

MARKETING-ANZEIGE

IMMOBILIENWERTE I FULDA

GmbH & Co. geschlossene Investment KG



WICHTIGE HINWEISE

Dieses Dokument ist eine Marketing-Anzeige. Es handelt sich nicht um ein Angebot oder eine Aufforderung zur Beteiligung. Die hierin gemachten Angaben stellen keine Anlagevermittlung oder Anlageberatung dar. Die allein für die spätere Anlageentscheidung maßgeblichen Informationen entnehmen Sie bitte dem gültigen Verkaufsprospekt (Stand: 15. November 2022) sowie etwaiger Nachträge und Aktualisierungen sowie den Wesentlichen Anlegerinformationen bzw. dem ab 1. Januar 2023 gültigen Basisinformationsblatt (zusammen die „wesentlichen Verkaufsunterlagen“). Bitte lesen Sie die wesentlichen Verkaufsunterlagen, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Allein diesen Dokumenten können Sie die vollständigen wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Einzelheiten und insbesondere die vollständige Darstellung der Risiken dieses geschlossenen Alternativen Investmentfonds ausreichend entnehmen.

Die wesentlichen Verkaufsunterlagen 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. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte und Instrumente der kollektiven Rechtsdurchsetzung in deutscher Sprache ist unter www.dr-peters.de/dr-peters/kapitalverwaltungsgesellschaft abrufbar. Mit einer Beteiligung erwirbt der Anleger Anteile am AIF und nicht die Immobilie selbst, deren Eigentum der AIF halten wird. Die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen. Die steuerlichen Auswirkungen einer Beteiligung sind von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers abhängig und können künftigen Änderungen unterworfen sein. Anlegern wird daher empfohlen, mit einem Steuerberater die steuerlichen Folgen einer Beteiligung zu erörtern. Es handelt sich bei dem AIF um eine unternehmerische Beteiligung, die weder eine feste Verzinsung noch eine feste Rückzahlung der Einlage bietet. Es besteht vielmehr das Risiko, dass ein Anleger bei einer ungünstigen Entwicklung des Investments nur geringe oder sogar keine Auszahlungen erhält, was ggf. den Totalverlust der Einlage inklusive Ausgabeaufschlag zur Folge hätte. Die Gesellschaft weist durch die Abhängigkeit von Marktveränderungen eine erhöhte Volatilität auf. Die Beteiligung an diesem AIF ist aufgrund ihres illiquiden Charakters nicht für Anleger geeignet, die über ihre Einlage vor Ende der Laufzeit des AIF bzw. vor Ablauf von prognosegemäß mindestens 15 Jahren vollständig oder teilweise verfügen möchten.



1

FONDSKENNZAHLEN UND IMMOBILIENDETAILS

2

MIETER IM PORTRAIT

3

INVESTMENTSTRATEGIE DES FONDS

4

INFLATIONSGESCHÜTZT INVESTIEREN

5

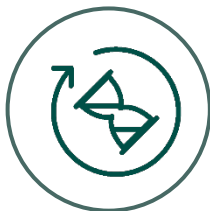
HIGHLIGHTS UND WESENTLICHE RISIKEN

FAST FACTS

Vorstellung Fondskennzahlen und Immobiliendetails



20.000 €
Mindest-
beteiligung



**Bis zum
31. Dezember 2037**
Geplante
Fondslaufzeit



**2,5 % p.a. anfänglich,
Steigerung bis
rd. 4 % p.a.¹**
Prognostizierte Auszahlung



164,6 %²
Prognostizierter
Gesamtrückfluss
vor Steuern



ca. 190 %
Prognostizierter
Hebel



12 Mio. €
Geplantes einzuwerbendes
Kommanditkapital
(zzgl. Ausgabeaufschlag)

¹ p.a. anfänglich prognostiziert (zeitanteilig ab dem auf den Beitritt und dem auf die vollständige Einzahlung der Beteiligungssumme und des Ausgabeaufschlags folgenden Monats, frühestens jedoch ab dem Monat, der auf die Übernahme des Anlageobjektes folgt)

² Bezogen auf das Kommanditkapital ohne Ausgabeaufschlag. Der prognostizierte Gesamtrückfluss vor Steuern stellt das Basisszenario dar und bezieht sich auf den Gesamtrückfluss bis Ende 2037 sowie vor Anfall von Einkommensteuer auf persönlicher Anlegerebene und ohne Berücksichtigung einer Rücklagenübertragung gemäß § 6b bzw. § 6c EStG.

Risikohinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung des Investments. Die Wettbewerbssituation kann sich auch nachteilig verändern und somit auch den Wert der Immobilie negativ beeinflussen. Mietzahlungen können geringer bzw. vollständig ausfallen. Das tatsächliche Gesamtergebnis des AIF kann dadurch geringer ausfallen.

