

## AUSGEZEICHNET:

TKL ANALYSEN

DS 144 Immobilienportfolio Deutschland I

Rating



Bester Asset Manager  
Real Estate  
Essential Retail  
Dr. Peters Group



WERBEMATERIAL

# INVESTMENT- REPORT NR. 1

FACHMARKTZENTRUM BESTWIG

**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 erhält 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 etwaige Nachträge 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](http://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.

Fotos Copyright: Freepik, Dr. Peters Group

Stand des Investment-Reports: 25. Juni 2021

# INHALT

DAS INVESTMENT .....	4
DAS FACHMARKTZENTRUM UND DIE LAGE .....	5
MIETVERTRÄGE DES FACHMARKTZENTRUMS .....	7
DIE VERTRÄGE .....	10
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 14. Januar 2021 entsprechend den im Verkaufsprospekt vom 26.02.2021 (nachfolgend „Verkaufsprospekt“) aufgeführten Anlagegrenzen eine Beteiligung an der FMZ Bestwig GmbH & Co. KG (auch „Objektgesellschaft“ oder „FMZ Bestwig KG“ genannt) erworben. Die Gesellschaft wird planmäßig rund 90 % des Kommanditkapitals der Objektgesellschaft halten.

Hinsichtlich der Risiken dieses Investments wird auf das Kapitel „Risikohinweis“ am Ende dieses Dokuments verwiesen.

## DAS INVESTMENT IM ÜBERBLICK

<b>Art der Immobilie</b>	Fachmarktzentrum mit rd. 6.130 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche (einschließlich Nebenflächen)
<b>Lage/Adresse</b>	59909 Bestwig, direkt an der Bundesstraße B 7 gelegen
<b>Baujahr</b>	1998 und 2000 / Sanierung und Erweiterung 2008 und 2021
<b>Mieter</b>	Rewe, Tedi, Kik, Centershop (ab Ende 2021/Anfang 2022) und Sparkasse Hochsauerland
<b>Art der Übernahme</b>	Asset-Deal (über eine Objektgesellschaft)
<b>Kaufpreis des Fachmarktzentrums Bestwig</b>	rund 11,35 Mio. €
<b>Kommanditkapital</b>	rund 7,3 Mio. €
<b>Langfristfinanzierung</b>	6,5 Mio. €, Zinssatz 0,9 % (Laufzeit der Zinsfestschreibung 10 Jahre), Tilgung annuitätisch mit 2,0 % p.a. anfänglich
<b>Jährliche Nettokaltmieten</b>	rund 643 T€
<b>Prognostizierte Auszahlungen aus der Objektgesellschaft</b>	4,8 % p.a. an Investmentgesellschaft*

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

## DIE OBJEKTDATEN

Bei dem Objekt handelt es sich um ein bestehendes und in Erweiterung befindliches eingeschossiges Nahversorgungs-/Fachmarktzentrum in einer für die Nutzung vorgeprägten Lage. Das Objekt besteht zukünftig aus drei separaten, im Jahr 1998 und 2000 errichteten Fachmärkten, die 2008 baulich erweitert wurden, sowie einem zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Investment Reports im Bau befindlichen SB-Verbrauchermarkt, der laut Bauplan im 4. Quartal 2021 fertiggestellt werden soll. Die bestehenden Gebäude sind in Massivbauweise mit Satteldach errichtet, der Neubau in Massivbauweise mit einer aus Trapezblechen bestehenden Dachstruktur. Alle Gebäude sind eingeschossig. Bau-technisch entsprechen die Gebäude einem einfachen bis mittleren Qualitätsstandard und befinden sich in einem befriedigenden Zustand. Der Wertgutachter schätzt das Fachmarktzentrum als funktional und leicht überdurchschnittlich zu vergleichbar genutzten Objekten ein.

Nach Fertigstellung soll das Fachmarktzentrum über insgesamt rd. 5.465 m<sup>2</sup> Nettonutzfläche verfügen, wobei rd. 2.313 m<sup>2</sup> auf den aktuell im Bau befindlichen SB-Verbrauchermarkt entfällt. Dieser Neubau wird nach seiner Fertigstellung von demselben Rewe-Markt bezogen, der aktuell noch in einem der zuvor erwähnten, separaten Objekte als Mieter gelistet ist. Nach dem Auszug des Rewe-Markts aus dem Bestandsgebäude, wird dieses von einem CenterShop bezogen. Die anderen beiden zuvor erwähnten Objekte sind an Kik und Tedi vermietet. Weiterhin wird auf dem Grundstück ein SB-Pavillon mit einem Bankautomat für die Sparkasse Hochsauerlandkreis errichtet. Die bestehenden Fachmärkte gruppieren sich um einen gemeinsamen Parkplatz mit rund 150 Stellplätzen im östlichen Teil des Grundstückes. Der im Bau befindliche SB-Verbrauchermarkt bildet zusammen mit dem ebenfalls projektierten Aldi-Markt (nicht zum Objekt gehörend) im westlichen Bereich einen eigenen räumlichen Bereich mit insgesamt 139 Stellplätzen, die gemeinschaftlich genutzt werden (davon 72 zum Objekt gehörend). Das Fachmarktzentrum hat zwei Zufahrten, wobei eine Zufahrt über das angrenzende Grundstück mit dem projektierten Aldi-Markt führt (Wegerecht). Das Grundstück ist verkehrs- und versorgungstechnisch voll erschlossen.

# DAS FACHMARKTZENTRUM UND DIE LAGE

Die Objektgesellschaft und damit mittelbar die Investmentgesellschaft investiert damit als Seed-Investment in das Fachmarktzentrum in Bestwig, Hochsauerlandkreis (NRW).

