

## WESENTLICHE ANLEGERINFORMATIONEN

Gegenstand dieses Dokuments sind wesentliche Informationen für den Anleger über diesen Fonds. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen die Wesensart dieses Fonds und die Risiken einer Anlage in ihn zu erläutern. Wir raten Ihnen zur Lektüre dieses Dokuments, so dass Sie eine fundierte Anlageentscheidung treffen können.

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

Dieser Fonds wird von der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft (im Folgenden „KVG“) verwaltet. Bei der DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co. geschlossene Investment KG handelt es sich um einen geschlossenen Publikums-AIF, der von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert wird.

### ZIELE UND ANLAGEPOLITIK

#### ANLAGEZIEL

Die Anlage stellt eine unternehmerische Beteiligung an der DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co. geschlossene Investment KG (im Folgenden „AIF“) dar. Als Anlageziel des AIF werden Erträge aus der langfristigen Vermietung des Hotels „Courtyard by Marriott Oberpfaffenhofen“ sowie der 110 Stellplätze im Teileigentum im benachbarten Parkhaus (zusammen „Anlageobjekt“) in Gilching sowie aus dessen Veräußerung angestrebt.

#### ANLAGESTRATEGIE UND -POLITIK

Die Anlagestrategie besteht in dem Erwerb des Anlageobjekts und der Erzielung von Erträgen aus der Verpachtung dieses Anlageobjekts. Das Anlageobjekt soll planmäßig bis Ende 2030 gehalten und anschließend veräußert werden. Je nach Entwicklung der aktuellen Marktlage ist auch ein früherer oder späterer Verkauf unter Berücksichtigung der Vorgaben der Anlagebedingungen möglich. Die Anlagepolitik der Gesellschaft besteht darin, sämtliche Maßnahmen zu treffen und durchzuführen, die der Anlagestrategie dienen. Der AIF hat zu diesem Zweck mit Kaufvertrag vom 18. Mai 2018 nebst Nachträgen das Hotel „Courtyard by Marriott Oberpfaffenhofen“, Friedrichshafener Straße 3a in 82205 Gilching nebst 110 Stellplätzen im Teileigentum im benachbarten Parkhauses erworben und am 2. August 2018 übernommen. Das Hotel wurde im April 2018 fertiggestellt und im Mai 2018 eröffnet. Das Hotel ist aufgrund eines Pachtvertrages nebst Nachträgen an den Pächter Realotel Oberpfaffenhofen Hotelbetriebs GmbH, Bahnhofstraße 67, 65185 Wiesbaden, verpachtet. Der Pächter ist eine 100%ige Tochter der Bierwirth & Kluth Hotel Management GmbH.

Die Gesellschaft hat für die teilweise Finanzierung des Kaufpreises in Höhe von € 24,2 Millionen zwei langfristige Darlehen in Höhe von insgesamt € 14,5 Millionen bei einer Bank aufgenommen. Für die Darlehen werden der Bank unter anderem eine Buchgrundschild als dingliche Sicherheit eingeräumt. Der AIF hat für die teilweise Finanzierung des Kaufpreises ein Eigenkapitalzwischenfinanzierungsdarlehen in Höhe von € 11,2 Millionen aufgenommen. Dem Darlehensgeber werden diverse Sicherheiten eingeräumt. Die Dr. Peters GmbH & Co. KG hat dem AIF eine Platzierungsgarantie gestellt.

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen nur zur Absicherung der von dem AIF gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden. Die Liquiditätsreserve des AIF wird in Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, in Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und/oder in Bankguthaben gemäß § 195 KAGB investiert.

Der AIF investiert ohne Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung. Die Nebenkosten beim Kauf des Anlageobjekts trägt der AIF. Sie entstehen zusätzlich zu den unter „Kosten“ aufgeführten Positionen und können die Rendite des AIF mindern. 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.

#### EINSATZ VON LEVERAGE

Die KVG darf Kreditaufnahmen bis zur Höhe von 150 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwen-

dungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufnehmen, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind.

Die Belastung der von dem AIF gehaltenen Vermögensgegenstände sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind bis zur Höhe von 150 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle zugestimmt hat.

Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

#### BEITRITT DER ANLEGER / LAUFZEIT DES AIF

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-, Kontroll- und Mitspracherechte) und Pflichten (insbesondere Einzahlung der Einlage zzgl. Ausgabeaufschlag, Haftung). Die Mindesteinlage beträgt € 20.000 zuzüglich 5% Ausgabeaufschlag hiervon.

Die Laufzeit des AIF ist befristet bis zum 31. Dezember 2030. Die Geschäftsführung des AIF ist mit Zustimmung der Gesellschafterversammlung (Quorum der Beschlussfassung: einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen) und der Zustimmung der KVG berechtigt, den Auflösungszeitpunkt bis zu zwei Mal um jeweils zwei Jahre zu verschieben. Dies setzt voraus, dass nach Ermessen der KVG durch die Laufzeitverlängerung nachhaltig höhere Erträge für den AIF zu erwarten sind, die Erlöse aus der Liquidation der Vermögensgegenstände zum geplanten Laufzeitende nicht den Renditeerwartungen des AIF entsprechen und durch die Laufzeitverlängerung eine entsprechende Ergebnisverbesserung erwartet werden kann oder die Fortsetzung des AIF aus sonstigen wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen geboten ist. Eine ordentliche Kündigung durch den Anleger ist während der Laufzeit des AIF ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Empfehlung: Dieser AIF ist unter Umständen für Anleger nicht geeignet, die ihr Geld vor Ende der Laufzeit des AIF wieder zurückziehen wollen.

### WESENTLICHE RISIKEN UND CHANCEN

Die Anleger nehmen am Vermögen und Geschäftsergebnis (Gewinn und Verlust) des AIF gemäß ihrer Beteiligungsquote im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen teil. Die Anlage in den AIF birgt neben der Chance auf Erträge und Wertsteigerung auch Verlustrisiken.

**Da der AIF ohne Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung investiert, besteht ein erhöhtes Ausfallrisiko.**

Folgende Risiken können die Wertentwicklung des AIF und damit das Ergebnis des Anlegers beeinträchtigen. Die beschriebenen Risiken können einzeln oder kumulativ auftreten. Bei negativer Entwicklung besteht das Risiko, dass der Anleger

einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals sowie eine Verminderung seines sonstigen Vermögens erleidet bis hin zu einer Privatinsolvenz.

• **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. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von mehreren Einflussgrößen ab, insbesondere von der Bonität des Pächters und der Entwicklung des Hotel-Immobilienmarktes. Die Erträge des AIF können infolge eines Zahlungsausfalls des Pächters sinken oder ausfallen. Ferner können zusätzliche Kosten entstehen, sofern der Pächter seinen vertraglichen Verpflichtungen (insbesondere Übernahme von Betriebskosten) nicht oder nicht vollumfänglich nachkommt. Der tatsächlich erzielbare Veräußerungserlös des Anlageobjekts hängt im Wesentlichen von den zum Veräußerungszeitpunkt vorherrschenden generellen Marktbedingungen für Immobilien, der speziellen Nachfragesituation für Hotels sowie vom Zustand des Hotels/Parkhauses 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 Platzierungsgarantin ihre vertraglichen Verpflichtungen nur teilweise oder nicht erfüllt und zusätzliches Fremdkapital nicht aufgenommen werden kann. Dies hätte eine Rückabwicklung beziehungsweise Liquidation des AIF zur Folge. Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaft die geleisteten Kapitaleinlagen nebst Agio nur anteilig oder gar nicht an die Anleger zurückzahlen kann (Totalverlust).

• **Fremdfinanzierung**

Der AIF finanziert das Anlageobjekt zum Teil durch zwei langfristige Darlehen. Diese sind unabhängig von der Einnahmesituation des AIF zu bedienen. Durch die Fremdfinanzierung erhöht sich bei plangemäßen Verlauf des AIF dessen Rentabilität, bei negativem Verlauf führen die Zins- und Tilgungszahlungen jedoch dazu, dass das Eigenkapital des AIF schneller aufgezehrt wird.

