

DFV Hotels Flughafen München GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Stand: 04.09.2019

Gegenstand dieses Dokumentes 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 Dokumentes, sodass Sie eine fundierte Anlageentscheidung treffen können.

Identität des Investmentvermögens

DFV Hotels Flughafen München GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Art der Vermögensanlage

geschlossener inländischer Publikums-AIF (Alternativer Investmentfonds)

Kapitalverwaltungsgesellschaft/Anbieterin

HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG, Hamburg

Treuhänderin

Fidus Treuhand GmbH, Hamburg

DAS BETEILIGUNGSANGEBOT

Anlageziele und Anlagepolitik

Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft besteht darin, mittelbar und/oder unmittelbar mindestens 60,00 Prozent des investierten Kapitals in Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte, bebaut mit Gewerbeimmobilien, insbesondere Hotels in Deutschland (im Folgenden auch „Anlageobjekte“ genannt), anzulegen, wenn eine Vermietung oder Verpachtung ab kaufvertraglichem Übergang von Nutzen und Lasten für mindestens 20 Jahre vereinbart worden ist und ein Einkaufsfaktor, definiert als Quotient aus Kaufpreis und Jahresmiete, den Faktor 17 nicht übersteigt (im Folgenden auch „Anlagegrenzen“ genannt). Das Anlageziel besteht darin, aus der langfristigen Vermietung und späteren Veräußerung der Anlageobjekte Überschüsse zu erzielen und diese monatlich an die Anleger auszuschütten.

Zum Erreichen des Anlagezieles hat die Fondsgesellschaft zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung im Rahmen der Anlagegrenzen bereits Anlageobjekte in Freising und Oberding erworben und mit der jeweiligen Mieterin einen langfristigen Mietvertrag nebst Nachtrag geschlossen. Bei den Anlageobjekten handelt es sich um Bestandsimmobilien. Es ist nicht vorgesehen, weitere Anlageobjekte zu erwerben.

Gründung/Laufzeit

Die Fondsgesellschaft ist am 20.03.2019 gegründet worden und sie endet am 31.10.2034. Eine ordentliche Kündigung der Fondsgesellschaft durch die Anleger ist gesetzlich ausgeschlossen. Eine Rücknahme der Gesellschaftsanteile durch die Fondsgesellschaft ist nicht vorgesehen. Die Gesellschafterversammlung kann mit einer Mehrheit von 75,00 Prozent der abgegebenen Stimmen beschließen, dass die Fondsgesellschaft befristet für maximal zwei Jahre fortgesetzt wird (Fortsetzungsbeschluss), wobei eine Wiederholung der Fortsetzung zulässig ist, die Dauer der Gesellschaft aber um maximal 7,5 Jahre verlängert werden kann.

Anlageobjekte

Die Fondsgesellschaft hat mit notariell beurkundeten Kaufverträgen von unterschiedlichen Verkäuferinnen Grundstücke inkl. aufstehender Gebäude erworben. Erworben wurde der Grundbesitz in (i) Freising, Bundesland Bayern, bebaut mit dem Mercure Hotel München Airport Freising, Grundbuch von Freising des Amtsgerichtes Freising, Blatt 26168, Flurstück 880, und Blatt 12811, Flurstück 838/4, mit einer Gesamtgröße von 4.729 Quadratmetern, belegen in 85356 Freising, und (ii) Oberding, Bundesland Bayern, bebaut mit dem Hotel Ramada by Wyndham München Airport, Grundbuch von Oberding des Amtsgerichtes Erding, Blatt 3988, Flurstücke 5336/1, 5337 und 5339/2, mit einer Gesamtgröße von 3.489 Quadratmetern, belegen in 85445 Oberding.

