

IMMOBILIEN- PORTFOLIO DEUTSCHLAND I

GMBH & CO.
GESCHLOSSENE
INVESTMENT KG



Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG
Kapitalverwaltungsgesellschaft

Stockholmer Allee 53
44269 Dortmund

Telefon: +49 231 557173-0
Telefax: +49 0231 557173-99

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

WERBEMITTEILUNG



PRODUKTINFORMATION

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) sowie etwaige Nachträge und Aktualisierungen, den Anlagebedingungen, dem Gesellschaftsvertrag und 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 (kurz: AIF) ausreichend entnehmen. 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 der Produktionformation: 6. Januar 2021

INHALT

6

EDITORIAL

8

BETEILIGUNGSANGEBOT
IM ÜBERLICK

10

INVESTMENT-HIGHLIGHTS

11

WESENTLICHE RISIKEN

12

GEPLANTE INVESTITIONEN
DER „IMMOBILIENPORTFO-
LIO DEUTSCHLAND I“

13

GELDANLAGE IN ZEITEN
EINER PANDEMIE

14

STABILER WACHSTUM-
STREND BEI IMMOBILIEN

17

BÜROIMMOBILIENMARKT

19

EINZELHANDEL

21

HOTELIMMOBILIEN

22

PFLEGEIMMOBILIEN

23

IMMOBILIEN SIND
UNSERE DNA

EDITORIAL

Liebe Anleger,

seit über vier Jahren steht der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) bei 0 %. Eine Zinswende ist nicht in Sicht. Vielmehr muss davon ausgegangen werden, dass die EZB nach den Hilfsmaßnahmen infolge der Corona-Pandemie den Leitzins weiterhin auf diesem Rekordtief belässt. Auch der Einlagezins für Banken bleibt aller Voraussicht nach bis auf weiteres auf dem bisherigen Niveau von minus 0,5 %.

Die Auswirkungen dieses historisch niedrigen Zinsniveaus spüren nicht nur institutionelle Anleger. Auch Privatanleger sind zunehmend betroffen. Die Renditeerwartungen von Sparbüchern, Tagesgeld und Festgeld sind in den vergangenen Jahren immer weiter geschrumpft. So bieten beispielsweise die drei größten deutschen Banken laut einer Studie des Internetportals Weltsparen für Festgeld auf ein Jahr im Schnitt nur noch Zinsen von 0,007 %. Im Gegensatz dazu werfen Aktien zwar eine durchschnittlich sehr attraktive Rendite ab. Jedoch scheuen vor allem auf Sicherheit fokussierte Anleger die mit dem Aktienhandel verbundene hohe Volatilität.

Wer bereits vor der Pandemie-Lage auf Diversifikation gesetzt hat und alternative Anlagevehikel wie Sachwertinvestments in seinem Portfoliobestand hatte, kann derzeit ein wenig beruhigter Richtung Börse blicken. Denn Investitionen in Sachwerte erweisen sich als Stabilitätsanker – vor allem solche in Immobilien. Schon vor dem Ausbruch der Pandemie galten Immobilieninvestments bei vielen der Bundesbürger als sichere und krisenfeste Wertanlage; seit dem Ausbruch hat sich diese Auffassung weiter verstärkt.

Trotz des konjunkturellen Umfelds, das auch am Ende des dritten Quartals 2020 von den Auswirkungen der Pandemie beeinflusst wurde, bringen die Investoren dem deutschen Immobilienmarkt großes Vertrauen entgegen. Das zeigt beispielsweise der Immobilienpreisindex des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp). Dieser auf Basis echter Transaktionsdaten für den gesamtdeutschen Markt ermittelte Index kletterte im dritten Quartal 2020 auf 169,6 Punkte. Im Vergleich zum Vorjahresquartal ein stabiles Plus von 6,1 %.

Stabil präsentiert sich auch das Transaktionsvolumen: Das wirtschaftlich herausfordernde Jahr 2020 schließt, inklusive der Nutzungsklasse Wohnen, laut einer der weltweit führenden Anbieter von Immobiliendienstleistungen Jones Lang Lasalle SE, mit insgesamt 81,6 Mrd. €. Ein klares Zeichen dafür, dass ungeachtet von Corona der Investitionsstandort Deutschland auch weiterhin ein attraktive Zieldestination für risikoadjustierte Investments ist.

Die Dr. Peters Group ist seit mehr als 45 Jahren als Investment- und Asset-Manager im Immobilienbereich aktiv und hat in dieser Zeit viele erfolgreiche Fonds emittiert – vor allem in den Nutzungsklassen Einzelhandel, Wohnen im Alter und Hotel. Diese langjährige Erfahrung, gepaart mit der Stabilität des Immobilienmarkts, sind die Basis für das neue Immobilieninvestment aus dem Hause Dr. Peters: das „Immobilienportfolio Deutschland I“.

Dieses Portfolio soll Anlegern Zugang zu attraktiven Immobilienprojekten ermöglichen – beispielsweise zu Einzelhandelsobjekten oder Pflegeimmobilien – mit hoher Qualität und langlaufenden Pachtverträgen. Ein Stabilitätsfaktor in Zeiten der Pandemie. Die geplante Anbindung verschiedener Nutzungsklassen und Pächter ermöglicht zudem eine attraktive Diversifikation und Risikostreuung.

Herzliche Grüße,



Marc Bartels
Geschäftsführer KVG



Stefan Lammerding
Geschäftsführer KVG

Vergangenheitswerte sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Wertentwicklung.



BETEILIGUNGSANGEBOT IM ÜBERBLICK

AIF	Immobilienportfolio Deutschland I GmbH & Co. geschlossene Investment KG (im Weiteren „Gesellschaft“ oder „Immobilienportfolio Deutschland I“)
Anlageziel / Anlagestrategie	<ul style="list-style-type: none"> • Erträge aus der mittelbaren langfristigen Vermietung von mehreren Immobilien sowie aus deren Veräußerung • Mittelbare Beteiligung durch Erwerb einer oder mehrerer Beteiligungen an immobilienhaltenden Gesellschaften („Objektgesellschaften“) und/oder an alternativen Investmentfonds („Zielfonds“) • Die Gesellschaft investiert nach dem Grundsatz der Risikomischung (spätestens 18 Monate nach Vertriebsbeginn)
Investitionsprozess für die zu erwerbenden Vermögensgegenstände	Die Auswahl und Anbindung der Vermögensgegenstände erfolgen durch die KVG nach wirtschaftlicher, rechtlicher, und steuerlicher Prüfung sowie Hinzuziehung eines Gutachtens eines externen Bewerter und Zustimmung der Verwahrstelle.
Anlagegrenzen	<p>1 Bei Investitionsentscheidungen über Objektgesellschaften ist zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. €. <p>2 Bei Investitionsentscheidungen über Zielfonds ist zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 Zielfonds müssen mindestens ein geplantes Zielvolumen von 20 Mio. € aufweisen. <p>3 Bis zu 20 % des investierten Kapitals auf Ebene der Gesellschaft kann in Vermögensgegenstände nach Wertpapieren, Geldmarktinstrumenten und/oder Bankguthaben (§§ 193-195 KAGB) investiert werden.</p>

