

## DFV HOTELS FLUGHAFEN MÜNCHEN

GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft



### VERKAUFSPROSPEKT

Verkaufsprospekt nach § 268 KAGB

Anlagebedingungen

Gesellschaftsvertrag

Treuhandvertrag

Musterbeitrittserklärung

Ein Angebot der

**Hanseatische**  
Kapitalverwaltung AG

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>I Hinweise</b>	<b>4</b>	Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten	43
<b>1 Editorial</b>	<b>5</b>	Bewertungsgutachten	44
<b>2 Das Angebot im Überblick</b>	<b>6</b>	Weitere wesentliche Verträge	44
<b>3 Angaben zum Publikums-AIF</b>	<b>10</b>	<b>12 Der Finanzierungs- und Investitionsplan (Prognose)</b>	<b>52</b>
Fondsgesellschaft	10	Erläuterungen	52
<b>4 Angaben zur AIF-Verwaltungsgesellschaft</b>	<b>12</b>	Einsatz von Leverage und Handhabung von Sicherheiten	54
Wesentliche Inhalte aus dem Bestellsvertrag	13	<b>13 Die Prognoserechnung</b>	<b>57</b>
Vergütungspolitik der AIF-Verwaltungsgesellschaft für den AIF	14	Vorbemerkung	57
Weitere Investmentvermögen	14	Bewirtschaftungsphase der Fondsgesellschaft (Prognose)	58
<b>5 Angaben zur Verwahrstelle</b>	<b>15</b>	Erläuterungen	60
Übertragene Verwahrfunktionen/Interessenkonflikte	16	Liquidationsphase (Verwertung der Immobilien)	62
<b>6 Die Anlegerbetrachtung</b>	<b>16</b>	Wertentwicklung und Angaben zum jüngsten Nettoinventarwert	63
Profil des typischen Anlegers	16	<b>14 Die Sensitivitätsanalyse</b>	<b>63</b>
Faire Behandlung der Anleger	16	Szenario 1	64
Interessenkonflikt-Policy	17	Szenario 2	65
<b>7 Risiken der Kapitalanlage</b>	<b>17</b>	Szenario 3	66
Risikoprofil der Fondsgesellschaft	17	Szenario 4	67
Darstellung weiterer Risiken	17	<b>15 Verwaltung der Vermögensgegenstände</b>	<b>69</b>
<b>8 Die Anlagegegenstände und Standorte</b>	<b>26</b>	Änderung der Anlagestrategie oder -politik	69
Die Anlageobjekte und Standorte	28	Techniken und Instrumente zur Verwaltung	69
Mercure Hotel München Airport Freising	28	Bewertung der Vermögenswerte	69
Der Standort Freising	29	Liquiditätsrisikomanagement des AIF	70
Ramada by Wyndham München Airport	32	Volatilität des Investmentvermögens	71
Der Standort Oberding	34	<b>16 Anteile</b>	<b>71</b>
<b>9 Der Tourismus- und Hotelinvestmentmarkt in Deutschland</b>	<b>35</b>	Die Hauptmerkmale der Anteile der Anleger	73
Der Tourismusmarkt	35	<b>17 Kosten</b>	<b>74</b>
Der Hotelinvestmentmarkt	35	Ausgabeaufschlag und Rücknahmeabschlag	74
Das Marktumfeld der Flughafenregion München	35	Initialkosten und Aufwendungserstattungen	74
Das Marktumfeld der Anlagegegenstände	37	Laufende Kosten	75
Das Wettbewerbsumfeld der Anlagegegenstände	37	Vergütungen an Dritte	75
<b>10 Die Mieterinnen und Franchisegeberinnen</b>	<b>38</b>	Weitere Aufwendungen, die zulasten der Fondsgesellschaft gehen	76
Die Mieterinnen	38	Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten	76
Die Franchisegeberinnen	39	Regeln zur Berechnung von Vergütungen und Kosten	76
<b>11 Wesentliche Verträge betreffend die Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte – Grundstücke/ Kaufverträge/Baulasten/Altlasten</b>	<b>40</b>	Erfolgsabhängige Vergütung	76
Dingliche Belastungen	43	Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten	77
		Gesamtkostenquote	77
		Rückvergütungen	77
		Pauschalgebühr	77
		Weitere Angaben im Jahresbericht	77



<b>18 Ermittlung und Verwendung der Erträge</b>	<b>78</b>
Ermittlung der Erträge	78
Verwendung der Erträge	78
<b>19 Angaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften</b>	<b>78</b>
Allgemeiner Überblick	78
Einkommensteuer	79
Ermittlung der steuerpflichtigen Einkünfte	80
Verlustbeschränkungen	81
Zurechnung und Verfahrensrecht	82
Andere Steuerarten	83
<b>20 Beratung und Auslagerung</b>	<b>85</b>
Übertragene Verwaltungsfunktionen	85
<b>21 Beteiligte Partner/Dienstleister</b>	<b>86</b>
<b>22 Berichte, Geschäftsjahr, Prüfer</b>	<b>88</b>
Offenlegung von Informationen gemäß §300 KAGB	88
<b>23 Regelungen zur Auflösung und Übertragung des Publikums-AIF</b>	<b>88</b>
<b>24 Die Anbieterin</b>	<b>89</b>
Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG	89
Verwaltetes Bestandsportfolio der Hanseatischen	90
DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH	91
Emittiertes Investmentvermögen der Unternehmensgruppe	92
<b>25 Informationen für außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge und Fernabsatzverträge; insbesondere zum Widerrufsrecht</b>	<b>96</b>
I. Allgemeine Informationen zum Investmentvermögen	96
II. Informationen zu den Vertragsverhältnissen	96
III. Informationen über die Besonderheiten des Fernabsatzvertrages und von außerhalb von Geschäftsräumen abgeschlossenen Verträgen	98
IV. Weiterer Rechtsbehelf und Einlagensicherung	98
<b>II Die Anlagebedingungen</b>	<b>100</b>
<b>III Der Gesellschaftsvertrag</b>	<b>104</b>
<b>IV Der Treuhandvertrag</b>	<b>116</b>
<b>V Musterbeitrittserklärung</b>	<b>119</b>

## I HINWEISE

Gemäß dem Kapitalanlagegesetzbuch (im Folgenden auch „KAGB“ abgekürzt) sind bei einem öffentlichen Angebot von geschlossenen inländischen Publikums-AIF (Alternative Investmentfonds) dem Publikum der Verkaufsprospekt und die wesentlichen Anlegerinformationen (wAI) auf der Website der AIF-Verwaltungsgesellschaft zugänglich zu machen, wobei die Anlagebedingungen, der Gesellschaftsvertrag und ggf. der Treuhandvertrag mit dem Treuhandkommanditisten dem Verkaufsprospekt beizufügen sind. Der Verkaufsprospekt hat alle Angaben zu enthalten, die erforderlich sind, damit sich die Anleger über die ihnen angebotene Anlage und insbesondere die damit verbundenen Risiken ein begründetes Urteil bilden können.

