AUSGEZEICHNET:

TKL.ANALYSEN
DS 144 Immobilienportfolio Deutschland I
Rating ★★★★★

SCOPE AWARD TOP 2022
Bester Asset Manager
Real Estate
Essential Retail
Dr. Peters Group
SCOPE

WERBEMATERIAL

INVESTMENT- REPORT NR. 2

LEBENSMITTELEINZELHANDELSOBJEKT WIETZENDORF

Immobilienportfolio Deutschland I
GmbH & Co. geschlossene Investment KG

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. Dieser Investment-Report enthält lediglich ergänzende Informationen zur Beteiligung am AIF. 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) sowie etwaigen Nachträgen und Aktualisierungen, den Anlagebedingungen, dem Gesellschaftsvertrag und den Wesentlichen Anlegerinformationen.

Der veröffentlichte Verkaufsprospekt (Stand: 26. Februar 2021), die Wesentlichen Anlegerinformationen, der Gesellschaftsvertrag sowie weitere 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. 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 des Ausgabeaufschlags 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.

Foto Copyright: Freepik

Stand des Investment-Reports: 20. August 2021

INHALT

DAS INVESTMENT 4

DAS INVESTITIONSOBJEKT
UND DIE LAGE 6

MIETVERTRÄGE 10

WEITERE VERTRÄGE 12

INVESTITION UND FINANZIERUNG DER
OBJEKTGESELLSCHAFT (PROGNOSE) 19

RISIKOHINWEIS 22

DAS INVESTMENT

Die Immobilienportfolio Deutschland I GmbH & Co. geschlossene Investment KG (auch Investmentgesellschaft oder Gesellschaft genannt) hat am 18. August 2021 entsprechend den im Verkaufsprospekt vom 26.02.2021 (nachfolgend „Verkaufsprospekt") aufgeführten Anlagegrenzen eine Beteiligung an der IPD 1 Norddeutschland GmbH & Co. KG (auch „Objektgesellschaft") erworben. Diese wiederum hat am 13. August 2021 eine Immobilie in Wietzendorf, Niedersachsen, erworben, die u.a. an einen Netto-Markt langfristig vermietet ist. Die Gesellschaft hält rund 90 % des Kommanditkapitals der Objektgesellschaft.

Hinsichtlich der Risiken dieses Investments wird auf das Kapitel „Risikohinweise" am Ende dieses Dokuments verwiesen.

DAS INVESTMENT IM ÜBERBLICK

Art der Immobilie	Lebensmitteldiscounter mit einer Mietfläche von rd. 1.534 m²: Hauptmieter Netto mit rd 1.400 m² Mietfläche (einschließlich Nebenflächen) und eine weitere Mietfläche mit 134 m² Fläche zur Nutzung als Gastronomiefläche, 63 Außenstellplätze
Lage/Adresse	Über der Brücke 13a, 29649 Wietzendorf
Baujahr	2005 / Sanierung und Erweiterung 2008 und 2020
Hauptmieter	Netto Marken-Discount AG & Co. KG
Art der Übernahme	Asset-Deal (über eine Objektgesellschaft)
Kaufpreis des Lebensmitteleinzelhandelsobjektes	4.142.000 €
Kommanditkapital	2.280.311 €
Langfristfinanzierung	2.450.000 €, Zinssatz 1,1 % (Laufzeit der Zinsfestschreibung 10 Jahre), Tilgung 1,95 % p.a. anfänglich (annuitätisch)
Jährliche Nettokaltmieten	rund 228.000 €
Prognostizierte Auszahlungen aus der Objektgesellschaft	5,15 % p.a. durchschnittlich an Investmentgesellschaft*

***Vergangenheitswerte und Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Entwicklung.**

DIE OBJEKTDATEN

Bei dem Objekt handelt es sich um einen langfristig an Netto vermieteten Lebensmitteldiscounter mit 63 Kfz-Stellplätzen in einer überdurchschnittlichen Lage von Wietzendorf. Zudem stehen 73m² zur Nutzung als Gastronomiefläche zur Verfügung. Da die Fläche derzeit noch nicht vermietet ist, hat der Verkäufer eine 10-jährige Mietgarantie für die Gastronomiefläche abgegeben und diese mittels Bankbürgschaft abgesichert.

Vor der Erweiterung und Sanierung des eingeschossigen Gebäudes im Jahr 2020, wurde das 2005 erbaute Objekt vom Lebensmitteldiscounter Penny genutzt.

Das bestehende Gebäude wurde in Stahlbetonskelettkonstruktion und massiver Bauweise errichtet und 2020 um rund 317 m² erweitert. Es entstand ein Flachbau mit einem seitlichen Anbau für die Gastronomiefläche. Im Rahmen der Baumaßnahme wurden die Gesamtflächen des Bestandsgebäudes entkernt und anschließend neu aufgeteilt. Zu einer neuen Verkaufsfläche kamen noch eine neue Kühlzeile, ein Teil der Backvorbereitung, ein Pfandlager sowie ein zusätzlicher neuer Anbau an der Südostseite des Gebäudes hinzu. Neben dem Verkaufsraum sind im Markt ein Eingangsbereich mit Pfandabgabezone sowie Lager-, Sozial-, Sanitär- und Technikflächen vorhanden.

Die Dächer wurden als Satteldächer mit Pfannendeckung, im Eingangsbereich als Flachdach und im Anlieferungsbereich als Pultdach konzipiert. Ferner wurde im Zuge des Umbaus der Eingangsbereich mit einer großen Fensterfront ausgestattet, damit der Verkaufsraum besser mit natürlichem Licht versorgt wird.Darüber hinaus wurde eine neue Einkaufswagenbox mit integrierten Fahrradständern auf dem Parkplatz vor dem Gebäude aufgestellt.

Nach dem Umbau verfügt das Gebäude über insg. 1.534 m² Mietfläche. Davon entfällt eine Verkaufsfläche von 1.065 m² auf „Netto“ und weitere 72 m² auf die Gastronomiefläche. Aufgrund der leicht überdurchschnittlichen Ausstattung, der ausreichenden Anzahl an Pkw-Außenstellplätzen sowie dem jungen Umbaujahr wurde die Objektqualität von einem externen Sachverständigen als leicht überdurchschnittlich bewertet.

DAS INVESTITIONSOBJEKT UND DIE LAGE

Die Objektgesellschaft und damit mittelbar die Investmentgesellschaft investiert damit - als zweites Investment nach dem Erwerb des Fachmarktzentrums in Bestwig - in eine Lebensmitteleinzelhandelsimmobilie in Wietzendorf, Landkreis Heidekreis (Niedersachsen).

