

WERBEMATERIAL: HAMPTON BY HILTON INVESTMENT



Planung: CROSS Architecture*

DS 141 HOTEL AACHEN GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG ("GESELLSCHAFT")

Die Gesellschaft investiert mittelbar in das Hotel „Hampton by Hilton Aachen Tivoli“, das Anfang Juli 2017 fertiggestellt wurde. Pächter des 3-Sterne-Business-Hotels ist die tristar GmbH. Der Pachtvertrag wurde über 20 Jahre mit Verlängerungsoptionen von 2 x 5 Jahren abgeschlossen und bietet eine entsprechend hohe Planungssicherheit. Der Pachtvertrag beinhaltet die volle Betriebskostenübernahme sowie die Übernahme wesentlicher Wartungskosten und Schönheitsreparaturen durch den Pächter.

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. Anleger können der Gesellschaft

ab einer Mindestbeteiligungssumme von € 20.000 beitreten, zusätzlich fällt ein Ausgabeaufschlag (Agio) in Höhe von 5% der durch den Anleger gezeichneten Beteiligungssumme an.

Anleger beteiligen sich mittelbar als Treugeber über die DS-AIF Treuhand GmbH an der Gesellschaft, einem geschlossenen inländischen alternativen Publikums-Investmentfonds („AIF“) im Sinne des § 1 Abs. 5, Abs. 6 des Kapitalanlagegesetzbuchs („KAGB“). Die Gesellschaft wird nach Maßgabe der regulatorischen Anforderungen des KAGB von der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet.

ANBIETERIN DR. PETERS ASSET FINANCE

Anbieterin ist die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft („KVG“). Die KVG, ein Unternehmen der Dr. Peters Group, bringt bereits zum 2. Mal ein Beteiligungsangebot in die regulierte Welt. Die Dr. Peters Group legt bereits seit 1975 Sachwertfonds auf. Insgesamt wurden bisher 143 Fonds, davon 20 Hotelimmobilienfonds platziert.

Mit der Hotelimmobilie in Aachen setzt die Dr. Peters Group ihre Hotel-fondsgeschichte für Privatanleger fort. Mit der Gesellschaft bieten wir interessierten Anlegern die Möglichkeit, an einem attraktiven Standort in einen wachsenden Hotelmarkt und einen aufstrebenden Hotelbetreiber zu investieren.

WIRTSCHAFTLICHE UND STEUERLICHE RAHMENDATEN [PROGNOSE]

Es handelt sich um eine vermögensverwaltende Gesellschaft mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung nach § 21 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 1 EStG und ggf. zusätzliche Einkünfte aus Kapitalvermögen nach § 20 Abs. 1 Ziff. 7 EStG. Im Falle der Veräußerung der Anteile an der Objektgesellschaft wird der Veräußerungsgewinn den Anlegern mittelbar über ihre

Beteiligung an der Gesellschaft zugewiesen. Unter den Voraussetzungen des § 23 EStG in der derzeit gültigen Fassung, ist der für das Jahr 2030 prognostizierte Veräußerungsgewinn für Anleger, die ihren Anteil im Privatvermögen halten, nach einer Haltedauer von mindestens 10 Jahren steuerfrei.

JAHR (PROGNOSE)	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	VERKAUF	GESAMT
Auszahlungen laufend in %¹	0,00%	4,50% ²	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	110,30%	174,80% ⁴
Zu versteuerndes Ergebnis in %³	-1,23%	0,85%	1,73%	1,71%	1,74%	1,60%	1,53%	1,87%	1,90%	1,91%	2,40%	2,99%	3,03%	3,29%	0,00%	25,32%

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.

¹ Die Auszahlungen sollen vierteljährlich durchgeführt werden, womit ein regelmäßiger Kapitalmittelrückfluss an die Anleger über das Kalenderjahr erfolgen soll.

² Die Auszahlung erfolgt zeitanteilig ab dem auf die vollständige Einzahlung der Pflichteinlage und des Agios folgenden Monat, frühestens jedoch ab dem Monat, der dem Monat folgt, in dem der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten an dem zu erwerbenden Anlageobjekt erfolgt ist und der Kaufpreis vollständig gezahlt wurde.

³ Summe der Einkünfte aus „Vermietung und Verpachtung“ und „Kapitalvermögen“ auf Ebene der Gesellschaft; alle Werte gerundet in Prozent.

⁴ Der kalkulierte Beitritt und die Einzahlung erfolgt im Dezember 2017.

