

DFV HOTELS FLUGHAFEN MÜNCHEN

GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft



EDITORIAL

IMMAC ist seit 1997 auf Investitionen in Betreiberimmobilien (Pflegeheime, Kliniken und Hotels) spezialisiert und hat sich in diesem Segment als verlässlicher Partner etabliert.

Über 8.000 Kapitalanleger haben IMMAC teilweise sogar vielfach wiederholt ihr Vertrauen entgegengebracht, was als Zeichen höchster Zufriedenheit zu werten ist. Innerhalb der IMMAC group deckt die DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH Investitionen in Hotels ab. Erste Informationen zu dem aktuellen Beteiligungsangebot DFV Hotels Flughafen München GmbH & Co. KG finden Sie auf den folgenden Seiten.

Das Team der IMMAC Immobilienfonds GmbH hofft, Ihr Interesse zu wecken.

Mit freundlichen Grüßen



Thomas F. Roth
Mitglied des Vorstands
IMMAC Holding AG



Florian M. Bormann
Geschäftsführer
IMMAC Immobilienfonds GmbH



HOTELMARKT DEUTSCHLAND WEITER AUF WACHSTUMSKURS

Die deutsche Tourismusbranche kann in den letzten zehn Jahren auf eine stetig positive Entwicklung zurückblicken. Gründe hierfür sind die wirtschaftliche Stärke und die touristische Beliebtheit Deutschlands. Bei Urlaubern und Geschäftsreisenden sind Standorte in Deutschland aus unterschiedlichsten Gründen beliebte Reiseziele. Einerseits verbringen die Deutschen in zunehmendem Maß ihre Urlaube im eigenen Land, andererseits bieten alle Regionen touristische und kulturelle Attraktionen für internationale Gäste. Gleichzeitig besteht eine hohe Nachfrage nach Übernachtungs-, Konferenz- und Tagungsmöglichkeiten. Hotels der Drei- und Vier-Sterne-Kategorie profitieren durch ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis mit einer hohen Auslastung.

Immobilien-Experten erwarten für deutsche Hotels weiterhin eine positive Wertentwicklung, die insbesondere von institutionellen Investoren angetrieben wird, die wertstabile Immobilien in Deutschland suchen.

Aus diesen Gründen und wegen ihrer unmittelbaren Nähe zum Münchner Flughafen „Franz Josef Strauß“ investiert die DFV Hotels Flughafen München GmbH & Co. KG in zwei Hotels, die sich nachweislich einer hohen Auslastung erfreuen.

DIE MERKMALE DES ANGEBOTES

Langfristige Mietverträge mit den jeweiligen Mieterinnen

Unkündbare Mietverträge bis 30.06.2044
(einmalige Verlängerung um fünf Jahre möglich)

Mietzins ist an die Entwicklung des Verbraucherindex angepasst

Mietbürgschaften und Patronatserklärungen der HRG Hotels GmbH

Konzeption

Fondslaufzeit bis 2034

Fremdkapitaltilgung anfänglich 2,25 % p. a.
(annuitätisch, steigend um die Zinersparnis)

Vermögensverwaltende Kommanditgesellschaft
mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung

Prognostizierte Auszahlungen

Geplante Auszahlungen von 5 % p. a.

Auszahlungen in monatlichen Teilbeträgen ab Folgemonat nach Einzahlung

Prognostizierter Zufluss aus dem Veräußerungserlös über 115 %

Mindestbeteiligung € 20.000,00 zzgl. Agio

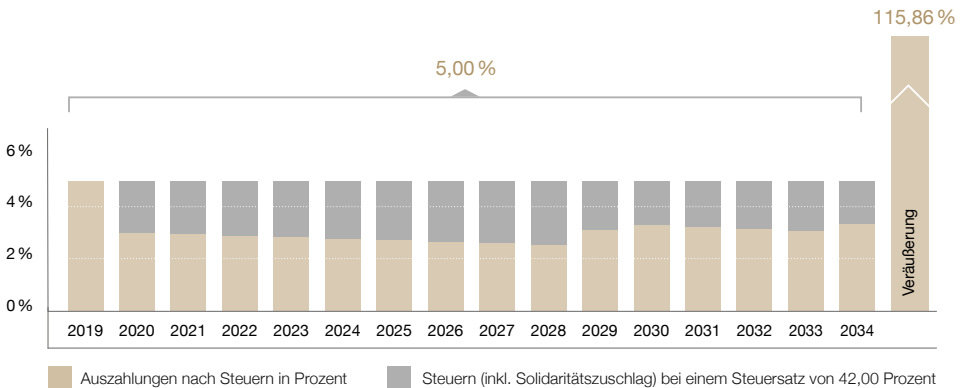


PROGNOSTIZIERTER VERLAUF DER AUSZAHLUNGEN

Die schematische Darstellung zeigt den Auszahlungsverlauf der Beteiligung eines Anlegers mit einem persönlichen Steuersatz von 42 Prozent (zzgl. Soli). Nach vollständiger Einzahlung seiner Kapitaleinlage und des Agios auf dem Konto der Fondsgesellschaft bzw. der Treuhänderin erhält der Anleger planmäßig erstmals im Folgemonat die ersten Auszahlungen, die dann monatlich fortgesetzt werden. Die planmäßigen Auszahlungen betragen fünf Prozent p. a. der gezeichneten und eingezahlten Kapitaleinlage, und zwar pro rata temporis in monatlichen Teilbeträgen.