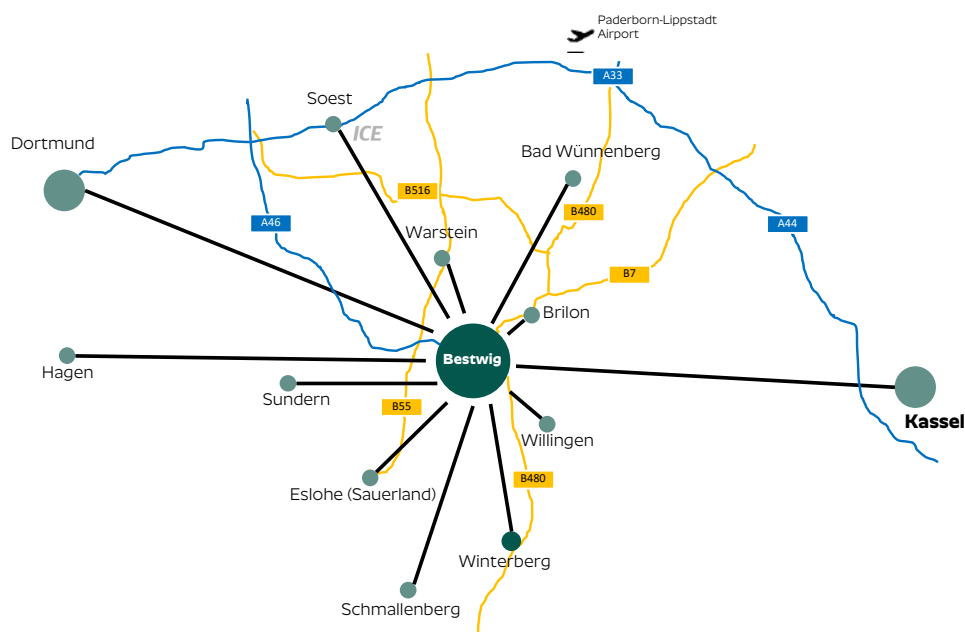
## BEWERTUNG DES FACHMARKTZENTRUMS BESTWIG

<b>Gutachter</b>	Kenstone Real Estate Value
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	10.03.2021
<b>Ergebnis des Marktgutachtens</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Lagebeurteilung</b></li> <li>• <b>Objektbeurteilung</b></li> <li>• <b>Beurteilung der Vermietung</b></li> </ul>	<p>leicht überdurchschnittlich</p> <p>leicht überdurchschnittlich; funktionales, teils neu errichtetes Fachmarkt-/ Nahver-sorgungszentrum</p> <p>gut; langfristige, beim Hauptmietvertrag sehr lange Vertragslaufzeiten; namhafte Mieter</p>
<b>Marktwert</b>	11.350.000 €

## MAKROLAGE

Die Gemeinde Bestwig liegt im Norden des Hochsauerlandkreises in NRW und darf mit ihren derzeit ca. 10.600 Einwohnern als Grundzentrum gelten. Die angrenzenden Gemeinden und Städte sind Meschede im Westen, Olsberg im Osten sowie Brilon als nächstes Mittelzentrum ca. 15 km östlich von Bestwig. Bestwig hat Anschluss über die nördlich verlaufende Autobahn A46. Die Anschlussstelle Bestwig liegt ca. 3,5 km vom Fachmarktzentrum entfernt. Ergänzt wird das Straßennetz durch mehrere Bundesstraßen. Der Flughafen Paderborn-Lippstadt sowie des nächstgelegene ICE-Bahnhof Soest sind ca. 45 km entfernt.

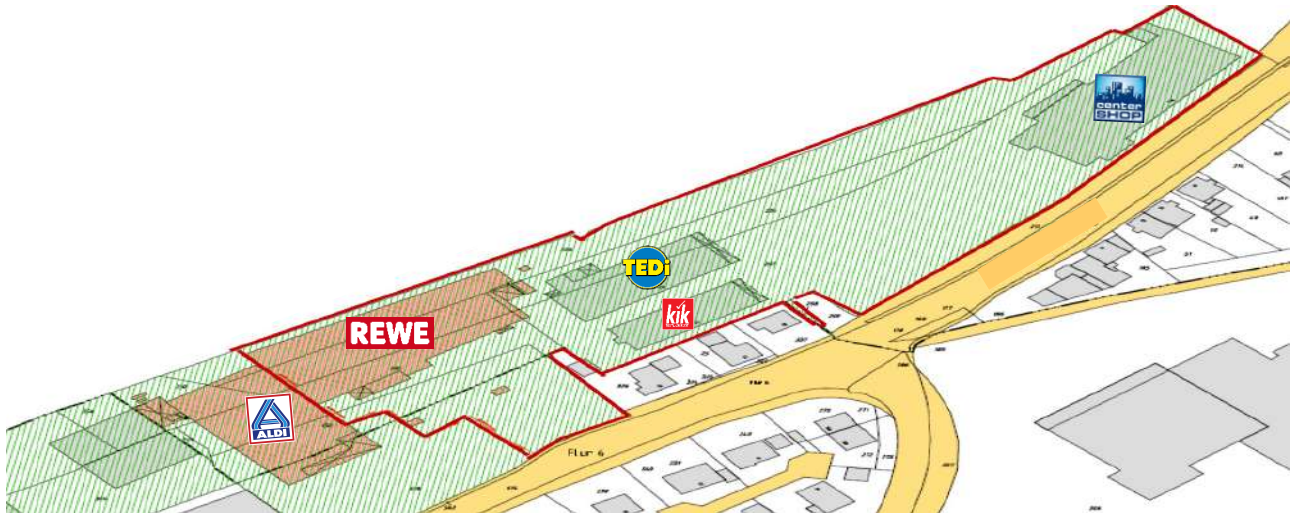
Die Wirtschaftsstruktur ist geprägt von Fahrzeugbau und der Gießerei sowie der Forstwirtschaft und einem Mix aus kleineren und mittleren Unternehmen aus Handwerk, Industrie und Tourismus. Besonders zu erwähnen in diesem Zusammenhang ist der in der Gemeinde Bestwig gelegene Fort Fun Freizeitpark, der Jahr für Jahr bis zu einer Millionen Besucher anzieht. Vor den Toren des Parks liegt das Ski-Gebiet Fort Fun Winterwelt.



### MIKROLAGE

Das Fachmarktzentrum befindet sich im nördlichen Randbereich von Bestwig Borghausen direkt an der B7 gelegen, welche eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz bietet. Gegenüber der B7 liegt kleinteilige Bebauung aus Einfamilien-/ Mehrfamilienhäusern sowie ein Schul- und Bildungsareal. Eine Bushaltestelle mit Einbindung in das regionale Streckennetz befindet sich direkt am Fachmarktzentrum. Der Bahnhof von Bestwig ist vom Fachmarktzentrum fußläufig entfernt (ca. 800 m).

Versorgungsmöglichkeiten mit Waren des täglichen Bedarfs wie auch öffentliche Einrichtungen sowie auch Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen sind fußläufig im erreichbaren Umfeld ausreichend vorhanden.



### WETTBEWERBSITUATION

Das Fachmarktzentrum bietet zusammen mit diversen weiteren Anbietern, die sich unweit des Fachmarktzentrum an der B7 befinden, z. B. Netto, Lidl, Edeka und Aldi (noch fertigzustellen), sowie weiteren Handels- und Dienstleistungsunternehmen einen zugkräftigen lokalen Einzelhandelsschwerpunkt mit entsprechenden Synergieeffekten wie auch entsprechender Wettbewerbsintensität.

