



DFV Hotel Kaiserslautern GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Stand: 01.06.2022

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 Hotel Kaiserslautern GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Art der Vermögensanlage

geschlossener inländischer Publikums-AIF (Alternativer Investmentfonds)

Kapitalverwaltungsgesellschaft/Anbieterin

HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH, Hamburg

Treuhänderin

Fidus Treuhand GmbH, Hamburg

DAS BETEILIGUNGSANGEBOT

Anlageziele und Anlagepolitik

Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft besteht darin, mindestens 60,00 Prozent des Kapitals mittelbar und/oder unmittelbar in Gewerbeimmobilien, insbesondere Hotels in Deutschland inkl. Grund und Boden sowie grundstücksgleiche Rechte (im Folgenden auch „Anlageobjekt“ genannt), anzulegen, wenn eine Vermietung oder Verpachtung ab kaufvertraglichem Übergang von Nutzen und Lasten für mindestens 17 Jahre vereinbart worden ist und ein Einkaufsfaktor, definiert als Quotient aus Kaufpreis und Jahresmiete bzw. Jahrespacht, den Faktor 19 nicht übersteigt (im Folgenden auch „Anlagegrenzen“ genannt). Das Anlageziel besteht darin, aus der langfristigen Vermietung und späteren Veräußerung des Anlageobjektes Überschüsse zu erzielen und diese monatlich bzw. hinsichtlich der Veräußerung des Anlageobjektes im Rahmen der Liquidation an die Anleger auszuschütten. Zum Erreichen des Anlagezieles hat die Fondsgesellschaft im Rahmen der Anlagegrenzen ein Grundstück in Kaiserslautern erworben, auf dem ein Hotel errichtet ist, und mit einer Mieterin einen langfristigen Mietvertrag nebst Nachträgen geschlossen. Das Anlageobjekt ist eine im Betrieb befindliche Bestandsimmobilie. Es ist nicht vorgesehen, weitere Anlageobjekte zu erwerben.

Gründung/Laufzeit

Die Fondsgesellschaft ist am 02.10.2019 gegründet worden und sie endet am 28.02.2037. 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.

Anlageobjekt

Die Fondsgesellschaft hat ein Grundstück verzeichnet beim Amtsgericht Kaiserslautern im Grundbuch von Kaiserslautern, Blatt 40719, Flurstück 2508/428 mit einer Größe von 3.580 Quadratmetern, belegen Straßburger Allee 10 in 67657 Kaiserslautern, Bundesland Rheinland-Pfalz, bebaut mit dem Hotel „Holiday Inn Express Kaiserslautern“ erworben. Das in der Drei-Sterne-Kategorie geführte Hotel wurde im Jahr 2019 in Massivbauweise errichtet. Das fünfgeschossige Gebäude verfügt auf einem L-förmigen Grundriss über ein Erd- und vier Obergeschosse. Die insgesamt 146 Gästezimmer gliedern sich in 132 Standardzimmer, zwölf barrierefreie Zimmer und zwei rollstuhlgerechte Zimmer auf. Die im Erdgeschoss befindliche Lobby, der Frühstücksbereich, die Lounge sowie die Lobbybar sind offen gestaltet und umfassen ca. 110 Sitzplätze. Im Erdgeschoss befinden sich zwei kombinierbare Konferenzräume mit einer Kapazität für bis zu 50 Personen. Die Zimmer mit Größen von 18 bis 27 Quadratmetern befinden sich in den vier Obergeschossen und verfügen über einen Teppichboden, ein Bett, Sessel, Schreibtisch mit Stuhl, Klimaanlage, Fernseher und WLAN, Kleiderschrank sowie Badezimmer. Im Außenbereich befinden sich 48 offene Stellplätze, und es stehen Stellflächen für Fahrräder zur Verfügung. Aufgrund der Corona-Pandemie wurden Anpassungen des Hygienekonzeptes vorgenommen, sodass z.B. der Frühstücksbereich bei Bedarf um die an den Restaurantbereich angrenzenden Tagungsräume im Erdgeschoss ausgeweitet

