

Kurzanalyse: DS 144 Immobilienportfolio Deutschland I

TKL Analysen erbringt lediglich die Wertpapiernebenleistung der Erstellung, Verbreitung oder Weitergabe von Finanzanalysen. TKL Analysen ist mithin kein Wertpapierdienstleistungsunternehmen. Als Datenbasis für die Kurzanalyse dienen Angaben der Initiatoren in den Verkaufsprospekten sowie Angaben aus Quellen weiterer Dritter. Für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Genauigkeit der Angaben zeichnen die Initiatoren und die weiteren veröffentlichten Dritten ausschließlich sich selbst verantwortlich. Die Kurzanalyse stellt lediglich eine von mehreren Hilfen bei der Anlageentscheidung dar. Sie ersetzt keinesfalls eine qualifizierte Anlageberatung durch eine entsprechend ausgebildete Person, wie beispielsweise einen Anlage-, Steuerberater und/oder Rechtsanwalt.

Allgemeine Daten der Beteiligung

Bezeichnung des Fonds	Immobilienportfolio Deutschland I GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Initiator	Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft
Investitionsobjekt	Mittelbare Investition in Immobilien in Deutschland
Datum der Prospektaufstellung	10. Dezember 2020
Analysedatum	19. Juli 2021
Ende der Platzierungsfrist	zum 31. Dezember 2023
Dauer der Gesellschaft	bis zum 31. Dezember 2033
Kündigung frühestens möglich zum	vorzeitige ordentliche Kündigung nicht möglich
Haftung im Außenverhältnis	beschränkt auf 1% der Pflichteinlage
Währung des Fonds	EUR
Mindestzeichnungssumme in EUR	5.000
Einzahlungstermine	
nach Annahme	100% der Pflichteinlage zzgl. Agio
Gesamtvolumen ohne Agio in TEUR	50.000
Agio in % des einzuwerbenden Kapitals	5,0%
Gesamtvolumen inkl. Agio (Gesamtinvestition) in TEUR	52.499
Anmerkungen:	-

Zusammenfassung und Rating

Die Anleger beteiligen sich direkt oder über die Treuhänderin an der Fondsgesellschaft, die mittelbar oder unmittelbar in vorwiegend Gewerbeimmobilien in Deutschland investiert. Ein Investitionsobjekt steht bereits fest, weitere potenzielle Objekte befinden sich in der Prüfung. Es handelt sich somit um eine Beteiligung mit eingeschränktem Blind-Pool-Charakter. Konkrete Investitionskriterien sind verbindlich festgelegt, was das Managementrisiko für den Fonds senkt. Die Anforderung, dass eine Ankaufsbewertung vor jeder Investition durchgeführt werden muss, erhöht die Wahrscheinlichkeit eines wirtschaftlichen Erfolgs. Eine unterjährige Berichterstattung an die Anleger findet über Investitionsberichte statt.

Für das Management der Fondsgesellschaft ist die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft zuständig, die zur Dr.-Peters-Unternehmensgruppe gehört. Die Dr.-Peters-Unternehmensgruppe hat bereits Immobilienfonds mit einem Gesamtvolumen von ca. 600 Mio. EUR aufgelegt. Dr. Peters Asset Finance wird zusätzlich durch einen dreiköpfigen Beirat mit einer langjährigen Immobilienexpertise unterstützt.

Die Fondskosten in der Investitions- und Betriebsphase sind unterdurchschnittlich.

Insgesamt handelt es sich um ein sehr gutes Angebot mit einem im Ankauf sehr erfahrenen Management, das über sehr ausgeprägtes Immobilien-Know-how verfügt.