Fondswährung	€
Geplantes Investitionsvolumen (inklusive Ausgabeaufschlag)	Rund 52,50 Mio. € (Basisszenario)
Geplantes Kommanditkapital	50,00 Mio. € (Basisszenario), maximale Erhöhung auf bis zu 100 Mio. €, jeweils zuzüglich bis zu 5 % Ausgabeaufschlag. Es steht der KVG frei, jeweils einen geringeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.
Platzierungsgarantie	Bis zu 10 Mio. € durch die Dr. Peters GmbH & Co. KG. Der Garantiebetrug kann bis zum Platzierungsende – und ggf. darüber hinaus – jeweils revolving auch als Nachrangdarlehen in Anspruch genommen werden.
Fremdkapital	<ul style="list-style-type: none"> Die Fremdkapitalquote darf bis zu 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, betragen. Die vorstehenden Grenzen gelten nicht für den Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs. Auf Ebene der Gesellschaft ist eine langfristige Aufnahme von Fremdkapital planmäßig nicht vorgesehen, aber grundsätzlich möglich.
Laufzeit/geplanter Veräußerungszeitpunkt	Die Gesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft für die Dauer von ihrer Gründung bis zum Ablauf des 31. Dezember 2033 befristet. Eine Verlängerung ist mit Zustimmung der Anleger möglich.
Beteiligungsform	Mittelbare Kommanditbeteiligung als Treugeber über die KVG in ihrer Funktion als Treuhänderin, der spätere Wechsel in die Stellung eines Direktkommanditisten ist möglich.
Mindestbeteiligung	5.000 €; höhere Beträge müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.
Ausgabeaufschlag	5 % der gezeichneten Beteiligungssumme; es steht der KVG frei, jeweils einen geringeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.
Einkunftsart und Besteuerung	Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung nach § 21 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 1 EStG, eventuell zusätzlich Einkünfte aus Kapitalvermögen nach § 20 Abs. 1 Ziff. 7 EStG (vermögensverwaltende Kommanditgesellschaft).
Blindpool Struktur	Zum Beginn des Vertriebs stehen noch keine Investitionen fest.

INVESTMENT-HIGHLIGHTS

Die KVG eröffnet mit dem aktuellen Investmentangebot den Weg zu einem risikogemischten Alternativen Investmentfonds und bietet Anlegern die Möglichkeit, sich ab einer Mindestbeteiligungssumme von 5.000 € an einem Immobilienportfolio mit schwerpunktmäßig gewerblich genutzten Immobilien zu beteiligen.

☑ **Stabilitätsmarkt Immobilien**

Der deutsche Immobilienmarkt befindet sich seit den letzten zehn Jahren auf einem kontinuierlichen Wachstumskurs. Im Jahr 2019 wurden rund 84,5 Mrd. € an den deutschen Immobilieninvestmentmärkten angelegt – ein Plus von 7,7 % gegenüber dem bisherigen Rekordjahr 2015. Dabei entfielen 68,3 Mrd. € auf den Gewerbeimmobilienmarkt, das in diesem Marktsegment höchste je dokumentierte Volumen. Auch während der Pandemie zeigt sich der nationale Immobilieninvestmentmarkt robust: In den ersten drei Quartalen 2020 wurden insgesamt 56,2 Mrd. € angelegt, damit war Deutschland gemessen am Transaktionsvolumen der zweitgrößte Immobilieninvestmentmarkt nach den USA. Auch im vierten Quartal setzten sich die regen Transaktionen fort. Ein klares Zeichen dafür, dass ungeachtet von Corona der Investitionsstandort Deutschland auch weiterhin ein attraktive Zieldestination für risikoadjustierte Investments ist. Immobilieninvestments gelten nach wie vor, auch nach dem Ausbruch der Pandemie, für viele Investoren als sichere und krisenfeste Wertanlage.

☑ **Risikomischung**

Die Gesellschaft investiert nach dem Grundsatz der Risikomischung. Durch die Diversifikation von Betreibern, Standorten und Nutzungsklassen soll eine ausgewogene Risikostreuung erreicht werden, mit dem Ziel das Ausfallrisiko zu minimieren. Damit die optimale Risikomischung gelingt, ist die richtige Auswahl der Objekte entscheidend, die durch den Immobilienexperten und Sachwertspezialisten, die Dr. Peters Group, erfolgt.

☑ **Beteiligung an einem AIF**

Ein AIF bietet den Anlegern, neben dem Zugang zu Investitionen in Immobilieninvestments, die sonst nur institutionellen Investoren vorbehalten sind, noch weitere diverse Vorteile. Durch die Struktur eines AIFs können sich Anleger an einem unternehmerischen Vorhaben beteiligen. Das Management des Investitionsobjektes entlang der gesamten Wertschöpfungskette übernimmt die zugelassene Kapitalverwaltungsgesellschaft - angefangen bei der Projektentwicklung, über den Betrieb, die Instandhaltung, die Modernisierung und die Anschlussvermietung bis zum Exit. Zudem müssen AIF di-

verse Kriterien erfüllen, die einer weiteren Kontrolle unterliegen. Dazu gehört unter anderem ein vordefiniertes Risikomanagement mit Vorgaben zur Kostentransparenz und zur Fremdkapitalquote sowie ein standardisiertes Reporting mit jährlichen Abschlussberichten das durch einen unabhängigen Wirtschaftsprüfer testiert wird. Hinzu kommt eine unabhängigen Verwahrstelle, die alle Zahlungsflüsse überwacht.

☑ **Immobilienexpertise Dr. Peters Group**

Die Dr. Peters Group blickt auf mehr als 45 Jahre Emissionserfahrung zurück. Seit 1975 konzipiert, platziert und managt die Dr. Peters Group Sachwertanlagen. In dieser Zeit wurden 54 Immobilienprojekte finanziert und 52 Fonds emittiert. Mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 640 Mio. € stellt die Dr. Peters Group ihre langjährige Expertise im deutschen Immobiliensegment unter Beweis.

☑ **Attraktive Fondsparameter**

Die Gesellschaft prognostiziert anhand des Blind-Pool-Basisszenarios vor der ersten Investition eine Auszahlung von 3,5 % p.a. vor Steuern. Die Auszahlungen werden prognosegemäß halbjährlich vorgenommen, womit ein regelmäßiger Kapitalmittelrückfluss an die Anleger über das Kalenderjahr erfolgen soll. Erst nach Anbindung der ersten Objekte können konkretere Aussagen zur Auszahlung getroffen werden. In Summe können die Auszahlungen von dem hier dargestellten Wert abweichen.

☑ **AIF als attraktive Alternative im aktuellen Niedrig-Zinsumfeld**

Eine Vermögensanlage muss im heutigen historisch niedrigen Zinsumfeld wesentliche Aspekte abdecken, um ein ausgeglichenes Rendite-Risiko-Verhältnis zu ermöglichen. Im Vergleich zu Festzinsprodukten bietet ein AIF die Möglichkeit höhere Renditen zu erzielen, mit einem entsprechend höheren Risiko. Hinzu kommt das ein AIF unabhängiger von Börsenentwicklungen und deren Schwankungen ist. Gerade die Investition in die Assetklasse Immobile bietet die Chance, aus laufenden Mieterträgen planbare Auszahlungen zu erhalten und durch indexierte Mietverträge einen Inflationsausgleich zu erzielen und an einer möglichen Wertsteigerung zu partizipieren.