Die Anlageobjekte weisen jeweils anfängliche Mängel bzw. einen Instandhaltungs- und Instandsetzungszustand auf. Als Anlage zum jeweiligen Mietvertrag wurde eine Maßnahmen- und Zuschussvereinbarung beigefügt, welche die teilweise Beseitigung des Instandhaltungs- und Instandsetzungszustands sowie weitere Maßnahmen durch die jeweilige Mieterin regelt, wobei die Fondsgesellschaft sich zur Zahlung eines einmaligen Zuschusses an die jeweilige Mieterin verpflichtet hat. Die Maßnahmen waren zum Zeitpunkt der Prospekterstellung noch nicht abgeschlossen.

	Mercure Hotel München Airport Freising	Ramada by Wyndham München Airport
Kaufpreis der Fondsgesellschaft	€ 17.198.800 (netto)	€ 15.900.000 (netto)
anfängliche Jahresmiete	€ 1.040.000 (netto)	€ 960.000 (netto)
Baujahr	Altbau 1902 (Kernsanierung 1993), Hauptgebäude 1993, Modernisierung 2002	2001/2003
Zeitpunkt des Überganges von Nutzen und Lasten	01.07.2019	01.07.2019
Hotellklassifizierung	vergleichbar Vier-Sterne-Hotel nach DEHOGA	vergleichbar Drei-Sterne-Hotel nach DEHOGA
Franchisegeberin	Accor Hospitality Germany GmbH	Wyndham Hotel Group (UK) Limited
Zahl Gästezimmer inkl. Suiten	140	105
Zahl Veranstaltungsräume	7	2
Zahl Kfz-Stellplätze	91	77
Standort/Bundesland	Freising/Bayern	Oberding/Bayern

Das Anlageobjekt Freising liegt in einem Sanierungsgebiet, steht als Bodendenkmal nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz unter Denkmalschutz und grenzt unmittelbar an das Ensembledenkmal Domberg, die Freisinger Altstadt sowie den Umgriff eines Bebauungsplanentwurfes des Stadt Freising an. Die Fondsgesellschaft ist mit der Übergabe des Anlageobjektes Freising in einen Gestattungsvertrag mit der Stadt Freising eingetreten, in dem die Stadt Freising die Überbauung einer städtischen Fläche von ca. 20 Quadratmetern gestattet. Daneben ist die Fondsgesellschaft Vertragspartei eines Nutzungsvertrages nebst Nachträgen bzgl. einer Funkübertragungsstelle (im Folgenden auch „Nutzungsvertrag Funkübertragungsstelle“ genannt) mit der DFMG Deutsche Funkturm GmbH geworden. Aufgrund des Vorgenannten ist die Nutzbarkeit des Anlageobjektes Freising eingeschränkt. Die Fondsgesellschaft verpflichtet sich, bei einer Übertragung des Eigentums am Anlageobjekt Freising der Erwerberin sämtliche Rechte und Pflichten aus dem Nutzungsvertrag Funkübertragungsstelle zu übertragen und eine solche Weitergabeverpflichtung ebenfalls der Erwerberin aufzuerlegen.

Finanzierung

Die Fondsgesellschaft setzt zur Finanzierung der Investition Fremdkapital ein, welches sie in Form eines langfristigen grundschuldrechtlich besicherten Darlehens bei einer deutschen Geschäftsbank mit Sitz in Berlin aufgenommen hat. Die Fondsgesellschaft darf Kredite nur bis zur Höhe von 150,00 Prozent ihres aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals aufnehmen, welches nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung steht, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind und dies in den Anlagebedingungen vorgesehen ist. Dies gilt nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebes der Anteile an der Fondsgesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebes. Die Fondsgesellschaft bietet selbst keine Anteilsfinanzierung für Kapitalanleger an. Es ist nicht vorgesehen, weiteres Fremdkapital in Anspruch zu nehmen.

