

MARKETING-ANZEIGE



# AIF DIGITAL SUMMIT SACHWERTE

Nahversorgung als attraktives Marktumfeld für Investitionen



# WICHTIGE HINWEISE

**Dieses Dokument ist eine Marketing-Anzeige. Es handelt sich nicht um ein Angebot oder eine Aufforderung zur Beteiligung. Die hierin gemachten Angaben stellen keine Anlagevermittlung oder Anlageberatung dar. Die allein für die spätere Anlageentscheidung maßgeblichen Informationen entnehmen Sie bitte dem gültigen Verkaufsprospekt sowie etwaiger Nachträge und Aktualisierungen sowie dem Basisinformationsblatt (zusammen die „wesentlichen Verkaufsunterlagen“). Bitte lesen Sie die wesentlichen Verkaufsunterlagen, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Allein diesen Dokumenten können Sie die vollständigen wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Einzelheiten und insbesondere die vollständige Darstellung der Risiken dieses geschlossenen alternativen Investmentfonds („AIF“) ausreichend entnehmen.**

Die wesentlichen Verkaufsunterlagen werden in deutscher Sprache bei der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft („KVG“) sowie im Internet unter [www.dr-peters.de](http://www.dr-peters.de) kostenlos zur Verfügung gestellt. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte und Instrumente der kollektiven Rechtsdurchsetzung in deutscher Sprache ist unter [www.dr-peters.de/dr-peters/kapitalverwaltungsgesellschaft](http://www.dr-peters.de/dr-peters/kapitalverwaltungsgesellschaft) abrufbar. Mit einer Beteiligung erwirbt der Anleger Anteile am AIF und nicht die Immobilien selbst, deren Eigentum der AIF unmittelbar oder mittelbar halten wird. Die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen.

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 Ausgabeaufschlag 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. Die Beteiligung an diesem AIF ist aufgrund ihres illiquiden Charakters nicht für Anleger geeignet, die über ihre Einlage vor Ende der Laufzeit des AIF bzw. vor Ablauf von prognosegemäß mindestens 13 Jahren vollständig oder teilweise verfügen möchten.