BEWERTUNG DES NETTO-MARKTES WIETZENDORF	
Gutachter	Kenstone Real Estate Value
Wertermittlungsstichtag	12.05.2021
Ergebnis des Marktgutachtens	
• **Lagebeurteilung**	leicht überdurchschnittlich
• **Objektbeurteilung**	leicht überdurchschnittlich; guter Bau- und Unterhaltungszustand
• **Beurteilung der Vermietung**	Sehr gut; langfristige, beim Hauptmietvertrag sehr lange Vertragslaufzeiten; namhafter Mieter für die Nebenfläche liegt eine Mietgarantie vor
Marktwert	4.150.000 €

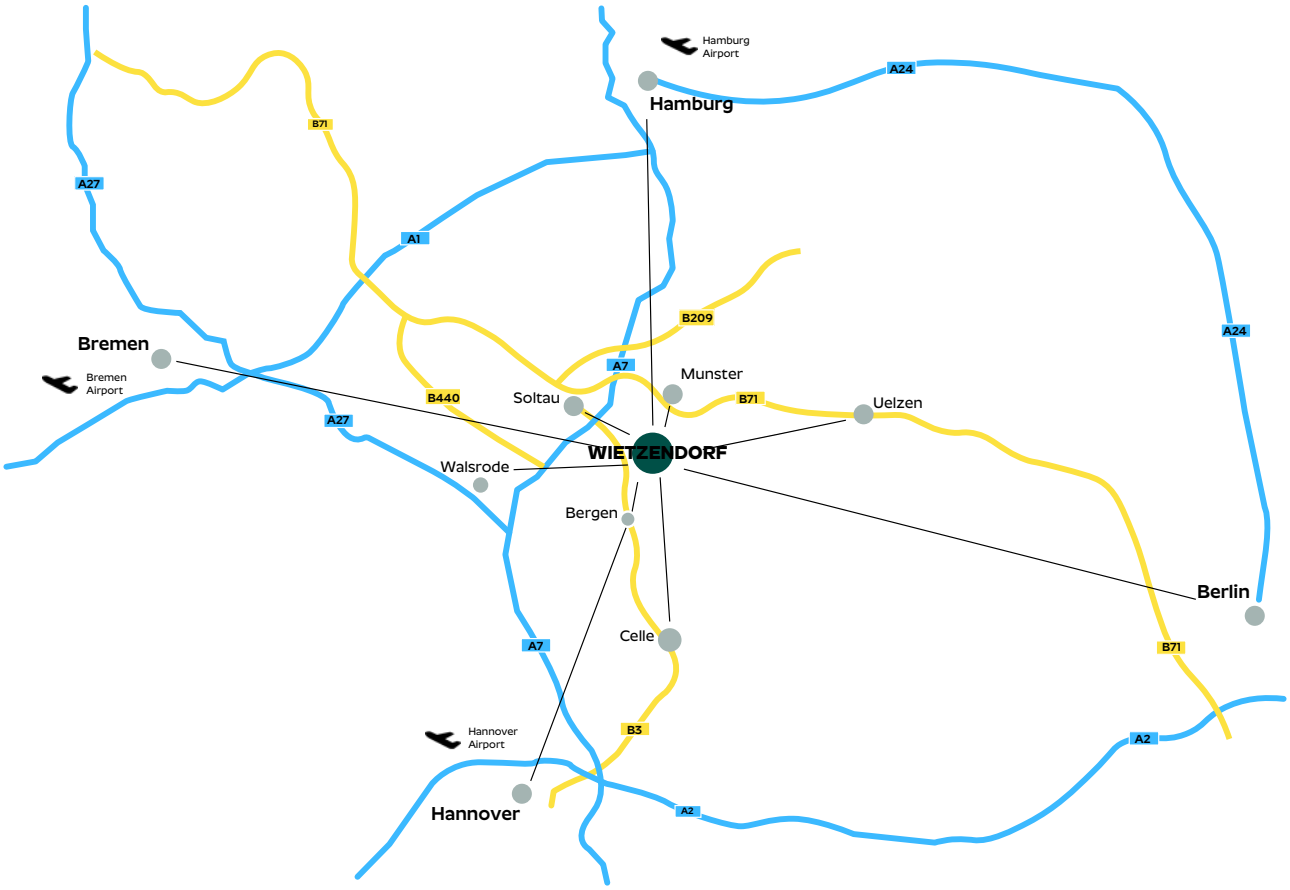
MAKROLAGE

Das Objekt liegt in Wietzendorf, einer Gemeinde des Landkreises Heidekreis im Land Niedersachsen, in der Mitte des „Städte-Dreiecks" Hamburg, Hannover und Bremen. Wietzendorf hat circa 4.200 Einwohner und liegt in der Lüneburger Heide unweit des Autobahnanschlusses A7 Richtung Hannover-Hamburg. Die Gemeinde befindet sich in der Nähe der Städte Soltau, Munster und Bergen. Der Flughafen Hannover befindet sich in 77 km Entfernung. Die Flughäfen Hamburg und Bremen sind jeweils 90 km und 100 km entfernt. Mit dem direkten Autobahnanschluss an die A7 sowie der Bundesstraße 3 ist Wietzendorf an pulsierende Verkehrsadern angeschlossen. Die nächsten ICE-Anbindungen befinden sich in Hamburg, Hannover, Lüneburg und Celle. Die Heidebahn (DB) verbindet Hannover mit Soltau, der nächstgelegenen Stadt (14 km von Wietzendorf).

Mit jährlich ca. 500.000 Übernachtungen ist der Tourismus ein bedeutender Wirtschaftsfaktor der Region. Diese hohen Übernachtungszahlen gehen insbesondere auf den weit über Deutschland hinaus bekannten und angesehenen Campingplatz „Südsee Camp" zurück, der sich in nur 1,3 km Entfernung vom Objekt befindet.

Darüber hinaus befinden sich in 14 km Entfernung der deutschlandweit bekannte Freizeitpark „Heidepark Soltau" sowie in 9 km Entfernung das übergerional bekannte Designer Outlet Soltau.

Nach Daten der Beratungsgesellschaft MB Research, hatten die Einwohner des Landkreises Heidekreis 2019 durchschnittlich rund 91,5 % der Kaufkraft des Bundesdurchschnittes. Im Vergleich zum Vorjahr ist die lokale Kaufkraft um 2,8 % gewachsen.