Rating



★★★★★	Sehr gut
★★★★	Gut
★★★	Platzierungsfähig
★★	Uninteressant
★	Mangelhaft

Kurzanalyse: DS 144 Immobilienportfolio Deutschland I

Initiator

Erfahrung	
Anzahl platzierter Fonds	143
Realisiertes Investitionsvolumen in Mio. €	7.339,1
Anzahl platzierter Real Estate Private Equity Fonds	0
Performance bereits aufgelegter Fonds*	
Alle Fonds des Initiators	
Vergleich prospektierter und realisierter Ausschüttungen	17 unter Plan, 4 im Plan, 0 über Plan
Vergleich prospektierter und realisierter Tilgungen	2 unter Plan, 6 im Plan, 12 über Plan

Die 1960 mit Sitz in Dortmund gegründete Dr. Peters-Gruppe zählt zu den ältesten Initiatoren geschlossener Fonds in Deutschland. Gegenstand des Unternehmens ist die Gründung und Verwaltung von Publikums-gesellschaften, die unter dem Namen DS-Fonds bekannt sind. Bereits 1975 wurde der erste Fonds platziert. Dabei liegt der Investitionsfokus schwerpunktmäßig auf den Produktlinien Schiffsbeteiligungen, in- und ausländische Immobilienfonds sowie Flugzeugfonds. Bisher wurden 143 geschlossene Fonds mit einem Investitionsvolumen von rund 7,3 Mrd. EUR aufgelegt. Bei den laufenden Immobilienfonds entwickelten sich die meisten hinsichtlich der Ausschüttungen unter Plan. Bei den Tilgungen liegen jedoch nur zwei Immobilienfonds unter Plan, zwölf Fonds tilgen sogar überplanmäßig. Die Vermietungsquote liegt bei über 99%. 29 Immobilienfonds wurden bereits abgeschlossen. Bei den 16 aufgelösten Hotelfonds erzielten die Anleger einen Mittelrückfluss, der deutlich über ihr eingesetztes Kapital lag. Alle Angaben entstammen aus dem Performancebericht 2015. Ein aktueller Performancebericht, der wünschenswert wäre, befindet sich nach Aussage des Initiators in Arbeit. Laut einer vorläufigen Auswertung liegen bei den Tilgungen drei Immobilienfonds unter Plan, zwei Fonds tilgen planmäßig und bei 15 Fonds liegen die Tilgungen über Plan.

Es handelt sich insgesamt um einen sehr erfahrenen Initiator.

Teilrating



Anmerkungen:

* Performancebericht 2015

Konzeption

Kapitalverwaltungsgesellschaft	Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft
Prospektprüfungsbericht	vorhanden
Steuerliche Konzeption	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung
Platzierungs-garantie	vorhanden
Eigene Beteiligung des Initiators und des Managements in % des Gesamtvolumens	10,10%

Konzeptionelle Besonderheiten:

Die Anleger erzielen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Es besteht grundsätzlich ein Steuerrechtsänderungsrisiko durch geänderte Steuergesetze, neue Erlasse und Verordnungen.

Die Anleger beteiligen sich direkt oder über die Treuhänderin an der Fondsgesellschaft. Die Fondsgesellschaft investiert mittelbar vorwiegend in Gewerbeimmobilien in Deutschland. Verwahrstelle ist die CACEIS Bank S.A., Germany Branch. Die Gesellschaft ist bis zum 31. Dezember 2033 errichtet. Eine vorzeitige ordentliche Kündigung ist nicht möglich. Eine Platzierungs-garantie durch die Dr. Peters GmbH & Co. KG ist vorhanden. Durch die hohe Beteiligung der JS Fondsinvest GmbH, die über den Gesellschafterkreis mit der Initiatorin verbunden ist, an den einzelnen Objektgesellschaften werden potenzielle Interessenskonflikte grundsätzlich abgeschwächt. Ein Prospektprüfungsbericht und ein Steuergutachten sind vorhanden.

Insgesamt entspricht die Konzeption des Angebots dem erforderlichen Standard.

