



# LEISTUNGS- BILANZ

---

IMMOBILIEN 2022

**WICHTIGE HINWEISE**

Diese unverbindliche Information stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes zum Kauf, Verkauf oder zur Zeichnung von Kapitalanlagen dar.

Alle Rechte vorbehalten. Eine Vervielfältigung oder Verwendung von Fotos, Grafiken, Tabellen, Texten oder der gesamten Leistungsbilanz, z. B. zum Zwecke der Bereitstellung in Online-Diensten, Portalen oder anderen Texten erfordert die vorherige schriftliche Zustimmung der Dr. Peters Group.

# INHALT

## 6

DR. PETERS GROUP: IMMOBILIEN SIND UNSERE DNA

## 7

UNSERE IMMOBILIENZAHLEN IM ÜBERBLICK

## 8

UNSER AKTUELLES BESTANDSPORTFOLIO

## 9

UNSER LEISTUNGSSPEKTRUM IM IMMOBILIENBEREICH

## 10

UNSER FOKUS IM PRIVATKUNDENGESCHÄFT

## 11

UNSERE AKTUELLEN UND ZUKÜNFTIGEN INVESTMENTS

## 12

DIE PERFORMANCE 2022 DER BEENDETEN IMMOBILIENFONDS IN DER ÜBERSICHT

## 16

DIE PERFORMANCE 2022 DER LAUFENDEN IMMOBILIENFONDS IN DER ÜBERSICHT

## 21

DETAILPROFILE UNSERER BESTANDSIMMOBILIEN



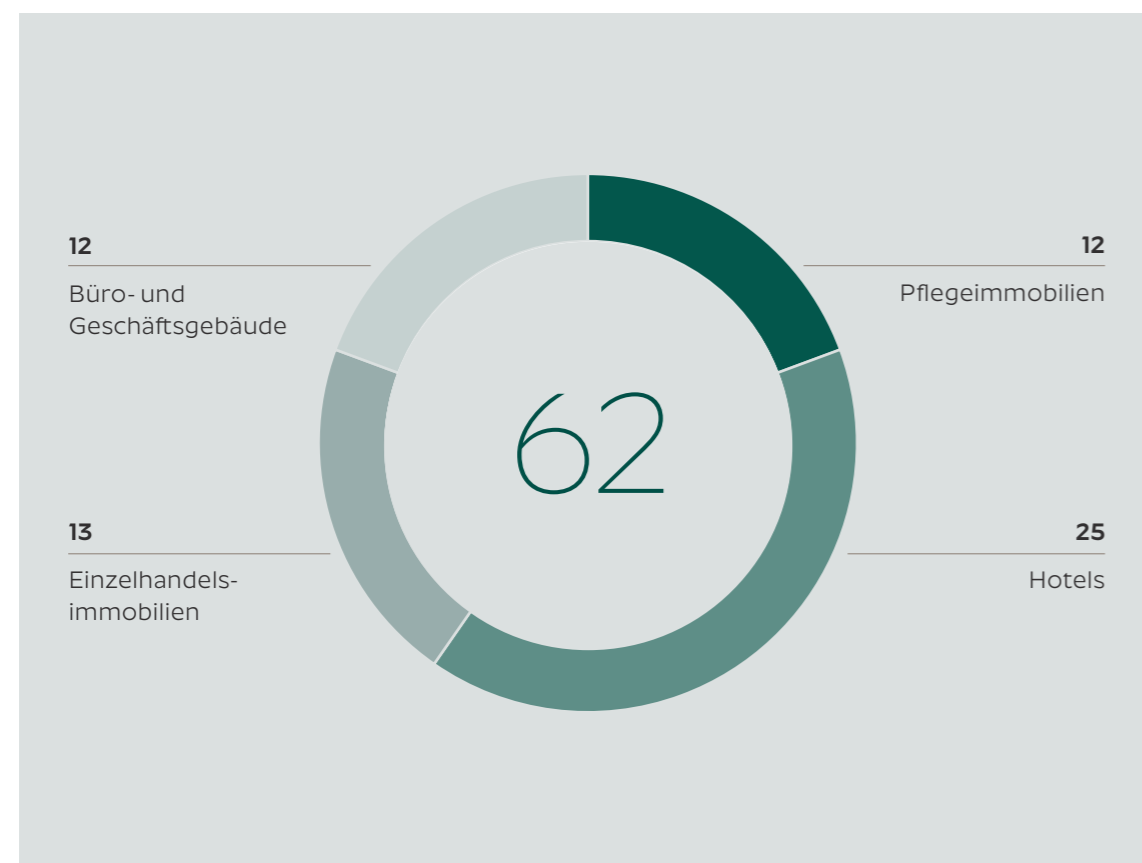
DS

## DR. PETERS GROUP: IMMOBILIEN SIND UNSERE DNA

Die Dr. Peters Group ist eine inhabergeführte und unabhängige Unternehmensgruppe im Besitz der Familie Salamon. Seit 1975 strukturiert und managt die Unternehmensgruppe Sachwertinvestments für Privatanleger und institutionelle Investoren.

Insgesamt hat die Dr. Peters Group bis heute 155 Investmentangebote aufgelegt und drei weitere Fonds von einem renommierten Wettbewerber übernommen. Das Investitionsvolumen aller Fonds beläuft sich auf über 8,5 Mrd. €. Damit gehört die Dr. Peters Group zu den erfahrensten deutschen Anbietern von Sachwertinvestments.

Bereits die ersten Produkte waren Fonds, mit denen Anleger erfolgreich in Immobilien investieren konnten. Insgesamt hat die Unternehmensgruppe bis Ende 2022 erfolgreich 62 Immobilientransaktionen und Projektentwicklungen realisiert – in den Bereichen Hotel, Einzelhandel, Pflege und Büro.



## UNSERE IMMOBILIENZAHLEN IM ÜBERBLICK

IMMOBILIEN IM ÜBERBLICK	GESAMT
Anzahl der aufgelegten Fonds	54
Anzahl der Zeichnungen zum Stichtag	ca. 10.100
Investmentvermögen kumuliert (in Mio. €) <sup>1</sup>	794,5 €
Eingeworbenes Kapital kumuliert (in Mio. €)	340,6 €
Auszahlungen 2022 (in Mio. €) <sup>2</sup>	7,6 €
Aktives Investmentvermögen	Gesamt
Anzahl der laufenden Fonds	22
Aktives Investmentvermögen kumuliert (in Mio. €) <sup>1</sup>	514,7 €
Aktives ursprünglich eingeworbenes Kapital kumuliert (in Mio. €)	200,9 €
Durchschnittliche Auszahlungen 2022 (in %) <sup>2,3</sup>	4,2 %
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert (in %) <sup>2,3</sup>	123,5 %
Aufgelöstes Investmentvermögen	Gesamt
Anzahl der beendeten Fonds	32
Aufgelöstes Investmentvermögen kumuliert (in Mio. €)	279,8 €
Aufgelöstes ursprünglich eingeworbenes Kapital kumuliert (in Mio. €)	139,7 €
Durchschnittliche Gesamtrückflüsse inkl. Schlusszahlung kumuliert (in %) <sup>2</sup>	148,3 %
Spezifische Angaben Immobilien <sup>1</sup>	Gesamt
Anzahl der gekauften Immobilienobjekte	62
Anzahl der verkauften Immobilienobjekte	34
Anzahl der laufenden Immobilienobjekte	28
Derzeit verwaltete Gesamtmietfläche (in m <sup>2</sup> ) <sup>4</sup>	ca. 206.000 m <sup>2</sup>
Anzahl der laufenden Mietverträge <sup>4</sup>	61
Vermietungsquote <sup>4</sup>	100,0 %

Stand der Zahlen: 31.12.2022 ohne Ausgabeaufschlag (kumulierte Zahlen seit 1975)

<sup>1</sup> Die laufenden Immobilienobjekte und das Investmentvermögen umfassen zusätzlich vier Immobilien aus dem Eigenbestand sowie die per Kaufvertrag angebundene Immobilie für den Immobilienwerte I Fulda, die mit einem Investitionsvolumen von 26,0 Mio. € hinzugerechnet ist.

<sup>2</sup> Die Auszahlungen beziehen sich auf Geschlossene Fonds und sind bei Durchschnittswerten ungewichtet angegeben.

<sup>3</sup> Der Immobilienwerte I Fulda sieht Auszahlungen erst ab dem Jahr 2023 vor und ist nicht einberechnet.

<sup>4</sup> Auf Basis der zum Stichtag übernommenen Immobilien.

## UNSER AKTUELLES BESTANDSPORTFOLIO

Die Dr. Peters Group verwaltete Ende 2022 ein 514,7 Mio. € großes Immobilienvermögen. Das Bestandsportfolio der Dr. Peters Group besteht aus 28 Immobilien mit 61 langlaufenden Mietverträgen und einer Gesamtmietfläche von ca. 206.000 m<sup>2</sup>.

Die Vermietungsquote beträgt derzeit 100 Prozent. Diese Vollvermietung unterstreicht die Krisenbeständigkeit des Immobilienbestands der Dr. Peters Group und bietet eine starke Basis für attraktive Auszahlungen. So beliefen sich die Auszahlungen aller laufenden Immobilienfonds des Unternehmens im Berichtsjahr 2022 auf durchschnittlich 4,2 Prozent.