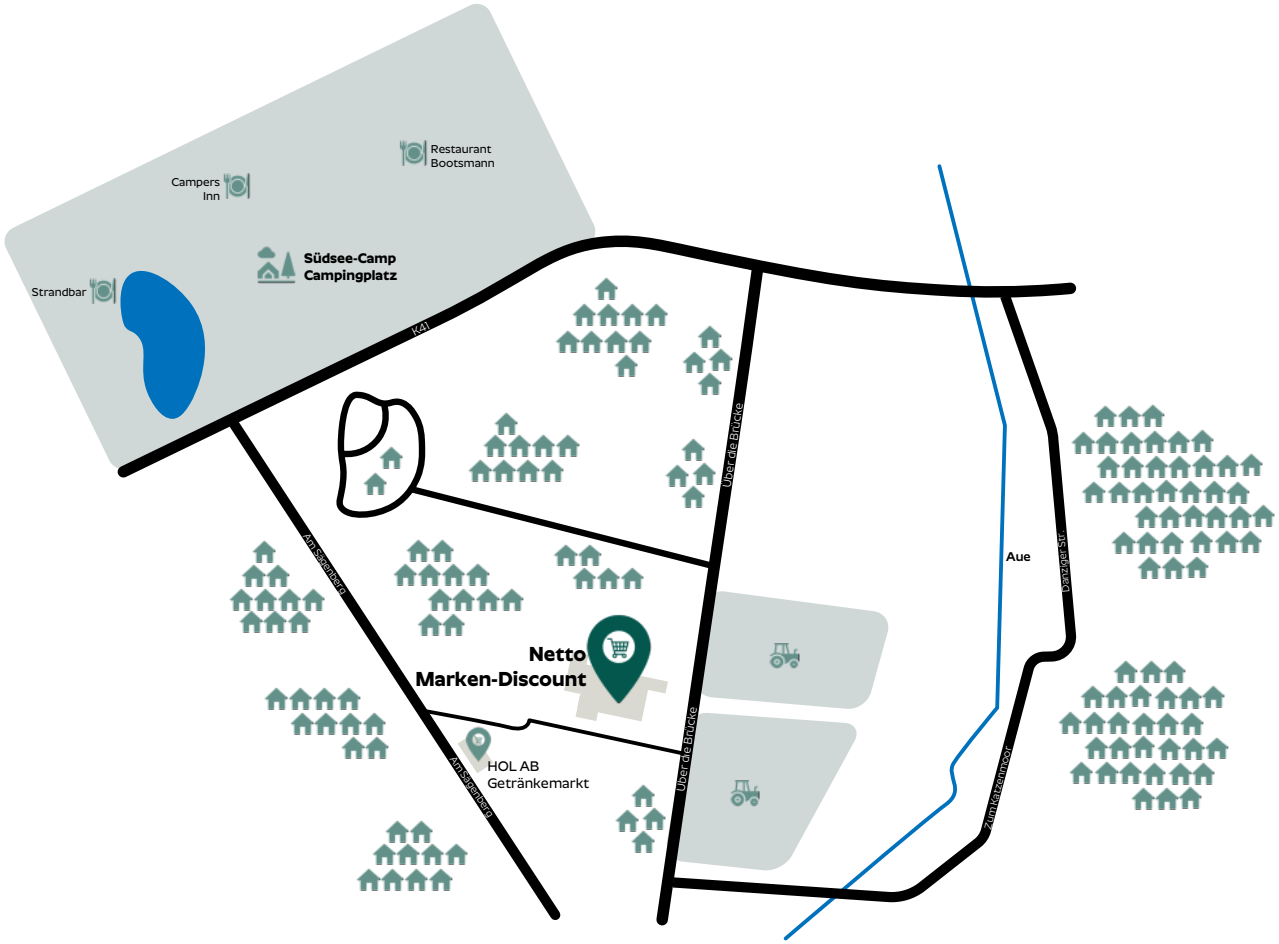
MIKROLAGE

Die Gemeinde Wietzendorf liegt im Osten des Landkreises Heidekreis, circa 14 km südöstlich von Soltau und verfügt über eine gute Infrastruktur mit attraktivem Ortskern.

Der Netto-Markt befindet sich in zentrumsnaher Lage circa 1,3 km nordöstlich des Ortskerns von Wietzendorf. Die beiden Zufahrten zum Objekt liegen an der Straße Über der Brücke. Von der Straße Ziegenberg besteht eine Zuwegung zum Objekt direkt aus dem westlich angrenzenden Wohngebiet, welches vorrangig mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut ist. Die unmittelbare Umgebung ist durch ein weiteres Wohngebiet in Norden, einzelne Gewerbeobjekte im Südwesten und landwirtschaftlich genutzte Flächen im Osten geprägt. Etwa drei Autominuten entfernt liegt die große überörtlich bekannte Camping- und Freizeitanlage Südsee Camp.

Die Straße „Über der Brücke" mündet in die Hauptstraße von Wietzendorf, so dass das Objekt von allen Ortsteilen aus gut zu erreichen ist. Die Fahrt zur nächsten Autobahnauffahrt über die B3 dauert rund 10 Minuten. Eine Bushaltestelle mit Einbindung in das regionale Streckennetz befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Markt. Dem Verlauf der Straße Über der Brücke folgend erreicht man nach 1,5 km den Ortskern mit Versorgungsmöglichkeiten, öffentlichen Einrichtungen sowie Dienstleistungseinrichtungen. Der nächstgelegene Bahnhof mit DB Anschluss befindet sich in Soltau.

Das Grundstück befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet.



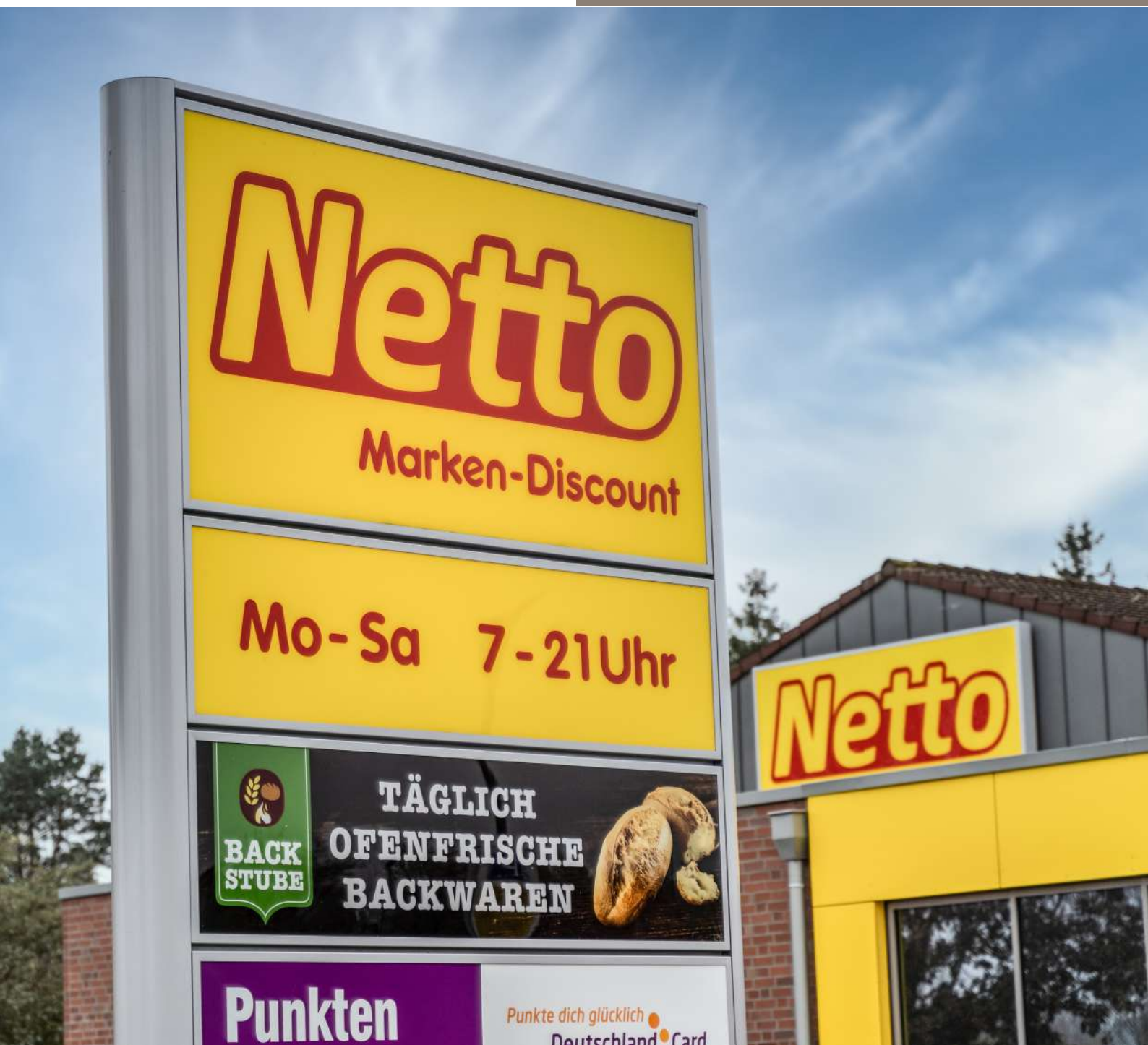
WETTBEWERBSSITUATION

Die Konkurrenzsituation ist verglichen mit üblichen Lagen vergleichbarer Lebensmitteinzelhändler günstig„ da nur wenige Wettbewerber vorhanden sind. Neben dem Netto ist nur ein weiterer Supermarkt NP der Edeka Gruppe in Wietzendorf präsent. Ein Getränkemarkt befindet sich in 350 m Entfernung zum Netto-Markt.

