>	schwach	<b>D+ D D-</b>	bis 35*

## WICHTIGE HINWEISE/DISCLAIMER

### Verantwortung

- **Verantwortlich für den Inhalt dieser G.U.B.-Analyse ist die G.U.B. Analyse Finanzresearch GmbH (im Folgenden: G.U.B.), Hamburg.**

- G.U.B.-Analysen unterliegen nicht der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

### Bewertungsgrundlagen und Methoden

- Die Bewertung erfolgt nach der selbst entwickelten G.U.B.-Analysesystematik. Das G.U.B.-Urteil ist kein Bonitätsurteil im Sinne der EU-Ratingverordnung (Verordnung (EG) Nr. 1060/2009) und stellt keine Aufforderung zum Eingehen einer Beteiligung dar, sondern sie ist eine Einschätzung und Meinung insbesondere zu den Chancen und Risiken des Beteiligungsangebotes.
- Die G.U.B. bewertet das jeweilige Anlageangebot nach sechs unterschiedlich gewichteten Qualitätskriterien mit bis zu 100 Punkten. Daraus resultiert die Einstufung gemäß der o.a. G.U.B.-Bewertungsskala. Das Beurteilungstableau und verbale Bewertungen sind Bestandteil jeder G.U.B.-Analyse. **Weitergehende Erläuterungen der Bewertungsmethodik finden Sie auf [www.gub-analyse.de](http://www.gub-analyse.de) unter dem Menüpunkt G.U.B./Analyse-Systematik.**
- Die Zuverlässigkeit der von G.U.B. verwendeten Informationen wird so weit wie mit vertretbarem Aufwand möglich sichergestellt. Eine Überprüfung der in Unterlagen von Anbietern enthaltenen Angaben auf Richtigkeit und Vollständigkeit erfolgt hierbei nicht in jedem Fall. Soweit nicht anderweitig ausdrücklich vermerkt, erfolgt eine Einsichtnahme in Originalunterlagen oder öffentliche Register sowie eine Vor-Ort-Besichtigung von Anlageobjekten nicht. Nach dem Zeitpunkt der G.U.B.-Analyse eintretende bzw. sich auswirkende Ereignisse sind nicht berücksichtigt. Sofern im Analysetext Angaben ohne Quelle erfolgen, handelt es sich um eigene Auslegungen, Schätzungen oder Stellungnahmen von G.U.B. basierend auf den unten aufgeführten Informationsquellen.

### Weitere Angaben

- Diese G.U.B.-Analyse basiert ausschließlich auf den folgenden wesentlichen Informationsquellen sowie allgemeinen, öffentlich zugänglichen Marktinformationen, die den mit der Erstellung der Analyse betrauten Personen zum Analysezeitpunkt vorlagen, darunter Tatsachen: Verkaufsprospekt (14. März 2024), Basisinformationsblatt (14. März 2024), Marketing-Anzeige „Produktinformation“ (Stand 3. Juni 2024), Marketing-Anzeige „Investment-Report Nr. 1“ (Stand 26. Juni 2024), Antworten auf Fragen von G.U.B., darunter Werturteile Dritter: Wertgutachten zum Nahversorgungszentrum in Beckum.
- Dem Emittenten/Anbieter wurde der Entwurf der G.U.B.-Analyse (ohne Punktwerte und G.U.B.-Urteil) vor ihrer Veröffentlichung zur Stellungnahme übermittelt. Änderungen nach der Stellungnahme erfolgen mit Ausnahme von etwaigen Änderungen rein redaktioneller Art nur aufgrund von bewertungsrelevanten Tatsachen, die der G.U.B. zusätzlich zur Verfügung gestellt werden. Entwürfe der G.U.B.-Analyse, die bereits Punktwerte und ein G.U.B.-Urteil enthielten, wurden dem Emittenten, dem Anbieter oder Dritten vor dessen Veröffentlichung nicht zugänglich gemacht.
- Geschlossene alternative Investmentfonds (AIF) sind grundsätzlich langfristige Kapitalanlagen und setzen einen entsprechend langfristigen geplanten Anlagezeitraum voraus. Ein verlässlicher Zweitmarkt für die Fondsanteile besteht nicht, so dass ein Verkauf des Anteils unter Umständen nicht oder nur mit erheblichen Abschlägen möglich ist. Die ordentliche Kündigung der Beteiligung an dem Fonds, der Gegenstand dieser G.U.B.-Analyse ist, ist grundsätzlich nicht möglich.
- Geschlossene AIF bergen für Anleger grundsätzlich das Risiko eines Totalverlustes der Einlage. Insbesondere durch eventuelle steuerliche Implikationen sind im Einzelfall auch Vermögensschä-

