



NAHVERSORGUNG - DER MARKT



Transformationsgewinner



Investorenliebling



Krisenresilient

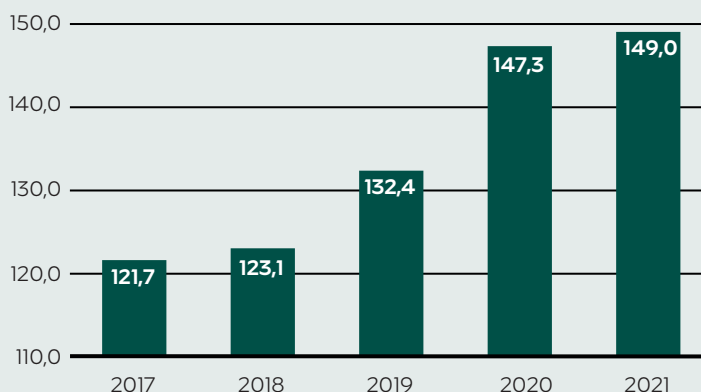
1. HANDEL IST WANDEL: WARUM DIE NAHVERSORGUNG ZU DEN GEWINNERN DER TRANSFORMATION IM EINZELHANDEL ZÄHLT

Der Einzelhandel ist laut Handelsverband Deutschland mit 300.000 Unternehmen¹ und einem Umsatz von aktuell rund 607,1 Mrd. Euro² die drittgrößte Wirtschaftsbranche nach Industrie und Handwerk. Jeden Tag kaufen 50 Millionen Menschen im deutschen Einzelhandel ein. Das umfasst den Supermarkt, den Gemüsehändler nebenan, das Kaufhaus und das Internet, den Fachhandel und das Shoppingcenter. In der Gesamtbetrachtung konnte der Einzelhandel in Deutschland die Umsätze in der Vergangenheit kontinuierlich steigern. Selbst in den von Corona geprägten Jahren 2020 und 2021 ist der Umsatz gewachsen.¹

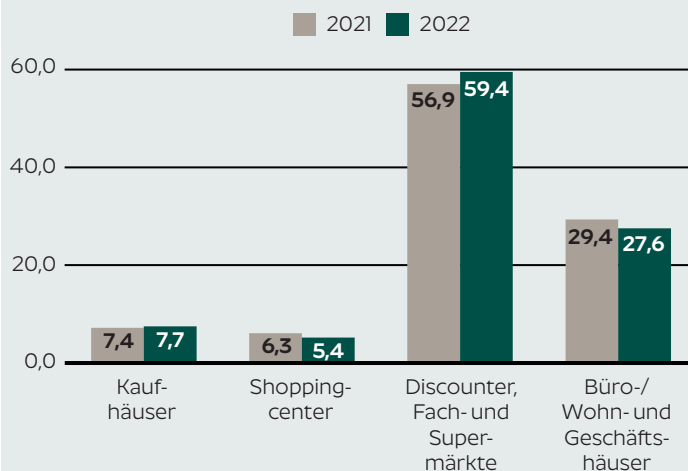
2. SYSTEMRELEVANTE NAHVERSORGUNG ALS INVESTORENLIEBLING

Einer der ökonomisch wichtigsten Subbranchen ist der stationäre Lebensmitteleinzelhandel, dessen Umsatz hierzulande im Zeitraum 2009 bis 2020 um rund 61 Mrd. € zugelegt hat. Damit lag das Wachstum des stationären Lebensmitteleinzelhandel innerhalb dieses Zeitraums in etwa gleichauf mit der Entwicklung des für seine besondere Wachstumsstärke bekannten Non-food- Onlinesektors. Von diesem hohen Niveau stieg der Jahresumsatz im deutschen Lebensmittelhandel weiter an – auf mittlerweile über 149 Milliarden Euro.²

Umsatzentwicklung im Lebensmittel-Einzelhandel in Deutschland (in Milliarden Euro)³