Der neueröffnete Netto-Markt ist zudem vom Camping Platz „Südsee-Camp" in 3 Minuten mit dem Auto zu erreichen (1,3 km fußläufig). Das Südsee-Camp ist einer der meistausgezeichneten Campingplätze Europas. Bei laufendem Betrieb des Camps kann von einer höheren Kundenfrequenz ausgegangen werden.

Wietzendorf selbst ist von mehreren kleinen Ortschaften umgeben, die über keine ortseigenen Einkaufsmöglichkeiten verfügen. Nennenswerte Wettbewerber wie Rewe, Edeka, Penny, Aldi und Lidl befinden sich erst in den nächstgrößeren Ortschaften in etwa 13 km Entfernung.

Insgesamt handelt es sich für einen Discounter um einen gut geeigneten, bereits vorgeprägten Standort mit guter Sichtbarkeit. Der Wertgutachter schätzt die Lage als leicht überdurchschnittlich ein.



MIETVERTRÄGE

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Mieter sowie wesentliche Mietvertragsparameter. Im Anschluss an die Tabelle werden die einzelnen Mietverträge ausführlich erläutert.

	VERKAUFS-FLÄCHE in m“	JAHRESNETTO-KALTMIETE in €	LAUF-ZEIT	ANTEIL MIETE in %
NETTO	1.065	210.000	bis 2035	92 %
GASTRONOMIEFLÄCHE	72	18.000	10-jährige Mietgarantie des Verkäufers	8 %
	1.137	**228.000**		**100,0 %**

MIETVERTRAG NETTO

Mieterin	Netto Marken-Discount AG & Co. KG
Nutzungszweck	Ladenlokal (Verkaufs-, Neben- und Lagerraum) zum Betrieb eines Einzelhandelsgeschäfts für Waren aller Art
Mietvertragslaufzeit und Verlängerungsoptionen	Anfängliche Festlaufzeit von 15 Jahren ab 01.12.2020; Verlängerungsoptionen von 3 x 5 Jahren
Mietfläche	Ca. 1.065 m² Verkaufsfläche
Anfängliche Jahresnettomiete	210.000 € p.a. zzgl. USt.
Wertsicherungsklausel	Ab 2024 jährliche Mietanpassung um 65 % der jährlichen Veränderung des Verbrauerpreisindex (VPI)
Nebenkostenregelung	Mieter übernimmt mietvertraglich geregelte Nebenkosten, wie z.B. Strom und Kabelkosten, Wasserverbrauch/Abwasser, Heizkosten, Kosten für Müllentsorgung, Wartungskosten u.a.
Instandhaltung, Instandsetzung und Schönheitsreparaturen	Mieter trägt Kleinreparaturen und Schönheitsreparaturen im Innenbereich selbst.
Mietsicherheiten	Keine Mietsicherheiten vereinbart
Konkurrenzschutz	Keiner

MIETVERTRAG GASTRONOMIEFLÄCHE (GEPLANT)

Mieterin	Mietvertrag noch nicht abgeschlossen; nachfolgende Parameter sind garantierte bzw. geplante Größen
Nutzungszweck	Teil des Grundstücks zum Betrieb als Gastronomiefläche mit Sitzplätzen
Mietvertragslaufzeit	Anfängliche Festlaufzeit von 10 Jahren ab planmäßig 01.09.2021; Verkäufer hat Mietgarantie über 10 Jahre abgegeben; Besicherung dieser Mietgarantie über eine Bankbürgschaft über 180.000 €
Mietfläche	Ca. 72 m² Verkaufsfläche
Garantierte Jahresnettomiete	Der Verkäufer garantiert, dass eine Nettokaltmiete in Höhe von 18.000 € p.a. zzgl. USt. erzielt wird und sichert dies mit Bankbürgschaft ab.
Wertsicherungsklausel	Ab 2024 jährliche Mietanpassung um 70% der jährlichen Entwicklung des Verbraucherpreisindex, soweit sich der VPI um 10% geändert hat
Nebenkostenregelung	Mieter trägt unter anderem die Kosten gem. § 2 Betriebskostenverordnung (geplant)
Instandhaltung, Instandsetzung und Schönheitsreparaturen	Mieter trägt die Kosten der Reparaturen innerhalb der Mietsache
Mietsicherheiten	Keine Mietsicherheiten vereinbart

WEITERE VERTRÄGE

KAUFVERTRAG

Verkäufer	Bade Immobilien Estate Capital 2 GmbH & Co. KG
Käuferin	IPD 1 Norddeutschland GmbH & Co. KG
Kaufpreis	4.142.000 €
Abschluss des Kaufvertrags	13.08.2021; Urkundenrolle 501/2021 des Notars Dr. Michael Büscher, Hannover
Kaufgegenstand	Kaufgegenstand ist der Grundbesitz, eingetragen im Amtsgericht von Soltau, Grundbuch von Wietzendorf, Blatt 1972, Flur 1, Flurstücke 153/57), Gebäude und Freiflächen, mit einer geschätzten Gesamtfläche von 6000 m²
Belastung in Abt. II	In Abt. II ist eine Mieterdienstbarkeit für Netto eingetragen.
Belastung in Abt. III (zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses	• Lfd. Nr. 4 Eine Million achthunderttausend Euro brieflose Grundschuld mit 15 % Zinsen jährlich für die Kreissparkasse Syke. Syke, Register: AG Walsrode HRA 110540. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Gemäß Bewilligung vom 04.06.2020 (URNr. 268/2020 Notar Dr. Michael Büscher Hannover) und vom 16.06.2020 (URNr. 100/2020, Notar Christian Prasse, Ahrensburg) • Lfd. Nr. 5 Eine Millionen dreiundsiebzigtausendsiebenhundertneunundneunzig 17/100 Euro brieflose Grundschuld mit 15 % Zinsen jährlich für die IPD 1 Norddeutschland GmbH & Co.KG, Dortmund. Register: AG Dortmund HRA 19174. Vollstreckbar nach 800 ZPO. Gemäß Bewilligung vom 21.05.2021 (URNr. 326/21, Notar Dr. Michael Büscher, Hannover) **Bei Übernahme des Objektes wird eine Grundschuld der Kreissparkasse Soltau in Höhe von 3,15 Mio. € eingetragen (vgl. Details zur Finanzierung auf Seite 20 des Reports)**
Mietverhältnisse	Für den Kaufgegenstand besteht ein Mietverhältnis mit einem Netto Markt. Die weitere Gastronomiefläche wird aktuell zur Vermietung angeboten; der Verkäufer hat eine 10-jährige Mietgarantie abgegeben.
Übernahme / Kaufpreisfälligkeit	Die Übernahme der Immobilie durch den Käufer ist für den 01.09.2021 geplant. Die Übernahme und damit die Kaufpreisfälligkeit setzt den Eintritt folgender Bedingungen voraus: • Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch des Kaufgegenstandes zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Eigentumsübertragung, • Vorlage der Verzichtserklärungen bzw. der Negativatteste bezüglich der gesetzlichen Vorkaufsrechte beim Notar sowie Vorlage aller weiteren zur vertragsgemäßen Eigentumsumschreibung des veräußerten Objekts etwa erforderlichen Unterlagen und Genehmigungen - mit Ausnahme der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes und der Gerichtskostenzahlung; • Die Löschungs- oder Pfandfreigabeunterlagen für die nicht übernommenen Belastungen des Kaufgegenstandes entweder auflagenfrei oder mit der Maßgabe, hiervon gegen Zahlung eines Betrages Gebrauch zu machen, der insgesamt nicht höher als der vereinbarte Kaufpreis ist, liegen vor.

