



Dieses Informationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über dieses Anlageprodukt zur Verfügung. Es handelt sich nicht um eine Marketing-Anzeige. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen dabei zu helfen, die Art, das Risiko, die Kosten sowie die möglichen Gewinne und Verluste dieses Produktes zu verstehen, und Ihnen dabei zu helfen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

## IMMOBILIENWERTE I FULDA GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG

### HERSTELLER

Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft (im Folgenden „KVG“), Teil der Dr. Peters Unternehmensgruppe, ISIN: DE000A3D09S1, Webseite: [www.dr-peters.de](http://www.dr-peters.de)

Weitere Informationen erhalten Sie telefonisch unter +49 231 557173-591.

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) ist für die Aufsicht der KVG in Bezug auf dieses Basisinformationsblatt zuständig. Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) ist in Deutschland zugelassen und wird durch die BaFin reguliert.

Datum der Erstellung des Basisinformationsblatts: 20. Dezember 2022 (gültig ab 1. Januar 2023)

**Sie sind im Begriff, ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann.**

### UM WELCHE ART VON PRODUKT HANDELT ES SICH?

#### ART

Die Anlage stellt eine unternehmerische Beteiligung an der Immobilienwerte I Fulda GmbH & Co. geschlossene Investment KG (im Folgenden „AIF“) gemäß den Grundsätzen des KAGB dar.

#### LAUFZEIT

Die Laufzeit des AIF ist befristet bis zum 31. Dezember 2037. Die KVG ist mit Zustimmung der Gesellschafterversammlung berechtigt, den Auflösungszeitpunkt bis zu zwei Mal um jeweils bis zu drei Jahre zu verschieben, sofern hierdurch nachhaltig höhere Erträge bzw. Renditen für den AIF zu erwarten sind oder die Fortsetzung des AIF aus sonstigen wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen geboten ist.

#### ZIELE

Als Anlageziel des AIF werden Erträge aus der langfristigen Vermietung von Flächen des Büro- und Geschäftshauses in Fulda sowie aus deren Veräußerung angestrebt. Der Erwerb des Anlageobjektes ist mit dem am 29. September 2022 unterzeichneten Grundstückskaufvertrag abgeschlossen. Ein gleichlautender Grundbucheintrag liegt vor. Das mit einem Büro- und Geschäftshaus bebaute Grundstück weist eine Gesamtmietfläche von ca. 5.075 m<sup>2</sup> auf. Die einzelnen Flächen des Gebäudes sind an insgesamt sieben Mieter (Kellerflächen ausgenommen) langfristig vermietet.

Das Anlageobjekt soll planmäßig bis Ende 2037 gehalten und anschließend veräußert werden. Eine ordentliche Kündigung durch den Anleger ist während der Laufzeit des AIF ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

#### BEITRITT

Anleger beteiligen sich an dem AIF mittelbar als Treugeber über die Treuhandkommanditistin DS-AIF Treuhand GmbH. Die mittelbare Beteiligung kann jederzeit in eine unmittelbare Beteiligung als Kommanditist umgewandelt werden. Aus dieser unternehmerischen Beteiligung erwachsen Rechte (insbesondere Informations- und Auskunfts-, Kontroll- und Mitspracherechte sowie das Recht auf Beteiligung am Gewinn und Verlust, an den Auszahlungen und am Liquidationserlös) und Pflichten (insbesondere Einzahlung der Einlage zzgl. Ausgabeaufschlag sowie Haftung). Die Mindestbeteiligung am AIF beträgt 20.000 € und es wird ein Ausgabeaufschlag von 5 %

erhoben. Es steht der KVG frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

Die Erträge sollen an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der KVG und der Geschäftsführung des AIF als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte des AIF bzw. zur Erfüllung von Verbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung beim AIF benötigt werden.

#### LEVERAGE

Die KVG darf Kreditaufnahmen bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals des AIF aufnehmen, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind (Kredite nach § 261 Absatz 1 Nummer 3 KAGB entsprechend berücksichtigt). Mit den vorstehenden Grenzen ist auch die Belastung von Vermögensgegenständen, die zum AIF gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, zulässig. Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastungen gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

Der AIF plant demnach, sich den sogenannten Leverage-Effekt zunutze zu machen. Dies bedeutet, dass sich durch die Aufnahme von Fremdkapital positive Hebeleffekte ergeben können, da die Eigenkapitalrendite gesteigert wird, sofern der Zinssatz für das Fremdkapital unterhalb der Gesamtkapitalrentabilität liegt. Diese Hebeleffekte werden des Weiteren von der Quote des Fremdkapitals am Gesamtfinanzierungsvolumen beeinflusst. Bei negativem Verlauf führen Zins- und Tilgungszahlungen jedoch dazu, dass das Eigenkapital des AIF schneller aufgezehrt wird.