werden kann. Die Jahre 2020 und 2021 waren schwierige Jahre für die Hotellerie, so auch für das Anlageobjekt, und der Hotelinvestmentmarkt sieht sich nach wie vor Herausforderungen gegenüber und konnte das Vorkrisenniveau nicht wieder erreichen. Wie sich die Branche zukünftig entwickelt, hängt maßgeblich vom weiteren Verlauf der Corona-Pandemie und der damit einhergehenden Corona-Regelungen des Bundes und der Länder ab.

Finanzierung

Die Fondsgesellschaft setzt zur Finanzierung der Investition Fremdkapital in Form von zum Teil mit Grundschulden besicherten Darlehen ein, welche sie bei deutschen Geschäftsbanken mit Sitz in Saarbrücken und in Bremen aufgenommen hat. Weitere kurzfristig laufende Zwischenfinanzierungen wurden durch ein konzernverbundenes Unternehmen der Anbieterin und die Gründungsgesellschafterin DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH, jeweils mit Sitz in Hamburg, zur Verfügung gestellt. 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 getragenen 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. Aus 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 DFV Hotel Kaiserslautern GmbH & Co. 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 18 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 einem Standort, weshalb keine Standort- oder 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 des Anlageobjektes nicht durch die Gewinne aus der Bewirtschaftung weiterer Anlageobjekte in einem anderen Anlagensegment 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 oder nicht durch 1.000 ganzzahlig teilbar ist. Eine grundsätzlich zulässige Veräußerung der Anteile, insbesondere in den ersten Jahren oder bei unterplanmäßiger Entwicklung der Beteiligung, ist möglicherweise nur mit Abschlägen 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. Vorhandene oder neu entstehende Konkurrenzseinrichtungen in der Umgebung des Anlageobjektes sowie Änderungen oder Entwicklungen rechtlicher Grundlagen können die Auslastungssituation des Hotels nachteilig beeinflussen. Beim Ausfall der Mieterin besteht das Risiko, dass keine adäquate Anschlussvermietung zu den gleichen wirtschaftlichen Konditionen oder erst zu einem späteren Zeitpunkt gelingt. Bewirtschaftungskosten müssten von der Fondsgesellschaft getragen werden, was zu zusätzlichen Kostenbelastungen führen würde. Für die Mieterin als Franchisenehmerin besteht das Risiko, dass der Franchisevertrag nach der Vertragslaufzeit von der Franchisegeberin nicht verlängert oder bereits zuvor außerordentlich gekündigt wird bzw. ein Neuabschluss nur zu schlechteren Konditionen möglich ist. Die Wirtschaftlichkeit des Hotels kann aufgrund dessen negativ beeinflusst werden, sodass das Risiko besteht, dass die Mieterin ihren Zahlungsverpflichtungen nicht oder nur teilweise nachkommen kann. Das Bestehen oder Nichtbestehen eines Franchisevertrages kann den Veräußerungserlös negativ beeinflussen. In der Prognoserechnung wurden Ersatzbeschaffungs-, Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Veränderungsaufwendungen kalkuliert, welche u.a. etwaige Kostenbeteiligungen der Fondsgesellschaft im Zusammenhang mit Ersatzanschaffungen der Mieterin enthalten. Es besteht das Risiko, dass Aufwendungen höher als prognostiziert ausfallen, was zu einer notwendigen Nachfinanzierung bzw. zu verringerten oder entfallenden Ausschüttungen führen kann. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung besteht aufgrund der Ausbreitung des Corona-Virus (COVID-19) das Risiko, dass ein Verbot von Übernachtungsangeboten die Auslastungssituation des Hotels negativ beeinflusst. Die Ausbreitung des Corona-Virus oder ähnliche medizinische Indikationen können erhebliche wirtschaftliche Belastungen u.a. mit negativem Einfluss auf die Betreiberin mit sich bringen. Eine verminderte Hotelauslastung kann zu einer geringeren Wirtschaftlichkeit des Hotels führen, wodurch die Wahrscheinlichkeit eines Mietausfalles steigt. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Mieterin aufgrund der Corona-bedingten geringen Auslastungssituation in den Jahren 2020 bis 2022 zahlreiche Mieten nicht bzw. nicht vollständig leisten konnte und diese von der Fondsgesellschaft u.a. gestundet bzw. erlassen wurden. Reduziert die Betreiberin aufgrund dieser Belastungen die Mietzahlungen, kann dies neben verringerten oder entfallenden Ausschüttungen zu Wertminderungen des Hotels führen und generell eine Veräußerung erschweren bzw. einen Teil- oder Totalverlust der Einlage des Anlegers verursachen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind das Ausmaß und die gesamten Auswirkungen des Corona-Virus auf die Immobilienwirtschaft im Allgemeinen und auf den Hotelmarkt im Besonderen noch nicht abschätzbar. Daneben kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die rechtlichen oder steuerlichen Grundlagen sowie die Verwaltungspraxis ändern. Es kann durch rechtliche Vorgaben bzgl. von Aspekten der Nachhaltigkeit (aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung) zu Kostensteigerungen mit negativen Auswirkungen auf die Vermögens- und Ertragslage der Fondsgesellschaft kommen. Hinsichtlich der Nutzung des Anlageobjektes sind verschiedene behördliche Genehmigungen erforderlich und es besteht das Risiko, dass erforderliche Genehmigungen in Zukunft entzogen werden. Rechte Dritter in Bezug auf das Anlageobjekt, die sich z. B. aus Eintragungen im Grundbuch oder Baulastverzeichnis ergeben bzw. vertraglich vereinbart wurden, können sich wertmindernd auswirken. Das Anlageobjekt liegt in