Retail-Investments nach Objektart in Deutschland 1. Halbjahr (in Prozent)⁴



¹ Quelle: HDE Handelsverband Deutschland

² Quelle: Statista.com

³ Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/161986/umfrage/umsatz-im-lebensmittelhandel-seit-1998/>

⁴ Quelle: BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2022

Wichtige Hinweise: Dieses Dokument stellt nicht den Verkaufsprospekt dar. Es handelt sich nicht um ein Angebot oder eine Aufforderung zur Beteiligung, sondern lediglich um eine Werbemitteilung. Die hierin gemachten Angaben stellen keine Anlagevermittlung oder Anlageberatung dar. Die allein für die spätere Anlageentscheidung maßgeblichen Informationen entnehmen Sie bitte dem gültigen Verkaufsprospekt (Stand: 26. Februar 2021 nebst Nachtrag Nr. 1 vom 4. April 2022), den darin abgedruckten Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag sowie den Wesentlichen Anlegerinformationen. Allein diesen Dokumenten können Sie die vollständigen wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Einzelheiten und insbesondere die vollständige Darstellung der Risiken dieses geschlossenen Alternativen Investmentfonds ausreichend entnehmen. Der veröffentlichte Verkaufsprospekt (Stand: 26. Februar 2021 nebst Nachtrag Nr. 1 vom 4. April 2022), die Wesentlichen Anlegerinformationen, der Gesellschaftsvertrag, der Treuhandvertrag sowie alle weiteren Fondsinformationen werden in deutscher Sprache sowohl bei der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft als auch zum Download unter www.dr-peters.de kostenfrei bereitgestellt. Verantwortlich für die Inhalte ist die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund. Stand: Oktober 2022

Davon entfällt der Großteil auf die Platzhirsche Edeka, Rewe, die Schwarz-Gruppe und Aldi. Zusammen kommen diese vier Unternehmen auf einen Marktanteil von rund 75 Prozent. Neben Umsätzen im Lebensmitteleinzelhandel generieren Edeka & Co. auch Umsätze aus anderen Geschäftsfeldern.

Grundsätzlich gelten Lebensmittelhändler als bonitätsstarke und konjunkturunabhängige Mieter, weshalb Immobilien mit einem Fokus auf Lebensmittel- und Nahversorgung nicht zuletzt in der Coronapandemie noch einmal deutlich an Attraktivität bei Investoren gewonnen haben. Dies hat sich auch vor dem Hintergrund der aktuellen Herausforderungen nicht geändert. Investments in die Deckung von Grundbedürfnissen wie Wohnen oder Lebensmitteleinkauf sind weiterhin von vielen Investoren gefragt, während Investments bspw. in Shopping-Center immer stärker auf den Prüfstand gestellt werden.

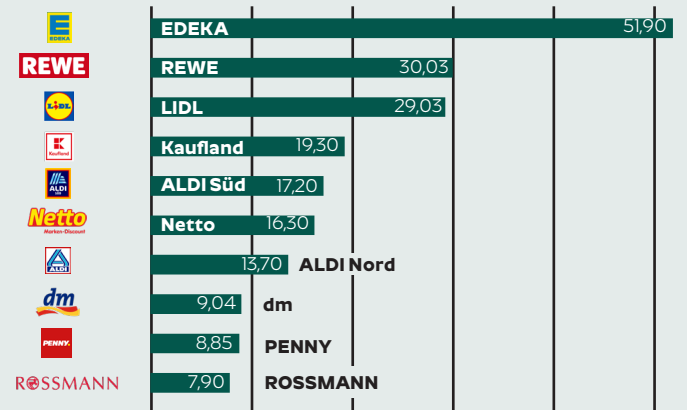
Entsprechend machten Fachmarkt- und hier speziell die Food-Investments im ersten Halbjahr 2022 über 59 % des Transaktionsvolumens der Retail-Investments aus und konnten ihren Umsatz um beachtliche 52 % steigern.⁵ Damit zeigt das Segment der Discounter, Fach- und Supermärkte eine hohe Resilienz gegenüber den aktuellen exogenen Schocks.

