

Diese Unterlagen wurden Ihnen überreicht durch:

MARKETING-ANZEIGE



BÜRO- UND GESCHÄFTSHAUS IN FULDA

# PRODUKTINFORMATION



## 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, den darin abgedruckten Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag 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 (kurz: AIF) 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](http://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](http://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.

Frühere Entwicklungen von Faktoren, die für den AIF zukünftig relevant sein könnten, sowie Prognosen jeglicher Art sind kein verlässlicher Indikator für die künftige tatsächliche Wertentwicklung des AIF. Die steuerlichen Auswirkungen einer Beteiligung sind von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers abhängig und können künftigen Änderungen unterworfen sein. Anlegern wird daher empfohlen, mit einem Steuerberater die steuerlichen Folgen einer Beteiligung zu erörtern. Es handelt sich bei dem AIF um eine unternehmerische Beteiligung, die weder eine feste Verzinsung noch eine feste Rückzahlung der Einlage bietet. Es besteht vielmehr das Risiko, dass ein Anleger bei einer ungünstigen Entwicklung des Investments nur geringe oder sogar keine Auszahlungen erhält, was ggf. den Totalverlust der Einlage inklusive Ausgabeaufschlag zur Folge hätte. Die Risiken dieser unternehmerischen Beteiligung sind stets im Rahmen der Anlageentscheidung zu berücksichtigen. Die Gesellschaft weist durch die Abhängigkeit von Marktveränderungen eine erhöhte Volatilität auf. Dies bedeutet, dass der Wert der Anteile auch innerhalb kurzer Zeit großen Schwankungen unterworfen sein kann.

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.

Foto Copyright: Dr. Peters Group, Oliver Nauditt

Stand der Produktinformation: 6. Dezember 2022

# INHALT

4

---

EDITORIAL

6

---

INVESTMENT-HIGHLIGHTS

7

---

WESENTLICHE RISIKEN

8

---

BETEILIGUNGSANGEBOT  
IM ÜBERLICK

21

---

ECKDATEN DER  
BETEILIGUNG

22

---

FONDSRECHNUNGEN  
[PROGNOSEN]

# EDITORIAL

Sehr geehrte Anlegerinnen, sehr geehrte Anleger,

nicht nur in turbulenten Marktphasen, wie wir Sie aktuell erleben, geht kein Weg an Sachwertinvestments vorbei. Insbesondere Immobilienfonds leisten einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung von Anlegerportfolios. Sie ermöglichen attraktive Auszahlungen und bieten zumeist ein solides Verhältnis von Rendite und Risiko.

Die Dr. Peters Group ist seit mehr als 45 Jahren als Investment- und Asset-Manager im Immobilienbereich aktiv und steht für aktiv gemanagte Fonds mit langen Laufzeiten. Mittlerweile hat das familiengeführte Unternehmen über 60 Immobilieninvestments realisiert – in den Nutzungsklassen Hotel, Pflege, Einzelhandel und Büro.

Dieser langjährige und solide Track Record im Bereich Immobilien, gepaart mit einem robusten Immobilienmarkt sind die Basis für das vorliegende Beteiligungsangebot Immobilienwerte I Fulda GmbH & Co. geschlossene Investment KG (im Folgenden auch „AIF“, „Gesellschaft“ oder „Immobilienwerte I“ genannt). Mit diesem Angebot verbindet Dr. Peters eine Immobilie in 1A-Innenstadtlage von Fulda mit einem besonderen steuerlichen Angebot.

Die Dr. Peters Group bietet mit dem Beteiligungsangebot Immobilienwerte I ein eigens für insbesondere Landwirte und Gewerbetreibende entwickelten AIF, der eine Reinvestitionsmöglichkeit nach § 6b i.V.m. § 6c EStG ermöglicht (im Folgenden auch „§ 6b-Fonds“ genannt), in den sich Gewinne aus der Veräußerung von betrieblichen Grundstücken und Gebäuden einbringen lassen. Der Beitritt zu einem solchen Fonds stellt steuerlich einen anteiligen Erwerb der im Fonds enthaltenen Immobilie dar. Besagte Veräußerungsgewinne von Anlegern lassen sich durch einen Beitritt zur Gesellschaft in Höhe des Beteiligungserwerbs auf die Immobilie des Fonds übertragen, wodurch die Zwangsauflösung und Nachversteuerung der § 6b bzw. § 6c EStG-Rücklage zunächst abgewendet wird. Für interessierte Anleger ist die durch den Anteil der Fremdfinanzierung ausgelöste Hebelwirkung des Fonds vorteilhaft, da nicht der gesamte Veräußerungserlös zwecks Steuervermeidung angelegt werden muss. Im Fall der vorliegenden Beteiligung beträgt der prognostizierte Hebel ca. 190 %, so kann mit einer Investitionssumme von 100.000 € planmäßig die sofortige Besteuerung eines Veräußerungsgewinns von ca. 190.000 € verhindert werden.

Entscheidend für den verlässlichen Verlauf eines § 6b-Fonds ist neben dem Erfahrungsschatz des anbietenden Investment- und Asset-Managers die Immobilie, an der sich die Anleger beteiligen können. Das für das Beteiligungsangebot angebundene Büro- und Geschäftshaus in Fulda besticht durch eine 1A-Innenstadtlage sowie einen risikogemischten Mietermix aus Einzelhandel, Gastronomie und Büro. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Bestandsobjekt, welches zuletzt 2021 und 2022 umfassend revitalisiert und entsprechend der Mieterbedürfnisse umgebaut worden ist. Das Gebäude ist mit einer durchschnittlichen Restmietlaufzeit von rund neun Jahren vollvermietet.

Fulda wiederum besticht durch eine hohe Zentralität und weist eine entsprechend überdurchschnittliche Umsatzkennziffer auf. Damit ist ein guter Grundstein für einen verlässlichen Fondsverlauf gelegt.

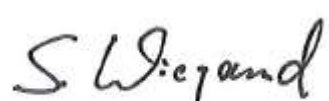
Herzliche Grüße,



Marc Bartels  
Geschäftsführer KVG



Fabian Schultheis  
Geschäftsführer KVG



Sebastian Wiegand  
Geschäftsführer KVG



# INVESTMENT-HIGHLIGHTS

## ☑ WIRTSCHAFTLICH VORTEILHAFTER STANDORT

### Fulda - Wirtschaftsstandort

Der Landkreis Fulda mit seinem Oberzentrum Stadt Fulda versteht sich als eigenständige Wirtschaftsregion im Mittelpunkt der Wirtschaftsräume Rhein-Main, Kassel, Nordhessen, Südthüringen und Würzburg. Die Wirtschaftsregion Fulda ist zentral in Deutschland und Europa gelegen und verfügt über eine hervorragende Verkehrsinfrastruktur.

### Innenstadtlage Bahnhofstraße - Fulda Einkaufsallee

Das Büro- und Geschäftshaus mit sehr visueller Ecklage und guter Erreichbarkeit liegt in bester Fußgängerzonen- und Innenstadt-Lage rund 300 m südlich des Hauptbahnhofs, der einen wichtigen Bahnknotenpunkt mit über 100 ICE-Halten pro Tag darstellt und sich gegenüber des Universitätsplatzes von Fulda befindet.

## ☑ VOLLVERMIETETES BÜRO- UND GESCHÄFTSHAUS

### Diversifikation aus Einzelhandel, Gastronomie und Büro

Die Gesellschaft investiert in ein vollvermietetes Büro- und Geschäftshaus mit einem breit aufgestellten Mietmix aus verschiedenen Segmenten. Durch die Diversifikation von Betreibern und Franchisegebern wird eine ausgewogene Risikostreuung erreicht, die zu einer Minderung des Ausfallrisikos führt.

### Bonitätsstarker Mietermix

Das Büro- und Geschäftshaus ist voll vermietet und weist nach Bonitäts-Bewertungen der Creditreform einen grundsätzlich zuverlässigen Mieterstamm auf. Die Mietverträge mit unterschiedlichen Mietern aus Büro, Einzelhandel und Gastronomie haben insgesamt eine langfristige Restlaufzeit von durchschnittlich rund neun Jahren.

### Indexierte Mietverträge

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. Mithin geht die Gesellschaft davon aus, dass sie bei identischem Verkaufsfaktor im Vergleich zum Ankauf einen Veräußerungserlös von rund 27,5 Mio. € zum Ablauf der Fondslaufzeit erzielen kann. Dem liegt eine prognostizierte Jahresnettokaltmiete in Höhe von ca. 1,23 Mio. € p.a. Ende 2037 zu Grunde.

## ☑ ATTRAKTIVE FONDSPARAMETER

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

Das Konzept des AIF eröffnet den Anlegern die Möglichkeit der Übertragung stiller Reserven nach § 6b EStG bzw. § 6c EStG aus einem anderen Betriebsvermögen auf die Fondsgesellschaft. Der prognostizierte Hebel, der hier aus der Fremdfinanzierung der Gesellschaft erreicht werden konnte, beträgt ca. 190 %. Damit einhergehend ist eine prognostizierte Auszahlung von anfänglich 2,5 % p.a. vor Steuern vorgesehen. Die Auszahlungen sollen halbjährlich vorgenommen werden, womit ein regelmäßiger Kapitalmittelrückfluss an die Anleger über das Kalenderjahr erfolgt.

### Vergleichbar niedrige Mindestinvestition für einen § 6b-Fonds

In der Regel sind aufgelegte § 6b-Fonds als Spezial-AIF oder Club Deal konzipiert, so dass sich Anleger erst ab einer Anlagesumme von über 100.000 € oder mehr an dem Fonds beteiligen können. Das Konzept des AIF verringert die Einstiegshürde und ermöglicht es Anlegern, sich schon ab 20.000 € an einem § 6b-Fonds zu beteiligen.

### Annuitätische Tilgung

Das langfristige Darlehen wird von einer deutschen Sparkasse zur Verfügung gestellt. Der Zinssatz von 2,85 % p.a. für das Darlehen über 14.017.500 € wurde bis Mai 2032 festgeschrieben. Die Tilgung ist annuitätisch und steigt von anfänglich 1 % p.a. auf 1,7 % p.a. ab Juni 2027.

### Platzierungs-/Finanzierungsgarantie & Beteiligung der Gesellschafter

Es liegt eine Platzierungs-/Finanzierungsgarantie von bis zu 7 Mio. € vor. Zudem hat sich die JS Fondsinvest GmbH als Gründungsgesellschafter des AIF verpflichtet, zu jeder Zeit mit 10,6 % am Haftkapital der Gesellschaft beteiligt zu sein. Damit schafft die Gesellschafterfamilie der Dr. Peters Group, die die Anteile der JS Fondsinvest GmbH hält, eine Interessensgleichheit zwischen Inhabern und Anlegern, was planmäßig dazu führt, dass keine zweite Grunderwerbsteuer anfällt.

## ☑ IMMOBILIENEXPERTISE DR. PETERS GROUP

Die Dr. Peters Group ist seit mehr als 45 Jahren als Investment- und Asset Manager im Immobilienbereich aktiv. Mittlerweile hat die Unternehmensgruppe erfolgreich über 60 Immobilieninvestments realisiert – mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 706 Mio. €.

