

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 Deggendorf GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Art der Vermögensanlage

geschlossener inländischer Spezial-AIF (Alternativer Investmentfonds)

Kapitalverwaltungsgesellschaft/Anbieterin

HKA Hanseatische Kapitalverwaltung 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 18 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 Deggendorf erworben, auf dem ein Hotel errichtet ist, und mit einer Mieterin einen langfristigen Mietvertrag geschlossen. Das Anlageobjekt ist eine im Betrieb befindliche Bestandsimmobilie, welche in den Jahren 2020 und 2021 umfangreich saniert und modernisiert wurde, wobei die Maßnahmen zum Zeitpunkt der Aufstellung der Informationspflichtendokumentation bis auf kleine Restarbeiten erbracht waren. Es ist nicht vorgesehen, weitere Anlageobjekte zu erwerben.

Gründung/Laufzeit

Die Fondsgesellschaft ist am 06.11.2018 gegründet worden und sie endet am 30.09.2034. 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.

Anlageobjekt

Die Fondsgesellschaft hat ein Grundstück, verzeichnet im Grundbuch von Schaching des Amtsgerichtes Deggendorf, Band 153, Blatt 5398, Flurstück 1751/5 mit einer Größe von 3.129 Quadratmetern, belegen Edlmairstaße 4 in 94469 Deggendorf, Bundesland Bayern, bebaut mit dem Hotel „The Rilano Hotel Deggendorf“. erworben. Das viergeschossige Hotelgebäude wurde im Jahr 1990 errichtet, im Jahr 2009 teilrenoviert und in den Jahren 2020 und 2021 umfangreich saniert und modernisiert. Das Gebäude hat einen T-förmigen Grundriss, wurde in Massivbauweise errichtet und verfügt über ein mit Folienabdichtung gedecktes Flachdach. Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2020 in Betrieb genommen und von der Fondsgesellschaft im Jahr 2021 erworben. Das Hotel zeichnet sich durch ein mit Tageslicht durchflutetes mehrgeschossiges und bepflanztes Atrium aus, ist vollunterkellert und hat neben dem Erdgeschoss drei Obergeschosse. Es verfügt über acht Einzel- und 105 Doppelzimmer sowie zwölf Suiten, insgesamt somit über 125 Gästezimmer. Die Einzelzimmer haben eine Größe von 18 Quadratmetern, die Doppelzimmer sind 24 Quadratmeter groß und die Suiten zwischen 32 und 42 Quadratmeter. Alle Zimmer sind klimatisiert. Die Jahre 2020 und 2021 waren schwierige Jahre für die Hotellerie, so auch für das Anlageobjekt. Wie sich die Branche zukünftig entwickelt, hängt maßgeblich vom weiteren Verlauf der Corona-Pandemie und den damit einhergehenden Corona-Regelungen des Bundes und der Länder ab.

Finanzierung

Die Fondsgesellschaft setzt zur Finanzierung der Investition Fremdkapital ein, welches sie in Form eines langfristigen, grundschuldrechtlich besicherten Darlehens aufgenommen hat. Die Fondsgesellschaft darf Kredite nur bis zur Höhe von 80,00 Prozent des Verkehrswertes der von ihr gehaltenen Vermögensgegenstände und nur dann aufnehmen, 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 dem Beginn des Vertriebes. Die Fondsgesellschaft hat eine langfristige Finanzierung bei einer deutschen Bank mit Sitz in Eutin und Bad Oldesloe abgeschlossen. Daneben wurde der Fondsgesellschaft eine kurzfristig laufende Zwischenfinanzierung durch ein konzernverbundenes Unternehmen der Anbieterin mit Sitz in Hamburg zur Verfügung gestellt. Die Zwischenfinanzierungsmittel werden sukzessive mit der Platzierung des Eigenkapitals zurückgezahlt. Es ist nicht vorgesehen, weiteres Fremdkapital in Anspruch zu nehmen. Die Fondsgesellschaft bietet keine Anteilsfinanzierung für Kapitalanleger an.

Beteiligungsmöglichkeiten

Der Anleger kann sich nur als Direktkommanditist an der Fondsgesellschaft beteiligen und wird dann in das Handelsregister als Gesellschafter eingetragen. Notar- und Handelsregistergebühren trägt der Anleger selbst. Die Mindestbeteiligung an diesem Fonds beträgt grundsätzlich € 200.000,00 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).