DAS INVESTITIONSOBJEKT

Vorstellung Immobiliendetails Büro- und Geschäftshaus Fulda

Investitionsobjekt	Büro- und Geschäftshaus (Mixed-Use)
Standort	Bahnhofstraße 2, 36037 Fulda (Hessen)
Baujahr	1930 (letztmalige Revitalisierung 2021/2022)
Grundstücksgröße	1.093 m ²
Mietfläche	ca. 5.075 m ²
Jahresnettokaltmiete	959.041,08 €
Nutzungsart	Mixed-Use (Büro, Einzelhandel, Gastronomie)
Kaufpreis	21.350.000 €
Ankaufsfaktor	22,26-fach
Übernahme	1. Quartal 2023 (geplant)
Deal-Struktur	Asset-Deal



DAS INVESTITIONSOBJEKT

Vorstellung Immobiliendetails Büro- und Geschäftshaus Fulda



Sechsgeschossiges Büro- und Geschäftshaus in einer 1A-Innenstadtlage



Immobilie letztmalig in den Jahren 2021/2022 umfassend revitalisiert



Nutzungskonforme Grundrisslösung und weitgehend branchenunabhängige Nutzbarkeit



Vergleichsweise lange Restlaufzeiten bei bestehenden Mietverträgen

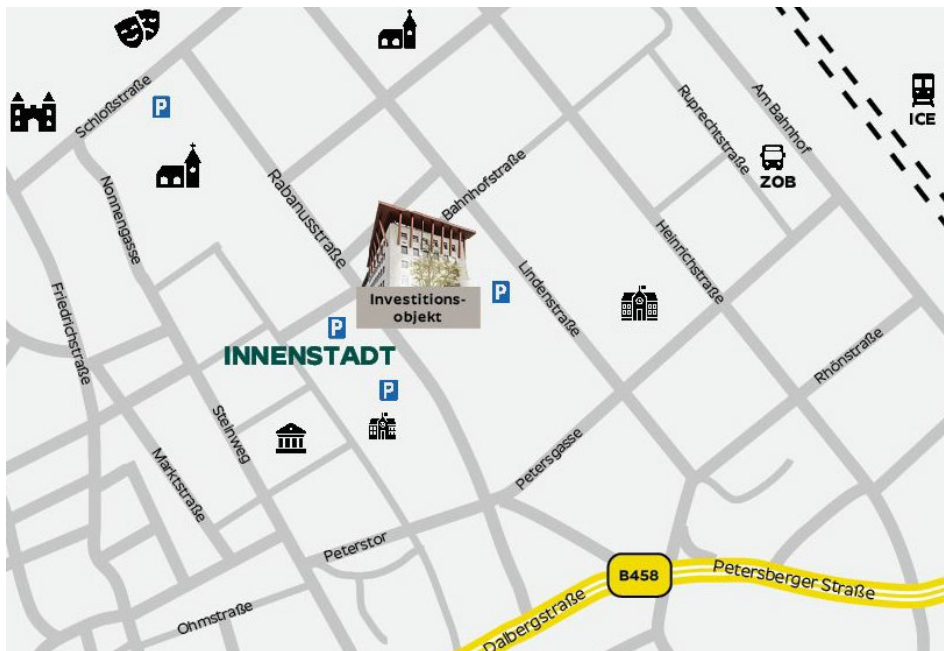


Überwiegend indexierte Mietverträge mit entsprechenden Mietanpassungen

Risikohinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung des Investments. Die Wettbewerbssituation kann sich auch nachteilig verändern und somit auch den Wert der Immobilie negativ beeinflussen. Mietzahlungen können geringer bzw. vollständig ausfallen. Das tatsächliche Gesamtergebnis des AIF kann dadurch geringer ausfallen.

DIE MAKRO- UND MIKROLAGE

Vorstellung Immobiliendetails Büro- und Geschäftshaus Fulda



Fulda besticht durch eine gesunde Wirtschaft mit breitem Branchenmix und niedriger Arbeitslosenquote



Hohe Zentralität und hervorragende Anbindung an das Autobahn- und Schienennetz



Sehr zentrale und visible Geschäftslage an der Einmündung der Bahnhofstraße



Bahnhofstraße ist das Einfallstor in die Stadt mit entsprechend hoher Passantenfrequenz

Wesentliche Quelle: KENSTONE Real Estate Valuers, Marktwertgutachten vom 19. September 2022

Risikohinweis: Vergangenheitswerte sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung des Investments. Die Wettbewerbssituation kann sich auch nachteilig verändern und somit auch den Wert der Immobilie negativ beeinflussen. Das tatsächliche Gesamtergebnis des AIF kann dadurch geringer ausfallen.