**Vergangenheitswerte und Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Wertentwicklung des Investments. Die Wettbewerbssituation kann sich auch nachteilig verändern und Mietzahlungen können geringer bzw. vollständig ausfallen. Das tatsächliche Gesamtergebnis des AIF kann dadurch geringer ausfallen.**

# WESENTLICHE RISIKEN

## Maximalrisiko

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

## Geschäftsrisiko/Spezifische Risiken der Vermögensgegenstände

Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Investitionen des AIF und damit auch der Erfolg der Kapitalanlage kann nicht vorhergesehen werden. Weder die KVG noch der AIF können Höhe und Zeitpunkt der Rückflüsse zusichern oder garantieren. Die Erträge des AIF können infolge eines Zahlungsausfalls der jeweiligen Mieter des Anlageobjektes sinken oder ausfallen. Ferner können zusätzliche Kosten entstehen, beispielsweise durch Nichtübernahme von Betriebskosten durch Mieter, Baumängel und höhere Instandhaltungskosten. Der tatsächlich erzielbare Veräußerungserlös des Anlageobjektes hängt im Wesentlichen von den zum Veräußerungszeitpunkt vorherrschenden generellen Marktbedingungen für Immobilien, der speziellen Nachfragesituation für Büro- und Geschäftshäuser sowie vom Zustand des Anlageobjektes sowie von ausstehenden Modernisierungs- und Ausstattungsmaßnahmen ab. Auch rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen können sich ändern und negative Auswirkungen auf den Ertrag des AIF haben.

## Rückabwicklungsrisiko

Es besteht das Risiko, dass das Beteiligungskapital nicht vollständig eingeworben werden kann, die Platzierungsgarantin ihre vertraglichen Verpflichtungen nur teilweise oder nicht erfüllt und zusätzliches Fremdkapital nicht aufgenommen werden kann. Dies hätte eine Rückabwicklung beziehungsweise Liquidation des AIF zur Folge. Zu einer Rückabwicklung würde es auch bei einer Nichtabnahme des Anlageobjektes kommen. Es besteht das Risiko, dass der AIF die geleisteten Kapitaleinlagen nebst Ausgabeaufschlag nur anteilig oder gar nicht an die Anleger zurückzahlen kann (Totalverlust).

## Fremdfinanzierung

Der AIF finanziert das Anlageobjekt zum Teil durch ein langfristiges Darlehen. Dieses ist unabhängig von der Einnahmesituation des AIF zu bedienen. Durch die Fremdfinanzierung erhöht sich bei plangemäßigem Verlauf des AIF dessen Rentabilität, bei negativem Verlauf führen die Zins- und Tilgungszahlungen jedoch dazu, dass das Eigenkapital des AIF schneller aufgezehrt wird. Durch den Einsatz von Fremdkapital ergeben sich Hebeleffekte. Im Falle einer Realisierung der mit dem Einsatz von Fremdkapital verbundenen Risiken ergeben sich negative Auswirkungen auf das Beteiligungsergebnis der Anleger, die es ohne den Einsatz des Fremdkapitals nicht geben würde.

## Insolvenzrisiko/Fehlende Einlagensicherung

Es besteht generell das Risiko einer Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung des AIF, beispielsweise aufgrund höherer Kosten und/oder geringerer Einnahmen des AIF. Die daraus folgende Insolvenz des AIF kann zum Verlust der Einlage nebst Ausgabeaufschlag des Anlegers (Totalverlust) führen, da der AIF kein Einlagensicherungssystem angehört.

## Allgemeines Haftungsrisiko

Anleger, die sich als Kommanditisten beteiligen, haften direkt gegenüber Gläubigern des AIF in Höhe ihrer im Handelsregister eingetragenen Haftsumme. Die Haftsumme entspricht 1 % der jeweils übernommenen Pflichteinlage (ohne Ausgabeaufschlag). Hat der Anleger seine Einlage mindestens in Höhe dieser Haftsumme geleistet, ist seine persönliche Haftung ausgeschlossen. Anleger, die als Treugeber beteiligt sind, haften durch ihre Ausgleichsverpflichtung gegenüber dem Treuhänder indirekt.

## Eingeschränkte Handelbarkeit

Anleger können ihre Beteiligung am AIF nicht ordentlich kündigen oder zurückgeben. Für Anteile an dem AIF existiert kein Handelsplatz, der mit einer Wertpapierbörse vergleichbar ist. Eine Veräußerung des Anteils durch den Anleger ist grundsätzlich möglich, insbesondere über sogenannte Zweitmarktplattformen. Aufgrund deren geringer Handelsvolumina und der Zustimmungsbedürftigkeit durch die Geschäftsführung des AIF zum Verkauf ist ein Verkauf nicht sichergestellt. Es besteht das Risiko, dass bei einer beabsichtigten Veräußerung einer Beteiligung ein Käufer nur mit erheblicher zeitlicher Verzögerung, nur mit erheblichen Preisabschlägen oder gar nicht gefunden werden kann.

## Steuerliche Risiken

Die Anleger erzielen als Mitunternehmer Einkünfte aus Gewerbebetrieb und können eine Beteiligung am AIF als steuerbegünstigte Reinvestitionsmöglichkeit nach § 6b bzw. § 6c EStG nutzen. Der Übertragungsfaktor beträgt ca. 190 % des Zeichnungsbetrags. Die Übertragung von stillen Reserven führt wirtschaftlich zu einem Steuerstundungseffekt. Der Veräußerungsgewinn unterliegt beim Anleger unabhängig von der Haltedauer der Einkommensteuer. Hierbei kommen der persönliche Freibetrag gemäß § 16 Abs. 4 EStG sowie ein ermäßigter Steuersatz gemäß § 34 EStG in Frage.

Es besteht das Risiko, dass die der Gesellschaft zugrunde liegende Fondskonstruktion mit den entsprechenden steuerlichen Annahmen nicht oder nicht vollständig für den gewünschten Zweck tauglich ist und ein Anleger die gewünschten Steuerauswirkungen mit der Beteiligung nicht erzielen kann. Die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Steuergesetze, Verwaltungsanweisungen oder Rechtsprechung können sich zukünftig verändern, sodass es zu steuerlichen Mehrbelastungen für den AIF/die Anleger kommen kann.

Bezüglich der Höhe der Gewerbesteuer im Jahr des Immobilienverkaufs besteht eine Prognoseunsicherheit. Umsatzsteuerlich besteht das Risiko, dass die Vermietung teilweise entgegen der Annahme nicht als umsatzsteuerpflichtig behandelt werden kann; dies würde einen entsprechend geringeren Vorsteuerabzug bedeuten.

Bei vorzeitigem Verkauf der Immobilie durch die Gesellschaft oder des Anteils durch den Anleger besteht das Risiko eines gewerblichen Grundstückshandels. Die Übertragung von stillen Reserven durch den Anleger gemäß § 6b bzw. § 6c EStG wäre dann nicht möglich.

Der AIF führt den Geschäftsbetrieb des Verkäufers durch Übernahme des Büro- und Geschäftshauses weiter. Gemäß § 75 AO haftet er für Betriebssteuern des Verkäufers (insbesondere Umsatzsteuer und Gewerbesteuer). Sollte es zur Haftungsinspruchnahme kommen, besteht keine Regressmöglichkeit.

Die ausführlichen und vollständig dargestellten Risiken entnehmen Sie bitte dem Kapitel „Risiken der Beteiligung“ des Verkaufsprospekts nebst etwaiger Nachträge und Aktualisierungen sowie den Wesentlichen Anlegerinformationen (ab 2023 dem gültigen Basisinformationsblatt).

# BETEILIGUNGSANGEBOT IM ÜBERBLICK

Die Immobilienwerte I Fulda bietet Anlegern die Möglichkeit, sich mit einer Mindestbeteiligungssumme von 20.000 € an einem § 6b-Fonds der Dr. Peters Group zu beteiligen. Die Anlagestrategie der Gesellschaft besteht in dem Erwerb einer Immobilie und der Erzielung von Erträgen aus der Vermietung sowie der anschließenden Veräußerung dieser. Die Anlagepolitik der Gesellschaft besteht darin, sämtliche Maßnahmen zu treffen und durchzuführen, die der Anlagestrategie dienen. Zu diesem Zweck investiert die Gesellschaft in ein Büro- und Geschäftshaus in bester Fußgängerzonen- und Innenstadt-Lage von Fulda.

## DAS INVESTITIONSOBJEKT

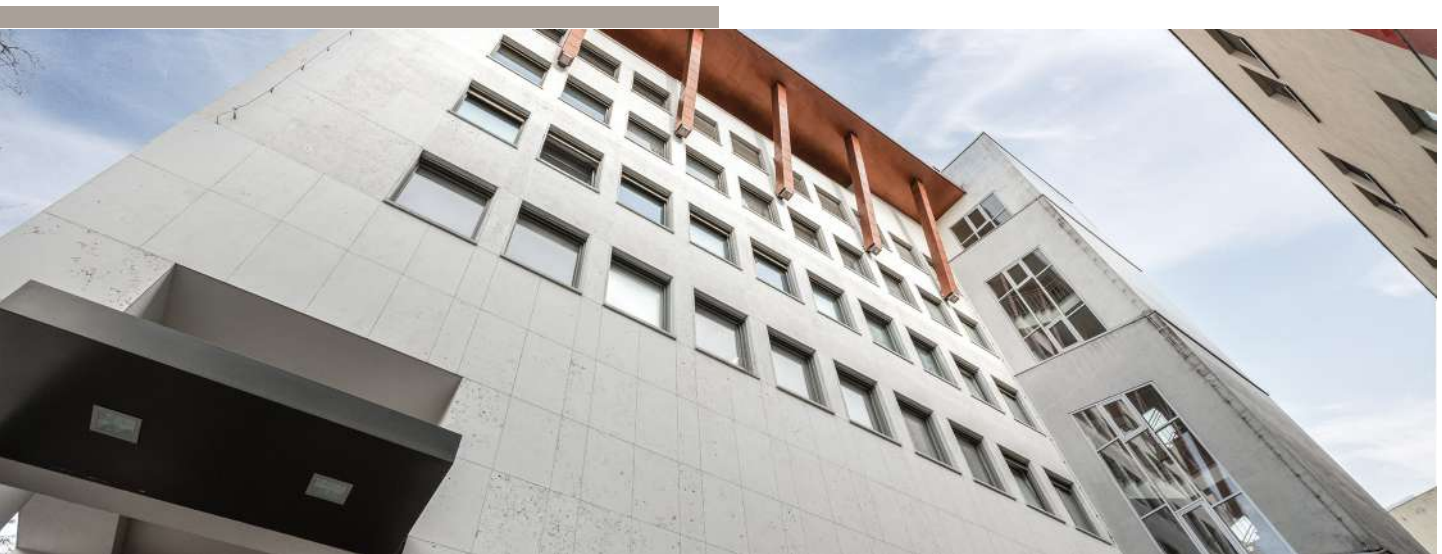
Das Investitionsobjekt ist ein Bestandsobjekt in einer 1A-Innenstadtlage. Das 6-geschossige, unterkellerte Büro- und Geschäftshaus mit Dachgeschoss, das ursprünglich im Jahre 1930 erbaut worden ist, wurde zuletzt 2021 und 2022 umfassend revitalisiert und damit einhergehend den Mieterbedürfnissen angepasst. Der Grundriss ist länglich gehalten, mit mittigem, ausladendem Treppenhaus. Insgesamt verfügt das Geschäftshaus über ca. 5.075 m<sup>2</sup> Mietfläche und zwei Aufzüge. Vor allem der Gastronomiebereich im Erdgeschoss besticht durch seine überdurchschnittliche Raumhöhe von etwa zwei Etagen und einem vorgelagerten Arkadenbereich. Hier befindet sich auch die Einzelhandelsfläche.