einem Sanierungsgebiet der Stadt Kaiserslautern, in welchem die Vorschriften des § 144 Baugesetzbuch über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge Anwendung finden. Weiterhin kann nicht ausgeschlossen werden, dass auf dem Grundstück Altlasten oder Verunreinigungen bestehen oder zukünftig entstehen, die kostenpflichtig beseitigt werden müssen. Es können Erschließungskosten, Ausbaubeiträge und Sanierungsumlagen anfallen, wodurch es zu Ertragsseinbußen kommen kann. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei den Abnahmen des Anlageobjektes Baumängel nicht festgestellt oder falsch eingeschätzt wurden oder werden, was wiederum zu Kostenbelastungen für die Fondsgesellschaft führen kann. Das Gebäude kann zum Zeitpunkt der Liquidation der Fondsgesellschaft vollständig verbraucht und/oder nicht mehr verwertungsfähig sein, was zu einem geringeren Liquidationserlös als angenommen führen kann. Bei einer Insolvenz können andere Gläubiger ihre Ansprüche und Forderungen gegen die Fondsgesellschaft vor den Gesellschaftern 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 der vereinbarten langfristigen Fremdfinanzierung, nicht mehr uneingeschränkt erfüllen kann (Zahlungsunfähigkeit). Eine Folge hiervon kann sein, dass die Gläubiger entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen Kredite zur Zahlung fällig stellen, sodass die Immobilie vorzeitig verkauft werden muss oder ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Fondsgesellschaft zu stellen wäre. Ferner können die Gläubiger bei Fälligkeit der Kredite die gestellten Sicherheiten verwerten, insbesondere die auf dem Grundstück lastenden Grundschulden. Die langfristig finanzierende Bank kann von der Fondsgesellschaft die Bestellung oder Verstärkung von Sicherheiten verlangen, wenn sich aufgrund einer (drohenden) Verschlechterung der wirtschaftlichen Verhältnisse der Fondsgesellschaft, einer Mithaftenden oder Bürgin oder des Wertes bestehender Sicherheiten eine Veränderung der Risikolage ergibt.

Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung des Anlegers

Im Außenverhältnis haftet der Anleger als Kommanditist gemäß den §§ 171 ff. 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 des Mietverhältnisses 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 das Grundstück nicht ausschließlich für Umsätze verwendet, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Die Fondsgesellschaft wäre in diesem Fall nicht zum Abzug der ab diesem Zeitpunkt auf erhaltene Leistungen entfallenden Umsatzsteuerbeträge berechtigt und wäre so endgültig mit der Umsatzsteuer belastet. Für diesen Fall ist die geltend gemachte Vorsteuer auf die Anschaffungskosten der Immobilie innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren ab der erstmaligen Nutzung (Vermietungsbeginn) zu berichtigen, d.h. anteilig an das Finanzamt zurückzuzahlen, und zwar in der Weise, dass je Monat der den Vorsteuerabzug ausschließenden Nutzung rechnerisch 1/120 der gezogenen Vorsteuer zu berichtigen ist.

Kosten

Die ausführliche Darstellung und Erläuterung der mit der Vermögensanlage verbundenen Kosten sind ausschließlich dem Verkaufsprospekt, Kapitel 17, zu entnehmen. Individuelle Belange, die sich aus persönlichen Umständen des Anlegers ergeben (Handelsregistereintragung, Erwerb/Veräußerung des Anteiles), können bei der Betrachtung nicht berücksichtigt werden. Die vorstehend aufgeführten Kosten werden bezogen auf die Funktionsweise der Investmentgesellschaft (einschließlich der Vermarktung und des Vertriebes der Anteile an der Investmentgesellschaft) verwendet und beschränken das potenzielle Anlagewachstum.

Wertentwicklung in der Vergangenheit

Die Investmentgesellschaft wurde im Jahr 2019 gegründet. Die historische Wertentwicklung wurde in Euro berechnet. Bei der Berechnung der Wertentwicklung wurden sämtliche vom Investmentvermögen zu tragenden Kosten und Gebühren mitberücksichtigt, nicht jedoch die Ausgabeaufschläge. Die angegebene Wertentwicklung bezieht sich auf das in dem jeweiligen Kalenderjahr durchschnittlich gebundene Kapital der Anleger/Gründungsgesellschafter (ohne Ausgabeaufschläge). Die Höhe des gebundenen Kapitals betrug im Kalenderjahr 2021 € 708.193,99.

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. 15,98 Prozent der Kapitaleinlage und zusätzliche fondsabhängige Kosten in der Platzierungsphase sowie laufende Kosten |

Kosten, die vom Fonds im Laufe des Jahres abgezogen werden

| | |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Laufende Kosten | Gesamtkosten max. 2,30 Prozent vom Nettoinventarwert (prognosegemäß max. 1,59 Prozent vom Nettoinventarwert); die laufenden Kosten wurden auf der Grundlage der erwarteten Gesamtkosten geschätzt, da die Vorjahreszahlen keine Aussagekraft für die Zukunft haben. Sie enthalten sämtliche laufenden Vergütungen und weitere Aufwendungen, die zulasten der Fondsgesellschaft gehen, nicht jedoch Aufwendungen für Instandhaltung/-setzung, Erneuerung und Finanzierungskosten. Die laufenden Kosten können von Jahr zu Jahr schwanken. |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Kosten, die der Fonds unter bestimmten Umständen zu tragen hat