DER MIETERMIX

Vorstellung Immobiliendetails Büro- und Geschäftshaus Fulda

MIETER	NUTZUNGSART	FLÄCHE (IN M ²)	JNKM (IN €) ¹	ANTEIL (IN % DER JNKM)	MIETLAUFZEIT BIS (JAHR) ²
Medischulen gGmbH	Büro (Fachschulbetrieb)	1.787,0 m ²	265.863,60 €	27,7 %	2031
Hans im Glück Franchise GmbH	Gastronomie	508,2 m ²	144.000,00 €	15,0 %	2032
ONLY Stores Germany GmbH	Einzelhandel	324,4 m ²	138.000,00 €	14,4 %	2031
Schwabenhaus GmbH & Co. KG	Büro	773,1 m ²	123.360,00 €	12,9 %	2029
Cognizant Technology Solutions GmbH	Büro	706,0 m ²	114.000,00 €	11,9 %	2033
Wohnstadt Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH	Büro	475,6 m ²	85.737,48 €	8,9 %	2031
Plasma Fulda GmbH	Plasmazentrum	449,9 m ²	84.000,00 €	8,8 %	2032
TT Facility Management GmbH	Lagerzwecke	51,2 m ²	4.080,00 €	0,4 %	2025
GESAMT		5.075,4 m²	959.041,08 €	100,00 %	Ø ≈ 9 Jahre

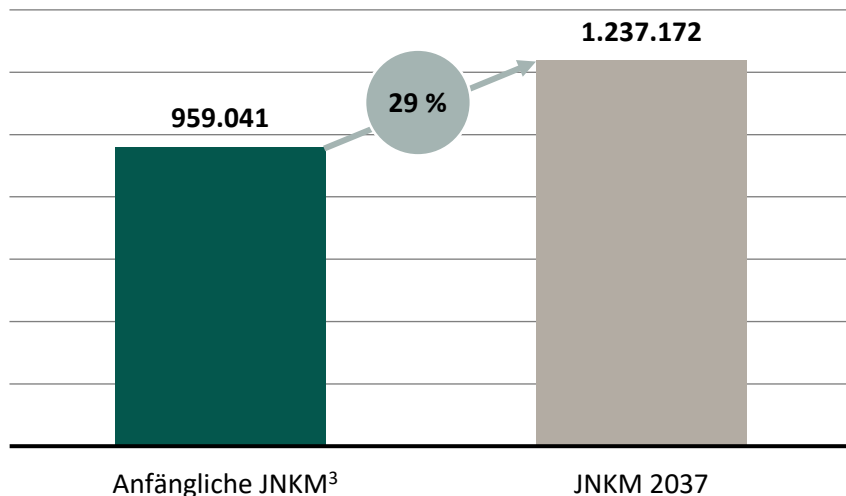
¹ Entspricht der prognostizierten kalkulierten Jahresnettokaltemiete ohne Berücksichtigung des jeweiligen Mietbeginns und etwaiger mietfreier Monate zu Beginn der jeweiligen Mietlaufzeit.

² Es besteht ein Sonderkündigungsrecht für ONLY Stores Germany GmbH zum Ablauf des fünften Mietjahres - vgl. nähere Ausführungen in der Produktinformation.

Risikohinweis: Vergangenheitswerte und Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Wertentwicklung des Investments. Bei bestehenden Mietverträgen können Mietzahlungen geringer bzw. vollständig ausfallen. Auch Anschlussmieten können möglicherweise gar nicht oder nur zu verschlechterten Konditionen als kalkuliert abgeschlossen werden. Das tatsächliche Gesamtergebnis des AIF kann dadurch geringer ausfallen.

INFLATIONSANPASSUNG DURCH INDEXIERTE MIETVERTRÄGE

Steigerung der jährlichen Jahresnettokaltmiete bis 2037 von etwa 29 % kalkuliert¹



- Mietverträge sind überwiegend mit Indexierungsregelungen versehen
- Bei ca. 80 % der Mietverträge wirken sich Steigerungen des VPI¹ zu 80-100 % auf die Miethöhe aus²
- Kalkulierte Inflationsannahme hierbei:
5,00 % p.a. (für 2023)
3,00 % p.a. (für 2024/2025)
2,25 % p.a. (ab 2026)

¹ VPI = Verbraucherpreisindex. Die Wertsicherung der Mietverträge erfolgt über eine Mietpreisindexierung bemessen an dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Verbraucherpreisindex für Deutschland. Auf Basis der vorliegenden Mietverträge und unter der Annahme, dass die Mietverträge verlängert werden, weist die Kalkulation eine Steigerung der jährlichen Nettokaltmiete bis 2037 in Höhe von etwa 29 % auf.

² Abhängig vom jeweiligen Mietvertrag werden teilweise Anpassungen erst bei einer Indexsteigerung von mindestens 10 % vorgenommen. Teilweise beginnt die Indexierung erst nach dem Ablauf von Freimonaten – vgl. hierzu jeweils die detaillierte Darstellung im Verkaufsprospekt.

³ Entspricht der prognostizierten kalkulierten Jahresnettokaltmiete ohne Berücksichtigung des jeweiligen Mietbeginns und etwaiger mietfreier Monate zu Beginn der jeweiligen Mietlaufzeit.

Risikohinweis: Vergangenheitswerte und Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Wertentwicklung des Investments. Bei bestehenden Mietverträgen können Mietzahlungen geringer bzw. vollständig ausfallen. Auch Anschlussmieten können möglicherweise gar nicht oder nur zu verschlechterten Konditionen als kalkuliert abgeschlossen werden.