Im zweiten, dritten und auch in Teilen im vierten Obergeschoss sind Schulungsräume. Im ersten, fünften und sechsten Obergeschoss wie auch zum Teil im vierten Obergeschoss befinden sich Büroflächen, die je nach Ebene eine bzw. zwei Nutzungseinheiten haben. Technikflächen finden sich im siebten Obergeschoss sowie im Keller, der zudem Lagerraum und Sanitärzellen bietet. Die wesentliche Nutzung besteht demnach aus Büro, Einzelhandel und Gastronomie.

Insgesamt zeigt die Gesamtkonzeption des Investitionsobjekts eine nutzungskonforme Grundrisslösung und weitgehend branchenunabhängige Nutzbarkeit. Hervorzuheben ist zudem vor allem die vergleichsweise kleinteilige Vermietbarkeit der Flächen und der revitalisierte Zustand des Gebäudes.

<b>Investitionsobjekt</b>	Büro- und Geschäftshaus
<b>Standort</b>	Bahnhofstraße 2, 36037 Fulda (Hessen)
<b>Grundbuch</b>	Flurstück 592/3, Flur 4, Gemarkung Fulda
<b>Baujahr</b>	1930 (letztmalige Revitalisierung 2021/2022)
<b>Grundstücksgröße</b>	1.093 m <sup>2</sup>
<b>Mietfläche</b>	ca. 5.075 m <sup>2</sup>
<b>Nutzungsart</b>	Mixed-Use (Büro, Einzelhandel, Gastronomie)

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





## DIE LAGE

### MAKROLAGE - INVESTITIONSSTANDORT FULDA

Die hessische Barock- und Bischofsstadt Fulda liegt am Fuße der Rhön in der geografischen Mitte Deutschlands. Mit derzeit rund 70.000 Menschen ist sie die größte Stadt der Region Osthessen und gleichzeitig wirtschaftliches, politisches und kulturelles Zentrum mit einem Einzugsgebiet von rund 400.000 Einwohnern. Zudem kamen im Jahr 2021 über 36.000 Pendler täglich in die Stadt Fulda. Die zentrale Lage und die hervorragende Anbindung an das Autobahn- und Schienennetz, mit täglich rund 100 ICE-Halten und über 17.000 Reisenden im Bahnverkehr, machen Fulda zu einem Bahnknotenpunkt. Hier laufen viele wichtige Strecken zusammen. Wer in Deutschland von Nord nach Süd fährt, kommt fast immer in Fulda vorbei.

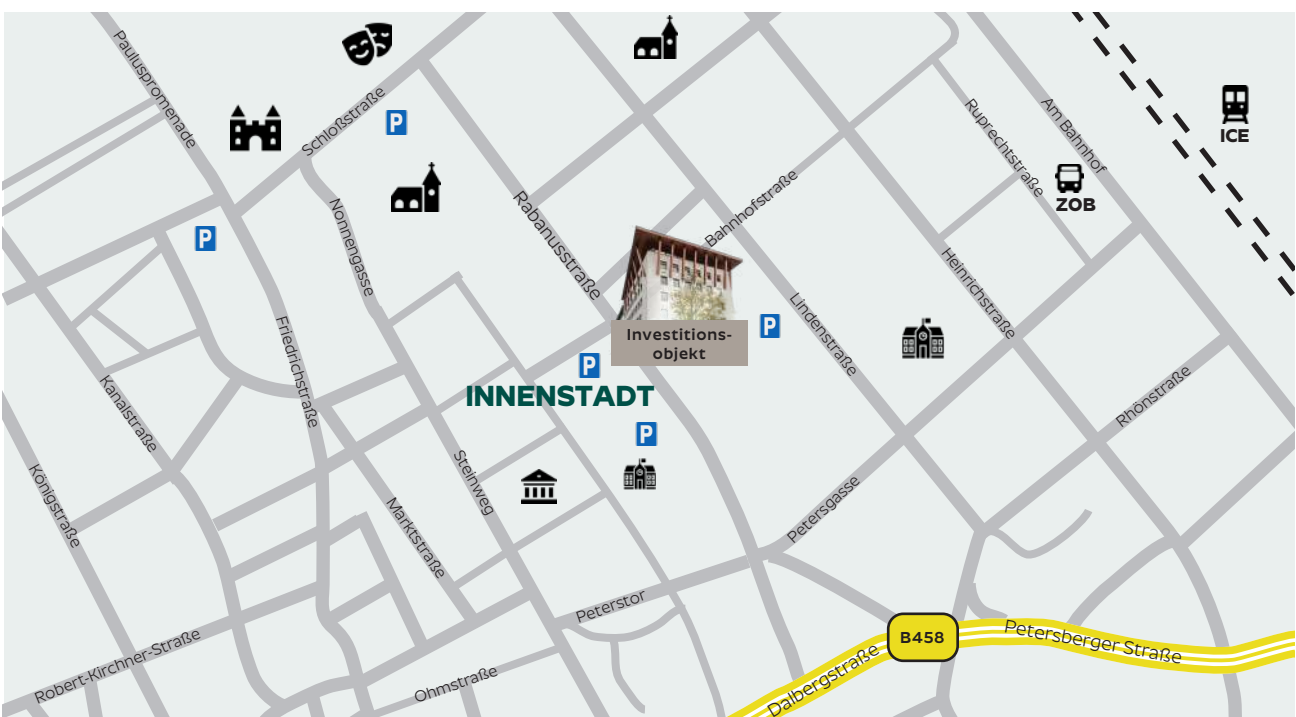
Die Stadt Fulda ist ein vom Mittelstand geprägter Wirtschaftsstandort, der sich besonders durch einen innovativen und breit aufgestellten Branchenmix auszeichnet. Zu den größten Unternehmen der Stadt zählen neben dem Klinikum Fulda der Ingenieur-Konzern EDAG, die Unternehmensgruppe für Mess- und Regeltechnik JUMO sowie der Reifenhersteller Goodyear mit jeweils über 1.000 Mitarbeitern. Dadurch weist Fulda aktuell eine hohe Zentralität (170,1) und eine überdurchschnittliche Umsatzkennziffer (156,6) auf. Der Kaufkraftindex lag im Jahr 2021 bei 94,9. Mit einer durchschnittlichen Arbeitslosenquote in den ersten acht Monaten 2022 von 2,8 % liegt Fulda weit unter dem gesamtdeutschen Schnitt von 5,2 %.

Die zentrale Lage in Deutschland, die hervorragende verkehrstechnische Anbindung und die gesunde Wirtschaft machen die Region Fulda zu einem attraktiven Investitionsstandort.

### MIKROLAGE - DIE LAGE DES OBJEKTES IN FULDA

Das Büro- und Geschäftshaus mit sehr visueller Ecklage und guter Erreichbarkeit liegt in bester Fußgängerzonen- und Innenstadt-Lage rund 300 m südlich des Bahnhofs und gegenüber des Universitätsplatzes von Fulda. Der Bahnhof ist zugleich ICE-Haltepunkt. Die in die Innenstadt führende Bahnhofstraße mit entsprechend hoher Passantenfrequenz, wurde im Herbst 2020 zur Fußgängerzone umgewandelt und lädt Besucher der Stadt sowie Einheimische zum Bummeln ein. Rund um den Bahnhofsvorplatz direkt angrenzend sowie im näheren Umfeld findet man Drogerien, Parfümerien, Modegeschäfte, Arzthäuser, Apotheken, Schmuckläden, namhafte Filialisten wie H&M, Thalia Buchhandlung und Bankfilialen sowie mehrere Parkhäuser. Kleine Cafés und Restaurants komplettieren das vielfältige direkte Umfeld. Der unmittelbar gegenüberliegende Universitätsplatz ist im Sommer Schauplatz von Open-Air-Konzerten großer internationaler Künstler. In der Adventszeit ist er mit weihnachtlich dekorierten Buden Teil des Fuldaer Weihnachtsmarktes.

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



**Vergangenheitswerte und Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren 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.**

## DIE MIETER

Das Büro- und Geschäftshaus weist einen Mietermix mit Büro-, Einzelhandels- und Gastronomieflächen auf und ist voll vermietet, wobei kein Mietvertrag (mit Ausnahme der Kellerflächen-Mieter) vor 2029 ausläuft. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge liegt bei rund neun Jahren.<sup>1)</sup> Zum Zeitpunkt der Übernahme des Anlageobjektes durch den AIF werden annahmegemäß alle Mieter ihre jeweils angemietete Mietfläche bezogen haben. Gemäß den Bonitäts-Bewertungen der Creditreform werden die Forderungen durch die Mieter mit einer Wahrscheinlichkeit von mindestens rund 99 % beglichen. Der allgemeine Bonitätsindex von Creditreform, der im weiteren Verlauf hinzugezogen wird, weist eine Skala von 100 bis 600 auf, wobei 100 als bester Wert, eine Bewertung zwischen 500 bis 600 als Ausfall gilt.

Die Wertsicherung der Mietverträge (mit Ausnahme der Kellerflächen-Mieter) erfolgt über eine Mietpreisindexierung bemessen an dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Verbraucherpreisindex für Deutschland.

Jeder Mieter des Hauses übernimmt die Kosten zur Instandhaltung und Instandsetzung sowie Erneuerung seines Mietgegenstandes einschließlich der von ihm ausschließlich genutzten technischen Anlagen und Einrichtungen. Zudem zahlt jeder Mieter (mit Ausnahme der Kellerflächen-Mieter) pauschal jeweils zwischen 1 und 3 % der Nettokaltmiete für die kaufmännische und technische Hausverwaltung.

MIETER	NUTZUNGSART	FLÄCHE (IN M <sup>2</sup> )	JAHRESNETTO-KALTMIETE (IN €) <sup>2)</sup>	ANTEIL (IN % DER JAHRESNETTOKALTMIETE)
Medischulen gGmbH	Büro (Fachschulbetrieb)	1.787,0 m <sup>2</sup>	265.863,60 €	27,7 %
Hans im Glück Franchise GmbH	Gastronomie	508,2 m <sup>2</sup>	144.000,00 €	15,0 %
ONLY Stores Germany GmbH	Einzelhandel	324,4 m <sup>2</sup>	138.000,00 €	14,4 %
Schwabenhaus GmbH & Co. KG	Büro	773,1 m <sup>2</sup>	123.360,00 €	12,9 %
Cognizant Technology Solutions GmbH	Büro	706,0 m <sup>2</sup>	114.000,00 €	11,9 %
Wohnstadt Stadtentwicklungs- und Wohn- baugesellschaft Hessen mbH	Büro	475,6 m <sup>2</sup>	85.737,48 €	8,9 %
Plasma Fulda GmbH	Plasmazentrum	449,9 m <sup>2</sup>	84.000,00 €	8,8 %
TT Facility Management GmbH	Lagerzwecke	51,2 m <sup>2</sup>	4.080,00 €	0,4 %
<b>GESAMT</b>		<b>5.075,4 m<sup>2</sup></b>	<b>959.041,08 €</b>	<b>100,0 %</b>

<sup>1)</sup> Es besteht ein Sonderkündigungsrecht für ONLY Stores Germany GmbH zum Ablauf des fünften Mietjahres - vgl. nähere Ausführungen hinten

<sup>2)</sup> Entspricht der prognostizierten kalkulierten Jahresnettokaltmiete ohne Berücksichtigung des jeweiligen Mietbeginns und etwaiger mietfreier Monate zu Beginn der jeweiligen Mietlaufzeit.