---

# **TRANSAKTIONSANALYSE/ MARKT GEWERBEIMMOBILIEN**

# PRESSESTIMMEN ZUR EXPO REAL 2024

Eine Messe – unterschiedliche Sichtweisen

## **WirtschaftsWoche**

*„Überrascht, wie schnell die Stimmung am Immobilienmarkt gedreht hat“*

## **Handelsblatt**

*„Erholung am Immobilienmarkt von Pleitesorgen überschattet“*

## **HAUFE.**

*„Ende der Durststrecke in Sicht“*

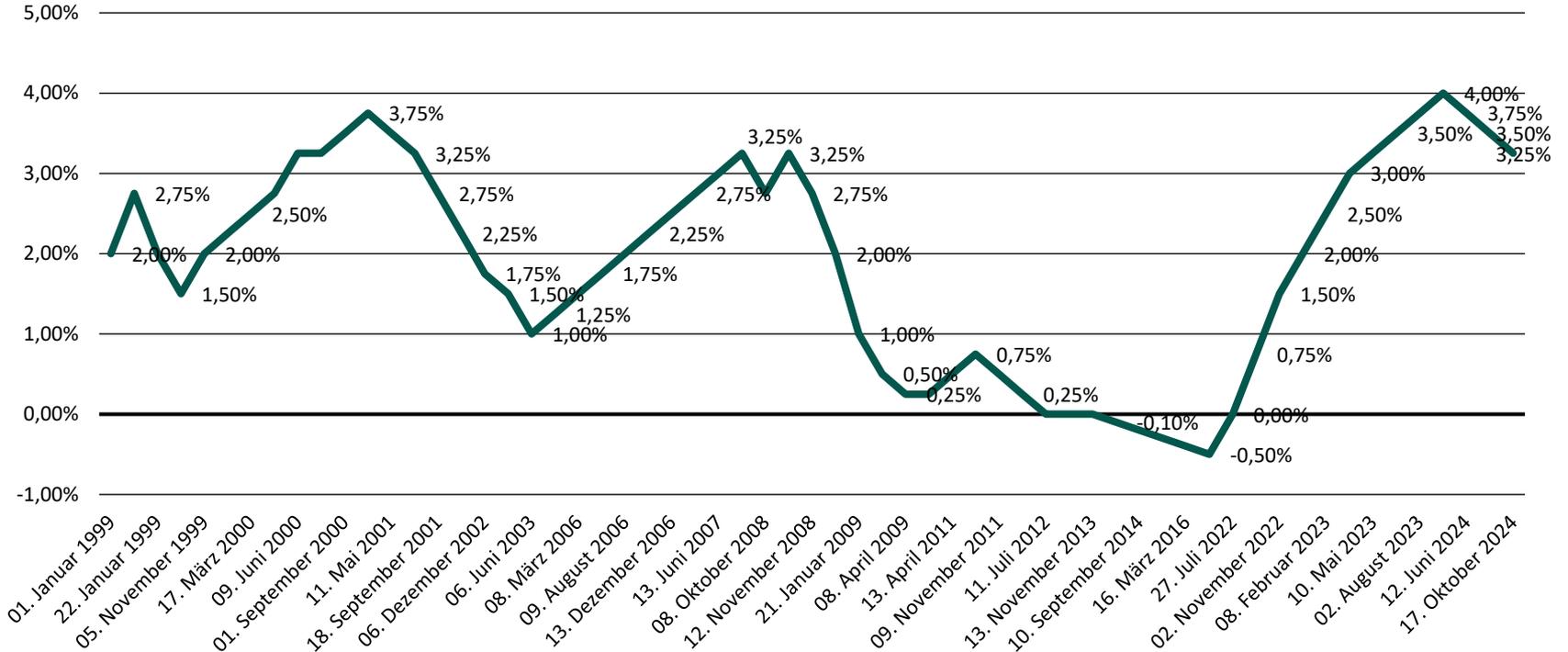
## **Frankfurter Allgemeine**

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

