



DPD-DEUTSCHLANDZENTRALE ASCHAFFENBURG

PRODUKTINFORMATION



IMMOBILIENWERTE II ASCHAFFENBURG

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 sowie etwaiger Nachträge und Aktualisierungen sowie dem 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 („AIF“) ausreichend entnehmen.

Die wesentlichen Verkaufsunterlagen können in deutscher Sprache bei der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft („KVG“) sowie im Internet unter www.dr-peters.de kostenlos angefordert werden. 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 mittelbar 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: 16. Oktober 2023

INHALT

4

EDITORIAL

6

INVESTMENT-HIGHLIGHTS

7

WESENTLICHE RISIKEN

8

BETEILIGUNGSANGEBOT
IM ÜBERLICK

14

ECKDATEN DER
BETEILIGUNG

16

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. Per Ende 2022 hat das familiengeführte Unternehmen erfolgreich 62 Immobilieninvestments realisiert – in den Nutzungsklassen Hotel, Pflege, Einzelhandel und Büro.

Dieser sehr langjährige und solide Track Record im Bereich Immobilien ist die Basis für das vorliegende Beteiligungsangebot Immobilienwerte II Aschaffenburg GmbH & Co. geschlossene Investment KG.

Die Gesellschaft ist als sogenannter § 6b EStG-Fonds konzipiert („6b-Fonds“). Die Steuervergünstigungsvorschrift der §§ 6b bzw. 6c EStG ermöglicht es den Anlegern, stille Reserven, die sie bei der Veräußerung bestimmter Wirtschaftsgüter in einem anderen Betrieb aufgedeckt haben, auf gleichartige Wirtschaftsgüter des Betriebsvermögens, die vom Steuerpflichtigen angeschafft oder hergestellt werden, steuerneutral zu übertragen.

Der Beitritt zu einem solchen Fonds stellt steuerlich einen anteiligen Erwerb des mittelbar im Fonds enthaltenen Anlageobjektes dar. Besagte Veräußerungsgewinne der Anleger lassen sich durch einen Beitritt in Höhe des Beteiligungserwerbs übertragen, wodurch die Zwangsauflösung und Nachversteuerung der § 6b EStG bzw. § 6c EStG-Rücklage zunächst abgewendet wird. Hinzu kommt die durch den Anteil der Fremdfinanzierung ausgelöste Hebelwirkung des Fonds. Im Fall der vorliegenden Beteiligung beträgt der prognostizierte Hebel ca. 185 %. So kann mit einer Investitionssumme von 100.000 € planmäßig die sofortige Besteuerung eines Verkaufsgewinns von ca. 185.000 € verhindert werden.

Mitentscheidend für den verlässlichen Verlauf eines 6b-Fonds ist neben dem Erfahrungsschatz des anbietenden Investment- und Asset-Managers das Anlageobjekt, an dem sich die Anleger mittelbar durch eine Beteiligung an der Objektgesellschaft, der DS Immobilienwerte II GmbH & Co. KG, beteiligen. Die für das vorliegende Beteiligungsangebot an die Objektgesellschaft angebundene Büroimmobilie, in der im Nordwesten des Bundeslandes Bayern gelegenen kreisfreien Mittelstadt Aschaffenburg, weist mit der Deutschlandzentrale des Logistikunternehmens DPD einen namhaften und bonitätsstarken Mieter auf, der langfristig auf den Standort Aschaffenburg setzt. Belege hierfür sind unter anderem die lange Laufzeit des bestehenden Mietvertrags bis Ende 2035 sowie der Umstand, dass im vergangenen und in diesem Jahr mieterseitig umfangreiche Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen innerhalb der Mietflächen vorgenommen worden sind. Entsprechend gut ist der baualtersspezifische Unterhaltungszustand sowie der Modernisierungsgrad der Immobilie und damit auch der Grundstein für einen verlässlichen Fondsverlauf.

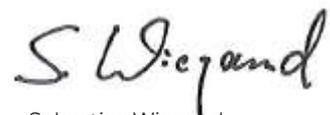
Herzliche Grüße,



Marc Bartels
Geschäftsführer KVG



Fabian Schultheis
Geschäftsführer KVG



Sebastian Wiegand
Geschäftsführer KVG



dpd

bqpb



bqpb

INVESTMENT-HIGHLIGHTS

Aschaffenburg - Teil einer starken Metropolregion

Die Stadt Aschaffenburg bildet gemeinsam mit der Region Bayerischer Untermain den bayerischen Teil der Metropolregion Frankfurt/RheinMain. Die Region zählt mit rund 2,4 Mio. sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten zu einem der größten Wirtschaftsräume Europas.

43 deutsche Top-Unternehmen finden sich in Aschaffenburg. Darunter Linde Material Handling, einer der weltweit führenden Produzenten von Gabelstaplern, sowie namhafte Unternehmen aus der Automobilindustrie. Aschaffenburg ist zudem ein innovativer High-Tech-, Service- und Beratungsstandort mit Funktion einer Logistikkreuzung.

Die Wertschöpfungsquote des Standorts liegt bei 195,53 T€ pro Arbeitnehmer.

Attraktive Mikrolage im etablierten Gewerbegebiet Nilkheim-West

Das Anlageobjekt befindet sich im langjährig etablierten Gewerbegebiet Nilkheim-West. Auf der westlichen Mainseite Aschaffenburgs, direkt an der autobahnähnlich ausgebauten B 469 gelegen, profitiert das Gewerbegebiet vor allem von der guten Infrastruktur und der Anbindung an die A3.

In Nilkheim West sind namhafte Wirtschaftsunternehmen ansässig. Schwerpunkte sind der Maschinenbau, Automobilzulieferer und Logistik.

Langfristig vermietetes Anlageobjekt

Das Anlageobjekt – eine Büroimmobilie im Gewerbegebiet Nilkheim-West in Aschaffenburg – ist seit seiner Errichtung im Jahre 1992 bzw. 1998 an die DPD Deutschland GmbH („DPD“) vermietet. Der bestehende Mietvertrag mit DPD läuft noch mindestens bis Ende 2035.