3. POSITIVER TREND TROTZ AKTUELLER HERAUSFORDERUNGEN

Wie auch andere Branchen ist der Einzelhandel einem ständigen Wandel unterworfen – abhängig von einem sich verändernden Konsumverhalten, neuen Technologien sowie von der konjunkturellen Entwicklung der Wirtschaft im Allgemeinen. Die aktuellen Herausforderungen, vor allem die stark gestiegene Inflation, setzt den Einzelhandel unter Druck. Dabei wiederholt sich das sehr differenzierte Bild, welches sich bereits während der Coronapandemie gezeigt hat: Während es vor allem Unternehmen aus dem Nonfood-Sektor sind, die unter den aktuellen Herausforderungen leiden, zeigt die systemrelevante Nahversorgung eine hohe Resilienz.

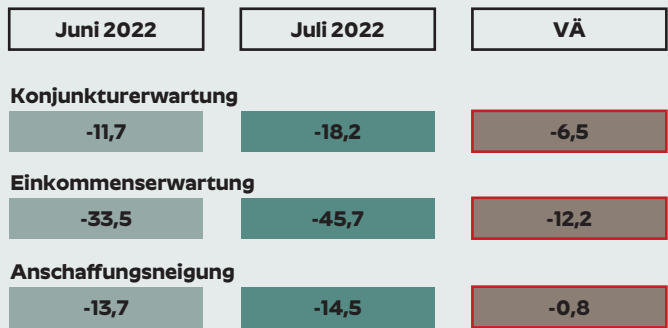
Trotz eines sinkenden Konsumklimaindex zeigte sich zuletzt sogar ein positiver Monatstrend bei der zusammengenommenen Umsatzentwicklung aller Vertriebslinien des Lebensmitteleinzelhandels. Während bereits im Juni 2022 ein Umsatzplus von zwei Prozent gemessen wurde, liegt das Wachstum im Juli über alle Vertriebslinien hinweg sogar bei drei Prozent.⁶ Hieran zeigt sich, dass der grundversorgungsrelevante Einzelhandel in Zeiten hoher Inflation vergleichsweise robust gegenüber einer Konsumzurückhaltung der Verbraucher ist.

TOP 10 Lebensmittelmärkte in Deutschland nach Brutto-Umsatz-zahlen 2021 (in Mrd. €)



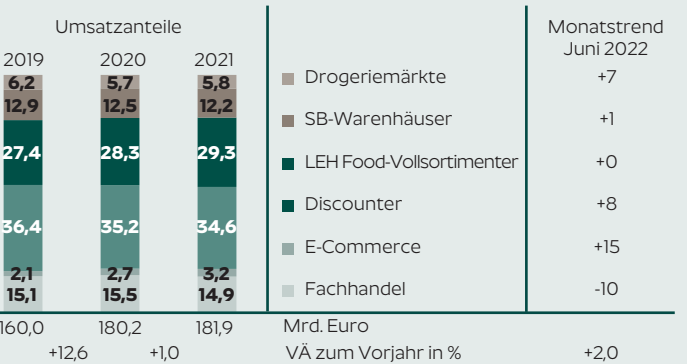
Basis: Zahlenmaterial von NielsenIQ Tradedimensions. Werte teilweise geschätzt. Bei Unternehmen, die nur Nettoumsätze publizieren, wurde auf Brutto hochgerechnet. Bei Unternehmen, deren Geschäftsjahr zum 30. Juni oder 30. September endet, wurden die Umsätze 2020/21 dem Kalenderjahr 2021 zugeordnet. Quelle: <https://lebensmittelpraxis.de/top-30-unternehmen-im-leh.html>

GfK Konsumklimaindex (In Punkten)



Quelle: GfK 2022

Vertriebslinienanteile im Lebensmitteleinzelhandel (in Prozent)



Quelle: GfK 2022

⁵ Quelle: BNP Paribas Real Estate GmbH
⁶ Quelle: GfK 2022

Doch auch das Segment der Nahversorgung hält Herausforderungen bereit und wandelt sich. So gewinnen derzeit vor allem die Discounter und Drogeriemärkte Marktanteile hinzu. Ebenso wie der Onlinehandel mit Lebensmitteln, wobei diese Vertriebs-schiene von einem sehr niedrigen Niveau aus wächst und der Einkauf von Lebensmitteln trotz der fortgeschrittenen Digitalisie-rung weiter vornehmlich stationär stattfindet.