Gemäß der Einschätzung des Wertgutachters dürfte der projektierte Rewe-Markt in Bestwig die Rolle des dominierenden Vollversorgers übernehmen. Insgesamt handelt es sich für einen Nahversorgungs-/Fachmarktzentrum um einen gut geeigneten, bereits vorgeprägten Standort mit guter Sichtbarkeit. Der Wertgutachter schätzt die Lage als leicht überdurchschnittlich ein.



# MIETVERTRÄGE DES FACHMARKTZENTRUMS

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

	VERKAUFS- FLÄCHE in m <sup>2</sup>	JAHRESNETTO- KALTMIETE in €	MIETE IN € je m <sup>2</sup>	LAUF- ZEIT	ANTEIL MIETE in %
REWE	1.800	380.000	17,59	bis 2036	59,1 %
CENTERSHOP	1.438	128.400	7,44	bis 2032	20,0 %
TEDI	700	66.000*	7,86*	bis 2028	10,3 %
KIK	500	64.256	10,71	bis 2029	10,0 %
SPARKASSE	0	4.620	0,00	bis 2031	0,7 %
	<b>4.438</b>	<b>643.276</b>	<b>12,08</b>		<b>100,0 %</b>

\*Miete prognostiziert ab 2022

## MIETVERTRAG REWE (NEUBAU)

<b>Mieterin</b>	REWE DORTMUND Vertriebsgesellschaft mbH, Asselner Hellweg 1-3, 44309 Dortmund
<b>Nutzungszweck</b>	Betrieb eines Supermarktes oder Verbrauchermarktes. Das Sortiment umfasst „Lebensmittel und Getränke aller Art sowie sonstige Waren, die üblicherweise in diesen Verkaufsformen geführt oder verzehrt werden.“
<b>Mietvertragslaufzeit und Verlängerungsoptionen</b>	Festlaufzeit bis zum 30.09. des 15. Kalenderjahres (voraussichtlich 30.09.2036); Verlängerungsoptionen von 3 x 5 Jahren, spätester Übergabetermin zum 31.03.2022.
<b>Mietflächen</b>	Ca. 1.800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche Ca. 500 m <sup>2</sup> Nebenfläche
<b>Anfängliche Nettomiete</b>	31.667 € p. M. zzgl. USt. bei unterstellter Mietfläche von 2.300 m <sup>2</sup> Mietzahlungsbeginn 21 Tage nach Übergabe, spätestens mit Eröffnung
<b>Wertsicherungsklausel</b>	Bei einer Veränderung von mehr als 10 % im Vergleich zum Indexstand nach Ablauf von drei Jahren ab Mietzahlungsbeginn zum Januar des Folgejahres, Änderung der Miete um 65 % der Indexänderung. Erneute Anpassung von 65 % bei weiterer Indexveränderung von 10 % seit dem Zeitpunkt der letzten Änderung.
<b>Nebenkostenregelung</b>	Rewe übernimmt keine Grundsteuer und Sach- und Haftpflichtversicherung. Die Höhe der Nebenkostenvorauszahlung ist mietvertraglich noch nicht festgelegt worden.
<b>Instandhaltung, Instandsetzung und Schönheitsreparaturen</b>	Mieter trägt Kosten für Schönheitsreparaturen sowie Kosten für Kleinreparaturen beschränkt auf 450 € im Einzelfall und jährlich auf 2.250 € begrenzt.
<b>Mietsicherheiten</b>	Keine Mietsicherheiten vereinbart
<b>Konkurrenzschutz</b>	In einem Umkreis von 5 km darf der Vermieter kein weiteres Geschäft eigenständig oder unter gesellschaftsrechtlicher Beteiligung errichten, verpachten, vermieten oder betreiben, sofern es mit Waren handelt, die auch REWE verkauft, ausgenommen hiervon sind Aldi, CENTERSHOP, KIK und TEDI

**MIETVERTRAG CENTERSHOP**

<b>Mieterin</b>	CENTERSHOP Korn Vertriebs GmbH & Co. KG, Horbeller Straße 10-14, 50858 Köln
<b>Nutzungszweck</b>	Ladenlokal (Verkaufs-, Neben- und Lagerraum) zum Betrieb eines Einzelhandelsgeschäfts für Waren aller Art
<b>Mietvertragslaufzeit und Verlängerungsoptionen</b>	Anfängliche Festlaufzeit von 11 Jahren ab Übergabe Ende 2021/Anfang 2022; Verlängerungsoptionen von 4 x 3 Jahren; spätestes Übergabetermin zum 31.03.2022.
<b>Mietflächen</b>	Ca. 1.438 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche Ca. 416 m <sup>2</sup> Nebenfläche
<b>Anfängliche Jahresnettomiete</b>	128.400 € p.a. zzgl. USt. Mietzahlungsbeginn 3 Wochen nach Übergabe
<b>Wertsicherungsklausel</b>	Bei einer Veränderung von 10 % im Vergleich zum Indexstand am 01.01.2024, Änderung der Grundmiete um 6 %. Erneute Anpassung bei weiterer Indexveränderung von 10 % seit dem Zeitpunkt der letzten Änderung.
<b>Nebenkostenregelung</b>	CENTERSHOP übernimmt: Strom, Wasserverbrauch/Abwasser, Heizkosten nach Verbrauch, Kosten für Müllentsorgung, Kosten für Wartung der Heizungs-, der Lüftungs- sowie der Automatiktüranlage, anteilige Kosten für Pflege der Außenanlage und anteilige Kosten für vom Vermieter durchgeführten Winterdienst. Die Höhe der Nebenkostenvorauszahlung ist mietvertraglich noch nicht festgelegt worden.
<b>Instandhaltung, Instandsetzung und Schönheitsreparaturen</b>	Mieter trägt Kleinreparaturen bis zu einem Betrag von 300 € je Einzelfall, max. 1.500,00 € pro Jahr.
<b>Mietsicherheiten</b>	Keine Mietsicherheiten vereinbart
<b>Konkurrenzschutz</b>	Keine CENTERSHOP ähnelnden; ausgenommen sind Rewe, TEDI und KIK

