

Exklusive Sachdividende

Ab einem Beteiligungsbetrag von 20.000,- € erhalten Sie p. a. einen kostenfreien Wochenendaufenthalt für 2 Personen!



Ferienpark
Oberwiesenthal



Beteiligungs-Exposé

■ Genussrechtsbeteiligung

■ Stille Gesellschaftsbeteiligung

■ Anleihekaptal

Vorwort	3
Einziehen und fallen lassen!	4
„Spa-World Oberwiesenthal“	5
Wie für Oberwiesenthal gemacht	6
Zukunftsprojekt: „Spa-World Oberwiesenthal“	7
Genussrechtsbeteiligung	8
Stille Gesellschaftsbeteiligung	9
Anleihekaptal	10
Hinweise	11
Informationen für den Anleger	11





Vorwort

Wir begrüßen Sie herzlich im Ferienpark Oberwiesenthal!

Selten wurde das Wort „Individualität“ in unserer Gesellschaft so groß geschrieben wie heute: Ob es um das eigene Outfit, die Ausstattung des Autos oder die Gestaltung der eigenen vier Wände geht – wir schneiden uns die Welt so zu, dass sie zu unseren Bedürfnissen passt. Das betrifft nicht nur unseren Alltag, sondern auch unseren Urlaub: Der Trend geht eindeutig weg von der Pauschalreise, hin zu individuellen Wohlfühl-Paketen, die kaum Wünsche offen lassen.

Mit unserem Ferienpark Oberwiesenthal stellen wir unseren Gästen schon seit Jahren erfolgreich die entsprechenden Serviceleistungen zur Seite, die nötig sind, um den Urlaub zu einem unvergesslichen, einzigartigen Erlebnis werden zu lassen. Zahlreiche Urlaubsgäste – ob Familien, Aktivurlauber, Wintersportler oder Gäste, die einfach nur die wundervolle Lage sowie die Umgebung Oberwiesenthals genießen möchten – wissen die Angebote unseres Ferienparks zu schätzen.

Um in Zukunft noch intensiver auf ihre Bedürfnisse eingehen und zusätzlich die Einwohner und weitere Urlaubsgäste von Oberwiesenthal und den benachbarten Gemeinden anzusprechen, möchten wir unseren Ferienpark um ein umfangreiches Spa- und Wellness-Angebot, unsere „**Spa-World Oberwiesenthal**“ erweitern – ein vielversprechendes und zukunftsweisendes Projekt, an dessen Erfolg wir einen limitierten Investorenkreis im Rahmen einer Small-Capital-Beteiligung teilhaben lassen möchten.

Wir freuen uns auf Sie!

Ilse Familie Ellwig



Einziehen und fallen lassen!

Der vom Deutschen Tourismusverband (DTV) mit vier Sternen ausgezeichnete Ferienpark Oberwiesenthal bietet mit erstklassigen Übernachtungs- und Wohlfühlangeboten die ideale Urlaubskulisse für Familien, Erholungssuchende, Sportler, Aktivurlauber und Naturbegeisterte. 120 geräumig und komfortabel ausgestattete 56 bis 125 m² große Appartements, die auf die individuellen Bedürfnisse der unterschiedlichen Zielgruppen ausgerichtet sind, sorgen dafür, dass die Gäste sich von der ersten Minute ihrer Ankunft an wie im Urlaub und doch gleichzeitig wie zu Hause fühlen können.

Kein Urlaub von der Stange

In familienfreundlicher Atmosphäre haben die Gäste die Möglichkeit, sich ihren Traumurlaub so zu gestalten, dass garantiert keine Wünsche offen bleiben. Schließlich bieten wir ihnen neben den großzügigen Appartements im Landhausstil ein vielseitiges Freizeitangebot, das bei geführten Wanderungen beginnt und unserer bunten Ferienpark-Kinderwelt noch lange nicht aufhört. Unsere Serviceleistungen für eine individuelle Urlaubsgestaltung sind vielfältig: Ob sich

die Ferienpark-Urlauber im Appartement selbst verpflegen oder die Angebote unseres hauseigenen Restaurants mit italienischen und regionalen kulinarischen Köstlichkeiten in Anspruch nehmen möchten, sie sich für eines unserer facettenreichen Freizeitprogramme anmelden oder ihr eigener Ausflugsplaner bleiben.