Der Verkaufsprospekt, die Anlagebedingungen, der Gesellschaftsvertrag, der Treuhandvertrag, die wesentlichen Anlegerinformationen sowie die aktuellen Jahresberichte sind kostenlos erhältlich bei der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg (im Folgenden auch „AIF-Verwaltungsgesellschaft“ genannt), oder im Internet unter [www.diehanseatische.de](http://www.diehanseatische.de).

Zusätzliche Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements dieses AIF, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen sind während der Vertriebsphase auf Anfrage der am Erwerb von Anteilen Interessierten in schriftlicher Form bei der AIF-Verwaltungsgesellschaft erhältlich.

Die Firma des Investmentvermögens ist DFV Hotels Flughafen München GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (im Folgenden auch „Fondsgesellschaft“ genannt). Die Fondsgesellschaft ist verpflichtet, eine Kapitalverwaltungsgesellschaft i.S.d. KAGB als Verwalter zu bestellen. Als Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG bestellt.

Die Zeichnung von Anteilen an der Fondsgesellschaft erfolgt ausschließlich auf der Grundlage dieses Verkaufsprospektes, der wesentlichen Anlegerinformationen sowie der Anlagebedingungen i.V.m. dem

Gesellschaftsvertrag und im Fall einer treuhänderischen Beteiligung mit dem Treuhandvertrag. Dieser Verkaufsprospekt ist eine gesetzlich vorgeschriebene Verkaufsunterlage. Er ist dem am Erwerb eines Anteiles Interessierten kostenlos zur Verfügung zu stellen.

Von diesem Verkaufsprospekt abweichende Auskünfte oder Erklärungen dürfen nicht abgegeben werden. Jeder Kauf von Anteilen auf der Basis von Auskünften oder Erklärungen, welche nicht in diesem Prospekt oder den wesentlichen Anlegerinformationen enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Käufers.

Da jeder Anleger mit einer Beteiligung unterschiedliche Ziele verfolgen kann, sollten die Angaben und Annahmen in diesem Prospekt unter Berücksichtigung der jeweiligen persönlichen Situation kritisch geprüft werden. Gegebenenfalls sollte sich der Anleger vor einem Beitritt von einem fachkundigen Dritten seines Vertrauens beraten lassen.

Die Fondsgesellschaft 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. Kapitel 6 „Die Anlegerbetrachtung – Profil des typischen Anlegers“).

Dem Vertragsverhältnis zwischen Fondsgesellschaft, AIF-Verwaltungsgesellschaft sowie der Treuhänderin und dem Anleger wie auch den vorvertraglichen Beziehungen wird deutsches Recht zugrunde gelegt. Sofern der Anleger Verbraucher i.S.d. §13 Bürgerliches Gesetzbuch (im Folgenden auch „BGB“ abgekürzt) ist, gelten für den Gerichtsstand der vorgenannten Vertragsverhältnisse bzw. vorvertraglichen Beziehungen die gesetzlichen Regelungen. Ansonsten ist als Gerichtsstand der Sitz der jeweils vorgenannten Gesellschaften, soweit gesetzlich zulässig, vereinbart.

Die in den Verkaufsunterlagen (Verkaufsprospekt, wesentliche Anlegerinformationen) enthaltenen Informationen stellen zum Teil Prognosen bzw. historische Entwicklungen dar, die kein verlässlicher

Indikator für zukünftige Entwicklungen sind. Eine Beteiligung an der Fondsgesellschaft ist eine unternehmerische Beteiligung und als solche auch mit Risiken verbunden, die Abweichungen der tatsächlichen von der prognostizierten Entwicklung des AIF nach sich ziehen können. Den Anlegern wird ausdrücklich empfohlen, insbesondere die Risikohinweise, wie sie im Kapitel 7 „Risiken der Kapitalanlage“ dargestellt sind, aufmerksam zu lesen.

Bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit Vorschriften des KAGB können Verbraucher die BaFin-Schlichtungsstelle anrufen. Das Recht, die Gerichte anzurufen, bleibt hiervon unberührt.

### Die Kontaktdaten lauten:

#### **BaFin-Schlichtungsstelle Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht**

Schlichtungsstelle nach dem Kapitalanlagegesetzbuch  
Referat ZR 3  
Graurheindorfer Straße 108  
53117 Bonn  
Deutschland  
Tel.: +49 (0) 228/4108-0  
Fax: +49 (0) 228/4108-62299  
E-Mail: [schlichtungsstelle@bafin.de](mailto:schlichtungsstelle@bafin.de)

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge können sich die Beteiligten auch an die Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank wenden. Das Recht, die Gerichte anzurufen, bleibt hiervon unberührt.

### Die Kontaktdaten lauten:

#### **Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank**

Postfach 10 06 02  
60006 Frankfurt am Main  
Deutschland  
Tel.: +49 (0) 69/9566-3232  
Fax: +49 (0) 69/709090-9901  
E-Mail: [schlichtung@bundesbank.de](mailto:schlichtung@bundesbank.de)



# 1 EDITORIAL

## Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

mit dieser Beteiligung bietet die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG (im Folgenden auch „Hanseatische“ genannt) einen weiteren Publikums-Alternativen Investmentfonds entsprechend dem im Jahr 2013 in Kraft getretenen KAGB an. Die Hanseatische hat im Oktober 2013 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (im Folgenden auch „BaFin“ abgekürzt) die Erlaubnis zur kollektiven Vermögensverwaltung als Kapitalverwaltungsgesellschaft erhalten.

Bereits seit dem 01.07.2013 werden von der Hanseatischen Dienstleistungen für das bestehende unregulierte Fonds- und Immobilienportfolio erbracht. Zum verwalteten Portfolio gehören Fonds der IMMAC group sowie Fonds der DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH (DFV; Tochtergesellschaft der IMMAC Holding AG). Dabei wird das Portfoliomanagement, d. h. die Strukturierung und die Konzeption neuer AIF, die Anlegerverwaltung, das Asset- und das Objektmanagement sowie die Verwaltung weiterer Vermögensgegenstände durch die Hanseatische ebenso in regulierten Strukturen durchgeführt wie das Risikomanagement.

