



Dr. Peters

ASSET FINANCE GMBH & CO. KG
KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT



PRODUKTINFORMATION

DS 142 HOTEL OBERPFAFFENHOFEN

GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG

Courtyard by Marriott Oberpfaffenhofen
Wirtschaftsregion München

WERBEMATERIAL



COURTYARD Marriott

DISCLAIMER/RECHTLICHER HINWEIS

Dieses Dokument stellt nicht den Verkaufsprospekt dar. Es handelt sich nicht um ein Angebot oder eine Aufforderung zur Beteiligung, sondern lediglich um eine Werbemitteilung. Die hierin gemachten Angaben stellen keine Anlageberatung dar. Die allein für eine Anlageentscheidung maßgeblichen Informationen entnehmen Sie bitte dem gültigen Verkaufsprospekt (Stand: 15.10.2018), den darin abgedruckten Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag sowie den Wesentlichen Anlegerinformationen. Allein diesen Dokumenten können Sie die vollständigen wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Einzelheiten und insbesondere die vollständige Darstellung der Risiken dieses geschlossenen alternativen Investmentfonds (kurz: AIF) ausreichend entnehmen. Grundlage für Zeichnungen ist allein der veröffentlichte Verkaufsprospekt.

Der veröffentlichte Verkaufsprospekt (Stand: 15.10.2018), die Wesentlichen Anlegerinformationen, der Gesellschaftsvertrag, der Treuhandvertrag sowie alle weiteren Fondsinformationen werden in deutscher Sprache sowohl bei der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft als auch zum Download unter www.dr-peters.de kostenfrei bereitgestellt. Verantwortlich für das Beteiligungsangebot ist die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft.

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 künftig 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 der Vermögensanlage nur geringe oder sogar keine Auszahlungen erhält, was ggf. den Totalverlust der Einlage inklusive Ausgabeaufschlag zur Folge hätte. Die Risiken dieser unternehmerischen Beteiligung sind stets im Rahmen der Anlageentscheidung zu berücksichtigen. Die Gesellschaft weist durch die fehlende Risikomischung und ihre Abhängigkeit von Marktveränderungen eine erhöhte Volatilität auf. Dies bedeutet, dass der Wert der Anteile auch innerhalb kurzer Zeit großen Schwankungen unterworfen sein kann.

INHALT

04

1 | EDITORIAL

05

2 | BETEILIGUNG
IM ÜBERBLICK

10

3 | INVESTMENT-
HIGHLIGHTS

12

4 | WESENTLICHE
RISIKEN

14

5 | DER HOTELMARKT

16

6 | DIE LAGE

20

7 | DAS INVESTITIONS-
OBJEKT

23

8 | FONDSRECHNUNGEN

30

9 | DR. PETERS ASSET
FINANCE

1 | EDITORIAL

Liebe Anleger,

das Kapitalanlageumfeld ist weiterhin dominiert von der langanhaltenden Niedrigzinsphase im Euroraum.

Gemessen an der Leitzinsentwicklung liegen im nächsten Jahr zehn Jahre niedriger Zentralbankzinsen hinter uns und trotz erster zaghafter Signale der Europäischen Zentralbank ist eine signifikante Zinswende nicht in Sicht.

Dies stellt sowohl Privatanleger als auch institutionelle Investoren, wie Banken und Versicherungen weiterhin vor die Herausforderung, auskömmliche Renditen bei kontrolliertem Risiko zu realisieren.

Die Anlageklasse Immobilien konnte, gemessen an der Immobilienpreisentwicklung der letzten Jahre, von diesem Umfeld profitieren und weist auch im Vergleich mit anderen Anlageklassen einen stabilen Wachstumstrend auf.

Deutschland steht für politische Stabilität und gilt daher weiterhin als beliebter Investitionsstandort.

Hotelimmobilien in Deutschland konnten im Zuge dieses Trends profitieren und weisen aktuell eine deutlich höhere Rendite als beispielsweise Büroimmobilien auf.

Gestützt durch eine kontinuierlich steigende Nachfrage nach Übernachtungen, ist das Interesse von privaten und institutionellen Anlegern an Hotelinvestments weiterhin hoch.

Die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft (nachfolgend KVG) unterbreitet mit dem vorliegenden Beteiligungsangebot DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co. geschlossene Investment KG (im Folgenden auch Gesellschaft genannt) ihren Anlegern eine Anlagemöglichkeit im Bereich der Hotelimmobilien.

Mit dem zweiundzwanzigsten Beteiligungsangebot im Bereich von Hotelinvestments unterstreicht die Dr. Peters Group den breiten Erfahrungsschatz als professioneller Asset Manager gerade in dieser Anlageklasse.

Das Hotel „Courtyard by Marriott Oberpfaffenhofen“ wurde im April 2018 fertiggestellt und im Mai 2018 eröffnet.

Mitten im Technologie-Cluster Oberpfaffenhofen, in unmittelbarer Nachbarschaft zum dortigen Sonderflughafen, kann es als aktuell einziges Marken-/Tagungshotel im Umkreis sowohl von der wachsenden Nachfrage des Standortes als auch gleichermaßen von der Nähe zu München als einer der stärksten Wirtschaftsregionen in Deutschland profitieren. Starnberger See und Ammersee als Freizeit- und Erholungszentren vervollständigen die Lagebeschreibung zwischen Arbeit und Erholung.

Ein langfristiger Pachtvertrag über 20 Jahre mit einer erfahrenen Hotelbetreibergruppe unter der Marke Courtyard by Marriott sind wesentliche Grundlagen für die prognostizierten Ergebnisse der Gesellschaft.

Dortmund, 15. Oktober 2018

2 | BETEILIGUNG IM ÜBERBLICK

Die DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co. geschlossene Investment KG investiert in das „Courtyard by Marriott Oberpfaffenhofen“ nebst 110 Stellplätzen im Teileigentum im benachbarten

Parkhaus. Das Beteiligungsangebot richtet sich an unternehmerisch denkende Anleger, die über einen langfristigen Anlagehorizont verfügen.

INVESTITIONSOBJEKT

Hotel:	Courtyard by Marriott Oberpfaffenhofen
Standort	Friedrichshafener Straße 3a in 82205 Gilching
Fertigstellung und Eröffnung	30. April 2018, Eröffnung im Mai 2018
Grundstücksgröße	2.837 m ² (nur Hotel)
Bodenrichtwert Hotel	300 €/m ² vor gutachterlicher Anpassung
Bruttogrundfläche	8.293 m ² (nur Hotel)
Zimmeranzahl	174 Hotelzimmer, davon 20 Apartments
Zimmergröße	21 – 24 m ² je Hotelzimmer inkl. Bad und 28 m ² je Apartment inkl. Bad
Stellplätze	110 Stellplätze im Parkhaus (s.u.) plus 8 Außenstellplätze am Hotel
Weitere Flächen	Restaurantbereich mit ca. 100 Sitzplätzen, Barbereich, unterteilbare Tagungsräume für bis zu 120 Personen, Fitness- und Saunabereich etc.

5

Parkhaus:	
Standort	Friedrichshafener Straße in 82205 Gilching
Nutzungsart	Parkhaus
Fertigstellung	2013
Bruttogrundfläche	11.486 m ² , davon entfallen 3.073 m ² auf den Miteigentumsanteil
Grundstücksgröße	2.196 m ² , davon entfallen 588 m ² auf den Miteigentumsanteil
Stellplätze	110 Stellplätze von insgesamt 411 Stellplätzen
Miteigentumsanteil	26,754%

Zu dem vorgenannten Investitionsobjekt gehören weitere Grundstücke u. a. eine Ausgleichsfläche (1.770 m²) sowie zwei Grünstreifen am Hotel bzw. Parkhaus.

PACHTVERTRAG	
Pächter	Realotel Oberpfaffenhofen Hotelbetriebs GmbH, Bahnhofstraße 67, 65185 Wiesbaden
Laufzeit des Pachtvertrages	Festlaufzeit 20 Jahre ab Übergabe des Hotels plus Option 2 x 5 Jahre zugunsten des Pächters, Übergabe an den Pächter erfolgte am 30. April 2018. Die Pachtvertragslaufzeit begann am 1. Mai 2018. Der Pächter ist zur Ausübung der Optionen verpflichtet, falls der Franchisegeber (s.u.) sein ihm gemäß Franchisevertrag zustehendes Optionsrecht unter dem Franchisevertrag ausübt. Der Pächter darf die Option(en) nicht ausüben, wenn der Franchisegeber das betreffende Optionsrecht nicht ausübt.
Übernahme durch die Gesellschaft	2. August 2018
Pachthöhe (zzgl. Umsatzsteuer)	Mai - Juli 2018: pachtfrei (bei Übernahme des Hotels durch die Gesellschaft bereits abgelaufen) August 2018 – April 2019: € 92.500 pro Monat Mai 2019 – April 2020: € 101.200 pro Monat / € 1.214.400 p.a. ab Mai 2020: € 115.120 pro Monat / € 1.381.440 p.a.
Wertsicherung	Pachtanpassung in Höhe von 70% der Änderung des Verbraucherpreisindex (2010 = 100), wenn sich dieser um 5% oder mehr ändert. Ausgangsmonat für die Wertsicherung ist der Indexstand 48 Monate nach Übergabe/letzter Anpassung, erste Anpassung frühestens zum Beginn des fünften Pachtjahres.
Sicherheiten	Sechs Nettomonatspachten (€ 555.000) als Versicherungsbürgschaft (R+V Allgemeine Versicherung AG) sowie drei Nettomonatspachten (€ 277.500) als harte Patronatserklärung der Bierwirth & Kluth Hotel Management GmbH, letztere befristet für die ersten fünf Pachtjahre. Im Falle einer Inanspruchnahme sind die Sicherheiten wieder aufzufüllen.
Betriebskosten	Der Pächter trägt die Betriebs- und Nebenkosten gemäß Betriebskostenverordnung mit Ausnahme der Grundsteuer und Kosten für den Hauswart/die Hausverwaltung. Für die Betriebskosten, die der Pächter nicht direkt abrechnet, zahlt er ab Übernahme eine monatliche Betriebskostenvorauszahlung von € 2.300 zzgl. Umsatzsteuer.
Hotelmarke/Franchisegeber	Das Hotel wird unter der Marke „Courtyard by Marriott“ betrieben. Der Pächter hat einen entsprechenden Franchisevertrag mit der Global Hospitality Licensing S.à r.l. abgeschlossen. Global Hospitality Licensing S.à r.l. gehört zur Hotel-Gruppe Marriott International, Inc., USA.

6



INVESTITION UND FINANZIERUNG [PROGNOSE]¹

Investitionsvolumen (inklusive Agio)	rund € 27,63 Millionen
Kaufpreis	€ 24.200.000; dies entspricht dem 17,52-fachen der Jahresnettokaltmiete ab dem 3. Jahr
Transaktionskosten	€ 1.330.000; entspricht rund 4,81% des Investitionsvolumens (inklusive Ausgabeaufschlag/Agio); davon € 847.000 Grunderwerbsteuer
Initialkosten	€ 2.022.113; (inklusive Ausgabeaufschlag/Agio) entspricht rund 7,32% des Investitionsvolumens (inklusive Ausgabeaufschlag/Agio), davon – € 168.613 Finanzierungskosten ² – € 1.853.500 für Vergütungen Investitionsphase KVG, Platzierungsorganisator und Sicherheitgeber sowie Vertrieb
Anfängliche Liquiditätsreserve	rund € 80.197; entspricht rund 0,29% des Investitionsvolumens (inklusive Agio)
Kommanditkapital	rund € 12,54 Millionen, davon einzuwerbendes Kommanditkapital € 11,85 Millionen zuzüglich 5% Agio € 0,59 Millionen; in Summe entspricht dies rund 47,53% des Investitionsvolumens (inklusive Agio)
Langfristiges Bankdarlehen	zwei Darlehen über insgesamt € 14,5 Millionen; entspricht rund 52,47% des Investitionsvolumens (inklusive Agio)
Fondswährung	Euro (€)

1) Die aufgeführten Beträge verstehen sich zuzüglich etwaig anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer.

2) Die Zinsen für das Eigenmittelzwischenfinanzierungsdarlehen und die langfristigen Bankdarlehen sind in dieser Position nicht enthalten.

Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Wertentwicklung.