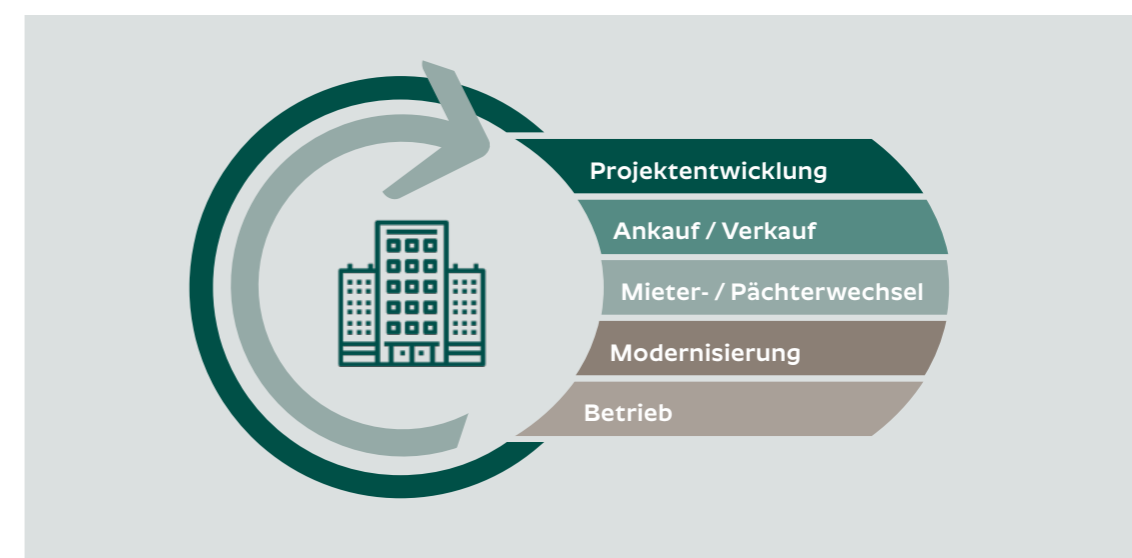


## UNSER LEISTUNGSSPEKTRUM IM IMMOBILIENBEREICH

Insbesondere im Neugeschäft ist die Dr. Peters Group ein kompetenter Partner, der die Besonderheiten der regionalen Märkte und verschiedenen Immobilientypen kennt. Diese umfassende Erfahrung und Kompetenz sind ein Vorteil für Privatanleger und für institutionelle Investoren.

Entscheidende Kriterien für die Auswahl von Immobilien sind die Qualität des Standortes sowie die nachhaltige Qualität der Bausubstanz, aber auch die Bonität des Mieters und ein attraktiver Kaufpreis. Durch umfangreiche Vorprüfungen wie Markt- und Standortanalysen, rechtliche und technische Due Diligence-Prüfungen und auch die Analyse der späteren Drittverwendungsfähigkeit der in Frage kommenden Immobilien, erkennt die Dr. Peters Group Marktchancen rechtzeitig und minimiert so die mit einem Erwerb verbundenen Risiken. Hierbei verfolgt das Management bei der Auswahl attraktiver Immobilieninvestments stets das Ziel, ein ausgewogenes Chancen-/Risiko-Profil mit nachhaltiger Rendite zu erlangen.

Neben diesem auf den Fondsbereich gemünzten Leistungsspektrum, hat die Dr. Peters Group Erfahrung in der Modernisierung von Bestandsobjekten vorzuweisen und ebenso bei der Entwicklung neuer Projekte. So hat die Unternehmensgruppe bspw. in jüngster Zeit ein 5.655 m<sup>2</sup> großes Grundstück in unmittelbarer Nähe zum Flughafen Düsseldorf erworben und dort ein gehobenes 3-Sterne Hotel der Marke Holiday Inn Express und ein Parkhaus gebaut. Pächter und Franchisenehmer des Hotels und Parkhauses ist die tristar GmbH aus Berlin. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Leistungsbilanz ist die Projektentwicklung am Düsseldorfer Flughafen fertiggestellt. Die Übergabe des Hotels und Parkhauses an den Pächter ist im Dezember 2022 erfolgt.

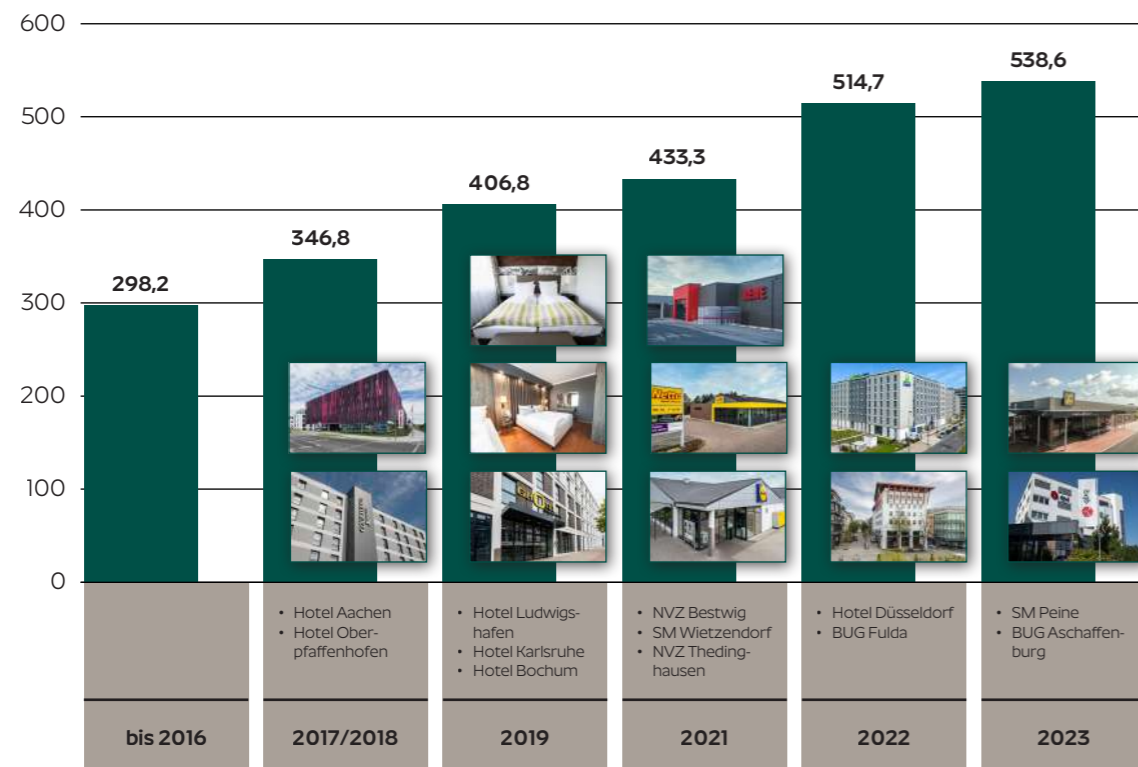


# UNSER FOKUS IM PRIVATKUNDENGESCHÄFT

Neben der Kompetenz und jahrzehntelangen Erfahrung im Management von Gewerbeimmobilien sowie dem soliden Track Record mit Immobilienfonds, gaben vor allem die hohe Nachfrage von Vertrieben und Anlegern nach entsprechenden Investments den Ausschlag dafür, die Aktivitäten der Unternehmensgruppe im Privatkundengeschäft auf die Konzeption und Emission von Investmentangeboten mit deutschen Immobilien zu fokussieren.

Allein seit 2017 hat die Dr. Peters Group Immobilientransaktionen und Projektentwicklungen im Gesamtwert von mehr als 240 Mio. € realisiert. Für das Jahr 2024 wird ein Volumenzuwachs von rund 60 Mio. € angestrebt. Dies entspräche einer Erhöhung von rund 70 Prozent gegenüber den Durchschnittsvolumina aus den vergangenen Jahren.

Grafik: Aktives Investmentvermögen kumuliert in Mio. €



Begriffserklärung: NVZ = Nahversorgungszentrum, SM = Supermarkt, BUG = Büro- und Geschäftshaus

# UNSERE AKTUELLEN UND ZUKÜNFTIGEN INVESTMENTS

Zuletzt hat die Dr. Peters Group einen 6b-Immobilienfonds sowie ein sachwertbasiertes Wertpapier aufgelegt. Beide dieser Investmentarten profitieren von einer guten Nachfrage im Privatkundengeschäft.

Neben dem Interesse an Fonds mit krisenresilienten Nahversorgungsimmobilien besteht ein laufender Bedarf an kurzläufigen und börsennotierten Wertpapierlösungen. Hinzu kommt ein wachsender Kundenkreis, der sich für 6b-Konzepte interessiert.

Das Besondere an diesem Konzept besteht darin, dass Anleger Erlöse aus der Veräußerung von Gebäuden oder betrieblichem Grund und Boden oder diesbezüglich bereits gebildete Rücklagen steueroptimiert auf eine gewerblich geprägte Fondsgesellschaft übertragen können. Hierbei spielt vor allem der durch die Höhe der Fremdfinanzierung entstehende Übertragungsfaktor eine wichtige Rolle. Anders als bei klassischen Immobilienfonds ist bei 6b-Immobilienfonds folgerichtig nicht allein die laufende Auszahlung entscheidend, sondern der Steuereffekt über die gesamte Fondslaufzeit.

Aufgrund der Nachfragesituation im Bereich Immobilieninvestments wird die Dr. Peters Group alles daran setzen, Vertriebspartnern und Anlegern auch 2024 aus allen drei Produktlinien attraktive Anlagemöglichkeiten zu bieten. Ganz aktuell arbeitet die Unternehmensgruppe an der Konzeption eines risikogemischten Fonds, mit dem sich Anleger an einem Portfolio krisenresilienter Nahversorgungsimmobilien beteiligen können.