Das Management der DFV verfügt insbesondere über Kontakte und Erfahrungen mit Transaktionen von Immobilienprojekten und nimmt auch Investitionsmöglichkeiten in anderen Assetklassen wie Private Equity wahr. Als früheres Emissionshaus ist die DFV heute Geschäftsbesorgerin der Hanseatischen. Die DFV verfügt über zahlreiche Marktzugänge, durch die es auch in Zukunft möglich sein wird, für den Kapitalanleger ausgewählte Investitionsobjekte – neben Immobilien aus anderen Assetklassen wie Private Equity – zu prüfen und für einen Erwerb durch künftige Investmentvermögen vorzubereiten, die von der Hanseatischen in Form von Alternativen Investmentfonds konzipiert, angeboten und über den gesamten Lebenszyklus verwaltet werden.

Die IMMAC group und die DFV initiierten bis zum Inkrafttreten des KAGB insgesamt 75 Investmentvermögen mit 121 Objekten und einem Investitionsvolumen von mehr als € 1,15 Milliarden. Seit Einführung des KAGB hat die Hanseatische bislang 28 AIF mit einem Investitionsvolumen von mehr als € 502 Millionen strukturiert und konzipiert, die zum Teil auch über Unternehmensbeteiligungen in 37 Objekte investierten. Daneben wurde eines der bis zum Inkrafttreten des KAGB initiierten Investmentvermögen durch die Hanseatische in einen AIF umstrukturiert. Die Unternehmensgruppe hat insgesamt mittels 103 emittierter Investmentvermögen ein Investitionsvolumen von über € 1,66 Milliarden realisiert.

Das Berliner Analysehaus Scope hat der Hanseatischen im Oktober 2018 nach Prüfung des Performanceberichtes (ehemals Leistungsbilanz), der Qualifikationen des Managements und der Mitarbeiter sowie des Geschäftsmodells und der Unternehmensstruktur eine sehr gute Qualität des Assetmanagements, auch und gerade im Vergleich zu international tätigen Wettbewerbern, mit dem sehr guten Ratingergebnis „AA“ bestätigt.

Über 7.900 Anleger vertrauen mittlerweile der vorgenannten Investmentmanagementkompetenz von IMMAC, der DFV und der Hanseatischen. Es ist uns, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern von IMMAC, der DFV und der Hanseatischen daher ein wichtiges Anliegen, Ihnen gegenüber auch in Zukunft den hohen Qualitätsanspruch bei den regulierten AIF unter Beweis zu stellen. Der Vermietungs- und Verpachtungsstand der Immobilieninvestitionen von fast 100 Prozent zeigt die Stärke der Konzeption und der Verwaltung durch unsere Unternehmensgruppe, die dafür u. a. mit dem Scope Award in der Kategorie „Retail Real Estate Operator-Run Properties“ ausgezeichnet wurde.

Mit einem Engagement in diesen Publikums-AIF der Hanseatischen und der DFV investieren Sie in einem Umfeld niedriger Zinsen und Renditen am Kapitalmarkt in eine unternehmerische Beteiligung mit angemessenen Ertragschancen.

Hamburg, im September 2019

Tim Sauer  
Mitglied der Geschäftsführung  
DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH

Tim Ruttman  
Mitglied des Vorstandes  
HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG

## 2 DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK

Die DFV Hotels Flughafen München GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft ist ein geschlossener Alternativer Investmentfonds. Die Fondsgesellschaft ist am 20.03.2019 gegründet und der Gesellschaftsvertrag ist am 05.07.2019 unter Beitritt der Fidus Treuhand GmbH neu gefasst worden. Die Fondsgesellschaft endet am 31.10.2034, sofern nicht die Fortsetzung beschlossen wird, die maximal 7,50 Jahre betragen kann. Es ist vorgesehen, das Kommanditkapital der Fondsgesellschaft durch die Aufnahme weiterer Kommanditisten um bis zu € 19.080.000,00 auf € 21.283.000,00 zu erhöhen.

Es handelt sich um einen geschlossenen inländischen Publikums-Alternativen Investmentfonds, 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, unter gewissen Umständen steht dem Gesellschafter jedoch ein außerordentliches Kündigungsrecht zu (vgl. Kapitel 23 „Regelungen zur Auflösung und Übertragung des Publikums-AIF“).

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 „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 bzw. Jahrespacht, den Faktor 17 nicht übersteigt (im Folgenden auch „Anlagegrenzen“ genannt).

Als Anlageziel sollen aus der langfristigen Vermietung und späteren Veräußerung der Anlageobjekte Überschüsse erzielt und diese monatlich an die Anleger ausgeschüttet werden. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurden von der Fondsgesellschaft unter Aufnahme von Fremdkapital im Rahmen der Anlagegrenzen bereits Anlageobjekte in Freising und Oberding erworben und mit der jeweiligen Mieterin ein langfristiger Mietvertrag nebst Nachtrag geschlossen. Bei den Anlageobjekten handelt es sich um Bestandsimmobilien.

Die Fondsgesellschaft kann Investitionen im Zusammenhang mit den erworbenen Anlageobjekten im Rahmen von Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung und Ersatzbeschaffung sowie Mängelbeseitigungs-, Renovierungs-, Modernisierungs-, Umbau- und Umwidmungsmaßnahmen tätigen. Daneben hat die Fondsgesellschaft ein Derivat zur Absicherung der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust abgeschlossen. Es handelt sich bei dem vorgenannten Derivat um ein Zinssicherungsinstrument (Zins-Cap) im Zusammenhang mit der Zwischenfinanzierung. Die Fondsgesellschaft wird keine weiteren Investitionen vornehmen.