**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.**



Landsberg

Landsberg

<b>Mieter</b>	Medischulen gGmbH Schwerdstraße 5-7, 67574 Osthofen
<b>Nutzungszweck</b>	Büronutzung (Fachschulbetrieb im Gesundheitswesen)
<b>Mietvertragslaufzeit und Verlängerungsoptionen</b>	Festlaufzeit bis zum 30. September 2031 plus Option für 1 x 5 Jahre.
<b>Mietfläche</b>	1.787,0 m <sup>2</sup> (inkl. Nebenflächen) verteilt auf das 2. und 3. Obergeschoss sowie einen Teil des 4. Obergeschosses
<b>Anfängliche Jahresnettomiete</b>	265.863,60 € zzgl. Umsatzsteuer
<b>Wertsicherung</b>	Mietanpassung in Höhe von 80 % der Änderung des Verbraucherpreisindex (2015 = 100), wenn sich dieser um 10 % oder mehr ändert. Ausgangsmonat für die Wertsicherung ist der Indexstand im Monat Juli 2021/der letzten Anpassung.
<b>Sicherheiten</b>	Barkaution/Bürgschaft in Höhe von 3 Nettokaltmieten zzgl. Nebenkostenvorauszahlung und Umsatzsteuer.
<b>Betriebskosten</b>	Der Mieter trägt die Betriebs- und Nebenkosten gemäß Betriebskostenverordnung. Für die Betriebskosten, die der Pächter nicht direkt abrechnet, zahlt er ab Übernahme eine monatliche Betriebskostenvorauszahlung von 5.438,06 € zzgl. Umsatzsteuer sowie 3 % der Nettokaltmiete für Verwaltungskosten.
<b>Instandhaltung, Instandsetzung und Schönheitsreparaturen</b>	Instandhaltungskosten und Schönheitsreparaturen übernimmt der Mieter.
<b>Konkurrenzschutz</b>	Konkurrenzschutz wird nicht gewährt.
<b>Sonstiges</b>	-

Medischulen (HRB 45590) ist eine im Jahr 2014 gegründete gemeinnützige Gesellschaft mit Sitz im rheinland-pfälzischen Osthofen, die staatlich anerkannte Schulen im Gesundheits-, Pflege- und Sozialbereich betreibt. Die Gesellschaft verfolgt ausschließlich und unmittelbar mildtätige und gemeinnützige Zwecke im Sinne des Abschnitts „Steuerbegünstigte Zwecke“ nach § 53 der Abgabenordnung. Durch die bestehende Kooperation mit der Fachhochschule des Mittelstandes wird den Absolventen in ausgewählten Bereichen wie die Physio- und Ergotherapie zudem der anerkannte Bachelorabschluss (Bachelor of Science) ermöglicht. Deutschlandweit ist Medischulen derzeit mit über 20 Standorten vertreten. Creditreform bewertet die Bonität der Medischulen mit aktueller Wirtschaftsauskunft per 19. Mai 2022 mit einem Index von 228. Forderungen werden demnach mit einer Wahrscheinlichkeit von 99,78 % beglichen.

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





<b>Mieter</b>	Hans im Glück Franchise GmbH Karlsstraße 10, 80333 München
<b>Nutzungszweck</b>	Gastronomie
<b>Mietvertragslaufzeit und Verlängerungsoptionen</b>	Festlaufzeit 10 Jahre ab Übergabe der Mietfläche plus Option 2 x 5 Jahre zugunsten des Mieters. Die Mietvertragslaufzeit endet zum 28. Februar 2032.
<b>Mietfläche</b>	508,2 m <sup>2</sup> (inkl. Nebenflächen) im Erdgeschoss
<b>Anfängliche Jahresnettomiete</b>	144.000 € zzgl. Umsatzsteuer
<b>Wertsicherung</b>	Mietanpassung in Höhe von 100 % der Änderung des Verbraucherpreisindex (2015 = 100), wenn sich dieser um 10 % oder mehr ändert. Ausgangsmonat für die Wertsicherung ist der Indexstand im Monat des Mietbeginns/der letzten Anpassung.
<b>Sicherheiten</b>	Barkaution/Bürgschaft in Höhe von 49.087,50 €, entsprechend 3 Nettokaltmieten zzgl. Nebenkostenvorauszahlung und Umsatzsteuer.
<b>Betriebskosten</b>	Der Mieter trägt die Betriebs- und Nebenkosten gemäß Betriebskostenverordnung. Für die Betriebskosten, die der Pächter nicht direkt abrechnet, zahlt er ab Übernahme eine monatliche Betriebskostenvorauszahlung von 1.750 € zzgl. Umsatzsteuer sowie 3 % der Nettokaltmiete für Verwaltungskosten.
<b>Instandhaltung, Instandsetzung und Schönheitsreparaturen</b>	Instandhaltungskosten und Schönheitsreparaturen übernimmt der Mieter.
<b>Konkurrenzschutz</b>	Dem Mieter wird Konkurrenzschutz für gastronomische Betriebe mit Burger als Hauptsortiment gewährt.
<b>Sonstiges</b>	Pandemie-Klausel mit ggf. reduzierter Miete, mind. jedoch monatlich 6.000 €

Die Hans im Glück Franchise GmbH (HRB 200046) ist eine erfolgreiche europäische Restaurantkette mit Sitz in München und zugleich Mutterunternehmen des gleichnamigen Franchise-Konzerns. 2010 eröffnete das erste Restaurant mit der Idee, „schmackhafte Burger mit frischen Zutaten zu attraktiven Preisen in stilvollem Ambiente anzubieten“. Aktuell betreibt Hans im Glück insgesamt 94 Restaurants im Eigen- und Franchisebetrieb. Im Geschäftsjahr 2020 erwirtschaftete der Konzern einen Umsatz von über 114 Mio. €. Trotz Umsatzeinbußen durch die Corona Krise konnte das Unternehmen expandieren. Gerade durch die Ausnahmesituation hat das Unternehmen ein neues erfolgreiches Lieferkonzept entwickelt und sich durch seinen eigenen Lieferdienst „Glücksbringer“ erfolgreich durch die Krise manövriert. Creditreform bewertet die Bonität von Hans im Glück mit aktueller Wirtschaftsauskunft per 12. Oktober 2022 mit einem Index von 287. Forderungen werden demnach mit einer Wahrscheinlichkeit von 99,01 % beglichen.

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

<b>Mieter</b>	ONLY Stores Germany GmbH Ringstraße 5b + 5c, 41747 Viersen
<b>Nutzungszweck</b>	Einzelhandel
<b>Mietvertragslaufzeit und Verlängerungsoptionen</b>	Festlaufzeit 10 Jahre ab Übergabe der Mietfläche plus Option 2 x 5 Jahre zugunsten des Mieters. Die Mietvertragslaufzeit endet zum 30. September 2031 (ohne Berücksichtigung des Sonderkündigungsrechts).
<b>Mietfläche</b>	324,4 m <sup>2</sup> (inkl. Nebenflächen) im Erdgeschoss
<b>Anfängliche Jahresnettomiete</b>	138.000 € zzgl. Umsatzsteuer
<b>Wertsicherung</b>	Mietanpassung in Höhe von 85 % der Änderung des Verbraucherpreisindex (2015 = 100), wenn sich dieser um 10 % oder mehr ändert. Ausgangsmonat für die Wertsicherung ist der Indexstand im Monat des Mietbeginns/der letzten Anpassung.
<b>Sicherheiten</b>	Barkaution/Bürgschaft in Höhe von 2 Nettokaltmieten zzgl. Nebenkostenvorauszahlung und Umsatzsteuer.
<b>Betriebskosten</b>	Der Mieter trägt die Betriebs- und Nebenkosten gemäß Betriebskostenverordnung. Für die Betriebskosten, die der Pächter nicht direkt abrechnet, zahlt er ab Übernahme eine monatliche Betriebskostenvorauszahlung von 1.235,50 € zzgl. Umsatzsteuer sowie 1 % der Nettokaltmiete für Verwaltungskosten.
<b>Instandhaltung, Instandsetzung und Schönheitsreparaturen</b>	Instandhaltungskosten und Schönheitsreparaturen übernimmt der Mieter.
<b>Konkurrenzschutz</b>	Konkurrenzschutz wird nicht gewährt.
<b>Sonstiges</b>	Umsatzgebundenes Sonderkündigungsrecht des Mieters zum Ablauf des 5. Mietjahres.

ONLY ist eine internationale Fashionmarke für junge Frauen und Teil des 1957 in Dänemark gegründeten Modeunternehmens Bestseller. Das Portfolio der Bestseller-Gruppe umfasst u.a. auch die bekannten Labels Vero Moda und Jack & Jones. ONLY wurde 1995 als eigenes Label vorgestellt und ist heute in über 4.500 Filialen tätig und eine der führenden Modemarken Europas. Die hundertprozentige Tochtergesellschaft ONLY Stores Germany (HRB 15064) betreibt das deutschlandweite Filialnetz mit mehr als 250 der Filialen und rund 1.300 Mitarbeitern. Im Geschäftsjahr 2020/2021 erwirtschaftete das Unternehmen einen Umsatz coronabedingt von 124 Mio. €. Creditreform bewertet die Bonität der ONLY Stores Germany mit aktueller Wirtschaftsauskunft per 7. Juni 2022 mit einem Index von 286. Forderungen werden demnach mit einer Wahrscheinlichkeit von 99,05 % beglichen.

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





<b>Mieter</b>	Schwabenhaus GmbH & Co. KG Industriestraße 2, 36266 Heringen (Werra)
<b>Nutzungszweck</b>	Büronutzung
<b>Mietvertragslaufzeit und Verlängerungsoptionen</b>	Festlaufzeit 7 Jahre ab Übergabe der Mietfläche plus Option 2x3 Jahre zugunsten des Mieters. Die Mietvertragslaufzeit endet zum 31. Juli 2029.
<b>Mietfläche</b>	773,1 m <sup>2</sup> (inkl. Nebenflächen) im 5. Obergeschoss
<b>Anfängliche Jahresnettomiete</b>	123.360 € zzgl. Umsatzsteuer
<b>Wertsicherung</b>	Mietanpassung in Höhe von 100 % der Änderung des Verbraucherpreisindex (2015 = 100). Die Mietanpassung erfolgt jährlich, erstmals zum 1. Januar 2024 in Höhe der Veränderung von Dezember 2023 zum Monat des Mietbeginns. Die Folgeanpassungen werden fortlaufend zum 1. Januar eines jeden Jahres vorgenommen, im gleichen Verhältnis der Veränderungen im Dezember des Jahres gegenüber dem Dezember des Vorjahres.
<b>Sicherheiten</b>	Barkaution/Bürgschaft in Höhe von 3 Nettokaltmieten zzgl. Nebenkostenvorauszahlung und Umsatzsteuer.
<b>Betriebskosten</b>	Der Mieter trägt die Betriebs- und Nebenkosten gemäß Betriebskostenverordnung. Für die Betriebskosten, die der Pächter nicht direkt abrechnet, zahlt er ab Übernahme eine monatliche Betriebskostenvorauszahlung von 2.537,50 € zzgl. Umsatzsteuer sowie 3 % der Nettokaltmiete für Verwaltungskosten.
<b>Instandhaltung, Instandsetzung und Schönheitsreparaturen</b>	Instandhaltungskosten und Schönheitsreparaturen übernimmt der Mieter.
<b>Konkurrenzschutz</b>	Konkurrenzschutz wird nicht gewährt.
<b>Sonstiges</b>	-

Schwabenhaus (HRA 862) wurde 1966 unter dem damaligen Namen Knödler Fertigbau mit der Vision individualisierter bezahlbarer Häuser in hoher Handwerksqualität und kurzer Bauzeit gegründet. Heute ist das Unternehmen rund 45-mal in Deutschland und Luxemburg vertreten, beschäftigt rund 600 Mitarbeiter und weist eine Performance von über 25.000 gebauten Häusern auf. Jedes der Häuser wird heute zu 100 % in Heringen, dem Firmensitz, hergestellt. Dabei setzt Schwabenhaus nicht nur auf Smart Home-Pakete, sondern erfüllt mit ihren Fertighäusern zugleich standardgemäß die Förderrichtlinien KfW-Effizienzhaus 55 und erreicht die Energieeffizienzklasse A+. Der Standort in Fulda ist Marketing- und Vertriebszentrale des Unternehmens. Im Geschäftsjahr 2020 lag der Umsatz bei über 90 Mio. € mit einem Ergebnis von über 10 Mio. € vor Steuern. Der Umsatz wurde dabei im Vergleich zum Vorjahr um 55 % übertroffen. Creditreform bewertet die Bonität von Schwabenhaus mit aktueller Wirtschaftsauskunft per 27. Oktober 2022 mit einem Index von 149. Forderungen werden demnach mit einer Wahrscheinlichkeit von 99,96 % beglichen.