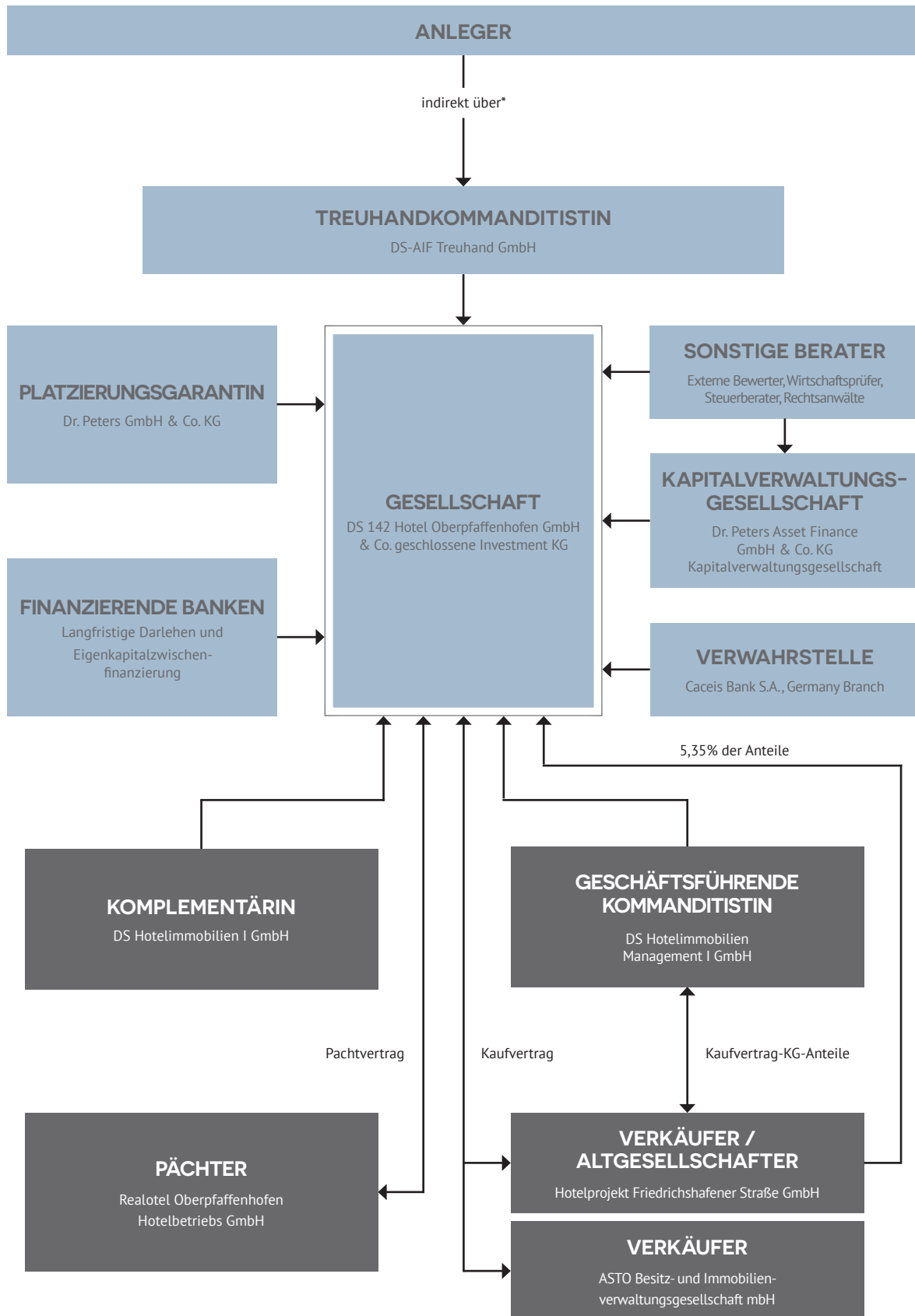
7

BETEILIGUNGSMÖGLICHKEIT

Mindestbeteiligung	€ 20.000; höhere Beträge müssen durch 1.000 ohne Rest teilbar sein
Ausgabeaufschlag/Agio	5% der gezeichneten Beteiligungssumme
Einkunftsarten und Besteuerung	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nach § 21 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 1 EStG; eventuell zusätzlich Einkünfte aus Kapitalvermögen nach § 20 Abs. 1 Ziff. 7 EStG (vermögensverwaltende Kommanditgesellschaft)
Beteiligung	indirekt als Treugeber über die DS-AIF Treuhand GmbH mit der Möglichkeit der späteren Umwandlung in eine direkte Kommanditbeteiligung an der DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Anlegereignung	Qualifizierter Privatanleger im Sinne des § 1 Absatz 19 Nummer 33 Buchstabe a) Doppelbuchstaben bb) bis ee) KAGB
Einzahlung	in €
Zahlung	100% der Beteiligungssumme zuzüglich 5% Ausgabeaufschlag unverzüglich nach Mitteilung über die Annahme des Beitritts
Geplante Laufzeit des AIF	bis Ende 2030 (zzgl. Verlängerungsoptionen)

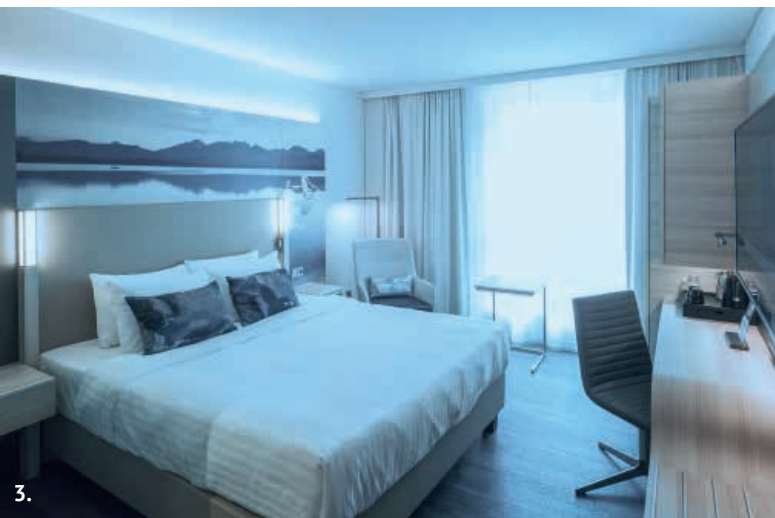
Vergangenheitswerte und Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Wertentwicklung. Die steuerlichen Auswirkungen einer Beteiligung sind von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers abhängig und können künftig Änderungen unterworfen sein.

**STRUKTURÜBERBLICK:
DS 142 HOTEL OBERPFAFFENHOFEN GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG**



8

*) Die mittelbare Beteiligung kann grundsätzlich in eine unmittelbare Beteiligung als Kommanditist umgewandelt werden.



- 1. Bar
- 2. Businessfoyer
- 3. Standardzimmer
- 4. Rezeption
- 5. Businessraum



3 | INVESTMENT-HIGHLIGHTS

STANDORT

► LANDKREIS STARNBERG IN DER WIRTSCHAFTSREGION MÜNCHEN – EINKOMMENSSTÄRKSTER LANDKREIS IN DEUTSCHLAND

Rund 25 Kilometer vom Münchener Hauptbahnhof entfernt liegt die drittgrößte Gemeinde Gilching (19.000 Einwohner) im Landkreis Starnberg. Das Hotel liegt im Asto Park, Teil des Gewerbegebiets Gilching-West, welches zusammen mit den weiteren Gewerbegebieten Argelsrieder Feld und Gilching-Süd sowie dem bedeutenden Sonderflughafen Oberpfaffenhofen einen prosperierenden Wirtschaftsstandort bildet. Gilching ist durch die gute Verkehrsanbindung (BAB 96, Ausfahrt „Oberpfaffenhofen“ und S-Bahn S8 von und nach München Hbf.) zusätzlich an die Landeshauptstadt München angebunden.

► LANDKREIS STARNBERG – ZWISCHEN PROSPERIERENDER WIRTSCHAFT UND EINDRUCKSVOLLER NATUR

Mit einem Kaufkraftindex von rund 144 Prozent des Bundesdurchschnitts (100 Prozent) bzw. € 33.102 je Einwohner verfügt der Landkreis Starnberg über das höchste Pro-Kopf-Einkommen aller Landkreise in der Bundesrepublik Deutschland. Im Zukunftsatlas 2016 belegte der Landkreis Starnberg Platz 8 von 402 Landkreisen, Kommunalverbänden und kreisfreien Städten in Deutschland und zählt damit zu den Regionen mit „Top Zukunftschancen“.

Das „Courtyard by Marriott“ liegt in der Region „Starnberg-Ammersee“ mit zahlreichen Strandbädern am Starnberger See, Ammersee, Weßlinger See, Wörthsee und Pilsensee, die auch bei Surfern und Seglern sehr beliebt sind. Darüber hinaus befinden sich innerhalb von 25 Kilometern 12 Golfplätze. Des Weiteren gibt es im Landkreis unter anderem zehn Naturschutzgebiete sowie sechs Landschaftsschutzgebiete.

► WIRTSCHAFTSSTANDORT SONDERFLUGHAFEN OBERPFAFFENHOFEN – HOCHTECHNOLOGIE MIT LANGER HISTORIE

Schon in den 1930er Jahren wurde das unmittelbar an das Hotel grenzende Gewerbegebiet durch die Dornier-Werke genutzt. Auch heute sind dieses und die weiteren dicht angrenzenden Gewerbegebiete durch Unternehmen der Luft- und Raumfahrttechnik geprägt – so gilt der Standort als der mitarbeiterstärkste des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt (DLR). Das DLR beschäftigt an 13 wissenschaftlichen Einrichtungen und Instituten etwa 1.800 Mitarbeiter. Schwerpunkte liegen in den Bereichen Weltraummissionen, Klimaforschung, Erdbeobachtung, Plasmaforschung, Kommunikation und Navigation sowie Robotertechnik. Weitere bedeutende Arbeitgeber sind Diehl Aviation, Dornier Seawings, RUAG Aerospace, 328 Support Services GmbH, 3M, Webasto und reisen.thel. Auch Start-Ups haben sich angesiedelt, zum Beispiel die Lilium GmbH, die aktuell selbstfliegende Lufttaxis entwickelt.

► HOTELNEUBAU DER MARRIOTT-GRUPPE – EINZIGES INTERNATIONALES MARKENHOTEL IM UMKREIS

Für den Wirtschaftsstandort mit 70 international tätigen Unternehmen und gut 9.000 Mitarbeitern stehen bisher vornehmlich privat geführte und kleine Hotelbetriebe zur Verfügung.

Der Ende April 2018 fertiggestellte Hotelneubau „Courtyard by Marriott Oberpfaffenhofen“ ist das erste markengebundene Hotel in der Region. Das Haus ist mit seinen 174 Zimmern, davon 20 „Long-Stay-Apartments“ und seinen Tagungsmöglichkeiten u.a. auf den Geschäftsreisenden ausgelegt, der sich im Großraum München bewegt. Das Haus verfügt neben einem Restaurant mit Show-Küche auch über einen Fitness- und Wellnessbereich. Durch bestehende Kontingentverträge mit umliegenden Unternehmen verfügt das Hotel bereits jetzt schon über eine Grundauslastung.

INVESTMENT-HIGHLIGHTS

HOTELKONZEPT

► WELTWEIT GRÖSSTE HOTELKETTE „MARRIOTT“ – MARKENGEBER MIT KLAREM FOKUS

Marriott International, Inc. - gegründet vor 90 Jahren - ist mit über 6.500 Häusern in 127 Ländern die größte Hotelkette weltweit (nach Zimmeranzahl). Die Marriott-Marke „Courtyard“ wurde 1983 gegründet und verfügt mittlerweile über 1.156 Hotels in 47 Ländern. Das Konzept ist maßgeschneidert auf die Bedürfnisse moderner, anspruchsvoller Geschäftsreisender, die nach der Ankunft im Hotel über sämtliche notwendigen Ausstattungsmerkmale verfügen wollen: Restaurant, Fitness und Einkauf von Basisversorgung.