Rücktrittsrechte	• Der Käufer kann von dem Grundstückskaufvertrag zurücktreten, wenn nicht alle vereinbarten Fälligkeitsvoraussetzungen erfüllt sind (vergl. Kaufpreisfälligkeit). • Der Käufer kann vom Grundstückskaufvertrag zurücktreten, wenn der Kaufgegenstand bis zur Übergabe ganz oder teilweise zerstört wird, der Mietvertrag mit einem der Mieter beendet wird, die der Verkäufer zu vertreten hat oder ein vergleichbares gravierendes Ereignis hinsichtlich des Kaufgegenstandes oder eines Mietvertrages eintritt. • Der Verkäufer ist zum Rücktritt vom Kaufvertrag berechtigt, wenn der Kaufpreis bei Fälligkeit nicht gezahlt wird und wenn der Verkäufer dem Käufer erfolglos eine Frist von 14 Tagen zur Zahlung bestimmt hat. Nach Zahlung des Kaufpreises ist der Rücktritt ausgeschlossen.
Gefahr-, Besitz- und Lastenübergang, Versicherungen	• Besitz, Nutzen, Lasten, Versicherungspflicht und die Gefahr des Untergangs oder Verschlechterung des Kaufgegenstandes gehen mit dem Tage, der auf die Kaufpreiszahlung folgt, auf den Käufer über. • Der Verkäufer verpflichtet sich, sämtliche den Kaufgegenstand betreffende Unterlagen in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht zu übergeben, z. b. Mietverträge, Mietsicherheiten, Revisionsunterlagen, Schlüssel und Schlüsselkarten. • Der Verkäufer tritt sämtliche Ansprüche gegen Dritte aus der Verschlechterung des Kaufgegenstandes sowie sämtliche Ansprüche aus Sachversicherungen ab Gefahrenübergang. • Der Verkäufer tritt sämtliche Sicherheiten, die die eingeschalteten Werkunternehmen gestellt haben oder noch stellen müssen, an den Käufer ab.
Versicherungen	Mit Besitzübergabe des Kaufgegenstandes ist es Sache des Käufers, für ausreichenden Versicherungsschutz zu sorgen.
Mietverträge	• Der Käufer übernimmt ab Übergabetag sämtliche Rechte und Pflichten aus den Mietverträgen einschließlich aller Nachträge. Ausgeschlossen sind die Rechte und Pflichten aus Vorfällen, die den Zeitraum vor dem Übergabetag betreffen, z. B. noch nicht abgerechnete Ausbauleistungen, Vertragstrafen wegen verspäteter Übergabe. Dieses betrifft auch alle Mietzahlungen, Nebenkostenzahlungen und Nebenkostenabrechnungen. • Verkäufer und Käufer informieren die Mieter nach dem Übergabetag in einem gemeinsamen Schreiben über dem Erwerb des Kaufgegenstandes durch den Käufer.

Garantien, Erklärungen und weitere Haftung des Verkäufers	• Soweit der Verkäufer seinen Gewährleistungsverpflichtungen gegenüber dem Käufer nicht vertragsgerecht nachkommt, ist der Käufer berechtigt, die Ansprüche gegenüber dem Werkunternehmen in eigenem Namen geltend zu machen.
• Garantien bzgl. der Grundstücke und der Gebäude	Der Verkäufer garantiert zum Übergabetag, • dass keine Rechtsstreitigkeiten oder Verwaltungsverfahren geführt werden und ihm auch keine drohenden bekannt sind, • dass der Kaufgegenstand nicht nachbarlicher oder öffentlicher Beschränkungen oder Rechte Dritter – soweit nicht im Kaufvertrag aufgeführt – ist und er sich auch nicht zur Einräumung derartiger Rechte verpflichtet hat, • dass die Grenzen des Grundstücks nicht überbaut oder unterbaut sind, • dass alle für die Bebauung und die maßgeblichen Nutzungsarten erforderlichen Stellplätze auf dem Kaufgegenstand nachgewiesen werden können, • dass dem Verkäufer alle Urheberrechte bzgl. des Gebäudes und der veräußerten Anlagen bzw. Ausübungsrechte daran zustehen.
• Garantien bzgl. der Mietverträge	Der Verkäufer garantiert zum Übergabetag, • dass die in dem Kaufvertrag aufgeführten Mietverträge einschließlich aller Nachträge und Zusatzvereinbarungen vollständig sind und keine weiteren Vereinbarungen mit den Mietern oder Dritten bezüglich der Nutzung des Kaufgegenstandes bestehen, • dass der Verkäufer seine bis zum Übergabetag bestehenden Verpflichtungen aus den Mietverhältnissen ordnungsgemäß erfüllen wird und keine finanziellen Vorteile o. Ä. gewährt wurden.
• Altlasten	Der Verkäufer garantiert, dass der Kaufgegenstand einschließlich der noch zu errichtenden Anlagen, Gebäude und Umbauten verkauft wird, dass der Kaufgegenstand nicht Gegenstand einer behördlichen Anordnung oder eines Sanierungsplanes ist und diesbezüglich keine Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder werden. Sollten sich dennoch Altlasten auf dem Grundstück befinden oder wenn diese nach dem Übergabetag entdeckt werden, hat der Verkäufer diese auf seine Kosten zu beseitigen. Der Verkäufer stellt den Käufer von jeglichen Aufwendungen und Inanspruchnahme Dritter frei. Die vorgenannten Ansprüche verjähren nach 5 Jahren ab Übergabetag.
• Rechtsfolgen von Garantieverletzungen und sonstigen unrichtigen Erklärungen	Der Verkäufer haftet für Sach- und Rechtsmängel oder eines selbstständigen Garantieversprechens. Der Verkäufer hat den Käufer so zu stellen, als wenn solch ein Fall nicht eingetreten wäre.
• Verjährung	Soweit nicht anders im Kaufvertrag vereinbart, verjähren Ansprüche mit Ablauf von drei Jahren nach dem Übergabetag.