Namhafter und bonitätsstarker Mieter

Der Hauptmieter der Büroimmobilie, die DPD, ist Teil von Europas größtem Paketdienst-Netzwerk DPDgroup, die ihrerseits zur französischen Le Groupe La Poste gehört – der zweitgrößten Postgesellschaft Europas. Das Unternehmen ist seit vielen Jahren in Aschaffenburg etabliert und nach Bonitäts-Bewertungen der Creditreform mit einem Indexwert von 158 ein zuverlässiger Mieter. Die Forderungen werden nach der Bonitätsbewertung von Creditreform mit einer Wahrscheinlichkeit von 99,92 % beglichen.

Indexierter Mietvertrag

Die Wertsicherung des Mietvertrags mit DPD erfolgt über eine Mietpreisindexierung bemessen an dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Verbraucherpreisindex für Deutschland.

Auf Basis der vorliegenden Mietverträge und unter der Annahme, dass der Mietvertrag mit DPD während der vorgesehenen Fondslaufzeit verlängert wird, weist die Kalkulation eine Steigerung der jährlichen Nettokaltmiete bis 2038 in Höhe von etwa 30 % auf. Mithin geht die Gesellschaft davon aus, dass die Objektgesellschaft, an der sie rd. 89,9 % halten wird, einen Veräußerungserlös von rund 24,7 Mio. € zum Ablauf der Fondslaufzeit erzielen kann. Dem liegt eine prognostizierte Jahresnettokaltmiete in Höhe von ca. 1,37 Mio. € p. a. Ende 2038 zu Grunde.

Attraktive Fondsparameter

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 Gesellschaft. Der prognostizierte Hebel, der hier aus der Fremdfinanzierung der Objektgesellschaft erreicht werden konnte, beträgt ca. 185 %. Damit einhergehend ist eine prognostizierte Auszahlung von 2,5 % p. a. vor Steuern vorgesehen. Die Auszahlungen sollen halbjährlich vorgenommen werden, womit ein regelmäßiger Liquiditätszufluss an die Anleger über das Kalenderjahr erfolgt.

Vergleichbar niedrige Mindestinvestition

In der Regel werden 6b-Fonds als Spezial-AIF oder Club Deal konzipiert, so dass sich Anleger erst ab einer Anlagensumme von 100.000 € bzw. 200.000 € an dem Investmentangebot beteiligen können. Das Konzept dieses AIF verringert die Einstiegshürde und ermöglicht es Anlegern, sich schon ab 20.000 € an einem 6b-Fonds zu beteiligen.

Platzierungs-/Finanzierungsgarantie

Zur teilweisen Finanzierung des benötigten Kapitals auf Ebene der Gesellschaft hat diese mit der JS Zweite Finanzholding GmbH einen Vertrag über die Errichtung einer Stillen Beteiligung geschlossen. Die JS Zweite Finanzholding stellt zudem eine Platzierungs-/Finanzierungsgarantie in Höhe von bis zu 7 Mio. €.

Immobilienexpertise Dr. Peters

Die Dr. Peters Group ist seit mehr als 45 Jahren als Investment- und Asset-Manager im Immobilienbereich aktiv. Insgesamt hat die Unternehmensgruppe per Ende 2022 erfolgreich 62 Immobilienprojekte finanziert – mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 800 Mio. €.

Die Leistungsbilanz der Unternehmensgruppe im Immobilienbereich kann sich sehen lassen: Alle 32 bereits ausgelassenen Fonds haben einen Gesamtmittelrückfluss vor Steuern von durchschnittlich über 148 % realisiert. Von den 22 aktuell laufenden Immobilienfonds partizipierten die Anleger im Jahr 2022 im Durchschnitt mit einer Auszahlung von über 4 %.

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 des Mieters des Anlageobjektes sinken oder ausfallen. Ferner können zusätzliche Kosten entstehen, beispielsweise durch Nichtübernahme von Betriebskosten durch den 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 Büroimmobilien 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 Platzierungs-/Finanzierungsgarantin ihre vertraglichen Verpflichtungen nur teilweise oder nicht erfüllt bzw. diese nicht ausreichen 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 durch die Objektgesellschaft 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

Die Objektgesellschaft finanziert das Anlageobjekt zum Teil durch ein langfristiges Darlehen. Dieses ist unabhängig von der Einnahmesituation der Objektgesellschaft 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 der Objektgesellschaft und damit mittelbar des AIF schneller aufgezehrt wird.

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 keinem 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 steuerliche Konzeption beruht auf den zum Zeitpunkt der Erstellung der Produktinformation geltenden Steuergesetzen, den allgemeinen Verlautbarungen der Finanzverwaltung und der veröffentlichten Rechtsprechung. Die maßgeblichen steuerlichen Gesetze sowie deren Anwendung und Auslegung können sich während der Dauer der Beteiligung ändern. Dadurch kann es zu höheren steuerlichen Belastungen für die Gesellschaft und/oder die einzelnen Anleger kommen. Es besteht das Risiko, dass die der Gesellschaft zugrunde liegende Fondsstruktur 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 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. 185 % 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. Die steuerlichen Auswirkungen sind von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers abhängig und können sich ändern.

Über die Fondslaufzeit besteht das Risiko, dass nicht kalkulierte steuerliche Mehrbelastungen entstehen, insbesondere laufende Gewinne mit Gewerbesteuer belastet werden. Bezüglich der Höhe der Gewerbesteuer im Jahr des Immobilienverkaufs durch die Objektgesellschaft bzw. des Verkaufs des Anteils an der Objektgesellschaft durch den AIF besteht eine Prognoseunsicherheit. Es besteht das Risiko, dass durch unmittelbare oder mittelbare Anteilseignerwechsel auf Ebene der Objektgesellschaft ein (indirekter) Wechsel von 90 % der Anteile am Vermögen der Objektgesellschaft in einem relevanten 10-Jahreszeitraum eintreten könnte und hierdurch Grunderwerbsteuer ausgelöst würde.

Bei vorzeitigem Verkauf der Immobilie durch die Objektgesellschaft bzw. des Anteils an der Objektgesellschaft durch den AIF oder des Anteils durch den Anleger besteht das Risiko eines gewerblichen Grundstückshandels. Die Übertragung von stillen Reserven durch den Anleger gemäß § 6b EStG wäre dann nicht möglich. Die Objektgesellschaft führt den Geschäftsbetrieb des Verkäufers durch Übernahme der Büroimmobilie weiter. Gemäß § 75 AO haftet diese für Betriebssteuern des Verkäufers (insbesondere Umsatzsteuer und Gewerbesteuer).