Beteiligungsmöglichkeiten

Der Anleger kann mit der Treuhänderin einen Treuhandvertrag abschließen und somit mittelbar als Treugeber über die Treuhänderin beitreten. Auf der Grundlage des Treuhandvertrages, der ab Seite 116 des Verkaufsprospektes abgedruckt ist, hält die Treuhänderin für den Anleger die Kommanditbeteiligung. Der Anleger hat außerdem die Möglichkeit, sich unmittelbar als Kommanditist (Direktkommanditist) an der Fondsgesellschaft zu beteiligen, und wird dann als Gesellschafter in das Handelsregister eingetragen, wobei der Anleger Notar- und Handelsregistergebühren selbst zu tragen hat. Die Mindestbeteiligung an diesem Fonds beträgt € 20.000,00 und es wird regelmäßig ein Ausgabeaufschlag i. H. v. bis zu fünf Prozent erhoben.

Hauptmerkmale der Anteile

Aus dieser unternehmerischen Beteiligung erwachsen dem Anleger Rechte (insbesondere Informations-, Kontroll-, Mitspracherechte) und Pflichten (insbesondere Einzahlung der Einlage, Haftung). Durch die vorliegende Konzeption des Gesellschaftsvertrages und des Treuhandvertrages wird erreicht, dass die Direktkommanditisten und Treugeber in Ansehung ihrer Rechte und Pflichten als Kommanditisten gleichgestellt

werden, abgesehen von den handelsregisterlichen Besonderheiten (Handelsregistervollmacht, namentliche Eintragung im Handelsregister) und dem Bestehen eines Treuhandverhältnisses.

Risiko- und Ertragsprofil

Eine Beteiligung an der DVF Hotels Flughafen München GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft ist eine unternehmerische Beteiligung und als solche mit Risiken verbunden, die Abweichungen der tatsächlichen von der prognostizierten Entwicklung der Fondsgesellschaft nach sich ziehen können. Unvorhersehbare zukünftige Entwicklungen in rechtlicher, steuerlicher oder wirtschaftlicher Hinsicht können bei den Planungen und Kalkulationen nicht vollständig erfasst werden. Die Anlage in die Fondsgesellschaft birgt neben der Chance auf Wertsteigerung Verlustrisiken.

Den Anlegern wird ausdrücklich empfohlen, insbesondere die Risikohinweise, wie sie im Kapitel 7 „Risiken der Kapitalanlage“ ab Seite 17 des Verkaufsprospektes dargestellt sind, aufmerksam zu lesen.

Maximales Risiko

Das maximale Risiko, das den Anleger treffen kann, der die Kapitaleinlage aus Eigenmitteln erbracht hat, ist der vollständige Verlust des eingezahlten Kapitals zzgl. des Ausgabeaufschlages. Das Risiko, das den Anleger treffen kann, der die Beteiligungssumme finanziert hat, ist der vollständige Verlust des eingezahlten Kapitals zzgl. des Ausgabeaufschlages. Das maximale Risiko, das sich daraus für den Anleger ergeben kann, ist die Entstehung zusätzlicher Finanzierungskosten, Zinsen sowie ggf. Steuernachzahlungen und somit der Verlust weiteren Vermögens.

Risiko aus fehlender Risikostreuung

Der vorliegende geschlossene inländische Publikums-AIF investiert in eine Anlageklasse an zwei nahe beieinander liegenden Standorten, weshalb nur eine eingeschränkte standort- und keine anlagebedingte Risikodiversifikation i. S. d. §262 Abs. 1 KAGB gegeben ist. Das kann zu verminderten Mittelrückflüssen an die Anleger bis hin zum Totalverlust hinsichtlich der vom Anleger eingesetzten Kapitaleinlage führen, da nachteilige Entwicklungen der Bewirtschaftung der Anlageobjekte nicht durch die Gewinne aus der Bewirtschaftung weiterer Anlageobjekte in einem anderen Anlagesegment oder Markt ausgeglichen werden können.