GESCHÄFTSBESORGUNGSVERTRAG

Auftraggeber	IPD 1 Norddeutschland GmbH & Co. KG, Dortmund
Geschäftsbesorger	Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft („KVG"), 44269 Dortmund
Vertragsabschluss	18.08.2021
Vertragsgegenstand	Aufgabenbereich der KVG ist es, die im Rahmen der Tätigkeit der Gesellschaft anfallenden laufenden Geschäfte und Rechtshandlungen, soweit diese nicht in den Bereich des Property Managements fallen, sowie die gesamte Verwaltung wahrzunehmen. Die vorbezeichneten Aufgabengebiete der KVG erstrecken sich auf die Vornahme aller Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen, die der gewöhnliche Geschäftsverkehr der Gesellschaft mit sich bringt, insbesondere die Überwachung von Verträgen, Führung der Konten und Bücher, Liquiditätsplanung und -kontrolle sowie Vertretung der Gesellschaft gegenüber Dritten.
Vertragsdauer	Der Vertrag läuft ab der Unterzeichnung zunächst bis zum 31. Dezember 2033. Der Vertrag verlängert sich jeweils ein weiteres Jahr, wenn er nicht mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende gekündigt wird. Der Vertrag endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, wenn die Investmentgesellschaft ihre Anteile an der Gesellschaft auf einen Dritten überträgt oder das Erlöschen der Firma der Gesellschaft in das Handelsregister eingetragen wird.
Vergütung	Jährlich 6.300 € zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer. Die Vergütung erhöht sich erstmals in 2023 und anschließend in jedem Folgejahr um jeweils 1,5 %. Sie ist anteilig in monatlichen Vorschüssen zahlbar.

PROPERTY MANAGEMENTVERTRAG

Auftraggeber	IPD 1 Norddeutschland GmbH & Co. KG , Dortmund
Property Manager	DS Immobilien GmbH & Co. KG
Vertragsgegenstand	Durchführung des technischen, infrastrukturellen und kaufmännischen Property Managements. Der Property Manager übernimmt dabei insbesondere das kaufmännische und technische Property Management.
Vertragsdauer	Laufzeit bis zum 31.12.2034 Der Vertrag kann mit einer Frist von 2 Monaten gekündigt werden bei Veräußerung Immobilie oder der Anteile der von der Immobilienportfolio Deutschland I GmbH & Co. geschlossene Investment KG an dem Auftraggeber gehaltenen Anteile.
Vertragsabschluss	18.08.2021
Vergütung	Jährlich 6.270 € zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer. Die Vergütung für das erste Geschäftsjahr wird zeitanteilig gezahlt, berechnet ab dem 1. des Monats, in dem der Auftraggeber das Objekt ins Property Management übernimmt. Die Vergütung wird ab dem zweiten vollen Kalenderjahr, voraussichtlich 2023, um jährlich 1,5 % gesteigert.

TRANSAKTIONSBERATUNGSVERTRAG

Auftraggeber	IPD 1 Norddeutschland GmbH & Co. KG , Dortmund
Auftragnehmer	Dr. Peters Asset Invest GmbH & Co. KG
Vergütung	51.775 €
Vertragsgegenstand	Transaktionsberatung im Hinblick auf die Durchführung der Ankaufsprüfung/ Due Diligence, der Kaufvertragsverhandlungen sowie der Unterstützung bei der Übernahme des Investitionsobjektes durch die Objektgesellschaft.
Pflichten und Leistungen des Auftragsnehmers	Unterstützung bei der Ankaufsprüfung/Due Diligence, insbesondere bei der Technischen Due Diligence, Unterstützung bei den Kaufvertragsverhandlungen, Teilnahme an Besichtigungen der Immobilie/an Übernahmeterminen mit den Mietern, soweit aus Sicht des Auftraggebers Notwendigkeit besteht.

GESELLSCHAFTSVERTRAG DER IPD 1 NORDDEUTSCHLAND GMBH & CO. KG, DORTMUND

Gegenstand der Gesellschaft	Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb, das Halten und Verwalten von Immobilien auf eigene Rechnung und nicht auf Rechnung Dritter sowie die Verwaltung eigenen Vermögens.
Gesellschafter und Einlagen	Persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin ohne Einlage): Immobilienportfolio Deutschland I GmbH, Dortmund (AG Dortmund HRB 32140). Kommanditistin: DS Immobilienportfolio Deutschland I GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Dortmund (AG Dortmund HRA 19021) mit einer Kommanditeinlage (Pflichteinlage) in Höhe von 17.778 €. Kommanditistin: JS Fondsinvest GmbH, Dortmund (AG Dortmund HRB 30674) mit einer Kommanditeinlage (Pflichteinlage) in Höhe von 2.222 €. Die Beteiligungsquote der JS Fondsinvest GmbH am Kommanditkapital muss zu jedem Zeitpunkt mindestens 10,10 % betragen, insoweit ist die JS Fondsinvest GmbH berechtigt und verpflichtet, an Kapitalerhöhungen der Gesellschaft teilzunehmen, wobei die Pflicht für die JS Fondsinvest GmbH, an Kapitalerhöhungen teilzunehmen, auf einen von ihr zu erbringenden Gesamtbetrag von 1 Mio. € begrenzt ist. Soweit die Pflichteinlage der JS Fondsinvest GmbH den Betrag von 2.222 € übersteigt, ist deren Einzahlung bis zur Auflösung der Gesellschaft, maximal jedoch bis zu ihrem Ausscheiden aus der Gesellschaft gestundet. Die Liquidationsauszahlungen an die JS Fondsinvest GmbH bzw. deren Abfindungsguthaben sollen mit der Einzahlung der Pflichteinlage verrechnet werden. Die Stundung kann von der KVG ganz oder teilweise bereits früher beendet werden, soweit nach ihrer Auffassung ein zusätzlicher Liquiditätsbedarf besteht. Die JS Fondsinvest GmbH ist jederzeit berechtigt, durch entsprechende Einzahlung der Pflichteinlage die Stundung ganz oder teilweise zu beenden. Der gestundete Betrag wird mit 3,0 % p.a. verzinst. Die Zinsen sind entsprechend gestundet, soweit sie die jährlichen Auszahlungen an die JS Fondsinvest GmbH übersteigen. Geschäftsführende Kommanditistin: Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Dortmund (AG Dortmund HRB 17712) mit einer Kommanditeinlage (Pflichteinlage) in Höhe von 2.000 €.