# DIE PERFORMANCE 2022 DER BEENDETEN IMMOBILIENFONDS IN DER ÜBERSICHT

Kürzung	Objektart
Hotel	Hotel
Pflege	Pflegeimmobilie
Büro	Büro- und Geschäftsgebäude
EZH	Einzelhandel
Rest.	Restaurant

NR.	FONDSNAME	OBJEKT-ART	JAHR EMISSION	JAHR VERKAUF	INVEST. VOLUMEN	EINGEW. KAPITAL <sup>1</sup>	FREMD-KAPITAL	NR.	FONDSSTATUS	AUSZAHLUNGEN <sup>2</sup>			
					kumuliert (in Mio. €)	kumuliert (in Mio. €)	kumuliert (in Mio. €)			IST 2022 (in %)	IST kumuliert (in %)	davon laufend (in %)	davon aus Verkauf (in %)
1	Altenzentrum Dortmund-Brackel	Pflege	1975	1997	1,9	0,4	1,5	1	Fondsgesellschaft aufgelöst	-	213,46 %	56,40 %	157,06 %
2	CC-Hotel Paderborn	Hotel	1981	2001	4,3	4,3	0,0	2	Fondsgesellschaft aufgelöst	-	187,01 %	103,22 %	83,79 %
3	Novotel Dortmund	Hotel	1978	1988	4,5	1,7	2,8	3	Fondsgesellschaft aufgelöst	-	99,00 %	24,00 %	75,00 %
4	Novotel Böblingen	Hotel	1977	1991	5,6	2,3	3,3	4	Fondsgesellschaft aufgelöst	-	286,00 %	58,00 %	228,00 %
5	Coop-Verbrauchermarkt Bremen	EZH	1978	1988	4,8	1,5	3,3	5	Fondsgesellschaft aufgelöst	-	240,57 %	69,57 %	171,00 %
6	Novotel Mainz	Hotel	1978	2006	5,7	2,3	3,4	6	Fondsgesellschaft aufgelöst	-	301,88 %	168,50 %	133,38 %
7	Novotel Bielefeld	Hotel	1978	2006	5,3	2,2	3,1	7	Fondsgesellschaft aufgelöst	-	145,71 %	118,00 %	27,71 %
8	Novotel Stuttgart	Hotel	1978	1985	5,8	2,4	3,4	8	Fondsgesellschaft aufgelöst	-	129,00 %	24,00 %	105,00 %
9	Novotel Mannheim	Hotel	1979	2006	9,2	3,7	5,5	9	Fondsgesellschaft aufgelöst	-	395,66 %	130,00 %	265,66 %
10	Novotel Hamburg	Hotel	1979	2006	8,3	2,8	5,5	10	Fondsgesellschaft aufgelöst	-	233,25 %	62,25 %	171,00 %
11	Novotel Frankfurt Airport	Hotel	1980	2006	8,4	3,7	4,7	11	Fondsgesellschaft aufgelöst	-	274,00 %	139,00 %	135,00 %
12	Novotel Frankfurt-Eschborn	Hotel	1979	2006	11,9	5,6	6,3	12	Fondsgesellschaft aufgelöst	-	200,25 %	132,25 %	68,00 %
13	Hotel Ibis Bremen	Hotel	1982	2000	8,5	2,8	5,7	13	Fondsgesellschaft aufgelöst	-	187,60 %	82,50 %	105,10 %
14	Novotel Düsseldorf-Süd	Hotel	1982	2006	7,1	2,9	4,2	14	Fondsgesellschaft aufgelöst	-	207,75 %	125,25 %	82,50 %
15	Hotel Ibis Ulm	Hotel	1983	2000	4,5	1,5	3,0	15	Fondsgesellschaft aufgelöst	-	172,20 %	75,50 %	96,70 %
16	Hotel Ibis Osnabrück	Hotel	1983	2006	4,3	1,4	2,9	16	Fondsgesellschaft aufgelöst	-	220,75 %	105,75 %	115,00 %
17	Novotel München	Hotel	1984	2006	19,4	11,2	8,2	17	Fondsgesellschaft aufgelöst	-	263,25 %	159,15 %	104,10 %
18	Hotel Ibis Aachen	Hotel	1987	2010	5,9	3,2	2,7	18	Fondsgesellschaft aufgelöst	-	244,40 %	145,75 %	98,65 %
19	MC Donald-Park-Plaza Kanada	EZH	1988	2003	1,9	1,9	0,0	19	Fondsgesellschaft aufgelöst	-	59,65 %	18,90 %	40,75 %
20	Weeping Radish USA	Rest.	1988	2006	2,4	2,4	0,0	20	Fondsgesellschaft aufgelöst	-	22,60 %	0,00 %	22,60 %

# DIE PERFORMANCE 2022 DER BEENDETEN IMMOBILIENFONDS IN DER ÜBERSICHT

Kürzung	Objektart
Hotel	Hotel
Pflege	Pflegeimmobilie
Büro	Büro- und Geschäftsgebäude
EZH	Einzelhandel
Rest.	Restaurant

NR.	FONDSNAME	OBJEKT-ART	JAHR EMISSION	JAHR VERKAUF	INVEST. VOLUMEN	EINGEW. KAPITAL <sup>1</sup>	FREMD-KAPITAL	NR.	FONDSSTATUS	AUSZAHLUNGEN <sup>2</sup>			
					kumuliert (in Mio. €)	kumuliert (in Mio. €)	kumuliert (in Mio. €)			IST 2022 (in %)	IST kumuliert (in %)	davon laufend (in %)	davon aus Verkauf (in %)
21	Kur- & Sporthotel Monschau	Hotel	1988	2017	7,8	3,7	4,1	21	Fondsgesellschaft aufgelöst	-	8,76 % <sup>3</sup>	1,43 % <sup>3</sup>	7,33 % <sup>3</sup>
22	Büro- & Geschäftshaus Wiesbaden	Büro	1991	2016	4,5	2,5	2,0	22	Fondsgesellschaft aufgelöst	-	13,69 % <sup>3</sup>	1,36 % <sup>3</sup>	12,33 % <sup>3</sup>
23	Versorgungszentrum Schönebeck	EZH	1992	2012	7,4	4,6	2,8	23	Fondsgesellschaft aufgelöst	-	17,20 %	0,00 %	17,20 %
24	Einkaufszentrum Schwedt	EZH	1992	2013	7,3	4,0	3,3	24	Fondsgesellschaft aufgelöst	-	0,66 % <sup>3</sup>	0,00 % <sup>3</sup>	0,66 % <sup>3</sup>
25	Einkaufszentrum Friedenshof Wismar	EZH	1992	2015	11,0	6,3	4,7	25	Fondsgesellschaft aufgelöst	-	4,51 % <sup>3</sup>	0,59 % <sup>3</sup>	3,92 % <sup>3</sup>
26	Einkaufszentrum Damaschke-Center Dessau	EZH	1992	2012	7,1	4,2	2,9	26	Fondsgesellschaft aufgelöst	-	23,00 %	20,50 %	2,50 %
27	Nahversorgungszentren Berga & Lucka	EZH	1993	2010	4,9	2,7	2,2	27	Fondsgesellschaft aufgelöst	-	35,29 %	25,00 %	10,29 %
28	Bürogebäude Cottbus	Büro	1993	2013	7,9	4,2	3,7	28	Fondsgesellschaft aufgelöst	-	9,40 % <sup>3</sup>	0,00 % <sup>3</sup>	9,40 % <sup>3</sup>
29	Holland I	Büro	1999	2018	8,1	3,9	4,2	29	Fondsgesellschaft aufgelöst	-	197,41 %	93,00 %	104,41 %
30	USA I, L.P., Juwelenbörse, Midtown Manhattan	Büro	2001	2007	15,4	15,4	0,0	30	Fondsgesellschaft aufgelöst	-	182,50 %	55,00 %	127,50 %
31	USA II, 150 North Wacker Chicago, Illinois	Büro	2003	2007	36,2	15,0	21,2	31	Fondsgesellschaft aufgelöst	-	157,51 %	25,00 %	132,51 %
32	USA III, 550 Broad Street, Newark, NJ	Büro	2004	2012	32,5	13,0	19,5	32	Fondsgesellschaft aufgelöst	-	11,39 %	6,54 %	4,85 %
<b>Ergebnis beendeter Fonds</b>			<b>32</b>		<b>279,8</b>	<b>139,7</b>	<b>140,1</b>						

<sup>1</sup> Das eingeworbene Kapital bildet das ursprünglich eingeworbene und eingezahlte Kommanditkapital ohne Agio ab. Etwaige Veränderungen z.B. durch Gesellschafteraustritte oder Kapitalerhöhungen sind nicht berücksichtigt.

<sup>2</sup> Die Auszahlungen beziehen sich grundsätzlich auf das Kommanditkapital (vor Steuern).

<sup>3</sup> In den beendeten Fonds mit den Nummern 21, 22, 24, 25, 28 wurden während der Laufzeit Kapitalerhöhungen vorgenommen. Die Werte der Auszahlungen beziehen sich hierbei auf den kumulierten Betrag von Alt- und Neukommanditkapital.



# DIE PERFORMANCE 2022 DER LAUFENDEN IMMOBILIENFONDS IN DER ÜBERSICHT

Kürzung	Objektart	Kürzung	Werteangaben
Hotel	Hotel		
Pflege	Pflegeimmobilie	n.a.	Der jeweilige Prospekt des Alternativen Investmentfonds sieht keine Prognosewerte für diese Angaben vor.
Büro	Büro- und Geschäftsgebäude		
EZH	Einzelhandel	PZ.a.	Prognosezeitraum ausgelaufen