► HOTELBETREIBERGRUPPE MIT HOHER HOTELKOMPETENZ – TOCHTER VON BIERWIRTH & KLUTH

Der indexierte Pachtvertrag ist über 20 Jahre zuzüglich Verlängerungsoptionen mit der „Realotel Oberpfaffenhofen Hotelbetriebs GmbH“ abgeschlossen. Realotel ist eine 100%ige Tochter der Bierwirth & Kluth Hotel Management GmbH. Bierwirth & Kluth betreibt seit 20 Jahren Hotels in Deutschland und Österreich und verfügt somit über eine langjährige internationale Hotelexpertise. Hervorzuheben ist hierbei die Patronatserklärung über 3 Nettomonatspachten befristet auf 5 Jahre sowie die unbefristete Versicherungsbürgschaft über 6 Nettomonatspachten, die im Falle von Inanspruchnahmen wieder aufzufüllen sind. Bierwirth & Kluth verfügt über einen sehr guten Bonitätsindex von 189 (Wirtschaftsauskunftei Creditreform; 25. Juni 2018).

ATTRAKTIVE FONDSPARAMETER

► BETRIEBSRISIKO BEIM PÄCHTER

Es handelt sich bei dem Betreibervertrag um einen Pachtvertrag, keinen Hotel-Managementvertrag. Entsprechend trägt der Pächter das Auslastungsrisiko, wesentliche Betriebskosten, Wartungskosten und Schönheitsreparaturen.

► GEPLANTE AUSZAHLUNG IN HÖHE VON 5,5% P.A.

Es ist eine Auszahlung von 5,5% p.a. vor Steuern vorgesehen. Die Auszahlungen sollen vierteljährlich vorgenommen werden, womit ein regelmäßiger Kapitalmittrückfluss an die Anleger über das Kalenderjahr erfolgen soll.

► TILGUNG

Die langfristigen Darlehen werden von der Münchener Hypothekenbank eG zur Verfügung gestellt. Der Zinssatz von 1,82% p.a. wurde für das erste Darlehen über € 13 Millionen für 10 Jahre festgeschrieben. Die jährliche Tilgung beträgt fix € 200.000 ab Februar 2019.

► PLATZIERUNGSGARANTIE

Die Dr. Peters GmbH & Co. KG hat der Gesellschaft eine Platzierungsgarantie über das geplante zu platzierende Kommanditkapital gestellt.

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

4 | WESENTLICHE RISIKEN

TOTALVERLUST/MAXIMALRISIKO

Im Falle einer negativen Entwicklung besteht das Risiko eines Totalverlustes der geleisteten Kapitaleinlage zuzüglich Agio. Durch persönlich auf Ebene des Anlegers entstehende Kosten (zum Beispiel individuelle Anteilsfinanzierung oder Steuerzahlungen) können dem Anleger zusätzliche individuelle Vermögensnachteile entstehen. Dies kann bis hin zur Privatinsolvenz des Anlegers führen (Maximalrisiko).

AUSZAHLUNGEN

Tatsächliche Auszahlungen können von den prognostizierten Auszahlungen negativ abweichen, insbesondere wenn die tatsächlichen Werte (zum Beispiel Pachteinahmen oder Instandhaltungskosten) von den kalkulierten Werten und Prognosen abweichen.

ENTWICKLUNG HOTELMARKT DEUTSCHLAND

Negative wirtschaftliche und politische Entwicklungen können Einfluss auf die Entwicklung der Angebots- und Nachfragesituation am Hotelmarkt Deutschland sowie für den (Hotel-)Standort Oberpfaffenhofen/Gilching haben und sich somit nachteilig auswirken.

AUSFALLRISIKO DER VERTRAGSPARTNER

Da der AIF ohne Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung investiert, besteht ein erhöhtes Ausfallrisiko. Es besteht das Risiko, dass Vertragspartner, insbesondere der Pächter Realotel Oberpfaffenhofen Hotelbetriebs GmbH, aber auch die Gesellschaft als Verpächter, vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommen und ein Ersatz für den Vertragspartner nicht oder nur zu schlechteren Konditionen gefunden werden kann.

Es besteht das Risiko, dass der Franchisegeber den Franchise-/Lizenzvertrag mit dem Pächter kündigt oder dieser nicht verlängert wird.

NEUBAU

Es handelt sich bei dem Hotel um einen Neubau, so dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei der Immobilie Baumängel auftreten, die zu ungeplanten, möglicherweise erheblichen Mehrkosten bei der Gesellschaft führen können.

TEILEIGENTUM

Die Stellplätze im Parkhaus wurden von der Gesellschaft im Teileigentum erworben. Es besteht beispielsweise das Risiko, dass die Teileigentümergeinschaft Entscheidungen entgegen der Interessen der Gesellschaft/Pächter trifft oder sich nicht an den Kosten für das Parkhaus beteiligt.

WESENTLICHE RISIKEN

FREMDFINANZIERUNG

Die Gesellschaft finanziert das Anlageobjekt zum Teil durch langfristige Darlehen. Dieses ist unabhängig von der Einnahmesituation der Gesellschaft zu bedienen. Durch die Fremdfinanzierung erhöht sich bei plangemäÙem Verlauf der Gesellschaft deren Rentabilität. Bei negativem Verlauf führen Zins- und Tilgungszahlungen jedoch dazu, dass das Eigenkapital der Gesellschaft schneller aufgezehrt wird. Zudem besteht das Risiko, dass nach Ablauf der Laufzeit keine neue Anschlussfinanzierung oder diese nur zu schlechteren Konditionen gefunden werden kann.

VERÄUSSERUNG DES ANLAGEOBJEKTS

Der tatsächliche Verkaufserlös kann, beispielsweise durch die dann vorliegenden Marktbedingungen, den Zustand der Hotelimmobilie und des Parkhauses, der Verpachtungssituation und/oder durch einen anderen Verkaufszeitpunkt deutlich von dem prognostizierten Verkaufserlös abweichen.

BEURTEILUNG STEUERLICHE KONZEPTION

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

SCHLÜSSELPERSONENRISIKO

Das Ergebnis der Gesellschaft ist maßgeblich von der Eignung der handelnden Personen und deren richtigen Entscheidungen abhängig. Die Entscheidungsträger können möglicherweise nachteilige Entscheidungen zu Ungunsten der Gesellschaft treffen. In diesen Fällen besteht für den Anleger das Risiko, dass sich Entscheidungen nachteilig auf das Ergebnis der Gesellschaft auswirken.

REGULIERUNGSANFORDERUNGEN

Es besteht das Risiko, dass sich regulatorische wie auch rechtliche Rahmenbedingungen – auch rückwirkend – während der Laufzeit ändern. Änderungen können zu zusätzlichen Kosten und Aufwendungen für die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften führen.

5 | DER HOTELMARKT

Der Hotelmarkt Deutschland ist weiterhin auf Wachstumskurs, bereits im achten Jahr in Folge. Im Jahr 2017 hat sich die Anzahl der Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben um weitere 2,7% im Vergleich zum Vorjahr auf inzwischen 459,45 Millionen erhöht. Davon entfielen 288,76 Millionen Übernachtungen auf die Hotellerie, was sogar einer Erhöhung von 3,3% entspricht. Noch stärker gewachsen ist der Anteil ausländischer Gäste. Gegenüber 2017 haben 3,8% mehr ausländische Gäste in Deutschland übernachtet.

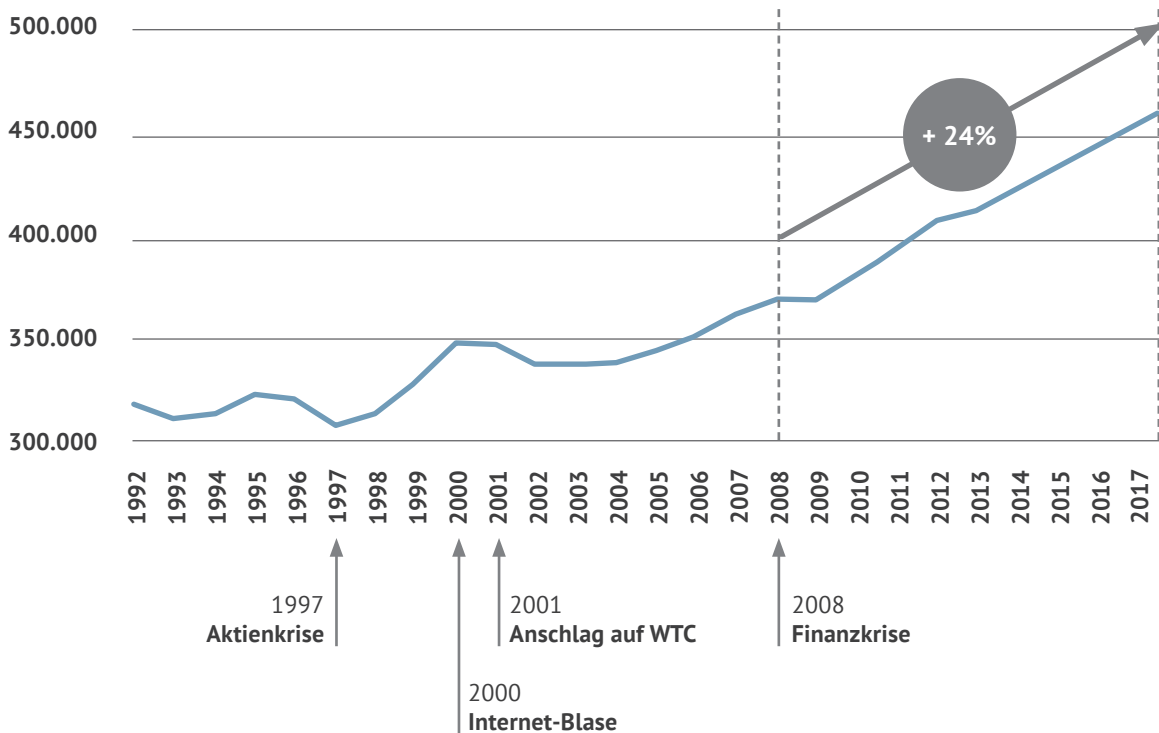
Für die anhaltende Entwicklung gibt es verschiedene Gründe. Deutschland ist sowohl Reiseland als auch Tagungs- und Kongressstandort. Dabei spielen die

Produktqualität, das Serviceangebot und das Preis-/Leistungsverhältnis eine große Rolle. Für internationale Hotelketten ist Deutschland daher ein strategisch wichtiger Markt, der weiterhin Potential für Effizienzsteigerung und Professionalisierung bietet.

In München lagen die Übernachtungszahlen in 2017 bei rund 15,27 Millionen (+ 8,8% im Vergleich zum Vorjahr), die sich auf 432 Beherbergungsbetriebe (2016: 412) mit rund 74.500 Betten (2016: 69.000) verteilen (jeweils Stand Ende Dezember). Die Auslastung lag in 2017 bei knapp 60%. Es ist weiterhin eine deutliche Ausweitung des Angebots zu beobachten. Der Anteil ausländischer Gäste lag 2017 bei 49,1%.

14

ÜBERNACHTUNGEN VON 1992 BIS 2017 (IN TSD.)



Zwischen 1992 und 2017 belief sich die durchschnittliche Zunahme der Übernachtungen auf 5,4 Mio. jährlich. Der größte Rückgang von 5% in 1997 war nach drei Jahren wieder aufgeholt.