**MIETVERTRAG KIK**

<b>Mieterin</b>	KIK Textilien und Non-Food GmbH, Siemensstr. 21, 59199 Bönen
<b>Nutzungszweck</b>	Verkaufs- und Lagerräume eines Einzelhandelsgeschäftes für Textilien aller Art sowie aller Waren des täglichen Ge- und Verbrauchs, außer Lebensmitteln
<b>Mietvertragslaufzeit und Verlängerungsoptionen</b>	Festlaufzeit bis 30.09.2029 Verlängerungsoptionen des Mieters von 5 x 3 Jahren
<b>Mietflächen</b>	Ca. 500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche Ca. 20 m <sup>2</sup> Nebenfläche
<b>Anfängliche Jahresnettomiete</b>	64.255,80 € p.a. zzgl. USt ab voraussichtlich Ende 2021 (Neueröffnung Aldi), bis dahin 56.095,80 € p.a. USt
<b>Wertsicherungsklausel</b>	Bei einer Veränderung von 10 % im Vergleich zum Indexstand nach der letzten Änderung Mietanpassung um 60 % der Indexänderung.
<b>Nebenkostenregelung</b>	KiK zahlt anteilig die Kosten für Heizstoffe, Wasser und Straßenreinigung sowie anteilige Kosten der Pflege der Außenanlagen, Reinigung der Parkplätze, Versicherungspflicht sowie Allgemeinstrom, max. jedoch 0,51 € je m <sup>2</sup> im Monat.
<b>Instandhaltung, Instandsetzung und Schönheitsreparaturen</b>	Renovierung und Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten
<b>Mietsicherheiten</b>	Keine Mietsicherheiten vereinbart
<b>Konkurrenzschutz</b>	Vermieter verpflichtet sich zur Gewährung von Konkurrenzschutz für Textilien aller Art.



**MIETVERTRAG TEDI**

<b>Mieterin</b>	TEDI GmbH & Co. KG, vertreten durch die TEDI Verwaltungs- und Beteiligungs- GmbH, Brackeler Hellweg 301, 44309 Dortmund
<b>Nutzungszweck</b>	Einzelhandelsgeschäft für Waren des täglichen Ge- und Verbrauchs sowie anteilig Food-Ware
<b>Mietvertragslaufzeit und Verlängerungsoptionen</b>	Anfängliche Festlaufzeit von 8 Jahren ab 2021; Verlängerungsoptionen von 5 x 3 Jahren, aktiv auszuüben spätestens 6 Monate vor Ablauf der jeweiligen Mietzeit
<b>Mietflächen</b>	Ca. 700 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche Ca. 208 m <sup>2</sup> Nebenfläche
<b>Anfängliche Jahresnettomiete</b>	66.000 € p.a. zzgl. USt.
<b>Wertsicherungsklausel</b>	Bei einer Veränderung von 10 % im Vergleich zum Indexstand nach Ablauf des Rumpffjahres plus zwei weiterer Jahre, Änderung der Grundmiete um 5 %. Erneute Anpassung bei weiterer Indexveränderung von 10 % seit dem Zeitpunkt der letzten Änderung um 5 % der Grundmiete.
<b>Nebenkostenregelung</b>	TEDI trägt Heizkosten, Strom- und Wasserverbrauch nach separatem Zähler, Mülltonne. Verbrauchsunabhängige Betriebs- und Nebenkosten werden pauschal mit monatlich 1,20 € pro m <sup>2</sup> netto (als Vorauszahlung) fällig
<b>Instandhaltung, Instandsetzung und Schönheitsreparaturen</b>	Schönheitsreparaturen sowie Kleinreparaturen im Einzelfall bis zu einer Höhe von 300 € netto, maximal jedoch 2.000 € p.a.
<b>Mietsicherheiten</b>	Keine Mietsicherheiten vereinbart
<b>Konkurrenzschutz</b>	Der Vermieter wird keine weiteren, dem Konzept TEDI nahestehenden Mieter, im Fachmarktzentrum aufzunehmen. Bereits bestehende Ansiedlung von KIK, CENTERSHOP, REWE und Aldi ist bekannt.

**MIETVERTRAG SPARKASSE (SB TERMINAL)**

<b>Mieterin</b>	Sparkasse Hochsauerland, Am Markt 4, 59929 Brilon
<b>Nutzungszweck</b>	Betrieb einer Selbstbedienungsgeschäftsstelle: SB-Pavillon mit SB-Automaten
<b>Mietvertragslaufzeit und Verlängerungsoptionen</b>	Festlaufzeit bis 30.06.2031 (ca. 10 Jahre) Automatische Verlängerung um ein Jahr, wenn nicht spätestens 6 Monate vor Ablauf der jeweiligen Mietzeit von einer Vertragspartei gekündigt wird.
<b>Mietflächen</b>	Fläche noch unbestimmt
<b>Anfängliche Jahresnettomiete</b>	4.620 € p.a. zzgl. USt.
<b>Wertsicherungsklausel</b>	Keine Wertsicherung vereinbart
<b>Nebenkostenregelung</b>	Nebenkosten im Mietpreis enthalten
<b>Instandhaltung, Instandsetzung und Schönheitsreparaturen</b>	Es wird nur die Fläche vermietet und keine Räumlichkeiten die Instandhaltungsthemen mit sich bringen
<b>Mietsicherheiten</b>	Keine Mietsicherheiten vereinbart
<b>Sonderkündigungsrechte</b>	Keine
<b>Konkurrenzschutz</b>	Vermieter verpflichtet sich, keinem Dritten Flächen für den Betrieb eines Geldausgabeautomaten zur Verfügung zu stellen; Auszahlungen über das Kassensystem des Verbrauchermarktes sind ausgenommen.