Eingeschränkte Fungibilität der Anteile

Für den Handel mit Anteilen an der Fondsgesellschaft gibt es bislang keinen öffentlichen Markt wie eine Börse für Aktien und Anleihen. Es handelt sich um einen geschlossenen inländischen Publikums-AIF, bei dem eine Rücknahme der Gesellschaftsanteile durch die Fondsgesellschaft oder die AIF-Verwaltungsgesellschaft nicht vorgesehen ist. Eine ordentliche Kündigung der Gesellschaft durch die Gesellschafter ist gesetzlich ausgeschlossen. Kaufinteressenten müssen auf Initiative des Anlegers gefunden werden. Die vollständige oder teilweise Übertragung einer Beteiligung durch einen Kommanditisten/Treugeber auf dritte Anleger bedarf der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin oder der AIF-Verwaltungsgesellschaft, die jedoch nur beim Vorliegen eines wichtigen Grundes versagt werden darf, oder wenn die Kapitaleinlage nicht mindestens € 20.000,00 beträgt, nicht durch 1.000 ganzzahlig teilbar ist oder Gesellschaftsanteile auf einen Kommanditisten/Treugeber vereint würden, die mehr als 50,00 Prozent des eingezahlten Kommanditkapitals der Fondsgesellschaft ausmachen. Eine grundsätzlich zulässige Veräußerung der Anteile, insbesondere in den ersten Jahren oder bei unterplanmäßiger Entwicklung der Beteiligung, ist möglicherweise nur mit Abschlüssen auf die geleistete Kapitaleinlage oder überhaupt nicht zu realisieren. Somit ist die Fungibilität eingeschränkt. Daher ergeht folgende Empfehlung: Dieser Fonds ist u.U. nicht für Anleger geeignet, die ihr Geld innerhalb eines Zeitraumes von ca. 15 Jahren aus dem Fonds zurückziehen wollen.

Geschäftsrisiko/Insolvenz der Fondsgesellschaft

Das Geschäftsrisiko hängt von einer Vielzahl nicht verlässlich prognostizierbarer Einflussgrößen ab, weshalb es zu von prognostizierten Erwartungen abweichenden Ergebnissen kommen kann. Beim Ausfall einer oder beider Mieterin(nen) besteht z. B. das Risiko, dass keine adäquate Anschlussvermietung zu den gleichen wirtschaftlichen Konditionen oder erst zu einem späteren Zeitpunkt gelingt. Die Erträge der Fondsgesellschaft können dadurch geringer oder ganz ausfallen. Bewirtschaftungskosten müssten von der Fondsgesellschaft getragen werden, was zu zusätzlichen Kostenbelastungen führen würde. Für jede Mieterin als Franchisenehmerin besteht das Risiko, dass der jeweilige Franchisevertrag nach der vertraglich vereinbarten Laufzeit von der Franchisegeberin nicht verlängert oder bereits zuvor außerordentlich gekündigt wird bzw. ein Neuabschluss nur zu schlechteren Konditionen möglich ist. Die Wirtschaftlichkeit des jeweiligen Hotels kann aufgrund dessen negativ beeinflusst werden, sodass das Risiko besteht, dass die Mieterin ihren Zahlungsverpflichtungen aus dem Mietvertrag nicht oder nur teilweise nachkommen kann. Das Bestehen oder Nichtbestehen eines Franchisevertrages kann den Veräußerungserlös negativ beeinflussen. Weiterhin besteht das Risiko, dass Erneuerungs-, Ersatzbeschaffungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten höher als prognostiziert ausfallen, was zu einer Reduzierung der Liquiditätsreserve oder einer