- 1 FONDSKENNZAHLEN UND IMMOBILIENDETAILS
- 2 MIETER IM PORTRAIT
- 3 INVESTMENTSTRATEGIE DES FONDS
- 4 INFLATIONSGESCHÜTZT INVESTIEREN
- 5 HIGHLIGHTS UND WESENTLICHE RISIKEN



MIETER IM PORTRAIT

Vorstellung: Medischulen gGmbH



- Im Jahr 2014 gegründete gemeinnützige Gesellschaft
- Betreibt staatlich anerkannte Schulen im Gesundheits-, Pflege- und Sozialbereich
- Deutschlandweit ist Medischulen mit derzeit über 20 Standorten vertreten
- Durch die bestehende Kooperation mit der Fachhochschule des Mittelstandes kann Absolventen der Bachelorabschluss ermöglicht werden (bspw. in den Bereichen Physio- und Ergotherapie)

Wesentliche Quelle: <https://www.medischulen.de>

Bitte beachten Sie den Risikohinweis am Ende des Kapitels.





MIETER IM PORTRAIT

Vorstellung: Hans im Glück Franchise GmbH



- Erfolgreiche europäische Restaurantkette mit Sitz in München
- Konzept: Schmackhafte Burger mit frischen Zutaten zu attraktiven Preisen in stilvollem Ambiente anbieten
- Betreibt 94 Restaurants im Eigen- und Franchisebetrieb
- Im Geschäftsjahr 2020 erwirtschaftete der Konzern einen Umsatz von über 114 Mio. €
- Eigener Lieferdienst „Glücksbringer“ ist erfolgreich aus der Corona-Krise hervorgegangen

Wesentliche Quelle: <https://hansimglueck-burgergrill.de/>

Bitte beachten Sie den Risikohinweis am Ende des Kapitels.





MIETER IM PORTRAIT

Vorstellung: ONLY Stores Germany GmbH

ONLY

- Internationale Fashionmarke für junge Frauen und Teil des 1957 in Dänemark gegründeten Modeunternehmens Bestseller
- Das Portfolio der Bestseller-Gruppe umfasst u.a. auch die Labels Vero Moda und Jack & Jones
- ONLY ist seit 1995 als eigenes Label am Markt und ist heute in über 4.500 Filialen als eine der führenden Modemarken Europas tätig
- Deutschlandweit betreibt ONLY mehr als 250 Filialen und beschäftigt rund 1.300 Mitarbeiter

Wesentliche Quelle: <https://onlystores.de/>

Bitte beachten Sie den Risikohinweis am Ende des Kapitels.





MIETER IM PORTRAIT

Vorstellung: Schwabenhaus GmbH & Co. KG



- Wurde 1966 unter dem damaligen Namen Knödler Fertigbau gegründet
- Vision: Individualisierte, bezahlbare Häuser in hoher Handwerksqualität und kurzer Bauzeit anbieten
- Heute ist das Unternehmen mit 600 Mitarbeitern rund 45-mal in Deutschland und Luxemburg vertreten
- 25.000 Häuser wurden bisher gebaut
- Im Geschäftsjahr 2020 lag der Umsatz bei über 90 Mio. €
- Der Standort in Fulda ist die Marketing- und Vertriebszentrale des Unternehmens

Wesentliche Quelle: <https://www.schwabenhaus.de/>

Bitte beachten Sie den Risikohinweis am Ende des Kapitels.





MIETER IM PORTRAIT

Vorstellung: Cognizant Technology Solutions GmbH



- Der Cognizant-Konzern ist ein weltweit führender IT-Dienstleister mit einem globalen Umsatz im Jahr 2021 von 18,5 Mrd. US-Dollar
- Die Cognizant Technology Solutions GmbH ist eine Tochterfirma der Cognizant Deutschland GmbH und wurde 1998 gegründet
- Die Cognizant Technology Solutions GmbH hat derzeit über 1.100 Mitarbeitende und erzielte im Jahr 2020 einen Umsatz von rund 213 Mio. €
- Zu den Kunden gehören Marken wie Lufthansa, Osram, Deutsche Telekom und Allianz

Wesentliche Quelle: <https://www.cognizant.com/de/de/>

Bitte beachten Sie den Risikohinweis am Ende des Kapitels.





MIETER IM PORTRAIT

Vorstellung: Wohnstadt Stadtentwicklungs- und
Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH



UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT

- Gemeinsam mit der Nassauische Heimstätte bildet Wohnstadt die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte Wohnstadt
- Mit über 41 % ist die Nassauische Heimstätte, deren größter Gesellschafter das Land Hessen ist, zugleich mehrheitlicher Gesellschafter der Wohnstadt
- Neben der Vermietung und dem Verkauf von Wohnungen ist der Konzern mit rund 850 Mitarbeitern in 30 Geschäftsstellen seit fast 100 Jahren vorrangig in der Projektentwicklung sowie der Stadtentwicklung aktiv und wirkt in der Wohnungs- und Städtebaupolitik mit

Wesentliche Quelle: <https://www.naheimst.de/>

Bitte beachten Sie den Risikohinweis am Ende des Kapitels.





