



IMMOBILIENPORTFOLIO DEUTSCHLAND I GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG (IPD1)

FAST FACTS DES FONDS



Fondsstruktur:
Risikogemischter geschlossener Publikums AIF



Steuerkonzept:
Vermietung und Verpachtung



Assetklasse:
Gewerbeimmobilien mit geplantem Schwerpunkt Lebensmittel- und Nahversorgung

DER MARKT FÜR LEBENSMITTEL- UND NAHVERSORGUNGSIMMOBILIEN



Allein seit 2009 stiegen die Umsätze im stationären Lebensmitteleinzelhandel um über 61 Mrd. EUR⁵



68 % stark war deutschlandweit der Anteil lebensmittelgeankerter Investments an den Gesamtinvestitionen in Einzelhandelsimmobilien 2021⁴



3 der Top 5 umsatzstärksten Lebensmittelmärkte in Deutschland 2020 sind Ankermieter der Immobilien im IPD 1⁵

INVESTITIONSSTRATEGIE



Geeignete oder leicht überdurchschnittliche Standorte mit namhaften Mietern⁶



Langlaufende Mietverträge der Ankermieter mindestens bis 2033⁶



Drei bereits erfolgreich abgeschlossene Akquisitionen, weitere Objekte in der Ankaufsprüfung

KENNZAHLEN DES FONDS



5.000 € Mindestbeteiligung



ca. 12 Jahre Laufzeit



4,0 % p.a. prognostizierte Auszahlungen¹



Halbjährlicher Auszahlungsrhythmus



145 % prognostizierter Gesamtrückfluss²

DIE EMITTENTIN: DR. PETERS GROUP



> 45 Jahre Erfahrung



706 Mio. € Gesamtinvestitionsvolumen



60 Immobilien finanziert



34 Immobilien veräußert



26 Immobilien im Management

WESENTLICHE RISIKEN⁷

- Totalverlust/ Maximalrisiko
- Blind-Pool-Risiko/ Investitionsrisiko/ Risikostreuung
- Eingeschränkte Handelbarkeit
- Geschäftsrisiko/ Spezifische Risiken der Vermögensgegenstände
- Fremdfinanzierung
- Übernahmerrisiko
- Rückabwicklungsrisiko
- Baumängel/ Gewährleistungsansprüche/ Altlasten
- Steuerliche Risiken

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.

¹ Bezogen auf das Kommanditkapital ohne Agio. Die Auszahlungsprognose von 4,0 % p.a. basiert auf den bisher vollzogenen sowie aktuell in der Ankaufsprüfung befindlichen Objekten.
² Bezogen auf das Kommanditkapital ohne Agio. Der prognostizierte Gesamtrückfluss vor Steuern stellt das Basiszenario dar und bezieht sich auf den Gesamtrückfluss bis Ende 2034. Die Prognose beruht auf sowohl positiven als auch negativen Szenarien mit unterschiedlichen Marktbedingungen.
³ Quelle: ScopeAnalysis, Einzelhandelsimmobilien im Fokus, 11. Mai 2021, S.4 (HabonaReport 2021); ScopeBerechnungen auf Basis: bevh, destatis, GfK (2021)⁴ Quelle: BNP Paribas Real Estate, Retail-Investmentmarkt Deutschland, At a Glance, Q4 2021, S.1
⁵ Quelle: EHI Retail Institute (Nettoumsatz Lebensmitteleinzelhandel ohne Gastronomie und Fachmärkte; Umsätze teilweise geschätzt.)
⁶ Bezogen auf bereits realisierte Objekte
⁷ Die vollständig dargestellten Risiken finden sich in Kapitel 5 des Verkaufsprospekts nebst etwaiger Nachträge und Aktualisierungen sowie in den Wesentlichen Anlegerinformationen.

