



## IMMOBILIENWERTE II ASCHAFFENBURG GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG<sup>1</sup>

### DIE BETEILIGUNG IM ÜBERBLICK

- Der Fonds ist als sogenannter § 6b bzw. § 6c EStG-Fonds konzipiert („6b-Fonds“)
- Anleger können Veräußerungserlöse oder Rücklagen steuerschonend auf die gewerblich geprägte Fondsgesellschaft übertragen
- Langfristiger und indexierter Mietvertrag mit bonitätsstarkem Mieter DPD
- Prognostizierte Auszahlungen in Höhe von 2,5 % p.a.<sup>2</sup> und prognostizierter Hebel von ca. 185 %
- Anleger können sich ab 20.000 € an diesem Investmentangebot beteiligen



Die Immobilienwerte II Aschaffenburg GmbH & Co. geschlossene Investment KG ist als sogenannter 6b-Fonds konzipiert. Die Steuerbegünstigungsvorschrift der §§ 6b bzw. 6c EStG ermöglicht den Anlegern die steuerneutrale Übertragung eines Veräußerungsgewinns bzw. der aus einem solchen gebildeten Rücklage auf die Anschaffungskosten eines neuen Wirtschaftsgutes. Der Beitritt zu einem 6b-Fonds stellt steuerlich einen anteiligen Erwerb der mittelbar im Fonds enthaltenen Immobilie 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. Über den nachfolgenden Link gelangen Sie auf die Produktseite. Auf dieser finden Sie unter anderem Informationen zur Immobilie selbst, zum Mieter DPD sowie zu den Fondsparametern.

### DIE KENNZAHLEN DES FONDS



**20.000 €**  
Mindestbeteiligung



**Bis zum 31. Dezember 2038**  
Geplante  
Fondslaufzeit



**2,5 % p.a.<sup>2</sup>**  
Prognostizierte  
Auszahlung



**155,5 %<sup>3</sup>**  
Prognostizierter  
Gesamtrückfluss  
vor Steuern



**ca. 185 %**  
Prognostizierter  
Hebel

**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.**

<sup>1</sup> Bei Geschlossenen Alternativen Investmentfonds (AIF) handelt es sich um langfristige und nur eingeschränkt veräußerbare unternehmerische Beteiligungen, die mit erheblichen Risiken (u.a. Markt- und Immobilienrisiken) verbunden sind. Diese können zum vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals führen. Die Verkaufsunterlagen enthalten ausführliche Beschreibungen der wesentlichen Risiken.

<sup>2</sup> 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)

<sup>3</sup> Bezogen auf das Kommanditkapital ohne Ausgabeaufschlag. Der prognostizierte Gesamtrückfluss vor Steuern stellt das Mittlere Szenario dar und bezieht sich auf den Gesamtrückfluss bis Ende 2038 sowie vor Anfall von Einkommensteuer auf persönlicher Anlegerebene und ohne Berücksichtigung einer Rücklagenübertragung gemäß § 6b bzw. § 6c EStG.

## INVESTMENT-HIGHLIGHTS UND WESENTLICHE RISIKEN

### ★ INVESTMENT-HIGHLIGHTS

- Attraktive Mikrolage im etablierten Gewerbegebiet
- Langfristig vermietetes Anlageobjekt
- Bonitätsstarker Mieter und indexierter Mietvertrag
- 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

## DAS ANLAGEOBJEKT<sup>4</sup>



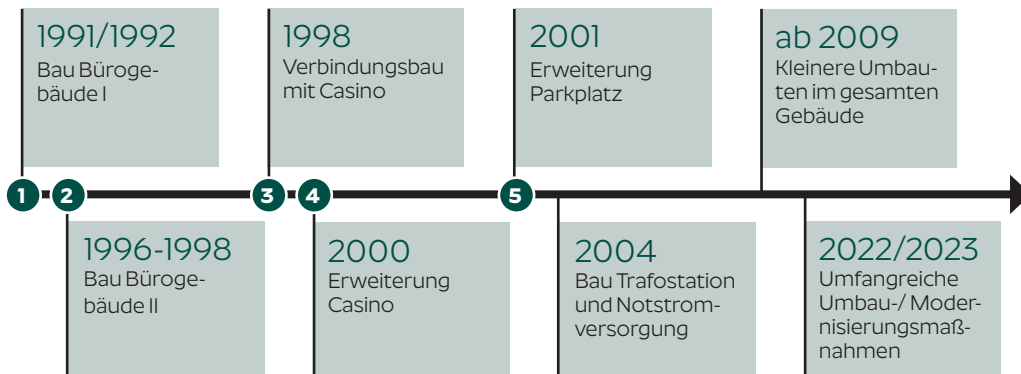
<b>Anlageobjekt</b>	Büroimmobilie
<b>Standort</b>	Wailandtstraße 1/1a, D-63741 Aschaffenburg
<b>Baujahr</b>	1992/1998 (letztmalige Modernisierung 2022/2023)
<b>Grundstücksgröße</b>	10.010 m <sup>2</sup>
<b>Mietfläche</b>	ca. 6.703,5 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze</b>	181 Stück

