

●● 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 I. Zunächst mittelbare, treuhänderische Beteiligung an einem geschlossenen inländischen alternativen Publikums-Investmentfonds im Sinne des § 1 Abs. 5, Abs. 6 des 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 einer oder mehrerer Beteiligungen oder eine Teilnahme an Kapitalerhöhungen an einer oder mehreren immobilienhaltenden Gesellschaften ("Objektgesellschaften") und/oder an alternativen Investmentfonds ("Zielfonds"). Die Finanzierung der geplanten Beteiligungen an den Objektgesellschaften bzw. Zielfonds sowie der anfallenden Aufwendungen der Gesellschaft werden prognosegemäß im Basisszenario durch Kommanditkapital in Höhe von 50 Mio. € erfolgen, wobei eine Erhöhung auf bis zu 100 Mio. € möglich ist. Seitens der **Dr. Peters GmbH & Co. KG** wird eine Platzierungsgarantie bis zu 10 Mio. € gestellt. Die Mindestbeteiligung beträgt 5.000 € zzgl. bis zu 5 % Agio.



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

Unsere Meinung: ● Die **Dr. Peters-Gruppe** legt im Segment Immobilienfonds seit 1975 geschlossene Fonds auf. Dabei wurden in den Bereichen Pflege, Hotels und Einzelhandel 59 Immobilienprojekte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 715 Mio. € finanziert. Laut letztem Performance-Bericht wurden davon 30 Fonds aufgelöst, bei denen die Gesamtauszahlungen vor Steuern im Mittel nach Angaben des Anbieters rund 162 % betragen. Die 20 laufenden Fonds leisten aktuelle Ausschüttungen zwischen 4–5 %. Im Schnitt liegen die kumulierten Auszahlungen der aktuellen Immobilienfonds per 31.12.2020 bei mehr als 120 %, so dass das notwendige Know-how vorhanden ist.

● Der AIF beabsichtigt die Investition in Gewerbeimmobilien des Typ Hotel, Büro, Handel, Sozialimmobilien in Deutschland, wobei der geplante Fokus

auf den Sektoren Lebensmittel/Nahversorgung liegen soll. Nach Angaben des Anbieters zeichnet sich eine Verhaltensänderung bei Verbrauchern und Investoren ab, die derzeit zu einem Strukturwandel des Immobilienmarktes führt und die auch die Anlagestrategie der vorliegenden Beteiligung mitbestimmt. In der jüngsten Vergangenheit setzte sich die Immobilienbranche mehrheitlich mit Themen wie Green Buildings, Nachhaltigkeit im Investmentprozess und Flächenknappheit auseinander, nun stehen überwiegend Themen wie Nutzungs- und Handlungsalternativen unterschiedlicher Immobiliensegmente im Fokus. Investoren setzen in Zeiten von wirtschaftlichen Unsicherheiten verstärkt auf Core- und Core-plus-Immobilienobjekte mit langen Mietverträgen und bonitätsstarken Mietern.

Ihr direkter Draht ...



0211/6698-164

Fax: 0211/6698-777

e-mail: kmi@kmi-verlag.de

... für den vertraulichen Kontakt

Impressum

markt intern Verlagsgruppe – **kapital-markt intern** Verlag GmbH, Grafenberger Allee 337a, D-40235 Düsseldorf. Tel.: +49 (0)211 6698 199, Fax: +49 (0)211 6698 777. www.kmi-verlag.de. Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Dipl.-Ing. Günter Weber. Gerichtsstand Düsseldorf. Handelsregister HRB 71651. 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, Rechtsanwalt Dr. Axel J. Prüm, Christian Prüßing M.A., Dipl.-Oec. Curt Jürgen Wulle. Druck: Theodor Gruda, www.gruda.de. ISSN 0173-3516