NR.	FONDSNAME	OBJEKT-ART	JAHR EMISSION	INVEST. VOLUMEN	EINGEW. KAPITAL <sup>1</sup>	FREMD-KAPITAL	NR.	DARLEHENSSTAND		LIQUIDITÄTSRESERVE		AUSZAHLUNGEN <sup>2</sup>			
				kumuliert (in Mio. €)	kumuliert (in Mio. €)	kumuliert (in Mio. €)		SOLL 2022 (in €)	IST 2022 (in €)	SOLL 2022 (in €)	IST 2022 (in €)	SOLL 2022 (in %)	IST 2022 (in %)	SOLL kum. (in %)	IST kum. (in %)
1	Südwest-Haus Dortmund	Büro	1985	4,2	2,7	1,5	1	PZ.a.	826.979	PZ.a.	463.063	PZ.a.	6,00 %	PZ.a.	163,75%
2	Hotel Golden Tulip Bielefeld	Hotel	1985	8,8	4,9	3,9	2	PZ.a.	655.893	PZ.a.	161.780	PZ.a.	2,50 %	PZ.a.	224,00%
3	Carat Club- & Sporthotel Grömitz	Hotel	1986	9,2	6,1	3,1	3	PZ.a.	5.618.193	PZ.a.	1.810.407	PZ.a.	12,00 %	PZ.a.	187,50%
4	Hotel Select Rüsselsheim	Hotel	1989	14,3	7,5	6,8	4	PZ.a.	1.467.119	PZ.a.	830.643	PZ.a.	0,00 %	PZ.a.	169,75 %
5	Einkaufszentrum Bad Frankenhausen	EZH	1993	11,4	6,6	4,8	5	PZ.a.	686.205	PZ.a.	889.577	PZ.a.	0,00 %	PZ.a.	112,25 %
6	Geschäftszentrum Seelow	EZH	1993	25,6	13,9	11,7	6	PZ.a.	2.959.158	PZ.a.	1.862.538	PZ.a.	0,00 %	PZ.a.	113,00 %
7	Alten- & Pflegeheim Aschersleben	Pflege	1994	28,6	16,3	12,3	7	PZ.a.	1.869.987	PZ.a.	863.702	PZ.a.	6,50 %	PZ.a.	156,25 %
8	Alten- & Pflegeheim Tangerhütte	Pflege	1994	13,4	7,5	5,9	8	PZ.a.	848.345	PZ.a.	527.614	PZ.a.	6,00 %	PZ.a.	153,75 %
9	Alten- & Pflegeheim Coswig	Pflege	1994	17,3	10,0	7,3	9	PZ.a.	1.030.541	PZ.a.	573.725	PZ.a.	7,00 %	PZ.a.	157,50 %
10	Alten- & Pflegeheim Bad Bibra	Pflege	1995	20,2	11,8	8,4	10	PZ.a.	0	PZ.a.	402.899	PZ.a.	8,00 %	PZ.a.	149,75 %
11	Alten- & Pflegeheim Arneburg	Pflege	1996	7,7	3,9	3,8	11	PZ.a.	0	PZ.a.	601.234	PZ.a.	12,62 %	PZ.a.	143,00 %
12	Alten- & Pflegeheim Joachimsthal	Pflege	1997	14,9	8,5	6,4	12	PZ.a.	300.000	PZ.a.	243.958	PZ.a.	0,00 %	PZ.a.	124,50 %
13	Alten- & Pflegeheim Großröhrsdorf	Pflege	1996	27,9	15,4	12,5	13	PZ.a.	0	PZ.a.	549.358	PZ.a.	0,00 %	PZ.a.	125,00 %
14	Alten- & Pflegeheim Kölleda	Pflege	1997	12,3	6,8	5,5	14	PZ.a.	0	PZ.a.	460.914	PZ.a.	0,00 %	PZ.a.	116,50 %
15	Alten- & Pflegeheim Sömmerda	Pflege	1997	20,9	10,7	10,2	15	PZ.a.	1.300.000	PZ.a.	322.314	PZ.a.	0,00 %	PZ.a.	124,50 %
16	Alten- & Pflegeheim Leinefelde	Pflege	1998	19,0	9,5	9,5	16	4.240.144	541.361	192.246	635.469	9,00 %	6,00 %	141,75 %	128,75 %
17	Alten- & Pflegeheim Chemnitz	Pflege	1999	33,6	15,7	17,9	17	PZ.a.	2.646.384	PZ.a.	659.880	PZ.a.	5,50 %	PZ.a.	131,00 %
18	Bürogebäude Freiburg	Büro	2007	8,9	4,4	4,5	18	3.835.475	3.006.165	81.340	166.712	7,50 %	5,00 %	97,52 %	81,77 %
19 <sup>3</sup>	Hotel Hampton by Hilton Aachen	Hotel	2017	21,5	10,5	11,0	19 <sup>3</sup>	n.a.	10.176.027	n.a.	931.295	5,00 %	5,00 %	24,00 % <sup>4</sup>	16,50 % <sup>4</sup>
20	Hotel Courtyard by Marriott Oberpfaffenhofen	Hotel	2018	27,1	12,6	14,5	20	n.a.	13.716.667	n.a.	852.143	5,50 %	5,50 %	21,00 % <sup>5</sup>	12,75 % <sup>5</sup>

<sup>1</sup> Das eingeworbene Kapital bildet das ursprünglich eingeworbene und eingezahlte Kommanditkapital ohne Agio ab. Etwaige Veränderungen z.B. durch Gesellschafteraustritte oder Kapitalerhöhungen sind nicht berücksichtigt.

<sup>2</sup> Die Auszahlungen beziehen sich grundsätzlich auf das Kommanditkapital (vor Steuern).

<sup>3</sup> Für die Werte Investitionsvolumen, Fremdkapital, Darlehensstand und Liquiditätsreserve wurde die Objektgesellschaft, an der der Alternative Investmentfonds 94,8 % hält, vollständig zu 100 % berücksichtigt.

<sup>4</sup> Der Fonds 19 hat im Jahr 2018 prognosegemäß 4,50 % p.a. ausgezahlt. Durch jeweils zeitanteilige Ansprüche der Gesellschafter wurden für die Werte SOLL / IST für 2018 durchschnittliche Werte von 4,00 % bezogen auf das Kommanditkapital berechnet.

<sup>5</sup> Der Fonds 20 hat im Jahr 2019 prognosegemäß 5,50 % p.a. ausgezahlt. Durch jeweils zeitanteilige Ansprüche der Gesellschafter wurden für die Werte SOLL / IST für 2019 durchschnittliche Werte von 4,50 % bezogen auf das Kommanditkapital berechnet.

# DIE PERFORMANCE 2022 DER LAUFENDEN IMMOBILIENFONDS IN DER ÜBERSICHT

Kürzung	Objektart	Kürzung	Werteangaben
Hotel	Hotel		
Pflege	Pflegeimmobilie	n.a.	Der jeweilige Prospekt des Alternativen Investmentfonds sieht keine Prognosewerte für diese Angaben vor.
Büro	Büro- und Geschäftsgebäude		
EZH	Einzelhandel	PZ.a.	Prognosezeitraum ausgelaufen

NR.	FONDSNAME	OBJEKT-ART	JAHR EMISSION	INVEST. VOLUMEN	EINGEW. KAPITAL <sup>1</sup>	FREMD-KAPITAL	NR.	DARLEHENSSTAND		LIQUIDITÄTSRESERVE		AUSZAHLUNGEN <sup>2</sup>			
				kumuliert (in Mio. €)	kumuliert (in Mio. €)	kumuliert (in Mio. €)		SOLL 2022 (in €)	IST 2022 (in €)	SOLL 2022 (in €)	IST 2022 (in €)	SOLL 2022 (in %)	IST 2022 (in %)	SOLL kum. (in %)	IST kum. (in %)
21 <sup>6</sup>	Immobilienportfolio Deutschland I	EZH	2021	26,5	15,6	10,9	21 <sup>6</sup>	n.a.	10.722.686	n.a.	4.088.191	0,85 % <sup>7</sup>	0,85 % <sup>7</sup>	0,85 % <sup>7</sup>	0,85 % <sup>7</sup>
22	Immobilienwerte I Fulda	Büro	2022	0,0	0,0	0,0	22	n.a.	0	n.a.	22.110	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
<b>Ergebnis laufender Fonds</b>			<b>22</b>	<b>373,3</b>	<b>200,9</b>	<b>172,4</b>		<b>58.371.710</b>		<b>17.919.526</b>					
<b>Gesamtergebnis aller Fonds</b>			<b>54</b>	<b>653,1</b>	<b>340,6</b>	<b>312,5</b>									

<sup>1</sup> Das eingeworbene Kapital bildet das ursprünglich eingeworbene und eingezahlte Kommanditkapital ohne Agio ab. Etwaige Veränderungen z.B. durch Gesellschafteraustritte oder Kapitalerhöhungen sind nicht berücksichtigt.

<sup>2</sup> Die Auszahlungen beziehen sich grundsätzlich auf das Kommanditkapital (vor Steuern).

<sup>6</sup> Der Fonds 21 wurde im Jahr 2022 mit einem Kommanditkapital von 15,9 Mio. € ausplatziert. Da zu diesem Zeitpunkt noch nicht alle Einzahlungen der Kommanditisten erfolgt waren, wird hier der Einzahlungsstand zu Ende 2022 abgebildet. Selbiges gilt für die Darstellung des Fremdkapitals, da im Berichtsjahr noch nicht alle Anlageobjekte für diesen Fonds angebunden waren. Für die Werte Investitionsvolumen, Fremdkapital, Darlehensstand und Liquiditätsreserve wurden die Objektgesellschaften, an denen der Alternative Investmentfonds jeweils 80,8 % bzw. 89,6 % hält, vollständig zu 100 % berücksichtigt.

<sup>7</sup> Der Fonds 21 hat im Jahr 2022 prognosegemäß 4,00 % p.a. ausgezahlt. Durch jeweils zeitanteilige Ansprüche der Gesellschafter wurden für die Werte SOLL / IST für 2022 durchschnittliche Werte von 0,85 % bezogen auf das Kommanditkapital berechnet. Die Auszahlungsprognose von 4,00 % p.a. basiert auf der im Mai 2022 aktualisierten Investitionsstrategie der KVG auf Basis der nach Genehmigung des Verkaufsprospekts angebotenen Anlageobjekte.

# SÜDWEST-HAUS DORTMUND

Der Bericht über die Prüfung in Zusammenhang mit Angaben zu der Performance der Immobilienfonds der Dr. Peters GmbH & Co. KG, Dortmund, schließt mit der nachstehenden Zusammenfassung:

Auftragsgemäß haben wir die in der diesem Bericht als Anlage beigefügten tabellarischen Übersicht "Die Performance 2022 der Immobilienfonds" (Tabelle 1: "Die Performance 2022 der beendeten Immobilienfonds in der Übersicht" und Tabelle 2: "Die Performance 2022 der laufenden Immobilienfonds in der Übersicht") der Dr. Peters Group in der Fassung vom 23. August 2023 aufgeführten IST-Werte der Immobilienfonds in Stichproben geprüft.