Die Darstellung beginnt mit dem Monat November 2019, da die Hotels mit Übergang von Nutzen und Lasten zum 01.11.2019 erworben wurden und die Fondsgesellschaft somit erstmals im November 2019 Einnahmen in Form von Mietzahlungen erzielt.

Die steuerliche Belastung ist abhängig von den persönlichen steuerlichen Verhältnissen des Anlegers. Diese können sich während des Prognosezeitraums ebenso ändern wie die Steuergesetzgebung insgesamt sowie die individuelle prozentuale Besteuerung (Steuersätze und Progression).



Hinweis: Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die künftige Wertentwicklung.





MERCURE HOTEL MÜNCHEN AIRPORT FREISING

Das Hotel ist in der Vier-Sterne-Kategorie positioniert und spricht vorwiegend Geschäftsreisende und Tagungsgäste an.





FREISING

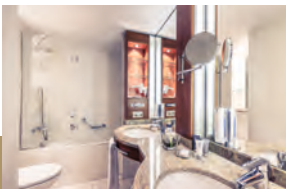
Die bayerische Kreisstadt Freising liegt mit ihren rund 48.300 Einwohnern (Stand: September 2018) ca. 40 Kilometer nordöstlich der bayerischen Landeshauptstadt München. Freising wird insbesondere durch seine Nähe zum südlich gelegenen Flughafen München geprägt. Die Stadt liegt verkehrsgünstig an der Bundesautobahn A92 und der Bundesstraße B301.

Der Hotelstandort ist mit dem PKW vom Flughafen München etwa 14 Minuten (ca. 11 Kilometer) und von der Münchner Innenstadt in rund 35 Minuten (ca. 40 Kilometer) erreichbar. Zudem ist Freising durch einen Regionalbahnhof an das deutsche Schienennetz und auch das Münchner S-Bahnnetz angebunden.



MARKTUMFELD

Die Gesamtnachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten für den Beherbergungsmarkt Freising hat sich in den Jahren 2009 bis 2018 deutlich gesteigert. So hat sich die Zahl der Übernachtungen im betrachteten Zeitraum um rund 79,4 Prozent erhöht.



RAMADA BY WYNDHAM MÜNCHEN AIRPORT

Das in der Drei-Sterne-Kategorie geführte Ramada by Wyndham München Airport positioniert sich aufgrund seiner Nähe zum Flughafen München als Hotel für Geschäfts- und Privatreisende sowie Crews (Piloten und Flugbegleiter) von Fluggesellschaften.





RAMADA
WYNDHAM

RAMADA
Hotel
München
Airport

OBERDING

Die Gemeinde Oberding liegt rund 40 Kilometer nordöstlich der bayerischen Landeshauptstadt München und in unmittelbarer Nähe zum Flughafen München. Oberding hat rund 6.700 Einwohner (Stand: Januar 2019) und ist Teil des oberbayerischen Landkreises Erding, der zu den wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands gehört. Die Gemeinde liegt verkehrsgünstig an der Bundesautobahn A92, über die im weiteren Verlauf u. a. Anschluss an die Bundesautobahnen A8 und A9 besteht. Mit dem PKW benötigt man nur fünf Minuten zum Flughafen und rund 35 Minuten in die



Münchner Innenstadt. Zudem besteht eine Anbindung an das ÖPNV-Netz, so dass der Flughafen in ca. 16 Fahrminuten erreicht werden kann.





MARKTUMFELD

Die Anbieterin geht auch zukünftig von einer stabilen Nachfrageentwicklung des Beherbergungsmarktes Oberding aus, da ein mögliches Wachstum des Bettenangebotes von einer überproportionalen Zunahme der Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten begleitet wird. So stieg die Zahl der Übernachtungen in den Beherbergungsbetrieben im Jahr 2018 verglichen mit dem Jahr 2009 um ca. 106,4 Prozent.



DIE MIETERINNEN



HR Group

Die zwei Betreibergesellschaften gehören zum Konzernverbund der HRG Hotel Holdings GmbH (im Folgenden wird der Konzernverbund auch „HR Group“ genannt) mit Sitz in Berlin. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung (09.2019) befinden sich 34 Häuser mit mehr als 4.800 Gästezimmern in Deutschland, Spanien und den Niederlanden im Portfolio der HR Group. Im Rahmen ihrer Wachstumsstrategie kooperiert die HR Group mit starken Partnern wie Accor, Deutsche Hospitality, Dorint, Lindner sowie Wyndham.