- Die Anlagebedingungen sehen zur risikogemischten Investition u. a. folgende Grundsätze vor: ++ Mindestens 75 % des investierten Kapitals wird in Objektgesellschaften investiert ++ Die Objektgesellschaften haben ihren jeweiligen Sitz im Geltungsbereich der AIFM-Richtlinie ++ Mindestens 80 % des auf Ebene der Objektgesellschaften investierten Kapitals wird in Gewerbeimmobilien investiert (Typ Hotel, Büro, Handel, Sozialimmobilien) ++ Mindestens 80 % des auf Ebene der Objektgesellschaften investierten Kapitals wird in Immobilien in Deutschland investiert ++ Die Beteiligungshöhe der Gesellschaft an den Objektgesellschaften beträgt mindestens 80 % ++ Der Verkehrswert der jeweiligen Immobilie beträgt mindestens 2 Mio. € ++ Bis zu 25 % des investierten Kapitals darf in Zielfonds investiert werden ++ Als Zielfonds kommen nur geschlossene inländische Publikums-AIFs in Betracht, die schwerpunktmäßig in Immobilien in Deutschland investieren und den Grundsatz der Risikomischung einhalten ++ Die Immobilien sollen planmäßig bis zum Ende der Dauer der Gesellschaft gehalten und anschließend veräußert werden.
- Blind-Pool-Risiken sind bei der vorliegenden Beteiligung bereits erheblich reduziert, da bereits zwei Investitionsobjekte erworben wurden: ++ Bei dem ersten Objekt handelt es sich um ein Nahversorgungs-/Fachmarktzentrum in Bestwig im Hochsauerland/NRW, das aus drei separaten, im Jahr 1998 und 2000 errichteten Fachmärkten besteht, die 2008 baulich erweitert wurden, sowie einem im Bau befindlichen SB-Verbrauchermarkt. Nach Fertigstellung soll das Fachmarktzentrum über insgesamt rd. 5.465 m² Nettonutzfläche verfügen, wobei rd. 2.313 m² auf den Neubau entfallen, der von REWE mit einer Festlaufzeit von 15 Jahren bezogen wird. Weitere Mieter mit überwiegend langfristigen Mietverträgen sind **Tedi**, **KiK**, **Centershop** sowie die **Sparkasse Hochsauerland**. Die Mietverträge verfügen überwiegend mittels Wertsicherungsklauseln über einen teilweisen Inflationsschutz. Der Kaufpreis beträgt 11,35 Mio. € zzgl. Nebenkosten, was dem 17,7fachen der Nettojahreskaltmiete entspricht sowie dem Marktwert gemäß Wertgutachten von **Kenstone Real Estate Value** zum Stichtag 10.03.2021. Gemäß der Einschätzung des Wertgutachters dürfte der projektierte Rewe-Markt in Bestwig die Rolle des dominierenden Vollversorgers übernehmen. Der Wertgutachter schätzt die Lage als leicht überdurchschnittlich ein. Die Wirtschaftsstruktur ist geprägt von Fahrzeugbau und der Gießerei sowie der Forstwirtschaft und einem Mix aus kleineren und mittleren Unternehmen aus Handwerk, Industrie und Tourismus. Besonders zu erwähnen in diesem Zusammenhang ist der in der Gemeinde Bestwig gelegene **Fort Fun Freizeitpark**, der Jahr für Jahr

bis zu einer Millionen Besucher anzieht. Zur Finanzierung wurde eine Langfristfinanzierung von 6,5 Mio. € bei einem Zinssatz von 0,9 % p. a. (Laufzeit der Zinsfestschreibung 10 Jahre) und einer anfänglichen Tilgung von 2,0 % p.a. aufgenommen. Die Investmentgesellschaft beteiligt sich in Höhe von 6.523.000 € (Planbeteiligung) an dem Kommanditkapital der Objektgesellschaft. Die Beteiligung wird analog der Platzierung des Kommanditkapitals in der Investmentgesellschaft sukzessive erhöht, bis die Planbeteiligung erreicht ist. Die prognostizierten Auszahlungen aus der Objektgesellschaft an den Fonds betragen 4,8 % p. a. ++ Bei dem zweiten Investitionsobjekt handelt es sich um einen langfristig an **Netto** vermieteten Lebensmitteldiscounter mit 63 Kfz-Stellplätzen in einer überdurchschnittlichen Lage von Wietendorf im Heidekreis/Niedersachsen. Vor der Erweiterung und Sanierung des eingeschossigen Gebäudes im Jahr 2020 wurde das 2005 erbaute Objekt vom Lebensmitteldiscounter **Penny** genutzt. Der Kaufpreis von 4,142 Mio. € entspricht dem 18,2fachen der Nettojahreskaltmiete. Der Mietvertrag mit Netto hat eine anfängliche Grundlaufzeit und ist nach Ablauf von 3 Freijahren zu 65 % indexiert. Nach dem Umbau verfügt das Gebäude über insg. 1.534 m² Mietfläche. Aufgrund der leicht überdurchschnittlichen Ausstattung, der ausreichenden Anzahl an Pkw-Außenstellplätzen sowie dem jungen Umbaujahr wurde die Objektqualität vom externen Sachverständigen **Kenstone** als leicht überdurchschnittlich bewertet und mit einem Marktwert von 4,15 Mio. € taxiert, was leicht über dem Kaufpreis liegt. Es wurde bereits eine Finanzierung von 2,45 Mio. € bei einem Zinssatz von 1,1 % p. a. (Laufzeit der Zinsfestschreibung 10 Jahre) und einer anfänglichen Tilgung von 1,95 % p. a. abgeschlossen. Es werden Auszahlungen von ca. 5,15 % p. a. aus den Einnahmen der Objektgesellschaft prognostiziert.

- Prognosegemäß erhalten Anleger auf Ebene der Investmentgesellschaft aufgrund der Auszahlungen aus den bisherigen Objektgesellschaften regelmäßige anfängliche Auszahlungen in Höhe von voraussichtlich 4,0 % p. a. Im Basisszenario werden bis zum Jahr 2034 Gesamtrückflüsse von 145 % 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
investment intern
inside track (USA)