### Kapitalverwaltungsgesellschaft

HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG, Hamburg

### Verwahrstelle

DEHMEL Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Hamburg

### Treuhänderin

Fidus Treuhand GmbH, Hamburg

### Investitionsvolumen

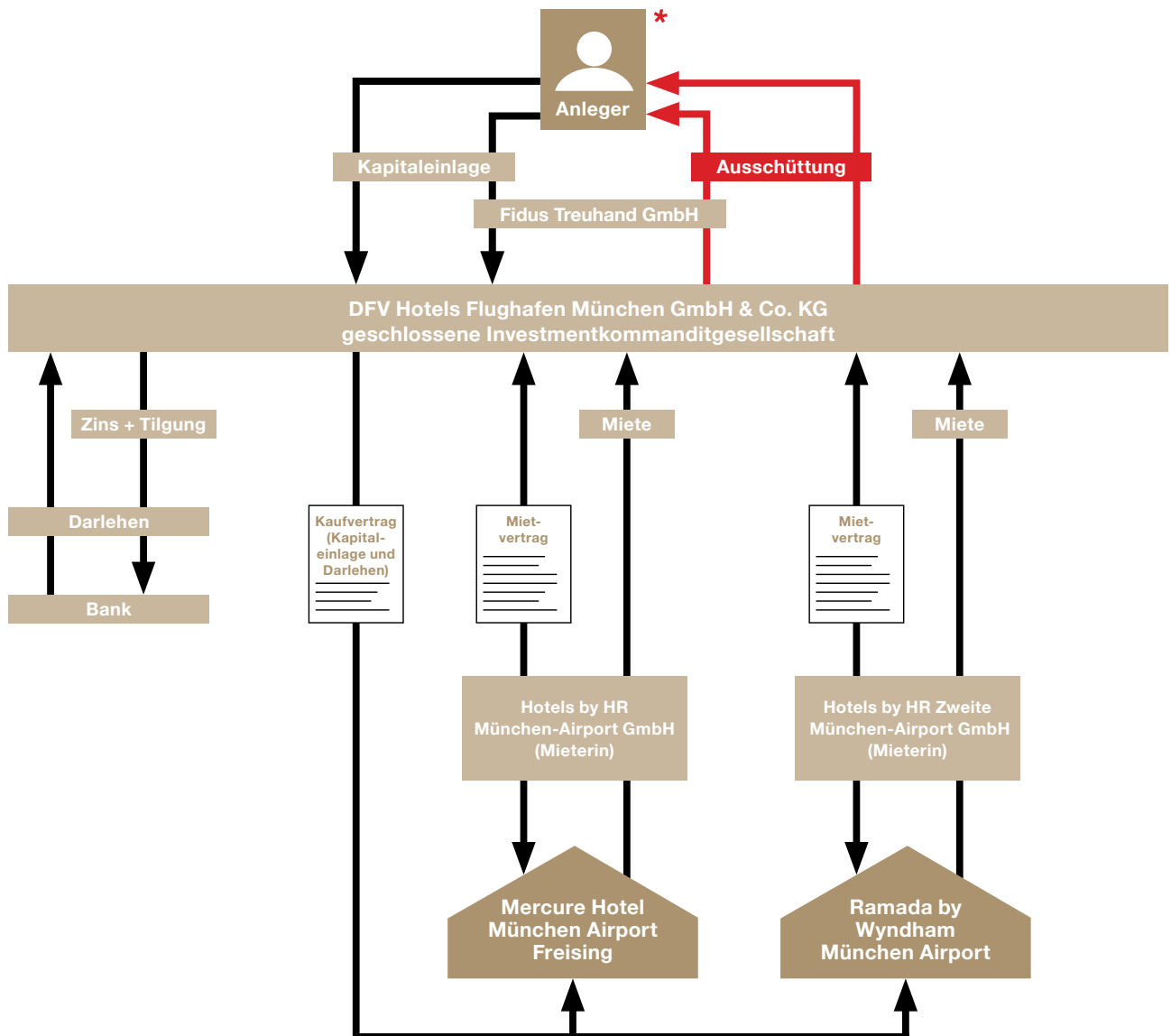
Das Investitionsvolumen des Fonds beträgt € 40.034.000,00 und wird wie folgt finanziert:

Mittelherkunft – kumulierte Darstellung (Prognose)	in €	in Prozent der Summe
Kommanditkapital	19.080.000	47,66 %
Ausgabeaufschlag	954.000	2,38 %
Fremdkapital	20.000.000	49,96 %
<b>Finanzierungsvolumen</b>	<b>40.034.000</b>	<b>100,00 %</b>

In der folgenden Tabelle ist eine komprimierte Mittelverwendung für die Investitionsphase dargestellt. Die aufgeführten Beträge setzen sich aus den Kostenpositionen des auf Seite 52 abgebildeten Finanzierungs- und Investitionsplanes (Prognose) der Emittentin zusammen.

Komprimierte Mittelverwendung (Prognose)	in €	in Prozent der Summe	in Prozent des Emissionskapitals inkl. Ausgabeaufschlag
1. Aufwand für den Erwerb oder die Herstellung der Anlageobjekte inkl. Nebenkosten*	34.722.258	86,73 %	173,32 %
2. Emissionsabhängige Kosten	5.111.233	12,77 %	25,51 %
2.1. Vergütungen	4.750.400	11,87 %	23,71 %
2.2. Nebenkosten der Kapitalanlage	360.833	0,90 %	1,80 %
3. Liquiditätsreserve	200.509	0,50 %	1,00 %
<b>Summe</b>	<b>40.034.000</b>	<b>100,00 %</b>	<b>199,83 %</b>

\* Die AIF-Verwaltungsgesellschaft oder eine ihr nahestehende Person haben aus dem Erwerb der Anlageobjekte innerhalb der letzten fünf Jahre keinen Zwischen- gewinn erzielt. Es sind keine Vergütungen, Provisionen o. Ä. an die AIF-Verwaltungsgesellschaft oder eine ihr nahestehende Person enthalten.



\* Aus dieser unternehmerischen Beteiligung erwachsen dem Anleger Rechte (insb. Informations-, Kontroll-, Mitspracherechte) und Pflichten (insb. Einzahlung der Einlage, Haftung). Durch die vorliegende Konzeption des Gesellschafts- und 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.

Neben den absoluten Beträgen ist die prozentuale Verteilung bezogen auf das Investitionsvolumen inkl. Ausgabeaufschlag abgebildet. Mit Bezug darauf wird verdeutlicht, dass für den Erwerb der Anlageobjekte inkl. Nebenkosten 86,73 Prozent des Investitionsvolumens verwendet werden.

Die emissionsabhängigen Kosten i.H.v. 12,77 Prozent bezogen auf das Investitionsvolumen inkl. des Ausgabeaufschlages setzen sich aus Vergütungen und Nebenkosten der Kapitalanlage zusammen, wobei in den Vergütungen fondsbezogene Aufwendungen für den Vertrieb (inkl. Ausgabeaufschlag), die Schließungsgarantie, die

Konzeption, die Finanzierungsvermittlung, die Geschäftsbesorgung sowie die Objektankaufsprüfungen enthalten sind. In den Nebenkosten der Kapitalanlage sind Aufwendungen für Buchhaltungsleistungen, Kosten im Zusammenhang mit der Vertriebsgenehmigung durch die BaFin, Kosten der Verwahrstelle, Gesellschaftsgründungskosten sowie die Finanzierungskosten, insgesamt € 360.833,33, enthalten.

Die Liquiditätsreserve der Fondsgesellschaft i.H.v. € 200.508,67 wird für unvorhersehbare Kosten in der Investitionsphase oder während der Bewirtschaftung der Anlageobjekte gebildet. Es ist darauf hinzuweisen, dass die

abgebildete Liquiditätsreserve die Stammeinlage der Komplementärgesellschaft der Fondsgesellschaft enthält.