*„Die Immobilienbranche sieht Hoffnung in der Not“*

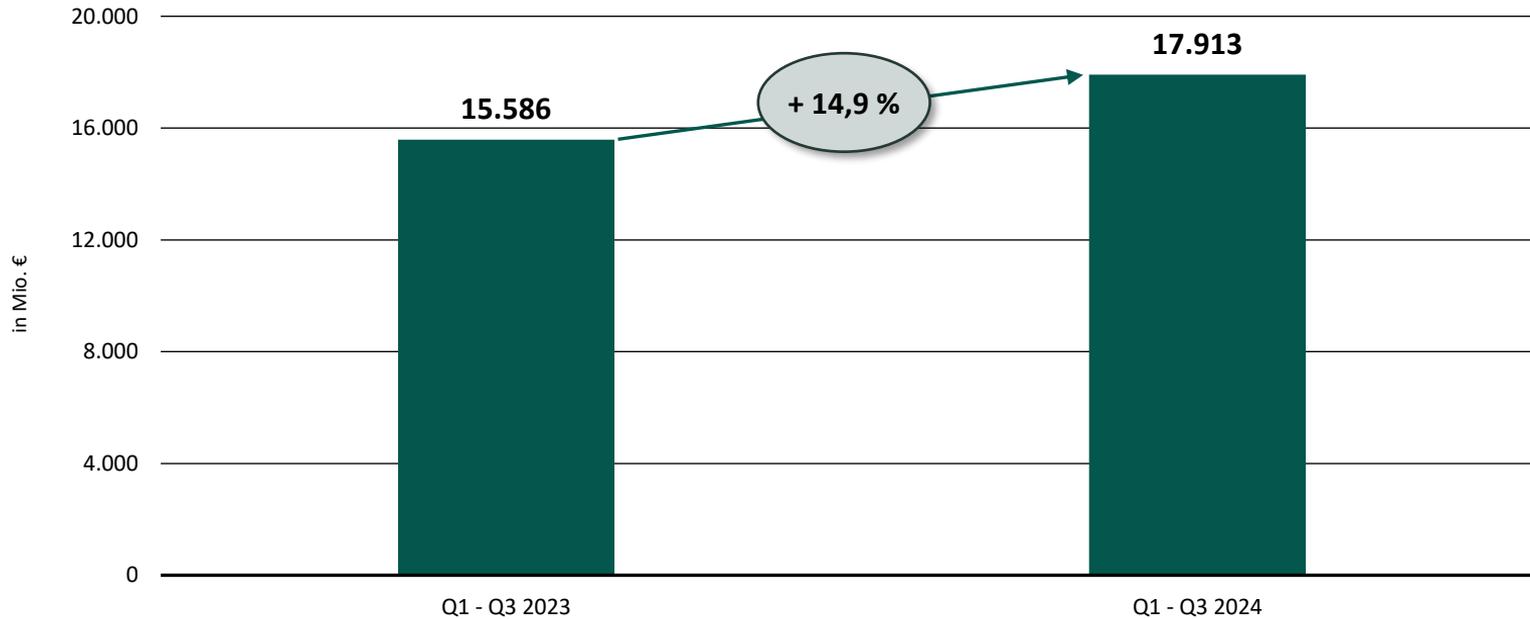
# DIE EZB HAT DIE ZINSWENDE EINGELEITET

Entwicklung des Einlagenzinses bis 2024



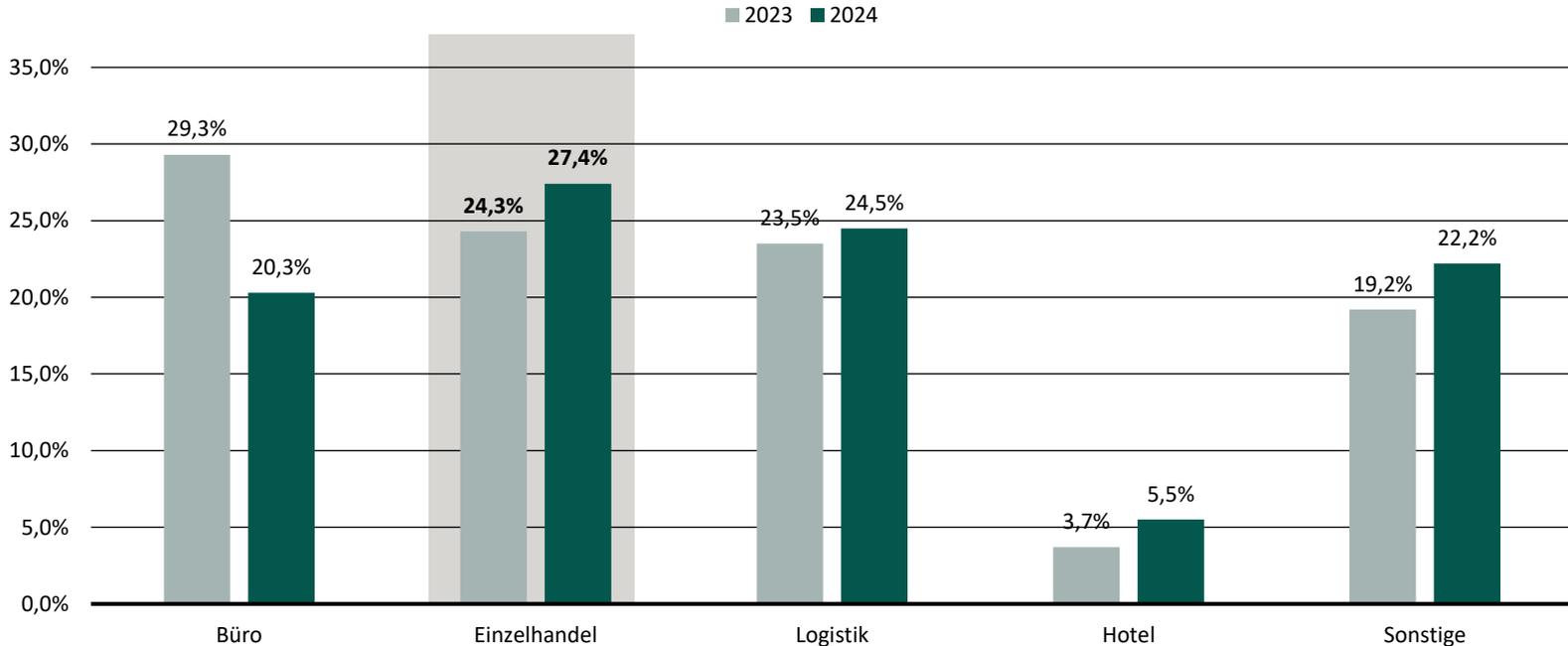
# POSITIVER TREND KOMMT IM INVESTMENTMARKT AN

Q1 bis Q3 der Transaktionsvolumina im Gewerbeimmobilienmarkt im Vergleich



# INZELHANDELSVOLUMEN ALS WESENTLICHER TREIBER

Investmentvergleich nach Nutzungsart im Gewerbeimmobilienmarkt (Q1-Q3 2023 vs. Q1-Q3 2024)