#### KLEINANLEGER-ZIELGRUPPE

Das Produkt richtet sich grundsätzlich an in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Privatanleger und semiprofessionelle Anleger mit eigener wirtschaftlicher Erfahrung, die das Ziel der Vermögensbildung verfolgen, an den laufenden Ergebnissen aus der Vermietung sowie an einem Erlös aus dem späteren Verkauf des Anlageobjektes nach der Vermietungsphase anteilig partizipieren möchten.

#### Empfehlung:

**Sie müssen einen langfristigen Anlagehorizont von mindestens 15 Jahren haben. Sie müssen einen teilweisen Verlust bis hin zum vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals tragen können und keinen Wert auf einen Kapitalschutz legen.**

Der Anleger sollte daher bei seiner Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbeziehen. Diese können im Basisinformationsblatt nicht vollständig und abschließend erläutert werden. Jedem Anleger wird ausdrücklich empfohlen, insbesondere die Risikohinweise, wie sie im Kapitel „Risiken der Beteiligung“ des Verkaufsprospektes dargestellt sind, aufmerksam zu lesen.

#### PRAKTISCHE HINWEISE

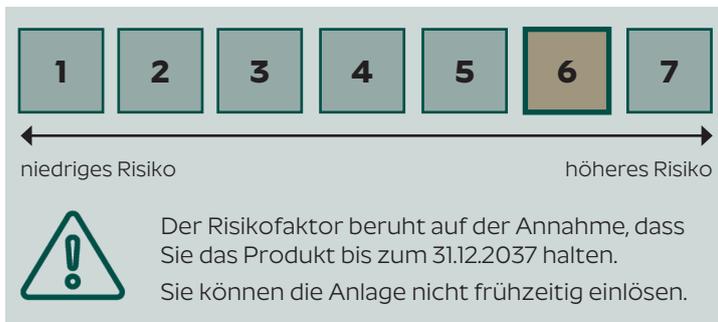
Die Verwahrstelle des AIF ist die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München. Der Ausgabepreis des AIF für einen Anleger ist die Summe seines gezeichneten Kommanditkapitals zuzüglich eines Ausgabeaufschlags. Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 % der Kommanditeinlage. Es steht der KVG frei, einen geringeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Der Ausgabepreis wird neben dem Verkaufsprospekt laufend im Internet unter [www.dr-peters.de](http://www.dr-peters.de) veröffentlicht. Die Mindesteinlage beträgt 20.000 € zuzüglich Ausgabeaufschlag.

Der Anleger erhält den Verkaufsprospekt (nebst Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag inkl. Anlage und Treuhandvertrag), eventuelle Nachträge hierzu und das Basisinformationsblatt unter [www.dr-peters.de](http://www.dr-peters.de) und kann diese kostenlos und in deutscher Sprache bei der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund, anfordern. Die Jahresberichte in deutscher Sprache können bei dem AIF und der KVG, geschäftsansässig jeweils: Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund, kostenlos angefordert werden. Zusätzlich werden die Anleger auch im Internet unter [www.dr-peters.de](http://www.dr-peters.de) über die Abrufmöglichkeiten, weitere praktische Informationen und die Angaben zum jüngsten Nettoinventarwert informiert.

Der Anleger erzielt konzeptionsgemäß Einkünfte aus Gewerbebetrieb nach § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG. Nähere Erläuterungen der für den Anleger bedeutsamen Steuervorschriften sind im Verkaufsprospekt im Kapitel „Kurzangaben zu bedeutsamen Steuervorschriften“ dargestellt. Im Übrigen hängt die steuerliche Behandlung von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen, insbesondere auch der Einbringung einer Rücklage nach § 6b i. V. m. § 6c EStG sollte der Anleger einen steuerlichen Berater einschalten.

## WELCHE RISIKEN BESTEHEN UND WAS KÖNNTE ICH IM GEGENZUG DAFÜR BEKOMMEN?

### RISIKOINDIKATOR



Der Gesamtrisikoindikator hilft Ihnen, das mit diesem Produkt verbundene Risiko im Vergleich zu anderen Produkten einzuschätzen. Er zeigt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass Sie bei diesem Produkt Geld verlieren, weil sich die Märkte in einer bestimmten Weise entwickeln oder der AIF nicht in der Lage sein wird, Sie auszubezahlen. Wir haben dieses Produkt auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 6 eingestuft, wobei 6 der zweithöchsten Risikoklasse entspricht. Das Risiko potenzieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als hoch eingestuft. Bei ungünstigen Marktbedingungen ist es sehr wahrscheinlich, dass die Fähigkeit des AIF beeinträchtigt wird, Sie auszuzahlen. Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, sodass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren könnten.