Quelle: Statistisches Bundesamt

Die Region um Oberpfaffenhofen (Städte und Gemeinden Gauting, Germering, Gilching, Seefeld, Weßling und Wörthsee) erzielte im Jahr 2017 mit rund 231.000 Übernachtungen den Höchstwert innerhalb der letzten zehn Jahre. Das Bettenangebot war leicht rückläufig (-1% zu 2008), so dass mangels Kapazitäten das derzeitige Nachfrageniveau kaum bedient werden kann. Privat geführte und teils kleine Betriebe mit weniger als 45 Zimmern machen rund die Hälfte des Bettenangebotes in der Region aus. In den kommenden

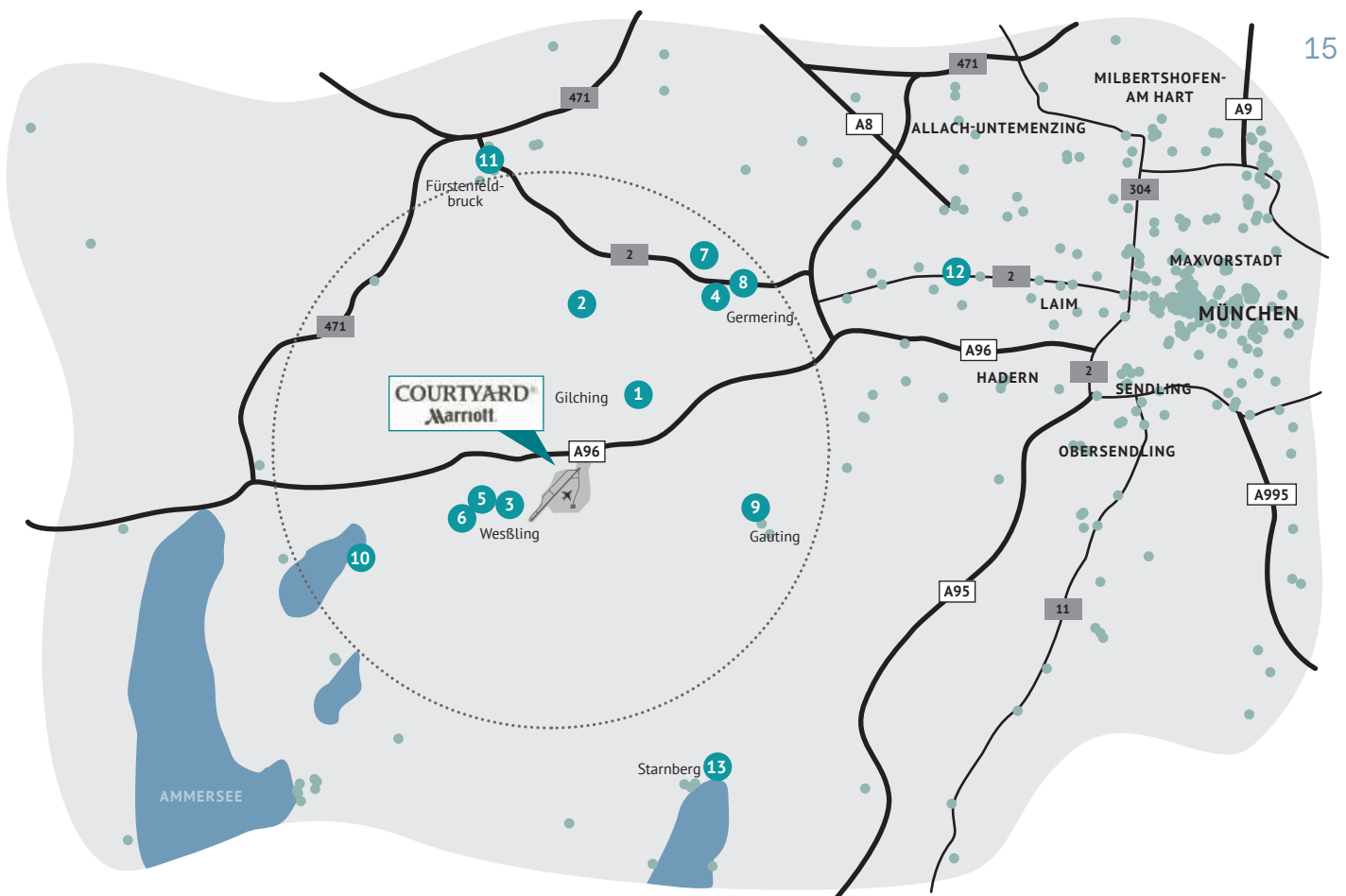
Jahren ist mit keiner nennenswerten Wettbewerbsintensivierung zu rechnen. Das „Courtyard by Marriott Oberpfaffenhofen“ ist das erste markengebundene Hotel in der Region und wird nach Einschätzung von Hotelexperten den bislang kleinteilig strukturierten und unterentwickelten Hotelmarkt dominieren.

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

WETTBEWERBSSITUATION IM UMFELD (10 KM)

1. Am Waldhang Garni	12 Zimmer	9. Alpenhof	14 Zimmer
2. Lichtblick Hotel	22 Zimmer	10. Jakl-Hof Aumiller	32 Zimmer
3. Il Pionner Der Dorfgasthof	14 Zimmer		
4. Regerhof	30 Zimmer	11. Zur Post Romantik Hotel (Markenhotel)	40 Zimmer
5. Zur Post	23 Zimmer	12. Zur Post (Tagungshotel)	96 Zimmer
6. Seehof	41 Zimmer	13. Vier Jahreszeiten (Tagungshotel)	126 Zimmer
7. Parsberg	33 Zimmer		
8. Mayer	64 Zimmer		

● Hotel ○ 10 km Umkreis



Quelle: Eigene Darstellung, Entfernungsangaben gemäß Google Maps

6 | DIE LAGE



16

GILCHING

Gilching ist die drittgrößte Gemeinde im Landkreis Starnberg. Der Landkreis Starnberg ist deutschlandweit unter anderem dafür bekannt, das höchste Pro-Kopf-Einkommen aller deutschen Landkreise aufzuweisen. Neben dieser prosperierenden Wirtschaft zeichnet sich die Region, die westlich an die Landeshauptstadt München angrenzt, durch eine vielfältige und artenreiche Natur aus. Mit seinen rund 19.000 Einwohnern liegt Gilching gut 25 Kilometer vom Hauptbahnhof München entfernt und ist durch die S8 an das S-Bahn-Netz der Stadt München und den Flughafen München angeschlossen. Darüber hinaus verfügt Gilching u.a. über einen direkten BAB-Anschluss „Oberpffaffenhofen“ (A96 München-Lindau), über den Einwohner wie Berufstätige schnell München erreichen. Das Hotel „Courtyard by Marriott Oberpffaffenhofen“ zeichnet sich durch eine gute Sicht- und Erreichbarkeit per PKW aus. Die Bushaltestelle „Oberpffaffenhofen“ ist ca. 250 m entfernt und fußläufig in ca. 3 Minuten erreichbar. Die S-Bahn-Haltestelle „Neugilching“ (S 8) ist ca. 1,4 km entfernt und durch die vorgenannte Buslinie angebunden.



Quelle:
Eigene Darstellung,
Entfernungsangaben
gemäß Google Maps

INNOVATIONS-STANDORT

Der Standort wurde seit den 1930er Jahren durch die Dornier-Werke als Flughafen genutzt und wird heute als einer von drei Sonderflughäfen in Deutschland für den Werks- und Forschungsflugverkehr sowie für den qualifizierten Geschäftsreiseflugverkehr genutzt.

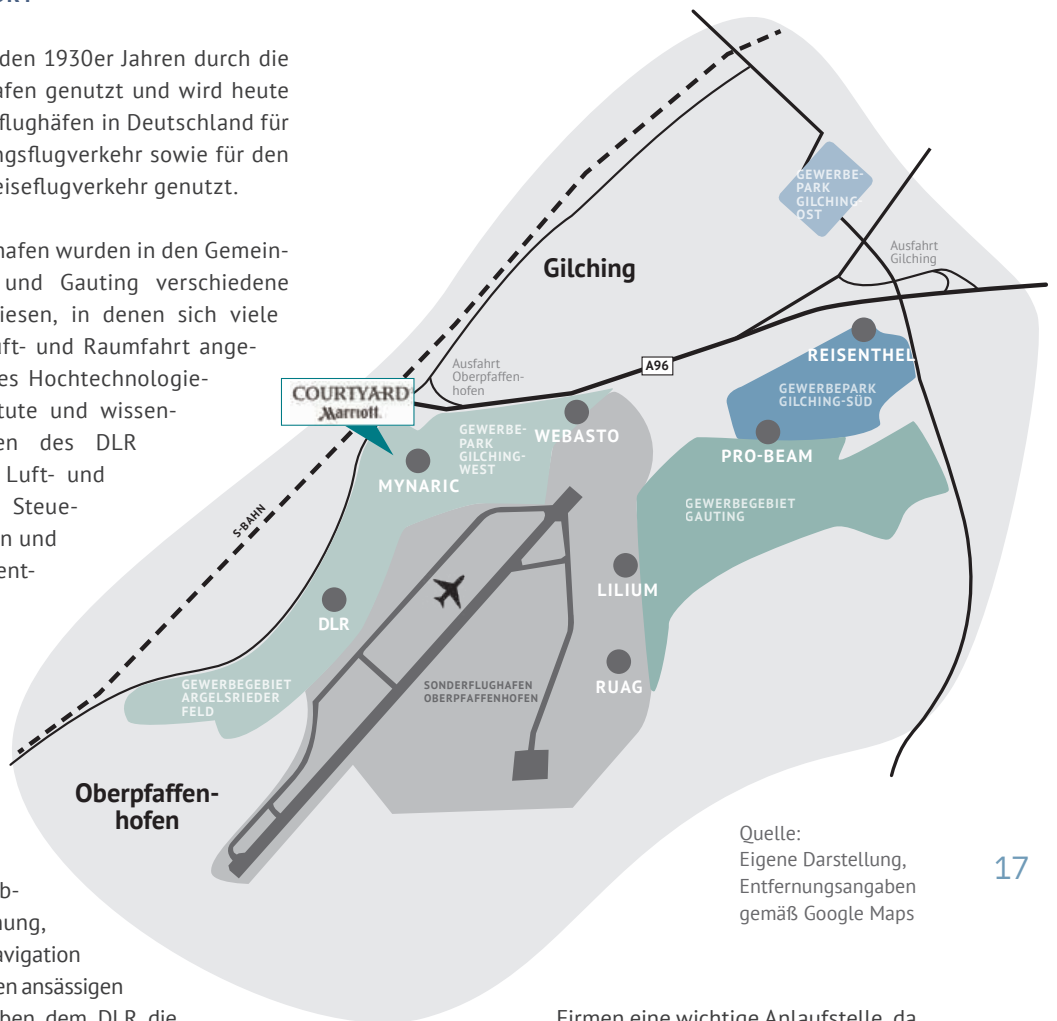
Rund um den Sonderflughafen wurden in den Gemeinden Weßling, Gilching und Gauting verschiedene Gewerbegebiete ausgewiesen, in denen sich viele Unternehmen aus der Luft- und Raumfahrt angesiedelt haben. Kern dieses Hochtechnologie-Clusters bilden 13 Institute und wissenschaftliche Einrichtungen des DLR (Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt), wo u.a. die Steuerung der Galileo Satelliten und ein Raumfahrtkontrollzentrum beheimatet sind.

Mit knapp 1.800 Arbeitsplätzen gehört der Standort zu den größten deutschen Forschungsplätzen. Schwerpunkte liegen in der Beteiligung an Weltraummissionen, Klimaforschung, Erdbeobachtung, Plasmaforschung, Kommunikation und Navigation sowie Robotertechnik. Zu den ansässigen Unternehmen gehören neben dem DLR die Diehl Aviation, RUAG Aerospace, Dornier Seawings und 328 Support Services (Wartung von Fluggeräten). Der Flughafen selbst ist gemäß Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur einer von zwölf Flughäfen von Bundesinteresse.

Das Hotel und das Parkhaus befinden sich im westlichen Bereich des Gewerbe Parks Gilching-West, das nördlich des Sonderflughafens Oberpfaffenhofen liegt. Das Hotel liegt an der südlichen Gemeindegrenze von Gilching, direkt angrenzend an die Gemeinde Weßling.

Aufgrund der Nähe zu diesem Forschungsstandort haben sich in den benachbarten Gewerbegebieten wie Gilching-Süd und Argelsrieder Feld Technologieunternehmen der Luft- und Raumfahrtbranche sowie den Bereichen Automotive, IT/Robotik, Maschinenbau, Lasertechnik und Medizin angesiedelt. Dazu zählen beispielsweise ein Schulungs- und Analytikzentrum innerhalb der Fraunhofer EMFT, TÜV Süd Battery Testing, Webasto Thermo, aber auch Start-Ups wie zum Beispiel Lilium GmbH, die Flugtaxi entwickeln und Klein- und Mittelständler wie reisenhel.

Insgesamt beschäftigen 70 Unternehmen über 9.000 Mitarbeiter. Das „Courtyard by Marriott“ ist für diese



Quelle:
Eigene Darstellung,
Entfernungsangaben
gemäß Google Maps

17

Firmen eine wichtige Anlaufstelle, da sowohl Zimmer für ihre Übernachtungsgäste, als auch der Konferenzbereich für Tagungen angeboten werden.

Zukünftig ist die Ansiedlung weiterer Unternehmen zu erwarten. In Gilching befindet sich ein weiteres Gewerbegebiet mit 7 Hektar vor der Realisierung, in Gauting sind 20 Hektar geplant und auf dem Gelände des Sonderflughafens Oberpfaffenhofen dürfen zusätzliche 40 Hektar bebaut werden. Zusammen ist das eine Fläche von ca. 94 Fußballfeldern.



