

KOMPAKT

IMMOBILIENWERTE I FULDA GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG

DIE KENNZAHLEN DES FONDS



20.000 €
Mindestbeteiligung



Bis zum 31. Dezember 2037
Geplante
Fondslaufzeit



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



164,59 %²
Prognostizierter
Gesamtrückfluss
vor Steuern



ca. 190 %
Prognostizierter
Hebel

DIE INVESTITIONSSTRATEGIE

Immobilienwerte I Fulda GmbH & Co. geschlossene Investment KG (im Folgenden Immobilienwerte I) ist ein insbesondere für Landwirte und Gewerbetreibende entwickelter AIF, der eine Reinvestitionsmöglichkeit nach § 6b i.V.m. § 6c EstG ermöglicht, in den sich Gewinne aus der Veräußerung von betrieblichen Grundstücken und Gebäuden einbringen lassen. Der Beitritt 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. 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. Anleger, die bereits Rücklagen nach § 6b bzw. § 6c EstG gebildet haben, können die Zwangsauflösung und Nachversteuerung dieser Rücklage durch eine Beteiligung zunächst abwenden. 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.

DAS INVESTITIONSOBJEKT³



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

DIE MIETER

Das Büro- und Geschäftshaus weist einen Mietermix mit Büro-, Einzelhandels- und Gastronomieflächen auf und ist voll vermietet. Alle Mietverträge (mit Ausnahme der Kellerflächen-Mieter) laufen bis mindestens 2029. Insgesamt liegt die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge bei rund neun Jahren.⁴ Die aktuellen Bonitäts-Bewertungen der Creditreform zeigt die durchweg positive finanzielle Verfügungskraft der Mieter, demnach werden die Forderungen aller Mieter mit einer Wahrscheinlichkeit von mindestens rund 99 % beglichen. Mieter sind u.a. die Medischulen gGmbH, ein Betreiber von staatlich anerkannten Schulen im Gesundheits-, Pflege- und Sozialbereich, die Bürgerhaus Kette Hans im Glück, die international bekannte Einzelhandelskette Only und der Fertighaushersteller Schwabenhaus.

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. Mietzahlungen können geringer bzw. vollständig ausfallen. Das tatsächliche Gesamtergebnis des AIF kann dadurch geringer ausfallen.

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 Basiszenario 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.
³ Wesentliche Quelle: KENSTONE Real Estate Valuers, Marktwertgutachten vom 19. September 2022
⁴ Das Sonderkündigungsrecht für einen Mieter zum Ablauf des fünften Mietjahres ist unberücksichtigt.

DIE MAKRO- UND MIKROLAGE³

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. 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. 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. 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, Ärztehäuser, Apotheken, Schmuckläden, namhafte Filialisten wie H&M, Thalia Buchhandlung und Bankfilialen sowie mehrere Parkhäuser. Kleine Cafés und Restaurants komplettieren das vielfältige direkte Umfeld.



INVESTMENT-HIGHLIGHTS

- 1A-Innenstadtlage im Wirtschaftsstandort Fulda
- Vollvermietetes Büro- und Geschäftshaus mit bonitätsstarkem Mietermix und indiziertem Mietverträgen
- Attraktive Fondsparameter
- Immobilienexpertise Dr. Peters Group

RISIKEN DES INVESTMENTANGEBOTS

- Totalverlust des eingesetzten Kapitals
- Ausfall der Mieter/ Neuvermietungsrisiko
- Insolvenzrisiko/ Fehlende Einlagensicherung
- Eingeschränkte Handelbarkeit
- Höhere Steuerzahlungen bei Abweichungen zu angenommenen steuerlichen Auswirkungen

DIE EMITTENTIN DR. PETERS GROUP

Seit 1975 strukturiert und managt die Unternehmensgruppe Sachwertinvestments für Privatanleger und institutionelle Investoren. Insgesamt hat die Dr. Peters Group bis Ende 2021 146 Fonds aufgelegt – mit mehr als 95.000 Beteiligungen und einem Investitionsvolumen von über 7,0 Mrd. €. Damit gehört sie zu den führenden deutschen Anbietern von Sachwertinvestments. Bereits die ersten Produkte waren Fonds, mit denen Anleger in Immobilien investieren konnten. Insgesamt hat die Unternehmensgruppe 60 Immobilienprojekte realisiert.

> 45

Jahre Erfahrung als Investment- und Asset-Manager

146

Fonds aufgelegt

> 7,0

Mrd. € Investitionsvolumen

120

Mitarbeitende an zwei Standorten

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. 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. Stand: 6. Dezember 2022