Das Ergebnis ist immer dasselbe: Ein individueller Urlaub, bei dem sich die Gäste fallen lassen können, zum Durchatmen kommen und endlich einmal Abstand zum Alltagsstress gewinnen können. Ein Urlaub eben, der von einer 08/15-Pauschalreise nicht weiter entfernt sein könnte.

„Spa-World Oberwiesenthal“

Da Oberwiesenthal bisher noch nicht über umfangreiche Spa- & Wellness-Angebote verfügt, eine wetterunabhängige touristische Infrastruktur jedoch dringend benötigt wird, möchte die Ferienpark Oberwiesenthal GmbH ihr Angebot um das Projekt **„Spa-World Oberwiesenthal“** erweitern. Auf einer Fläche von 1500 bis 2000 m² soll eine Erlebniswelt entstehen, die die Besucher mit den thematischen Schwerpunkten Wasser, Feuer, Erde und Luft in verschiedene Dimensionen des Wohlfühlens, Entspannens und Genießens entführt. Nicht der Besuch steht im Vordergrund, sondern das einzigartige Erlebnis – ein Erlebnis, mit dem der Ferienpark nicht nur seine Gäste, sondern auch die Einwohner Oberwiesenthals sowie Urlaubsgäste aus der Umgebung ansprechen möchte.

In verschiedene Wellness-Welten eintauchen
Der zentrale Blickfang der **„Spa-World Oberwiesenthal“** wird ein lichtdurchfluteter Wasserbereich sein, von dem aus die Besucher eine gigantische Panoramansicht auf die höchsten Gipfel des Erzgebirges genießen und weitere attraktive Angebote wie z.B. Wellness-Anwen-

dungen (Massagen, Ayurveda, Spezialbäder) oder Ruheangebote (Kaminbereich und Ruhebereich mit Wasserbetten, Lichtspiel und Aromaoasen) wahrnehmen können. Die angrenzende „Villa Carmen“ sowie die „Erzgebirgsstuben“, die architektonisch an das klassische Römische Bad sowie einen Bergstollen erinnern, bieten den Besuchern mit verschiedenen Sauna-Varianten zusätzlich vielfältige Entspannungsmöglichkeiten. Um die stärkste Zielgruppe des Ferienparks Oberwiesenthal, nämlich die der Familie mit Kindern anzusprechen, wird es zusätzlich einen separaten Kindersaunabereich mit kindgerechten Wellnessangeboten und fachlicher Betreuung geben. Dieses einzigartige Familien-Angebot ist derzeit in Deutschland fast nirgendwo zu finden.

Weitere Schwerpunkte unseres ganzheitlichen Konzepts werden ein gesonderter Beauty-Bereich, über den die gesamte Angebotsbreite der Beautykosmetik, und -behandlung gewährleistet wird, ein exklusiver Privatbereich sowie ein Fitnessbereich mit vollelektronischen Fitnessgeräten sein.



Wie für Oberwiesenthal gemacht

Allein die traumhaft schöne Lage, die Oberwiesenthal als höchstgelegene Stadt Deutschlands genießt, lockt jedes Jahr zahlreiche Touristen in den seit 2012 prädikatisierten Luftkurort, der mit über 520.000 Übernachtungen im Jahr, nach Dresden, Leipzig und Chemnitz, den vierten Platz unter den tourismusstärksten Orten in Sachsen belegt. Am Fuße des Fichtelbergs gelegen, ist Oberwiesenthal das größte Skigebiet im Erzgebirge und in Sachsen, so dass sich 60% der jährlichen Übernachtungen allein aus der starken Nachfrage in den Wintermonaten Dezember bis März ergeben.