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

<b>Mieter</b>	Cognizant Technology Solutions GmbH Speicherstraße 57-59, 60327 Frankfurt am Main
<b>Nutzungszweck</b>	Büronutzung
<b>Mietvertragslaufzeit und Verlängerungsoptionen</b>	Festlaufzeit bis zum 31. März 2033.
<b>Mietfläche</b>	706,0 m <sup>2</sup> (inkl. Nebenflächen) im 6. Obergeschoss
<b>Anfängliche Jahresnettomiete</b>	114.000 € zzgl. Umsatzsteuer (Mietzahlungen ab April 2023)
<b>Wertsicherung</b>	Mietanpassung in Höhe von 100 % der Änderung des Verbraucherpreisindex (2015 = 100). Die Mietanpassung erfolgt jährlich, erstmals zum 1. März 2030 in Höhe der Veränderung von März 2030 zum März 2029. Die Folgeanpassungen werden fortlaufend zum 1. März eines jeden Jahres entsprechend der eingetretenen prozentualen Indexänderung vorgenommen.
<b>Sicherheiten</b>	Barkaution/Bürgschaft in Höhe von 40.399,92 €, entsprechend 3 Nettokaltmieten zzgl. Nebenkostenvorauszahlung und Umsatzsteuer.
<b>Betriebskosten</b>	Der Mieter trägt die Betriebs- und Nebenkosten gemäß Betriebskostenverordnung. Für die Betriebskosten, die der Pächter nicht direkt abrechnet, zahlt er ab Übernahme eine monatliche Betriebskostenvorauszahlung von 1.816,50 € zzgl. Umsatzsteuer sowie 3 % der Nettokaltmiete für Verwaltungskosten.
<b>Instandhaltung, Instandsetzung und Schönheitsreparaturen</b>	Instandhaltungskosten und Schönheitsreparaturen übernimmt der Mieter.
<b>Konkurrenzschutz</b>	Konkurrenzschutz wird nicht gewährt.
<b>Sonstiges</b>	Einmaliges Sonderkündigungsrecht des Mieters zum 31. März 2030 verbunden mit einer Entschädigungszahlung in Höhe von 4 Nettokaltmieten entsprechend 38.000,00 € zzgl. Umsatzsteuer.

Der Cognizant-Konzern ist ein weltweit führender IT-Dienstleister mit einem globalen Umsatz im Jahr 2021 von 18,5 Mrd. US-Dollar, der Unternehmen mit modernen Softwarelösungen dabei unterstützt ihre Prozesse neu zu definieren. Die Cognizant Technology Solutions GmbH (HRB 48035), mit heute über 1.100 Mitarbeiter:innen, wurde 1998 als eine Tochterfirma der Cognizant Deutschland GmbH gegründet und erzielte im Jahr 2020 einen Umsatz von rund 213 Mio. €. Zu den Klienten von gehören Marken wie Lufthansa, Osram, Deutsche Telekom und Allianz. Creditreform bewertet die Bonität der Cognizant Technology Solutions GmbH mit aktueller Wirtschaftsauskunft per 11. Oktober 2022 mit einem Index von 185. Forderungen werden demnach mit einer Wahrscheinlichkeit von 99,9 % beglichen.

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







<b>Mieter</b>	Wohnstadt Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Wolfsschlucht 18, 34117 Kassel
<b>Nutzungszweck</b>	Büronutzung
<b>Mietvertragslaufzeit und Verlängerungsoptionen</b>	Festlaufzeit 10 Jahre ab Übergabe der Mietfläche plus Option 2 x 5 Jahre zugunsten des Mieters. Die Mietvertragslaufzeit endet zum 31. Mai 2031.
<b>Mietfläche</b>	475,6 m <sup>2</sup> (inkl. Nebenflächen) im 1. Obergeschoss
<b>Anfängliche Jahresnettomiete</b>	85.737,48 € zzgl. Umsatzsteuer
<b>Wertsicherung</b>	Mietanpassung in Höhe von 100 % der Änderung des Verbraucherpreisindex (2015 = 100), wenn sich dieser um 10 % oder mehr ändert. Ausgangsmonat für die Wertsicherung ist der Indexstand im Monat des Mietbeginns/der letzten Anpassung.
<b>Sicherheiten</b>	Barkaution/Bürgschaft in Höhe von 3 Nettokaltmieten zzgl. Nebenkostenvorauszahlung.
<b>Betriebskosten</b>	Der Mieter trägt die Betriebs- und Nebenkosten gemäß Betriebskostenverordnung. Für die Betriebskosten, die der Pächter nicht direkt abrechnet, zahlt er ab Übernahme eine monatliche Betriebskostenvorauszahlung von 1.505,88 € zzgl. Umsatzsteuer sowie 3 % der Nettokaltmiete für Verwaltungskosten.
<b>Instandhaltung, Instandsetzung und Schönheitsreparaturen</b>	Instandhaltungskosten und Schönheitsreparaturen übernimmt der Mieter.
<b>Konkurrenzschutz</b>	Konkurrenzschutz wird nicht gewährt.
<b>Sonstiges</b>	-

Gemeinsam mit der Nassauische Heimstätte bildet Wohnstadt (HRB 2157) 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 seinen rund 850 Mitarbeitern in 30 Geschäftsstellen seit fast 100 Jahren vorrangig in der Projektentwicklung sowie der Stadtentwicklung unter Einbeziehung von Förderprogrammen aktiv und wirkt in der Wohnungs- und Städtebaupolitik mit. Wohnstadt trug mit einem Umsatz von über 106 Mio. €, einem Jahresüberschuss von 9 Mio. € und einem Bestand von rund 16.000 Wohnungen zum positiven Konzernergebnis 2021 bei. Creditreform bewertet die Bonität der Wohnstadt mit aktueller Wirtschaftsauskunft per 18. August 2022 mit einem Index von 167. Forderungen werden demnach mit einer Wahrscheinlichkeit von 99,92 % beglichen.

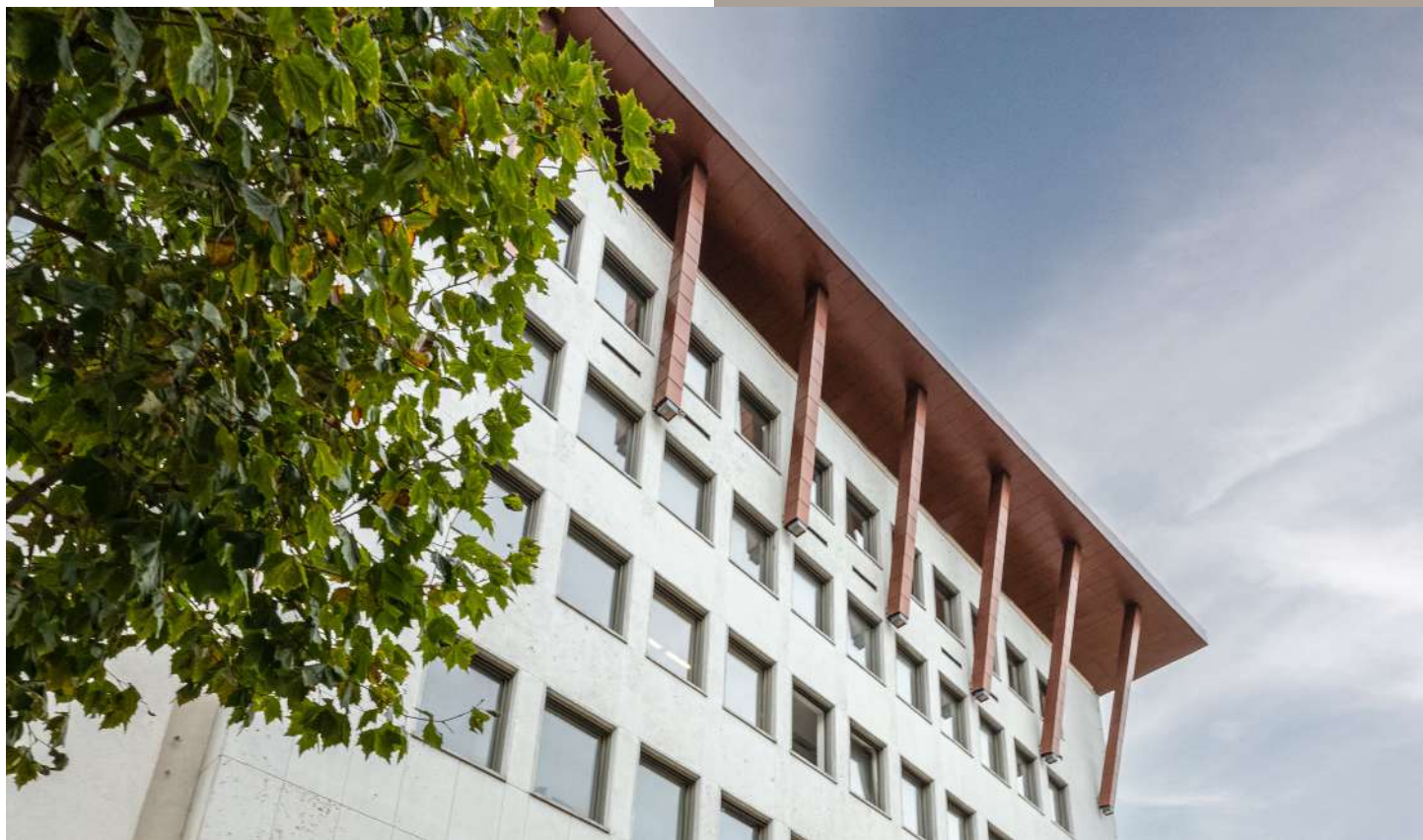
Wesentliche Quelle: <https://www.naheimst.de/>