WESENTLICHE RISIKEN

Totalverlust/ Maximalrisiko

Das Maximalrisiko für den Anleger besteht aus der Kumulation eines Totalverlusts der geleisteten Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag und etwaiger nicht ausgezahlter Gewinne, der Inanspruchnahme aus einer persönlichen Fremdfinanzierung seines Anteils sowie etwaiger Steuerzahlungen nebst darauf anfallender Zinsen, Sonderwerbungskosten sowie sonstige Kosten aus eigenen Mitteln ohne Ausgleich. Dies kann bis zur Privatinsolvenz des jeweiligen Anlegers führen.

Blind-Pool-Risiko/ Investitionsrisiko/ Risikostreuung

Durch die Konzeption als „Blind-Pool“ stehen die konkreten Vermögensgegenstände der Gesellschaft noch nicht fest. Die Anleger können sich zum Zeitpunkt ihrer Anlageentscheidung kein genaues Bild von den konkreten Immobilieninvestitionen und den sich hieraus ergebenden individuellen Risiken für die Gesellschaft und ihren Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit und Bonität der Gesellschaft machen. Zudem besteht das Risiko, dass die Gesellschaft keine geeigneten Investitionsgelegenheiten findet, bzw. diese nicht im ausreichenden Umfang, nicht zu den geplanten Konditionen, nicht zum richtigen Zeitpunkt oder nur mit zusätzlichem Aufwand und Kosten findet. Dies kann dazu führen, dass die Gesellschaft nicht, nur teilweise oder nur zu schlechteren Bedingungen investieren kann, insbesondere nur mit geringerem Ertragspotenzial und/oder höheren Kosten und Risiken als geplant. Dies alles kann zu geringeren Auszahlungen an die Anleger führen.

Eingeschränkte Handelbarkeit

Anleger können ihre Beteiligung am AIF nicht ordentlich kündigen oder zurückgeben. Für Anteile an dem AIF existiert kein Handelsplatz, der mit einer Wertpapierbörse vergleichbar wäre. Es besteht daher das Risiko, dass bei einer beabsichtigten Veräußerung einer Beteiligung ein Käufer nur mit erheblicher zeitlicher Verzögerung, nur mit erheblichen Preisabschlägen oder gar nicht gefunden werden kann.

Geschäftsrisiko/ Spezifische Risiken der Vermögensgegenstände

Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Investitionen des AIF und damit auch der Erfolg der Kapitalanlage kann nicht vorhergesehen werden. Weder die KVG noch der AIF können Höhe und Zeitpunkt der Rückflüsse zusichern oder garantieren. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von mehreren Einflussgrößen ab, insbesondere von der Bonität der Mieter und der Entwicklung des Immobilienmarktes. Auch rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen können sich ändern und negative Auswirkungen auf den Ertrag des AIF haben.

Fremdfinanzierung

Für die mittelbare Investition in Immobilien ist beabsichtigt, Fremdkapital aufzunehmen. Die Aufnahme von Darlehen führt zu zusätzlichen Ausgaben für Zins und Tilgung. Durch den Einsatz von Fremdkapital ergeben sich Hebeleffekte. Etwaige Fremdfinanzierungen sind unabhängig von der Einnahmesituation zu bedienen. Bei negativem Verlauf führen die Zins- und Tilgungszahlungen dazu, dass das Eigenkapital der Objektgesellschaften bzw. Zielfonds und damit des AIF schneller aufgezehrt wird.

Übernehmerisiko

Es besteht das Risiko, dass sich die Übernahme eines Vermögensgegenstandes verzögert oder unmöglich wird und dass Finanzierungen für die mittelbaren Investitionen in Immobilien nicht, nicht rechtzeitig oder nur zu schlechteren Konditionen realisiert werden können. In der Folge können höhere Kosten als kalkuliert anfallen. Sofern es sich um Immobilien im Bau handelt, besteht das Risiko, dass sich die Fertigstellung verzögert und die Immobilie verspätet an den Mieter übergeben wird oder aus heute nicht bekannten Gründen die Fertigstellung sogar unmöglich wird.

Rückabwicklungsrisiko

Es besteht das Risiko, dass das Beteiligungskapital des AIF nicht im ausreichenden Maße eingeworben werden und/oder der AIF nicht risikogemischt investieren kann. Weiterhin besteht das Risiko, dass die Platzierungsgarantin ihre vertraglichen Verpflichtungen nur teilweise oder überhaupt nicht erfüllt und zusätzliches Fremdkapital nicht zur Verfügung gestellt wird oder werden darf. Dies kann eine Rückabwicklung beziehungsweise Liquidation des AIF zur Folge haben. Im Falle einer Rückabwicklung kann der AIF zwischenzeitig mit Kosten belastet werden. Der Anleger hat keinen Anspruch auf vollständige Rückzahlung seiner eingezahlten Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag. Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des AIF auswirken und zu geringeren Auszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

Steuerliche Risiken

Die steuerliche Konzeption beruht auf den zum Zeitpunkt der Erstellung der Verkaufsunterlagen geltenden Steuergesetzen, den allgemein bekannten Verlautbarungen der Finanzverwaltung und der veröffentlichten Rechtsprechung. Die maßgeblichen steuerlichen Gesetze sowie deren Anwendung und Auslegung können sich während der Dauer der Beteiligung ändern. Dadurch kann es zu höheren steuerlichen Belastungen für den AIF und/oder den einzelnen Anleger kommen.

Die ausführlichen und vollständig dargestellten Risiken entnehmen Sie bitte dem Kapitel 5 des Verkaufsprospekts sowie den Wesentlichen Anlegerinformationen.

GEPLANTE INVESTITIONEN DER „IMMOBILIENPORTFOLIO DEUTSCHLAND I“

Die Gesellschaft ist zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Produktinformation noch ohne ein Immobilieninvestment, da es sich um eine Blind-Pool-Struktur handelt. Die für das Portfoliomanagement zuständige Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) wird im Laufe der Platzierungszeit und der damit verbundenen Einwerbung von Kommanditisten laufend den Immobilienmarkt in Deutschland beobachten und Investmentangebote prüfen. Angebote, die in die Anlagekriterien der Gesellschaft passen und somit den Anlagebedingungen entsprechen, werden umfassend geprüft mittels einer durch die Gesellschaft gehaltenen Objektgesellschaft angebunden. Die KVG wird die Anleger laufend mittels Investitionsberichten über den aktuellen Stand der Anbindung von Immobilieninvestments informieren. Sie finden diese Investitionsberichte und ggfs. weitere Informationen zur Gesellschaft und zum Beteiligungsangebot unter www.dr-peters.de. Ansprechpartner für die laufenden Investitionsphase und weitere Fragen ist neben den Partnern im Vertrieb auch die KVG selbst (Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund).