---

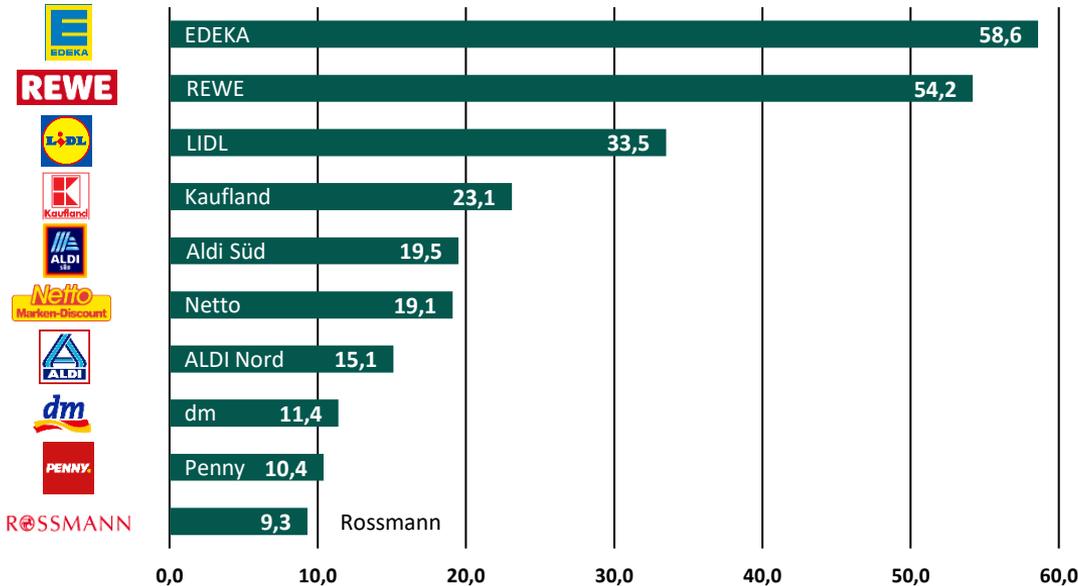
# **DIE NAHVERSORGUNG**

# NAHVERSORGUNG – EIN MILLIARDENMARKT

Umsätze TOP-10-Lebensmittelmärkte im Vergleich zu Umsätzen ausgewählter DAX-Konzerne

TOP-10-LEBENSMITTELMÄRKTE NACH BRUTTO-UMSATZZAHLEN 2023

(in Mrd. €)