MIETER IM PORTRAIT

Vorstellung: Plasma Fulda GmbH



- Die Plasma Fulda GmbH ist eine neu gegründete Tochtergesellschaft der STRADIS-MED GmbH und betreibt in den angemieteten Flächen ein Blutplasma-Entnahme-Zentrum
- STRADIS-MED ist ein inhabergeführtes Unternehmen mit Sitz im hessischen Egelsbach
- Es wurde im Jahr 2007 gegründet und hat sich erfolgreich im Markt für den Vertrieb und Handel von medizinischen Produkten im Bereich Blutbank und Plasmagewinnung mit Schwerpunkten in Europa, im Mittleren Osten sowie Süd-Ost-Asien etabliert

Wesentliche Quelle: <https://www.stradis-med.de/>

Bitte beachten Sie den Risikohinweis am Ende des Kapitels.



MIETER IM PORTRAIT

Wichtige Hinweise

Risikohinweis zum vorangegangenen Kapitel „Mieter im Portrait“:

Vergangenheitswerte und Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Wertentwicklung des Investments. Bei bestehenden Mietverträgen können Mietzahlungen geringer bzw. vollständig ausfallen. Auch Anschlussmieten können möglicherweise gar nicht oder nur zu verschlechterten Konditionen als kalkuliert abgeschlossen werden. Das tatsächliche Gesamtergebnis des AIF kann dadurch geringer ausfallen.



1 FONDSKENNZAHLEN UND IMMOBILIENDETAILS

2 MIETER IM PORTRAIT

3 INVESTMENTSTRATEGIE DES FONDS

4 INFLATIONSGESCHÜTZT INVESTIEREN

5 HIGHLIGHTS UND WESENTLICHE RISIKEN

INVESTITION EINER § 6b BZW. § 6c EStG-RÜCKLAGE

Geeignet für Anleger mit steuerlich gebildeten Rücklagen

- Insbesondere interessant für Anleger, die betrieblichen Grund und Boden oder Gebäude veräußert und eine daraus resultierende Steuerlast zu erwarten haben.
- Veräußerungsgewinne lassen sich durch einen Beitritt zur Gesellschaft auf die Immobilie des Fonds übertragen, womit eine sofortige Besteuerung vermieden werden kann.
- Die durch den Anteil der Fremdfinanzierung ausgelöste Hebelwirkung des Fonds ist hierbei vorteilhaft, da dem Anleger Liquidität aus seinem Veräußerungserlös verbleibt.
- Durch einen prognostizierten Hebel von ca. 190 %, kann mit einer Investitionssumme von 100.000 € planmäßig die sofortige Besteuerung eines Veräußerungsgewinns von ca. 190.000 € verhindert werden.

Die Übertragung bzw. Einbringung der steuerlich gebildeten Rücklagen in den Fonds unterliegt bestimmten Voraussetzungen, die im Kapitel „Kurzangaben zu bedeutsamen Steuervorschriften“ des Verkaufsprospekts dargestellt sind.

Risikohinweis: Vergangenheitswerte und Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Wertentwicklung des Investments. Die steuerlichen Auswirkungen einer Beteiligung sind von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers – insbesondere der Einbringung der § 6b bzw. § 6c EStG-Rücklage – abhängig und können künftigen Änderungen unterworfen sein, die zu einer höheren steuerlichen Belastung führen kann.

WAS IST EIN HEBEL IM § 6b bzw. § 6c EStG FONDS?

Woher kommen die ca. 190 %?

MITTELVERWENDUNG	IN EURO	ANSCHAFFUNGSKOSTEN IMMOBILIE		
		Gebäude	Grund/Boden	Gesamt
		91,05 %	8,20 %	99,25 % ¹
Anschaffung Immobilie	21.350.000	19.440.000	1.750.000	21.190.000
Transaktionskosten	2.279.500	2.075.573	186.844	2.262.417
(u.a. Grunderwerbsteuer, Transaktionsberatung, Maklergebühr, Notar)				
Weitere Kosten	1.931.480	1.758.687	158.318	1.917.005
(KVG-Vergütung, Platzierungsgarantie und -vergütung, Sicherheitenstellung)				
Anschaffungskosten gesamt	25.560.980	23.274.260	2.095.162	25.369.422
BERÜCKSICHTIGTES KOMMANDITKAPITAL		13.445.190	13.445.190	13.445.190
§ 6b EStG-Hebel des AIF (Übertragungsfaktor)		173,10 %	15,58 %	188,69 %

Es können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

¹ Betriebsvorrichtungen in Höhe von 0,75 % des Kaufpreises der Immobilie werden für die Berechnung des Übertragungsfaktors nicht eingerechnet.

Risikohinweis: Vergangenheitswerte und Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Wertentwicklung des Investments. Die steuerlichen Auswirkungen einer Beteiligung sind von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers – insbesondere der Einbringung der § 6b bzw. § 6c EStG-Rücklage – abhängig und können künftigen Änderungen unterworfen sein, die zu einer höheren steuerlichen Belastung führen kann.