Bei dem für den Fonds erworbenen Anlageobjekt handelt es sich um das freistehende Bürogebäude Wailandtstraße 1/1a im Aschaffener Gewerbegebiet Nilkheim-West, mit einer Mietfläche von 6.703,5 m<sup>2</sup>. Das Objekt befindet sich auf einem 10.010 m<sup>2</sup> großen Grundstück und besteht aus zwei fünfgeschossigen und unterkellerten Baukörpern, die durch einen eingeschossigen Aufbau miteinander verbunden sind. Das gesamte Ensemble wurde im Zeitraum 1991 bis 2000 erbaut und erweitert.

## FORTLAUFENDE BAU- UND MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN

Der indexierte Mietvertrag mit DPD läuft planmäßig noch mindestens bis Ende 2035. Die Immobilie wurde laufend modernisiert. 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. Unter anderem wurden in den Büroetagen moderne Open-Space-Konzepte umgesetzt sowie die gesamte Elektrik erneuert. 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.



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

<sup>4</sup> Wesentliche Quellen: LEHN & PARTNER (Wertgutachten vom 13. Juli 2023); Stadt Aschaffenburg (www.aschaffenburg.de, Wirtschaftsstandort 2023), IHK Aschaffenburg (Wirtschaftsraum Bayerischer Untermain 2023), DDW (www.die-deutsche-wirtschaft.de, Standort Aschaffenburg 2023)