In Bezug auf das einzuwerbende Kommanditkapital inkl. des Ausgabeaufschlages machen die emissionsabhängigen Kosten 25,51 Prozent aus. Da die Eigenkapitalquote bei der Vielzahl von Beteiligungsangeboten stark differiert, hat dieser Wert als Vergleichsgröße nur bedingt Aussagekraft. Die Kennziffer mit Bezug zum Investitionsvolumen ist hingegen unabhängig von der Eigenkapitalquote eines Beteiligungsangebotes und als vergleichende Kennziffer signifikant.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die in der Tabelle „Komprimierte Mittelverwendung (Prognose)“ dargestellten Positionen grundsätzlich Nettobeträge ohne Berücksichtigung etwaiger Umsatzsteuer enthalten.

Nähere Angaben zum Investitionsvolumen sowie zur Finanzierung finden Sie im Kapitel 12 „Der Finanzierungs- und Investitionsplan (Prognose)“ ab Seite 52.

**Besteuerung**

Bei der Fondsgesellschaft handelt es sich um eine vermögensverwaltende Kommanditgesellschaft, die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie in geringerem Umfang Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt. Am Ende der prospektierten Fondslaufzeit werden zusätzlich Einkünfte aus der Veräußerung der Anlageobjekte erzielt.

Gemäß Prognoserechnung erzielt die Fondsgesellschaft ab dem Jahr 2020 positive steuerliche Ergebnisse. Die steuerlichen Überschüsse sind unter den in den steuerlichen Grundlagen genannten Prämissen uneingeschränkt steuerpflichtig. Weitere Einzelheiten hierzu werden im Kapitel 19 „Angaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“ dargestellt.

**Prognostizierte Ausschüttungen**

Im Folgenden wird unterstellt, dass es sich bei dem Anleger um eine in Deutschland lebende unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Person handelt, die

ihre Beteiligung an der Fondsgesellschaft im Privatvermögen hält. Die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption des Alternativen Investmentfonds sind im Kapitel 19 „Angaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“ dargestellt. Die steuerliche Behandlung ist von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers abhängig und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Individuelle Belange, die sich aus persönlichen Umständen der Anleger ergeben, können bei der Betrachtung daher nicht berücksichtigt werden. Die Berechnungen beziehen sich auf einen Anleger mit einem persönlichen Steuersatz von 42,00 Prozent, der eine Beteiligung i.H.v. € 100.000,00 zeichnet, einen Ausgabeaufschlag i.H.v. € 5.000,00 einzahlt sowie der Fondsgesellschaft beim Beginn der Prognoserechnung beigetreten ist (im Folgenden auch „Musteranleger“ genannt).

Der Musteranleger erhält anfänglich Ausschüttungen i.H.v. fünf Prozent p.a. seiner gezeichneten und eingezahlten Kapitaleinlage, und zwar pro rata temporis, d.h. pro vollen Monat der Zugehörigkeit des Musteranlegers zur Fondsgesellschaft i.H.v. 1/12. Die Auszahlung erfolgt monatlich.

In der Prognoserechnung wird unterstellt, dass die Anlageobjekte nach einem Halbezeitraum von 15 Jahren veräußert werden.

Die Wertentwicklung der Immobilien hängt wesentlich von der erfolgreichen Nutzung als

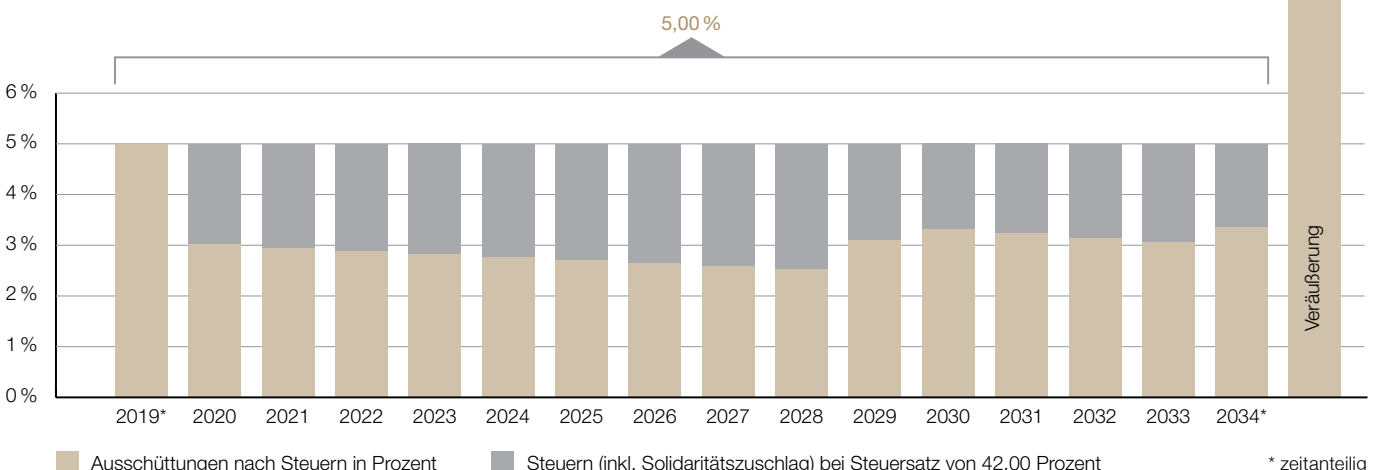
Hotel sowie der Entwicklung der Mieterträge ab. Eine gesicherte Wettbewerbsposition und einen guten Instandhaltungszustand vorausgesetzt, wird die Werthaltigkeit der Immobilien durch den Ertragswert des jeweiligen Betriebsstandortes bestimmt. Die Anbieterin geht von einem Veräußerungserlös der Immobilien zum 15,20-Fachen der angenommenen Jahresmieten zum Veräußerungszeitpunkt aus.

Bei der Darstellung handelt es sich um prognostizierte Werte. Es besteht das Risiko, dass sich deutliche Abweichungen von den prognostizierten Werten ergeben und die Auszahlungen an die Anleger tatsächlich deutlich geringer ausfallen, wenn sich wesentliche Abweichungen von den zugrunde gelegten Annahmen ergeben (insbesondere hinsichtlich der Höhe der Verkaufserlöse, der Höhe der Kosten und Mieteinnahmen sowie der Inflationsentwicklung). Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

**Rentabilität**

Auch die Rentabilitätsdarstellung ist eine Prognose. Unter den vorab beschriebenen Annahmen der Prognoserechnung würden sich während der Bewirtschaftungsphase Rückflüsse i.H.v. insgesamt ca. 75,00 Prozent bezogen auf das eingezahlte Kommanditkapital ohne Ausgabeaufschlag vor Steuern ergeben. Aus dem Verkauf der Immobilien verbliebe beim Eintritt der Prognose nach Abzug aller Aufwendungen und zzgl. der kalkulierten Liquiditätsreserve eine

**Prognostizierter Verlauf der Ausschüttungen**







auszuschüttende Liquidität entsprechend ca. 115,86 Prozent der Kommanditeinlagen ohne Ausgabeaufschlag. Insgesamt ergeben sich bei Eintritt aller Annahmen mögliche Auszahlungen vor Steuern i.H.v. ca. 190,86 Prozent in Bezug auf das eingezahlte Kommanditkapital ohne Ausgabeaufschlag, die dem Anleger während der prognostizierten Fondslaufzeit sowie der Veräußerung aus der Beteiligung zufließen könnten.