Vertretung und Geschäftsführung	Die Komplementärin ist zur alleinigen Vertretung der Gesellschaft berechtigt. Zur Geschäftsführung der Gesellschaft ist ausschließlich die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft (geschäftsführende Kommanditistin) berechtigt und verpflichtet. Die wesentlichen Geschäftsführungsaufgaben, insbesondere Geschäftsführungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Verwaltung der Gesellschaft und der Verwaltung des Lebensmitteleinzelhandelsobjektes, bedürfen nicht der Zustimmung der Gesellschafter. Ausgenommen hiervon sind bestimmte Geschäfte und Maßnahmen, wie z. B. Grundstücksgeschäfte, insbesondere Erwerb, Belastung und Veräußerung von Grundstücken und Aufnahme von Darlehen.
Gesellschafterbeschlüsse	Gesellschafterbeschlüsse werden grundsätzlich mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen bedarf die Beschlussfassung über z. B. die Änderung des Gesellschaftsvertrages und Auflösung der Gesellschaft sowie den Erwerb und die Veräußerung von Grundstücken.
Vergütungen für die Komplementärin und den geschäftsführenden Kommanditisten	Die Komplementärin erhält ab Juni 2021 eine anfängliche jährliche Haftungsvergütung in Höhe von 1.500 € p.a. zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer, die anteilig monatlich vorschüssig zahlbar ist. Die Vergütung fällt je angebundenem Asset an. Die Geschäftsführende Kommanditistin erhält ab Juni 2021 eine anfängliche jährliche Vergütung in Höhe von 1.500 € p.a. zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer, die anteilig monatlich vorschüssig zahlbar ist. Die Vergütung fällt je angebundenem Asset an. Die Vergütungen werden ab 2023 mit 1,5% p.a. gesteigert. Mit Erwerb jedes weiteren Assets in die Gesellschaft werden die obigen Vergütungen erhöht.
Ergebnis- und Liquiditätsverteilung	Am Gewinn und Verlust nehmen die Gesellschafter im Verhältnis ihrer Kapitalanteile teil, wobei die gestundeten Pflichteinlagen der JS Fondsinvest GmbH für Zwecke der Beteiligung am Vermögen und am Ergebnis bereits geleisteten Einlagen gleichstehen.
Kündigung, Ausschluss eines Gesellschafters und Abfindung	Eine Kündigung der Gesellschaft ist zum Ende eines Geschäftsjahres, erstmals zum Ende des Geschäftsjahres 2033, mit einer Frist von drei Monaten zulässig. Ein Gesellschafter kann die Gesellschaft außerordentlich kündigen und aus ihr ausscheiden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Weiterhin kann ein Gesellschafter gemäß § 133 Abs. 1 aus wichtigem Grund durch einstimmigen Beschluss aller übrigen Gesellschafter aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden. Ein Gesellschafter, der aus der Gesellschaft ausscheidet, erhält als Abfindungsguthaben den Verkehrswert seiner Beteiligung. Kosten, die der Gesellschaft im Zusammenhang mit dem Ausscheiden eines Gesellschafters entstehen, insbesondere Kosten für die Ermittlung des Abfindungsguthabens trägt der ausscheidende Gesellschafter. Die Abfindung ist spätestens sechs Monate nach Ausscheiden des Gesellschafters, zur Zahlung fällig. Die Abfindung ist ab dem Tag des Ausscheidens mit 1 % p. a. zu verzinsen.
Dauer der Gesellschaft und Auflösung	Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Dauer errichtet. Die Gesellschaft wird aufgelöst, wenn die Gesellschaft die Auflösung beschließt sowie durch gerichtliche Entscheidung bzw. durch Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Gesellschaft.

Netto
Marken-Discount
Mo-Sa 7-21 Uhr
BACK STUBE
TÄGLICH OFENFRISCHE BACKWAREN
Punkten und sparen
Punkte dich glücklich
Deutschland Card
Netto

INVESTITION UND FINANZIERUNG DER OBJEKTGESELLSCHAFT (PROGNOSE)

Nachstehend werden Kennzahlen der Investition, der damit verbundenen Kosten und der Finanzierung dargestellt.

DISCLAIMER

Die in diesem Kapitel dargestellten Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Wertentwicklung des Investments.

FINANZIERUNG IN € - PROGNOSE	
Kommanditkapital gesamt	2.280.311
• **Kommanditkapital Investmentgesellschaft**	2.048.000
• **Kommanditkapital Sonstige Gesellschafter**	232.311
Langfristiges Fremdkapital	2.450.000
MITTELHERKUNFT	4.730.311

Die Investmentgesellschaft beteiligt sich an dem Kommanditkapital der IPD 1 Norddeutschland GmbH & Co. KG, Dortmund mit einem Kommanditkapital von 2.048.000 € (Planbeteiligung). Die Beteiligung wird analog der Platzierung des Kommanditkapitals in der Investmentgesellschaft sukzessive erhöht, bis die Planbeteiligung erreicht ist. Neben der Finanzierung dieser Beteiligung plant die Investmentgesellschaft mittelfristig den Abschluss weiterer Beteiligungen an anderen Objektgesellschaften und damit mittelbar die Anbindung weiterer Objekte insbesondere auch aus dem Bereich Lebensmitteleinzelhandel oder Fachmarktzentrum.

LANGFRISTFINANZIERUNG DES LEBENSMITTELEINZELHANDELOBJEKTES WIETZENDORF

Die Gesellschaft hat mit der Kreissparkasse Soltau eine Langfristfinanzierung mit nachfolgenden Daten abgeschlossen. Das Darlehen dient der anteiligen Kaufpreisfinanzierung des Netto-Marktes in Wietzendorf.

Darlehensgeber	Kreissparkasse Soltau
Darlehensnehmer	IPD 1 Norddeutschland GmbH & Co. KG
Vertragsabschluss	Der Darlehensvertrag wurde am 13.08.2021 abgeschlossen.
Laufzeit	Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 13.08.2031.
Darlehenshöhe	2.450.000 €
Zinsen und Zinsbindung	Der vereinbarte Zinssatz beträgt 1,1 % p.a. Die Zinsbindung ist bis zum 30.09.2031 vereinbart. Die Zinsen sind monatlich nachträglich zu zahlen.
Tilgung	Es ist eine annuitätische Tilgung vereinbart. Der Tilgungssatz beträgt anfänglich 1,95 % p.a. auf den ursprünglichen Darlehensbetrag zzgl. ersparter Zinsen. Die Tilgungsbeträge sind monatlich nachträglich zu zahlen.
Bereitstellungszinsen	Der Zinssatz beträgt 2% p.a. ab dem 01.10.2021.

INVESTITIONSRECHNUNG AUF EBENE DER OBJEKTGESELLSCHAFT – PROGNOSE

In den nachstehenden Prognoserechnungen sind grundsätzlich Nettobeträge ohne Umsatzsteuer ausgewiesen, da die Objektgesellschaft zum Vorsteuerabzug berechtigt ist.

Die Investitionsrechnung bildet die Prognose der liquiditätswirksamen Vorgänge der Investitionsphase ab. Die nachstehende Tabelle zeigt den Investitions- und Finanzierungsplan der Objektgesellschaft. Der IPD 1 Norddeutschland werden neben der langfristigen Fremdfinanzierung auch ein Eigenkapitalzwischenfinanzierungsdarlehen gewährt, das in der Tabelle nicht aufgeführt ist.

Es handelt sich in den Fondsrechnungen um kaufmännisch gerundete Werte.

INVESTITION IN € - PROGNOSE	
Kaufpreis der Immobilie Wietzendorf	4.142.000
Transaktionskosten	334.996
Liquiditätsreserve	23.004
Gestundete Einlagen	230.311
MITTELVERWENDUNG	4.730.311

Unter den Transaktionskosten werden u. a. die Grunderwerbsteuer, Maklervergütung, Due Diligence-Kosten sowie Kosten des Notars erfasst. Weiterhin fällt für die Beratung und Unterstützung beim Ankauf der Lebensmitteleinzelhandelsimmobilie eine Vergütung für die Transaktionsberatung an (vergleiche die Ausführungen unter Dienstleistungsverträge).

AUSZAHLUNGEN AUS DER OBJEKTGESELLSCHAFT AN DIE GESELLSCHAFT (PROGNOSE)	
Auszahlung in % (ab 2022) vor Steuern	ca. 5,15 % p.a. durchschnittlich auf das Kommanditkapital der Objektgesellschaft
Auszahlung in € (ab 2022) vor Steuern	geplant ca. 105,5 T€ p.a. durchschnittlich auf das Kommanditkapital der Objektgesellschaft

Bitte beachten Sie, dass aufgrund der aktuellen Investitionsphase des AIF und teilweise später übernommener Investitionsobjekte erst ab 2022 liquiditätswirksame Einnahmen zu Auszahlungen an die Gesellschafter führen werden.