• **Insolvenzrisiko/Fehlende Einlagensicherung**

Der AIF kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann der Fall sein, wenn der AIF geringere Erträge und/oder höhere Aufwendungen als erwartet hat. Die daraus folgende Insolvenz des AIF kann zum Verlust der Einlage nebst Agio 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 Einlage (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 nicht unmittelbar, sondern 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.

Der Anleger geht mit dieser unternehmerischen Beteiligung ein langfristiges Engagement ein. Er sollte daher bei seiner Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbeziehen. Diese können an dieser Stelle nicht vollständig und abschließend erläutert werden. **Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt im Kapitel 5 „Risiken der Beteiligung/Risiko-profil“ (Seite 25 ff.) zu entnehmen.**

KOSTEN	
Die ausführliche und vollständige Darstellung und Erläuterung der mit der Vermögensanlage verbundenen Kosten und der vom AIF gezahlten Provisionen ist dem Verkaufsprospekt im Kapitel 6 „Wirtschaftliche Angaben (Prognose)“ (Seite 41 ff.) zu entnehmen.	
EINMALIGE KOSTEN VOR UND NACH DER ANLAGE	
Aufgabeaufschlag (Agio):	5% der gezeichneten Kommanditeinlage
Rücknahmeabschlag:	Eine Rücknahme von Anteilen ist nicht möglich.
Weitere einmalige Kosten: (Initialkosten)	14,19% der gezeichneten Kommanditeinlage (inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer) für Initialkosten während der Platzierungsphase
Dabei handelt es sich um den Höchstbetrag, der vom AIF einmalig abgezogen wird.	
KOSTEN, DIE DER AIF IM LAUFE DES JAHRES ZU LEISTEN HAT	
Laufende Kosten:	1,37% p.a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes
Der AIF wurde neu aufgelegt, daher liegen keine Vergangenheitswerte vor. Die hier angegebenen laufenden Kosten beruhen auf einer Schätzung. Die Gesamtkostenquote gibt das Verhältnis der beim AIF anfallenden Verwaltungskosten sowie weitere Aufwendungen, die dem AIF belastet werden können, zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Investmentvermögens an. In den Aufwendungen sind die zum Teil geschätzten Kosten für die KVG, die Komplementärin, die geschäftsführende Kommanditistin, die Verwahrstelle, die Jahresabschlussprüfung, externe Bewerter und sonstige Kosten enthalten. Nicht enthalten sind die Initial- und Transaktionskosten, die Finanzierungskosten und die Instandhaltungskosten, die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Veräußerungskosten sowie die erfolgsabhängige Vergütung der KVG. Umsatzsteuerbeträge, die als Vorsteuer geltend gemacht werden können, sind nicht enthalten. Die laufenden Kosten können folglich von Jahr zu Jahr schwanken. Der Jahresbericht für jedes Geschäftsjahr enthält Einzelheiten zu den genau berechneten laufenden Kosten.	
KOSTEN, DIE DER AIF UNTER UMSTÄNDEN ZU TRAGEN HAT	
An die Wertentwicklung des AIF gebundene Kosten	Die KVG hat Anspruch auf eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 15% des Betrages, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 5,50% übersteigt (absolut positive Anteilswertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 5,00% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des AIF und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.
Dem Anleger können darüber hinaus eigene Kosten aufgrund seiner Beteiligung an dem AIF entstehen, beispielsweise im Falle einer Übertragung seiner Beteiligung.	
Aus den erhobenen Kosten werden unter anderem die laufende Verwaltung des AIF sowie der Vertrieb der Anteile finanziert. Die Kosten und Vergütungen beschränken das potentielle Anlagewachstum und verringern die Ertragschancen des Anlegers.	