Die ausführlichen und vollständig dargestellten Risiken entnehmen Sie bitte dem Kapitel „Risiken der Beteiligung“ des Verkaufsprospekts nebst etwaiger Nachträge und Aktualisierungen sowie dem Basisinformationsblatt.

BETEILIGUNGSANGEBOT IM ÜBERBLICK

Die Immobilienwerte II Aschaffenburg GmbH & Co. geschlossene Investment KG („Gesellschaft“) 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 mittelbaren Erwerb einer Immobilie und der Erzielung von Erträgen aus der mittelbaren 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 hält die Gesellschaft eine Beteiligung i. H. v. planmäßig rd. 89,9 % an der DS Immobilienwerte II GmbH & Co. KG, eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund unter HRA 19354 („Objektgesellschaft“). Die Gesellschaft wird damit – mittelbar über ihre Beteiligung an der Objektgesellschaft – Eigentümerin der Büroimmobilie in der Willandtstraße 1/1a, 63741 Aschaffenburg (Bayern), („Anlageobjekt“).

DER BÜROMARKT

Büroimmobilien bieten für Millionen von Menschen ihren täglichen Arbeitsraum und prägen zugleich die Skyline vieler Städte. Hinsichtlich der Entwicklung des Transaktionsmarktes zeigt sich, dass Büroimmobilien entgegen anderslautenden Prognosen bezüglich der Nutzung von Mobile Working und Home-Office nach wie vor ein sehr gefragtes Segment bei Investoren sind. Ein Beleg dafür ist, dass von allen Assetklassen Büroimmobilien auch im Jahr 2022 am stärksten nachgefragt waren, auch wenn rund ein Viertel weniger investiert wurde als noch im Jahr 2021.

Mit knapp 23 Milliarden € entfielen 35 % des gesamten Transaktionsvolumens 2022 auf die Assetklasse Büroimmobilien. Insgesamt wurde das starke Vorjahresergebnis um knapp 28 % und der Zehnjahresschnitt um 10 % verfehlt. Jedoch zeigte die Investitionsentwicklung über die Quartale hinweg, dass das Investorenvertrauen in den deutschen Büromarkt nach wie vor sehr hoch ist. Denn trotz der schon erwähnten Unsicherheiten bezüglich immer wieder aufflammender Diskussionen rund um das Thema Home-Office kam es in den ersten drei Quartalen zu relativ hohen Transaktionsbewegungen. Erst im vierten Quartal ließ die Marktdynamik nach.

Der deutsche Büromarkt erwies sich im Jahr 2022 auch in Bezug auf den Flächenumsatz als widerstandsfähig. Insgesamt zeigte sich im Durchschnitt ein zumeist überdurchschnittlicher Flächenumsatz auf dem Feld der großen Büromärkte. Ebenso war das mittlere Marktsegment von einer weiterhin hohen Dynamik geprägt. Obwohl der Leerstand im Durchschnitt um 5 % im Vergleich zu 2021 stieg, stiegen sowohl die Spitzenmieten als auch die Durchschnittsmieten an allen Standorten. Frankfurt führte das Feld der Standorte mit einer Spitzenmiete von 48,00 €/m² an. In Summe hat der deutsche Büromarkt im Jahr 2022 eine bemerkenswerte Resilienz unter Beweis gestellt.

Die stabilen Flächenumsätze und die nachfragebedingt zum Teil deutlich gestiegenen Durchschnitts- und Spitzenmieten bei zugleich moderaten Leerständen lassen zuversichtlich auf die Assetklasse Büroimmobilien blicken. Aufgrund höherer Bau- und Finanzierungskosten und knapper Kapazitäten in der Baubranche dürfte sich das Angebot an hochwertigen, zentral gelegenen Flächen mittelfristig weiter verknappen und so für weiter steigende Mieten und damit werthaltige Investitionen sorgen.

Wesentliche Quellen: CBRE (www.cbre.de, 2023), BNP (Büromarkt Deutschland Q4 2022)

Vergangenheitswerte sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Marktentwicklung.



DAS ANLAGEOBJEKT

Die freistehende Büroimmobilie in der Wailandtstraße 1/1a in 63741 Aschaffenburg befindet sich auf einem ca. 10.000 m² großen Grundstück im etablierten Gewerbegebiet Nilkheim-West in Aschaffenburg. Die Büroimmobilie ist seit Errichtung des Gebäudes im Jahre 1992 bzw. 1998 an die DPD Deutschland GmbH vermietet. Der bestehende Mietvertrag läuft noch mehr als 12 Jahre – bis Ende 2035. Auf dem Nachbargrundstück betreibt DPD ein großes und im Jahr 2012 erweitertes Paketzentrum.

Die Büroimmobilie mit einer vermietbaren Fläche von ca. 6.703,5 m² besteht aus zwei fünfgeschossigen unterkellerten Baukörpern, die in den Jahren 1992 und 1998 fertiggestellt und 2001 über einen eingeschossigen Aufbau mit Casino miteinander verbunden worden sind. Das Anlageobjekt wurde in diversen Umbauten laufend modernisiert und weist dadurch – laut externem Gutachten – einen insgesamt durchschnittlichen bis guten, im Bereich der modernisierten Mietflächen sogar einen neuwertigen baulichen Unterhaltungszustand auf.



Anlageobjekt	Büroimmobilie
Standort	Wailandtstraße 1/1a, D-63741 Aschaffenburg
Grundbuch	Amtsgericht Aschaffenburg, Grundbuch von Leider, Blatt 7020, Flurstücke 24404/26 und 24404/29
Baujahr	1992/1998 (letztmalige Modernisierung 2022/2023)
Grundstücksgröße	10.010 m ²
Mietfläche	ca. 6.703,5 m ²
Stellplätze	181 Stück
Nutzungsart	Büro