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 Werbemitteilung. Die hierin gemachten Angaben stellen keine Anlageberatung dar. Die allein für eine Anlageentscheidung maßgeblichen Informationen entnehmen Sie bitte dem gültigen Verkaufsprospekt (Stand: 30.06.2017), den darin abgedruckten Anlagebedingungen, 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 ist allein der veröffentlichte Verkaufsprospekt. Der veröffentlichte Verkaufsprospekt (Stand: 30.06.2017), die Wesentlichen Anlegerinformationen, der Gesellschaftsvertrag, der Treuhandvertrag sowie alle weiteren Fondsinformationen 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 bereitgehalten. 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 Agio zur Folge hätte. Die Risiken dieser unternehmerischen Beteiligung sind stets im Rahmen der Anlageentscheidung zu berücksichtigen. Die Gesellschaft weist durch die Zusammensetzung der Vermögensgegenstände im Rahmen der Umsetzung ihrer Anlagestrategie und deren Abhängigkeit von Marktveränderungen eine erhöhte Volatilität auf. Dies bedeutet, dass der Wert der Anteile auch innerhalb kurzer Zeit großen Schwankungen unterworfen sein kann.

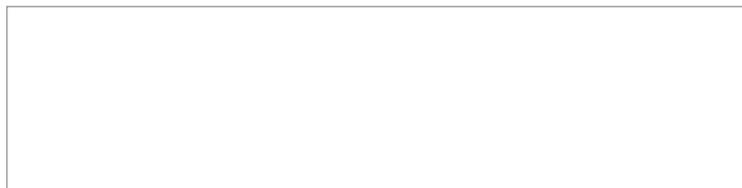
* Bei diesem Bild handelt es sich um eine Visualisierung, die vor Baudurchführung erstellt wurde. Das fertige Gebäude wird hiervon abweichen.

Dr. Peters Asset Invest GmbH & Co. KG

Stockholmer Allee 53 | 44269 Dortmund
+49 (0) 231.55 71 73-222 | +49 (0) 231.55 71 73-49 |
service@dr-peters.de | www.dr-peters.de

Stand der Kurzinformation: 28.07.2017

ÜBERREICHT DURCH:



INVESTMENT-HIGHLIGHTS

STANDORT

► **ZENTRALE LAGE IN WESTEUROPA & ZENTRUM FÜR WISSENSCHAFT, GEWERBE UND INDUSTRIE**
Aachen ist mit gut 250.000 Einwohnern die größte Stadt im Dreiländereck Deutschland–Belgien–Niederlande. Die Region gilt als Nahtstelle der wirtschaftlichen Zentren Nordwest–Europas. Aachen ist gut an das deutsche Autobahnnetz angeschlossen und liegt verkehrsgünstig zu den Flughäfen Düsseldorf und Köln/Bonn. Vom Hauptbahnhof fahren stündlich ICEs und der Thalys fährt täglich in unter 3 Stunden nach Paris.

► **ÜBERREGIONALES ZENTRUM FÜR WISSENSCHAFT, GEWERBE, INDUSTRIE**
Aachen hat sich zu einem Zentrum für wissenschaftlich–technische Dienstleistungen entwickelt. Neben dem klassischen Maschinenbau haben sich Unternehmen im Bereich Automation, IT, Laser– und Umwelttechnologie angesiedelt. Durch Unternehmen wie Streetscooter GmbH und e.Go Mobile AG entwickelt sich Aachen zudem zu einem Zentrum für E–Mobilität.

► **RHEINISCH–WESTFÄLISCHE TECHNISCHE HOCHSCHULE "RWTH" AACHEN**
Aachens Universität RWTH ist mit mehr als 44.000 Studenten, 9 Fakultäten, über 500 Professoren, 260 Instituten und € 0,9 Milliarden Jahresetat die größte Universität für technische Studiengänge in Deutschland und gehört zu den elf deutschen Exzellenzuniversitäten. Die RWTH nimmt weltweit einen Spitzenplatz in der Ingenieurwissenschaft ein. Zurzeit wird der Campus der RWTH Aachen für € 2 Milliarden, verteilt auf 16 geplante Forschungscluster, um 800.000 m² erweitert. Auf 2,5 km² entsteht so über die nächsten 15 Jahre eine der größten Forschungslandschaften Europas.

► **BEDEUTENDE TOURISMUSDESTINATION**
Aachen ist mit der Altstadt, dem Aachener Dom (erstes deutsches UNESCO–Kulturdenkmal), dem Weihnachtsmarkt (mit über 1,5 Millionen Besuchern), dem CHIO–Reitturnier (mit 350.000 Besuchern) und dem Karlspreis ein attraktives Reiseziel.