4. LOHNENDE INVESTMENTS IN NAHVERSORGUNGSIMMOBILIEN

Es gibt vielfältige Argumente, die das Segment Nahversorgung im Vergleich zu anderen Segmenten positiv auf sich vereinen. Neben der Stabilität, die Immobilien der Nahversorgung aufweisen, profitieren sie von der Krisenbeständigkeit. Zudem können Anleger, zumindest bei bereits in Platzierung befindlichen Fonds von niedrigen Einkaufsfaktoren und langfristig günstigen Finan-zierungen profitieren.

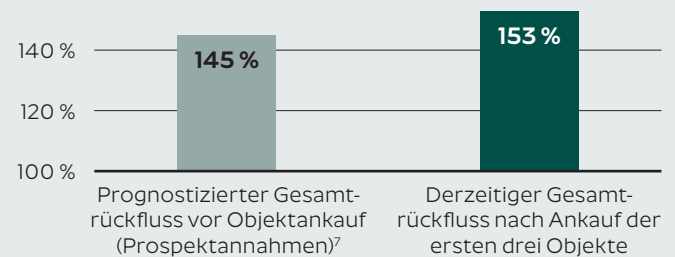
Ein solches Angebot ist der risikogemischte Publikums-AIF „Immobilienportfolio Deutschland I“ der Dr. Peters Group, für das der Dortmunder Sachwertspezialist bereits drei attraktive Assets anbinden konnte. Zum einen ein Nahversorgungszentrum in Best-wig in Nordrhein-Westfalen, mit der REWE Group als bonitätsstarkem Ankermieter. Zum anderen ein Supermarkt in Wietzendorf in der Lüneburger Heide in Niedersachsen. Dieser ist langfristig an den Marken-Discounter Netto vermietet. Der Ankermieter des dritten Objekts, welches in Thedinghausen beheimatet ist, einer Gemeinde südlich von Bremen, ist die erfolgreiche Discounter-Kette Lidl.

5. VON GUTEN ANKAUFS- UND FINANZIERUNGSKONDITIONEN PROFITIEREN

Drei Immobilien sind angekauft. Diese sind mit langfristigen Mietverträgen und namhaften Top-Ankermietern aus dem Lebensmitteleinzelhandel wie der REWE Group sowie den Discounter-Ketten Netto und Lidl ausgestattet.

Alle drei Objekte konnten zu im Marktvergleich und aus heuti-ger Sicht sehr guten Ankaufs- und Finanzierungskonditionen erworben werden. Dies führt dazu, dass die Gesamtmittel-rückflussprognose nach dem Ankauf dieser drei Objekte **bereits gut acht Prozentpunkte über dem ursprünglichen Prognosewert liegt** – bei derzeit **153 Prozent**.

Wirtschaftliche Situation des IPD1 nach den ersten Objektankäu-fen bei einer Inflationsrate von 1,5 % und Laufzeit bis 2034⁷



**NAHVERSORGUNGSZENTRUM
IN BESTWIG**



**LEBENSMITTELMARKT
IN WIETZENDORF**



**NAHVERSORGUNGSZENTRUM
IN THEDINGHAUSEN**

⁷ Vergangenheitswerte und Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Wertentwicklung des Investments. Die tatsächlichen Auszahlungen können hiervon nach oben und unten abweichen. Zukünftige Objektinvestitionen in andere Immobiliensegmente unterliegen anderen Marktbedingungen.