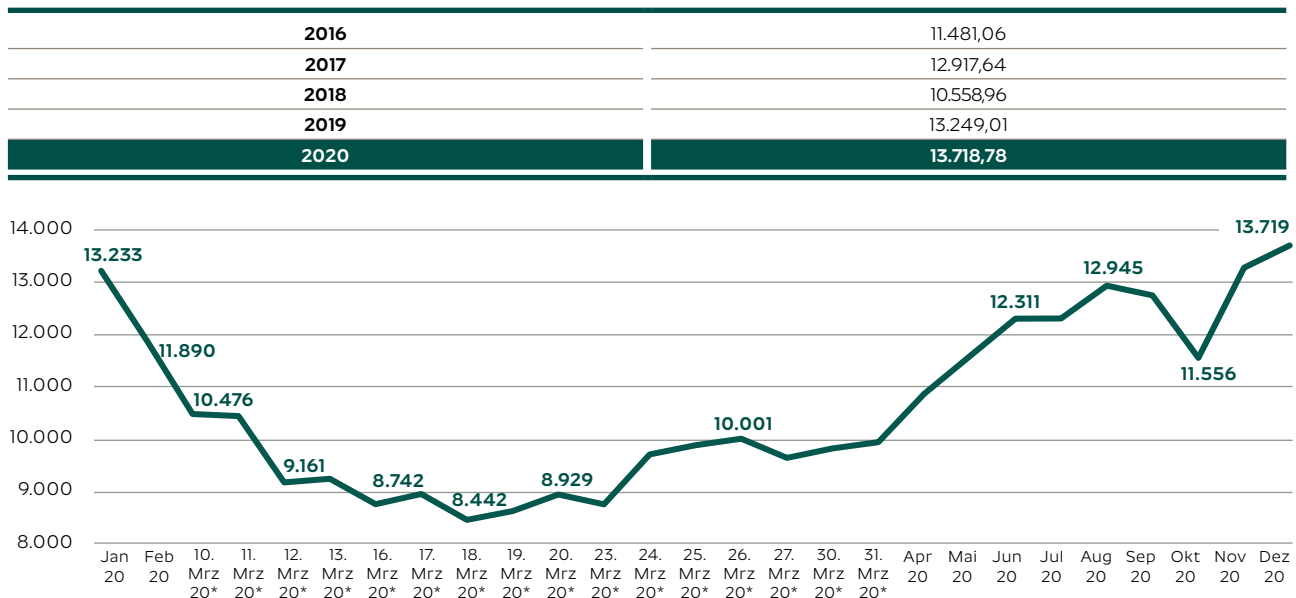
Im Folgenden finden Sie weitere Informationen zu den geplanten Investitionsmärkten innerhalb Deutschlands und der aktuellen Lage der Immobilienbranche, unter besonderer Berücksichtigung der pandemiebedingten Auswirkungen.



GELDDANLAGE IN ZEITEN EINER PANDEMIE

Das Jahr 2020 hat die Fragilität des Wirtschaftssystems offengelegt und uns eindrucksvoll gezeigt, welchen Einfluss außer-ökonomische Gefahrenpotenziale auf die Wirtschaft haben können. Auch die Investmentmärkte konnten sich den Auswirkungen der Pandemie zumindest vorübergehend nicht entziehen. Nach den massiven Einbrüchen an den Aktienmärkten zwischen Mitte Februar und Mitte März 2020, führten vor allem die billionen-schweren Unterstützungs- und Kreditprogramme vieler Staaten jedoch zu einer rasanten Aufholjagd der Kurse. Bis zum Sommer erholte sich der deutsche Leitindex Dax rasant um mehr als 50 % seines Jahrestiefststand und schloss zum Jahresende mit einem neuen Höchstwert.

Abb. 1: Jährliche Entwicklung des DAX von 2016 bis 2020 (Werte zum 31.12. des jeweiligen Jahres) und detaillierte monatliche Darstellung des DAX von Januar 2020 bis Dezember 2020*



* Details: Deutschland, Januar 2020 bis Dezember 2020

Quelle: © Statista 2020

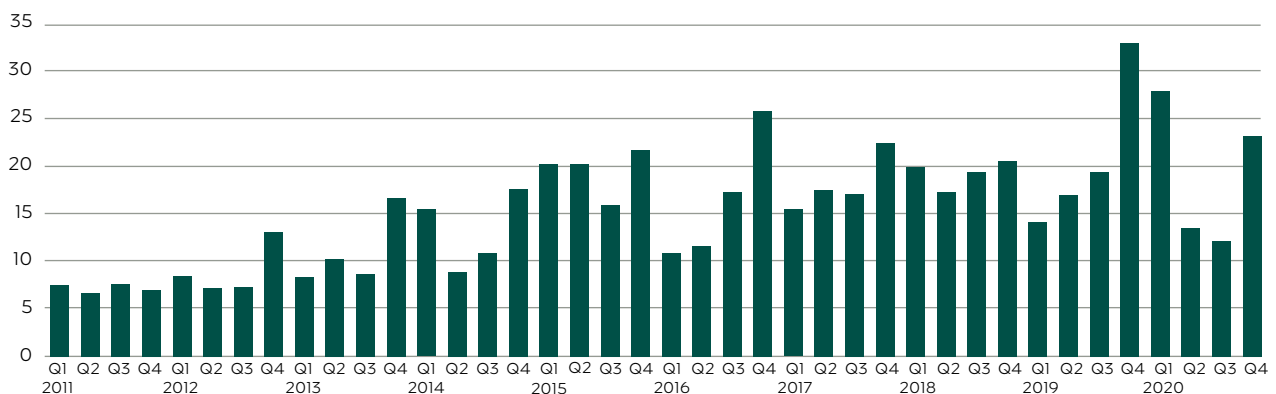
Wie sich die Aktienmärkte weiter entwickeln lässt sich nicht eindeutig prognostizieren. Zahlreiche Experten rechnen jedoch auch im Jahr 2021 mit einer positiven Entwicklung. Diese wird u. a. gestützt von einem auch weiterhin historisch niedrigen Zinsniveau. Die EZB jedenfalls plant, die Zinsen so lange wie erforderlich auf dem aktuell sehr niedrigen Niveau zu belassen. Das verheißt nichts Gutes für Sparer. Denn die anhaltende Niedrigzinsphase und eine mögliche steigende Inflation führen zu einem schleichenden Wertverlust der Ersparnisse. Reine Geldwerte verlieren damit an Attraktivität – Investitionen in Sachwerte rücken in den Vordergrund. Vor allem die Anlageklasse Immobilien konnte, gemessen an der Immobilienpreisentwicklung der letzten Jahre, von der herrschenden Marktentwicklung profitieren und weist, im Vergleich mit anderen Assetklassen, einen stabilen Wachstumstrend auf. Trotz der wirtschaftlichen Unsicherheit aufgrund der Pandemie gilt der Immobilienmarkt nach wie vor als robust. Auch wenn die Auswirkungen auf dem Immobilienmarkt wenig spürbar sind, zeichnet sich dennoch eine Verhaltensänderungen bei Verbrauchern und Investoren ab, die derzeit zu einem Strukturwandel des Immobilienmarktes führt. 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. Ein vielversprechendes Investment muss jedoch nicht immer an den Top-Standorten sein, vielmehr setzt es sich aus mehreren Komponenten zusammen. Neben einer wirtschaftlich starken Makro- und Mikrolage, dem Kaufpreisfaktor, der Nutzungsart und den bestehenden Mietverträgen ist vor allem auch die Langfristigkeit der Anlage von Bedeutung, die für eine Unabhängigkeit von außer-ökonomischen Gefahrenpotenzialen wie einer Pandemie-Lage sorgt.