Mercure Hotel München Airport Freising



Positionierung	Business- und Tagungshotel
Hotellklassifizierung nach DEHOGA	Vier-Sterne-Hotel
Zahl Gästezimmer inkl. Suiten	105
Zahl Veranstaltungsräume	2
Zahl Kfz-Stellplätze	77
Bundesland	Bayern

Ramada by Wyndham München Airport



Positionierung	Business- und Tagungshotel
Hotellklassifizierung nach DEHOGA	Drei-Sterne-Hotel
Zahl Gästezimmer inkl. Suiten	140
Zahl Veranstaltungsräume	7
Zahl Kfz-Stellplätze	91
Bundesland	Bayern



BETEILIGTE PARTNER

Die DFV ist seit ihrer Gründung 2008 auf die Akquisition von Hotel-Immobilien als Investitionsobjekte spezialisiert. Das Management der DFV verfügt über langjährige Kontakte in die Hotellerie-Branche und Erfahrungen mit Transaktionen und Pachtvertragsgestaltung.

Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG (im Folgenden „Hanseatische“ genannt) ist ein Tochterunternehmen der IMMAC Holding AG und lizenzierte Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft. Sie verwaltet alle AIF – Alternative Investmentfonds nach dem

Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) seit Inkrafttreten 2013 und Altfonds der Gruppe nach dem Vermögensanlagegesetz. Seit 1997 wurden über 1,75 Milliarden Euro in rund 150 Betreiberimmobilien investiert. Zahlreiche Fonds wurden bereits mit Erfolg liquidiert.

Die IMMAC Immobilienfonds GmbH – ebenfalls ein Tochterunternehmen der IMMAC Holding AG – steuert den Vertrieb aller Beteiligungsangebote der Unternehmensgruppe und stellt sicher, dass das vorgesehene Eigenkapital bei Schließung des Fonds vollständig zur Verfügung steht.

DFV-PREMIUM-FONDS UND -INVESTITIONEN

Die IMMAC- und DFV-Beteiligungsangebote der Hanseatischen unterliegen strengen selbstauferlegten Investitionskriterien, um sicherzustellen, dass die prognostizierten Ergebnisse erzielt werden können. Es ist der gesamten Unternehmensgruppe ein wichtiges Anliegen, auch in Zukunft dem hohen, selbstgesteckten Qualitätsanspruch gerecht zu werden.

Dass dieses Anliegen erfolgreich umgesetzt wird, zeigt das Ratingergebnis des für die Branche maßgeblichen Analysehauses SCOPE, das der Hanseatischen mit dem sehr guten Ratingergebnis „AA“ – auch im Vergleich zu international tätigen Wettbewerbern – eine sehr gute Qualität des Assetmanagements (laufende Verwaltung von Investmentvermögen) bestätigt.

Dies ist eine unvollständige und unverbindliche Werbemitteilung, die kein Angebot und keine Aufforderung zur Beteiligung an der Fondsgesellschaft darstellt und nur einer ersten Information dient. Maßgebend für eine Beteiligung sind ausschließlich der Inhalt des Verkaufsprospekts in deutscher Sprache (einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und – im Falle einer treuhänderischen Beteiligung – Treuhandvertrag), die wesentlichen Anlegerinformationen und die Beitrittserklärung. Der Verkaufsprospekt erhält insbesondere ausführliche Informationen zu den wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Details sowie den Risiken einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft. Aus der (Wert-)Entwicklung in der Vergangenheit kann nicht auf zukünftige Entwicklungen und Ergebnisse geschlossen werden.

Der Verkaufsprospekt, die Anlagebedingungen, der Gesellschaftsvertrag, der Treuhandvertrag, die wesentlichen Anlegerinformationen sowie die aktuellen Jahresberichte sind in deutscher Sprache verfasst und kostenlos erhältlich bei der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg oder im Internet unter www.diehanseatische.de, ebenso bei der IMMAC Immobilienfonds GmbH, gleiche Postanschrift oder www.IMMAC.de.

Stand der Information gemäß Verkaufsprospekt vom: 04.09.2019

Stand der Werbeinformation: 10.12.2019

Fotos: HRG Hotels GmbH



www.dfv-invest.com/produkte/dfv-muenchen

Weitere Informationen zum Angebot finden Sie im Internet und unter: <https://www.hanstrust.de/investments/immobilien/immac-dfv-hotels-flughafen-muenchen/>

• **Kontakt:**

• **DFV Hotelinvest 6**
• **GmbH & Co. KG geschlossene**
• **Investmentkommanditgesellschaft**

• Große Theaterstraße 31–35
• 20354 Hamburg
• Deutschland
• Telefon: +49 40.34 99 40-0

• www.dfv-invest.com

• **Vertrieb:**

• **IMMAC**
• **Immobilienfonds GmbH**

• Große Theaterstraße 31–35
• 20354 Hamburg
• Deutschland

• Telefon: +49 40.34 99 40-0
• Telefax: +49 40.34 99 40-21

• E-Mail: vertrieb@IMMAC.de

• www.IMMAC.de

member of
IMMAC group