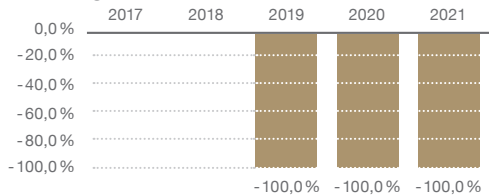
| | |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 inkl. Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft, was 3,99 Prozent bezogen auf den prognostizierten Nettoinventarwert im Jahr 2037 entspricht. Diese Veräußerungsgebühr deckt die mit der Veräußerung einhergehenden Kosten Dritter („Veräußerungsdrittstellen“) mit ab. Soweit die Veräußerungsdrittstellen i. H. v. weniger als 1,79 Prozent inkl. Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft anfallen, verzichtet die AIF-Verwaltungsgesellschaft auf den Teil der Veräußerungsgebühr, um welchen die Veräußerungsdrittstellen 1,79 Prozent inkl. Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft unterschreiten. Soweit die Veräußerungsdrittstellen die einmalige Veräußerungsgebühr überschreiten, kann die AIF-Verwaltungsgesellschaft auf ihre Veräußerungsgebühr verzichten und der Fondsgesellschaft die Veräußerungsdrittstellen 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 13,48 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 i. H. v. 4,70 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.

Die angegebene Wertentwicklung wurde mit der modifizierten internen Zinsfußmethode bezogen auf das volle Kalenderjahr berechnet. Seit Auflegung des Fonds wurden keine Ertragsausschüttungen getätigt. Die angegebene Wertentwicklung entspricht nicht der Verzinsung des anfänglich investierten Kapitals.

Warnhinweis: Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Wertentwicklung nach modifizierter interner Zinsfußmethode



Aussichten für Kapitalrückzahlungen unter verschiedenen Marktbedingungen

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: Inflationsrate von 1,25 Prozent p. a., nach Ablauf der Zinsbindungsfrist wird ab April 2030 eine annuitätische Anfangstilgung von 2,20 Prozent p. a. angesetzt sowie ein Anschlusszinssatz von vier Prozent p. a. auf den dann bestehenden Darlehenssaldo kalkuliert; die Immobilie wird zum 16,40-Fachen der angenommenen Jahresmiete zum Verkaufszeitpunkt im Jahr 2037 veräußert und die Fondsgesellschaft wird liquidiert. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der Beitritt des Musteranlegers zur Fondsgesellschaft am 01.03.2022 unterstellt wurde. Die Ergebnisse später beitretender Anleger ändern sich aufgrund geringerer als prognostizierter laufender Ausschüttungen. 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 wurden über den gesamten Prognosehorizont um zehn Prozent reduzierte Mietzahlungen angenommen und in Szenario 4 wurde als Veräußerungsfaktor das 15,40-Fache der zum Veräußerungszeitpunkt kalkulierten Jahresmiete angenommen. Die einzelnen

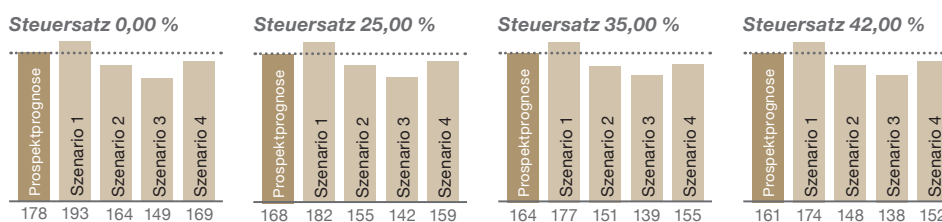
Szenarien stellen weder den positivsten noch den negativsten anzunehmenden Fall einer Abweichung dar. Es kann zu darüber hinausgehenden negativen Abweichungen kommen, die zum Totalverlust der Beteiligung führen können. Auch können sich weitere, hier nicht dargestellte Abweichungen ergeben und Abweichungen 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)–ee) KAGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind (vgl. Verkaufsprospekt in Kapitel 6 „Die Anlegerbetrachtung – Profil des typischen Anlegers“). Dieser Fonds und die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH 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 01.06.2022. 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 GmbH, 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/formulare unter der Rubrik „Informationen“ als PDF-Download 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.

Gesamtmittelrückflussprognose (auf Zeichnungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag)



(Alle Werte gerundet und in Prozent)

Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH 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.