Zeitgemäße Wellness-Angebote fehlen

Die starke Auslastung im Winter ist jedoch nicht ausschließlich auf die saisonalen Sportangebote, sondern auch auf den Umstand zurückzuführen, dass dem Ort derzeit eine wetterunabhängige touristische Infrastruktur, speziell im Spa & Wellness-Bereich, gänzlich fehlt. Zwar verfügen einige Hotels über Schwimmbäder oder Saunaeinrichtungen, allerdings sind diese kaum mit zeitgemäßen, auf heutige Kundenwünsche abgestimmten, Spa-Einrichtungen zu vergleichen.

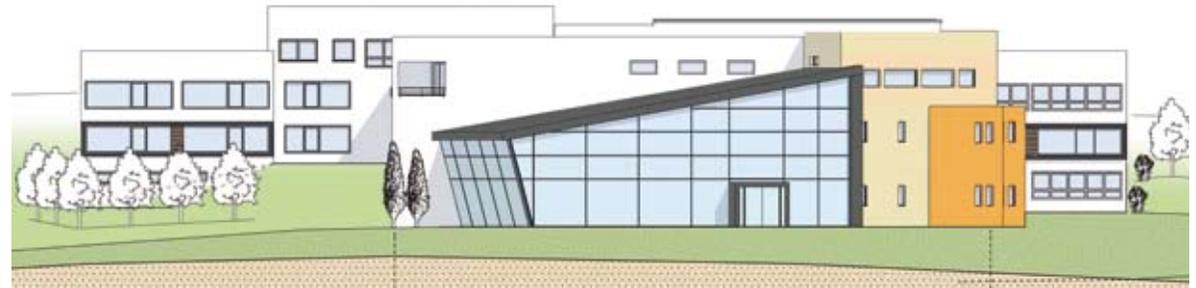
Auch Angebote in der Umgebung, wie die Erlebnisbäder „Aqua Marien“ in Marienberg oder das „Freizeitbad Greifensteine“ in Geyer, sind mit rund 30 bis 40 km Entfernung für Gäste und Einwohner Oberwiesenthals nur bedingt attraktiv.

Wellnesstourismus immer beliebter

Gesundheits- und Wellnesstourismus – und damit Konzepte wie unsere **„Spa-World Oberwiesenthal“** – spielen in unserer heutigen Zeit eine immer zentralere Rolle: Allein im Jahr 2011 wurden 5,3 Mio. Wellnessreisen (davon 80% in Deutschland) mit einem Gesamtumsatz von 2,3 Mrd. Euro von deutschen Touristen unternommen und mehr als die Hälfte der reiseaktiven deutschen Bevölkerung hat grundsätzlich Interesse an einer Wellnessreise – Zahlen und Tatsachen, die für sich sprechen und den Bedarf an einem wetterunabhängigen Freizeitangebot wie unserer **„Spa-World Oberwiesenthal“** umso stärker in den Vordergrund treten lassen.



Zukunftsprojekt: „Spa-World Oberwiesenthal“



Standortplanung

Der zukünftige Standort der „**Spa-World Oberwiesenthal**“ wird der Gebäudekomplex sein, in dem momentan noch die Verwaltung der Ferienpark Oberwiesenthal GmbH, die Rezeption und das Restaurant untergebracht sind sowie das dahinter gelegene Flurstück. Von der ursprünglichen Gebäudesubstanz wird beim Umbau so viel wie möglich erhalten bleiben, so dass beispielsweise das bereits bestehende Restaurant in das neue Gastronomiekonzept integriert werden kann. Als Nettogesamtfläche werden für die

„**Spa-World Oberwiesenthal**“ nach Fertigstellung etwa 1700 m² zur Verfügung stehen, Restaurant und Küche werden eine Fläche von weiteren 1400 m² benötigen. Da die „**Spa-World Oberwiesenthal**“ nicht nur den Urlaubsgästen des Ferienparks, sondern auch anderen Besuchern öffentlich zugänglich gemacht werden soll, wird das Gebäude über einen gut erkennbaren Eingangsbereich verfügen.