notwendigen Nachfinanzierung führen kann. Es können ungeplante Kosten anfallen, u.a. aufgrund denkmalschutzrechtlicher Auflagen (Anlageobjekt Freising) oder falls eine oder beide Mieterin(nen) ihren übernommenen Pflichten, z. B. aus dem Gestattungsvertrag und dem Nutzungsvertrag Funkübertragungsstelle (Anlageobjekt Freising) oder aus der jeweiligen Maßnahmen- und Zuschussvereinbarung, nicht nachkommt/nachkommen. Es kann weiterhin nicht ausgeschlossen werden, dass auf den Grundstücken Altlasten oder Verunreinigungen bestehen oder zukünftig entstehen, die kostenpflichtig beseitigt werden müssen. Nach dem Erwerb der Anlageobjekte können Erschließungskosten, Ausbaubeiträge und Sanierungsumlagen anfallen, wodurch es zu Ertragseinbußen kommen kann. Es ist möglich, dass bei den Abnahmen der Objekte Baumängel nicht festgestellt oder falsch eingeschätzt wurden oder werden, oder dass die Abnahmen in Kenntnis von Baumängeln erfolgten und diese gegenüber den Verkäuferinnen nicht mehr geltend gemacht werden können, was wiederum zu nicht kalkulierten Kostenbelastungen für die Fondsgesellschaft führen kann. Eines oder mehrere Gebäude können zum Zeitpunkt der Liquidation der Fondsgesellschaft vollständig verbraucht und/oder nicht mehr verwertungsfähig sein, was zu einem geringeren Liquidationserlös als angenommen führen kann. Auch können vorhandene oder nicht behebbare Mängel einen etwaigen Veräußerungserlös schmälern. Hinsichtlich der Anlageobjekte sind verschiedene behördliche Genehmigungen erforderlich und die betriebsrelevanten Auflagen einzuhalten. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass erforderliche Genehmigungen in Zukunft entzogen werden oder eine oder beide Mieterin(nen) ihren Pflichten nicht nachkommt/nachkommen und in der Folge Kostenbelastungen für die Fondsgesellschaft entstehen können. Bei einer Insolvenz können andere Gläubiger ihre Ansprüche und Forderungen gegen die Fondsgesellschaft vor den Gesellschaftern/Anlegern geltend machen und die Ansprüche Letzterer werden erst bedient, nachdem die Ansprüche anderer Gläubiger beglichen wurden. Eine Kapitalgarantie für die Anleger besteht nicht.

Liquiditätsrisiko, Risiko durch den Einsatz von Fremdkapital

Es besteht das Risiko, dass die Fondsgesellschaft aufgrund inkongruenter Kapitalzu- und -abflüsse oder zu geringer Einnahmen ihre ausreichende Liquidität verliert und dadurch ihre bestehenden oder entstehenden Zahlungsverpflichtungen, insbesondere aus einer vereinbarten langfristigen Fremdfinanzierung, nicht mehr uneingeschränkt erfüllen kann (Zahlungsunfähigkeit). Die Folge hiervon kann u.a. sein, dass die Gläubiger entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen Kredite zur Zahlung fällig stellen, sodass die Immobilien vorzeitig verkauft werden müssen oder ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Fondsgesellschaft zu stellen wäre. Ferner können Gläubiger bei Fälligkeit der Kredite die gestellten Sicherheiten verwerten, insbesondere die auf den Grundstücken lastenden Grundschulden. Es ist darauf hinzuweisen, dass im Kreditvertrag mit der langfristig finanzierenden Bank der Nachweis jährlicher Instandhaltungsmaßnahmen an den Anlageobjekten i. H. v. mindestens € 116.370,00 vereinbart wurde, wobei sich dieser Betrag erhöhen oder verringern kann, wenn im Zuge einer Neubegutachtung der Anlageobjekte durch die Bank abweichende Beträge für Instandhaltungsmaßnahmen festgestellt werden. Sofern die Bank höheren Bedarf an Instandhaltungsmaßnahmen als in der Prognoserechnung berücksichtigt feststellt, würde die Liquidität der Fondsgesellschaft belastet, was im Ergebnis zu verringerten oder entfallenden Ausschüttungen führen kann.

Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung des Anlegers

Im Außenverhältnis haftet der Anleger als Kommanditist gemäß den §§ 171ff. HGB in Höhe seiner im Handelsregister eingetragenen Hafteinlage, welche laut Gesellschaftsvertrag zehn Prozent der Kapitaleinlage beträgt. Die Haftung erlischt mit Einzahlung der Hafteinlage in die Fondsgesellschaft. Es besteht das Risiko, dass die Haftung gemäß § 172 Abs. 4 HGB wiederauflebt, wenn die Hafteinlage zurückgezahlt wird. Gleiches gilt, wenn Gewinnanteile entnommen werden, während der Kapitalanteil des Anlegers durch Verlust oder Entnahmen unter die Hafteinlage gesunken ist. Eine wiederauflebende Haftung besteht gemäß § 160 Abs. 1 HGB fünf Jahre nach Ausscheiden des Anlegers aus der Fondsgesellschaft fort. Aufgrund des Freistellungsanspruches der Treuhandkommanditistin gegen den Treugeber aus dem Treuhandvertrag gelten die vorstehenden Regelungen zur Haftung des Anlegers für einen Treugeber entsprechend.

Fehlender Vorsteuerabzug

Im Fall einer Änderung der Mietverhältnisse besteht das Risiko, dass die Fondsgesellschaft nicht auf die Umsatzsteuerbefreiung der Vermietungsleistung verzichten kann, wenn beispielsweise eine nachfolgende Mieterin keine Unternehmerin i.S.d. Umsatzsteuergesetzes ist oder eines oder mehrere der Grundstücke auch für Umsätze verwendet, die den Vorsteuerabzug ausschließen. Die Fondsgesellschaft wäre in diesem Fall nicht zum Abzug der ab diesem Zeitpunkt auf erhaltene Leistungen entfallenden Umsatzsteuerbeträge berechtigt und wäre mit der Umsatzsteuer belastet.

Die Verkäuferinnen und die Fondsgesellschaft gehen übereinstimmend davon aus, dass die Erwerbe der Immobilien jeweils eine Geschäftsveräußerung im Ganzen gemäß §1 Abs. 1a Satz 3 UStG darstellen und somit die Zahlungen der Kaufpreise nicht der Umsatzsteuer unterliegen.

Für den Fall, dass sich nach endgültiger Feststellung der Finanzbehörden herausstellt, dass die Erwerbe der Umsatzsteuer unterliegen, ist die Fondsgesellschaft als Erwerberin gemäß § 13b Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 UStG Steuerschuldnerin und hat die Umsatzsteuer an das Finanzamt grundsätzlich unter Abzug der Vorsteuer in gleicher Höhe abzuführen.

Kosten

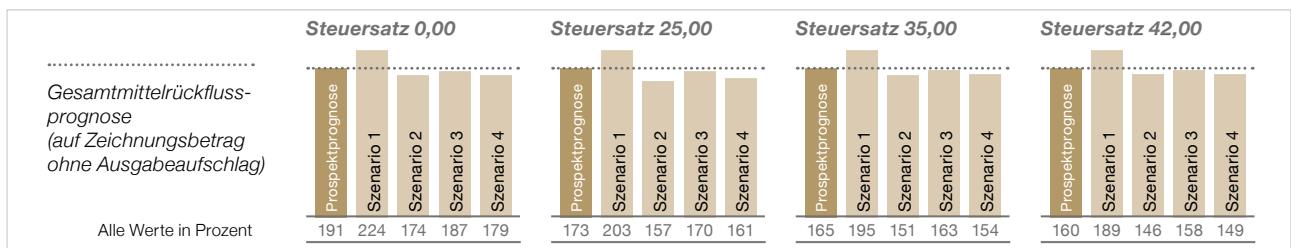
Die ausführliche Darstellung und Erläuterung der mit der Vermögensanlage verbundenen Kosten sind ausschließlich dem Verkaufsprospekt, Kapitel 17, zu entnehmen.