HOTELKONZEPT

► **NEUBAU HOTEL "HAMPTON BY HILTON AACHEN TIVOLI"**
Bei dem Hotel „Hampton by Hilton Aachen Tivoli“ handelt es sich um einen Neubau, der im Juli 2017 eröffnet wurde. Das 3–Sterne–Hotel ist auf Geschäftskunden ausgelegt und verfügt mit seinen 164 Gästezimmern über eine gute Mikrolage. Das Hotelgebäude liegt an der B57, einem Hauptzubringer zwischen Autobahn und Innenstadt. Fußläufig sind das Kongresszentrum Eurogress, das Tivoli–Fußballstadion, das Reitstadion (CHIO Aachen) und die Carolus–Therme erreichbar. Die RWTH mit seinen Forschungseinrichtungen ist in ca. 7 Minuten mit dem Auto erreichbar. Das historische Stadtzentrum ist rund 1,5 km vom Hotel entfernt.

► **TRISTAR GMBH – HOTELBETREIBER MIT SEHR GUTER BONITÄT**
Der 20 Jahre laufende feste Pachtvertrag mit dem Hotelpächter tristar GmbH, Berlin – mit einem sehr guten Bonitätsindex von 184 (Wirtschaftsauskunftei Creditreform) – bietet langfristig eine hohe Planungssicherheit. Tristar ist ein aufstrebendes Hotelunternehmen, das zurzeit fünf Hotels in Deutschland betreibt. Weitere sieben Hotels sind im Bau und zehn Hotels sind in der Genehmigungsphase (Lizenzen und Pachtverträge vorhanden). Die insgesamt 22 Hotels verteilen sich auf die vier Marken Holiday Inn, Holiday Inn Express, Hampton by Hilton und Hotel Indigo. Weitere Hotels sind in Planung.

► **STARKE HOTELMARKE "HAMPTON BY HILTON" – NUTZER UND TEIL DES WELTWEIT ZWEITGRÖSSTEN HOTELKONZERNS**
Die Marke „Hampton by Hilton“ gehört zum derzeit weltweit zweitgrößten Hotelkonzern Hilton Worldwide. Hampton by Hilton stellt mit über 220.000 Zimmern in über 2.200 Häusern weltweit das Gros der Zimmer der Gruppe bereit. Im oberen Mittelsegment positioniert, profitieren die Häuser durch das Hilton–Buchungssystem von der Ansprache internationaler Gäste.

ATTRAKTIVE FONDSPARAMETER

► **BETRIEBSRISIKO BEIM PÄCHTER**
Es handelt sich bei dem Betreibervertrag um einen Pachtvertrag, keinen Hotel–Managementvertrag. Entsprechend trägt der Pächter wesentliche Betriebskosten, Wartungskosten und Schönheitsreparaturen.

► **TILGUNG**
Das langfristige Darlehen wird über etablierte deutsche Finanzierungspartner zur Verfügung gestellt. Der Zinssatz wurde für 10 Jahre festgeschrieben. Die annuitätische Tilgung beträgt anfänglich 1,5% p.a. ab Auszahlung.

► **GEPLANTE AUSZAHLUNG IN HÖHE VON 5% P.A.**
Ab 2019 bis zum Laufzeitende ist eine Auszahlung von 5% p.a. vor Steuern vorgesehen. Die geplante Auszahlung für 2018 beträgt 4,5% p.a. (zeitanteilig). Die Auszahlungen sollen vierteljährlich vorgenommen werden, womit ein regelmäßiger Kapitalmittelrückfluss an die Anleger über das Kalenderjahr erfolgt.

► **PLATZIERUNGSGARANTIE**
Die Dr. Peters GmbH & Co. KG hat der Gesellschaft eine Platzierungsgarantie über das geplante Kommanditkapital gestellt.

► **VORABAUSZAHLUNG**
Bis zur planmäßigen Übernahme der Anteile an der Objektgesellschaft und damit mittelbar des Hotels im Dezember 2017 erhalten die Anleger ab der vollständigen Einzahlung ihrer Einlage und des Agios folgenden Monatsersten eine zeitanteilige Vorabauszahlung in Höhe von 1,5% p.a.

WESENTLICHE RISIKEN

► **TOTALVERLUST/MAXIMALRISIKO**
Im Falle einer negativen Entwicklung besteht das Risiko eines Totalverlustes der geleisteten Kapitaleinlage zuzüglich Agio. Durch persönlich auf Ebene des Anlegers entstehende Kosten (zum Beispiel individuelle Anteilsfinanzierung oder Steuerzahlungen) können dem Anleger zusätzliche individuelle Vermögensnachteile entstehen. Dies kann bis hin zur Privatinsolvenz des Anlegers führen (Maximalrisiko).