Die Beteiligung

Art:

Renditeorientierte, unmittelbare Unternehmensbeteiligung in Form von Genussrechten für einen limitierten Investorenkreis (Small-Capital-Beteiligung)

Ausgestaltung:

- Genussrechte
- Teilnahme am Gewinn und Verlust der Emittentin
- Anspruch auf Dividendenzahlung
- Anspruch auf Überschussdividende
- Anspruch auf Rückzahlung zum Buchwert nach Kündigung

Laufzeit: Mindestens 5 volle Jahre

Emissionsvolumen: 1,5 Mio. Euro

Kündigungsfrist: Zwei Jahre zum Ende des Geschäftsjahres

Mindestzeichnung: Einmaleinlage: ab 5.000,- Euro

Emissionskosten: Agio 5 % aus der Zeichnungssumme

Anlaufverluste: keine

Rechte und Pflichten des Beteiligten

Dividende/Bonus:

- Grunddividende: 7,5 % p.a. des Beteiligungsbetrages
- Überschussdividende anteilig aus 10 % des Jahresüberschusses

Alle Dividenden- und Bonuszahlungen stehen unter dem Vorbehalt ausreichender Jahresüberschüsse

Zahlung der Dividende: 1 x jährlich

Genussrechtsbeteiligung

Das Genussrecht ist seit dem frühen Mittelalter gewohnheitsrechtlich anerkannt und taucht erstmalig im 14. Jahrhundert als Finanzierungsform urkundlich auf.

Genussrechte haben eine wertpapierrechtliche Grundlage und gewähren eine Beteiligung am Gewinn eines Unternehmens; also keinen festen Zins. Die Genussrechte nehmen am Erfolg (Gewinn) der Ferienpark Oberwiesenthal GmbH, aber auch an Verlusten teil. Die Genussrechte werden als Namensgenussrechte ausgegeben und in ein Genussrechtsregister eingetragen. Die Übertragbarkeit ist aus kapitalmarktrechtlichen Gründen eingeschränkt.

Die Genussrechte werden dementsprechend als sogenannte vinkulierte Namensgenussrechte ohne Wertpapierverbriefung ausgegeben. Es besteht keine Nachschussverpflichtung.

Im Steuerrecht werden die Erträge aus Genussrechten als Einkünfte aus Kapitalvermögen eingestuft und unterliegen der Abgeltungssteuer plus Solidaritätszuschlag. Die Steuer wird von der Gesellschaft einbehalten und abgeführt.

Ab einem Beteiligungsbetrag von 20.000,- € erhält der Anleger p.a. für 2 Personen einen kostenfreien Wochenendaufenthalt im Ferienpark Oberwiesenthal.

Grunddividende
7,5 % p.a.

Mindestzeichnung
5.000,- €

Laufzeit mind.
5 Jahre

Stille Gesellschaftsbeteiligung

Die stille Gesellschaft ist eine Sonderform der Innengesellschaft bürgerlichen Rechts ohne rechtliche Außenbeziehung. Der stille Gesellschafter ist auf Zeit am Gewinn und Verlust der Ferienpark Oberwiesenthal GmbH beteiligt. Im Geschäftsverkehr tritt nur das im Handelsregister eingetragene Unternehmen auf und nur dieses wird im Vertragsverkehr rechtlich verpflichtet.

Der stille Gesellschafter ist lediglich Kapitalgeber, dessen Beteiligungsgeld in das Vermögen bzw. Eigentum des Geschäftsinhabers übergeht. Es besteht bei vertragsgemäßer Kündigung ein schuldrechtlicher Rückforderungsanspruch des Einlagekapitals. Der stille Gesellschafter haftet

beschränkt wie der Kommanditist, nämlich nur in Höhe der von ihm vertraglich übernommenen stillen Gesellschaftseinlage. Ist diese Einlage erbracht, besteht keinerlei Haftung mehr und ebenso ist eine Nachschussverpflichtung ausgeschlossen. Gewinnausschüttungen sind beim stillen Gesellschafter Einkünfte aus Kapitalvermögen, die der Abgeltungssteuer mit maximal 25 % plus Solidaritätszuschlag unterliegen. Die Steuer wird von der Gesellschaft einbehalten und abgeführt.