**FRÜHERE WERTENTWICKLUNG/ MÖGLICHE AUSSICHTEN FÜR DIE KAPITALRÜCKZAHLUNG UND ERTRÄGE**

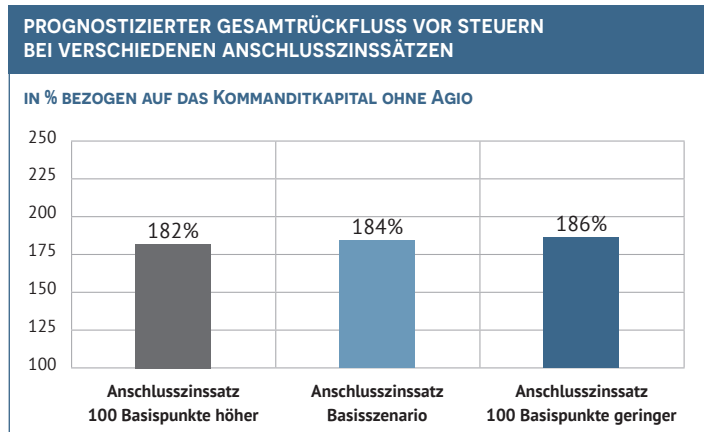
Angaben über die Wertentwicklung in der Vergangenheit können nicht angegeben werden, da der AIF erst im Jahr 2018 aufgelegt wurde und noch keine ausreichenden Daten über die frühere Wertentwicklung vorliegen. Insofern wird nachstehend eine Prognose über die Aussichten für die Kapitalrückzahlung und die angestrebten Erträge im Rahmen von drei zweckmäßigen Szenarien der potentiellen Wertentwicklung dargestellt (kaufmännisch gerundet). Die Szenarien stellen weder den besten noch den ungünstigsten Fall dar.

Es ist mit abweichenden Ergebnissen zu rechnen, insbesondere im Fall von Kumulationen von Abweichungen. Es können keine Aussagen zu den Eintrittswahrscheinlichkeiten der Szenarien gemacht werden. Die Szenarien unterstellen einen Beitritt des Anlegers im November 2018.

In Szenario 1 werden die Abweichungen der Gesamtauszahlung vor Steuern dargestellt, falls der jeweilige Anschlusszinssatz für die langfristigen Darlehen 100 Basispunkte geringer bzw. höher als angenommen (3,0% p.a.) ist.

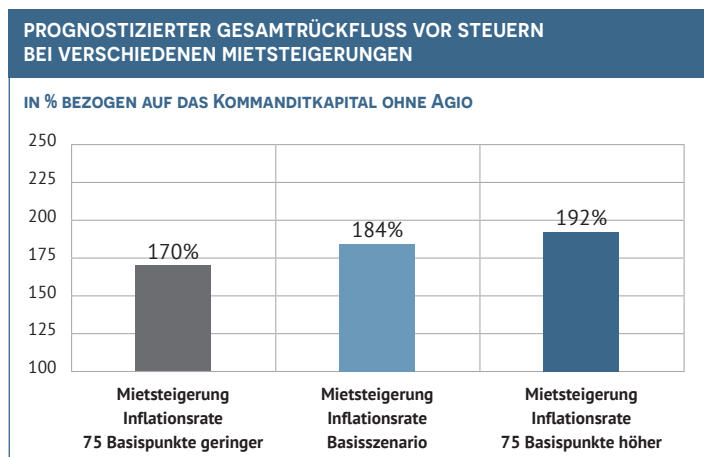
## PRAKTISCHE INFORMATIONEN

Der Ausgabepreis für einen Anleger ist die Summe seines gezeichneten Kommanditkapitals zuzüglich eines Ausgabeaufschlags. Der Ausgabeaufschlag beträgt 5% der Kommanditeinlage. 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. Verwahrstelle des AIF ist die CACEIS Bank S.A, Germany Branch, München. Der Anleger erhält den Verkaufsprospekt (nebst Anlagebedingungen, Gesellschafts- und Treuhandvertrag) und eventuelle Nachträge hierzu sowie die wesentlichen Anlegerinformationen unter [www.dr-peters.de](http://www.dr-peters.de) und kann diese kostenlos 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 wird der Anleger auch im Internet unter [www.dr-peters.de](http://www.dr-peters.de) über die Abrufmöglichkeiten informiert.