Risiko- und Ertragsprofil

Eine Beteiligung an der DFV Hotel Deggendorf 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 im Zusammenhang mit der Investition“ ab Seite 39 der Informationspflichtendokumentation 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 Spezial-AIF investiert in eine Anlageklasse an einem Standort, weshalb keine standort- oder anlagebedingte Risikodiversifikation 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 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 Spezial-AIF, bei dem eine Rücknahme der Gesellschaftsanteile durch die Fondsgesellschaft oder die Kapitalverwaltungsgesellschaft (im Folgenden auch

„AIF-Verwaltungsgesellschaft“ genannt) nicht vorgesehen ist. Eine ordentliche Kündigung der Gesellschaft durch die Gesellschafter ist gesetzlich ausgeschlossen. Kaufinteressenten müssen auf Initiative des Anlegers gefunden und als semiprofessionell oder professionell beurteilt werden. Die vollständige oder teilweise Übertragung einer Beteiligung durch einen Kommanditisten auf dritte Anleger bedarf der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin oder der AIF-Verwaltungsgesellschaft, die jedoch nur beim Vorliegen eines wichtigen Grundes oder dann versagt werden darf, wenn die Kapitaleinlage nicht mindestens € 200.000,00 beträgt oder nicht durch 1.000 ganzzahlig teilbar ist. Eine grundsätzlich zulässige Veräußerung der Anteile, insbesondere in den ersten Jahren oder bei unregelmäßiger 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. zwölf Jahren und sechs Monaten 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 Konkurrenzrichtungen 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. Zum Zeitpunkt der Aufstellung der Informationspflichtendokumentation 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 und 2021 zahlreiche Mieten nicht bzw. nicht vollständig leisten konnte und diese von der Fondsgesellschaft gestundet wurden. Reduziert die Betreiberin aufgrund dieser Belastungen die Mietzahlungen, kann dies neben verringerten oder entfallenden Ausschüttungen zur Wertminderung des Hotels führen und generell eine Veräußerung erschweren bzw. einen Teil- oder Totalverlust der Einlage des Anlegers verursachen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung der Informationspflichtendokumentation sind das Ausmaß und die gesamten Auswirkungen des Corona-Virus auf die Immobilienwirtschaft im Allgemeinen und den Hotelmarkt im Besonderen noch nicht absehbar. 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 ergeben bzw. vertraglich vereinbart wurden, können sich wertmindernd auswirken. Das Anlageobjekt liegt in einem Sanierungsgebiet und im Geltungsbereich einer Vorkaufsatzung im Rahmen eines städtebaulichen Rahmenplanes, weshalb sich während der Bewirtschaftungsphase Kostenbeiträge für die Fondsgesellschaft ergeben können. Die Nutzbarkeit des Anlageobjektes ist aufgrund im Grundbuch eingetragener Dienstbarkeiten, grundstücksbezogener Verträge und schuldrechtlicher Vereinbarungen beschränkt, und die Fondsgesellschaft ist verpflichtet, bei einer Übertragung des Eigentums der Erwerberin sämtliche Rechte und Pflichten aus den schuldrechtlichen Vereinbarungen zu übertragen und eine solche Weitergabeverpflichtung ebenfalls der Erwerberin aufzuerlegen, was eine Veräußerung erschweren kann. Die Fondsgesellschaft trägt das Risiko baualtersgemäßer Umweltschäden im und am Gebäude und hat mit der Verkäuferin vereinbart, dass etwaige Ausgleichsansprüche der Parteien ausgeschlossen sind. Das Anlageobjekt befindet sich gemäß Bayernatlas in einem Überschwemmungsgebiet und es kann nicht ausgeschlossen werden, dass steigende Versicherungskosten die Fondsgesellschaft zusätzlich belasten werden bzw. Versicherungsleistungen infolge von Hochwasserschäden nicht oder nicht vollständig zur Schadensregulierung ausreichen. 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.

Rechtliche und steuerliche Risiken

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die rechtlichen oder steuerlichen Grundlagen sowie die Verwaltungspraxis ändern. Daher kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass die zum Zeitpunkt der Aufstellung der Informationspflichtendokumentation geltenden Steuergesetze und -verordnungen sowie die Finanzrechtsprechung und Verwaltungspraxis in unveränderter Form fortbestehen. Rechtliche Anpassungen und geänderte Anforderungen können zu einer Reduzierung der Belegkapazität oder notwendigen Modifikationen im Betreiberkonzept mit nachteiligem Effekt für die Wirtschaftlichkeit des Hotels führen. Daneben kann es durch rechtliche Vorgaben bzgl. von Aspekten der Nachhaltigkeit (aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, z.B. geforderte Umbaumaßnahmen an der Immobilie zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes) zu Kostensteigerungen mit negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Fondsgesellschaft kommen.

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.