# DIE VERTRÄGE\*

## KAUFVERTRAG

<b>Verkäufer</b>	Private Erbengemeinschaft
<b>Käuferin</b>	FMZ Bestwig GmbH & Co. KG, 44269 Dortmund
<b>Kaufpreis</b>	11.348.540 €
<b>Kaufpreisreduktion</b>	Bei Mietflächenunterschreitungen und damit verbundenen Mietminderungen ist im Kaufvertrag eine Reduktion vorgesehen
<b>Abschluss des Kaufvertrags</b>	22. Juni 2021, Urkundenrolle Nr. 563/2021 des Notars Thorsten Ehlers, Dortmund
<b>Kaufgegenstand</b>	Kaufgegenstand ist der Grundbesitz, eingetragen im Amtsgericht von Meschede, Grundbuch von Velmede, Blatt 1566, Flure 3 bzw. 6, Flurstücke 204, 207 und 208 ganz sowie Teilflächen von 158, 205, 206, 236 und 628 (noch nicht vermessen), Gebäude und Freiflächen, mit einer geschätzten Gesamtfläche von ca. 20.477 m <sup>2</sup>
<b>Belastung in Abt. II</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In Abt. II sind folgende Belastungen eingetragen: lfd. Nr. 1 beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die DB Netz AG, Frankfurt a. M.</li> <li>• lfd. Nr. 6 beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die DB Netz AG, Frankfurt a. M.</li> <li>• lfd. Nr. 12 beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Hochsauerland Netze GmbH &amp; Co. KG, Meschede lfd. Nr. 13 beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die DB Netz AG, Frankfurt a. M.</li> <li>• lfd. Nr. 14 beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die DB Netz AG, Frankfurt a. M.</li> <li>• lfd. Nr. 15 Auflassungsvormerkung auf BV, lfd. 14 und 16, lastend auf Flurstücke 158 (Teilfläche ca. 739 m<sup>2</sup>), 205 (Teilfläche ca. 697 m<sup>2</sup>), 206 (Teilfläche 150 m<sup>2</sup>), 236 (Teilfläche 269 m<sup>2</sup>), 628 (Teilfläche 2958 m<sup>2</sup>) für BGB Grundstücksgesellschaft Herten, BV Bestwig Borghausen 11 Herten</li> <li>• lfd. Nr. 16 Vormerkung bzgl. Flurstücke 158 (Teilfläche 623 m<sup>2</sup>), 205 (Teilfläche 1319 m<sup>2</sup>), 206 (Teilfläche 915 m<sup>2</sup>), 236 (Teilfläche 3680 m<sup>2</sup>) und 628 (Teilfläche 1559 m<sup>2</sup>) zur Sicherung des Anspruchs des Eigentümers der Grundstücke Gemarkung Ostwig, Flur 3, Flurstücke 210 und 224, 158 (Teilfläche 739 m<sup>2</sup>), 205 (Teilfläche 697 m<sup>2</sup>), 206 (Teilfläche 150 m<sup>2</sup>), 236 (Teilfläche 269 m<sup>2</sup>) und 628 (Teilfläche 2958 m<sup>2</sup>) auf Eintragung einer Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Parkrecht, Leitungsrecht, Grenzbaurecht, Gewerbebetriebsbeschränkung) für die BGB-Grundstücksgesellschaft Herten, BV 7869, Bestwig, Borghausen 11 Herten</li> </ul>
<b>Belastung in Abt. III</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lfd. Nr. 2 Flurstücke 204, 207 und 208; Grundschuld DM 4,5 Mio. für Sparkasse Bestwig, Bestwig, mit 15 % Zinsen</li> </ul>
<b>Mietverhältnisse</b>	Für den Kaufgegenstand bestehen Mietverhältnisse mit Rewe, KiK, TEDI, CenterShop und Sparkasse Hochsauerlandkreis; mit der Übernahme des Kaufgegenstandes werden auch die Mietverhältnisse übernommen; vergleiche hierzu die Ausführungen unter Mietverträge
<b>Kaufpreisfälligkeit</b>	<p>Der Kaufpreis wird fällig, wenn nachstehende Voraussetzungen eingetreten sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufschiebende Bedingung, dass die Mietflächen an den Mieter Rewe vertragsgemäß übergeben worden sind.</li> <li>• Eigentumsverschaffungsvormerkung bzgl. des Kaufgegenstandes vertragsgemäß ins Grundbuch des Grundbesitzes eingetragen bzw. vorgesehen ist</li> <li>• Für alle der Eigentumsverschaffungsvormerkung vorgehenden oder gleichstehenden Grundbuchbelastungen, die vom Käufer nicht übernommen oder mit seiner Zustimmung bestellt werden, die Löschungs-</li> </ul>

\*Die Darstellung/Beschreibung der Verträge erfolgt lediglich hinsichtlich wesentlicher Eckpunkte und ist keinesfalls vollständig. Sie kann dem Interessenten lediglich ein Grundverständnis der vertraglichen Regelungen, insbesondere auch der Vertragspartner und Kosten geben.

	<p>unterlagen zum bedingungslosen Gebrauch oder unter solchen Auflagen vorliegen, die aus dem Kaufpreis erfüllt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Teilungsgenehmigung bzgl. des Kaufgegenstandes und sowie katasteramtlicher Veränderungsnachweis.</li> <li>• Abnahme der im Vertrag auszuführenden Bauwerke und Renovierungsarbeiten durch Käufer</li> <li>• Übergabe und Abnahme der jeweiligen Mietflächen (mit den dazugehörigen Außen- und Nebenanlagen sowie alle sonstigen Bestandteile und Zubehör) durch die Mieter Rewe, Centershop und Tedi sowie der Fläche für das SB-Terminal der Sparkasse</li> <li>• Auf diverse beidseitige bzw. mieterseitige Rücktrittsrechte bei den Mietverträgen von Centershop und Rewe wurde verzichtet.</li> <li>• Dokumentation etwaiger von Rewe gewünschter oder akzeptierter baulicher Abweichungen sowie der aufgemessenen Fläche.</li> <li>• Räumung der Flächen der vom Käufer nicht übernommenen Mietverträge.</li> <li>• Eintragung erforderlicher Grunddienstbarkeiten bzw. deren Sicherstellung z. B. wegen der Sicherung auf dem Nachbargrundstück bzw. wechselseitig erforderlicher Stellplätze einschließlich Regelungen zur Instandhaltung.</li> </ul>
<b>Rücktrittsrechte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Käufer kann von dem Grundstückskaufvertrag zurücktreten, wenn nicht alle vereinbarten Fälligkeitsvoraussetzungen erfüllt sind (vergl. Kaufpreisfälligkeit).</li> <li>• 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.</li> </ul>
<b>Erschließungsbeträge</b>	<p>Erschließungsbeiträge, Abgaben nach dem Baugesetzbuch, Anliegerbeiträge, Kostenerstattungsforderungen nach dem Kommunalabgabengesetz sowie Kosten für Anschlüsse von Versorgungs- und Entsorgungsunternehmen für die Ersterschließung des Kaufgegenstandes trägt der Verkäufer. Vergleichbare Kosten für künftig zu erstellenden Anlagen trägt der Käufer.</p>
<b>Gefahr-, Besitz- und Lastenübergang, Versicherungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Besitz, Nutzen, Lasten, Versicherungspflicht einschließlich Streupflicht und die Gefahr des Untergangs oder Verschlechterung des Kaufgegenstandes gehen mit dem Tage, der auf die Kaufpreiszahlung folgt, auf den Käufer über.</li> <li>• Der Verkäufer verpflichtet sich, sämtliche den Kaufgegenstand betreffende Unterlagen in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht zu übergeben, z. B. Mietverträge, Mietsicherheiten, Revisionsunterlagen, Schlüssel und Schlüsselkarten.</li> <li>• Der Verkäufer tritt sämtliche Ansprüche gegen Dritte aus der Verschlechterung des Kaufgegenstandes sowie sämtliche Ansprüche aus Sachversicherungen ab Gefahrenübergang.</li> <li>• Der Verkäufer tritt sämtliche Sicherheiten, die die eingeschalteten Werkunternehmer gestellt haben oder noch stellen müssen, an den Käufer ab.</li> </ul>
<b>Versicherungen</b>	<p>Mit Besitzübergabe des Kaufgegenstandes ist es Sache des Käufers, für ausreichenden Versicherungsschutz zu sorgen.</p>
<b>Mietverträge</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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, Vertragsstrafen wegen verspäteter Übergabe. Dieses betrifft auch alle Mietzahlungen, Nebenkostenzahlungen und Nebenkostenabrechnungen.</li> <li>• Der Verkäufer verpflichtet sich, ohne Zustimmung des Verkäufers Mietverträge zu kündigen, zu ändern oder neue Mietverträge abzuschließen.</li> <li>• Verkäufer und Käufer informieren die Mieter nach dem Übergabetag in einem gemeinsamen Schreiben über dem Erwerb des Kaufgegenstandes durch den Käufer.</li> </ul>