STABILER WACHSTUMSTREND BEI IMMOBILIEN

Gerade der Investitionsstandort Deutschland genießt international einen außerordentlich guten Ruf. Die Imagewerte sind seit Jahren auf einem hohen Niveau. Deutschland ist die stärkste Volkswirtschaft in Europa und eine der größten der Welt. Vor allem gewichtige Standortfaktoren wie die Infrastruktur sowie robuste Arbeitsmarktdaten und das Qualifikationsniveau der Arbeitskräfte führen dazu, dass Deutschland derzeit einer der begehrtesten Investitionsstandorte Europas ist. Ersichtlich wird das an dem Rekordergebnis aus dem Jahr 2019: Rund 84,5 Mrd. € wurden an den deutschen Immobilieninvestmentmärkten angelegt – ein Plus von 7,7 % gegenüber dem bisherigen Rekordjahr 2015. Dabei entfielen 68,3 Mrd. € auf den Gewerbeimmobilienmarkt, das in diesem Marktsegment höchste je dokumentierte Volumen.

Ungeachtet des Corona-Schocks und dem damit verbundenen Rückgang des Bruttoinlandsproduktes zwischen 5 % und 6 %, gilt Deutschland auch 2020 weiterhin als Hort der Stabilität und Zieldestination für risikoadjustierte Investments. Entsprechend stabil zeigen sich die deutschen Immobilieninvestmentmärkte.

Abb.2: Investmenttransaktionsvolumen in Deutschland in Mrd. €
(Quartalswerte für Wohnimmobilien und Gewerbe, ohne anteilige Übernahmen von Unternehmensanleihen)



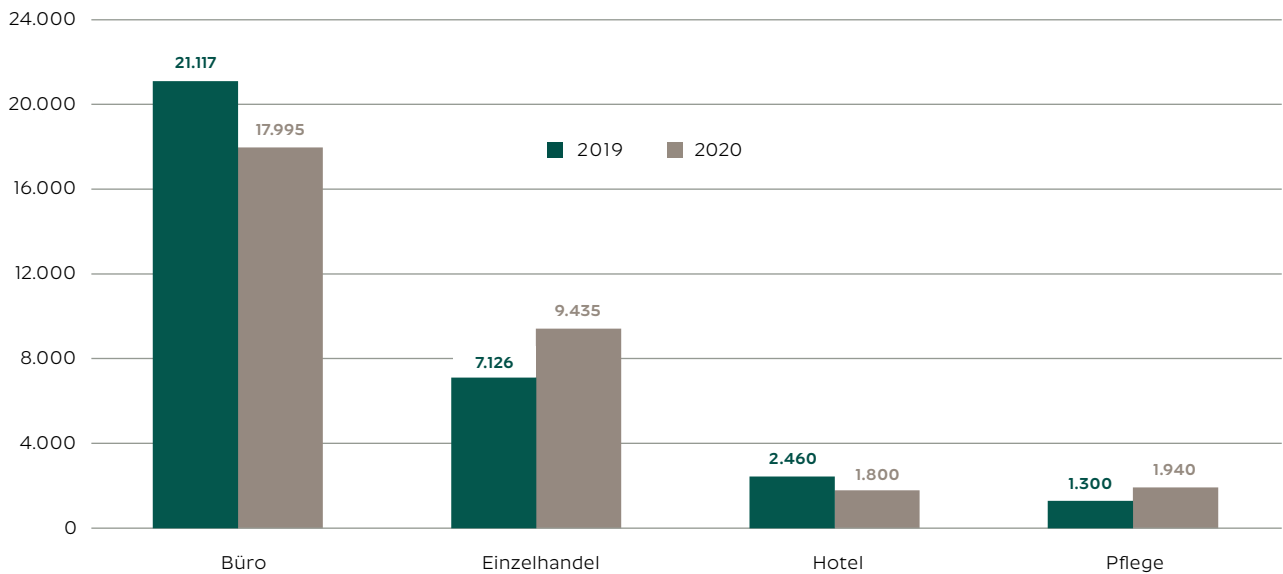
Quelle: CBRE, BNP Research und JLL, 2020

Vergangenheitswerte sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Wertentwicklung.

Nach einem Halbjahresrekord, zu dem vor allem das sehr starke erste Quartal mit einer Reihe großer Portfolioverkäufe beigetragen hat, haben sich die Investmentmärkte auch im dritten Quartal 2020 von ihrer besten Seite gezeigt. Mit einem Transaktionsvolumen von 12,3 Mrd. € wurde von Juli bis September zwar weniger investiert als in den Vorjahren, der zehnjährige Schnitt aber um 7 % übertroffen. Noch deutlicher wird die weiterhin positive Entwicklung mit Blick auf das gesamte Dreivierteljahr: Im Vorjahresvergleich stieg das Transaktionsvolumen in den ersten drei Quartalen 2020 um 11 % auf 56,2 Mrd. €. Damit war Deutschland, gemessen am Transaktionsvolumen, der zweitgrößte Immobilieninvestmentmarkt nach den USA. Auch im vierten Quartal setzten sich die regen Transaktionen fort. Trotz der Corona Pandemie schließt das wirtschaftlich herausfordernde Jahr 2020 laut einem der weltweit führenden Anbieter von Immobiliendienstleistungen Jones Lang Lasalle SE mit einem Transaktionsvolumen von lediglich rund 11 % unter dem Vorjahreswert. Ein klares Zeichen dafür, dass ungeachtet von Corona der Investitionsstandort Deutschland auch weiterhin ein attraktive Zieldestination für risikoadjustierte Investments ist.

Einen wesentlichen Grund hierfür sehen die Marktexperten der BNP Paribas Real Estate GmbH darin, dass die Investoren klar differenzieren zwischen der zum Teil aktuell schwierigen wirtschaftlichen Situation in den Nutzermärkten und den Investmentmärkten, bei denen langfristige Trends im Vordergrund stehen. Hinzu komme, dass damit zu rechnen sei, dass sich Deutschland relativ schnell erholen werde und sich die übergeordneten Trends der letzten Jahre anschließend fortsetzen würden.

Unter dem Einfluss der Pandemie haben sich die Transaktionsvolumina im Immobilienmarkt je nach Nutzungsklasse unterschiedlich entwickelt. Die folgenden Abschnitte gehen auf die Entwicklungen in verschiedenen, ausgewählten Nutzungsklassen ein. Die Auswahl entspricht den Anlagebedingungen dieses Alternativen Investmentfonds.

Abb. 3: Investmentvolumen nach Nutzungsart in Mio. €

Quelle: CBRE und BNP Paribas Research, Q1 bis Q3 2020

Vergangenheitswerte sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Wertentwicklung.