Ausgangsunterlagen für die IST-Werte waren dabei insbesondere die von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüfte Leistungsbilanz 2012 (Fonds mit der lfd. Nr. 1-32 in Tabelle 1 und Fonds mit der lfd. Nr. 1-18 in Tabelle 2), der jeweilige Verkaufsprospekt (Fonds mit der lfd. Nr. 16-22 in Tabelle 2), Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2021 (Fonds mit der lfd. Nr. 3 und 7-21 in Tabelle 2) sowie ungeprüfte Jahresabschlüsse und ggf. ergänzende Unterlagen (Fonds mit der lfd. Nr. 21-26, 28, 29 und 32 in Tabelle 1 sowie Fonds mit der lfd. Nr. 1, 2, 4-6 in Tabelle 2). Hinsichtlich des Jahres 2022 lagen uns Saldenbestätigungen der Banken sowie ungeprüfte Auszahlungsunterlagen aus dem Fondsmanagement und Kontoauszüge vor, jedoch keine Jahresabschlüsse. Sofern uns zu Fonds geprüfte Ausgangsunterlagen vorlagen, wird eine Prüfung der o. a. IST-Werte auf Richtigkeit durchgeführt, hinsichtlich der anderen Fonds eine Prüfung auf Plausibilität.

U. a. aufgrund ggf. unterschiedlicher Höhen des Kommanditkapitals während der Laufzeit der einzelnen Fonds konnten insbesondere die sich auf Kommanditkapital beziehenden Relativwerte nicht exakt mit den entsprechenden auf Basis der Absolutwerte der uns vorliegenden Ausgangsunterlagen berechneten Werten übereinstimmen. Als "richtig" bzw. "plausibel" im Rahmen dieser Prüfung wurden daher angesehen:


- Angaben zum "eingeworbenen Kommanditkapital", wenn dieses mit dem unmittelbar nach Beendigung der Ersteinwerbung vorhandenen Kommanditkapital übereinstimmt;
- Relativwerte zu den Auszahlungen, die nicht mehr als ca. 3 % von den durch uns auf Basis absoluter Auszahlungen im Verhältnis zu dem jeweils aktuellen Kommanditkapital ermittelten Zahlen abweichen.

Bezugnehmend auf unseren Prüfungsbericht stellen wir zusammenfassend fest, dass die in der tabellarischen Übersicht enthaltenen IST-Werte zu den Positionen "Investitionsvolumen", "eingeworbenes Kapital", "Fremdkapital", "Darlehensstand", "Liquiditätsreserve", "Auszahlungen IST 2022" sowie "Auszahlungen IST kumuliert", aus den uns zur Verfügung gestellten Ausgangsunterlagen richtig bzw. plausibel entwickelt wurden. Unsere Prüfungshandlungen beziehen sich nicht auf SOLL-Werte und nicht auf weitere schriftliche Erläuterungen, sondern ausschließlich auf die IST-Werte in der oben näher definierten tabellarischen Übersicht.

Dieser Bericht ist nicht dazu bestimmt, Grundlage von Entscheidungen Dritter zu sein, so dass die Cordes + Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Dritten gegenüber in Abweichung zu unseren "Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften" in der vom Institut der Wirtschaftsprüfer herausgegebenen Fassung vom 1. Januar 2017, welche dem Auftraggeber und Dritten gegenüber gelten, keine Verantwortung, Haftung oder anderweitige Pflichten übernimmt.

Hamburg, 23. August 2023

Cordes + Partner GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

  
(Thomas Krause)  
Wirtschaftsprüfer

  
(Jan Bernhardt)  
Wirtschaftsprüfer



DS-FONDS NR. 16 SÜDWEST-HAUS DORTMUND-HOMBRUCH HERBERT SACKSTEDER KG			
Emissionsjahr	1985	Kaufpreis	3,6 Mio. €
Objektart	Büro- und Geschäftsgebäude	Vermietbare Fläche	2.171 m <sup>2</sup>
Standort	Dortmund	Anzahl Zimmer	-
Bundesland	Nordrhein-Westfalen	Laufende Mietverträge	10
Baujahr	1978	Vermietungsstand	100,0 %

Investition und Finanzierung	IST
Eingeworbenes Kapital	2,7 Mio. €
Fremdkapital	1,5 Mio. €
Investitionsvolumen	4,2 Mio. €

Laufende Performance	SOLL	IST
Darlehensstand	PZ.a.	826.979 €
Liquiditätsreserve	PZ.a.	463.063 €
Auszahlungen 2022	PZ.a.	6,00 %
Auszahlungen kumuliert bis Ende 2022	PZ.a.	163,75 %

# HOTEL GOLDEN TULIP BIELEFELD



DS-FONDS NR. 17 HOTEL BIELEFELD HERBERT SACKSTEDER KG			
Emissionsjahr	1985	Kaufpreis	5,9 Mio. €
Objektart	Hotel	Vermietbare Fläche	15.376 m <sup>2</sup>
Standort	Bielefeld	Anzahl Zimmer	123
Bundesland	Nordrhein-Westfalen	Laufende Mietverträge	1
Baujahr	1986	Vermietungsstand	100,0 %

Investition und Finanzierung		IST
Eingeworbenes Kapital		4,9 Mio. €
Fremdkapital		3,9 Mio. €
Investitionsvolumen		8,8 Mio. €

Laufende Performance		SOLL	IST
Darlehensstand	PZ.a.		655.893 €
Liquiditätsreserve	PZ.a.		161.780 €
Auszahlungen 2022	PZ.a.		2,50 %
Auszahlungen kumuliert bis Ende 2022	PZ.a.		224,00 %

# CARAT CLUB- & SPORTHOTEL GRÖMITZ



DS-RENDITE-FONDS GMBH & CO. CLUB- UND SPORTHOTEL GRÖMITZ KG			
Emissionsjahr	1986	Kaufpreis	5,9 Mio. €
Objektart	Hotel	Vermietbare Fläche	8.612 m <sup>2</sup>
Standort	Grömitz	Anzahl Zimmer	157
Bundesland	Schleswig-Holstein	Laufende Mietverträge	1
Baujahr	1971	Vermietungsstand	100,0 %

Investition und Finanzierung		IST
Eingeworbenes Kapital		6,1 Mio. €
Fremdkapital		3,1 Mio. €
Investitionsvolumen		9,2 Mio. €

Laufende Performance		SOLL	IST
Darlehensstand	PZ.a.		5.618.193 €
Liquiditätsreserve	PZ.a.		1.810.407 €
Auszahlungen 2022	PZ.a.		12,00 %
Auszahlungen kumuliert bis Ende 2022	PZ.a.		187,50 %

# HOTEL SELECT RÜSSELSHEIM



DS-FONDS NR. 23 HOTEL RÜSSELSHEIM GMBH & CO. GESCHÄFTSFÜHRUNGS-KG			
Emissionsjahr	1989	Kaufpreis	n.a.
Objektart	Hotel	Vermietbare Fläche	8.421 m <sup>2</sup>
Standort	Rüsselsheim	Anzahl Zimmer	151
Bundesland	Hessen	Laufende Mietverträge	1
Baujahr	1991	Vermietungsstand	100,0 %

Investition und Finanzierung		IST
Eingeworbenes Kapital		7,5 Mio. €
Fremdkapital		6,8 Mio. €
Investitionsvolumen		14,3 Mio. €

Laufende Performance		SOLL	IST
Darlehensstand	PZ.a.		1.467.119 €
Liquiditätsreserve	PZ.a.		830.643 €
Auszahlungen 2022	PZ.a.		0,00 %
Auszahlungen kumuliert bis Ende 2022	PZ.a.		169,75 %

# EINKAUFSZENTRUM BAD FRANKENHAUSEN



DS-RENDITE-FONDS GMBH & CO. NR. 33 EINKAUFSZENTRUM BAD FRANKENHAUSEN KG			
Emissionsjahr	1993	Kaufpreis	11,4 Mio. €
Objektart	Einzelhandel	Vermietbare Fläche	8.174 m <sup>2</sup>
Standort	Bad Frankenhausen	Anzahl Zimmer	-
Bundesland	Thüringen	Laufende Mietverträge	1
Baujahr	1993	Vermietungsstand	100,0 %

Investition und Finanzierung		IST
Eingeworbenes Kapital		6,6 Mio. €
Fremdkapital		4,8 Mio. €
Investitionsvolumen		11,4 Mio. €

Laufende Performance		SOLL	IST
Darlehensstand	PZ.a.		686.205 €
Liquiditätsreserve	PZ.a.		889.577 €
Auszahlungen 2022	PZ.a.		0,00 %
Auszahlungen kumuliert bis Ende 2022	PZ.a.		112,25 %

# GESCHÄFTSZENTRUM SEELOW



DS-RENDITE-FONDS GMBH & CO. NR. 34 GESCHÄFTSZENTRUM SEELOW KG			
Emissionsjahr	1993	Kaufpreis	19,3 Mio. €
Objektart	Einzelhandel	Vermietbare Fläche	16.900 m <sup>2</sup>
Standort	Seelow	Anzahl Zimmer	-
Bundesland	Brandenburg	Laufende Mietverträge	12
Baujahr	1993	Vermietungsstand	99,8 %

Investition und Finanzierung		IST
Eingeworbenes Kapital		13,9 Mio. €
Fremdkapital		11,7 Mio. €
Investitionsvolumen		25,6 Mio. €

Laufende Performance		SOLL	IST
Darlehensstand	PZ.a.		2.959.158 €
Liquiditätsreserve	PZ.a.		1.862.538 €
Auszahlungen 2022	PZ.a.		0,00 %
Auszahlungen kumuliert bis Ende 2022	PZ.a.		113,00 %