<b>Dienstleistungsverträge</b>	Der Käufer übernimmt vom Verkäufer keinerlei Dienstleistungsverträge bzgl. des Kaufgegenstandes, z. B. Facility-Managementverträge, soweit nicht anders vereinbart.
<b>Bauverpflichtungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Verkäufer verpflichtet sich, die baulichen Anlagen auf dem Kaufgegenstand für den neuen Mieter Rewe herzustellen bzw. für den Mieter Centershop zu renovieren. Maßgeblich für die Bau- und Sanierungsverpflichtung sind u. a. die Baugenehmigung, Mieterbaubeschreibungen, Leistungs- und Abgrenzungsbeschreibung, Landesbauordnung NRW, VOB- und DIN-Normen, TÜV-Vorschriften.</li> <li>• Die Herstellung bzw. die Sanierung hat unter Beachtung allgemein anerkannter Regeln der Bautechnik unter Verwendung normgerechter Baustoffe technisch einwandfrei sowie schlüssel- und bezugsfertig. Änderung des Bauplanes und der Baubeschreibung sind nur mit Zustimmung des Käufers zulässig.</li> </ul>
<b>Abnahme</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Baulichkeiten Rewe sowie die Sanierungsarbeiten Centershop sind nach vollständiger und mängelfreier Fertigstellung vom Verkäufer abzunehmen, wobei die Abnahme erst stattfindet, nachdem sämtliche Baumaßnahmen der Revitalisierung der Mieterflächen abgeschlossen sind. Der Termin für die Abnahme wird dem Käufer mindestens 14 Tage vorher mitgeteilt.</li> <li>• Die Abnahme findet nur statt, wenn die Bau- und Nutzungsgenehmigung erteilt sind, die bauaufsichtliche Abnahme bzw. Begehung durch TÜV, Brandschutzgutachter etc. stattgefunden hatten und keine oder nur unwesentliche Mängel bestehen. Soweit keine Schlussabnahme vorgeschrieben ist, gilt die Voraussetzung als erfüllt, wenn der Verkäufer den Baubehörden alle vorgeschriebenen Anzeigen übermittelt hat.</li> <li>• Der Verkäufer wird nach der Abnahme ggf. noch bestehende Restarbeiten und Mängel in einer angemessenen Frist, spätestens jedoch innerhalb der in den Mietverträgen genannten Fristen, durchführen.</li> </ul>
<b>Haftung für Mängel der baulichen Anlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Haftung des Verkäufers richtet sich nach den einschlägigen Vorschriften des BGB sowie vorrangig der VOB/B in der derzeit geltenden Fassung. Nachfolgende Verjährungsfristen beginnen erst, wenn sowohl die Abnahmen gegenüber den beauftragten Unternehmern als auch die Übergabe an den jeweiligen Mieter erfolgt sind. Teilabnahmen sind ausgeschlossen. Die Dauer der Mängelhaftung beträgt für die Dacheindeckung und Dachkonstruktion 10 Jahre, für bewegliche Verschleißteile u. Ä. und Außenanlage 2 Jahre und im Übrigen 5 Jahr.</li> <li>• Der Verkäufer tritt dem Käufer zur Sicherheit für dessen Mängelansprüche sämtliche Gewährleistungsansprüche und sonstigen Ansprüche aus Werkunternehmerverträgen und der dort vereinbarten Sicherheiten ab. Der Verkäufer steht dafür ein, dass jeder Werkunternehmer vollständig bezahlt worden ist bzw. wird, dass keine Gegenrechte bestehen, und wird diese nicht aus der Haftung entlassen oder diese abändern, soweit der Käufer nicht zustimmt.</li> <li>• Der Verkäufer ist auch nach dem Übergabetag berechtigt und verpflichtet, die Ansprüche gegen die Werkunternehmer für die Dauer seiner Verpflichtungen aus den Mängelrechten des Käufers auf eigene Kosten und Rechnung geltend zu machen.</li> <li>• 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.</li> </ul>