Das vorangegangene Kapitel „Stabiler Wachstumstrend bei Immobilien“ und die folgenden Unterkapitel zu den unterschiedlichen Immobilieninvestmentmärkten basieren auf von der Dr. Peters Group ausgewählten Quellen und nicht auf einem gesonderten Marktgutachten. Die Daten der Vergangenheit und Prognosen sind zudem kein verlässlicher Indikator für die zukünftigen Entwicklungen. Ferner können negative wirtschaftliche und politische Entwicklungen Einfluss auf die Entwicklung der Angebots- und Nachfragesituation am Immobilienmarkt haben und sich somit nachteilig auswirken.





BÜROIMMOBILIENMARKT



4,96 Mrd. €
TRANSAKTIONSVOLUMEN



34 %
ANTEIL INT. INVESTOREN

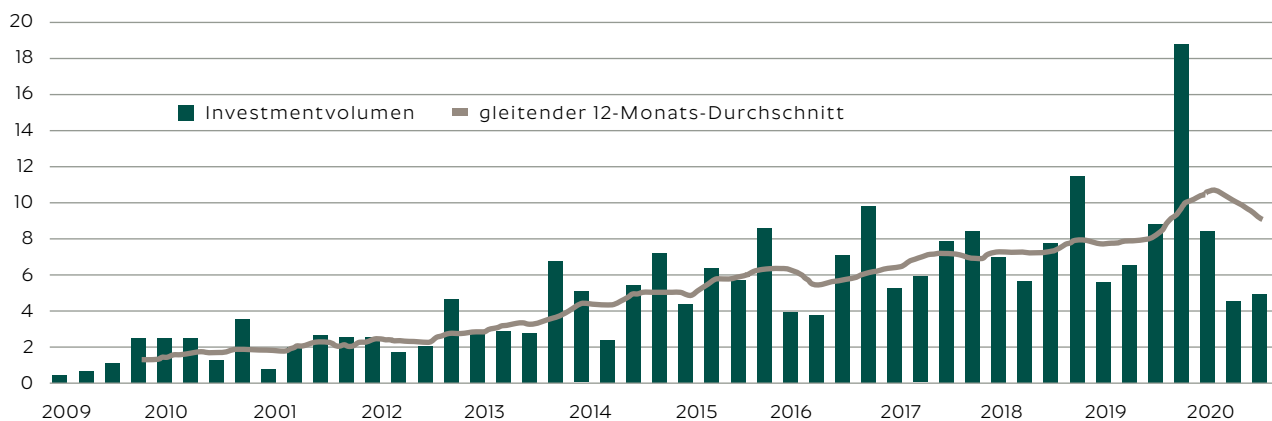


2,77 %
SPITZENRENDITE
Büro Top-5

Q3 2020

Mit einem Anteil am Gesamtinvestmentvolumen von 18 Mrd. € gelten Büroimmobilien nach wie vor als Spitzenreiter. Sie sind das größte Segment der Wirtschaftsimmobilien in Deutschland. Derzeit befindet sich der Büromarkt jedoch auf Richtungs-suche. Arbeitswelten zeigen sich seit jeher in einem stetigen Wandel. Vor allem in dem derzeitigen Marktumfeld definieren strukturelle Veränderungen wie die zunehmende Digitalisierung und Flächenknappheit die Anforderungen an zukunftsfähige Büroimmobilien neu. Fragliche zukünftige Entwicklung hinsichtlich der Verbreitung von mobiler Arbeit und multilokaler Arbeitsstrukturen, die durch die Pandemie nur beschleunigt wurden, beschäftigen Experten und Investoren gleichermaßen. Diese Verunsicherung schlägt sich auch in den Zahlen nieder. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum lag das Transaktionsvolumen bei 22,4 Mrd. €, damit fielen die ersten drei Quartale 2020 insgesamt um 15 % zurück.

Abb. 4: Transaktionsvolumen Deutschland in Mrd. €



Quelle: CBRE Research, Q3 2020

Sicherlich wirken sich die aktuelle mediale Berichterstattung zur mehrheitlichen Etablierung von Home-Office-Lösungen sowie die wirtschaftliche Unsicherheit durch die Pandemie auf den Büroinvestmentmarkt aus, wesentlicher für den Rückgang des Transaktionsvolumens ist jedoch der Objektmangel. Die Nachfrage nach modernen Büroimmobilien in Top-Lagen übersteigt das Angebot. Lange Mietverträge und bonitätsstarke Mieter stehen im Fokus der Investoren.

Insgesamt zeigt sich, dass der Markt trotz der wirtschaftlichen Unsicherheiten weiterhin aktiv ist. Nationale wie auch internationale Investoren sind von der langfristigen Stabilität der deutschen Büromärkte überzeugt. Das Vertrauen in die wirtschaftliche Stärke Deutschlands ist hoch und damit einhergehend sind Büro-Investments nach wie vor gefragt.

Für Verunsicherung sorgt die aktuelle mediale Berichterstattung zur mehrheitlichen Etablierung von Home-Office-Lösungen und dem dadurch geringeren Bürobedarf. Hier bleibt abzuwarten, ob die Umsetzung von Home-Office-Konzepten weitreichende Flächeneffizienzprogramme nach sich zieht.

Vergangenheitswerte sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Wertentwicklung.



EINZELHANDEL



2,5 Mrd. €
TRANSAKTIONSVOLUMEN



38,3 %
ANTEIL INT. INVESTOREN



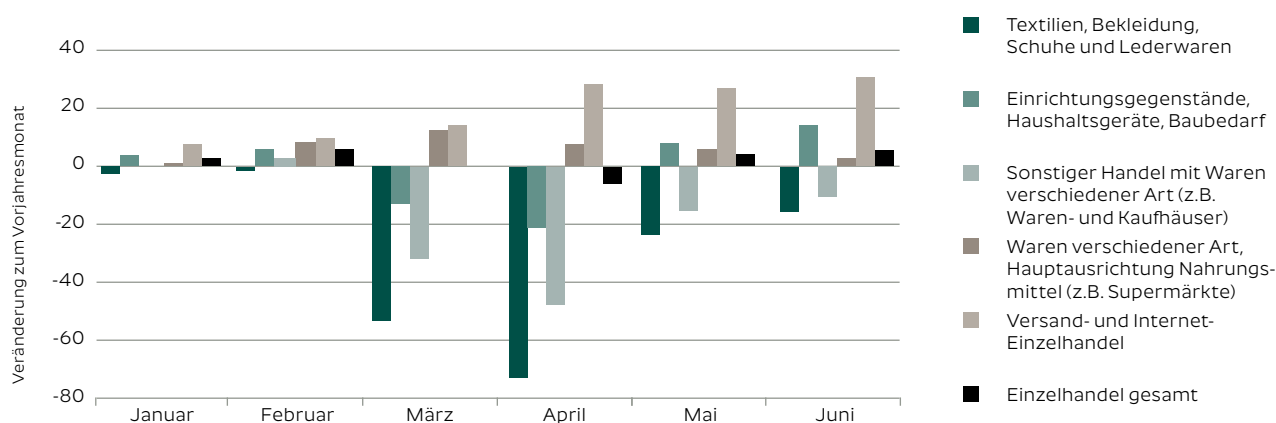
4,75 %
SPITZENRENDITE
Shopping-Center (A-Standort)

Q3 2020

In der Vergangenheit konnte der Einzelhandel wiederholt steigende Umsätze verzeichnen. So lagen die Erlöse der Branche im vergangenen Jahr preisbereinigt etwa 2,7 % höher als 2018. Trotz der Auswirkungen der Pandemie stieg der Einzelhandelsumsatz auch im ersten Halbjahr 2020 gegenüber dem zweiten Halbjahr 2019 preisbereinigt um 0,8 % (inklusive Onlinehandel).