WAS IST EIN HEBEL IM § 6b bzw. § 6c EStG FONDS?

Beispiel einer Investition – Anleger hat einen Veräußerungsgewinn von 190.000 € erzielt

BEISPIEL EINER INVESTITION (PROGNOSE)

Persönliche § 6b bzw. § 6c EStG-Rücklage	190.000 €
--	-----------

Beteiligungsbetrag (ohne Ausgabeaufschlag)	100.000 €
--	-----------

§ 6b EStG-Hebel des AIF (Übertragungsfaktor)	188,69 %
--	----------

Reinvestition der § 6b bzw. § 6c EStG-Rücklage	188.688 €
---	------------------

Persönlicher Steuersatz	42,00 %
-------------------------	---------

Steuerstundung	79.249 €
-----------------------	-----------------

Die Darstellung auf dieser Seite dient nur der vereinfachten Darstellung und nimmt vereinfacht einen Musteranleger mit einem persönlichen Grenzsteuersatz von 42 % sowie die maximal mögliche Einbringung der Rücklage an. Es ist keine steuerliche Beratung mit dieser Information verbunden. Anlegern wird daher empfohlen, mit einem Steuerberater die steuerlichen Voraussetzungen und Folgen einer Beteiligung zu erörtern. Bitte lesen Sie hierzu die „Kurzangaben zu bedeutsamen Steuervorschriften“ im Verkaufsprospekt.

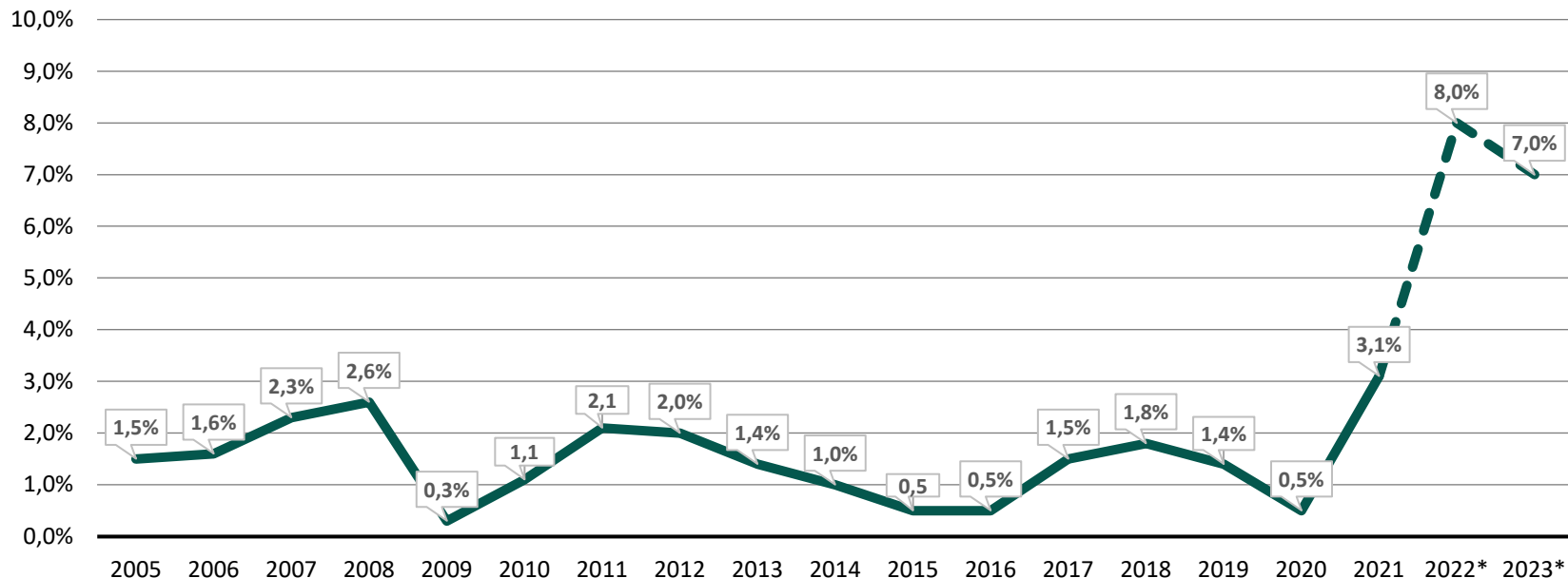
Risikohinweis: Vergangenheitswerte und Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Wertentwicklung des Investments. Die steuerlichen Auswirkungen einer Beteiligung sind von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers – insbesondere der Einbringung der § 6b bzw. § 6c EStG-Rücklage – abhängig und können künftigen Änderungen unterworfen sein, die zu einer höheren steuerlichen Belastung führen kann.