---

**Garantien, Erklärungen und weitere Haftung des Verkäufers**

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prüfung des Kaufgegenstandes durch den Käufer</li> </ul>                               | <p>Der Verkäufer versichert, dass er dem Käufer und seinen Beratern alle Informationen und Unterlagen zur Verfügung gestellt hat und keine relevanten Informationen zurückgehalten hat, die für die Beurteilung des Kaufgegenstandes wesentlich sind.</p>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Garantien bzgl. der Grundstücke und der Gebäude</li> </ul>                             | <p>Der Verkäufer garantiert zum Übergabetag:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dass keine Rechtsstreitigkeiten oder Verwaltungsverfahren geführt werden und ihm auch keine drohenden bekannt sind,</li> <li>• dass der Kaufgegenstand nicht nachbarlicher oder öffentlicher Beschränkungen oder Rechte Dritter – soweit nicht im Kaufvertrag aufgeführt – ist und er auch nicht zur Einräumung derartiger Rechte verpflichtet hat,</li> <li>• dass die Grenzen des Grundstücks nicht überbaut oder unterbaut sind,</li> <li>• dass alle für die Bebauung und die maßgeblichen Nutzungsarten erforderlichen Stellplätze auf dem Kaufgegenstand nachgewiesen werden können,</li> <li>• dass dem Verkäufer alle Urheberrechte bzgl. des Gebäudes und der veräußerten Anlagen bzw. Ausübungsrechte daran zustehen.</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Garantien bzgl. der Mietverträge</li> </ul>  | <p>Der Verkäufer garantiert zum Übergabetag:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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,</li> <li>• dass der Verkäufer seine bis zum Übergabetag bestehenden Verpflichtungen aus den Mietverhältnissen ordnungsgemäß erfüllen wird, keine finanziellen Vorteile o. Ä. gewährt wurden.</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Altlasten</li> </ul>   | <p>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.</p>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Arbeitsverhältnisse</li> </ul>   | <p>Der Verkäufer garantiert, dass mit dem Kaufgegenstand keine Arbeitsverhältnisse auf den Käufer übergehen.</p>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rechtsfolgen von Garantieverletzungen und sonstigen unrichtigen Erklärungen</li> </ul> | <p>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.</p>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verjährung</li> </ul>  | <p>Soweit nicht anders im Kaufvertrag vereinbart, verjähren Ansprüche mit Ablauf von drei Jahren nach dem Übergabetag.</p> <hr/>   |

**REWE**

A large, three-dimensional sign spelling the word "REWE" in bright red, blocky letters is mounted on a dark grey brick wall. The sign is illuminated from below, creating a strong glow and casting a shadow on the wall. The background shows a cloudy sky. The sign is the central focus of the image, with the brick wall and sky providing context.

**GESCHÄFTSBESORGUNGSVERTRAG**

<b>Auftraggeber</b>	FMZ Bestwig GmbH & Co. KG, 44269 Dortmund
<b>Geschäftsbesorger</b>	Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft („KVG“), 44269 Dortmund
<b>Vertragsabschluss</b>	04. Mai 2021
<b>Vertragsgegenstand</b>	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.
<b>Vertragsdauer</b>	Der Vertrag läuft ab Unterzeichnung zunächst bis zum 31. Dezember 2033. Der Vertrag verlängert 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.
<b>Vergütung</b>	Jährlich 18.500 € zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer. Bis zu dem Monat, der vor dem Monat der Übernahme des Fachmarktzentrums endet, schuldet die Gesellschaft nur die hälftige Vergütung. Die Vergütung erhöht sich erstmals im Jahr 2023 und anschließend in jedem Folgejahr um jeweils 1,5 %. Sie ist anteilig in monatlichen Vorschüssen zahlbar.

**PROPERTY MANAGEMENTVERTRAG**

<b>Auftraggeber</b>	FMZ Bestwig GmbH & Co. KG, 44269 Dortmund
<b>Property Manager</b>	DS Immobilien GmbH & Co. KG
<b>Vertragsabschluss</b>	11. Mai 2021
<b>Vertragsgegenstand</b>	Durchführung des technischen, infrastrukturellen und kaufmännischen Property Managements. Der Property Manager übernimmt dabei insbesondere das kaufmännische und technische Property Management.
<b>Vertragsdauer</b>	Laufzeit bis zum 31.12.2034. Der Vertrag kann mit einer Frist von 2 Monaten gekündigt werden bei Veräußerung des Fachmarktzentrums oder der Anteile der von der Immobilienportfolio Deutschland I GmbH & Co. geschlossene Investment KG an dem Auftraggeber gehaltenen Anteile.
<b>Vergütung</b>	Jährlich 17.700 € zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer. Die Vergütung für das erste Geschäftsjahr wird zeitanteilig gezahlt, berechnet ab dem 1. des Monats, in dem der Auftraggeber das Fachmarktzentrum übernimmt. Die Vergütung wird ab dem zweiten vollen Kalenderjahr, voraussichtlich 2023, um jährlich 1,5 % gesteigert.

**TRANSAKTIONSBERATUNGSVERTRAG**

<b>Auftraggeber</b>	FMZ Bestwig GmbH & Co. KG, 44269 Dortmund
<b>Auftragnehmer</b>	Dr. Peters Asset Invest GmbH & Co. KG
<b>Vertragsgegenstand</b>	Transaktionsberatung im Hinblick auf die Durchführung der Ankaufsprüfung/Due Diligence, der Kaufvertragsverhandlungen sowie der Unterstützung bei der Übernahme des Fachmarktzentrum durch die Objektgesellschaft.
<b>Pflichten und Leistungen des Auftragnehmers</b>	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 FMZ BESTWIG GMBH & CO. KG**

<b>Gegenstand der Gesellschaft</b>	Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb, das Halten und Verwalten von Fachmarktimmobilien auf eigene Rechnung und nicht auf Rechnung Dritter sowie die Verwaltung eigenen Vermögens.
<b>Gesellschafter und Einlagen</b>	<p>Persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin ohne Einlage): Immobilienportfolio Deutschland I GmbH, Dortmund (AG Dortmund HRB 32140).</p> <p>Kommanditistin: DS Immobilienportfolio Deutschland I GmbH &amp; Co. geschlossene Investment KG, Dortmund (AG Dortmund HRA 19021) mit einer Kommanditeinlage (Pflichteinlage) in Höhe von 17.778 €</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Geschäftsführende Kommanditistin: Dr. Peters Asset Finance GmbH &amp; Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Dortmund (AG Dortmund HRB 17712) mit einer Kommanditeinlage (Pflichteinlage) in Höhe von 2.000 €.</p>



---

<b>Vertretung und Geschäftsführung</b>	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 Fachmarktcenters, 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.
<b>Gesellschafterbeschlüsse</b>	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.
<b>Vergütungen für die Komplementärin und den geschäftsführenden Kommanditisten</b>	<p>Komplementärin: ab März 2021 eine jährliche Haftungsvergütung in Höhe von 1.800 € p.a. zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer, die anteilig monatlich vorschüssig zahlbar ist.</p> <p>Geschäftsführende Kommanditistin: ab März 2021 eine jährliche Vergütung in Höhe von 1.800 € p.a. zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer, die anteilig monatlich vorschüssig zahlbar ist.</p> <p>Die vorgenannten Vergütungen werden ab 2023 mit 1,5 % p.a. gesteigert.</p>
<b>Ergebnis- und Liquiditätsverteilung</b>	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.
<b>Kündigung, Ausschluss eines Gesellschafters und Abfindung</b>	<p>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.</p> <p>Weiterhin kann ein Gesellschafter gemäß § 133 Abs. 1 aus wichtigem Grund durch einstimmigen Beschluss aller übrigen Gesellschafter aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<b>Dauer der Gesellschaft und Auflösung</b>	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.