Jedoch verlief die Umsatzentwicklung betriebsformabhängig sehr unterschiedlich. Während der Non-Food-Einzelhandel in 2020 durch angeordnete Schließungen signifikante Umsatzeinbußen erleiden musste, erlebten der Lebensmitteleinzelhandel und der Drogeriehandel im Zuge der Pandemie einen regelrechten Umsatzschub. Allein der Lebensmittelhandel erzielte im ersten Halbjahr 2020 eine reale Umsatzsteigerung um 15,1 % im Vergleich zum 2. Halbjahr 2019. Auch Fachmarktzentren sowie Bau- und Gartenmärkte zeigten sich robust. Sie konnten in dem Betrachtungszeitraum eine reale Umsatzsteigerung von 14,2 % verzeichnen.

Abb. 5: Umsatzentwicklung ausgewählter Branchen (real.), 1 Hj. 2020 in %



Quelle: Statistisches Bundesamt, Monatsstatistik im Einzelhandel (Stand: 05.08.2020)

Das Transaktionsvolumen von Einzelhandelsimmobilien stieg im Jahr 2019 auf 10,1 Mrd. € an (2018: 9,8 Mrd.). Damit stellte das Transaktionsvolumen im Jahr 2019 einen Anteil von 12 % am deutschen Immobilieninvestmentmarkt dar und lag ungefähr auf Vorjahresniveau. Damit blieben Einzelhandelsimmobilien im Jahre 2019 nach Büro und Wohnen die drittbegehrteste Anlageklasse von Investoren. Im Jahr 2020 zeigten sich Investitionen in Einzelhandelsimmobilien noch begehrt. Allein in den ersten drei Quartalen stieg das Investitionsvolumen um 32 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum auf 9,4 Mrd. €. Damit wurden bis Ende September 2020 bereits 93 % des gesamten Transaktionsvolumens von 2019 erreicht. Der Fokus der Investoren lag hierbei eindeutig auf dem Lebensmittel- und Drogeriehandel, aber auch Baumärkte gewannen immer mehr an Bedeutung.

Damit geht die positive Umsatzentwicklung des lebensmittelgebundenen Einzelhandels mit dem Interesse der Investoren für Einzelhandelsimmobilien für Lebensmittelmärkte einher. Gerade dieses Segment hat sich in dem wirtschaftlich schwierigen Umfeld durch die Pandemie bewährt und hatte keine schließungsbedingten Umsatzeinbußen. Der Lebensmitteleinzelhandel zeigt sich als klarer Gewinner der aktuellen wirtschaftlichen Lage.

Vergangenheitswerte sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Wertentwicklung.



HOTELIMMOBILIEN

**1,8 Mrd. €**

TRANSAKTIONSVOLUMEN

**50 %**

ANTEIL INT. INVESTOREN

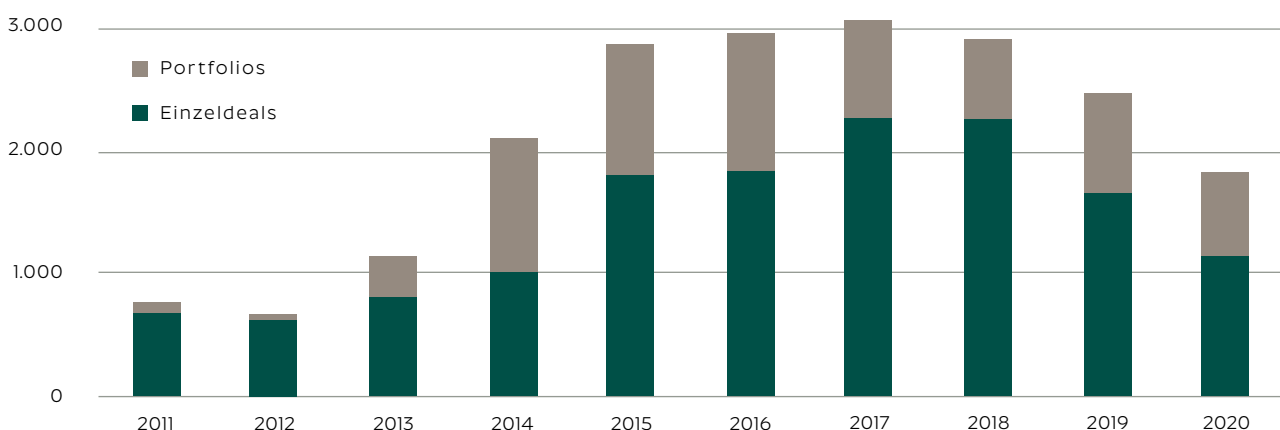
**4,5 %**SPITZENRENDITE
A-Städte

Q3 2020

Die Pandemie hat im Jahr 2020 spürbare ökonomische Einflüsse auf den Hotelimmobilienmarkt gehabt. Es gab starke Einnahme- und Wertverluste, die zu einer Investmentunsicherheit geführt haben. Bedingt durch die zunehmende Ausbreitung der Pandemie und die damit verbundene staatlich verordnete Schließung von Hotels, gingen die Belegungszahlen im Verlaufe des Frühjahrs um bis zu 90 % zurück. Durch die Lockerungen in den Sommermonaten und einer deutlichen Normalisierung im Bereich Tourismus setzte ein erkennbarer Aufwärtstrend ein. Im August betrug der deutschlandweite Rückgang bei den Belegungszahlen im Vergleich zum Vorjahresmonat nur noch 42 %. Die Freude hierüber währte jedoch nur kurz: Mit dem erneuten Anstieg der Infektionszahlen in nahezu allen europäischen Ländern sind auch die Belegungsraten ab Herbst 2020 wieder gefallen.

Entsprechend mussten Hotel-Investments auch eine rückläufige Entwicklung des Transaktionsvolumens hinnehmen. Nachdem das erste Quartal noch ein Investmentergebnis von knapp 1,1 Mrd. € vorweisen konnte, ließen die Investmenttätigkeiten in dem folgenden Quartal immer mehr nach. Im zweiten Quartal lag das Volumen nur noch bei 280 Mio. €, das schlechteste Ergebnis seit 2013. Im dritten Quartal zeichnete sich mit einem Transaktionsvolumen von 450 Mio. € jedoch wieder eine steigende Tendenz ab. Insgesamt wurde damit in den ersten neun Monaten 2020 ein Umsatz von gut 1,8 Mrd. € erreicht – rund ein Viertel weniger als im Vorjahresvergleich.