- 1 FONDSKENNZAHLEN UND IMMOBILIENDETAILS
- 2 MIETER IM PORTRAIT
- 3 INVESTMENTSTRATEGIE DES FONDS
- 4 INFLATIONSGESCHÜTZT INVESTIEREN
- 5 HIGHLIGHTS UND WESENTLICHE RISIKEN

DER RASANTE ANSTIEG DER INFLATION

Durchschnittliche Inflationsraten 2005 bis 2021 und Prognosen für 2022 und 2023



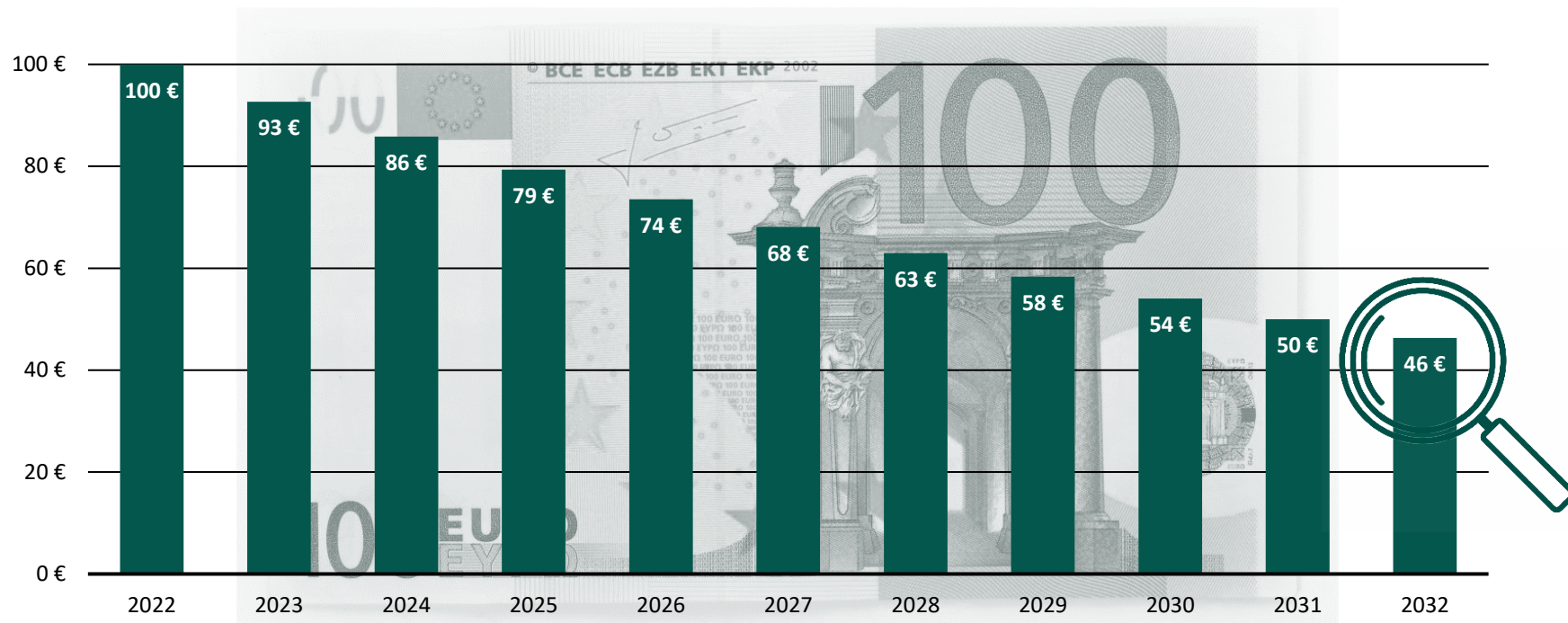
Quelle: Statistisches Bundesamt, Inflationsrate in Deutschland von 1950 bis 2021, Stand 2022.

* Prognosen - Quelle: BMWK, Pressemitteilung zur Herbstprojektion der Bundesregierung, 12. Oktober 2022.

Risikohinweis: Vergangenheitswerte und Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Wertentwicklung des Investments.