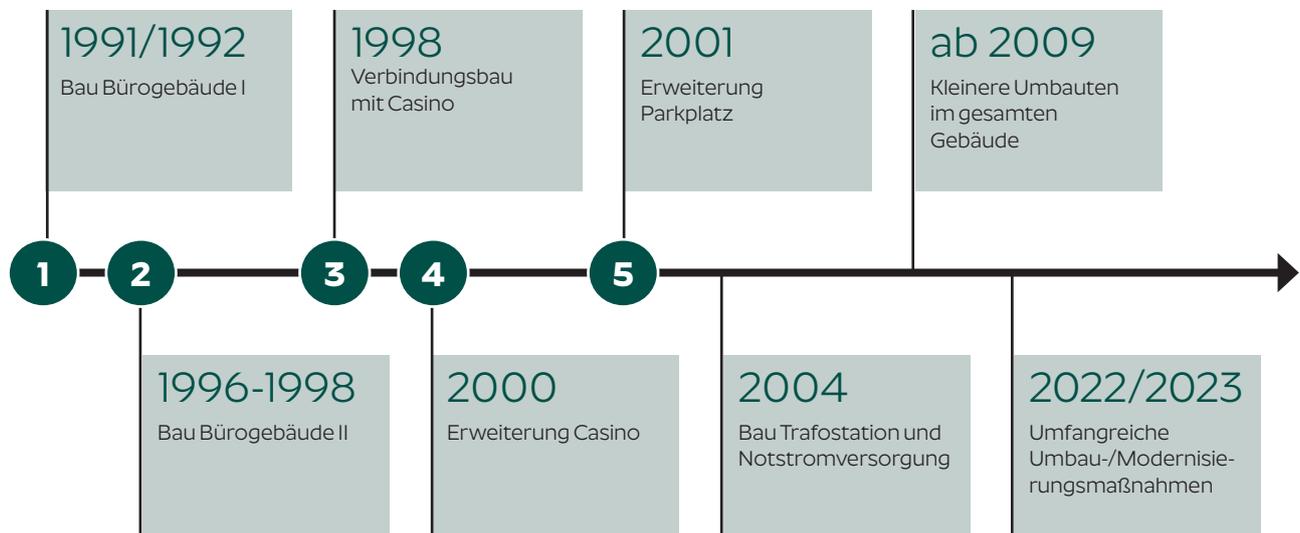
Wesentliche Quelle: LEHN & PARTNER (Wertgutachten vom 13. Juli 2023)

FORTLAUFENDE BAU- UND MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN

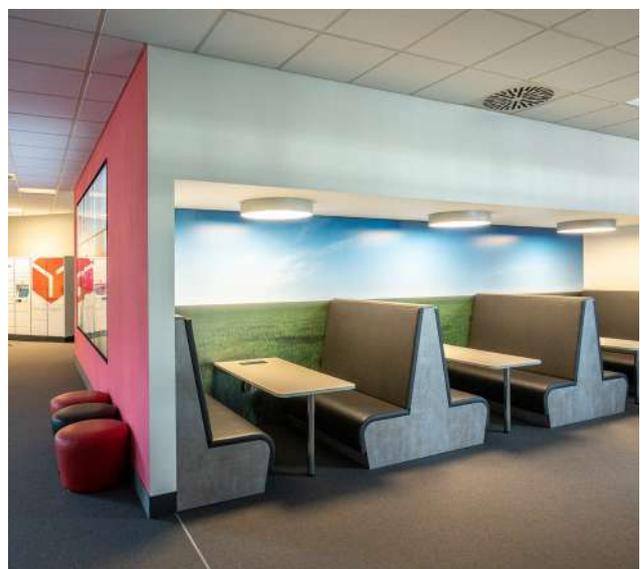
Der erste Baukörper der Büroimmobilie wurde bereits im Jahr 1992 fertiggestellt; der zweite Baukörper folgte 1998 nach. Im selben Jahr wurden beide Gebäudeteile miteinander verbunden – durch einen eingeschossigen Aufbau, der ein Casino enthält. Dieses Casino wurde im Jahr 2000 noch einmal erweitert. Ebenfalls erweitert wurde der Parkplatz vor dem Bürogebäude. Diese Maßnahme wurde im Jahr 2001 vorgenommen. Neben dem Bau einer Trafostation und einer Notstromversorgung im Jahr 2004, wurden ab 2009 immer wieder kleinere Umbauten im gesamten Gebäude vorgenommen.

Zuletzt hat DPD die Mietflächen 2022 und 2023 umfangreich umgebaut und modernisiert und sich damit langfristig zu dem Standort im wirtschaftlich starken Rhein-Main-Gebiet bekannt. Durchgeführt wurden unter anderem eine Umwandlung der Büroetagen in ein modernes Open-Space-Bürokonzept sowie die Erneuerung der gesamten Elektrik. Neben der Renovierung der Mietflächen wurde ein Heizungs-/Kühlsystem nach dem Wärmepumpenprinzip nachgerüstet sowie die Abdichtung des Dachs des Bürogebäudes I komplett erneuert. Beide Maßnahmen dienen der Verbesserung der Energieeffizienz.

Wie wichtig der Standort Aschaffenburg für DPD ist, hat das Unternehmen bereits im Jahr 2012 bewiesen. Damals wurden über 40 Mio. € in die Erweiterung und Modernisierung des auf dem Nachbargrundstück gelegenen Paketumschlagszentrums investiert.



AKTUELLE INNENANSICHTEN NACH MODERNISIERUNG



DIE MIETER

Hauptmieter der Büroimmobilie ist seit Bestehen der Büroimmobilie die DPD Deutschland GmbH („DPD“) - eine deutsche Paket- und Expressdienstleisterin, die hier ihre Deutschlandzentrale unterhält. Sie ist Teil von Europas größtem Paketdienst-Netzwerk DPDgroup, die ihrerseits zur französischen Le Groupe La Poste, der zweitgrößten Postgesellschaft Europas, gehört. Der Mietvertrag ist langfristig mit einer Laufzeit bis Ende 2035 abgeschlossen. Die Wirtschaftsauskunftei Creditreform bewertet die Bonität der DPD mit aktueller Wirtschaftsauskunft per 8. September 2023 mit einem von Creditreform selbst entwickelten Index von 158 (bei einer Skala von 100 (beste Bewertung) bis 600). Forderungen werden nach der Bonitätsbewertung von Creditreform mit einer Wahrscheinlichkeit von 99,92 % beglichen. Ein Teil der Dachfläche der Büroimmobilie ist an die Vodafone GmbH („Vodafone“) vermietet, welche dort Mobilfunkantennen betreibt.

Mieter	DPD Deutschland GmbH
Nutzungszweck	Büro
Mietvertragslaufzeit	bis zum Ablauf des 31. Dezember 2035
Mietfläche	6.703,5 m ²
Anfängliche Jahresnettokaltmiete	1.049.233,92 €
Wertsicherung	Die Wertsicherung des Mietvertrags mit DPD erfolgt über eine Mietpreisindexierung, bemessen an dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Verbraucherpreisindex für Deutschland. Ändert sich der Verbraucherpreisindex im Vergleich zum Zeitpunkt der letzten Mietanpassung um 10 Punkte oder mehr, wird die Miete mit 70 % der prozentualen Indexveränderung angepasst.
Betriebskosten	DPD trägt die Betriebs- und Nebenkosten auf Grundlage eines im Mietvertrag aufgeführten Kataloges von Betriebskosten und rechnet diese direkt mit den jeweiligen Lieferanten bzw. Versorgungsunternehmen ab. DPD trägt die Grundsteuer. Die Kosten der Feuerversicherung und der Grundstückshaftpflicht trägt die Gesellschaft als Vermieter.
Instandhaltung, Instandsetzung und Schönheitsreparaturen	Die Regelungen des Mietvertrages mit DPD sehen vor, dass die Gesellschaft als Vermieter für die Instandhaltung und Instandsetzung von Dach und Fach des Anlageobjektes verantwortlich ist. Der Mieter ist verpflichtet, auf seine Kosten die notwendigen Schönheitsreparaturen auszuführen. Der Mieter hat zudem die Leitungen und Anlagen für Elektrizität, Gas, Kühlung und Wasser in gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten. Für die Heizung, Aufzüge, Kühltechnik sowie für andere Verschleißanlagen sind vom Mieter Wartungsverträge abzuschließen.

Zusätzlich besteht ein Mietvertrag mit Vodafone über die Nutzung einer Dachteilfläche zum Betrieb einer Mobilfunkstation bis mindestens Ende 2024.

Mieter	Vodafone GmbH
Nutzungszweck	Mobilfunkstation
Mietvertragslaufzeit und Kündigungsoption	unbefristet (monatlich kündbar ab 2025)
Mietfläche	keine
Anfängliche Jahresnettokaltmiete	6.825,00 €
Wertsicherung	Der Mietvertrag mit Vodafone sieht eine jährliche Anhebung der Miete um 3 % – jeweils zum Januar eines Jahres – vor.

Wesentliche Quellen: Stadt Aschaffenburg (www.aschaffenburg.de, Gewerbeflächen 2023), DPD Deutschland (www.dpd.com/de, Unternehmen 2023)

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.

DIE LAGE

MAKROLAGE - INVESTITIONSSTANDORT ASCHAFFENBURG

Aschaffenburg liegt in der Region Bayerischer Untermain, der ein Teil der Metropolregion Frankfurt/RheinMain ist. Die Region zählt mit rund 2,4 Millionen sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten, die einen Anteil am Bruttoinlandsprodukt von 82.000 € pro Erwerbstätigen erwirtschaften, zu einem der größten Wirtschaftsräume Europas. Die Metropolregion Frankfurt/RheinMain besteht aus sieben kreisfreien Städten und 18 Kreisen, die in den Bundesländern Hessen, Rheinland-Pfalz und Bayern liegen. Die Stadt Aschaffenburg hat eine Einwohnerzahl von ca. 71.000 und eine Fläche von 62,45 km². Als Teil des Wirtschaftsraums Frankfurt/RheinMain ist sie ein wichtiger Wirtschaftsstandort. Die Automobilindustrie mit dem Schwerpunkt Fahrzeugsicherheit ist in Aschaffenburg genauso beheimatet wie die Linde Material Handling, die zu den weltweit führenden Produzenten von Gabelstaplern und Lagertechnikgeräten gehört. Aschaffenburg ist zudem ein innovativer High-Tech-, Service- und Beratungsstandort mit Funktion einer Logistikkreuzung. Insgesamt beträgt der kumulierte Umsatz laut DDW der Top-Unternehmen in Aschaffenburg rund 5,4 Mrd. €. Die Gesamtzahl der Beschäftigten dieser Unternehmen liegt weltweit bei 28.674. DPD Deutschland GmbH ist mit deutschlandweit 9.500 Arbeitnehmern der größte Arbeitgeber am Standort.



MIKROLAGE - DIE LAGE DES OBJEKTES IN ASCHAFFENBURG

Die Deutschlandzentrale von DPD befindet sich in der Wailandtstraße 1/1a in Aschaffenburg. Auf dem Nachbargrundstück betreibt DPD zusätzlich ein großes und im Jahr 2012 umfangreich erweitertes Paketzentrum. Diese Hauptumschlagbasis ist mit moderner Sortiertechnik ausgestattet. Hier werden nicht nur innerdeutsche Sendungen sortiert, sondern auch viele europäische Sendungen umgeschlagen. Die Verwaltungszentrale liegt im etablierten Gewerbegebiet Nilkheim-West, welches auf der westlichen Mainseite Aschaffenburgs, direkt an der autobahnähnlich ausgebauten B 469 liegt. Der Standort profitiert vor allem von der guten Infrastruktur. Das Gewerbegebiet ist sehr gut mit dem Hauptverkehrsstraßennetz verknüpft, was eine schnelle Anbindung an andere Städte und Regionen ermöglicht. Darüber hinaus ist der Standort mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. In Nilkheim-West sind neben der Deutschland-Zentrale von DPD weitere namhafte Wirtschaftsunternehmen ansässig. Schwerpunkte sind der Maschinenbau, Automobilzulieferer und Logistik. Insgesamt bietet diese Mikrolage eine gute Kombination aus Zugänglichkeit, Infrastruktur und einer belebten Geschäftsumgebung.



Wesentliche Quellen: Stadt Aschaffenburg (www.aschaffenburg.de, Wirtschaftsstandort 2023), IHK Aschaffenburg (Wirtschaftsraum Bayerischer Untermain 2023), DDW (www.die-deutsche-wirtschaft.de, Standort Aschaffenburg 2023)

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.

ECKDATEN DER BETEILIGUNG

Gesellschaft	Immobilienwerte II Aschaffenburg GmbH & Co. geschlossene Investment KG („Gesellschaft“, siehe für nähere Einzelheiten Kapitel 3 „Angaben zur Gesellschaft und zu den Anteilen“)
Anlageobjekt	<p>Die Gesellschaft hält eine planmäßige Beteiligung i. H. v. rd. 89,9 % an der DS Immobilienwerte II GmbH & Co. KG, eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund unter HRA 19354 („Objektgesellschaft“).</p> <p>Die Gesellschaft wird damit – mittelbar über ihre Beteiligung an der Objektgesellschaft – Eigentümerin der Büroimmobilie in der Wailandtstraße 1/1a, 63741 Aschaffenburg (Bayern), Amtsgericht Aschaffenburg, Grundbuch von Leider, Blatt 7020, Flurstücke 24404/26 und 24404/29 („Anlageobjekt“).</p>
Produktgattung	Geschlossener Immobilienfonds
Fondswährung	Euro (€)
Kaufpreis des Anlageobjektes	20.000.000 €
Geplantes Investitionsvolumen der Objektgesellschaft	22.991.000 € auf Ebene der Objektgesellschaft
Geplantes Kommanditkapital der Gesellschaft	11.670.000 € (davon einzuwerbendes Kommanditkapital 11.650.000 € zuzüglich 5 % Ausgabeaufschlag)
Platzierungs-/Finanzierungsgarantie auf Ebene der Gesellschaft	Bis zu 7.000.000 €
Beteiligungsform	Indirekte Beteiligung an der Gesellschaft als Treugeber über die DS-AIF Treuhand GmbH („Treuhandkommanditistin“, siehe für nähere Einzelheiten Kapitel 3 Abschnitt „Treuhandkommanditistin“) mit der Möglichkeit der späteren Umwandlung in eine direkte Kommanditbeteiligung an der Gesellschaft.
Mindestbeteiligung	20.000 € (höhere Beträge müssen durch 1.000 ohne Rest teilbar sein)
Ausgabeaufschlag	5 % des gezeichneten Kommanditkapitals
Fehlende Risikomischung	<p>Es steht der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft („KVG“) zu, jeweils einen geringeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.</p> <p>Da die Gesellschaft mittelbar über die Objektgesellschaft nur in einen Vermögensgegenstand – das Anlageobjekt – investiert ist, weicht sie von dem Grundsatz der Risikomischung nach § 262 Abs. 1 KAGB ab. Der Gesellschaft dürfen somit nur Anleger beitreten, die sich verpflichten, mindestens die Mindestbeteiligung zu leisten, und die darüber hinaus die Anforderung des § 262 Abs. 2 Nr. 2 b) KAGB erfüllen (siehe für nähere Einzelheiten Kapitel 3 des Verkaufsprospekts Abschnitt „Profil des typischen Anlegers“).</p>

Geplante Auszahlungen [Prognose]	<p>2,5 % p. a. prognostiziert (zeitanteilig ab dem auf den Beitritt und dem auf die vollständige Einzahlung des Kommanditkapitals und des Ausgabeaufschlags folgenden Monats, frühestens jedoch ab dem 1. Januar 2024 und nicht vor dem Monat, der auf die Übergabe des Anlageobjektes auf Ebene der Objektgesellschaft und die Kaufpreiszahlung folgt)</p> <p>Die Auszahlungen sollen halbjährlich vorgenommen werden.</p>
Dauer der Beteiligung	<p>Geplante Fondslaufzeit bis zum 31. Dezember 2038</p> <p>Eine Verlängerung ist mit Zustimmung der Anleger gemäß § 4 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages möglich.</p>
Einkunftsart und Besteuerung	<p>Einkünfte aus Gewerbebetrieb nach § 15 EStG</p> <p>Die Anleger haben die Möglichkeit, eine im Rahmen von § 6b EStG gebildete Rücklage auf das Anlageobjekt zu übertragen. Der prognostizierte Hebel hierfür beträgt ca. 185 %.</p>

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

Die nachstehenden Fondsrechnungen [Prognosen] bilden die Prognose der liquiditätswirksamen Vorgänge der Gesellschaft sowie der Objektgesellschaft ab. Auf Ebene der Gesellschaft sind grundsätzlich Bruttobeträge inklusive Umsatzsteuer ausgewiesen, soweit diese anfällt. Auf Ebene der Objektgesellschaft sind grundsätzlich Nettobeträge ohne Umsatzsteuer berücksichtigt, da die Objektgesellschaft zum Vorsteuerabzug berechtigt ist.

Im Verkaufsprospekt wurden im Kapitel „Wirtschaftliche Angaben [Prognose]“ die Investitions- und Finanzierungsrechnung sowohl für die Gesellschaft als auch für die Objektgesellschaft auf den Seiten 36 ff. detailliert dargestellt. Ein erneuter Abdruck erfolgt in diesem Dokument nicht. Weitere Angaben, u. a. zum Kaufvertrag, zum Darlehensvertrag sowie zum Gesellschaftsvertrag finden sich im Verkaufsprospekt in den Kapiteln „Rechtliche Angaben“ und „Gesellschaftsvertrag“.

Für die interessierten Anleger ist entscheidend, dass sich das Anlageobjekt und die Finanzierung auf Ebene der Objektgesellschaft, an der die Gesellschaft planmäßig rd. 89,9 % der Anteile hält, befindet.

Die folgenden Prognoserechnungen enthalten den zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Verkaufsprospektes sowie des Basisinformationsblatts und der dortigen abgebildeten Szenarien entsprechenden Kalkulationsstand. Es handelt sich jeweils um kaufmännisch gerundete Werte.

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

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 anders ausfallen. Die wirtschaftlichen Prognosen gehen von der Laufzeit ohne Verlängerungsoptionen bis Ende 2038 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 im Basisinformationsblatt ausgewiesen. Wieviel sie tatsächlich erhalten, hängt davon ab, wie sich der Markt entwickelt. 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	2029
Kennzahlen der Objektgesellschaft							
Mieterträge in T€	88	1.056	1.094	1.122	1.122	1.155	1.187
Zinseinnahmen in T€	5	28	28	28	28	28	28
Laufende Kosten in T€ ¹⁾	-35	-126	-129	-132	-135	-139	-159
Fremdkapitalbedienung in T€	-52	-629	-629	-629	-629	-629	-629
<i>Darlehensstand Jahresende in T€</i>	<i>11.490</i>	<i>11.373</i>	<i>11.249</i>	<i>11.121</i>	<i>10.986</i>	<i>10.845</i>	<i>10.698</i>
Auszahlungen an die Gesellschafter in T€	0	-385	-385	-385	-385	-385	-385
<i>davon an das Kommanditkapital der Gesellschaft in %</i>	<i>0</i>	<i>-346</i>	<i>-346</i>	<i>-346</i>	<i>-346</i>	<i>-346</i>	<i>-346</i>
Liquiditätsstand Jahresende in T€	149	93	73	76	77	106	148
Kennzahlen der Gesellschaft							
Anteilige Auszahlungen aus der Objektgesellschaft in T€	0	346	346	346	346	346	346
Laufende Kosten und Steuern in T€ ²⁾	-18	-52	-53	-54	-55	-56	-57
Auszahlungen an die Gesellschafter in T€	0	-292	-292	-292	-292	-292	-292
<i>Auszahlungen an die Gesellschafter in %</i>	<i>0,0</i>	<i>2,5³⁾</i>	<i>2,5</i>	<i>2,5</i>	<i>2,5</i>	<i>2,5</i>	<i>2,5</i>
Liquiditätsstand Jahresende in T€	21	24	25	26	25	23	20

¹⁾ u.a. Betriebs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten

²⁾ u.a. Verwaltungs-, Treuhand- und Verwahrstellenkosten einschließlich etwaig anfallender Gewerbeertragsteuer (Berücksichtigung der erweiterten Grundstücks Kürzung mit Ausnahme im Veräußerungsjahr)

³⁾ Pro rata temporis; zeitanteilig unter Berücksichtigung des § 12 des Gesellschaftsvertrages

KENNZAHLEN DER OBJEKTGESELLSCHAFT**MIETERTRÄGE**

In die Position „Mieterträge“ fließen alle Einnahmen des Anlageobjektes aus den bestehenden Mietverhältnissen auf Ebene der Objektgesellschaft ein. Dabei werden die individuellen Vertragsgegebenheiten sowie Mietanpassungen berücksichtigt. Zudem wurden Annahmen hinsichtlich der laufenden Vermietung sowie Anschlussvermietung nach Auslaufen der aktuellen Mietverträge auf Ebene der Objektgesellschaft getroffen. Die einzelnen Regelungen der Mietverträge sind im Abschnitt „Die Mieter“ sowie im Verkaufsprospekt im Kapitel „Rechtliche Angaben“ zusammenfassend dargestellt.

In der Tabelle werden die Mieterträge der Objektgesellschaft 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, 2025 und 2026 sowie von 2,25 % p. a. ab 2027, die entsprechend der jeweils vereinbarten Wertsicherung in den Mietverträgen zu einem Anstieg der Erträge führt.

ZINSEINNAHMEN

Ausgewiesen werden die prognostizierten Zinseinnahmen auf Ebene der Objektgesellschaft aus dem Stundungszins der anteilig gestundeten Einlage der Aschaffenburg Invest GmbH & Co. KG, die planmäßig stets mindestens 10,1 % an der Objektgesellschaft hält und einen Teil ihres Kommanditkapitals nicht einzahlen wird.

2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
1.187	1.198	1.251	1.252	1.257	1.314	1.314	1.329	1.374
28	28	28	28	28	28	28	28	28
-161	-164	-169	-171	-324	-404	-407	-285	-190
-629	-629	-629	-640	-654	-654	-654	-654	-654
10.544	10.383	10.214	10.028	9.817	9.598	9.368	9.127	8.876
-396	-396	-396	-396	-396	-396	-396	-396	-529
-356	-356	-356	-356	-356	-356	-356	-356	-475
177	213	298	370	280	167	51	73	102
356	356	356	356	356	356	356	356	475
-58	-60	-61	-62	-63	-64	-66	-67	-173
-292	-292	-292	-292	-292	-292	-292	-292	-292
2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
27	32	36	38	40	40	39	36	46

Es handelt sich jeweils um kaufmännisch gerundete Werte. Es können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

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

LAUFENDE KOSTEN

Unter den laufenden Kosten auf Ebene der Objektgesellschaft werden u.a. Betriebs- und Verwaltungskosten sowie die Vergütungen für die KVG, die Komplementärin, die geschäftsführende Kommanditistin und das Property/Facility Management erfasst. Weiterhin werden u. a. die von der Objektgesellschaft zu tragenden kalkulierten Kosten insbesondere für Instandhaltung, Steuer- und Rechtsberatungskosten, die Kosten für die Jahresabschlussprüfung sowie die jährliche Bewertung des Anla-geobjektes berücksichtigt. Der kumulierte Gesamtbetrag für Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten über die Fondslaufzeit auf Ebene der Objektgesellschaft ist in Höhe von insgesamt 1.440.537 € kalkuliert.



FREMDKAPITALBEDIENUNG

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

LANGFRISTIGER DARLEHENSVERTRAG ZUR BÜROIMMOBILIE ASCHAFFENBURG	
Darlehenshöhe	11.500.000 €
Verzinsung (inkl. Marge)	4,47 % p. a.
Laufzeit und Zinsbindung bis	30. Juli 2033
Tilgung	1,00 % p.a. (annuitätisch)

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

Die Restvaluta ist am Ende der Laufzeit zur Rückzahlung fällig. Danach ist eine Anschlussfinanzierung in Höhe der verbleibenden Darlehenssumme erforderlich. Hierfür wurde ein Zinssatz von 4,47 % p.a. zuzüglich einer annuitätischen Tilgung von 2,0 % p. a. auf Basis der verbleibenden Darlehenssumme angenommen.

AUSZAHLUNGEN AN GESELLSCHAFTER

Die „Auszahlungen an Gesellschafter“ beinhalten die während der Betriebsphase prognostizierten Auszahlungen der Objektgesellschaft ab dem Jahr 2024 auf das Kommanditkapital bei einer planmäßigen Realisierung des Investitionsvorhabens.

LIQUIDITÄTSENTWICKLUNG

Der prognostizierte Liquiditätsstand Ende des Jahres 2023 berücksichtigt auch die anfängliche Liquiditätsreserve in Höhe von 143.750 €, die sich aus den einzelnen Positionen der Mittelherkunft und Mittelverwendung entsprechend ihrer kalkulierten Zahlungszeitpunkte ergibt.

KENNZAHLEN DER GESELLSCHAFT

ANTEILIGE AUSZAHLUNGEN AUS DER OBJEKTGESELLSCHAFT

In die Position „anteilige Auszahlungen aus der Objektgesellschaft“ fließen rd. 89,9 % der Gesamtauszahlungen aus der Objektgesellschaft in die Gesellschaft ein, entsprechend der planmäßig gehaltenen Anteilen an der Objektgesellschaft.