UMSÄTZE VON DAX-40-UNTERNEHMEN

IM GESCHÄFTSJAHR 2023

**AIRBUS** 65,4 Mrd. €

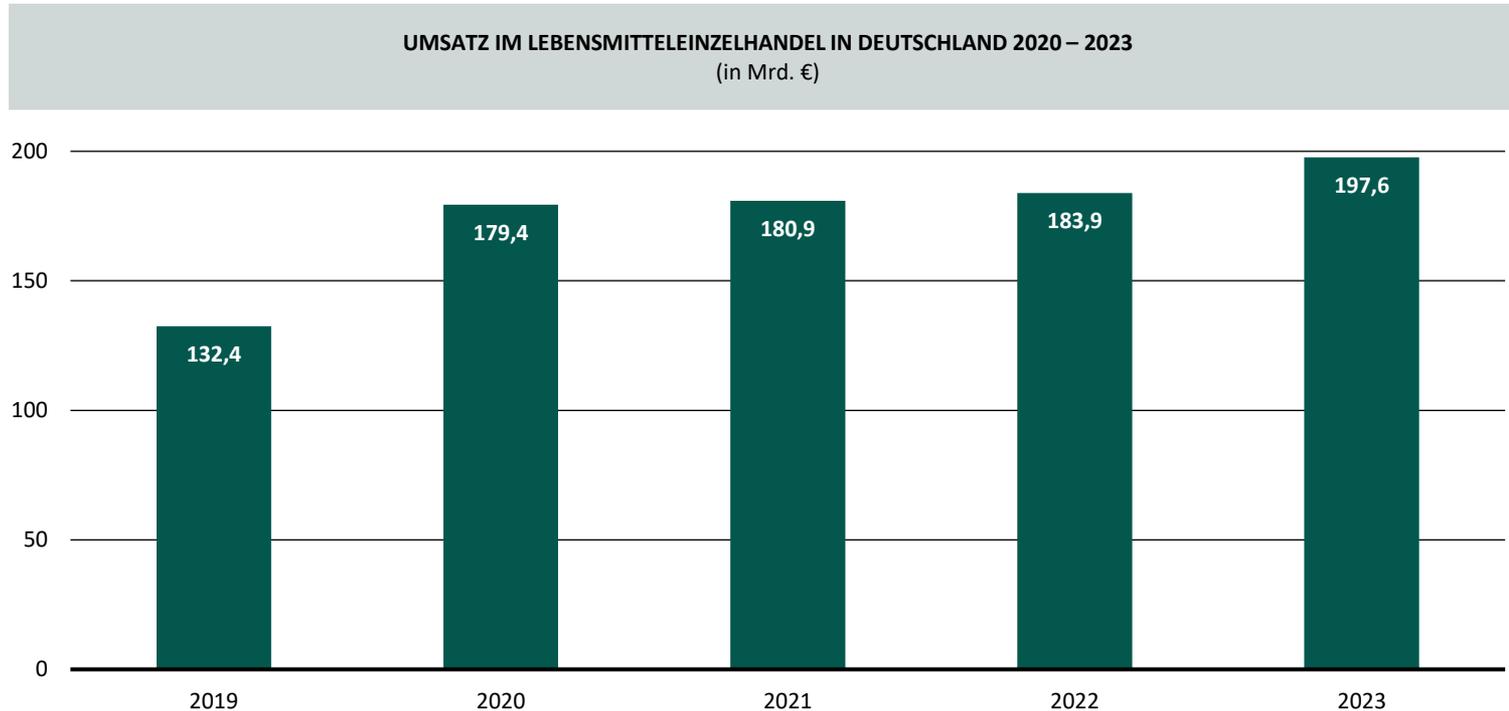
**SAP** 31,2 Mrd. €

**Henkel** 21,5 Mrd. €

**Infineon** 16,3 Mrd. €

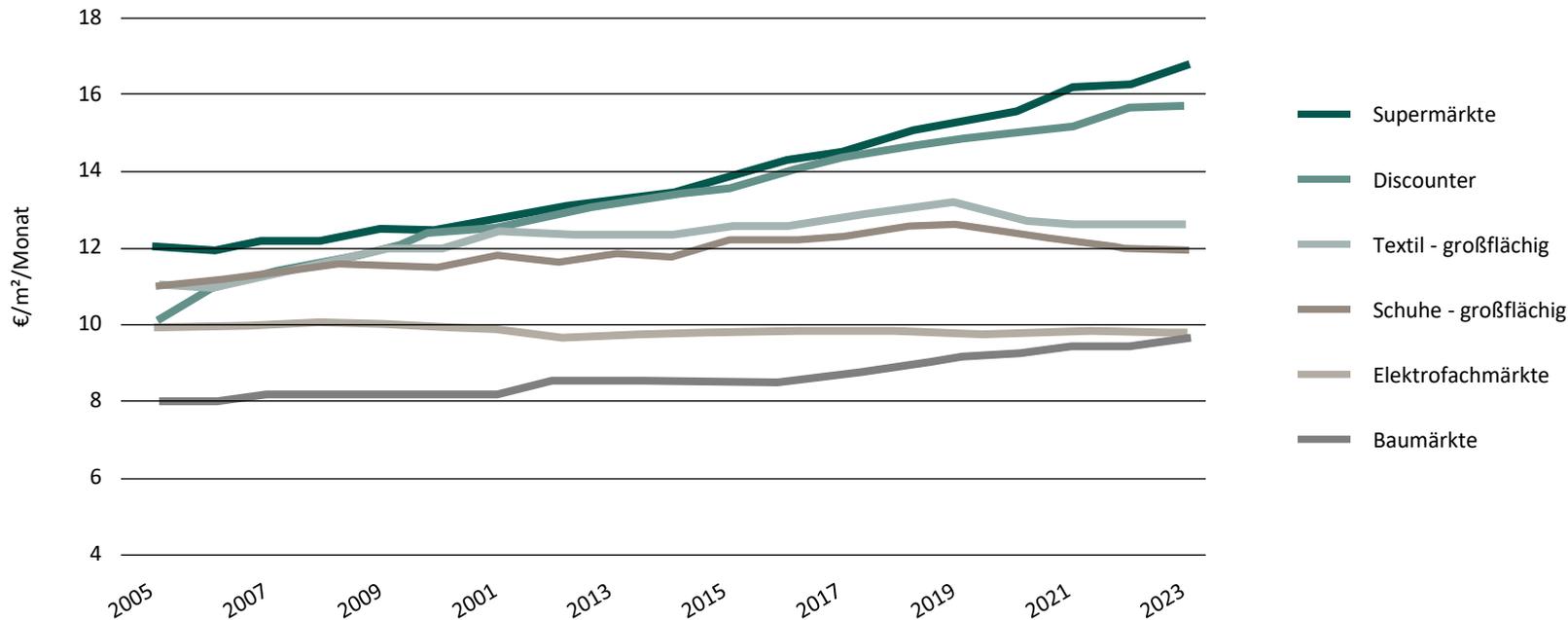
# RESILIENZ DER BRANCHE AM WACHSTUM ABLESBAR

Umsatzentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland (in Mrd. €)



# MIETTRENDS IM EINZELHANDEL NACH SORTIMENTENTEN

Vor allem Lebensmittelhändler, aber auch Baumärkte sorgen maßgeblich für Mietwachstum





---

## DER AKTUELLE FONDS

# ECKDATEN DER BETEILIGUNG

Immobilienportfolio Deutschland II GmbH & Co. geschlossene Investment KG

				
<b>Geplantes einzuwerbendes Kommanditkapital<sup>1</sup></b>	<b>Mindestbeteiligung</b>	<b>Geplante Fondslaufzeit</b>	<b>Prognostizierte Auszahlung<sup>2</sup></b>	<b>Prognostizierter Gesamtrückfluss<sup>3</sup></b>