DIE NÄHE ZUR METROPOLE MÜNCHEN

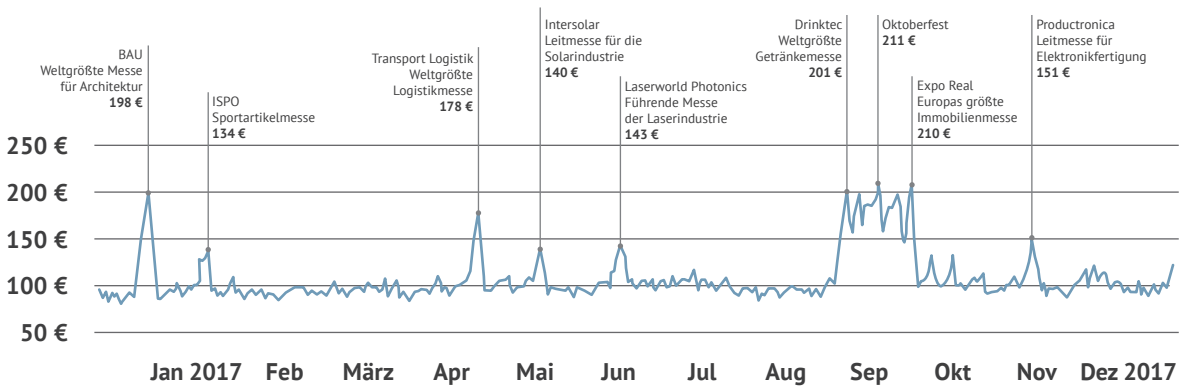
München ist die drittgrößte Stadt Deutschlands und hat 1,53 Millionen Einwohner. Bis 2022 wird die Einwohnerzahl voraussichtlich 1,7 Millionen übertreffen. Die Einwohnerzahl ist mit 1,4 Millionen im Umland fast genauso hoch wie in München selbst.

Der Großraum München ist das Wirtschaftszentrum Bayerns. Etwa 31% des Bruttoinlandprodukts Bayerns werden dort erwirtschaftet, davon entfallen 12,1 Prozentpunkte auf das Umland. Zahlreiche internationale Konzerne haben ihren Sitz oder eine Dependence in München und dem Umland. Allein sechs Unternehmen aus dem Dax 30, sieben aus dem

MDAX, vier aus dem SDAX und sieben Unternehmen aus dem TecDAX sind in der Region beheimatet. Dadurch und durch die zahlreichen Messen und Kongresse ist München für Geschäftsreisende ein häufiges Reiseziel.

Vor dem Hintergrund, dass die Kosten für Hotelübernachtungen zu Messezeiten durchschnittlich doppelt so hoch sind und über das Jahr verteilt in München namhafte Messen stattfinden (siehe nachfolgende Grafik), ist davon auszugehen, dass potentielle Münchner Hotelgäste auf Hotels im Umland - wie z.B. das „Courtyard by Marriott Oberpfaffenhofen“ - ausweichen, um dem Preisanstieg sowie der Zimmerknappheit zu begegnen.

PREISE HOTELÜBERNACHTUNGEN AN MESSETERMINEN



Quelle: Handelsblatt, 7. Mai 2018; Darstellung: Dr. Peters Group

Neben der bestehenden Busverbindung zur S-Bahn-Station Neugilching gibt es seit August 2018 die Expressbuslinie X910, die zwischen München-Großharden (mit Anbindung zur U6) und Weßling verkehrt und so den Wirtschaftstandort noch besser mit München verbindet.

Die Landeshauptstadt Bayerns ist zudem ein beliebtes Ausflugsziel für Touristen aus dem In- und Ausland,

nicht nur während der „Wies'n“. Der Marienplatz mit dem Glockenspiel und die benachbarte Marienkirche, der Englische Garten sowie das Schloss Nymphenburg mit dem prächtigen Schlosspark sind nur einige der zahlreichen Attraktionen.

2017 haben über 15 Millionen Menschen in München übernachtet, davon über 7,5 Millionen ausländische Gäste.





DIE URLAUSREGION STARNBERG AMMERSEE

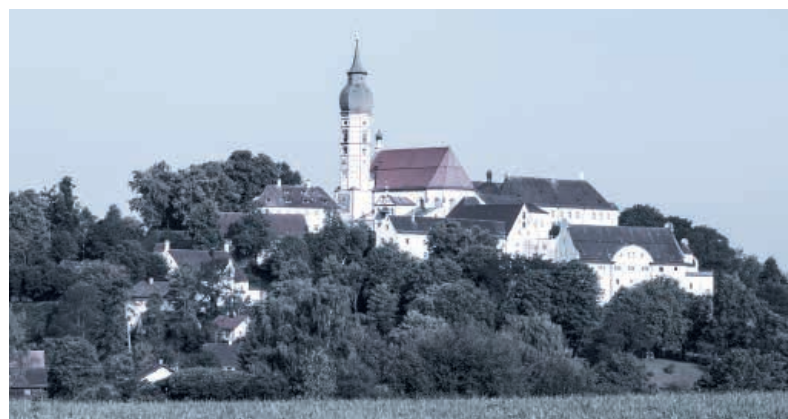
Bei Urlaubern und Erholungssuchenden ist die Region „StarnbergAmmersee“ (auch Fünf-Seen-Land genannt) gleichermaßen beliebt. Die zwischen 3 und 30 Kilometer entfernten Seen Starnberger See, Ammersee, Wörthsee, Pilsensee und Weißlinger See sind über Starnbergs Grenzen hinaus bekannt und locken mit insgesamt mehr als 130 Ufer-Kilometern. Am Ufer des Starnberger Sees finden sich beispielsweise imposante Villen und Schlösser als Zeitzeugen der Beliebtheit der Region, auch bei historischen Persönlichkeiten wie z.B. das Schloss von König Ludwig II und seine Großcousine Kaiserin Elisabeth von Österreich („Sissi“).

Nicht zuletzt wegen der vielen Seebäder und breiten Wassersportangeboten haben die Seen einen hohen Freizeitwert. Die Möglichkeiten umfassen Segeln, Windsurfen, Wasserski, Tauchen, Rudern, Boot fahren oder die Trendsportarten Stand Up Paddling und Lightriding (Surfen mit leichtem Gerät). Die guten

Windbedingungen schufen ein ideales, traditionsreiches Segelrevier mit vier Segelklubs und 12 Segelschulen. Alljährlich werden in der Region internationale Regatten ausgetragen.

Zwischen dem Starnberger See und dem Ammersee liegt das Kloster Andechs. Die Andechser Wallfahrt ist die älteste Bayerns und bereits seit dem 12. Jahrhundert bezeugt. Über 30.000 Pilger besuchen jedes Jahr das Kloster. In der Klosterbrauerei Andechs werden jährlich 100.000 Hektoliter Bier gebraut, das europaweit vertrieben und auch im „Courtyard by Marriott Oberpfaffenhofen“ ausgeschenkt wird.

Darüber hinaus gibt es zehn Naturschutz- und sechs Landschaftsschutzgebiete. Die bis zu 750 Meter hohe Landschaft bietet teilweise sehr schöne Aussichtsmöglichkeiten auf die Seen oder auf die Alpen. Im Umkreis von nur 25 Kilometern stehen zwölf Golfplätze zur Auswahl, womit die Region über die höchste Platzdichte Deutschlands verfügt und das Schlägerschwingen auf dem Grün zum Traditionssport zählt.



7 | DAS INVESTITIONSOBJEKT



DAS HOTEL

Das Hotel „Courtyard by Marriott Oberpfaffenhofen“ in Gilching ist ein Neubau und wurde im Mai 2018 eröffnet. Es verfügt über 174 klimatisierte Zimmer. Davon haben 20 Zimmer eine Größe von 28 m², verfügen über eine Kochnische und werden einerseits als Junior Suite für den kurzfristigen Bedarf und andererseits als Long-Stay-Apartments vermarktet. Die übrigen Zimmer haben eine Größe von 21-24 m². Des Weiteren verfügt jedes Zimmer über eine moderne Ausstattung inkl. Kühlschrank, Kleiderschrank, Arbeitsplatz, WLAN und einem Fernseher mit Internetzugang sowie ein innenliegendes Badezimmer mit bodengleicher Dusche.

Marriott lässt ihre Hotels nicht von der DeHoGa (Deutscher Hotel- und Gaststättenverband e.V.) mit Sternen klassifizieren. Marriott-intern wird ein Courtyard der Klasse „Classic Select“ zugeordnet. Dies entspricht weitestgehend einer 4-Sterne-Kategorie.

Im Erdgeschoss des freistehenden Gebäudes befinden sich die Rezeption, die Lobby, der Restaurantbereich „Fahrwerk“ mit ca. 100 Sitzplätzen, die Show-Küche nebst Vorbereitungsräumen sowie der Barbereich. Weiterhin sind unterteilbare Tagungsräume für bis zu 120 Personen verfügbar. Zudem sind im Erdgeschoss unter anderem Büroräume und Gäste-WCs vorhanden.

In den Obergeschossen befinden sich die Hotelzimmer und Apartments nebst Service-Räumen. Im 6. Obergeschoss sind ein Fitness- und Saunabereich mit Panoramablick sowie eine Dachterrasse vorhanden.

Im Außenbereich des Hotels sind acht Stellplätze vorhanden, teilweise mit Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge. Im Erdgeschoss und auf dem 1. Parkdeck des benachbarten Parkhauses stehen weitere 110 Stellplätze zur Verfügung, die sich im Teileigentum der Gesellschaft befinden.

DER PÄCHTER

Pächter der Hotelimmobilie ist die Realotel Oberpfaffenhofen Hotelbetriebs GmbH (auch „Realotel“ genannt) mit Sitz in Wiesbaden. Realotel ist eine 100%ige Tochter der Bierwirth & Kluth Hotel Management GmbH, Wiesbaden (auch „Bierwirth & Kluth“ genannt).

Bierwirth & Kluth hat eine Patronatserklärung für drei Nettomonatspachten für die ersten fünf Pachtjahre gestellt, die im Falle einer Inanspruchnahme wieder aufzufüllen ist. Zusätzlich besteht eine Versicherungsbürgschaft der R+V Allgemeine Versicherung AG über sechs Nettomonatspachten.

Realotel wurde erst 2015 gegründet und hatte aufgrund des bis Ende 2017 noch nicht eröffneten Hotelbetriebs bisher keine Umsätze. Der Bonitätsindex liegt bei 298 (Wirtschaftsauskunftei Creditreform; 17. August 2018), was einer mittleren Bonität entspricht.

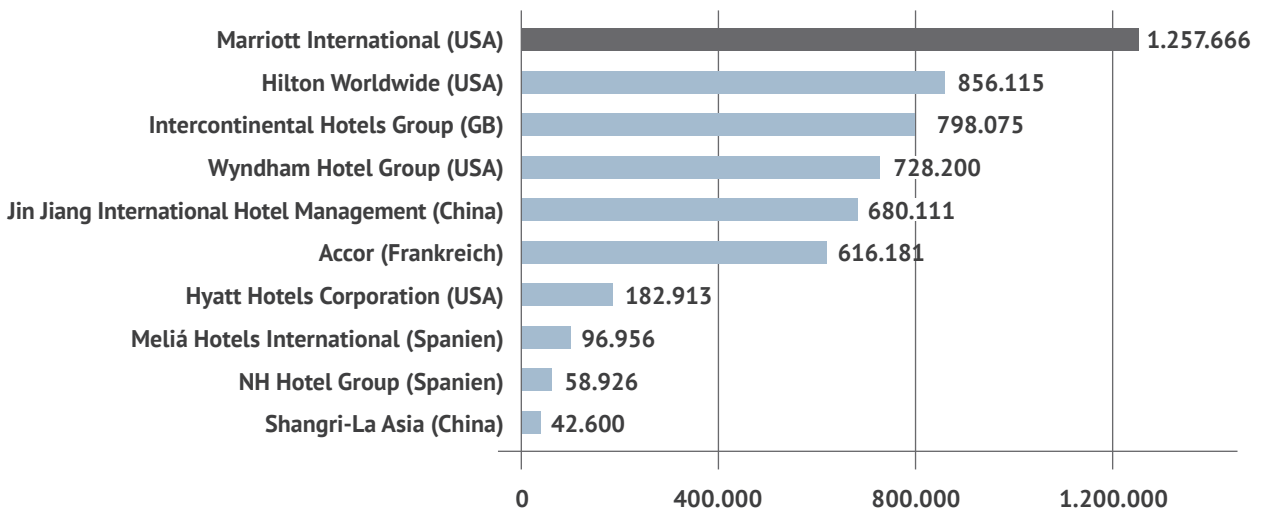
Bierwirth & Kluth betreut und betreibt seit 1998 Hotelbetriebe unterschiedlichster Kategorien und Größen in Deutschland und im benachbarten Ausland. Seit 1998 hat Bierwirth & Kluth 22 Hotels betreut bzw. betrieben. Dies umfasste vor allem den Management- und Pachtbetrieb im Auftrag von Banken und Eigentümern, aber auch beispielsweise die Sanierung. So wurden in den vergangenen 14 Jahren über 20 notleidende Betriebe erfolgreich repositioniert sowie restrukturiert.