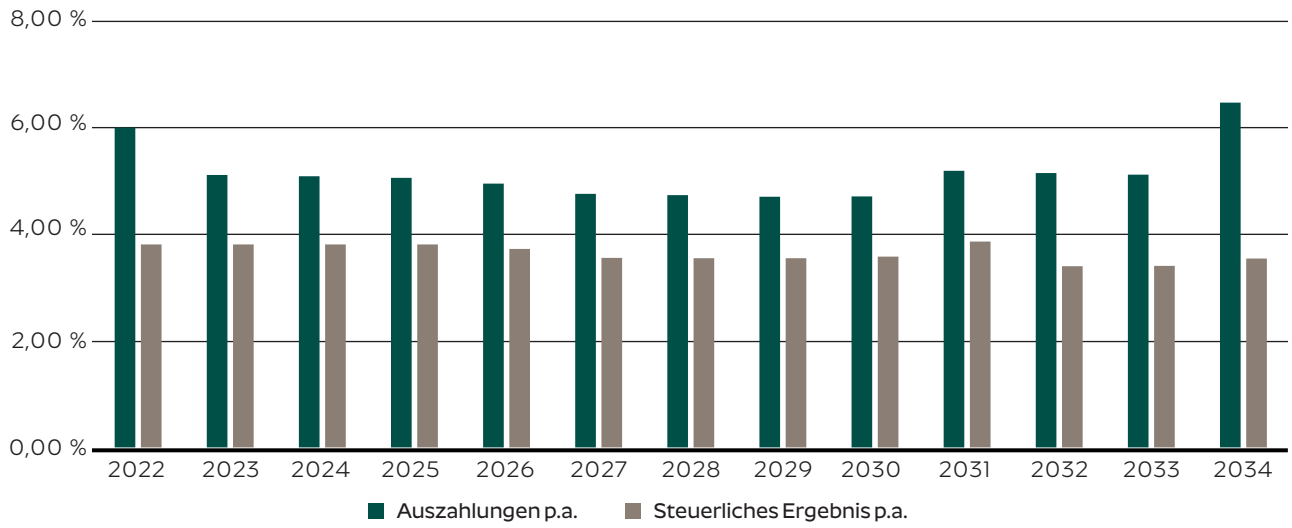
Die oben genannte Auszahlung aus der Objektgesellschaft IPD 1 Norddeutschland GmbH & Co. KG in die Investmentgesellschaft stellt nicht die Auszahlungshöhe an den Anleger der Investmentgesellschaft dar. In der Investmentgesellschaft fallen Kosten an, die hier zu berücksichtigen sind.

Prognosegemäß wird der Anleger aufgrund der Auszahlungen aus den bisherigen Objektgesellschaften der Investmentgesellschaft regelmäßige Auszahlungen in Höhe von voraussichtlich 4,0 % erhalten. Eine endgültige Auszahlungshöhe kann erst nach Abschluss aller Investitionen und Beteiligungen an Objektgesellschaften generiert und in einer Gesamtschau erfasst werden.

Auszahlungen an die Anleger werden zukünftig aus verschiedenen Objektgesellschaften generiert und hängen von den dortigen Mietzahlungen ab. Erreicht diese oder erreichen weitere Objektgesellschaften, an der sich die Investmentgesellschaft beteiligt, geringere Auszahlungen, so können die regelmäßigen Auszahlungen an die Anleger zukünftig abweichen.

ERWARTETE DURCHSCHNITTLICHE AUSZAHLUNG DER OBJEKTGESELLSCHAFT AN DEN AIF BIS 2034 (PROGNOSE)

(abhängig von den tatsächlichen Ergebnissen, gebildeten Rücklagen und Höhe der jeweiligen voruzuhaltenden Liquiditätsreserve)



	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
AUSZAHLUNGEN P.A.	6,00 %	5,11 %	5,08 %	5,06 %	4,95 %	4,75 %	4,73 %
STEUERLICHES ERGEBNIS P.A.	3,66 %	3,66 %	3,66 %	3,65 %	3,57 %	3,40 %	3,40 %

	2029	2030	2031	2032	2033	2034	VERKAUF	GESAMT
AUSZAHLUNGEN P.A.	4,70 %	4,70 %	5,19 %	5,15 %	5,12 %	6,47 %	120,43 %	187,42 %
STEUERLICHES ERGEBNIS P.A.	3,40 %	3,43 %	3,71 %	3,25 %	3,26 %	3,39 %	-	45,44 %

Vergangenheitswerte und Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Wertentwicklung.

RISIKOHINWEIS

Der Investment-Report enthält eine ergänzende Information zur Beteiligung an der Gesellschaft. Grundlage der Beteiligung an der Gesellschaft sind allein der Verkaufsprospekt mit Stand vom 26. Februar 2021 (inkl. etwaiger weiterer Aktualisierungen, Nachträge, den Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft) sowie die Wesentlichen Anlegerinformationen. In diesen Unterlagen wurden die Risiken einer Beteiligung an der Immobilienportfolio Deutschland I GmbH & Co. geschlossene Investment KG umfassend im Kapitel 5 (Seite 20 ff.) aufgeführt.

Durch den Erwerb des Kaufgegenstandes in der IPD 1 Norddeutschland 1, die vom AIF mit rund 90% gehalten wird, können Risiken der Objektgesellschaft und des Kaufgegenstandes hinzutreten und sich auf das Investment des Anlegers auswirken. Diese Risiken sind umfassend bereits im Verkaufsprospekt dargestellt. Insbesondere aber nicht abschließend wird auf folgende Risikopositionen in Bezug auf die Investition der Investmentgesellschaft und deren Erläuterung im Verkaufsprospekt hingewiesen:

- 5.8 Allgemeine Prognoserisiken (Seite 21 f. des Prospekts)
- 5.9 Risiken der Investitionsphase (Seite 22 ff. des Prospekts) hier insbesondere aber nicht abschließend
- 5.9.2 Ankaufsprüfung (Due Diligence) und Ankaufsrisiko
- 5.9.3 Übernahmerisiko, Vermögensgegenstände/ Fertigstellungsrisiko, Immobilien/ Finanzierungsrisiko Investphase
- 5.10 Risiken der Betriebsphase (Seite 24 ff. des Prospekts) hier insbesondere aber nicht abschließend
- 5.10.2 Baumängel, Gewährleistungsansprüche, Altlasten
- 5.10.3 Mieteinnahmen/ Erfüllung der Mietverträge
- 5.10.5 Ereignisse höherer Gewalt/ Versicherungen/ Zerstörung/ Untergang/ „COVID-19“
- 5.10.11 Betriebskosten, Instandhaltung, Umbau und Modernisierung
- 5.10.13 Auszahlungen an Anleger
- 5.11 Risiken der Veräußerung (Seite 29 ff. des Prospekts)

Netto
Marken-Discount
Netto
Marken-Discount
Mo-Sa 7-21Uhr
TÄGLICH
OFENFRISCHE
BACKWAREN
Punkten
und sparen

Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG
Kapitalverwaltungsgesellschaft

Stockholmer Allee 53
44269 Dortmund

Telefon: +49 231 557173-0
Telefax: +49 231 557173-99

E-Mail: kvg@dr-peters.de
Internet: 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.