► **AUSZAHLUNGEN**
Tatsächliche Auszahlungen können von den prognostizierten Auszahlungen negativ abweichen, insbesondere wenn die tatsächlichen Werte (zum Beispiel Pachteinahmen oder Instandhaltungskosten) von den kalkulierten Werten und Prognosen abweichen.

► **ENTWICKLUNG HOTELMARKT DEUTSCHLAND**
Negative wirtschaftliche und politische Entwicklungen können Einfluss auf die Entwicklung der Angebots– und Nachfragesituation im Hotelmarkt Deutschland sowie den (Hotel–)Standort Aachen haben und sich somit nachteilig auswirken.

► **AUSFALLRISIKO DER VERTRAGSPARTNER**
Mangels Risikodiversifizierung besteht ein erhöhtes Ausfallrisiko. Es besteht das Risiko, dass Vertragspartner, insbesondere der Pächter tristar GmbH, vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommen und ein Ersatz nicht oder nur zu schlechteren Konditionen gefunden werden kann. Es besteht das Risiko, dass der Franchisegeber den Franchise–/Lizenzvertrag mit dem Pächter kündigt oder dieser nicht verlängert wird.

► **ÜBERNAHMERISIKO**
Die Übernahme der Anteile an der Objektgesellschaft und damit mittelbar des Hotels ist für Dezember 2017 vorgesehen. Es besteht das Risiko, dass sich die Übernahme verzögert oder dass es zu einer Nichtübernahme kommt. Dies hätte eine zeitliche Verschiebung der Erträge beziehungsweise eine Rückabwicklung der Gesellschaft zur Folge. Weiterhin kommt es bei einer Nichtübernahme auch zu einer Nichtabnahme der Darlehen, was zu einem eventuellen Schadensersatz gegenüber den finanzierenden Banken führen kann. Zudem handelt es sich bei dem Hotel um einen Neubau, so dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei der Immobilie Baumängel auftreten, die ebenso zu ungeplanten, möglicherweise erheblichen Mehrkosten bei der Objektgesellschaft führen können.

► **FREMDFINANZIERUNG**
Die Objektgesellschaft finanziert die Hotelimmobilie zum Teil durch ein langfristiges Darlehen. Dieses ist unabhängig von der Einnahmesituation der Objektgesellschaft zu bedienen. Durch die Fremdfinanzierung erhöht sich bei plangemäßigem Verlauf der Objektgesellschaft dessen Rentabilität. Bei negativem Verlauf führen Zins– und Tilgungszahlungen jedoch dazu, dass das Eigenkapital der Objektgesellschaft und damit mittelbar der Gesellschaft schneller aufgezehrt wird. Zudem besteht das Risiko, dass nach Ablauf der Laufzeit keine neue Anschlussfinanzierung oder diese nur zu schlechteren Konditionen gefunden werden kann.

► **VERÄUSSERUNG DER ANTEILE AN DER OBJEKTGESELLSCHAFT BZW. DES HOTELS**
Der tatsächliche Verkaufserlös kann beispielsweise durch die dann vorliegenden Marktbedingungen, den Zustand der Hotelimmobilie, der Verpachtungssituation und durch einen anderen Verkaufszeitpunkt deutlich von dem prognostizierten Verkaufserlös abweichen.

► **BEURTEILUNG STEUERLICHE KONZEPTION**
Die steuerliche Konzeption beruht auf den zum Zeitpunkt der Erstellung der Produktinformation geltenden Steuergesetzen, den allgemein bekannten 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 einzelnen Anleger kommen.

► **SCHLÜSSELPERSONENRISIKO**
Das Ergebnis der Gesellschaft/Objektgesellschaft ist maßgeblich von der Eignung der handelnden Personen und deren richtigen Entscheidungen abhängig. Die Entscheidungsträger können möglicherweise nachteilige Entscheidungen zu Ungunsten der Gesellschaft treffen. In diesen Fällen besteht für den Anleger das Risiko, dass sich Entscheidungen nachteilig auf das Ergebnis der Gesellschaft auswirken.

► **REGULIERUNGSANFORDERUNGEN**
Es besteht das Risiko, dass sich regulatorische wie auch rechtliche Rahmenbedingungen – auch rückwirkend – während der Laufzeit ändern. Änderungen können zu zusätzlichen Kosten und Aufwendungen für die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften führen.