<b>Mieter</b>	Plasma Fulda GmbH Bahnhofstr. 2, 36037 Fulda
<b>Nutzungszweck</b>	Plasmazentrum
<b>Mietvertragslaufzeit und Verlängerungsoptionen</b>	Festlaufzeit 10 Jahre ab Übergabe der Mietfläche plus Option 2 x 5 Jahre zugunsten des Mieters.
<b>Mietfläche</b>	449,9 m <sup>2</sup> (inkl. Nebenflächen) im 4. Obergeschoss
<b>Anfängliche Jahresnettomiete</b>	84.000 € zzgl. Umsatzsteuer (erste Mietzahlung nach 4 mietfreien Monaten)
<b>Wertsicherung</b>	Die Miete ist als sich jährlich erhöhende Staffelmiete mit einer Jahresnettokaltmiete in Höhe von 104.400 € zzgl. Umsatzsteuer ab dem 61. Mietmonat vereinbart. Weitere Mietanpassung in Höhe von 100 % der Änderung des Verbraucherpreisindex (2015 = 100). Die Mietanpassung erfolgt jährlich, erstmals im Jahr 2033. Die Folgeanpassungen werden fortlaufend jährlich entsprechend der eingetretenen prozentualen Indexänderung vorgenommen.
<b>Sicherheiten</b>	Barkaution/Bürgschaft in Höhe von 34.272 €
<b>Betriebskosten</b>	Der Mieter trägt die Betriebs- und Nebenkosten gemäß Betriebskostenverordnung. Für die Betriebskosten, die der Pächter nicht direkt abrechnet, zahlt er ab Übernahme eine monatliche Betriebskostenvorauszahlung von 1.574,65 € zzgl. Umsatzsteuer sowie 3 % der Nettokaltmiete für Verwaltungskosten.
<b>Instandhaltung, Instandsetzung und Schönheitsreparaturen</b>	Instandhaltungskosten und Schönheitsreparaturen übernimmt der Mieter.
<b>Konkurrenzschutz</b>	Dem Mieter wird Konkurrenzschutz für weitere Plasma- und Blutspendezentren gewährt.
<b>Sonstiges</b>	Der Mietvertrag setzt eine Nutzungsänderungsgenehmigung für die vereinbarte Nutzung als Plasmazentrum voraus. Diese Genehmigung wird annahmegemäß vor Übernahme des Anlageobjekts durch den AIF erteilt sein. Die verbundene Gesellschaft STRADIS-MED GmbH hat die Mithaftung der Mieten und Nebenkosten zzgl. Umsatzsteuer für die ersten 24 Monate der Mietlaufzeit übernommen.

Plasma Fulda (HRB 8382) ist eine Tochtergesellschaft der STRADIS-MED GmbH und betreibt in den angemieteten Flächen ein Blutplasma-Entnahme-Zentrum. STRADIS-MED (HRB 42891) ist ein inhabergeführtes Unternehmen mit Sitz im hessischen Egelsbach, das sich seit Ihrer Gründung im Jahr 2007 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 hat. Die Vorteile der vertriebenen nicht-invasiven Produkte liegen nach Unternehmensangaben in der Messgenauigkeit und Kosteneffizienz, für den Spender in der sicheren, schmerzfreien sowie infektionsarmen Blutentnahme. Zudem betreibt STRADIS-MED Blutplasma-Entnahme-Zentren und ist nach ISO 13485 DIN-zertifiziert, welches das Qualitätsmanagement für die Herstellung von Medizinprodukten repräsentiert. Die Plasma Fulda GmbH ist eine neu gegründete Gesellschaft, zu der noch kein Bonitätsindex abzurufen ist, sodass nachfolgend der Index zur STRADIS-MED, die die Mithaftung der Mietzahlungen für die ersten 24 Monate der Mietlaufzeit übernommen hat, angegeben wird. Creditreform bewertet die Bonität von STRADIS-MED mit aktueller Wirtschaftsauskunft per 17. Oktober 2022 mit einem Index von 271. Forderungen werden demnach mit einer Wahrscheinlichkeit von 99,43 % beglichen.

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





<b>Mieter</b>	TT Facility Management GmbH Rudower Chaussee 9, 12489 Berlin
<b>Nutzungszweck</b>	Lagerzwecke
<b>Mietvertragslaufzeit und Verlängerungsoptionen</b>	Festlaufzeit bis zum 31. Dezember 2025.
<b>Mietfläche</b>	51,2 m <sup>2</sup> (inkl. Nebenflächen)
<b>Anfängliche Jahresnettomiete</b>	4.080 € zzgl. Umsatzsteuer
<b>Wertsicherung</b>	Mietanpassung entfällt.
<b>Sicherheiten</b>	-
<b>Betriebskosten</b>	Der Mieter zahlt für die Betriebs- und Nebenkosten eine monatliche Pauschale von 50 € zzgl. Umsatzsteuer
<b>Instandhaltung, Instandsetzung und Schönheitsreparaturen</b>	Instandhaltungskosten und Schönheitsreparaturen übernimmt der Mieter.
<b>Sonstiges</b>	-

Die TT Facility Management GmbH (HRB 192735 B) ist ein seit vier Jahren bestehendes Unternehmen. Zu dem Leistungsspektrum zählen Dienstleistungen des technischen und infrastrukturellen Facility Managements. Creditreform bewertet die Bonität von TT Facility Management mit aktueller Wirtschaftsauskunft per 18. Oktober 2022 mit einem Index von 286. Forderungen werden demnach mit einer Wahrscheinlichkeit von 99,05 % beglichen.

*Wesentliche Quelle: <https://www.tt-fm.net/>*

**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.**



St. Michaels  
Hotel



# ECKDATEN DER BETEILIGUNG

<b>Produktgattung</b>	Geschlossener Immobilienfonds
<b>Fondswährung</b>	Euro (€)
<b>Geplantes Investitionsvolumen</b>	28.062.690 € (inklusive Ausgabeaufschlag)
<b>Geplantes Kommanditkapital</b>	13.445.190 € (davon einzuwerbendes Kommanditkapital 12.000.000 € zuzüglich 5 % Ausgabeaufschlag)
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	14.017.500 €
<b>Platzierungs-/Finanzierungsgarantie</b>	Bis zu 7.000.000 €
<b>Beteiligungsform</b>	Indirekte Beteiligung als Treugeber über die DS-AIF Treuhand GmbH mit der Möglichkeit der späteren Umwandlung in eine direkte Kommanditbeteiligung an der Immobilienwerte I Fulda GmbH & Co. geschlossene Investment KG.
<b>Mindestbeteiligung</b>	20.000 € (höhere Beträge müssen durch 1.000 ohne Rest teilbar sein)
<b>Ausgabeaufschlag</b>	5 % der gezeichneten Beteiligungssumme Es steht der KVG frei, jeweils einen geringeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.
<b>Geplante Auszahlungen [Prognose]</b>	2,5 % 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)  Die Auszahlungen sollen halbjährlich vorgenommen werden.
<b>Dauer der Beteiligung</b>	Geplante Fondslaufzeit bis zum 31. Dezember 2037  Eine Verlängerung ist mit Zustimmung der Anleger gemäß § 3 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages möglich.
<b>Einkunftsart und Besteuerung</b>	Einkünfte aus Gewerbebetrieb nach § 15 EStG  Die Anleger haben die Möglichkeit, eine im Rahmen von § 6b bzw. § 6c EStG gebildete Rücklage auf das Fondsobjekt zu übertragen. Der prognostizierte Hebel hierfür beträgt ca. 190 %.

Das Beteiligungsangebot richtet sich an unternehmerisch denkende Anleger, die über einen langfristigen Anlagehorizont verfügen und bei einer negativen wirtschaftlichen Entwicklung der Beteiligung gegebenenfalls einen Totalverlust in Kauf nehmen können.

Ein Überblick über die Risiken der Beteiligung findet sich im Verkaufsprospekt im Kapitel „Risiken der Beteiligung“. Das Profil des typischen Anlegers findet sich im Verkaufsprospekt im Kapitel „Angaben zur Gesellschaft und zu den Anteilen“.

Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung der Gesellschaft.

# FONDSRECHNUNGEN [PROGNOSEN]

## ALLGEMEINES

In den nachstehenden Fondsrechnungen [Prognosen] sind grundsätzlich 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. Es handelt sich jeweils um kaufmännisch gerundete Werte. Weitere Angaben, u.a. zum Kaufvertrag, zum Darlehensvertrag sowie zum Gesellschaftsvertrag finden sich im Verkaufsprospekt in den Kapiteln „Rechtliche Angaben“ und „Gesellschaftsvertrag“. Die folgenden Prognoserechnungen enthalten den zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Verkaufsprospektes sowie der Wesentlichen Anlegerinformationen und der dortigen abgebildeten Szenarien entsprechenden Kalkulationsstand.

**Die in dem Kapitel Fondsrechnungen dargestellten Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Entwicklung der Gesellschaft.**

## INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSRECHNUNG

### MITTELHERKUNFT [PROGNOSE]

	IN €	IN %
<b>Kommanditkapital, davon</b>	<b>13.445.190</b>	<b>47,91</b>
• Kapitaleinlagen der Anleger	12.000.000	42,76
• JS Fondsinvest GmbH (gestundete Einlage)	1.425.190	5,08
• DS-AIF Treuhand GmbH	20.000	0,07
<b>Ausgabeaufschlag</b>	<b>600.000</b>	<b>2,14</b>
<b>Fremdkapital <sup>1)</sup></b>	<b>14.017.500</b>	<b>49,95</b>
<b>Finanzierungsvolumen</b>	<b>28.062.690</b>	<b>100,00</b>

<sup>1)</sup> Neben der langfristigen Fremdfinanzierung wird der Gesellschaft während der Platzierungsphase ein Eigenkapitalzwischenfinanzierungsdarlehen gewährt, das in der Tabelle nicht aufgeführt ist. Auch liegt eine stille Beteiligung bis Ende 2023 vor, die keine Erwähnung findet.

### MITTELHERKUNFT

#### KOMMANDITKAPITAL

Die Finanzierung des Kaufpreises sowie der anfallenden Aufwendungen in der Gesellschaft werden prognosegemäß neben dem Fremdkapital durch Kommanditkapital in Höhe von bis zu 13.445.190 € erfolgen, wovon das einzuwerbende Kommanditkapital 12.000.000 € beträgt. Die Treuhandkommanditistin DS-AIF Treuhand GmbH hat eine Kommanditeinlage in Höhe von 20.000 € in die Gesellschaft geleistet.

Die JS Fondsinvest GmbH hält Kommanditanteile in Höhe von 2.400 €. Die JS Fondsinvest GmbH hat sich vertraglich verpflichtet, ihre Einlage so zu erhöhen, dass sie während der Platzierungsphase zu jedem Zeitpunkt in Höhe von mindestens 10,6 % am Kapitalkonto I beteiligt ist. Prognosegemäß hält sie eine Beteiligung in Höhe von 1.425.190 €. Die Kommanditeinlage oberhalb des bereits eingezahlten Gründungskapitals von 2.400 € ist gestundet.

#### AUSGABEAUFSCHLAG

Der kalkulierte Ausgabeaufschlag beträgt 5 % der jeweiligen Kommanditeinlage eines Gesellschafters (insgesamt planmäßig auf 12.000.000 €). Es steht der KVG frei, jeweils einen geringeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Der Ausgabeaufschlag wird zur anteiligen Begleichung der Eigenkapitalvermittlungskosten verwendet.

**FREMDKAPITAL**

Zur teilweisen Finanzierung des Kaufpreises wurde der Gesellschaft von der finanzierenden Bank ein langfristiges Darlehen in Höhe von insgesamt 14.017.500 € zur Verfügung gestellt. Zur Laufzeit, den Konditionen und Fälligkeiten finden sich später unter „Wirtschaftliche Rahmendaten“ nähere Details.

**STILLE BETEILIGUNG**

Zur teilweisen Finanzierung des Kaufpreises hat die Gesellschaft mit der JS Zweite Finanzholding GmbH einen Vertrag über die Errichtung einer Stillen Beteiligung geschlossen.