Aus dem Geschäft der Hotelsanierung und -beratung kommend ist das Geschäftsmodell von Bierwirth & Kluth in erster Linie der klassische Betrieb von Hotels als Franchisenehmer. In diesem Zusammenhang pachtet Bierwirth & Kluth Hotelimmobilien und betreibt diese unter dem Namen internationaler Hotelmarken im Business- und Tagungsbereich. Hinzu kommt der Betrieb von Apartmenthotels/Boardinghouses mit selbstständiger Marke.

Bierwirth & Kluth betreibt derzeit zehn Hotels mit 2.357 Hotelzimmern bzw. Apartments, darunter das „Courtyard by Marriott Oberpfaffenhofen“. Darüber hinaus befinden sich drei Hotels und ein Kongresszentrum im Bau mit weiteren 692 Zimmern bzw. Apartments, die in 2019 eröffnet werden sollen. Von den insgesamt 13 Hotels werden neun Hotels unter Marken von Marriott betrieben. Ziel des Unternehmens bis 2021 ist es, 18 Hotels unter Vertrag bzw. in der Entwicklung zu haben.

Bierwirth & Kluth wird von der deutschen Wirtschaftsauskunftei Creditreform mit einem Bonitätsindex von 189 bewertet, was einer sehr guten Bonität entspricht (Stand 25. Juni 2018). Die korrespondierende Ausfallwahrscheinlichkeit liegt bei 0,17% p.a. (Durchschnitt in Deutschland 1,42% p.a. (Stand: März 2018)).

Bierwirth & Kluth hatte in 2016 eine Konzernbilanzsumme von € 12,51 Millionen (2015: € 12,44 Millionen). Der Bilanzgewinn belief sich in 2016 auf € 2,48 Millionen nach einem Verlust von € 0,15 Millionen in 2015.



Quelle: statista.de

DER FRANCHISEGEBER

Das Hotel „Courtyard by Marriott Oberpfaffenhofen“ wird vom Pächter unter der Marke „Courtyard by Marriott“ betrieben. Der Pächter hat hierfür einen entsprechenden Franchisevertrag mit Global Hospitality Licensing S.à r.l. abgeschlossen. Die Global Hospitality Licensing S.à r.l. ist ein Unternehmen der Marriott International, Inc., der – gemessen an der Anzahl der Zimmer - größten Hotelgruppe weltweit. Insgesamt

verfügt die Marriott Hotelgruppe weltweit über 6.591 Hotels mit über 1,2 Millionen Zimmern in 127 Ländern (Stand 31. März 2018).

„Courtyard by Marriott“ ist mit derzeit 1.156 Hotels und 171.463 Zimmern eine der größten von insgesamt 30 Marken der Marriott Hotelgruppe. In Deutschland werden zur Zeit 17 Courtyard Hotels betrieben. Weitere 2 sind in Hamburg und München geplant, ebenfalls mit Bierwirth & Kluth als Partner.

COURTYARD BY MARRIOTT UNTER DEN TOP-FIVE DER FREIZEIT & TOURISMUS MARKEN

	RANG 2018	RANG 2017	MARKEN-WERT 2018 IN \$	MARKEN-WERT 2017 IN \$	VERÄNDERUNG ggü. Vorjahr in %	MARKEN RATING
Hilton	1	1	6,330 m	8,370 m	- 24	AAA-
Marriott	2	2	5,464 m	5,037 m	+ 8	AAA-
Hyatt	3	3	3,512 m	4,037 m	- 13	AA+
Holiday Inn	4	5	3,292 m	3,044 m	+ 8	AAA
Courtyard by Marriott	5	6	3,018 m	2,421 m	+ 25	AAA-

Quelle: Brand Finance



8 | FONDSRECHNUNGEN

INVESTITIONSPHASE – BETRIEBSPHASE – VERÄUSSERUNG – KAPITALRÜCKFLUSSRECHNUNG

► ALLGEMEINES

Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Entwicklung der Gesellschaft. In den nachfolgenden Fondsrechnungen (Prognose) sind Nettobeträge ohne Umsatzsteuer ausgewiesen, da die Gesellschaft zum Vorsteuerabzug berechtigt ist. Die Investitions- und Finanzierungsrechnung bildet die Prognose der liquiditätswirksamen Vorgänge der Investitionsphase ab.

Die nachstehende Tabelle zeigt den Investitions- und Finanzierungsplan der Gesellschaft einschließlich des Kommanditanteils des Verkäufers (Altgesellschafter) an der Gesellschaft. Neben der langfristigen Fremdfinanzierung wird der Gesellschaft während der Platzierungsphase ein Eigenkapitalzwischenfinanzierungsdarlehen gewährt, das in der Tabelle nicht aufgeführt wird.

MITTELHERKUNFT [PROGNOSE]

MITTELHERKUNFT	IN €	IN %
Fremdkapital	14.500.000	52,47
Kommanditkapital	12.539.810	45,38
<ul style="list-style-type: none"> davon Kapitaleinlagen der Anleger in die Gesellschaft 	11.850.000	42,88
<ul style="list-style-type: none"> davon DS Hotelimmobilien Management GmbH (Geschäftsführende Kommanditistin) 	18.930	0,07
<ul style="list-style-type: none"> davon Hotelprojekt Friedrichshafener Straße GmbH (Altgesellschafter) 	670.880	2,43
Ausgabeaufschlag/Agio	592.500	2,14
Finanzierungsvolumen	27.632.310	100,00

MITTELVERWENDUNG [PROGNOSE]

MITTELVERWENDUNG	IN €	IN %
Kaufpreis Hotelimmobilie und Teileigentum Parkhaus	24.200.000	87,58
Transaktionskosten, davon	1.330.000	4,81
<ul style="list-style-type: none"> Gründerwerbsteuer 	847.000	3,07
<ul style="list-style-type: none"> Transaktionsberatung 	208.000	0,75
<ul style="list-style-type: none"> sonstige Transaktionskosten 	275.000	1,00
Initialkosten, davon	2.022.113	7,32
<ul style="list-style-type: none"> Finanzierungskosten 	168.613	0,61
<ul style="list-style-type: none"> Vergütung Investitionsphase Kapitalverwaltungsgesellschaft 	270.000	0,98
<ul style="list-style-type: none"> Vergütung Platzierungsgarant / Sicherheitengeber 	280.000	1,01
<ul style="list-style-type: none"> Vertrieb und Einwerbung des Kommanditkapitals 	1.303.500	4,72
Liquiditätsreserve	80.197	0,29
Investitionsvolumen	27.632.310	100,00

MITTELHERKUNFT

► FREMDKAPITAL

Zur teilweisen Finanzierung des Kaufpreises wurden der Gesellschaft von der finanzierenden Bank zwei langfristige Darlehen in Höhe von insgesamt € 14,5 Millionen zur Verfügung gestellt.

Das erste Darlehen über € 13,0 Millionen hat eine Laufzeit bis zum 30. August 2028 und wird während der Laufzeit planmäßig linear mit monatlich € 16.666,67, beginnend ab 1. Februar 2019, getilgt. Der vereinbarte Zinssatz bis zum 30. August 2028 beläuft sich auf 1,82% p.a.

Das zweite Darlehen über € 1,5 Millionen hat ebenfalls eine Laufzeit bis zum 30. August 2028 und wird während der Laufzeit planmäßig nicht getilgt. Vorzeitige Tilgungsleistungen sind zu Zinszahlungsterminen möglich und müssen mindestens € 250.000 betragen. Der Zinssatz ist zunächst variabel auf Basis des 3-Monats-Euribors zzgl. verzinst.

Ab September 2028 wird eine Anschlussfinanzierung unterstellt.

► KOMMANDITKAPITAL

Die Finanzierung des Kaufpreises sowie der anfallenden Aufwendungen der Investitionsphase in der Gesellschaft werden prognosegemäß neben dem Fremdkapital durch ein Kommanditkapital in Höhe von bis zu € 12,54 Millionen erfolgen, wovon das einzuwerbende Kommanditkapital € 11,85 Millionen beträgt. Die geschäftsführende Kommanditistin DS Hotelimmobilien Management I GmbH hat eine Kommanditeinlage in Höhe von € 18.930 in die Gesellschaft geleistet. Sie hat das Recht, ihre Einlage zu erhöhen, so dass sie stets 5,25% des jeweiligen Kommanditkapitals hält. Dies ist in der Tabelle nicht berücksichtigt.

Die Hotelprojekt Friedrichshafener Straße GmbH, Gilching, ist mit einer Kommanditeinlage in Höhe von € 1.070 an der Gesellschaft beteiligt. Sie erhöht zeitgleich zu dem beitretenden Kommanditkapital ihren Kommanditeil, so dass sie stets 5,35% des jeweiligen Kommanditkapitals hält.

► ZWISCHENFINANZIERUNG

Die Gesellschaft hat mit einer Bank eine Zwischenfinanzierung des Kommanditkapitals bis zu einer Höhe von € 11,2 Millionen vereinbart.

► AUSGABEAUFSCHLAG/AGIO

Der Ausgabeaufschlag/Agio beträgt 5% der jeweiligen Kommanditeinlage eines Anlegers (insgesamt planmäßig auf € 11,85 Millionen). Der Ausgabeaufschlag/Agio wird zur anteiligen Begleichung der Eigenkapitalvermittlungskosten verwendet.

MITTELVЕРWENDUNG

► KAUFPREIS HOTELIMMOBILIE UND TEILEIGENTUM PARKHAUS

Gemäß dem Grundstückskaufvertrag beläuft sich der Kaufpreis für das Anlageobjekt (Hotel und Stellplätze im Parkhaus (Teileigentum)) auf € 24,2 Millionen. Die Übernahme des Anlageobjekts erfolgte am 2. August 2018.

► TRANSAKTIONS-KOSTEN

Die anfallende Grunderwerbsteuer beträgt prognosegemäß € 847.000 und entspricht 3,5% des Kaufpreises.

Hinsichtlich der rechtlichen, steuerlichen und technischen Beratung und Unterstützung bei der Ankaufprüfung und den Vertragsverhandlungen über den Grundstückskaufvertrag nebst Anlagen durch die rechtlichen/steuerlichen Berater sowie für die Bewertung des Anlageobjektes und die Beurkundung des Kaufvertrages entstehen der Gesellschaft prognostizierte transaktionsbedingte Kosten in Höhe von T€ 483 zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer. Davon erhält die DS Immobilien GmbH & Co. KG als Transaktionsberater T€ 208 zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

INITIALKOSTEN

► FINANZIERUNGSKOSTEN

Unter dieser Position sind die Bearbeitungsgebühren und Bereitstellungszinsen und -provisionen für die abgeschlossenen Finanzierungsverträge in Höhe von rund T€ 169 ausgewiesen. Die Zinsen auf die Darlehen sind in dieser Position nicht enthalten.