# ALTEN & PFLEGEHEIM ASCHERSLEBEN



DS-RENDITE-FONDS GMBH & CO. NR. 40 ALTEN- UND PFLEGEHEIM ASCHERSLEBEN KG			
Emissionsjahr	1994	Kaufpreis	21,7 Mio. €
Objektart	Pflegeimmobilie	Vermietbare Fläche	10.600 m <sup>2</sup>
Standort	Aschersleben	Anzahl Zimmer	207
Bundesland	Sachsen-Anhalt	Laufende Mietverträge	1
Baujahr	1995	Vermietungsstand	100,0 %

Investition und Finanzierung		IST
Eingeworbenes Kapital		16,3 Mio. €
Fremdkapital		12,3 Mio. €
Investitionsvolumen		28,6 Mio. €

Laufende Performance		SOLL	IST
Darlehensstand	PZ.a.		1.869.987 €
Liquiditätsreserve	PZ.a.		863.702 €
Auszahlungen 2022	PZ.a.		6,50 %
Auszahlungen kumuliert bis Ende 2022	PZ.a.		156,25 %

# ALTEN & PFLEGEHEIM TANGERHÜTTE



DS-RENDITE-FONDS GMBH & CO. NR. 42 ALTEN- UND PFLEGEHEIM TANGERHÜTTE KG			
Emissionsjahr	1994	Kaufpreis	10,2 Mio. €
Objektart	Pflegeimmobilie	Vermietbare Fläche	3.800 m <sup>2</sup>
Standort	Tangerhütte	Anzahl Zimmer	66
Bundesland	Sachsen-Anhalt	Laufende Mietverträge	1
Baujahr	1995	Vermietungsstand	100,0 %

Investition und Finanzierung		IST
Eingeworbenes Kapital		7,5 Mio. €
Fremdkapital		5,9 Mio. €
Investitionsvolumen		13,4 Mio. €

Laufende Performance		SOLL	IST
Darlehensstand	PZ.a.		848.345 €
Liquiditätsreserve	PZ.a.		527.614 €
Auszahlungen 2022	PZ.a.		6,00 %
Auszahlungen kumuliert bis Ende 2022	PZ.a.		153,75 %

# ALTEN- & PFLEGEHEIM COSWIG



DS-RENDITE-FONDS GMBH & CO. NR. 44 ALTEN- UND PFLEGEHEIM COSWIG KG			
Emissionsjahr	1994	Kaufpreis	13,1 Mio. €
Objektart	Pflegeimmobilie	Vermietbare Fläche	5.160 m <sup>2</sup>
Standort	Coswig	Anzahl Zimmer	83
Bundesland	Sachsen	Laufende Mietverträge	1
Baujahr	1995	Vermietungsstand	100,0 %

Investition und Finanzierung		IST
Eingeworbenes Kapital		10,0 Mio. €
Fremdkapital		7,3 Mio. €
Investitionsvolumen		17,3 Mio. €

Laufende Performance		SOLL	IST
Darlehensstand	PZ.a.		1.030.541 €
Liquiditätsreserve	PZ.a.		573.725 €
Auszahlungen 2022	PZ.a.		7,00 %
Auszahlungen kumuliert bis Ende 2022	PZ.a.		157,50 %

# ALTEN- & PFLEGEHEIM BAD BIBRA



DS-RENDITE-FONDS GMBH & CO. NR. 48 ALTEN- UND PFLEGEHEIM BAD BIBRA KG			
Emissionsjahr	1995	Kaufpreis	15,0 Mio. €
Objektart	Pflegeimmobilie	Vermietbare Fläche	7.000 m <sup>2</sup>
Standort	Bad Bibra	Anzahl Zimmer	89
Bundesland	Sachsen-Anhalt	Laufende Mietverträge	1
Baujahr	1996	Vermietungsstand	100,0 %

Investition und Finanzierung		IST
Eingeworbenes Kapital		11,8 Mio. €
Fremdkapital		8,4 Mio. €
Investitionsvolumen		20,2 Mio. €

Laufende Performance		SOLL	IST
Darlehensstand	PZ.a.		0 €
Liquiditätsreserve	PZ.a.		402.899 €
Auszahlungen 2022	PZ.a.		8,00 %
Auszahlungen kumuliert bis Ende 2022	PZ.a.		149,75 %

# ALTEN- & PFLEGEHEIM ARNEBURG



DS-RENDITE-FONDS GMBH & CO. NR. 53 ALTEN- UND PFLEGEHEIM ARNEBURG KG			
Emissionsjahr	1996	Kaufpreis	6,4 Mio. €
Objektart	Pflegeimmobilie	Vermietbare Fläche	2.758 m <sup>2</sup>
Standort	Arneburg	Anzahl Zimmer	56
Bundesland	Sachsen-Anhalt	Laufende Mietverträge	1
Baujahr	1995	Vermietungsstand	100,0 %

Investition und Finanzierung		IST
Eingeworbenes Kapital		3,9 Mio. €
Fremdkapital		3,8 Mio. €
Investitionsvolumen		7,7 Mio. €

Laufende Performance		SOLL	IST
Darlehensstand	PZ.a.		0 €
Liquiditätsreserve	PZ.a.		601.234 €
Auszahlungen 2022	PZ.a.		12,62 %
Auszahlungen kumuliert bis Ende 2022	PZ.a.		143,00 %



# ALTEN- & PFLEGEHEIM JOACHIMSTHAL



DS-RENDITE-FONDS GMBH & CO. NR. 54 ALTEN- UND PFLEGEHEIM JOACHIMSTHAL KG			
Emissionsjahr	1997	Kaufpreis	10,6 Mio. €
Objektart	Pflegeimmobilie	Vermietbare Fläche	4.900 m²
Standort	Joachimsthal	Anzahl Zimmer	41
Bundesland	Brandenburg	Laufende Mietverträge	1
Baujahr	1997	Vermietungsstand	100,0 %

Investition und Finanzierung		IST
Eingeworbenes Kapital		8,5 Mio. €
Fremdkapital		6,4 Mio. €
Investitionsvolumen		14,9 Mio. €

Laufende Performance		SOLL	IST
Darlehensstand	PZ.a.		300.000 €
Liquiditätsreserve	PZ.a.		243.958 €
Auszahlungen 2022	PZ.a.		0,00 %
Auszahlungen kumuliert bis Ende 2022	PZ.a.		124,50 %

# ALTEN- & PFLEGEHEIM GROSSRÖHRSDORF



DS-RENDITE-FONDS GMBH & CO. NR. 55 ALTEN- UND PFLEGEHEIM GROSSRÖHRSDORF KG			
Emissionsjahr	1996	Kaufpreis	20,3 Mio. €
Objektart	Pflegeimmobilie	Vermietbare Fläche	9.700 m²
Standort	Großröhrsdorf	Anzahl Zimmer	131
Bundesland	Sachsen	Laufende Mietverträge	1
Baujahr	1997	Vermietungsstand	100,0 %

Investition und Finanzierung		IST
Eingeworbenes Kapital		15,4 Mio. €
Fremdkapital		12,5 Mio. €
Investitionsvolumen		27,9 Mio. €

Laufende Performance		SOLL	IST
Darlehensstand	PZ.a.		0 €
Liquiditätsreserve	PZ.a.		549.358 €
Auszahlungen 2022	PZ.a.		0,00 %
Auszahlungen kumuliert bis Ende 2022	PZ.a.		125,00 %

# ALTEN- & PFLEGEHEIM KÖLLEDA



DS-RENDITE-FONDS GMBH & CO. NR. 58 ALTEN- UND PFLEGEHEIM KÖLLEDA KG			
Emissionsjahr	1997	Kaufpreis	8,7 Mio. €
Objektart	Pflegeimmobilie	Vermietbare Fläche	3.342 m <sup>2</sup>
Standort	Kölleda	Anzahl Zimmer	110
Bundesland	Thüringen	Laufende Mietverträge	1
Baujahr	1995	Vermietungsstand	100,0 %

Investition und Finanzierung	IST	
Eingeworbenes Kapital		6,8 Mio. €
Fremdkapital		5,5 Mio. €
Investitionsvolumen		12,3 Mio. €

Laufende Performance	SOLL	IST
Darlehensstand	PZ.a.	0 €
Liquiditätsreserve	PZ.a.	460.914 €
Auszahlungen 2022	PZ.a.	0,00 %
Auszahlungen kumuliert bis Ende 2022	PZ.a.	116,50 %

# ALTEN- & PFLEGEHEIM SÖMMERDA



DS-RENDITE-FONDS GMBH & CO. NR. 59 ALTEN- UND PFLEGEHEIM SÖMMERDA KG			
Emissionsjahr	1997	Kaufpreis	14,9 Mio. €
Objektart	Pflegeimmobilie	Vermietbare Fläche	7.953 m <sup>2</sup>
Standort	Sömmerda	Anzahl Zimmer	140
Bundesland	Thüringen	Laufende Mietverträge	1
Baujahr	1995	Vermietungsstand	100,0 %

Investition und Finanzierung	IST	
Eingeworbenes Kapital		10,7 Mio. €
Fremdkapital		10,2 Mio. €
Investitionsvolumen		20,9 Mio. €

Laufende Performance	SOLL	IST
Darlehensstand	PZ.a.	1.300.000 €
Liquiditätsreserve	PZ.a.	322.314 €
Auszahlungen 2022	PZ.a.	0,00 %
Auszahlungen kumuliert bis Ende 2022	PZ.a.	124,50 %

# ALTEN- & PFLEGEHEIM LEINEFELDE



DS-RENDITE-FONDS GMBH & CO. NR. 64 ALTEN- UND PFLEGEHEIM LEINEFELDE KG			
Emissionsjahr	1998	Kaufpreis	13,9 Mio. €
Objektart	Pflegeimmobilie	Vermietbare Fläche	8.214 m <sup>2</sup>
Standort	Leinefelde	Anzahl Zimmer	140
Bundesland	Thüringen	Laufende Mietverträge	1
Baujahr	1985	Vermietungsstand	100,0 %