<b>Bis zu 30 Mio. €</b>	<b>10.000 €</b>	<b>rd. 13 Jahre</b>	<b>4,25 % p.a. steigend auf bis zu 5 % p.a.</b>	<b>165,2 %</b>

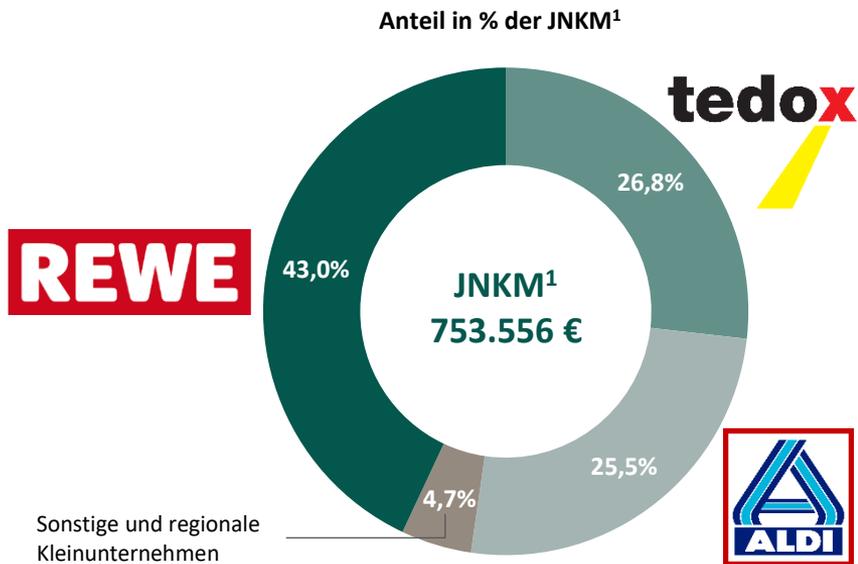
<sup>1</sup> zzgl. Ausgabeaufschlag

<sup>2</sup> halbjährlich, vor Steuern, p.a. prognostiziert (zeitanteilig ab dem auf den Beitritt und dem auf die vollständige Einzahlung des Kommanditkapitals und des Ausgabeaufschlags folgenden Monats und nicht vor dem Monat, der dem Monat folgt, in dem die Übergabe der ersten Immobilie und die Kaufpreiszahlung (jeweils auf Ebene der Gesellschaft oder einer Objektgesellschaft) erfolgt sind)

<sup>3</sup> vor Steuern, bezogen auf das Kommanditkapital ohne Ausgabeaufschlag. Der prognostizierte Gesamtrückfluss vor Steuern stellt das Mittlere Szenario dar und bezieht sich auf den Gesamtrückfluss bis Ende 2037 sowie vor Anfall von Einkommensteuer auf persönlicher Anlegerebene.