Die mit dem Einsatz des Fremdkapitals verbundenen Risiken werden detailliert im Verkaufsprospekt im Kapitel „Risiken der Beteiligung“ beschrieben.

**MITTELVERWENDUNG [PROGNOSE]**

	IN €	IN %
<b>Kaufpreis der Immobilie</b>	<b>21.350.000</b>	<b>76,08</b>
<b>Transaktionskosten, davon</b>	<b>2.279.500</b>	<b>8,12</b>
• Grunderwerbsteuer	1.281.000	4,56
• Maklervergütung	540.500	1,93
• Transaktionsberatung	275.000	0,98
• Sonstige Transaktionskosten	183.000	0,65
<b>Bankguthaben/Geldmarktinstrumente</b>	<b>650.000</b>	<b>2,32</b>
<b>Initialkosten, davon</b>	<b>2.041.722</b>	<b>7,28</b>
• Finanzierungskosten	110.242	0,39
• Vergütung KVG Investitionsphase	335.480	1,20
• Vergütung Platzierungsgarantin	50.000	0,18
• Dienstleistung Finanzierung	106.000	0,38
• Vertrieb und Einwerbung des Kommanditkapitals	1.440.000	5,13
<b>Investitions- und Instandsetzungsreserve</b>	<b>50.000</b>	<b>0,18</b>
<b>Zinsaufwand Eigenkapitalzwischenfinanzierung</b>	<b>71.331</b>	<b>0,25</b>
<b>JS Fondsinvest GmbH (gestundete Einlage)</b>	<b>1.425.190</b>	<b>5,08</b>
<b>Liquiditätsreserve</b>	<b>194.947</b>	<b>0,69</b>
<b>Investitionsvolumen</b>	<b>28.062.690</b>	<b>100,00</b>

**MITTELVERWENDUNG****KAUFPREIS DER IMMOBILIE**

Gemäß des Grundstückskaufvertrages beläuft sich der Kaufpreis für das Investitionsobjekt in Fulda auf 21.350.000 €. Der Kaufpreis wird bei Übernahme des Investitionsobjektes durch die Gesellschaft von dieser gezahlt; kalkulierte Übernahme ist der 1. Januar 2023.

**TRANSAKTIONS-KOSTEN**

Die anfallende Grunderwerbsteuer beträgt 1.281.000 € und entspricht 6,0 % des Kaufpreises. Die vereinbarte Maklervergütung beträgt 540.500 € zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer. Die Dr. Peters Asset Invest GmbH & Co. KG erhält für die Transaktionsberatung eine Vergütung von 275.000 € zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Hinsichtlich der rechtlichen, steuerlichen und technischen Beratung und Unterstützung bei der Ankaufsprüfung und den Vertragsverhandlungen über den Grundstückskaufvertrag nebst Anlagen durch die rechtlichen/steuerlichen Berater sowie für die Bewertung des Investitionsobjektes und die Beurkundung des Kaufvertrages entstehen der Gesellschaft weitere prognostizierte transaktionsbedingte Kosten in Höhe von 183.000 € zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

## **BANKGUTHABEN/GELDMARKTINSTRUMENTE**

Die Gesellschaft wird freie Liquidität in Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und in Bankguthaben gemäß § 195 KAGB anlegen. Auch die Anlage in Wertpapiere gem. § 193 KAGB ist möglich. Hierbei wird die KVG eine kurzfristige Verfügbarkeit des Geldes sicherstellen.

## **INITIALKOSTEN**

### **Finanzierungskosten**

Unter dieser Position sind die Bearbeitungs- und Vermittlungsgebühren für die abgeschlossenen Finanzierungsverträge in Höhe von 110.242 € ausgewiesen.

### **Vergütung Kapitalverwaltungsgesellschaft Investitionsphase**

Die KVG erhält im Rahmen des mit der Gesellschaft abgeschlossenen KVG-Bestellungsvertrages für ihre Leistungen in der Initialphase eine vertraglich vereinbarte Vergütung in Höhe von 335.480 €. Aufgrund § 4 Nr. 8h UstG wird keine Umsatzsteuer berechnet.

### **Vergütung Platzierungs-/Finanzierungsgarantin**

Für die Abgabe der Platzierungsgarantie in Höhe von bis zu 7.000.000 € durch die JS Zweite Finanzholding GmbH (Platzierungsgarantin und stille Beteiligte) in Bezug auf das einzuwerbende Kommanditkapital der Gesellschaft ist eine vertraglich vereinbarte Vergütung in Höhe von 50.000 € von der Gesellschaft zu leisten. Prognosegemäß fällt keine Umsatzsteuer an.

### **Dienstleistung Finanzierung**

Für die Strukturierung und Beratung im Zusammenhang mit der Stillen Beteiligten sowie der Erstellung der Platzierungsgarantie erhält die JS Fondsinvest GmbH eine Vergütung in Höhe von 50.000 € zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer. Für die Strukturierung und Beratung im Zusammenhang mit der (Eigenkapitalzwischen-)Finanzierung der finanzierenden Bank erhält die Dr. Peters GmbH & Co. KG eine Vergütung in Höhe von 56.000 € zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

### **Vertrieb und Einwerbung des Kommanditkapitals**

Für Vertrieb und Einwerbung des Kommanditkapitals in der prognostizierten Höhe von bis zu 12.000.000 € erhält die Dr. Peters Invest GmbH eine vertraglich vereinbarte Vergütung in Höhe von bis zu 1.440.000 €, soweit diese durch die Vermittlungsleistung verdient wird. Prognosegemäß fällt keine Umsatzsteuer an. Dies entspricht 7 % des geplanten einzuwerbenden Kommanditkapitals zuzüglich eines Betrages, der dem Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 % des einzuwerbenden Kommanditkapitals entspricht. Die vorgenannte Vergütung umfasst auch Vergütungen für etwaige Untervermittler. Soweit mehr Kommanditkapital angeworben wird als geplant, erhöht sich die absolute Vergütung entsprechend. Gemäß Gesellschaftsvertrag kann das einzuwerbende Kommanditkapital auf rund 12.138.000 € erhöht werden.

## **INVESTITIONS- UND INSTANDSETZUNGSRESERVE**

Zur Abdeckung möglicher kurzfristiger Investitions- und Instandsetzungsarbeiten nach der Übernahme des Anlageobjektes sind neben der jährlichen Instandhaltungsrücklage aus Vorsichtsgründen zusätzlich 50.000 € berücksichtigt worden.

## **ZINSAUFWAND EIGENKAPITALZWISCHENFINANZIERUNG**

Der prognostizierte Zinsaufwand aus dem Zwischenfinanzierungsdarlehen der finanzierenden Bank sowie aus der Stillen Beteiligung beträgt prognosegemäß insgesamt 71.331 €. Hier von entfallen prognosegemäß 54.031 € auf das Zwischenfinanzierungsdarlehen der finanzierenden Bank sowie 17.300 € auf die Stille Beteiligung.

## **JS FONDSINVEST GMBH (GESTUNDETE EINLAGE)**

Die JS Fondsinvest GmbH hat sich vertraglich verpflichtet, ihre Einlage so zu erhöhen, dass sie während der Platzierungsphase zu jedem Zeitpunkt in Höhe von mindestens 10,6 % am Haftkapital beteiligt ist. Prognosegemäß hält sie eine Beteiligung in Höhe von 1.425.190 € (gestundete Einlage). Der Stundungszins wurde mit 3,0 % p.a. vereinbart.



### LIQUIDITÄTSRESERVE

Die Liquiditätsreserve aus der Investitionsphase ist mit 194.947 € 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 Folgeseiten auszugsweise eine Kennzahlenübersicht inklusive Darlehens- und Liquiditätsentwicklung dargestellt. Die zugrunde gelegten wesentlichen Annahmen werden nachfolgend für die einzelnen Positionen dargelegt. Der Fonds wurde als Euro-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 kalkuliert, können jedoch auch abweichend ausfallen. Die wirtschaftlichen Prognosen gehen von der Laufzeit ohne Verlängerungsoptionen bis Ende 2037 aus.

Sämtliche Prognosen zur zukünftigen Wertentwicklung beruhen auf sowohl positiven als auch negativen Szenarien zu unterschiedlichen Marktbedingungen (Anschlusszinssatz, Mietsteigerung, Verkaufserlöse). Die Auswirkungen unterschiedlicher Szenarien sind in den Wesentlichen Anlegerinformationen bzw. den ab 1. Januar 2023 gültigen Basisinformationen ausgewiesen. Die Anlage kann zu einem Verlust des eingesetzten Kapitals führen.

Die steuerlichen Auswirkungen einer Beteiligung sind von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers abhängig und können künftigen Änderungen unterworfen sein. Anlegern wird empfohlen, die persönlichen steuerlichen Konsequenzen der Beteiligung mit seinem steuerlichen Berater zu erörtern.



**KENNZAHLENÜBERSICHT [PROGNOSE]**

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Mieterträge in T€	919	966	1.001	1.041	1.050	1.056
Zinseinnahmen in T€	41	43	43	43	43	43
Laufende Kosten und Steuern in T€ <sup>1)</sup>	-142	-146	-150	-153	-156	-162
<b>Langfristdarlehen</b>						
Annuität in T€	-540	-540	-540	-540	-597	-638
<i>Darlehensstand Jahresende in T€</i>	<i>13.875</i>	<i>13.729</i>	<i>13.579</i>	<i>13.424</i>	<i>13.208</i>	<i>12.943</i>
<b>Auszahlungen</b>						
<i>Auszahlung laufend in %</i>	<i>2,50<sup>2)</sup></i>	<i>2,50</i>	<i>2,50</i>	<i>2,50</i>	<i>4,35</i>	<i>2,50</i>
Auszahlung laufend in T€	-319	-336	-336	-336	-585	-336
<b>Liquiditätsentwicklung</b>						
Cashflow in T€	-41	-13	18	55	-245	-38
Liquiditätsstand Jahresende in T€	779	766	784	839	594	556

<sup>1)</sup> u.a. Betriebs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten einschließlich etwaig anfallender Gewerbeertragsteuer (Berücksichtigung der erweiterten Grundstücks Kürzung mit Ausnahme im Veräußerungsjahr)

<sup>2)</sup> Pro rata temporis; zeitanteilig ab dem Monat der Einzahlung der jeweiligen Beteiligungshöhe und unter Berücksichtigung des § 12 des Gesellschaftsvertrages

**MIETERTRÄGE**

In die Position „Mieterträge“ fließen alle Einnahmen des Anlageobjektes aus den bestehenden Mietverhältnissen ein. Dabei werden jeweils die individuellen Vertragsgegebenheiten, wie mietfreie Zeiten oder Mietanpassungen, berücksichtigt. Zudem wurden Annahmen hinsichtlich der laufenden Vermietung sowie Anschlussvermietung nach Auslaufen der aktuellen Mietverträge getroffen. Dabei wurden auch pauschale Leerstandzeiten berücksichtigt.

In der Tabelle werden die Mieterträge jeweils ohne Betriebskostenvorauszahlungen und Umsatzsteuer (soweit vom jeweiligen Mieter zahlbar) dargestellt, da die Gesellschaft grundsätzlich vorsteuerabzugsberechtigt ist. Angenommen wurde eine Inflationsrate von 5,0 % p.a. bis Ende 2023, von 3,0 % p.a. für 2024 und 2025 sowie von 2,25 % p.a. ab 2026, die entsprechend der jeweils vereinbarten Wertsicherung in den Mietverträgen zu einem Anstieg der Erträge führt.