## DIE G.U.B.-NORMALGEWICHTUNG

20 %	Management und Projektpartner
30 %	Investition und Finanzierung
20 %	Wirtschaftliches Konzept
10 %	Rechtliches Konzept
10 %	Interessenkonstellation
10 %	Prospekt und Dokumentation

\* Das Urteil "schwach" (D-) wird auch dann vergeben, wenn bestimmte k.o.-Kriterien von G.U.B. Analyse erfüllt sind. Eine Bepunktung erfolgt in diesem Fall nicht.

den über den Verlust der Einlage hinaus möglich. Eine Garantie für das Erreichen bestimmter Ergebnisse sowie ein Einlagensicherungsfonds existieren nicht. Die Darstellung der Risiken dieses Fonds enthält der Verkaufsprospekt ab Seite 19.

- **Diese G.U.B.-Analyse gibt den Stand vom 12. November 2024 wieder. Das Datum der ersten Veröffentlichung ist der 20. November 2024. G.U.B.-Analysen enthalten grundsätzlich keine Kurse von Finanzinstrumenten, im Einzelfall sind entsprechende Angaben im Analysetext enthalten. Aktualisierungen dieser G.U.B.-Analyse nach der ersten Veröffentlichung sind nicht vorgesehen. In den vergangenen zwölf Monaten vor der Veröffentlichung dieser G.U.B.-Analyse wurden keine G.U.B.-Analysen erstellt, die sich auf die selben Finanzinstrumente oder den selben Emittenten beziehen.**

### Interessen und Interessenkonflikte

- **G.U.B.-Analysen werden ohne vorherigen Auftrag des Anbieters oder Emittenten erstellt, um alle Ergebnisse ohne rechtliche Restriktionen veröffentlichen zu können. Nach Abschluss der Analyse bietet die G.U.B. dem Anbieter und dem Emittenten Nutzungsrechte und Nachdrucke der G.U.B.-Analyse an. Der Anbieter hat Nutzungsrechte an dieser G.U.B.-Analyse erworben. Die G.U.B. bietet außer der G.U.B.-Analyse weitere entgeltliche Dienstleistungen an, auch gegenüber Anbietern geschlossener Fonds und den Emittenten selbst. Sie ist eine Tochtergesellschaft der Cash.Medien AG, deren Unternehmensgruppe unter anderem Anzeigen in dem Magazin „Cash.“ offeriert.**
- **Die Ersteller der vorliegenden G.U.B.-Analyse sind, mit Ausnahme von eventuell in kollektiven Kapitalanlagen (Investmentfonds) enthaltenen Aktien, weder direkt noch indirekt an der Anbieterin oder mit ihr verbundenen Unternehmen beteiligt und besitzen keine Anteile der Emittentin.**
- **Direkte oder indirekte Beteiligungen der G.U.B., der Cash.Medien AG oder weiterer Gesellschaften der Unternehmensgruppe an der Emittentin, der Anbieterin oder an mit ihnen verbundenen Unternehmen bestehen nicht. Ebenso bestehen keine Beteiligungen der Emittentin, der Anbieterin oder mit ihr verbundenen Unternehmen an der G.U.B.. Es besteht die grundsätzliche Möglichkeit des Besizes von Aktien der börsennotierten Cash.Medien AG. Informationen hierüber liegen der G.U.B. nicht vor.**

### Haftungsausschluss

- Jede Beteiligung enthält auch ein Verlustrisiko. Die G.U.B. übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in dieser Analyse enthaltenen Tatsachen, Schlussfolgerungen und Werturteile. Die G.U.B.-Analyse bietet keine Garantie vor Verlusten und keine Gewähr für den Eintritt der prognostizierten oder angestrebten steuerlichen und wirtschaftlichen Ergebnisse. Grundlage für die Beteiligung an dem Fonds ist allein der vollständige Verkaufsprospekt inklusive der darin enthaltenen Risikohinweise, deren Beachtung ausdrücklich empfohlen wird. Die Beurteilung durch die G.U.B. entbindet den Anleger nicht von einer eigenen Beurteilung der Chancen und Risiken des Beteiligungsangebotes, auch vor dem Hintergrund seiner individuellen Gegebenheiten und Kenntnisse. Es ist deshalb zweckmäßig, vor einer Anlageentscheidung die individuelle Beratung eines Fachmanns in Anspruch zu nehmen.

### Urheberrecht

- **Sämtliche Urheberrechte dieser G.U.B.-Analyse liegen bei der G.U.B.. Die G.U.B.-Analyse darf nicht ohne vorherige schriftliche Erlaubnis der G.U.B. im Ganzen oder in Auszügen kopiert, versendet oder auf einer für Dritte zugänglichen Website zum Download zur Verfügung gestellt werden.**