---



# 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	
<b>Kommanditkapital gesamt</b>	7.258.065
• <b>Kommanditkapital Investmentgesellschaft</b>	6.523.000
• <b>Kommanditkapital Sonstige Gesellschafter</b>	735.065
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	6.500.000
<b>MITTELHERKUNFT</b>	13.758.065

Die Investmentgesellschaft beteiligt sich an dem Kommanditkapital der FMZ Bestwig KG mit einem Kommanditkapital von 6.523.000 € (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 FACHMARKTZENTRUMS

Die Gesellschaft hat mit der Sparkasse UnnaKamen eine Langfristfinanzierung mit nachfolgenden Daten abgeschlossen. Das Darlehen dient der teilweisen Kaufpreisfinanzierung des Fachmarktzentrum in Bestwig.

<b>Darlehensgeber</b>	Sparkasse UnnaKamen, Bahnhofstr. 37, 59423 Unna
<b>Darlehensnehmer</b>	FMZ Bestwig GmbH & Co. KG, Dortmund
<b>Vertragsabschluss</b>	Der Darlehensvertrag wurde am ..... Mai 2021 abgeschlossen.
<b>Laufzeit</b>	Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2031.
<b>Darlehenshöhe</b>	6.500.000 €
<b>Bereitstellungszinsen</b>	Der Zinssatz beträgt 0,90 % p.a. ab dem 01.07.2021.
<b>Zinsen und Zinsbindung</b>	Der vereinbarte Zinssatz beträgt 0,90 % p.a. einschließlich der Marge. Die Zinsbindung ist bis zum 30.09.2031 vereinbart. Die Zinsen sind monatlich nachträglich zum Ende des jeweiligen Monats zu zahlen.
<b>Tilgung</b>	Es ist eine annuitätische Tilgung vereinbart. Der Tilgungssatz beträgt 2,0 % p.a. auf den ursprünglichen Darlehensbetrag zzgl. ersparter Zinsen. Die Tilgungsbeträge sind monatlich nachträglich zum Ende des jeweiligen Monats zu zahlen.

**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 FMZ Bestwig GmbH & Co. KG 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.

<b>INVESTITION IN € - PROGNOSE</b>	
<b>Kaufpreis des Fachmarktzentrums</b>	11.348.540
<b>Transaktionskosten</b>	1.515.912
<b>Finanzierungskosten</b>	89.625
<b>Sonstige Kosten</b>	26.100
<b>Liquiditätsreserve €</b>	44.824
<b>Gestundete Einlagen</b>	733.065
<b>MITTELVERWENDUNG</b>	13.758.065

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 des Fachmarktzentrums eine Vergütung für die Transaktionsberatung an (vergleiche die Ausführungen unter Dienstleistungsverträge).

Des Weiteren zahlt die Objektgesellschaft im Zusammenhang mit der Finanzierung eine Vergütung für die Sicherheitenstellung.

**AUSZAHLUNGEN AUS DER OBJEKTGESELLSCHAFT AN DIE GESELLSCHAFT (PROGNOSE)**

<b>Durchschnittliche Auszahlung in % (ab 2022) vor Steuern</b>	4,8 % p.a. auf das Kommanditkapital der Objektgesellschaft
<b>Durchschnittliche Auszahlung in € (ab 2022) vor Steuern</b>	T€ 314,8 p.a.

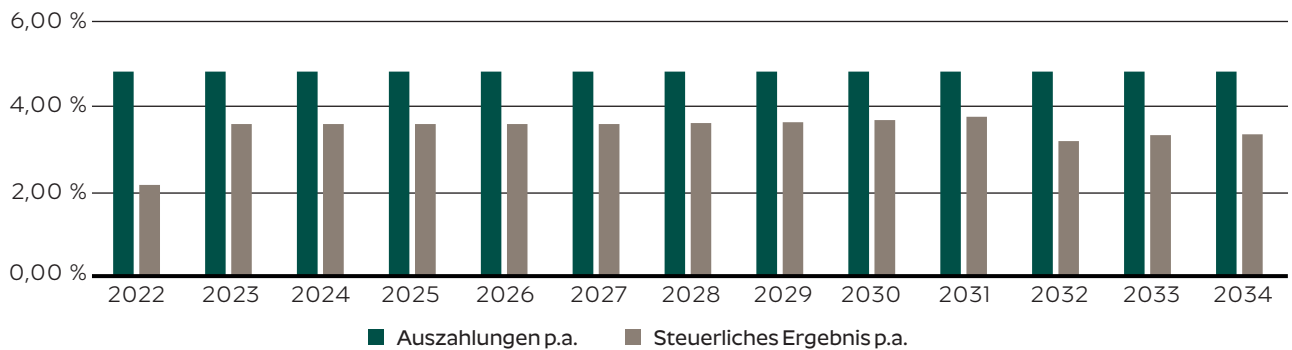
Bitte beachten Sie, dass das Fachmarktzentrum und damit auch die Mietverträge planmäßig erst zum Ende des Jahres 2021 durch die Objektgesellschaft übernommen werden. Mithin fallen auch erst ab Ende 2021 liquiditätswirksame Einnahmen an, die an die Gesellschafter der Objektgesellschaft ausgezahlt werden können.

Die Auszahlung aus der Objektgesellschaft 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 der FMZ Bestwig GmbH & Co. KG ab 2022 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**

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



	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<b>AUSZAHLUNGEN P.A.</b>	4,80 %	4,80 %	4,80 %	4,80 %	4,80 %	4,80 %	4,80 %
<b>STEUERLICHES ERGEBNIS P.A.</b>	2,16 %	3,58 %	3,58 %	3,58 %	3,58 %	3,58 %	3,60 %

	2029	2030	2031	2032	2033	2034	VERKAUF	GESAMT
<b>AUSZAHLUNGEN P.A.</b>	4,80 %	4,80 %	4,80 %	4,80 %	4,80 %	4,80 %	111,67 %	173,97 %
<b>STEUERLICHES ERGEBNIS P.A.</b>	3,62 %	3,67 %	3,75 %	3,18 %	3,32 %	3,34 %	-	43,32 %

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 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 FMZ Bestwig GmbH & Co. KG, 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/FERTIGTELLUNGSRISIKO 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)





**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](mailto:kvg@dr-peters.de)  
Internet: [www.dr-peters.de](http://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.