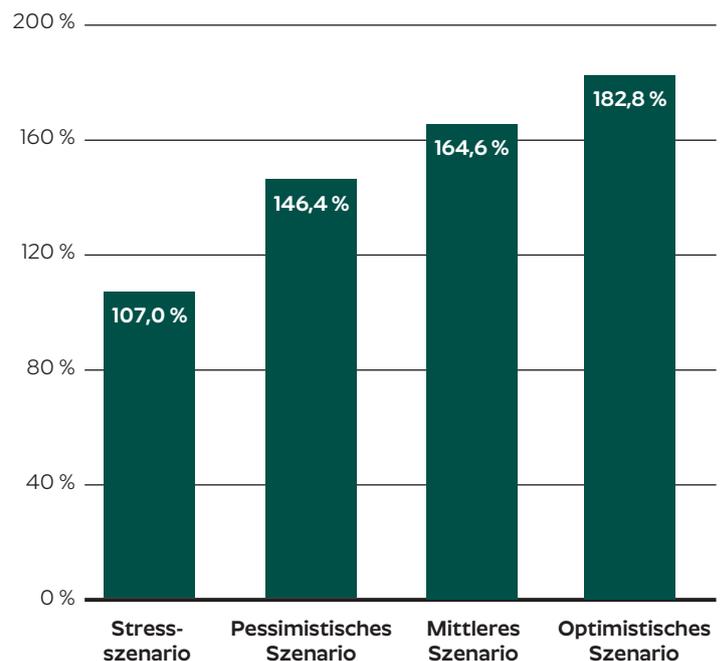
Es bestehen in diesem Produkt insbesondere Risiken, dass die wirtschaftlichen und steuerlichen Annahmen nicht oder nicht vollständig für den gewünschten Zweck tauglich sind und ein Anleger die gewünschten Ergebnisse nicht erzielen kann.

### PERFORMANCE-SZENARIEN

Was Sie bei diesem Produkt am Ende herausbekommen, hängt von der künftigen Marktentwicklung ab. Die künftige Marktentwicklung ist ungewiss und lässt sich nicht mit Bestimmtheit vorhersagen. Die dargestellten Szenarien beruhen auf Ergebnissen aus der Vergangenheit und bestimmten Annahmen. Die Märkte können sich künftig völlig anders entwickeln.

**Prognosen und Szenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Entwicklung.**

Empfohlene Haltedauer:		31.12.2037
Anlagebeispiel:		10.000 €
Szenarien:		Wenn Sie nach dem 31.12.2037 Ihre Anteile zurückgeben
Minimum	Es gibt keine garantierte Mindestrendite. Sie können Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren.	
Stressszenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	10.703 €
	jährliche Durchschnittsrendite	0,5 %
Pessimistisches Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	14.637 €
	jährliche Durchschnittsrendite	2,6 %
Mittleres Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	16.459 €
	jährliche Durchschnittsrendite	3,4 %
Optimistisches Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	18.281 €
	jährliche Durchschnittsrendite	4,1 %



In den aufgeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produktes selbst enthalten, jedoch unter Umständen nicht alle Kosten, die Sie an Ihren Berater oder eine Vertriebsstelle zahlen müssen. Unberücksichtigt ist auch Ihre persönliche steuerliche Situation, die sich ebenfalls auf den am Ende erzielten Betrag auswirken kann. In den obigen Szenarien ist der Ausgabeaufschlag nicht berücksichtigt, weil der KVG freisteht, einen Ausgabeaufschlag auch unterhalb von 5 % zu berechnen.

Die Abweichungen zum Mittleren Szenario liegen in einem 15 % höheren (optimistisch) bzw. 15 % niedrigeren (pessimistisch) Veräußerungsergebnis für die Anleger. Im Stressszenario kommt ein Mietausfall von pauschal 15 % über die Gesamtlaufzeit (2023-2037) vor Anwendung des pessimistischen Szenarios hinzu. Das Stressszenario zeigt, was Sie unter schwierigen Marktbedingungen zurückbekommen könnten.

## WAS GESCHIEHT, WENN DIE KVG NICHT IN DER LAGE IST, DIE AUSZAHLUNG IM AIF VORZUNEHMEN?

Der Ausfall der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) hat keine direkten Auswirkungen auf ihre Auszahlung.

## WELCHE KOSTEN ENTSTEHEN?

Die Person, die Ihnen dieses Produkt vermittelt oder Sie dazu berät, kann Ihnen weitere Kosten berechnen. Sollte dies der Fall sein, teilt diese Person Ihnen diese Kosten mit und legt dar, wie sich diese Kosten auf Ihre Anlage auswirken.