Abb. 6: Hotel-Investments in Deutschland Q1 - Q3 2020 in Mio. €



Quelle: © BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2020

Auch wenn die Assetklasse Hotels augenscheinlich am stärksten unter den wirtschaftlichen Ausmaßen der Pandemie gelitten hat, zeigt sich, dass Investoren weiterhin an Hotels als Investmentprodukt glauben. Gerade etablierte Konzepte an wirtschaftlich starken Standorten mit langfristigen Betreiberverträgen sind weiterhin gefragt. Auch die Einschätzungen zur weiteren Geschäftsentwicklung fallen langfristig positiv aus. Der Hotelmarkt ist krisenerprobt und hat sich bislang von jedweden Rückschlägen immer rasch und robust erholt. Auch wenn mit einer Normalität ab 2022 gerechnet wird, geht man jedoch aktuell von einer vollständigen Erholung erst in den Jahren 2023 bis 2024 aus.

Vergangenheitswerte sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Wertentwicklung.

PFLEGEIMMOBILIEN

Q1 bis Q3 2020



1,94 Mrd. €
TRANSAKTIONSVOLUMEN



64 %
ANTEIL INT. INVESTOREN



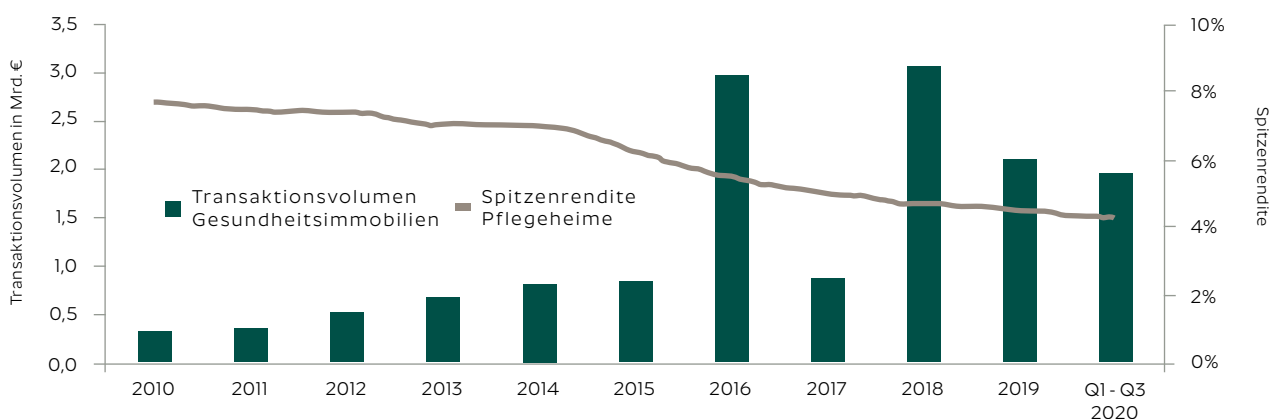
4,25 %
SPITZENRENDITE
Pflegeheime

Der Markt für Pflegeimmobilien ist grundsätzlich ein demografisch geprägter Wachstumsmarkt. Maßgeblich sind langfristige Veränderungen unserer Gesellschaft und deren Altersstruktur. Statistiken zufolge gab es 2017 rund 14.480 Pflegeheime. Die Anzahl ist seit 1999 kontinuierlich um mehr als 60 % gestiegen. Aufgrund des demographischen Wandels betrug der Anteil der über 65-jährigen im Jahr 2018 bereits 22 % an der Gesamtbevölkerung, so dass auch weiterhin mit einem Bedarfsanstieg an Pflegeeinrichtungen gerechnet wird. Ausgehend vom Jahr 2020 wird bis 2030 mit 4,4 Mio. Pflegebedürftigen in Deutschland gerechnet, bis 2040 mit knapp 5,0 Mio.

Dies bedeutet einen zusätzlichen, regional differenzierten Bedarf von 378.000 stationären Pflegeplätzen bis 2040, was einen erhöhten Personal- und Investitionsbedarf mit sich bringt. Hierfür werden Neubauinvestitionen und Modernisierungsaufwendungen für die zwingend erforderlichen Erneuerungen des Bestands von insgesamt bis zu 109 Mrd. € prognostiziert. Davon sind nach Expertenschätzung allein bis 2030 knapp 62 Mrd. € notwendig. Dies hat zur Folge, dass Pflegeimmobilien in Deutschland bei Investoren aus dem In- und Ausland zunehmend begehrter werden.

Das Investmentvolumen für Gesundheitsimmobilien lag im Jahr 2019 bei 2,1 Mrd. € und damit fast ein Drittel unter dem Wert des Vorjahres. Das geringere Umsatzvolumen resultierte jedoch aus der mangelnden Produktverfügbarkeit. Demgegenüber steht eine hohe Nachfrage, die im Jahr 2020 noch einmal gestiegen ist.

Abb. 7: Umsatzentwicklung ausgewählter Branchen (real.), 1 Hj. 2020 in %



*ab 2018 inkl. Ärztehäuser, (Reha-) Kliniken und betreutes Wohnen

Quelle: Statistisches Bundesamt, Monatsstatistik im Einzelhandel (Stand: 05.08.2020)

Gesundheitsimmobilien bieten gesicherte Miet- und Pachtzahlungen, was vor allem in der derzeitigen wirtschaftlich unbeständigen Zeit ein wichtiges Alleinstellungsmerkmal ist und zu einer geringeren Risikoeinschätzung der Assetklasse durch die Investoren führt. Die politische Diskussion über die staatliche Mitfinanzierung der Pflegekosten steigert aktuell die Attraktivität von Gesundheitsimmobilien. Bereits in den ersten drei Quartalen im Jahr 2020 wurden knapp 2 Mrd. € an Investmentvolumen generiert.

Vergangenheitswerte sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Wertentwicklung.

IMMOBILIEN SIND UNSERE DNA

Seit mehr als 45 Jahren ist die Dr. Peters Group als Investor und Asset Manager im Immobilienbereich aktiv. In dieser Zeit wurden 54 Immobilienprojekte finanziert und 52 Fonds emittiert – mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 640 Mio. €.

Als Investmentmanager mit integriertem Asset-Management verfügt die Dr. Peters Group über hochqualifizierte Mitarbeiter mit ausgeprägtem Know-how, um komplette Lebenszyklen von Immobilien professionell zu managen. Dies erstreckt sich von der Auswahl qualitativ hochwertiger Immobilien über das Akquirieren erfahrener Partner bis hin zur umfangreichen, strengen und laufenden Überwachung der Betriebsphase. Damit steigert die Dr. Peters Group die Erfolgsaussichten der Beteiligungen für ihre privaten und institutionellen Investoren.

Aktuell werden 20 aktive Immobilienfonds von Dr. Peters verwaltet – vorrangig aus den Nutzungsklassen Einzelhandel, Wohnen im Alter und Hotel.

45

**Jahre Immobilien-
investor und
Asset manager**

54

**finanzierte
Immobilien-
projekte**

640

**Mio. € Gesamt-
investitions-
volumen**

Vergangenheitswerte sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Wertentwicklung.



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.