## 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 vermietet, welche dort Mobilfunkantennen betreibt.<sup>5</sup>

2,3

Mrd. € Umsatz 2022

412

Mio. Sendungen 2022

9.600

Mitarbeiter in Logistik und Verwaltung

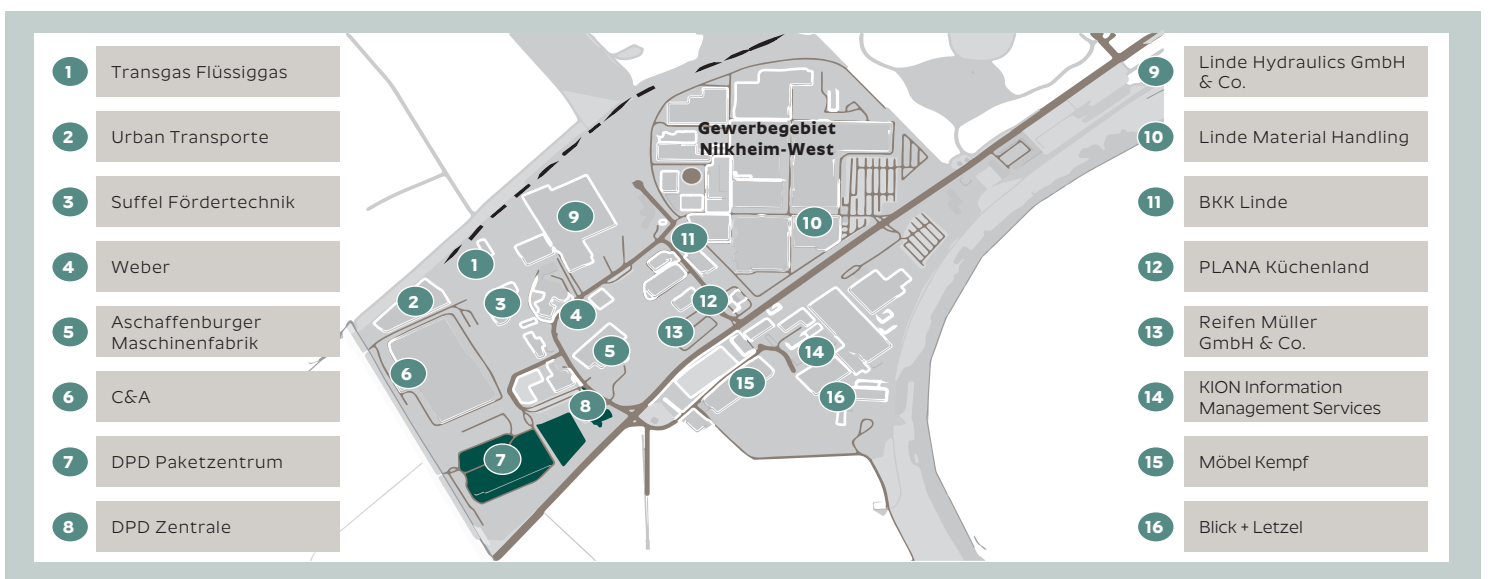
158

Crefo Bonitätsindex (Stand: 08.09.2023)

## DIE LAGE<sup>4</sup>

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 Stadt Aschaffenburg hat eine Einwohnerzahl von ca. 71.000 und eine Fläche von 62,45 km<sup>2</sup>. Als Teil des Wirtschaftsraums Frankfurt/RheinMain ist sie ein wichtiger Wirtschaftsstandort. DPD ist mit deutschlandweit 9.500 Arbeitnehmern der größte Arbeitgeber am Standort. 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.

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. In Nilkheim-West sind neben der Deutschland-Zentrale von DPD weitere namhafte Wirtschaftsunternehmen ansässig. Schwerpunkte sind der Maschinenbau, Automobilzulieferer und Logistik.



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.



## DER ANBIETER – SACHWERTE-SPEZIALIST DR. PETERS GROUP

Die Dr. Peters Group ist eine inhabergeführte und unabhängige Unternehmensgruppe im Besitz der Familie Salamon. Seit 1975 strukturiert und managt die Unternehmensgruppe Sachwertinvestments für Privatanleger und institutionelle Investoren. Die ersten Investmentangebote der Dr. Peters Group waren Fonds, mit denen Anleger erfolgreich in Immobilien investieren konnten. Seitdem hat die Unternehmensgruppe neben zahlreichen weiteren Immobilieninvestments ebenso zahlreiche Investments aus dem Schifffahrts- und Flugzeugbereich emittiert. Insgesamt hat die Dr. Peters Group über 155 Investmentangebote aufgelegt – mit einem Investitionsvolumen von über 8,5 Mrd. €. Damit gehört die Dr. Peters Group nicht nur zu den größten, sondern auch zu den erfahrensten deutschen Anbietern von Sachwertinvestments.

# > 45

**Jahre Erfahrung als Investment- und Asset-Manager**

# > 155

**Investmentangebote aufgelegt**

# > 8,5

**Mrd. € Investitionsvolumen**




# > 100

**Mitarbeiter an drei Standorten**

Stand: Oktober 2023



### FACHLICHES KNOW-HOW UND TOOLS FÜR 6B-FONDS-ANLEGER

-  Steuerliche Fondskonzeption als 6b-Fonds
-  Digitales Tool zur Berechnung optimaler Beteiligungsbeträge
-  Aufstellung einer für jeden Anleger individuellen Ergänzungsbilanz



### 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](http://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](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 mittelbar halten wird. Die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen. Die steuerlichen Auswirkungen einer Beteiligung sind von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers abhängig und können künftigen Änderungen unterworfen sein. Anlegern wird daher empfohlen, mit einem Steuerberater die steuerlichen Folgen einer Beteiligung zu erörtern. Es handelt sich bei dem AIF um eine unternehmerische Beteiligung, die weder eine feste Verzinsung noch eine feste Rückzahlung der Einlage bietet. Es besteht vielmehr das Risiko, dass ein Anleger bei einer ungünstigen Entwicklung des Investments nur geringe oder sogar keine Auszahlungen erhält, was ggf. den Totalverlust der Einlage inklusive Ausgabeaufschlag zur Folge hätte. Die Gesellschaft weist durch die Abhängigkeit von Marktveränderungen eine erhöhte Volatilität auf. Die Beteiligung an diesem AIF ist aufgrund ihres illiquiden Charakters nicht für Anleger geeignet, die über ihre Einlage vor Ende der Laufzeit des AIF bzw. vor Ablauf von prognosegemäß mindestens 15 Jahren vollständig oder teilweise verfügen möchten. Stand: 15. November 2023