## KOSTEN IM ZEITVERLAUF

In den Tabellen werden Beträge dargestellt, die zur Deckung verschiedener Kostenarten verwendet werden. Diese Beträge hängen davon ab, welchen Anteil Ihr Kommanditanteil am Gesamtinvestitionskapital hat, wie lange Sie das Produkt halten und wie gut sich das Produkt entwickelt. Da ein Ausstieg vor dem Ablauf des 31. Dezember 2037 nicht vorgesehen ist, werden nachfolgend nur die Gesamtkosten bis zum Ende der empfohlenen Haltedauer ausgewiesen:

Wir haben die Annahme einer Beteiligung in Höhe von 10.000 € zzgl. 500 € Ausgabeaufschlag zugrunde gelegt:

Wenn Sie nach dem 31.12.2037 Ihre Anteile zurückgeben	
Kosten insgesamt	3.990 €
jährliche Auswirkungen der Kosten auf die IRR (*)	4,1 % p.a.

(\*) Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. Wenn Sie beispielsweise zum Ende der empfohlenen Haltedauer Ihre Anteile zurückgeben, wird Ihre durchschnittliche Rendite pro Jahr voraussichtlich 5,5 % vor Kosten und 3,0 % nach Kosten betragen.

## ZUSAMMENSETZUNG DER KOSTEN

Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg		
Einstiegskosten, inkl. Ausgabeaufschlag	Dienstleistungskosten (Erwerbskosten Finanzprodukt, Zuwendungen Vermittler) und produktbezogene Transaktionskosten der Beteiligungsgesellschaft	1.900 €
Ausstiegskosten	produktbezogene Transaktionskosten der Beteiligungsgesellschaft (Kosten Übertragung AIF-Anteil, Kosten in Verbindung mit dem Verkauf des Finanzproduktes)	650 €
Laufende Kosten (pro Jahr)		
Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten	Vergütung für die KVG, Komplementärin und Verwahrstelle sowie Kosten für Jahresabschlussprüfung, Bewertung etc.	96 €
Transaktionskosten	produktbezogene Transaktionskosten	0 €
Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen		
Erfolgsgebühren	mögliche erfolgsabhängige Gebühren sind in den Ausstiegskosten inbegriffen	0 €

Je nach Anlagebetrag fallen unterschiedliche Kosten an. Im obigen Beispiel ist ein Anlagebetrag von 10.000 € sowie 5 % Ausgabeaufschlag zu Grunde gelegt.

Auch wenn das vorliegende Basisinformationsblatt Szenarien für den Fall einer Anlage in Höhe von 10.000 € ausweist, sollte beachtet werden, dass die Mindestbeitrittssumme für den Erwerb bei 20.000 € liegt.

## WIE LANGE SOLLTE ICH DIE ANLAGE HALTEN, UND KANN ICH VORZEITIG GELD ENTNEHMEN?

**Empfohlene Haltedauer: bis zum 31.12.2037**

Die Beteiligung an diesem AIF ist 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. Eine Rücknahme der Anteile ist nicht möglich.

## WIE KANN ICH MICH BESCHWEREN?

Sollten Sie als Anleger Anlass für eine Beschwerde haben, so können Sie diese per E-Mail, per Post oder telefonisch übermitteln:

### Dr. Peters Group

#### Beschwerdemanagement

Stockholmer Allee 53

44269 Dortmund

Telefon: +49 231 557173-591

E-Mail: [customer-service@dr-peters.de](mailto:customer-service@dr-peters.de)

Bei Streitigkeiten, die das Rechtsverhältnis zur Gesellschaft oder zur Kapitalverwaltungsgesellschaft betreffen, steht zudem ein außergerichtliches Schlichtungsverfahren zur Verfügung. Dieses wurde bei der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen eingerichtet. Die Ombudsstelle ist die zentrale Anlaufstelle für Beschwerden von Anlegern im Zusammenhang mit ihren Beteiligungen an geschlossenen Investmentvermögen und geschlossenen Fonds:

### Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V.

Postfach 61 02 69

10924 Berlin

Telefon: +49 30 257616-90

E-Mail: [info@ombudsstelle.com](mailto:info@ombudsstelle.com)

Webseite: [www.ombudsstelle.com](http://www.ombudsstelle.com)

## SONSTIGE ZWECKDIENLICHE ANGABEN

Die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft kann lediglich auf Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Verkaufsprospektes vereinbar ist.

Diese Basisinformationen für den Anleger sind zutreffend und entsprechen dem Stand vom 20. Dezember 2022. Sie sind ab dem 1. Januar 2023 gültig.

Weitere Informationsunterlagen werden unter [www.dr-peters.de/kapitalanlagen/aktuelle-produkte/6b-fonds](http://www.dr-peters.de/kapitalanlagen/aktuelle-produkte/6b-fonds) zur Verfügung gestellt.

## DR. PETERS ASSET FINANCE GMBH & CO. KG KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Stockholmer Allee 53 | 44269 Dortmund

Telefon: +49 231 5571 73-0 | E-Mail: [kvg@dr-peters.de](mailto:kvg@dr-peters.de)