Einmalige Kosten vor und nach der Anlage	
Ausgabeaufschlag (Agio)	max. 5,00 Prozent auf die Kapitaleinlage
Rücknahmeabschlag	Rücknahmeabschläge werden nicht erhoben, da eine Rücknahme der Gesellschaftsanteile durch die Fondsgesellschaft nicht vorgesehen ist.
Gesamtkosten in der Platzierungsphase	Initialkosten i. H. v. 21,88 Prozent der Kapitaleinlage sowie zusätzliche fondsabhängige Kosten in der Platzierungsphase sowie laufende Kosten
Kosten, die vom Fonds im Laufe des Jahres abgezogen werden	
Laufende Kosten	max. 2,10 Prozent vom Nettoinventarwert (prognosegemäß max. 1,38 Prozent p.a. vom Nettoinventarwert)
Kosten, die der Fonds unter bestimmten Umständen zu tragen hat	
An die Wertentwicklung des Fonds gebundene Kosten	Die AIF-Verwaltungsgesellschaft erhält neben der laufenden Vergütung eine zusätzliche Veräußerungsgebühr i. H. v. bis zu 2,38 Prozent des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft, was 5,11 Prozent bezogen auf den prognostizierten Nettoinventarwert im Jahr 2034 entspricht. Diese Veräußerungsgebühr deckt die mit der Veräußerung einhergehenden Kosten Dritter („Veräußerungsdrittkosten“) mit ab. Soweit die Veräußerungsdrittkosten i. H. v. weniger als 1,43 Prozent inkl. Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft anfallen, verzichtet die AIF-Verwaltungsgesellschaft auf den Teil der Veräußerungsgebühr, um welchen die Veräußerungsdrittkosten 1,43 Prozent inkl. Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft unterschreiten. Soweit die Veräußerungsdrittkosten die einmalige Veräußerungsgebühr überschreiten, kann die AIF-Verwaltungsgesellschaft auf ihre Veräußerungsgebühr verzichten und der Fondsgesellschaft die Veräußerungsdrittkosten in beanspruchter Höhe belasten. Daneben kann die AIF-Verwaltungsgesellschaft für die Verwaltung der Fondsgesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung i. H. v. bis zu 12,30 Prozent inkl. Umsatzsteuer (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zzgl. einer jährlichen Verzinsung von 5,80 Prozent übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 15,00 Prozent inkl. Umsatzsteuer des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Fondsgesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

Wertentwicklung in der Vergangenheit und Aussichten für Kapitalrückzahlungen unter verschiedenen Marktbedingungen

Da die Fondsgesellschaft neu aufgelegt wurde, liegen keine Angaben zur historischen Wertentwicklung vor. Die Prognoserechnung beruht auf der Annahme verschiedener Szenarien, die teilweise durch abgeschlossene Verträge, teilweise durch Erfahrungswerte und Kapitalmarktannahmen belegt sind. Der Prognoserechnung der Fondsgesellschaft liegen u. a. folgende wesentliche Prämissen zugrunde: durchschnittliche Inflationsrate von einem Prozent p. a.; nach Ablauf der Zinsbindungsfrist wird ab Juli 2029 eine annuitätische Anfangstilgung von 2,25 Prozent p. a. angesetzt sowie ein Anschlusszinssatz von vier Prozent p. a. auf den dann bestehenden Darlehenssaldo kalkuliert; die Immobilien werden zum 15,20-Fachen der angenommenen Jahresmieten zum Verkaufszeitpunkt im Jahr 2034 veräußert und die Fondsgesellschaft wird liquidiert. Wie bei jeder Prognose werden sich bei den Einnahmen und Ausgaben Abweichungen ergeben. Sollten sich bei wesentlichen Annahmen andere Szenarien ergeben, würde dies zu veränderten Ergebnissen