Beim Eintritt der Annahmen der Prognoserechnung ergibt sich für den Anleger ein durchschnittlicher, auf das Eigenkapital inkl. Ausgabeaufschlag ermittelter Wertzuwachs von prognostizierten 3,87 Prozent p.a. nach Steuern. Bei der Ermittlung wurde der Mittelwert der drei Wertzuwächse nach Steuern bei persönlichen Grenzsteuersätzen von 25,00, 35,00 und 42,00 Prozent zugrunde gelegt. Als Spitzensteuersatz werden in der Anlegerbetrachtung 42,00 Prozent angenommen. Der Solidaritätszuschlag i.H.v. 5,50 Prozent findet dabei Berücksichtigung, ein etwaiger Kirchensteuerabzug jedoch nicht. Bei einem zu versteuernden Einkommen ab € 265.327,00 p.a. beträgt der Spitzensteuersatz nach der Grundtabelle 45,00 Prozent, sodass für diese Anleger der Wertzuwachs geringfügig niedriger ausfällt.

Der bei diesem Fonds prognostizierte durchschnittliche Wertzuwachs i.H.v. 3,50 Prozent p.a. nach Steuern ergibt sich bei einem angenommenen Steuersatz von 42,00 Prozent, sofern alle Prämissen eintreten. Bei einem unterstellten Steuersatz von 25,00 Prozent ergibt sich unter den gleichen Voraussetzungen ein durchschnittlicher Wertzuwachs von 4,29 Prozent p.a. nach Steuern.

Es bestehen unterschiedliche Methoden, um den Wertzuwachs bzw. die Rendite einer Kapitalanlage zu bestimmen. Es gibt keine einheitlich verwandte Definition, weshalb ein Vergleich der von der Anbieterin in diesem Verkaufsprospekt angegebenen Wertzuwächse mit alternativen Kapitalanlagen nur bedingt möglich ist.

Zur Ermittlung des durchschnittlichen Wertzuwachses insgesamt p.a. vor Steuern wurde von der Summe der Barausschüttungen aus der Vermietungsphase und dem Barzufluss aus der Liquidationsphase das eingesetzte Kapital (Kommanditeinlage zzgl. Ausgabeaufschlag) abgezogen und somit der Vermögenszugewinn vor Steuern ermittelt. Dieser Vermögenszugewinn wurde bezogen auf das eingesetzte Kapital durch die prognostizierte Laufzeit der

Fondsgesellschaft von 15 Jahren geteilt und somit der durchschnittliche jährliche Wertzuwachs vor Steuern ermittelt.

Bei der Ermittlung des durchschnittlichen Wertzuwachses insgesamt p.a. nach Steuern wurden drei Szenarien berechnet, bei welchen mit Grenzsteuersätzen i.H.v. 25,00, 35,00 sowie 42,00 Prozent kalkuliert wurde. Für die Ermittlung wurden von der Summe der Barausschüttungen aus der Vermietungsphase und dem Barzufluss aus der Liquidationsphase die Summe der Steuerbelastungen sowie das eingesetzte Kapital (Kommanditeinlage zzgl. Ausgabeaufschlag) abgezogen und somit der Vermögenszugewinn nach Steuern ermittelt. Dieser Vermögenszugewinn wurde bezogen auf das eingesetzte Kapital durch die prognostizierte Laufzeit der Fondsgesellschaft von 15 Jahren geteilt und somit ergibt sich der durchschnittliche jährliche Wertzuwachs nach Steuern.

Für detailliertere Angaben in Bezug auf die steuerliche Konzeption wird auf Kapitel 19 „Angaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“ des Verkaufsprospektes verwiesen.

<b>Beispielrechnung für eine Beteiligung i.H.v. € 100.000,00 zzgl. fünf Prozent Ausgabeaufschlag bei einer angenommenen Veräußerung der Immobilien zum 31.10.2034</b>				<b>(Prognose)</b>
<b>Persönlicher Steuersatz</b>		<b>25 %</b>	<b>35 %</b>	<b>42 %</b>
<b>I. Vermietungsphase</b>				
Summe Barausschüttungen		75.000	75.000	75.000
Summe Steuerbelastungen		18.279	25.591	30.709
<b>II. Liquidationsphase (Verkaufserlös + Liquiditätsreserve - Kreditvaluta - Abwicklungskosten)</b>				
Barzufluss		115.860	115.860	115.860
Summe Steuerbelastungen		0	0	0
<b>III. Mittelrückfluss</b>				
vor Steuern		190.860	190.860	190.860
nach Steuern		172.580	165.269	160.150
<b>IV. Vermögenszugewinn</b>				
Mittelrückfluss nach Steuern		172.580	165.269	160.150
abzgl. Kommanditeinlage + Ausgabeaufschlag		105.000	105.000	105.000
Vermögenszugewinn nach Steuern		67.580	60.269	55.150
<b>V. Wertzuwachs</b>				
<b>Durchschnittlicher Wertzuwachs insgesamt p.a.</b>	<b>vor Steuern</b>	<b>5,45 %</b>	<b>5,45 %</b>	<b>5,45 %</b>
	<b>nach Steuern</b>	<b>4,29 %</b>	<b>3,83 %</b>	<b>3,50 %</b>

Alle Werte in Euro und gerundet

## 3 ANGABEN ZUM PUBLIKUMS-AIF

### Fondsgesellschaft

Die DFV Hotels Flughafen München GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft ist ein Alternativer Investmentfonds i.S.d. Vorschriften des KAGB und unterliegt deutschem Recht.

**Die Fondsgesellschaft hat ihren Sitz in Hamburg.** Hier sind Rechtsinstrumente vorhanden, welche die Anerkennung und Vollstreckung von Urteilen vorsehen.

#### Gründung der Fondsgesellschaft/ Laufzeit

Die Fondsgesellschaft wurde am 20.03.2019 von der DFV Hotels Flughafen München Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (Komplementärin), der JGL Verwaltungsgesellschaft mbH und der DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH gegründet (im Folgenden auch „Gründungsgesellschafter“ genannt).

Der Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft wurde am 05.07.2019 unter Beitritt der Fidus Treuhand GmbH neu gefasst. Die Fondsgesellschaft endet am 31.10.2034. Die Fortsetzung der Gesellschaft kann jedoch durch Gesellschafterbeschluss für maximal zwei Jahre, auch mehrfach, beschlossen werden, wobei die Dauer der Gesellschaft maximal um 7,50 Jahre verlängert werden kann. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Eine ordentliche Kündigung der Fondsgesellschaft durch die Anleger ist ausgeschlossen. Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens ist der Zeitpunkt der Vertriebsgenehmigung durch die BaFin.

#### Gründungsgesellschafter und Treuhanderin

1. DFV Hotels Flughafen München Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (Komplementärin), mit Sitz in Hamburg, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter der Nummer HRB 156387, vertreten durch die jeweils alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Herrn Jörn Griffel und Herrn Harald Niedergesäß. Einzige Gesellschafterin der Komplementärin ist die Fondsgesellschaft. Das Stammkapital beträgt € 25.000,00 (voll eingezahlt). Die

Komplementärin leistet keine Kapitaleinlage in die Fondsgesellschaft.

2. JGL Verwaltungsgesellschaft mbH (geschäftsführende Kommanditistin), mit Sitz in Hamburg, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 142212, vertreten durch den alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Herrn Jörn Griffel, mit einer nicht eingezahlten Kapitaleinlage von € 2.200.000,00.
3. DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH, mit Sitz in Hamburg, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 149941, vertreten durch die jeweils alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Frau Mechthild E. Mösenfechtel und Herrn Tim Sauer, mit einer nicht eingezahlten Kapitaleinlage von € 2.500,00.
4. Fidus Treuhand GmbH (Treuhanderin), mit Sitz in Hamburg, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 88627, vertreten durch ihre alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Frau Doris Schriever-Abeln und Herrn Jörg Geihlsler, mit einer nicht eingezahlten Kapitaleinlage von € 500,00.

Die Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind mit den Gründungsgesellschaftern unter Hinzutritt der Treuhanderin identisch; der jeweilige Sitz ist Hamburg.

#### Gesellschaftsgegenstand

Der Gegenstand der Fondsgesellschaft ist der mittelbare und/oder unmittelbare Erwerb und die mittelbare und/oder unmittelbare Verwaltung und Vermietung bzw. Verpachtung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten. Da die Fondsgesellschaft ein geschlossener Alternativer Investmentfonds (AIF) i.S.d. KAGB ist, erfolgen die Anlage und Verwaltung des Gesellschaftsvermögens nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Gesellschafter. Die Fondsgesellschaft ist berechtigt, Gesellschaften deutschen Rechtes in Deutschland zu gründen und

sich an Gesellschaften, insbesondere Kommanditgesellschaften, zu beteiligen, die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte erwerben und vermieten bzw. verpachten.

Darüber hinaus ist die Fondsgesellschaft berechtigt, alle mit dem Gesellschaftszweck zusammenhängenden und dem Unternehmensgegenstand förderliche Geschäfte vorzunehmen. Sie darf insbesondere alleinige Gesellschafterin ihrer persönlich haftenden Gesellschafterin sein. Sie darf ferner Darlehen aufnehmen und hierfür Sicherheiten stellen. Die Gesellschaft hat § 152 KAGB zu beachten.

#### Geschäftsführung/Vertretung

Neben der persönlich haftenden Gesellschafterin DFV Hotels Flughafen München Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH ist die geschäftsführende Kommanditistin JGL Verwaltungsgesellschaft mbH zur Führung der Geschäfte bevollmächtigt. Sie ist insbesondere bevollmächtigt, alle Rechte der Fondsgesellschaft in der Gesellschafterversammlung der Komplementärin wahrzunehmen.

Durch die gesetzlich vorgeschriebene Bestellung einer Kapitalverwaltungsgesellschaft i.S.d. KAGB sind die Geschäftsführung und/oder die Rechte der Gesellschafterversammlung eingeschränkt. Zudem sind die Veräußerung eines Anlageobjektes, die Belastung von Vermögensgegenständen, die der Gesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, nur mit Zustimmung der Verwahrstelle zulässig. Eine Reihe von Geschäftsführer- und Verwalterhandlungen bedarf der vorherigen Anhörung der Gesellschafter, wobei die Meinungsbildung der Gesellschafter durch Gesellschafterbeschluss grundsätzlich mit einer Mehrheit von 75,00 Prozent der abgegebenen Stimmen erfolgt.

#### Gesellschafterversammlungen/ Beschlüsse

Die Gesellschafter entscheiden über Angelegenheiten der Fondsgesellschaft, soweit ihre Entscheidungskompetenz nicht durch die AIF-Verwaltungsgesellschaft



oder Vorschriften des KAGB eingeschränkt ist, durch Beschluss. Beschlüsse der Gesellschafter werden i.d.R. im Umlaufverfahren gefasst, es sei denn, es wird eine Gesellschafterversammlung einberufen. In der Gesellschafterversammlung bzw. dem Beschlussverfahren ist insbesondere (i) der Jahresabschluss der Fondsgesellschaft festzustellen, (ii) über die Entlastung der Geschäftsführung zu befinden und (iii) ggf. eine Anlegerkommission zu bestellen.

Ordentliche Gesellschafterversammlungen sind von der Geschäftsführung einzu-berufen, wenn es das Interesse der Gesellschaft nach pflichtgemäßem Ermessen erfordert oder wenn Kommanditisten, die mindestens zehn Prozent der Stimmen auf sich vereinen, einem Umlaufverfahren widersprechen oder die Anlegerkommission aufgrund von wesentlichen Belangen der Gesellschaft eine Anwesenheit der Gesellschafter für unablässig erachtet.

Außerordentliche Gesellschafterversammlungen sind einzuberufen, wenn es der Geschäftsführung im Interesse der Fondsgesellschaft erforderlich erscheint oder wenn die Anlegerkommission die Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung verlangt, soweit wesentliche Belange der Fondsgesellschaft betroffen sind.

Über jede Versammlung ist eine Niederschrift anzufertigen. Die Kosten für die Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung und eine eventuelle Vertretung des Anlegers trägt jeder Treugeber/Kommanditist selbst.

Soweit im Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist, werden Gesellschafterbeschlüsse mit der einfachen Mehrheit der anwesenden Stimmen (einfache Mehrheit) gefasst.

#### **Gesellschaftskapital**

Das Kommanditkapital, das insgesamt nicht eingezahlt ist, beträgt € 2.203.000,00. Das Kapital verteilt sich auf die Kommanditanteile der DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH, der JGL Verwaltungsgesellschaft mbH und der Fidus Treuhand GmbH, da die Komplementärin selbst keine Einlage erbringt.

Durch Aufnahme weiterer Kommanditisten sowie Erhöhung der Kapitaleinlage der Treuhänderin soll zusätzliches

Kommanditkapital i. H. v. insgesamt € 19.080.000,00 eingeworben werden, sodass sich das Kommanditkapital auf € 21.283.000,00 erhöht.