Ab einem Beteiligungsbetrag von 20.000,- € erhält der Anleger p.a. für 2 Personen einen kostenfreien Wochenendaufenthalt im Ferienpark Oberwiesenthal.

Grunddividende 9 % p.a.	Mindestzeichnung 15.000,- €	Laufzeit mind. 8 Jahre
-----------------------------------	---------------------------------------	----------------------------------

Die Beteiligung
Art: Renditeorientierte, unmittelbare Unternehmensbeteiligung in Form von stillem Gesellschaftskapital für einen limitierten Investorenkreis (Small-Capital-Beteiligung)
Ausgestaltung: <ul style="list-style-type: none">- Typisch stilles Gesellschaftskapital- Teilnahme am Gewinn und Verlust der Emittentin- Anspruch auf Dividendenzahlung- Anspruch auf Überschussdividende- Anspruch auf Rückzahlung zum Buchwert nach Kündigung
Laufzeit: Mindestens 8 volle Jahre
Emissionsvolumen: 1,5 Mio. Euro
Kündigungsfrist: Zwei Jahre zum Ende des Geschäftsjahres
Mindestzeichnung: Einmaleinlage: ab 15.000,- Euro
Emissionskosten: Agio 5 % aus der Zeichnungssumme
Anlaufverluste: keine
Rechte und Pflichten des Beteiligten
Dividende/Bonus: <ul style="list-style-type: none">- Grunddividende: 9 % p.a. des Beteiligungsbetrages- Überschussdividende anteilig aus 15 % des Jahresüberschusses <p>Alle Dividenden- und Bonuszahlungen stehen unter dem Vorbehalt ausreichender Jahresüberschüsse</p>
Zahlung der Dividende: 1 x jährlich

Anleihekaptal

Schuldverschreibungen (=Anleihen, Bonds oder auch Rentenpapiere genannt) sind schuldrechtliche Verträge gem. den §§ 793 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches mit einem Gläubiger-Forderungsrecht („Geld gegen Zins“) und dienen der Finanzierung von Unternehmen.

Anleihen bzw. Schuldverschreibungen - gleich in welchen Ausprägungen - sind kapitalmarkt-rechtlich grundsätzlich Wertpapiere und zwar unabhängig davon, ob eine Verbriefung durch ein physisches Wertpapier stattfindet oder nicht. Die Bedeutung von Anleihen besteht darin, dass

sie dem Anleger eine feste jährliche Verzinsung und einen terminierten Rückzahlungstermin bieten. Bei einer Mindesteinlage ab Euro 100.000,- stellt das Wertpapierprospektgesetz die Ausgabe von Anleihen frei von einer Prospektpflicht.

Als Bonus erhält der Anleger pro Anleihe p.a. für 2 Personen einen kostenfreien Wochenaufenthalt im Ferienpark Oberwiesenthal.

Festverzinsung 7 % p.a.	Mindestzeichnung 100.000,- €	Laufzeit 8 Jahre
-----------------------------------	--	----------------------------

Die Beteiligung
Art: Inhaberschuldverschreibung mit Festverzinsung
Ausgestaltung: <ul style="list-style-type: none">- Anleihe- Festverzinsung von 7 % p.a.- Anspruch auf Rückzahlung zum Nominalwert nach fester Laufzeit
Laufzeit: 8 volle Jahre (feste Laufzeit)
Emissionsvolumen: 5,0 Mio. Euro
Mindestzeichnung: Einmaleinlage: ab 100.000,- Euro
Emissionskosten: kein Agio
Anlaufverluste: keine
Rechte und Pflichten des Beteiligten
Zinsen: Festverzinsung 7 % p.a.
Zahlung der Zinsen: 1 x jährlich