► VERGÜTUNG KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT INVESTITIONS-PHASE

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält im Rahmen des mit der Gesellschaft abgeschlossenen KVG-Bestellungsvertrages für ihre Leistungen in der Initialphase eine vertraglich vereinbarte Vergütung in Höhe von T€ 270 zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

► VERGÜTUNG PLATZIERUNGSGARANT/SICHERHEITEN- GEBER

Für die Abgabe der Platzierungsgarantie durch die Dr. Peters GmbH & Co. KG in Bezug auf das einzuwerbende Kommanditkapital der Gesellschaft ist eine vertraglich vereinbarte Vergütung in Höhe von T€ 140 zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer von der Gesellschaft zu leisten. Für die Stellung diverser Sicherheiten im Zusammenhang mit der Eigenkapitalzwischenfinanzierung erhält die Dr. Peters GmbH & Co. KG eine weitere Vergütung in Höhe von T€ 140 zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

► VERTRIEB UND EINWERBUNG DES KOMMANDITKAPITALS

Für Vertrieb und Einwerbung des Kommanditkapitals in der prognostizierten Höhe von bis zu € 11,85 Millionen

erhält die Dr. Peters Asset Invest GmbH & Co. KG eine vertraglich vereinbarte Vergütung in Höhe von bis zu € 1,30 Millionen zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer, soweit diese durch die Vermittlungsleistung verdient wird. Dies entspricht 6% des geplanten einzuwerbenden Kommanditkapitals zuzüglich eines Betrages, der dem Ausgabeaufschlag/Agio in Höhe von 5% des geplanten einzuwerbenden Kommanditkapitals entspricht. Die vorgenannte Vergütung umfasst auch Vergütungen für etwaige Untervermittler. Gemäß Gesellschaftsvertrag kann das Kommanditkapital auf bis zu € 12,89 Millionen (inkl. Altgesellschafter) erhöht werden. Soweit mehr Kommanditkapital eingeworben wird als geplant, erhöht sich die absolute Vergütung entsprechend.

► LIQUIDITÄTSRESERVE

Die Liquiditätsreserve ist mit rund T€ 80 ausgewiesen und für unvorhergesehene, nicht kalkulierbare Kosten, die sowohl in der Investitions- als auch in der Betriebsphase der Gesellschaft anfallen können, sowie als Ausgleich für unterjährige Liquiditätsschwankungen, vorgesehen. Die Liquiditätsreserve der Gesellschaft wird in Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, in Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und/oder in Bankguthaben gemäß § 195 KAGB investiert.

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENDATEN

Zur Darstellung der wirtschaftlichen Prognose wird auf den Seiten 26-27 auszugsweise eine Kennzahlenübersicht inklusive Darlehens- und Liquiditätsentwicklung dargestellt. Die zugrunde gelegten wesentlichen Prämissen und Annahmen werden nachfolgend für die einzelnen Positionen dargelegt. Der Fonds wurde als €-Anlage konzipiert. Die Positionen der wirtschaftlichen Kennzahlen, die nicht auf vertraglichen Vereinbarungen beruhen, wurden, soweit möglich, auf Basis langjähriger Erfahrungen bei der Konzeption und Verwaltung von Fonds getroffen.

Die wirtschaftlichen Prognosen gehen von einem Zeitraum von rund 12,5 Jahren, d. h. bis Ende 2030, aus. Die steuerlichen Auswirkungen einer Beteiligung sind von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers abhängig und können künftig Änderungen unterworfen sein.

Prognosen jeglicher Art sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung der Gesellschaft.

► Pächterträge

Die Gesellschaft hat das Anlageobjekt nach Ablauf der pachtfreien Zeit von drei Monaten am 2. August 2018 übernommen. Die erste Pachtzinszahlung wurde am 1. August 2018 geleistet. In den ersten neun Monaten beträgt die Monatspacht € 92.500 zzgl. Umsatzsteuer. Ab dem zweiten Jahr beträgt die Monatspacht € 101.200, ab dem dritten Jahr € 115.120, jeweils zzgl. Umsatzsteuer. In der Tabelle werden die Pachtzahlungen jeweils ohne

Betriebskostenvorauszahlungen und Umsatzsteuern dargestellt, da die Gesellschaft vorsteuerabzugsberechtigt ist. Angenommen wurde eine konstante Inflationsrate von 1,75% p.a., die entsprechend der vereinbarten Wertsicherung im Pachtvertrag zu einem Anstieg der Pachterträge führt.

► INSTANDHALTUNG

Während der Gewährleistungszeit bis einschließlich Juli 2023 wurden Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen in Höhe von 1,0% der Jahresnettopacht angesetzt. Im Anschluss hieran wurden Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen in Höhe von 3,5% der Jahresnettopacht bis einschließlich August 2028 berücksichtigt, danach 4,5%.

► VERWALTUNGSKOSTEN BETRIEBSPHASE

Unter den Verwaltungskosten in der Betriebsphase werden die vertraglich vereinbarten laufenden Vergütungen für die KVG, die Komplementärin, die geschäftsführende Kommanditistin und die Verwahrstelle erfasst. Weiterhin werden hier von der Gesellschaft unmittelbar zu tragende kalkulatorische Kosten ausgewiesen. Hierzu zählen unter anderem Steuer- und Rechtsberatungskosten, Kontoführungs- und Bankgebühren, Beiträge und Kosten für die Jahresabschlussprüfung bzw. die jährliche Bewertung des Anlageobjektes.

► ZWISCHENFINANZIERUNGSZINSEN

Ausgewiesen werden die prognostizierten Zinsaufwendungen aus der Zwischenfinanzierung des Kommanditkapitals. Unterstellt wurde ein Zinssatz von 2,5% p.a.

► LANGFRISTDARLEHEN

Die von der Gesellschaft aufgenommenen langfristigen Darlehen in Höhe von insgesamt € 14,5 Millionen haben eine Laufzeit bis zum 30. August 2028. Das erste Darlehen in Höhe von € 13,0 Millionen wird ab dem 1. Februar 2019 mit € 200.000 p.a. getilgt. Der ab dem 1. August 2018 fest vereinbarte Zinssatz für dieses Darlehen beläuft sich auf 1,82% p.a. Die Zins- und Tilgungszahlungen erfolgen jeweils zum Monatsletzten.

Das zweite Darlehen in Höhe von € 1,5 Millionen ist variabel auf Basis des 3-Monats-Euribors zuzüglich der vereinbarten Marge verzinslich. Ein negativer Euribor wird wie Null behandelt. Die Zinsen sind jeweils vierteljährlich nachträglich zu leisten. Die Gesellschaft kann und beabsichtigt den Zinssatz für das zweite Darlehen zu einem späteren Zeitpunkt langfristig festlegen. Das zweite Darlehen wird während der Laufzeit planmäßig nicht getilgt.

Die jeweilige Restvaluta ist am Ende der Laufzeit zur Rückzahlung fällig. Danach ist eine Anschlussfinanzierung in Höhe der verbleibenden Darlehenssummen erforderlich. Hierfür wurde ein Zins von 3,00% pro Jahr zuzüglich einer linearen Tilgung von 1,54% pro Jahr auf Basis der verbleibenden Darlehenssummen angenommen.

► LAUFENDE AUSZAHLUNGEN

Die Position „Auszahlungen laufend“ beinhaltet die während der Betriebsphase prognostizierten jährlichen Auszahlungen auf das Kommanditkapital (ohne Agio) bei einer planmäßigen Realisierung des Investitionsvorhabens. Die prognostizierten Auszahlungen betragen 5,5% p.a.

Die kalkulierten Auszahlungen in der Platzierungsphase erfolgen zeitanteilig ab dem der vollständigen Einzahlung des jeweiligen Kommanditkapitals des einzelnen Anlegers folgenden Monats.

Die Berechnungen berücksichtigen den prognostizierten Vertriebs- und Einzahlungsverlauf des Kommanditkapitals. Die Vollplatzierung wurde dabei für Ende September 2019 unterstellt.

► LIQUIDITÄTSENTWICKLUNG

Der Liquiditätsstand der Gesellschaft stellt den Finanzierungsspielraum der Gesellschaft dar. Die prognostizierten Liquiditätsstände der Jahre 2018 und 2019 berücksichtigen auch die einzelnen Positionen der Mittelherkunft und Mittelverwendung entsprechend ihrer kalkulierten Zahlungszeitpunkte.

Weiterhin wurden bei der Ermittlung des Liquiditätsstands die nicht separat dargestellten kalkulierten Umsatzsteuerzahlungen und Umsatzsteuererstattungen mit dem entsprechenden Zeitverzug berücksichtigt. Hinsichtlich eventueller Zinseinnahmen aus der Anlage der freien Liquidität wurde durchgängig angenommen, dass keine Habenzinsen vereinnahmt werden und keine Negativzinsen zu entrichten sind.

KENNZAHLENÜBERSICHT [PROGNOSE]

	2018	2019	2020	2021
Pachterträge in €	462.500	1.179.600	1.325.760	1.381.440
Instandhaltung in €	-4.625	-11.796	-13.258	-13.814
Verwaltungskosten Betriebsphase in €	-69.058	-141.100	-143.422	-145.785
Betriebskosten in €	-13.750	-33.000	-33.578	-34.165
Zwischenfinanzierungszinsen in €	-110.620	-64.926	0	0
LANGFRISTDARLEHEN				
Annuität in €	-110.823	-447.737	-460.870	-457.149
• davon Darlehenszinsen in €	-110.823	-264.404	-260.870	-257.149
• davon Tilgung in €	0	-183.333	-200.000	-200.000
Darlehensstand Jahresende in €	14.500.000	14.316.667	14.116.667	13.916.667
AUSZAHLUNGEN				
Auszahlung laufend in %	5,5%*	5,5%*	5,5%	5,5%
Auszahlung laufend in €	-16.085	-501.892	-689.690	-689.690
LIQUIDITÄTSENTWICKLUNG				
Cashflow in €	10.273	178.611	-15.239	40.705
Liquiditätsstand Jahresende in €	10.273	188.884	173.645	214.351
Steuerliches Ergebnis laufend in % **	-1,57%	1,59%	3,26%	3,71%

* Pro rata temporis; zeitanteilig ab dem Monat der Einzahlung der jeweiligen Beteiligungshöhe und unter Berücksichtigung des § 12 Abs. 5 und 6 des Gesellschaftsvertrages

** kalkuliertes steuerliches Ergebnis auf Ebene der Gesellschaft - die steuerlichen Auswirkungen für den Anleger sind auf Seite 29 dargestellt

► **STEUERLICHES ERGEBNIS**

Das dargestellte steuerliche Ergebnis basiert auf einer planmäßigen Realisierung des Investitionsvorhabens und ist in den einzelnen Jahren in % des Kommanditkapitals ohne Agio ausgewiesen.

Die Übernahme des Anlageobjekts erfolgte am 2. August 2018, entsprechend beginnt auch die steuerliche Rechnung mit dem Jahr 2018. Ein Beitritt eines Anlegers in 2018 führt für diesen Anleger zu einem steuerlichen Ergebnis in 2018.

Die Gesellschaft erzielt im Wesentlichen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 21 Abs. 1 Ziff. 1 EStG. Das steuerliche Ergebnis basiert auf der Einnahmenüberschussrechnung, bei der der Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten ermittelt wird und das Zu- und Abflussprinzip zu berücksichtigen ist. Sämtliche Ausgaben der

Investitionsphase bis auf die Finanzierungskosten (vergleiche Tabelle „Mittelherkunft und Mittelverwendung“) wurden den Anschaffungskosten des Anlageobjekts zugerechnet und aktiviert. Die Finanzierungskosten wurden als sofort abzugsfähig angesetzt. Grundlage der Abschreibung ist eine lineare Abschreibung der Gebäudekosten von 2,0% pro Jahr.

Das steuerliche Ergebnis wird den Gesellschaftern entsprechend ihres Anteils am Beteiligungskapital zugerechnet und über die einheitliche und gesonderte Einkommensteuererklärung der Gesellschaft ermittelt. Der steuerliche Gesamtüberschuss über den gesamten Prognosezeitraum beträgt, bezogen auf das Kommanditkapital ohne Agio, kalkulatorisch rund 39% (im Wesentlichen Einkunftsart Vermietung und Verpachtung). Individuelle steuerliche Verhältnisse von Gesellschaftern und/oder Freibeträge wurden nicht berücksichtigt.

2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1.381.440	1.381.440	1.381.440	1.421.732	1.429.790	1.429.790	1.479.833	1.479.833	1.488.465
-13.814	-28.204	-48.350	-49.761	-50.043	-50.043	-57.960	-66.592	-66.981
-148.189	-150.636	-153.125	-155.658	-158.235	-160.857	-163.525	-166.239	-169.001
-34.763	-35.371	-35.990	-36.620	-37.261	-37.913	-38.577	-39.252	-39.939
0	0	0	0	0	0	0	0	0
-453.509	-449.869	-446.310	-442.589	-438.949	-435.309	-478.670	-567.287	-561.463
-253.509	-249.869	-246.310	-242.589	-238.949	-235.309	-280.742	-373.503	-367.680
-200.000	-200.000	-200.000	-200.000	-200.000	-200.000	-197.928	-193.783	-193.783
13.716.667	13.516.666	13.316.666	13.116.666	12.916.666	12.716.666	12.518.739	12.324.955	12.131.172
5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%
-689.690	-689.690	-689.690	-689.690	-689.690	-689.690	-689.690	-689.690	-689.690
41.341	26.440	7.837	47.221	55.470	55.834	50.740	-49.377	-38.836
255.692	282.132	289.969	337.190	392.660	448.494	499.234	449.857	411.021
3,71%	3,60%	3,45%	3,76%	3,83%	3,83%	3,78%	2,94%	3,03%

► **VERÄUSSERUNGSPROGNOSE**

Die Veräußerung des Anlageobjekts wird prognosegemäß zum Ende des Jahres 2030 unterstellt. Die Gesellschaft wird anschließend liquidiert und aufgelöst. Angesetzt wurde ein Verkaufserlös in Höhe von rund T€ 26.831 zum Ende des Jahres 2030 (rund 17,52-fache der erwarteten Jahresnettokaltpacht Ende 2030).