In Szenario 2 werden die Abweichungen der Gesamtauszahlung vor Steuern dargestellt, die sich aus einer um 75 Basispunkte höheren bzw. geringeren Inflationsrate auf die Mietsteigerung und entsprechenden Auswirkungen auf den prognostizierten Verkaufspreis (ermittelt als Vielfältiger der jeweils prognostizierten Miete) bei unveränderter Kostenentwicklung (Inflationsrate 1,75%) als angenommen ergeben.

Der Anleger erzielt konzeptionsgemäß Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nach § 21 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 1 EStG sowie ggf. Einkünfte aus Kapitalvermögen nach § 20 Abs. 1 Ziff. 7 EStG, sofern er als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und seine Beteiligung an dem AIF im Privatvermögen hält. Nähere Erläuterungen der für den Anleger bedeutsamen Steuervorschriften sind im Verkaufsprospekt im Kapitel 8 „Kurzangaben zu bedeutsamen Steuervorschriften“ (Seite 57 ff.) 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 sollte der Anleger einen steuerlichen Berater einschalten.



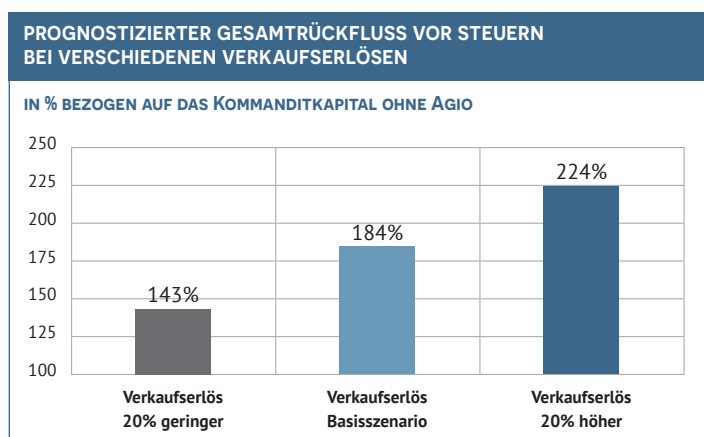
Dieser Fonds ist in der Bundesrepublik Deutschland zugelassen und wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert.

### Erklärung:

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 wesentlichen Informationen für den Anleger sind zutreffend und entsprechen dem Stand vom 15. Oktober 2018.

In Szenario 3 werden die Abweichungen der Gesamtauszahlung vor Steuern dargestellt, die aus einem um 20% höheren bzw. niedrigeren Verkaufserlös des Anlageobjekts ergeben.



Vermittler:

**Schmidtner**  
FINANCE

Postfach 62 04 40  
22404 Hamburg  
Tele : +49 (0) 40 - 325 07 14 - 0  
Fax : +49 (0) 40 - 325 07 14 - 50  
Info@Schmidtner-GmbH.de  
[www.Schmidtner-GmbH.de](http://www.Schmidtner-GmbH.de)



Dr. Peters Asset Finance  
GmbH & Co. KG  
Kapitalverwaltungsgesellschaft

## VERGÜTUNGSPOLITIK

Die Vergütungspolitik der KVG sieht ausschließlich feste Vergütungen ohne variable Vergütungsbestandteile vor. Die Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik werden auf der Internetseite der KVG unter [www.dr-peters.de](http://www.dr-peters.de) veröffentlicht. Auf Anfrage wird eine Papierversion der Internetseite kostenlos zur Verfügung gestellt. Die auf der Internetseite einsehbaren Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik enthalten eine Beschreibung der Berechnung der Vergütung und der sonstigen Zuwendungen sowie die Identität der für die Zuteilung der Vergütung und sonstigen Zuwendungen zuständigen Personen. Einen Vergütungsausschuss hat die KVG derzeit nicht.

Stockholmer Allee 53  
44269 Dortmund

Telefon: +49(0)231/55 71 73-0  
Telefax: +49(0)231/55 71 73-99

e-mail: [kvg@dr-peters.de](mailto:kvg@dr-peters.de)  
[www.dr-peters.de](http://www.dr-peters.de)  
[www.dr-peters.com](http://www.dr-peters.com)