**ZINSEINNAHMEN**

Ausgewiesen werden die prognostizierten Zinseinnahmen aus dem Stundungszins der gestundeten Einlage der JS Fondsinvest GmbH.

**LAUFENDE KOSTEN UND STEUERN**

Unter den laufenden Kosten und Steuern werden neben den prognostizierten Steuerbelastungen u.a. Betriebs- und Verwaltungskosten sowie die Vergütungen für die KVG, die Komplementärin und die Verwahrstelle erfasst. Weiterhin werden die von der Gesellschaft zu tragenden kalkulierten Kosten insbesondere für Instandhaltung, Steuer- und Rechtsberatungskosten, die Kosten für die Jahresabschlussprüfung sowie die jährliche Bewertung des Anlageobjektes berücksichtigt.

2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
1.050	1.029	1.131	1.100	1.114	1.217	1.223	1.230	1.237
43	43	43	43	43	43	43	43	43
-165	-168	-193	-196	-200	-205	-252	-236	-362
-638	-638	-638	-973	-527	-527	-527	-527	-527
12.670	12.390	12.101	11.463	11.260	11.052	10.837	10.616	10.389
2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	3,00	3,00	4,00	4,00
-336	-336	-336	-336	-336	-403	-403	-538	-538
-47	-70	7	-363	94	124	84	-28	-147
509	439	446	83	177	301	384	356	209

Es wurde aus kaufmännischer Vorsicht eine erhöhte Liquiditätsreserve in der Gesellschaft gebildet. Diese wird prognosegemäß überwiegend in den ersten 10 Jahren bis 2032 aufgelöst. Sollte diese Reserve ganz oder anteilig genutzt werden (bspw. für erhöhte Instandhaltungsmaßnahmen oder steuerliche Haftung) wird die Auszahlung geringer ausfallen, als in der Basiskalkulation prognostiziert.

**Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung der Gesellschaft.**

## LANGFRISTDARLEHEN

Zur teilweisen Finanzierung des Kaufpreises des Anlageobjektes wurde der Gesellschaft von einer deutschen Sparkasse ein langfristiges Darlehen mit nachfolgenden Konditionen zur Verfügung gestellt (ausschnittsweise).

### LANGFRISTIGER DARLEHENSVERTRAG ZUM BÜRO- UND GESCHÄFTSHAUS FULDA

<b>Darlehenshöhe</b>	14.017.500 €
<b>Verzinsung (inkl. Marge)</b>	2,85 % p.a.
<b>Laufzeit und Zinsbindung bis</b>	30. Mai 2032
<b>Tilgung</b>	1,00 % p.a. (annuitätisch)
<b>Tilgungserhöhung ab</b>	30. Juni 2027
<b>Tilgung nach Wechsel</b>	1,70 % p.a. (annuitätisch)

Weitere Details zum Darlehensvertrag finden sich im Verkaufsprospekt im Kapitel „Rechtliche Angaben“ unter dem Punkt „Finanzierungsverträge“.

Die Restvaluta ist am Ende der Darlehenslaufzeit zur Rückzahlung fällig. Danach ist eine Anschlussfinanzierung in Höhe der verbleibenden Darlehenssumme erforderlich. Hierfür wurde jeweils ein Zinssatz von 2,85 % p.a. zuzüglich einer annuitätischen Tilgung von 1,7 % p.a. auf Basis der verbleibenden Darlehenssumme in der Prognoserechnung angenommen.

### LAUFENDE AUSZAHLUNGEN

Die Position „Auszahlungen laufend“ beinhaltet die während der Betriebsphase prognostizierten jährlichen Auszahlungen auf das Kommanditkapital (ohne Ausgabeaufschlag) bei einer planmäßigen Realisierung des Investitionsvorhabens. Die prognostizierten Auszahlungen betragen anfänglich 2,5 % p.a.

Die kalkulierten Auszahlungen in der Platzierungsphase erfolgen 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.

Die Berechnungen berücksichtigen den zum Zeitpunkt der Erstellung der Verkaufsunterlagen prognostizierten Vertriebs- und Einzahlungsverlauf des Kommanditkapitals.

### LIQUIDITÄTSENTWICKLUNG

Der prognostizierte Cashflow und Liquiditätsstand des Jahres 2023 berücksichtigt auch die einzelnen Positionen der Mittelherkunft und Mittelverwendung entsprechend ihrer kalkulierten Zahlungszeitpunkte sowie das Cashflow-Ergebnis aus dem Jahr 2022 von rund -25.000 €.

Hinsichtlich eventueller Zinseinnahmen aus der Anlage der freien Liquidität wurde durchgängig angenommen, dass keine Habenzinsen vereinnahmt werden und keine Negativzinsen zu entrichten sind.

### VERÄUSSERUNGSPROGNOSE

Die Veräußerung des Investitionsobjektes wird prognosegemäß zum Ende des Jahres 2037 unterstellt. Die Gesellschaft wird anschließend liquidiert und aufgelöst. Angesetzt ist ein Verkaufserlös in Höhe von 27.541.701 € zum Ende des Jahres 2037 (22,26-fache der Jahresnettokaltmiete Ende 2037). Der unterstellte Verkaufsfaktor entspricht hierbei dem Ankauffaktor aus dem Jahr 2022.

Bei dem Verkauf des Investitionsobjektes sind Verkaufskosten Dritter (z.B. Transaktionsberatungskosten, Register- und Anwaltskosten) und die auf Basis des angenommenen Verkaufserlöses erfolgsabhängige Vergütung der KVG in Höhe von zusammen 873.285 € kalkuliert. Die KVG kann für die Verwaltung der Gesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 15,0 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 3,0 % übersteigt (absolut positive Anteilswertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 7,0 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage der Gesellschaft und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet. Darüber hinaus sind anteilig anfallende Gewerbeertragsteuern in Höhe von 1.584.353 € unterstellt.

Die angenommene Liquiditätsreserve von 208.933 € basiert auf der Liquiditätsreserve der Gesellschaft Ende 2037.

Prognosegemäß kann aus dem Verkaufserlös und der Auflösung der Gesellschaft an die Gesellschafter ein Betrag in Höhe von 14.903.911 € ausgezahlt werden. Davon beträgt das anteilige Veräußerungsergebnis bezogen auf das eingeworbene Kommanditkapital 14.573.926 €, entsprechend 121,4 % des planmäßig ursprünglich eingeworbenen Kommanditkapitals ohne Ausgabeaufschlag.

Planmäßig wurde das Beteiligungsangebot als Möglichkeit strukturiert, eine § 6b bzw. § 6c EStG Rücklage in die Gesellschaft einzubringen. Die Gesellschaft erzielt Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Bei Veräußerung der Immobilie entsteht ein steuerpflichtiger Veräußerungsgewinn. Im Jahr der Veräußerung endet wirtschaftlich gesehen der Steuerstundungseffekt, den der Anleger durch die Nutzung der Steuervergünstigungsvorschrift des § 6b bzw. § 6c EStG im Rahmen des Beteiligungserwerbs in Anspruch genommen hat. Im Veräußerungsjahr steht dem Anleger die Möglichkeit offen, den zu versteuernden Gewinn der Beteiligung (das individuelle steuerliche Ergebnis eines jeden Anlegers) erneut zu reinvestieren oder in eine § 6b bzw. § 6c EStG Rücklage einzubringen.

**VERÄUSSERUNGSERGEBNIS ENDE 2037 (PROGNOSE)**

<b>Veräußerungsergebnis der Immobilie</b>	<b>€</b>	<b>27.541.701</b>
abzüglich Kosten für Transaktionsberatung und sonstige Kosten sowie erfolgsabhängige Vergütung KVG	€	-873.285
abzüglich Gewerbeertragsteuer (anteilig)	€	-1.584.353
abzüglich Restvaluta Darlehen	€	-10.389.085
zuzüglich Liquiditätsreserve der Gesellschaft	€	208.933
<b>Liquides Veräußerungsergebnis des Kommanditkapitals</b>	<b>€</b>	<b>14.903.911</b>
<b>davon anteiliges Veräußerungsergebnis des eingeworbenen Kommanditkapitals <sup>1)</sup></b>	<b>€</b>	<b>14.573.926</b>
<b>davon anteiliges Veräußerungsergebnis des eingeworbenen Kommanditkapitals <sup>1)</sup></b>	<b>%</b>	<b>121,4</b>

<sup>1)</sup> vor Anfall von Einkommensteuer auf persönlicher Anlegerebene

**KAPITALRÜCKFLUSSRECHNUNG**

Auf Basis der Prognose bestimmt sich das Gesamtergebnis vor Steuern für die jeweiligen Anleger im Wesentlichen aus der Beteiligungssumme zuzüglich des Ausgabeaufschlags, den Auszahlungen und dem anteiligen Veräußerungsergebnis der Beteiligung.

Die hier aufgeführten Beträge ergeben sich aus den wirtschaftlichen Prognosen, wobei zu berücksichtigen ist, dass Prognosen kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung des Investments sind. Die steuerliche Behandlung ist von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers – insbesondere der Einbringung einer § 6b bzw. § 6c EStG-Rücklage – abhängig und kann künftigen Änderungen unterworfen sein.

Der beispielhaften Kapitalrückflussrechnung werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Planmäßige Realisierung des Investitionsvorhabens;
- Beteiligungssumme von 100.000 € zuzüglich 5 % Ausgabeaufschlag;
- Unterstellter Beitritt des Anlegers und Einzahlung des Kapitals im Januar 2023;
- Erste anteilige Auszahlung ab Februar 2023 kalkuliert;
- Gewerbesteuer ist berücksichtigt (Basis ist ein Anteil i.H.v. 65 % des Kommanditkapitals, der von natürlichen Personen gehalten wird).

**KAPITALGESAMTRÜCKFLUSS ENDE 2037 (PROGNOSE)**

	<b>IN €</b>	<b>IN %</b>
<b>Investition 2023</b>	<b>-105.000</b>	<b>105,00</b>
Auszahlungen kumuliert bis 2037	43.142	43,14
Veräußerungsergebnis 2037	121.450	121,45
<b>Gesamtrückfluss vor Steuern <sup>1)</sup></b>	<b>164.592</b>	<b>164,59</b>
<b>Gesamtüberschuss vor Steuern <sup>1)</sup></b>	<b>59.592</b>	<b>59,59</b>

<sup>1)</sup> vor Anfall von Einkommensteuer auf persönlicher Anlegerebene und ohne Berücksichtigung einer Rücklagenübertragung gemäß § 6b bzw. § 6c EStG

**Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung der Gesellschaft. Die tatsächlichen Auszahlungen können hiervon nach oben und unten abweichen. Der Verkaufspreis des Anlageobjektes kann auch geringer ausfallen und sich somit negativ auf das anteilige Veräußerungsergebnis auswirken.**



 hans in  
BURGERGRILL · BAR



m glück



**Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG**  
**Kapitalverwaltungsgesellschaft**

Stockholmer Allee 53  
44269 Dortmund

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

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

FSC®, EU Ecolabel, Nordic Ecolabel,  
Total chlorfrei gebleicht (TCF), Blauer Engel uz14

Der Umwelt zuliebe haben wir uns mit diesem Papier für eine nachhaltige Variante entschieden, die aus 100% Recyclingfasern hergestellt wird und mit dem Umweltzeichen Blauer Engel zertifiziert ist. Einen zusätzlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten wir, indem wir klimaneutral drucken lassen.