ANGEKAUFTE OBJEKTE

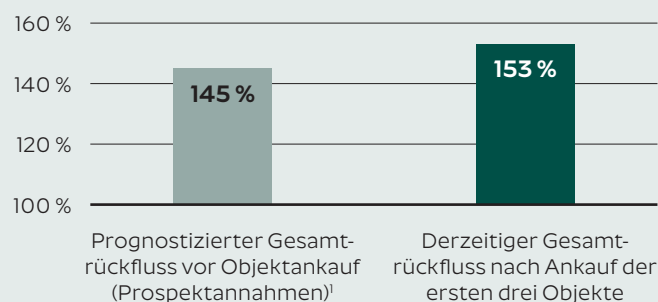
			
Objektart	Nahversorgungszentrum mit rd. 4.438 m ² Verkaufsfläche	Lebensmitteldiscounter mit rd. 1.137 m ² Verkaufsfläche	Lebensmitteldiscounter und Getränkemarkt mit rd. 1.444 m ² Verkaufsfläche
Standort	59909 Bestwig	29649 Wietzendorf	27321 Thedinghausen
Baujahr	1998 und 2000 / Sanierung und Erweiterung 2008 und 2021	2005 / Sanierung und Erweiterung 2008 und 2020	2004 / Erweiterung 2018 inkl. Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen
Mieter	Rewe (Ankermieter, Mietvertrag bis 2036), Tedi, KiK, Centershop (ab Ende 2021/Anfang 2022) und Sparkasse Hochsauerland	Netto Marken-Discount AG & Co. KG (Ankermieter, Mietvertrag bis 2035)	LIDL (Ankermieter, Mietvertrag bis 2033), HOL' AB! Getränkemarkt
Kaufpreis	rd. 11,3 Mio. €	rd. 4,14 Mio. €	rd. 3,57 Mio. €
Einkaufsfaktor	17,7-fach	18,1-fach	16,3-fach

AKTUELLE ENTWICKLUNG DES IPD1 NACH ERSTEN FONDSANKÄUFEN

1. Auszahlungsprognose des Fonds nach ersten Objektankäufen bereits übertroffen

Seit dem Vertriebsstart des „Immobilienportfolio Deutschland I“ hat die Dr. Peters Group erfolgreich drei Objekte für den Fonds angekauft. All diesen ist gemein, dass sie als Ankermieter eines der besonders bonitätsstarken Top-5-Unternehmen aus dem Lebensmitteleinzelhandel vorweisen können – die REWE Group sowie die Discounter-Ketten Netto und Lidl. Die wirtschaftlichen Kennzahlen aller drei Akquisitionen bestätigen die geplanten und prospektierten Auszahlungen an die Anleger in Höhe von 4 Prozent p.a.¹, die halbjährlich ausgezahlt werden. Konservativ kalkuliert wurde vor Ankauf der drei Objekte mit einem Gesamtmittelrückfluss von 145 Prozent (vor Steuern)². Auf Basis der drei angekauften Objekte wird diese Prognose bereits heute um rund 8-Prozentpunkte übertroffen (siehe nebenstehende Grafik).

Abb. 1: Wirtschaftliche Situation des IPD1 nach den ersten Objektankäufen bei einer Inflationsrate von 1,5 % und Laufzeit bis 2034¹

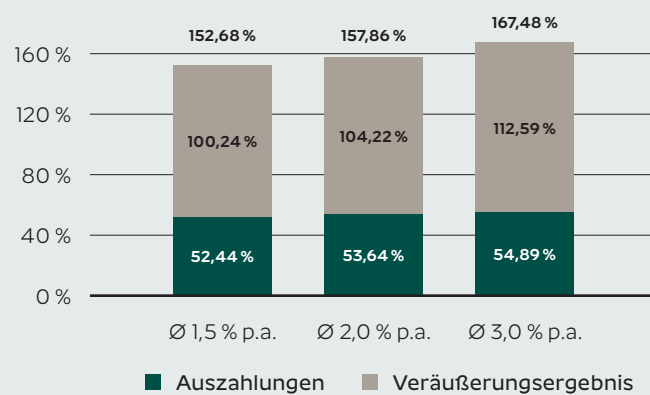


2. Steigende Performance durch bestehende Mietpreis-Indexierungen

Die Inflationsrate erreichte in 2022 bis vor kurzem noch ungeahnte Höhen. Im März betrug die Inflationsrate in Deutschland laut Statistischem Bundesamt 7,3 Prozent. In den drei Monaten davor waren die Preise um 4,9 bis 5,3 Prozent gestiegen. Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung rechnet für das Gesamtjahr 2022 mit einer Inflationsrate von 6,1 Prozent. Im kommenden Jahr könnte diese auf 3,4 Prozent zurückgehen.

Vor allem Gewerbeimmobilien, wie die Nahversorgungszentren und Lebensmitteldiscounter im IPD1, profitieren bei inflationsgekoppelten Mietverträgen durch steigende Mieteinnahmen und steigende Verkehrswerte. Ein zusätzlicher Effekt: Die jeweilige Restschuld auf der Finanzierung verliert an Wert; somit kann eine höhere Gesamtperformance erzielt werden. Der IPD1 wurde mit einer Basis-Inflationsrate von 1,5 Prozent p.a. kalkuliert. Die größten Auswirkungen einer steigenden Inflation zeigen sich bei dem Veräußerungsergebnis.

Abb. 2: Auswirkungen der Inflationsrate auf den IPD1 bei einer Laufzeit bis 2034



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: Mai 2022