Bei dem Verkauf des Anlageobjekts wurden Verkaufskosten Dritter (z. B. Maklergebühren, Register- und Anwaltskosten) in Höhe von rd. T€ 150 zuzüglich Umsatzsteuer kalkuliert.

Die KVG erhält für die Verwaltung der Gesellschaft je ausgegebenem Anteil die vertraglich vereinbarte erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von 15% (inklusive Umsatzsteuer) des Betrages, welcher das gezeichnete Kommanditkapital am Ende der Abrechnungsperiode (Fondslaufzeit) unter Berücksichtigung bereits geleisteter gewinnunabhängiger Auszahlungen zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 5,50% übersteigt. Auf Basis des angenommenen Verkaufserlöses beträgt

die erfolgsabhängige Vergütung rd. T€ 249 zuzüglich Umsatzsteuer (derzeit 19%).

Die Liquiditätsreserve von rund T€ 422 Ende 2030 basiert auf der Liquiditätsreserve der Gesellschaft aus der Betriebsphase.

Prognosegemäß kann aus dem Verkaufserlös und der Auflösung der Gesellschaft an die Gesellschafter ein Betrag in Höhe von rund € 14,72 Millionen ausgezahlt werden; das entspricht rd. 117,4% des Kommanditkapitals ohne Agio.

Da die Gesellschaft vermögensverwaltend tätig ist und die Veräußerung prognosegemäß nach einem Zeitraum von mehr als zehn Jahren erfolgt, ist nach gegenwärtiger Rechtslage ein erzielter Veräußerungsgewinn bei einem im Privatvermögen gehaltenen Gesellschaftsanteil nicht steuerpflichtig.

Zu berücksichtigen ist, dass Prognosen kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung sind.

PROGNOSTIZIERTES VERÄUSSERUNGSERGEBNIS ENDE 2030

Veräußerungserlös des Anlageobjekts	in T€	26.831
• Abzüglich Restvaluta Darlehen	in T€	-12.131
• Abzüglich KVG Performance Vergütung	in T€	-249
• Abzüglich sonstiger Kosten aus Verkauf und Liquidation	in T€	-150
• Zuzüglich Liquiditätsreserve Gesellschaft	in T€	422
Liquides Veräußerungsergebnis	in T€	14.723
Liquides Veräußerungsergebnis in % des Kommanditkapitals	in %	117,4%



► **KAPITALRÜCKFLUSSRECHNUNG**

Die dargestellte Kapitalrückflussrechnung berücksichtigt eine planmäßige Realisierung des Investitionsvorhabens.

Auf Basis dieser Voraussetzung bestimmt sich das Gesamtergebnis für die jeweiligen Anleger im Wesentlichen aus der Beteiligungssumme zuzüglich des Agio, den Auszahlungen, dem anteiligen Veräußerungsergebnis und den steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung.

Die hier aufgeführten Beträge ergeben sich aus den wirtschaftlichen Prognosen, wobei zu berücksichtigen ist, dass Prognosen kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung sind.

Folgende Prämissen wurden zugrunde gelegt:

- Planmäßige Realisierung des Investitionsvorhabens;
- Unterstellter Beitritt des Anlegers und Einzahlung des Kapitals im November 2018;
- Erste anteilige Auszahlung ab Dezember 2018;
- Beteiligungssumme von € 100.000 zuzüglich 5% Agio;
- Einkommensteuersatz in Höhe von 42% für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung;
- Kapitalertragsteuer wurde nicht berücksichtigt;
- Solidaritätszuschlag von 5,5% über den gesamten Betrachtungszeitraum;
- Keine Kirchensteuer.

Weiterhin wird das gebundene Kapital vor und nach dem jeweiligen Rückfluss ausgewiesen.

KAPITALRÜCKFLUSSRECHNUNG [PROGNOSE]

JAHR	INVESTITION	GEBUNDENES KAPITAL VOR RÜCKFLÜSSEN	AUSZAHLUNG		STEUERLICHES ERGEBNIS	STEUER-EINSPARUNG/ BELASTUNG	GEBUNDENES KAPITAL NACH RÜCKFLÜSSEN
	IN €	IN €	IN %	IN €	IN %	IN €	IN €
2018	-105.000	-105.000	5,50%*	458	-1,57 %	696	-103.846
2019		-103.846	5,50%	5.500	1,59%	-703	-99.049
2020		-99.049	5,50%	5.500	3,26%	-1.446	-94.995
2021		-94.995	5,50%	5.500	3,71%	-1.643	-91.139
2022		-91.139	5,50%	5.500	3,71%	-1.646	-87.284
2023		-87.284	5,50%	5.500	3,60%	-1.597	-83.381
2024		-83.381	5,50%	5.500	3,45%	-1.527	-79.409
2025		-79.409	5,50%	5.500	3,76%	-1.667	-75.575
2026		-75.575	5,50%	5.500	3,83%	-1.696	-71.771
2027		-71.771	5,50%	5.500	3,83%	-1.697	-67.968
2028		-67.968	5,50%	5.500	3,78%	-1.674	-64.142
2029		-64.142	5,50%	5.500	2,94%	-1.303	-59.945
2030		-59.945	5,50%	5.500	3,03%	-1.341	-55.786
SUMME	-105.000		66,46%	66.458	38,92 %	-17.244	
Veräußerung							
2030		-55.786	117,41%	117.414	0,00%	0	61.628
GESAMTERGEBNIS			183,87%	183.872	38,92%	-17.244	61.628

* Pro rata temporis; zeitanteilig ab dem Monat der Einzahlung der jeweiligen Beteiligungshöhe und unter Berücksichtigung des § 12 Abs. 5 und 6 des Gesellschaftsvertrages

9 | DR. PETERS ASSET FINANCE

ANBIETERIN DR. PETERS ASSET FINANCE

Der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, ein Unternehmen der Dr. Peters Group, wurde am 16. April 2014 die Erlaubnis für den Geschäftsbetrieb als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft („KVG“) von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) erteilt. Die Erlaubnis wurde am 1. September 2017 erweitert und im Zuge dessen neu ausgestellt. Die KVG verantwortet die Neukonzeption und Verwaltung von alternativen Investmentfonds („AIF“) nach den regulatorischen Vorgaben des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) und ist unter anderem für das Portfoliomanagement und das Risikomanagement der AIFs zuständig. Zusätzlich überwacht die Caceis Bank S.A., Germany Branch, als externe Verwahrstelle unter anderem alle Zahlungen der Gesellschaft. Die Gesellschaft ist der nunmehr dritte aufgelegte AIF, der nach den gesetzlichen Regularien umgesetzt wird und dessen Anleger von dem neuen Leistungsspektrum der KVG profitieren.

30

PERFORMANCE DR. PETERS GROUP

Die Dr. Peters Group blickt auf 40 Jahre Emissionserfahrung zurück. Seit nunmehr 1975 konzipiert, platziert und managt die Dr. Peters Group Sachwertanlagen. Bereits im Jahre 1977 wurde die erste Hotelimmobilie als Beteiligungsmodell aufgelegt. Insgesamt hat die Dr. Peters Group in 21 Hotels mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von € 181 Millionen investiert. Der DS-Fonds Nr. 1 investierte in ein Novotel in Dortmund.



PERFORMANCEÜBERSICHT ALLER DR. PETERS HOTELFONDS

LFD. NR.	FONDSNAME	DS-NR.	START ANPLATZIERUNG	VERKAUFSJAHR	INVESTITIONSVOLUMEN IN MIO.	LFD. AUSZAHLUNGEN IN % ¹	AUSZAHLUNGEN AUS VERÄUSSERUNG IN % ¹	STEUERERSTATTUNGEN (+/-)ZAHLUNGEN IN % ²	KAPITALRÜCKFLUSS NACH STEUERN IN % ³
1	CC-Hotel Paderborn		1981	2001	4,3 €	103%	84%	48%	235%
2	Novotel Dortmund	1	1978	1988	4,5 €	24%	75%	115%	214%
3	Novotel Böblingen	2	1977	1991	5,6 €	58%	228%	89%	375%
4	Novotel Mainz	4	1978	2006	5,7 €	169%	133%	-58%	244%
5	Novotel Bielefeld	5	1978	2006	5,3 €	118%	28%	26%	171%
6	Novotel Stuttgart	6	1978	1985	5,8 €	24%	105%	104%	233%
7	Novotel Mannheim	7	1979	2006	9,2 €	130%	266%	17%	413%
8	Novotel Hamburg	8	1979	2006	8,3 €	62%	171%	87%	320%
9	Novotel Frankfurt Airport	9	1980	2006	8,4 €	139%	135%	48%	322%
10	Novotel Frankfurt-Eschborn	10	1979	2006	11,9 €	132%	68%	38%	238%
11	Hotel Ibis Bremen	11	1982	2000	8,5 €	83%	105%	39%	226%
12	Novotel Düsseldorf-Süd	12	1982	2006	7,1 €	125%	83%	41%	249%
13	Hotel Ibis Ulm	13	1983	2000	4,3 €	76%	97%	39%	211%
14	Hotel Ibis Osnabrück	14	1983	2006	4,3 €	106%	115%	12%	233%
15	Novotel München	15	1984	2006	19,4 €	159%	104%	-37%	226%
16	Hotel Ibis Aachen	19	1987	2010	5,9 €	146%	99%	-25%	219%
17	Kur- & Sporthotel Monschau	22	1988	2017	7,8 €	0%	0%	68% ⁵	68%
SUMME 17 VERKAUFTE HOTELS					126,5 €	106%⁴	113%⁴		
						219%⁴			
18	Hotel Mercure Bielefeld	17	1985	-	8,8 €	204%	0%	-64%	139%
19	Carat Club- & Sporthotel Grömitz	18	1986	-	9,2 €	153%	0%	-30%	122%
20	Columbia-Hotel Rüsselsheim	23	1989	-	14,3 €	159%	0%	-43%	116%
21	Hotel Hampton by Hilton Aachen	141	2017	-	22,0 € ⁶	0%	0%	13%	13%
SUMME 4 NOCH NICHT VERKAUFTE HOTELS					54,3 €	101%⁴	0%⁴		
GESAMTSUMME 21 HOTELS					180,8 €				

1) bezogen auf die Beteiligungssumme ohne Agio

2) Unter Anwendung des jeweils gültigen Spitzensteuersatzes (i) bis 2000: 57,50%, (ii) 2001-2003: 55,50%, (iii) 2004: 51,50%, (iv) 2005-2006: 46,34%, (v) ab 2007: 47,48%; bezogen auf die Beteiligungssumme ohne Agio; die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab.

3) laufende Auszahlungen plus ggf. Auszahlung aus Veräußerungserlös plus Steuererstattungen/-zahlungen; bezogen auf die Beteiligungssumme ohne Agio

4) gewichteter Mittelwert bezogen auf das Investitionsvolumen

5) bezogen auf das ursprünglich gezeichnete Altkapital ohne Agio, Zahlen gemäß Jahresabschluss per 31.12.2016, da für 2017 noch keine aussagekräftigen Zahlen vorliegen. Auszahlungen an die Anleger erfolgten in 2018.

6) prospektiertes Investitionsvolumen, entspricht auch dem tatsächlich erreichten Investitionsvolumen per 31.07.2018

Die vorgenannten Werte beziehen sich auf die Vergangenheit. Frühere Wertentwicklungen sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse. Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab.

Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG
Kapitalverwaltungsgesellschaft

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
Internet: www.dr-peters.de



Dr. Peters

ASSET FINANCE GMBH & CO. KG
KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT