



## DS 142 HOTEL OBERPFAFFENHOFEN GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG

### Wirtschaftsregion München

INVESTITION IN EIN MODERNES BUSINESS- UND TAGUNGSHOTEL MIT LANGFRISTIGEM PACTHVERTRAG IM LANDKREIS STARNBERG

#### INVESTITIONSOBJEKT – HOTEL „COURTYARD BY MARRIOTT OBERPFAFFENHOFEN“

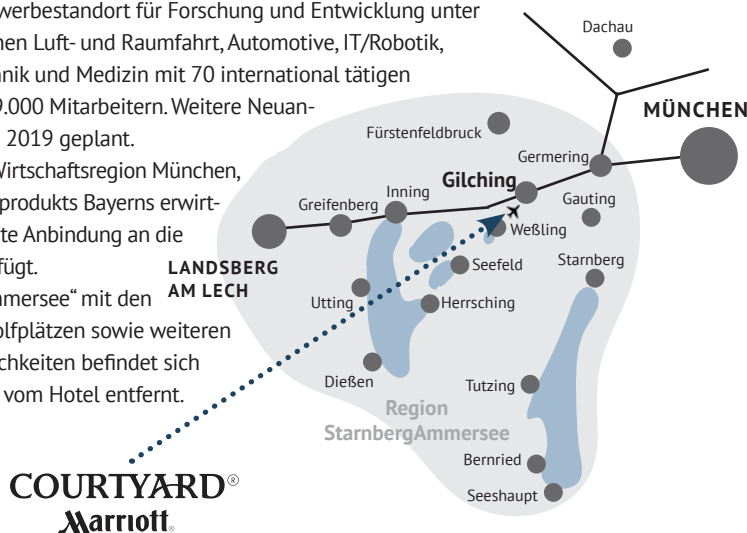
- Das Ende April 2018 fertiggestellte und im Mai eröffnete „Courtyard by Marriott Oberpfaffenhofen“ ist das erste und bisher einzige internationale Marken- und Tagungshotel in der Region.
- 174 moderne Zimmer inkl. 20 „Long-Stay-Appartments“, Restaurant mit Show-Küche, Bar, Wellness- und Fitnessbereich sowie Tagungsmöglichkeiten.
- Bestehende Kontingentverträge mit umliegenden Unternehmen sichern bereits eine Grundauslastung.

#### MARKENGEBER – WELTWEIT GRÖSSTE HOTELKETTE „MARRIOTT“

- Marriott – gegründet vor 90 Jahren – ist mit über 1,25 Millionen Zimmern die größte Hotelkette weltweit mit 6.500 Häusern in 127 Ländern. Franchisegeber ist eine 100%ige Tochter der Marriott International, Inc.
- Die Marriott-Marke „Courtyard“ ist eine der größten von insgesamt 30 Marken der Marriott Hotelgruppe und verfügt mittlerweile über 1.156 Hotels in 47 Ländern.
- Ein für das wirtschaftlich prosperierende Umfeld maßgeschneidertes Hotelkonzept, das auf die Bedürfnisse moderner, anspruchsvoller Geschäftsreisender angepasst ist.

#### LAGE – HOCHTECHNOLOGIESTANDORT MIT AUSBAUPOTENTIAL

- Das Hotel befindet sich in direkter Nachbarschaft zum Sonderflughafen Oberpfaffenhofen, dem technologiebasierten Gewerbestandort für Forschung und Entwicklung unter anderem aus den Bereichen Luft- und Raumfahrt, Automotive, IT/Robotik, Maschinenbau, Lasertechnik und Medizin mit 70 international tätigen Unternehmen und über 9.000 Mitarbeitern. Weitere Neuan-siedlungen sind bis Ende 2019 geplant.
- Der Standort ist Teil der Wirtschaftsregion München, die 31% des Bruttoinlandsprodukts Bayerns erwirtschaftet und über eine gute Anbindung an die Münchner Innenstadt verfügt.
- Das Gebiet „StarnbergAmmersee“ mit den fünf Seen, zahlreichen Golfplätzen sowie weiteren attraktiven Freizeitmöglichkeiten befindet sich nur wenige Fahrminuten vom Hotel entfernt.



### INVESTMENT IM ÜBERBLICK

#### Produktanbieterin

Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG  
 Kapitalverwaltungsgesellschaft („KVG“)

#### Investitionsgegenstand

Hotel „Courtyard by Marriott Oberpfaffenhofen“ bei München

#### Pächter

Realotel Oberpfaffenhofen Hotelbetriebs GmbH -100%ige Tochter der Bierwirth & Kluth Hotel Management GmbH

#### Fondsvolumen

€ 27,6 Millionen inkl. Ausgabeaufschlag

#### Davon Kommanditkapital

€ 13,1 Millionen inkl. Ausgabeaufschlag

#### Davon Bankdarlehen

€ 14,5 Millionen

#### Geplante Fondslaufzeit

Bis 31. Dezember 2030

#### Mindestbeteiligung

€ 20.000 zzgl. 5% Ausgabeaufschlag

#### Prognostizierte Auszahlungen<sup>1</sup>

5,5% p.a. (vierteljährlich) vor Steuern

#### Prognostiziertes Verkaufsergebnis<sup>1</sup>

ca. 117%

#### Prognostizierter Kapitalrückfluss<sup>1,2</sup>

ca. 184% vor Steuern inkl. Verkauf

#### Einkunftsart

Vermietung und Verpachtung

<sup>1</sup> bezogen auf das Kommanditkapital ohne Ausgabeaufschlag

<sup>2</sup> Annahme: Der Beitritt und die Einzahlung erfolgen im November 2018

*Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Wertentwicklung.*

#### KONTAKT

Dr. Peters Asset Invest GmbH & Co. KG  
 Stockholmer Allee 53  
 44269 Dortmund  
 Tel. +49 231 55 71 73 222  
 Fax +49 231 55 71 73 49  
 vertriebsteam@dr-peters.de  
 www.dr-peters.de



SACHWERTINVESTMENT



BUSINESS- UND TAGUNGSHOTEL



COURTYARD BY MARRIOTT

### BETREIBER – HOHE KOMPETENZ UND LANGFRISTIGER PACTHVERTRAG

- Erfahrene Hotelbetreibergruppe: Die Betreibergesellschaft ist eine 100%ige Tochter der Bierwirth & Kluth Management GmbH („B&K“). B&K verfügt über langjährige Erfahrung im Betrieb von Hotelimmobilien unter den Namen internationaler Hotelmarken.
- Vertraglich vereinbarte Sicherheiten: Es liegen eine Patronatserklärung von B&K und eine Versicherungsbürgschaft vor.
- Langfristiger Pachtvertrag: 20 Jahre zzgl. Verlängerungsoptionen. Das Betreiberrisiko trägt der Pächter, z.B. Auslastungsrisiko, wesentliche Betriebskosten, Kosten für Schönheitsreparaturen.

### DR. PETERS GROUP – IHR SPEZIALIST FÜR SACHWERTINVESTITIONEN

- Anbieterin ist die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft.
- Im komplexen Spektrum der Geldanlagen haben wir uns auf den Bereich Alternative Investmentfonds (AIF) spezialisiert.
- Seit über 40 Jahren bietet die Dr. Peters Group geschlossene Sachwertanlagen für Privatanleger und institutionelle Investoren an.
- Bis heute wurden ca. € 7,4 Mrd. in Sachwerte investiert: Bei einem Portfolio von 144 Fonds haben sich bereits mehr als 98.000 Anleger für eine Beteiligung an einem Dr. Peters-Fonds entschieden.

### WESENTLICHE RISIKEN EINER BETEILIGUNG

#### Totalverlust/Maximalrisiko

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

#### Ausfallrisiko der Vertragspartner

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

#### Fremdfinanzierung

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

#### Veräußerung des Anlageobjektes

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

### ÜBERREICHT DURCH:

### WICHTIGE HINWEISE

Dieses Dokument stellt nicht den Verkaufsprospekt dar. Es handelt sich nicht um ein Angebot oder eine Aufforderung zur Beteiligung, sondern lediglich um eine Werbemittelung. Die hierin gemachten Angaben stellen keine Anlageberatung dar.

Die allein für eine Anlageentscheidung maßgeblichen Informationen entnehmen Sie bitte dem gültigen Verkaufsprospekt (Stand: 15.10.2018), den darin abgedruckten Anlagebedingungen, dem Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag sowie den Wesentlichen Anlegerinformationen. Allein diesen Dokumenten können Sie die vollständigen wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Einzelheiten und insbesondere die vollständige Darstellung der Risiken dieses geschlossenen Alternativen Investmentfonds (kurz: AIF) ausreichend entnehmen. Grundlage für Zeichnungen sind allein der veröffentlichte Verkaufsprospekt, die Wesentlichen Anlegerinformationen, der Gesellschaftsvertrag, der Treuhandvertrag sowie alle weiteren Fondsinformationen, die 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 werden. Verantwortlich für das Beteiligungsangebot ist die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft.

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