LAUFENDE KOSTEN UND STEUERN

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

AUSZAHLUNGEN AN GESELLSCHAFTER

Die „Auszahlungen an Gesellschafter“ beinhalten die während der Betriebsphase prognostizierten Auszahlungen auf das Kommanditkapital (ohne Ausgabeaufschlag) bei einer planmäßigen Realisierung des Investitionsvorhabens. Die prognostizierten Auszahlungen betragen 2,5 % p. a.

Die kalkulierten Auszahlungen in der Platzierungsphase erfolgen zeitanteilig ab dem auf den Beitritt und dem auf die vollständige Einzahlung des Kommanditkapitals und des Ausgabeaufschlags folgenden Monats, frühestens jedoch ab dem 1. Januar 2024 und nicht vor dem Monat, der auf die Übergabe des Anlageobjektes auf Ebene der Objektgesellschaft und die Kaufpreiszahlung folgt.

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

LIQUIDITÄTSENTWICKLUNG

Der prognostizierte Liquiditätsstand Ende des Jahres 2023 berücksichtigt auch die anfängliche Liquiditätsreserve in Höhe von 39.515 €, die sich aus den einzelnen Positionen der Mittelherkunft und Mittelverwendung entsprechend ihrer kalkulierten Zahlungszeitpunkte ergibt.

VERÄUSSERUNGSPROGNOSE

Die Veräußerung des Anlageobjektes durch die Objektgesellschaft wird prognosegemäß zum Ende des Jahres 2038 unterstellt. Die Objektgesellschaft sowie die Gesellschaft werden anschließend liquidiert und aufgelöst.

Angesetzt ist ein Verkaufserlös der Büroimmobilie in Höhe von 24.738.228 € zum Ende des Jahres 2038 (18,00-fach der Jahresnettokaltmiete Ende 2038).

Bei dem Verkauf des Anlageobjektes sind auf Ebene der Objektgesellschaft Verkaufskosten Dritter (z. B. Transaktionsberatungskosten, Register- und Anwaltskosten) in Höhe von 334.228 € kalkuliert. Die Liquiditätsreserve von 101.882 € basiert auf der Liquiditätsreserve der Objektgesellschaft Ende 2038 aus der Betriebsphase.

Prognosegemäß beträgt das nach Rückführung der Fremdfinanzierung verbleibende liquide Veräußerungsergebnis aus dem Verkaufserlös und der Auflösung der Objektgesellschaft an die Gesellschafter 15.630.182 €.

Aus der Veräußerung des Anlageobjektes wird prognosegemäß zum Ende des Jahres 2038 ein anteiliger Erlös der Gesellschaft in Höhe von 14.672.140 € unterstellt.

Für das Verkaufsergebnis sind auf Ebene der Gesellschaft sonstige Kosten (z. B. Anwaltskosten) in Höhe von 29.750 € kalkuliert. Darüber hinaus sind anteilig anfallende Gewerbeertragsteuern in Höhe von 547.588 € unterstellt. 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 (Fondslaufzeit) unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 3,0 % übersteigt (absolut positive Anteilswertentwicklung). Auf Basis des angenommenen Verkaufserlöses beträgt die erfolgsabhängige Vergütung 369.607 €. Die angenommene Liquiditätsreserve von 46.423 € basiert auf der Liquiditätsreserve der Gesellschaft Ende 2038.

Prognosegemäß kann aus dem Verkaufserlös und der Auflösung der Gesellschaft an die Gesellschafter ein Betrag in Höhe von 13.771.619 € ausgezahlt werden. Davon beträgt das anteilige Veräußerungsergebnis bezogen auf das eingeworbene Kommanditkapital 13.748.017 €; entsprechend 118,0 % des 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 anteiliger 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 2038 (PROGNOSE) AUF EBENE BEIDER GESELLSCHAFTEN

Veräußerungserlös der Immobilie auf Ebene der Objektgesellschaft	€	24.738.228
abzüglich Kosten für Transaktionsberatung und sonstige Kosten	€	-334.228
abzüglich Restvaluta Darlehen	€	-8.875.701
zuzüglich Liquiditätsreserve der Objektgesellschaft	€	101.882
Liquides Veräußerungsergebnis der Objektgesellschaft	€	15.630.182
Anteiliges Veräußerungsergebnis der Gesellschaft¹⁾	€	14.672.140
abzüglich sonstiger Kosten	€	-29.750
abzüglich anteiliger Gewerbeertragsteuer aus der Veräußerung	€	-547.588
abzüglich erfolgsabhängige Vergütung KVG	€	-369.607
zuzüglich Liquiditätsreserve der Gesellschaft	€	46.423
Liquides Veräußerungsergebnis des Kommanditkapitals	€	13.771.619
davon anteiliges Veräußerungsergebnis des eingeworbenen Kommanditkapitals²⁾	€	13.748.017
davon anteiliges Veräußerungsergebnis des eingeworbenen Kommanditkapitals²⁾	%	118,0

¹⁾ Der Betrag bezieht sich auf ein liquides Veräußerungsergebnis der Objektgesellschaft in Höhe von 16.321.182 €, in dem die gestundete Einlage der Blockergesellschaft zum Veräußerungszeitpunkt fiktiv unterstellt wird.

²⁾ vor Anfall von Einkommensteuer auf persönlicher Anlegerebene

KAPITALRÜCKFLUSSRECHNUNG (PROGNOSE)

Auf Basis der Prognose bestimmt sich das Gesamtergebnis 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 (Mittleres Szenario), 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 Dezember 2023;
- Erste anteilige Auszahlung ab Januar 2024;
- Gewerbesteuer ist berücksichtigt (Basis ist ein Anteil i. H. v. 85 % des Kommanditkapitals, der von natürlichen Personen gehalten wird).

KAPITALGESAMTRÜCKFLUSS ENDE 2038 (PROGNOSE) AUF EBENE DER GESELLSCHAFT

	IN €	IN %
Investition 2023	-105.000	105,0
Auszahlungen kumuliert bis 2038	37.500	37,5
Veräußerungsergebnis 2038	118.009	118,0
Gesamtrückfluss¹⁾	155.509	155,5
Gesamtüberschuss vor Steuern¹⁾	50.509	50,5

¹⁾ 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 der Gesellschaft auswirken.





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

Internet: 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.