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 9, 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 auf der Folgeseite 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 2018 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

Einmalige Kosten vor und nach der Anlage

Ausgabeaufschlag (Agió)	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. 16,50 Prozent der Kapitaleinlage, zusätzliche fondsabhängige Kosten in der Platzierungsphase sowie laufende Kosten

Kosten, die vom Fonds im Laufe des Jahres abgezogen werden

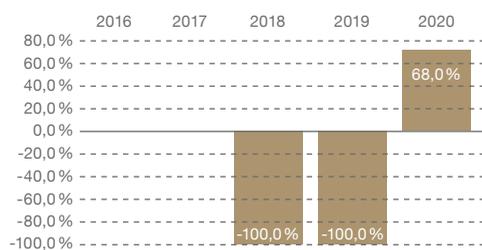
Laufende Kosten	Gesamtkosten max. 2,50 Prozent vom Nettoinventarwert (prognosegemäß max. 2,09 Prozent vom Nettoinventarwert); die laufenden Kosten wurden auf der Grundlage der erwarteten Gesamtkosten geschätzt, da die Vorjahreszahlen keine Aussagekraft für die Zukunft haben. Sie enthalten sämtliche laufenden 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 4,63 Prozent bezogen auf den prognostizierten Nettoinventarwert im Jahr 2034 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. Die geschäftsführende Kommanditistin partizipiert an dem Veräußerungsgewinn mit einem Gewinnanteil von 10,43 Prozent des Wertzuwachses des Anlageobjektes (berechnet aus der Differenz des realisierten Anlageobjektverkaufspreises und der ursprünglichen Anschaffungskosten [Kaufpreis Grund und Boden nebst Gebäude zzgl. Mieterzuschuss Maßnahmen- und Zuschussvereinbarung, Pauschalpreis gemäß Generalübernehmervertrag, Erwerbskosten Wärmeerzeugungsanlage] inkl. Anschaffungsnebenkosten [Gutachterkosten Verkehrswertermittlung, Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtsgebühren]), was 1,45 Prozent bezogen auf den prognostizierten Nettoinventarwert im Jahr 2034 entspricht.
--	---

auf das in dem jeweiligen Kalenderjahr durchschnittlich gebundene Kapital der Anleger/Gründungsgesellschafter (ohne Ausgabeaufschlag). Die Höhe des gebundenen Kapitals betrug im Kalenderjahr 2020 € 772.500,00.

Wertentwicklung nach modifizierter interner Zinsfußmethode



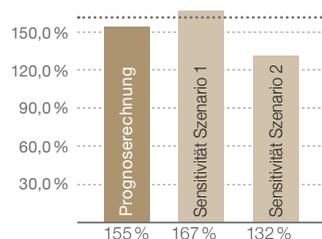
Die angegebene Wertentwicklung wurde mit der modifizierten internen Zinsfußmethode bezogen auf das volle Kalenderjahr berechnet. Seit Auflegung des Fonds wurden keine Ertragsausschüttungen getätigt. Die angegebene Wertentwicklung entspricht nicht der Verzinsung des anfangs investierten Kapitals.

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

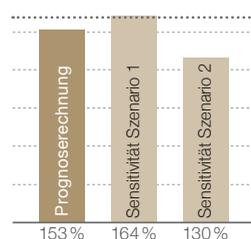
Aussichten für Kapitalrückzahlungen unter verschiedenen Marktbedingungen

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., die Immobilie wird zum 16,50-Fachen der angenommenen Jahresmiete 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.

Steuersatz 35,00 %



Steuersatz 42,00 %



..... Gesamtmittelrückflussprognose
(auf Zeichnungsbetrag inkl. Ausgabeaufschlag)

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 und in Szenario 2 wurden über den gesamten Prognosehorizont um zehn Prozent reduzierte Mietzahlungen unterstellt. Die einzelnen Szenarien stellen dabei weder den positivsten noch den negativsten anzunehmenden Fall einer Abweichung dar.

Es kann zu darüber hinausgehenden negativen Abweichungen kommen, die zu einem Totalverlust der Beteiligung führen können. Ferner können sich weitere, hier nicht dargestellte Abweichungen ergeben und Abweichungen können ebenfalls kumuliert auftreten.

Praktische Informationen

Der Fonds ist ein nicht risikogemischtes Investmentvermögen. Die Anteile an diesem Spezial-AIF werden an semiprofessionelle bzw. professionelle Anleger i. S. d. § 1 Abs. 19 Nr. 32 und 33 KAGB auf Initiative der AIF-Verwaltungsgesellschaft und unter Hinweis auf § 293 Abs. 1 Satz 3 KAGB vertrieben. Die Mindestbeteiligung beträgt € 200.000,00. Auf die Kapitaleinlage wird regelmäßig ein Ausgabeaufschlag i. H. v. bis zu fünf Prozent erhoben. 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 Rechtsanwaltskanzlei mbH mit Sitz in Hamburg. Diese wesentlichen Informationen für den Anleger sind zutreffend und entsprechen dem Stand vom 22.12.2021. Die Informationspflichtendokumentation einschließlich der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages, die wesentlichen Anlegerinformationen (wAI), 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 auf der Webseite 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. Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH kann lediglich auf Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig und/oder nicht mit den einschlägigen Teilen der Informationspflichtendokumentation vereinbar ist.