Teilrating



Anmerkungen:

-


Kurzanalyse: DS 144 Immobilienportfolio Deutschland I

Investitionsobjekt


Angestrebte Arten der Zielobjekte	100% Core
Angestrebte Diversifikation auf Zielobjekte	k.A.
Angestrebte Immobilienarten	vorwiegend Gewerbeimmobilien
Angestrebte Regionen und Länder	vorwiegend Deutschland
Blind-Pool-Charakter	15% der Zielobjekte stehen fest; 66% der Zielobjekte sind in Verhandlung; 19% der Zielobjekte stehen nicht fest
<u>Beurteilung der Zielobjekte, in die investiert werden soll</u> Ein Objekt mit einem Investitionsvolumen von 6,5 Mio. EUR steht bereits fest. Weitere Objekte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 30 Mio. EUR befinden sich nach Aussage des Initiators in der Prüfung. Es handelt sich somit um eine Beteiligung mit eingeschränktem Blind-Pool-Charakter.	
Intensive Prüfung der Zielobjekte durch das Management der Vermögensanlage	vorhanden
Kann das Management der Vermögensanlage von den Investitionskriterien abweichen?	nein
Berichterstattung an die Anleger über die Investitionsaktivitäten und die Entwicklung der Projekte	jährliche Abschlüsse sowie laufend über Investitionsberichte
<u>Beurteilung des Investitionsprozesses der Vermögensanlage</u> Konkrete Investitionskriterien sind verbindlich festgelegt, was das Managementrisiko für den Fonds senkt. Die Anforderung, dass eine Ankaufsbewertung vor jeder Investition durchgeführt werden muss, erhöht die Wahrscheinlichkeit eines wirtschaftlichen Erfolgs. Die Anleger werden im Rahmen des Jahresberichts über den Fondsgeschäftsverlauf informiert. Eine unterjährige Berichterstattung an die Anleger findet über Investitionsberichte statt. Die ausführliche und transparente Darstellung der Investitionsobjekte im Investitionsbericht ist positiv hervorzuheben.	
Teilrating ★★★★★	
Anmerkungen: -	

Kurzanalyse: DS 144 Immobilienportfolio Deutschland I

Ankaufsprozess

<u>Management der Vermögensanlage</u>	
Management der Vermögensanlage	Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft
Immobilien-Know-how des Managements der Vermögensanlage	sehr ausgeprägt
Wird das Management der Vermögensanlage von externen Partnern unterstützt?	ja
Namentlich genannte externe Partner	Beirat
<u>Beurteilung des Ankaufsprozesses</u>	
Für das Management der Fondsgesellschaft ist die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft zuständig, die zur Dr.-Peters-Unternehmensgruppe gehört. Die Dr.-Peters-Unternehmensgruppe hat bereits Immobilienfonds mit einem Gesamtvolumen von ca. 600 Mio. EUR aufgelegt. Dr. Peters Asset Finance wird zusätzlich durch einen dreiköpfigen Beirat mit einer langjährigen Immobilienexpertise unterstützt. Insgesamt verfügt der Fonds über ein sehr erfahrenes Management im Ankaufsprozess.	
Teilrating 	
Anmerkungen: -	

Kostenstruktur und Ergebnisverteilung

<u>Investitionsphase</u>	
Investitionsgrad mit Liquiditätsreserve in %	91,67%
Kosten der Vermögensanlage in der Investitionsphase ohne Agio in % des Gesamtkapitals ohne Agio	8,33%
Kosten der Vermögensanlage in der Investitionsphase zzgl. Agio in % des Gesamtkapitals inkl. Agio	12,70%
<u>Betriebsphase</u>	
Variable Kosten der Vermögensanlage in der Betriebsphase p.a. in % des Nominalbetrags	max. 1,32%
<u>Beurteilung der Kostenstruktur und Ergebnisverteilung</u>	
Der Investitionsgrad mit Liquiditätsreserve ist durchschnittlich. Die Fondskosten in der Investitions- und Betriebsphase sind unterdurchschnittlich. Die geplante Aufnahme von Fremdkapital würde die Chancen, aber auch die Risiken der Anleger erhöhen. Die Vorzugsrendite und das Modell der Ergebnisverteilung sind marktüblich.	
Teilrating 	
Anmerkungen: -	