Hinweise

Angabenvorbehalt

Das vorliegende Konzept wurde mit viel Sorgfalt erarbeitet. Unvorhergesehene zukünftige Entwicklungen können die in diesem Konzept dargestellten Angaben beeinflussen. Die unvorhergesehenen Entwicklungen können zu Verbesserungen oder auch zu Verschlechterungen zukünftiger Erträge sowie zu Vermögensgewinnen oder -verlusten führen. Änderungen der Gesetzgebung, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis können die Rentabilität, Verfügbarkeit und Werthaltigkeit auch dieser Kapitalbeteiligung beeinflussen. Die Herausgeber können daher für den Eintritt der mit der Investition verbundenen wirtschaftlichen, steuerlichen und sonstigen Ziele keine Gewähr übernehmen.

Haftungsvorbehalt

Die in diesem Konzept enthaltenen Wirtschaftlichkeitsdaten, sonstige Angaben, Darstellungen, Zahlenwerte und aufgezeigten Entwicklungstendenzen beruhen ausschließlich auf

Prognosen und Erfahrungen der Herausgeber. Zwar entsprechen alle vorgelegten Angaben, Darstellungen, Zahlenwerte und Entwicklungsprognosen bestem Wissen und Gewissen und beruhen auf gegenwärtigen Einschätzungen der wirtschaftlichen Situation und des Absatzmarktes, dennoch sind Abweichungen aufgrund einer anderen als der angenommenen künftigen Entwicklung möglich, namentlich hinsichtlich der kalkulierten und prognostizierten Zahlenwerte. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Zahlenangaben und Berechnungen kann nicht übernommen werden, sofern sich Druck, Rechen- und Zeichenfehler eingeschlichen haben sollten. Eine Haftung für abweichende künftige wirtschaftliche Entwicklungen, für Änderungen der rechtlichen Grundlagen in Form von Gesetzen, Erlassen und der Rechtsprechung kann nicht übernommen werden, weil diese erfahrungsgemäß einem Wandel unterworfen sein können. Insbesondere kann keine Haftung für die in diesem Konzept gemachten Angaben

hinsichtlich der steuerlichen Berechnungen und Erläuterungen übernommen werden. Niemand ist berechtigt, von dem vorliegenden Konzept abweichende Angaben zu machen, es sei denn, er ist von den Herausgebern dazu schriftlich ermächtigt. Maßgeblich für das Vertragsverhältnis ist der Inhalt dieses Beteiligungs-Exposés.

Risikobelehrung

Bei diesem Angebot zur Beteiligung mit Genussrechtskapital, typisch stillem Gesellschaftskapital oder Anleihekaptal handelt es sich nicht um eine sogenannte mündelsichere Kapitalanlage, sondern um eine Unternehmensbeteiligung mit Risiken. Eine Kapitalanlage in eine Unternehmensbeteiligung stellt wie jede unternehmerische Tätigkeit ein Wagnis dar. Somit kann prinzipiell ein Verlust des eingesetzten Kapitals des Anlegers nicht ausgeschlossen werden. Der Kapitalanleger sollte daher stets einen Teil- oder gar Totalverlust aus dieser Anlage wirtschaftlich verkraften können.

*Informationen
für den Anleger*

Telefon:

(03 73 48) 1 26 60

E-Mail:

info@ferienpark-
oberwiesenthal.de

Website:

www@ferienpark-
oberwiesenthal.de



Ferienpark
Oberwiesenthal



Ferienpark Oberwiesenthal GmbH

Werner-Seelenbinder-Straße 46
09484 Kurort Oberwiesenthal

Telefon: (03 73 48) 1 26 60

Telefax: (03 73 48) 2 01 13

E-Mail: info@ferienpark-oberwiesenthal.de

Website: www.ferienpark-oberwiesenthal.de



Alle Informationen aus diesem Konzept werden dem interessierten Geschäftspartner oder Kapitalgeber ausschließlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt und sollen nicht als Verkaufsangebot verstanden werden. Stand: Januar 2013