AUSWIRKUNGEN DER INFLATION

Das sind 100 Euro in 10 Jahren bei der aktuellen Inflation von jährlich 8 % wert



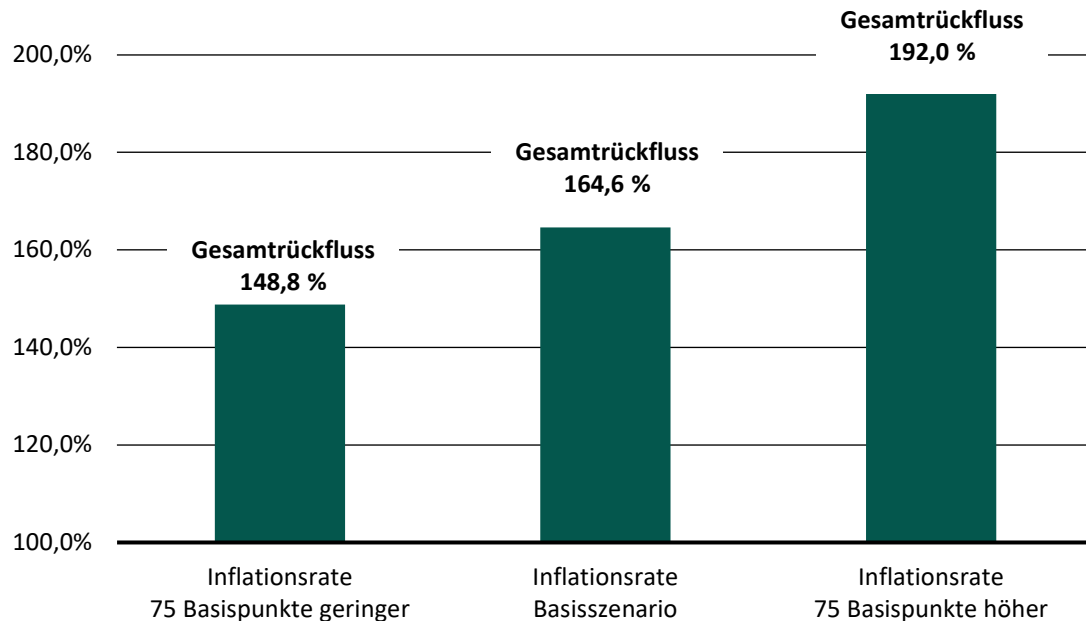
Zum Vergleich: Bei einer angenommenen jährlichen Inflation von 2,5 % sind 100 € in 10 Jahren 78 € wert.

Quelle: Deutsche Bundesbank, Inflations- und Deflationsrechner vom 13. Dezember 2022

Risikohinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung des Investments.

WEITERES POTENTIAL DURCH INDEXIERTE MIETVERTRÄGE

Abweichungen bei verschiedenen Inflationsraten (Prognosen)¹



- **Basis-Inflationsrate:**
5,00 % p.a. (für 2023)
3,00 % p.a. (für 2024/2025)
2,25 % p.a. (ab 2026)
- Mit steigender Inflation steigen auch die Mieteinnahmen/Kosten
- Höhere Mieten sorgen beim Exit für ein besseres Veräußerungsergebnis
- Laufzeit bis Ende 2037 angesetzt

¹ Der jeweils prognostizierte Gesamtrückfluss vor Steuern bezieht sich auf das Beteiligungskapital ohne Ausgabeaufschlag und unterstellt einen Beitritt des Anlegers und die Einzahlung der Beteiligung im Januar 2023.

Risikohinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung des Investments. Die tatsächlichen Auszahlungen können hiervon nach oben und unten abweichen. Die Szenarien stellen weder den besten noch den ungünstigsten anzunehmenden Fall einer Abweichung dar. Es ist mit abweichenden Ergebnissen zu rechnen.



- 1 FONDSKENNZAHLEN UND IMMOBILIENDETAILS
- 2 MIETER IM PORTRAIT
- 3 INVESTMENTSTRATEGIE DES FONDS
- 4 INFLATIONSGESCHÜTZT INVESTIEREN
- 5 HIGHLIGHTS UND WESENTLICHE RISIKEN

WOVON IHRE KUNDEN PROFITIEREN

Alle wichtigen Argumente im Überblick



Vollvermietetes Büro- und Geschäftshaus



Einbringungsmöglichkeit einer § 6b bzw. § 6c EStG-Rücklage mit einem prognostizierten Hebel von ca. 190 %



Ausgewogener Mietermix aus den Segmenten Büro, Einzelhandel und Gastronomie



Prognostizierte Auszahlungen von anfänglich 2,5 % p.a. steigend auf bis zu 4 % p.a.¹



1A-Innenstadtlage in der hessischen Barock- und Bischofsstadt Fulda



Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss von 164,6 % vor Steuern²

¹ p.a. anfänglich prognostiziert

² Bezogen auf das Kommanditkapital ohne Ausgabeaufschlag. Der prognostizierte Gesamtrückfluss bis Ende 2037 vor Steuern stellt das Basisszenario dar.

WESENTLICHE RISIKEN



Totalverlust des eingesetzten Kapitals



Eingeschränkte Handelbarkeit
(Beteiligungsverkauf nicht, verzögert oder mit wesentlichen Abschlägen)



Geschäftsrisiko/ Spezifische Risiken
der Vermögensgegenstände
(z.B. geringere Miete bzw. Verkaufspreis)



Allgemeines Haftungsrisiko



Rückabwicklungsrisiko
(z.B. Nichtabnahme der Immobilie/ Ausfall der
Platzierungsgarantin)



Insolvenzrisiko/ Fehlende Einlagensicherung



Fremdfinanzierung



Steuerliche Risiken (Höhere Steuerzahlungen
als prognostiziert)

IHR VERTRIEBSTEAM

Bei Fragen sind wir jederzeit gerne für Sie da



Sven Mückenheim
Geschäftsführer Vertrieb



Kirsten Schüngel
Vertriebsdirektorin



Marc Sievert
Vertriebsdirektor



Sandra Müller
Vertriebskoordinatorin

So erreichen Sie uns:

Telefon: +49 (0) 231/557173-225

E-Mail: vertriebspartner@dr-peters.de

VIELEN DANK FÜR
IHRE AUFMERKSAMKEIT