Investition und Finanzierung	IST	
Eingeworbenes Kapital		9,5 Mio. €
Fremdkapital		9,5 Mio. €
Investitionsvolumen		19,0 Mio. €

Laufende Performance	SOLL	IST
Darlehensstand	4.240.144 €	541.361 €
Liquiditätsreserve	192.246 €	635.469 €
Auszahlungen 2022	9,00 %	6,00 %
Auszahlungen kumuliert bis Ende 2022	141,75 %	128,75 %

# ALTEN- & PFLEGEHEIM CHEMNITZ



DS-RENDITE-FONDS GMBH & CO. NR. 69 ALTEN- UND PFLEGEHEIM CHEMNITZ KG			
Emissionsjahr	1999	Kaufpreis	25,0 Mio. €
Objektart	Pflegeimmobilie	Vermietbare Fläche	10.947 m <sup>2</sup>
Standort	Chemnitz	Anzahl Zimmer	159
Bundesland	Sachsen	Laufende Mietverträge	1
Baujahr	1995	Vermietungsstand	100,0 %

Investition und Finanzierung	IST	
Eingeworbenes Kapital		15,7 Mio. €
Fremdkapital		17,9 Mio. €
Investitionsvolumen		33,6 Mio. €

Laufende Performance	SOLL	IST
Darlehensstand	PZ.a.	2.646.384 €
Liquiditätsreserve	PZ.a.	659.880 €
Auszahlungen 2022	PZ.a.	5,50 %
Auszahlungen kumuliert bis Ende 2022	PZ.a.	131,00 %

# BÜROGEBÄUDE FREIBURG



DS-RENDITE-FONDS NR. 121 GMBH & CO. BÜROGEBÄUDE FREIBURG KG			
Emissionsjahr	2007	Kaufpreis	7,4 Mio. €
Objektart	Büro- und Geschäftsgebäude	Vermietbare Fläche	5.942 m <sup>2</sup>
Standort	Freiburg	Anzahl Zimmer	-
Bundesland	Baden-Württemberg	Laufende Mietverträge	7
Baujahr	1992	Vermietungsstand	100,0 %

Investition und Finanzierung		IST
Eingeworbenes Kapital		4,4 Mio. €
Fremdkapital		4,5 Mio. €
Investitionsvolumen		8,9 Mio. €

Laufende Performance		SOLL	IST
Darlehensstand		3.835.475 €	3.006.165 €
Liquiditätsreserve		81.340 €	166.712 €
Auszahlungen 2022		7,50 %	5,00 %
Auszahlungen kumuliert bis Ende 2022		97,52 %	81,77 %

# HOTEL HAMPTON BY HILTON AACHEN



DS 141 HOTEL AACHEN GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG			
Emissionsjahr	2017	Kaufpreis	20,2 Mio. €
Objektart	Hotel	Vermietbare Fläche	8.542 m <sup>2</sup>
Standort	Aachen	Anzahl Zimmer	164
Bundesland	Nordrhein-Westfalen	Laufende Mietverträge	1
Baujahr	2017	Vermietungsstand	100,0 %

Investition und Finanzierung		IST
Eingeworbenes Kapital		10,5 Mio. €
Fremdkapital <sup>1</sup>		11,0 Mio. €
Investitionsvolumen <sup>1</sup>		21,5 Mio. €

Laufende Performance		SOLL	IST
Darlehensstand <sup>1</sup>		n.a.	10.176.027 €
Liquiditätsreserve <sup>1</sup>		n.a.	931.295 €
Auszahlungen 2022		5,00 %	5,00 %
Auszahlungen kumuliert bis Ende 2022 <sup>2</sup>		24,00 %	16,50 %

<sup>1</sup> Für die Werte Investitionsvolumen, Fremdkapital, Darlehensstand und Liquiditätsreserve wurde die Objektgesellschaft, an der der Alternative Investmentfonds 94,8 % hält, vollständig zu 100 % berücksichtigt.

<sup>2</sup> Der Fonds hat im Jahr 2018 prognosegemäß 4,50 % p.a. ausgezahlt. Durch jeweils zeitanteilige Ansprüche der Gesellschafter wurden für die Werte SOLL / IST für 2018 durchschnittliche Werte von 4,00 % bezogen auf das Kommanditkapital berechnet.

# HOTEL COURTYARD BY MARRIOTT OBERPFAFFENHOFEN



DS 142 HOTEL OBERPFAFFENHOFEN GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG			
Emissionsjahr	2018	Kaufpreis	24,2 Mio. €
Objektart	Hotel	Vermietbare Fläche	8.293 m <sup>2</sup>
Standort	Oberpfaffenhofen	Anzahl Zimmer	174
Bundesland	Bayern	Laufende Mietverträge	1
Baujahr	2018	Vermietungsstand	100,0 %

Investition und Finanzierung	IST	
Eingeworbenes Kapital		12,6 Mio. €
Fremdkapital		14,5 Mio. €
Investitionsvolumen		27,1 Mio. €

Laufende Performance	SOLL	IST
Darlehensstand	n.a.	13.716.667 €
Liquiditätsreserve	n.a.	852.143 €
Auszahlungen 2022	5,50 %	5,50 %
Auszahlungen kumuliert bis Ende 2022 <sup>1</sup>	21,00 %	12,75 %

<sup>1</sup> Der Fonds hat im Jahr 2019 prognosegemäß 5,50 % p.a. ausgezahlt. Durch jeweils zeitanteilige Ansprüche der Gesellschafter wurden für die Werte SOLL / IST für 2019 durchschnittliche Werte von 4,50 % bezogen auf das Kommanditkapital berechnet.

# IMMOBILIENPORTFOLIO DEUTSCHLAND I



IMMOBILIENPORTFOLIO DEUTSCHLAND I GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG			
Emissionsjahr	2021	Kaufpreis	19,1 Mio. €
Objektart	Einzelhandel	Vermietbare Fläche	8.026 m <sup>2</sup>
Standort	diverse	Anzahl Zimmer	-
Bundesland	diverse	Laufende Mietverträge	9
Baujahr	diverse	Vermietungsstand	100,0 %

Investition und Finanzierung	IST	
Eingeworbenes Kapital <sup>1</sup>		15,6 Mio. €
Fremdkapital <sup>1</sup>		10,9 Mio. €
Investitionsvolumen <sup>1</sup>		26,5 Mio. €

Laufende Performance	SOLL	IST
Darlehensstand <sup>1</sup>	n.a.	10.722.686 €
Liquiditätsreserve <sup>1</sup>	n.a.	4.088.191 €
Auszahlungen 2022 <sup>2</sup>	0,85 %	0,85 %
Auszahlungen kumuliert bis Ende 2022 <sup>2</sup>	0,85 %	0,85 %

Der Immobilienportfolio Deutschland I wurde als Blindpool konzipiert und befand sich im Berichtsjahr noch in der Platzierungsphase. Bis Ende 2022 wurden insgesamt drei Objekte in Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen übernommen, ein viertes und abschließendes Objekt in Niedersachsen konnte im Jahr 2023 angebunden und übernommen werden.

<sup>1</sup> Vergleiche Fußnote 6 auf Seite 19.

<sup>2</sup> Vergleiche Fußnote 7 auf Seite 19.

# IMMOBILIENWERTE I FULDA



IMMOBILIENWERTE I FULDA GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG			
Emissionsjahr	2022	Kaufpreis	21,4 Mio. €
Objektart	Büro- und Geschäftsgebäude	Vermietbare Fläche <sup>1</sup>	5.075 m <sup>2</sup>
Standort	Fulda	Anzahl Zimmer	-
Bundesland	Hessen	Laufende Mietverträge <sup>1</sup>	8
Baujahr	1930	Vermietungsstand <sup>1</sup>	100,0 %

Investition und Finanzierung	IST
Eingeworbenes Kapital	0,0 Mio. €
Fremdkapital	0,0 Mio. €
Investitionsvolumen	0,0 Mio. €

Laufende Performance	SOLL	IST
Darlehensstand	n.a.	0 €
Liquiditätsreserve	n.a.	22.110 €
Auszahlungen 2022	0,00 %	0,00 %
Auszahlungen kumuliert bis Ende 2022	0,00 %	0,00 %

Der Immobilienwerte I Fulda befand sich im Berichtsjahr und im Jahr 2023 noch in der Platzierungsphase. Bis Ende 2022 wurde das Objekt per Kaufvertrag angebonden und konnte im Jahr 2023 übernommen werden.

<sup>1</sup> Da das Objekt erst im Jahr 2023 übernommen wurde, sind die spezifischen Mietangaben in den kumulierten Zahlen dieser Leistungsbilanz noch nicht hinzugerechnet und bilden dementsprechend Vorschauwerte ab.

# GHOTEL HOTEL & LIVING BOCHUM



EIGENBESTAND			
Ankaufsjahr	2019	Kaufpreis	17,6 Mio. €
Objektart	Hotel	Vermietbare Fläche	6.500 m <sup>2</sup>
Standort	Bochum	Anzahl Zimmer	162
Bundesland	Nordrhein-Westfalen	Laufende Mietverträge	1
Baujahr	2019	Vermietungsstand	100,0 %

Das Hotel der Marke „GHOTEL hotel & living“ wurde neu errichtet und im August 2019 fertiggestellt. Das 3-Sterne-Economy-Hotel befindet sich in der Ruhrgebietsstadt Bochum in unmittelbarer Nähe zur Eventlocation Jahrhunderthalle, der Route Industriekultur sowie etwa fünf Autominuten vom Stadtzentrum entfernt. Direkt am Hotel verkehren zwei Trambahnlinien, die Anbindungen an das Bochumer Stadtzentrum sowie den Hauptbahnhof bieten. Die direkte Umgebung ist überwiegend geprägt von wohnwirtschaftlich, industriell und gewerblich genutzten Gebäuden. Entsprechend gering ist die Hoteldichte im Bereich des Hotelstandortes. Darüber hinaus befindet sich in der direkten Nachbarschaft ein Verwaltungs- und Seminargebäude des Deutschen Anwaltsinstituts e.V., durch dessen Seminarbetrieb Hotelgäste generiert werden können.