# MIETERSTRUKTUR

Attraktiver Mix mit Schwerpunkt im Bereich der Lebensmittelnaversorgung



MIETER	MIETER seit	LAUFZEIT bis	VERLÄNGERUNGSOPTIONEN mieterseitig
REWE	2007	2028	2 x 5 Jahre
tedox	2022	2032	3 x 5 Jahre
ALDI Nord	2000	2032	2 x 5 Jahre

<sup>1</sup> JNKM = Jahresnettokaltmiete 2024.

Ein aktueller Leerstand von 500 m<sup>2</sup> ist nicht in den Kaufpreisfaktor eingeflossen. Dieser bietet Chancen, weitere – bislang nicht einkalkulierte – Erträge zu erwirtschaften.



# **FAZIT / TRACK RECORD IMMOBILIEN**

# AUF DEN PUNKT GEBRACHT



Neuer Fonds mit klarem Fokus auf den volkswirtschaftlich relevanten Bereich der Nahversorgung



Risikomischung durch Anbindung verschiedener Objekte und Mieter in passender Mikrolage



Planbar stabile Cashflows durch indexierte Mietverträge



Attraktive Auszahlung prognosegemäß von anfänglich **4,25 % p.a.** ansteigend bis auf zu **5 % p.a.**



Erste Akquisition eines Nahversorgungszentrums bereits erfolgt - weitere Objekte in der Pipeline

# IMMOBILIEN SIND UNSERE DNA

Vier Fokusfelder mit einem bislang realisierten Investitionsvolumen von über 800 Mio. €

**12**

**Büro- und Geschäftsgebäude**

169,3 Mio. € Investitionsvolumen

**12**

**Pflegeimmobilien**

217,7 Mio. € Investitionsvolumen

**65**

**15**

**Nahversorgungsimmobilien**

119,6 Mio. € Investitionsvolumen

**26**

**Hotelimmobilien**

322,8 Mio. € Investitionsvolumen

# POSITIVE PERFORMANCE

Wesentliche Leistungskennzahlen aller Immobilienfonds und aus dem Bestandsmanagement



Beendete  
Fonds  
**32**



Ø Gesamtrück-  
flüsse in %<sup>1</sup>  
**148,3**



Laufende  
Fonds  
**23**



Ø Auszahlungen  
2023 in %<sup>2</sup>  
**4,8**



Immobilien im  
Management  
**30**



Laufende  
Mietverträge<sup>3</sup>  
**> 70**



Vermietungs-  
quote in %<sup>3</sup>  
**99,7**



Mieteinnahmen  
in Mio. €  
**> 25**

Stand: 31.12.2023

<sup>1</sup> Bei diesem Wert handelt es sich um den ungewichteten durchschnittlichen Gesamtrückfluss der beendeten Fonds inkl. Schlusszahlung ohne Steuereffekt.

<sup>2</sup> Bei diesem Wert handelt es sich um die ungewichteten durchschnittlichen Auszahlungen der laufenden Fonds, wobei der Immobilienwerte II Aschaffenburg Auszahlungen erst ab dem Jahr 2024 vorsieht und nicht einberechnet ist.

<sup>3</sup> inkl. Eigenbestand

# IHRE ANSPRECHPARTNER

bei der Dr. Peters Group



**SVEN MÜCKENHEIM**  
Geschäftsführer Vertrieb

sven.mueckenheim@dr-peters.de  
+49 (0) 231 55 71 73-225  
Dr. Peters Invest GmbH



**KIRSTEN SCHÜNGEL**  
Vertriebsdirektorin

kirsten.schuengel@dr-peters.de  
+49 (0) 231 55 71 73-45  
Dr. Peters Invest GmbH