führen. Da die Genauigkeit von Prognosen generell mit dem Zeithorizont abnimmt, ist tendenziell in späteren Jahren mit höheren Abweichungen zu rechnen. Unter Berücksichtigung verschiedener Marktbedingungen ergeben sich abweichende potenzielle Wertentwicklungen der Beteiligung. In Szenario 1 wurde die Inflationsrate über den gesamten Prognosehorizont mit zwei Prozent p. a. angenommen; in Szenario 2 wurde die Inflationsrate über den gesamten Prognosehorizont mit 0,50 Prozent p. a. angenommen; in Szenario 3 wurde der Anschlusszinssatz für das Darlehen nach der Zinsfestschreibung bis zum Ende des Prognosehorizontes mit fünf Prozent p. a. simuliert und in Szenario 4 wurde als Veräußerungsfaktor das 14,20-Fache der zum Veräußerungszeitpunkt kalkulierten Jahresmieten angenommen. Die einzelnen Szenarien stellen weder den positivsten noch den negativsten anzunehmenden Fall einer Abweichung dar. Es kann zu darüber hinausgehenden negativen Abweichungen kommen, die zum Totalverlust der Beteiligung führen können. Auch können sich weitere, hier nicht dargestellte Abweichungen ergeben und Abweichungen können ebenfalls kumuliert auftreten.



Praktische Informationen

Der Fonds ist ein nicht risikogemischtes Investmentvermögen. Daher ist Bedingung für eine Beteiligung an der Fondsgesellschaft, dass die in § 262 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 19 Nr. 33 Buchstabe a) Doppelbuchstabe bb) bis ee) KAGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind (vgl. Verkaufsprospekt in Kapitel 6 „Die Anlegerbetrachtung – Profil des typischen Anlegers“). Dieser Fonds und die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG sind in Deutschland zugelassen und werden durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert. Verwahrstelle des Fonds ist die DEHMEL Rechtsanwalts-gesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg.

Diese wesentlichen Informationen für den Anleger sind zutreffend und entsprechen dem Stand vom 04.09.2019. Der Verkaufsprospekt einschließlich der Anlagebedingungen, des Gesellschaftsvertrages und des Treuhandvertrages, diese wesentlichen Anlegerinformationen, der letzte veröffentlichte Jahresabschluss und der Lagebericht werden von der AIF-Verwaltungsgesellschaft in deutscher Sprache zur kostenlosen Ausgabe für den Anleger unter folgender Adresse bereitgehalten: HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg. Ihren Offenlegungs- und Informationspflichten gegenüber den Anlegern kommt die AIF-Verwaltungsgesellschaft regelmäßig nach, indem sie sämtliche Informationen einschließlich aller wesentlichen Änderungen i. S. d. § 300 KAGB den Anlegern in einem nur ihnen zugänglichen

Bereich im Internet unter www.diehanseatische.de oder auf Anforderung des Anlegers schriftlich zur Verfügung stellt. Dies gilt ebenfalls für Jahresberichte über das Investmentvermögen. Die AIF-Verwaltungsgesellschaft informiert die Anleger zusätzlich gemäß § 167 KAGB unverzüglich mittels dauerhaften Datenträgers und durch Veröffentlichung unter www.diehanseatische.de über alle Änderungen, die sich in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle ergeben. Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik der AIF-Verwaltungsgesellschaft (darunter die Beschreibung der Berechnung der Vergütungen und der sonstigen Zuwendungen sowie die Identität der für die Zuteilung der Vergütungen und sonstigen Zuwendungen zuständigen Personen) sind unter www.diehanseatische.de/anleger/verguetungspolitik veröffentlicht worden und bei der AIF-Verwaltungsgesellschaft auf Anfrage kostenlos als Papierversion erhältlich. Bei der Betrachtung der steuerlichen Grundlagen einer Beteiligung an dieser Fondsgesellschaft wurde unterstellt, dass es sich beim Anleger um eine in Deutschland lebende und unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Person handelt, die ihre Beteiligung im Privatvermögen hält. Jedem Anleger wird dringend empfohlen, sich wegen der Steuerfolgen bei einer Beteiligung an diesem Fonds mit seinem persönlichen Steuerberater in Verbindung zu setzen. Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG 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.