Der Mieter GHOTEL GmbH ist ein Unternehmen der „THE CHOCOLATE ON THE PILLOW GROUP“. Die Gruppe betreibt insgesamt 23 Hotels im Budget-, Midscale- und Upscale Segment, davon sieben unter der Marke „GHOTEL hotel & living“, zwei „nestor Hotels“ sowie 14 weitere Hotels in einem Franchisemodell mit internationalen Marken (z. B. „Holiday Inn“) oder mit einem starken Partner wie Accor-Hotels.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Quelle: <https://cotp.group/>

## HOTEL TULIP INN LUDWIGSHAFEN



### EIGENBESTAND

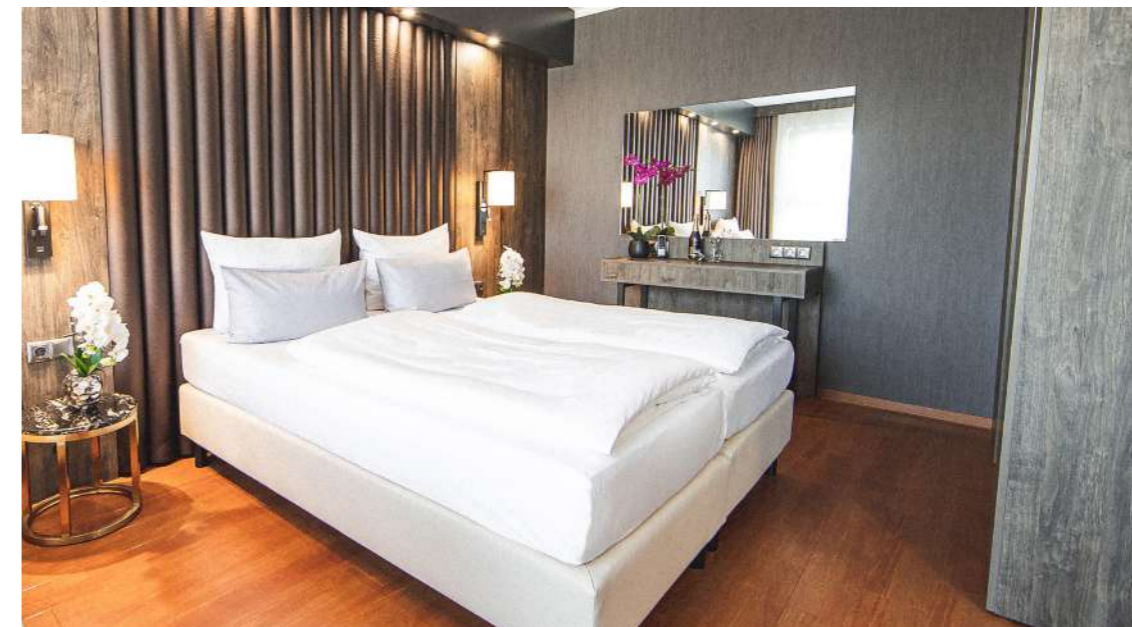
Ankaufsjahr	2019	Kaufpreis	17,8 Mio. €
Objektart	Hotel	Vermietbare Fläche	11.188 m <sup>2</sup>
Standort	Ludwigshafen	Anzahl Zimmer	131
Bundesland	Rheinland-Pfalz	Laufende Mietverträge	3
Baujahr	1962	Vermietungsstand	100,0 %

Das 4-Sterne-Hotel befindet sich im Stadtzentrum von Ludwigshafen, fußläufig zur Uferpromenade, der Fußgängerzone und dem Einkaufszentrum Rhein Galerie. Das BASF Werk sowie bedeutsame Veranstaltungsorte in Ludwigshafen, wie der Pfalzbau oder die Friedrich-Ebert-Halle, liegen nur ca. 1 km vom Hotel entfernt. Die weitere Umgebung des Hotels ist aufgrund der Innenstadtlage durch einen Mix aus Gewerbe, Büros und Wohnen geprägt. Langfristig ist von der Stadt Ludwigshafen zusätzlich eine Aufwertung der näheren Standortumgebung durch die Quartiersentwicklung City West geplant.

Mieter des Hotels Ludwigshafen ist die Invest Hotels Kiel GmbH mit Sitz in Kiel. Sie ist eine 100%ige Tochter der LH Germany Holding GmbH, die wiederum eine 100%ige Tochtergesellschaft der Louvre Hotels Group SAS (gleichzeitig Patronatsgeberin), Frankreich, ist. Die Louvre Group gehört zur chinesischen Gruppe Jin Jiang International und ist welt- und europaweit die zweitgrößte Hotelgruppe (nach Anzahl Betten).<sup>1</sup> Sie verfügt über ein Netzwerk von rund 1.700 Hotels der 1 bis 5-Sterne Kategorie in 60 Ländern.<sup>2</sup> Die Invest Hotels Kiel GmbH selbst wurde 2005 gegründet und betreibt derzeit neun Hotels in Kiel, Kronshagen, Rendsburg und Ludwigshafen.

<sup>1</sup> <https://www.gevestor.de/finanzwissen/oekonomie/rankings/5-groesste-hotelketten-welt-739270.html>  
<sup>2</sup> <https://www.louvrehotels.com/en-us/our-group/>

## HOTEL PLAZA INN KARLSRUHE



### EIGENBESTAND

Ankaufsjahr	2019	Kaufpreis	14,4 Mio. €
Objektart	Hotel	Vermietbare Fläche	5.540 m <sup>2</sup>
Standort	Karlsruhe	Anzahl Zimmer	134
Bundesland	Baden-Württemberg	Laufende Mietverträge	1
Baujahr	2009	Vermietungsstand	100,0 %

Das verkehrsgünstig gelegene 3-Sterne Hotel wird unter der Marke „PLAZA INN“ geführt und befindet sich im industriell bedeutsamen Stadtteil Karlsruhe-Knielingen in direkter Nähe des Technologiezentrums Siemens und des dazugehörigen Industrieparks. Der Industriepark in Karlsruhe ist seit 1960 ein fest etablierter Teil der Wirtschaftsregion. Er besteht aus 13 Gebäuden, die für Büro-, Forschungs-, Fertigungs- und Lagerzwecke genutzt werden. Mittlerweile haben sich etwa 40 Mieter aus verschiedenen Technologiebranchen auf dem Gelände angesiedelt<sup>1</sup> und die Siemens AG betreibt hier einen ihrer größten Standorte.<sup>2</sup> Das 143.000 Quadratmeter große Areal ist mit einer eigenen Tram- und Busstation direkt an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Das Karlsruher Zentrum ist in 15 Minuten zu erreichen.

Der Pächter des Hotels in Karlsruhe ist die Plaza Group Betriebsgesellschaft Karlsruhe mbH. Sie ist ein Unternehmen der PLAZA Hotelgroup, das im Jahr 2002 gegründet wurde. Das Unternehmen zeigt sich als qualifizierter Hotelbetreiber mit derzeit 50 Hotels mit über 7.500 Betten in Deutschland, Österreich und den Niederlanden.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> <https://www.beos.net/objekte/karlsark-technologiezentrum>

<sup>2</sup> <https://www.siemens.com/de/de/unternehmen/standorte/fertigungs-und-entwicklungsstandort-karlsruhe.html>

<sup>3</sup> <https://plazahotelgroup.com/>

# HOTEL HOLIDAY INN EXPRESS DÜSSELDORF



## EIGENBESTAND

Inbetriebnahme	2022	Wertindikation	55,4 Mio. €
Objektart	Hotel	Vermietbare Fläche	17.975 m <sup>2</sup>
Standort	Düsseldorf	Anzahl Zimmer	324
Bundesland	Nordrhein-Westfalen	Laufende Mietverträge	1
Baujahr	2022	Vermietungsstand	100,0 %

Die Projektentwicklungs- und Bauphase des gehobenen 3-Sterne Hotels am Düsseldorfer Flughafen belief sich auf etwa drei Jahre. Im Dezember 2022 fand die Eröffnung statt. Das Hotel ist lediglich einen Kilometer vom Düsseldorfer Flughafen und dem angeschlossenen ICE-Bahnhof entfernt. Von hier ist das Stadtzentrum, welches ungefähr in sechs Kilometer Entfernung liegt, in nur zehn Minuten erreichbar. Die Messe Düsseldorf ist nur sechs Kilometer entfernt. In unmittelbarer Nachbarschaft des Hotels haben sich zudem attraktive und vor allem große Firmen wie Thyssenkrupp Elevator und die C&A Hauptverwaltung angesiedelt.

Betreiber des Hotels Holiday Inn Express Düsseldorf Airport ist die in Berlin ansässige tristar GmbH, die seit nunmehr 20 Jahren am Hotelmarkt tätig ist und mittlerweile mit über 1.000 Mitarbeitern 43 Hotels betreibt – als Franchisenehmer international renommierter Marken wie Holiday Inn und Holiday Inn Express, Hampton by Hilton, Hilton Garden Inn sowie Indigo und moxy. Im Segment der Markenhôtels wurde tristar bereits mehrfach prämiert. Der Pachtvertrag des neuen Hotels läuft mindestens 25 Jahre.

## IMPRESSUM

### HERAUSGEBER

Dr. Peters Group  
Stockholmer Allee 53  
44269 Dortmund

Telefon: +49 (0)231 / 55 71 73-0  
Telefax: +49 (0)231 / 55 71 73-99

E-Mail: [info@dr-peters.de](mailto:info@dr-peters.de)  
Web: [www.dr-peters.de](http://www.dr-peters.de)

### REDAKTIONSSCHLUSS

30. November 2023

### FOTOGRAFIE

Oliver Nauditt, Dortmund  
Olaf Rohl, Aachen

### DRUCK

Druckerei Weiss, Dortmund

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.