#### **Laufende Gewinn- und Verlustverteilung**

Der laufende Gewinn und Verlust sowie die steuerlichen Ergebnisse werden im Prinzip auf alle Kommanditisten/Treugeber im Verhältnis ihrer Festkapitalkonten, auf denen die Kapitaleinlagen verbucht sind, zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres verteilt. Dabei besteht die Besonderheit, dass die DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH und die Fidus Treuhand GmbH nur in Höhe ihrer eingezahlten Kapitaleinlage an der Ergebnisverteilung teilnehmen und die JGL Verwaltungsgesellschaft mbH für ihre Geschäftsführungstätigkeit eine Vergütung von bis zu 0,10 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes (im Folgenden auch „NIW“ abgekürzt), der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, maximal jedoch € 2.500,00 p. a. zzgl. Umsatzsteuer, erhält, sofern sie ihre Einlage nicht leistet. Sie nimmt nicht am laufenden Verlust teil.

Im Zeitraum zwischen der Gründung der Gesellschaft und dem Ende des Monats, in dem die Schließung des Fonds abgeschlossen ist, stehen Gewinn und Verlust der DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH zu, wobei den Anlegern während der Schließungsphase als Vorabvergütung ein Betrag i. H. v. fünf Prozent p. a. ihrer eingezahlten Einlage und die nicht aktivierungsfähigen Kosten des Investitionsplanes zuzuweisen sind. Dabei wird die Gleichstellungsabrede beachtet. Einzelheiten finden sich in § 18 des Gesellschaftsvertrages.

#### **Entnahmeregelungen**

Die Entnahmeregelungen finden sich im Detail in § 19 des Gesellschaftsvertrages. Im Wesentlichen ergibt sich danach, dass die Kommanditisten/Treugeber prognosegemäß anfänglich Ausschüttungen (Entnahmen) i. H. v. fünf Prozent p. a. ihrer gezeichneten und eingezahlten Kapitaleinlage erhalten, und zwar pro rata temporis, d. h. pro vollen Monat der Zugehörigkeit des Kommanditisten/Treugebers zur Fondsgesellschaft i. H. v. 1/12. Die Auszahlung erfolgt monatlich. Veränderungen beschließen die Gesellschafter auf Vorschlag der AIF-Verwaltungsgesellschaft. Ungeachtet dessen

kann die AIF-Verwaltungsgesellschaft die Ausschüttungen nach eigenem Ermessen reduzieren und/oder einstellen, wenn der Liquiditätsbedarf der Fondsgesellschaft dies erfordert.

Abweichungen hiervon bestehen in der Platzierungsphase. Hier ist die DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH dazu berechtigt, den liquiden Überschuss der laufenden Einnahmen über die laufenden Ausgaben endgültig zu entnehmen, wobei sie sicherzustellen hat, dass ausreichend Liquidität vorhanden ist, um die Ausschüttungen an die Anleger zu leisten (Ausschüttungsbürgschaft).

#### **Liquidation**

Im Fall der Auflösung der Gesellschaft bzw. aus Anlass des Verkaufes der Anlageobjekte findet die Liquidation statt. Liquidatoren sind die geschäftsführende Kommanditistin und die Komplementärin unter Einbeziehung der AIF-Verwaltungsgesellschaft.

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft erhält für ihre Tätigkeiten im Rahmen der Liquidation eine Veräußerungsgebühr i. H. v. bis zu zwei Prozent zzgl. Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft. Diese Veräußerungsgebühr deckt die mit der Veräußerung einhergehenden Kosten Dritter (im Folgenden auch „Veräußerungsdrittkosten“ genannt) mit ab. Soweit die Veräußerungsdrittkosten i. H. v. weniger als 1,20 Prozent zzgl. Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft anfallen, verzichtet die AIF-Verwaltungsgesellschaft gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages auf den Teil der Veräußerungsgebühr, um welchen die Veräußerungsdrittkosten 1,20 Prozent zzgl. 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 10,34 Prozent zzgl. 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 12,61 Prozent zzgl. 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 JGL Verwaltungsgesellschaft mbH erhält entsprechend ihrem prozentualen Anteil an den Festkapitalkonten (10,34 Prozent) einen Betrag in Höhe des Wertzuwachses der Anlageobjekte, berechnet aus der Differenz der realisierten Anlageobjektverkaufspreise und der ursprünglichen Anschaffungskosten inkl. Anschaffungsnebenkosten, welcher ihr zzgl. Umsatzsteuer von der AIF-Verwaltungsgesellschaft gezahlt wird. Der

Zahlungsanspruch der JGL Verwaltungsgesellschaft mbH gegen die AIF-Verwaltungsgesellschaft entsteht nur, soweit auch die AIF-Verwaltungsgesellschaft einen fälligen Anspruch auf die erfolgsabhängige Vergütung hat und diese erhalten hat. Die Fondsgesellschaft wird aufgrund des Zahlungsanspruches der JGL Verwaltungsgesellschaft mbH somit nicht belastet.

Das nach Beendigung der Liquidation verbleibende Vermögen (Liquidationserlös) wird im Verhältnis der eingezahlten Festkapitalkonten auf die Gesellschafter verteilt. Aus dem verbleibenden Vermögen werden vorab die eingezahlten Guthaben auf den Festkapitalkonten abzgl. bereits erfolgter Entnahmen, die nicht durch Gewinne gedeckt sind, ausgeschüttet.

#### **Jahresbericht**

Der Jahresbericht für ein abgelaufenes Geschäftsjahr ist innerhalb der gesetzlichen Fristen aufzustellen. Der Jahresabschluss wird von der Gesellschafterversammlung

festgestellt. Einwendungen gegen den festgestellten Jahresabschluss können nur innerhalb von zwei Monaten nach dessen Feststellung geltend gemacht werden.

Persönliche Sonderwerbungskosten können für ein abgelaufenes Geschäftsjahr nur berücksichtigt werden, wenn sie durch den Gesellschafter (Anleger) bis zum 31. März des auf das abgelaufene Geschäftsjahr folgenden Jahres mitgeteilt werden.

#### **Vertraulichkeit**

Alle Informationen und Unterlagen, welche die Anleger von der Fondsgesellschaft oder ihren Organen oder Geschäftsführern erhalten, sind von den Anlegern vertraulich zu behandeln. Dies gilt unabhängig davon, ob die Fondsgesellschaft diese Informationen anderweitig veröffentlicht. Nicht vertraulich sind nur solche Informationen und Unterlagen, die öffentlich bekannt sind oder während der Beteiligung öffentlich bekannt werden.

## 4 ANGABEN ZUR AIF-VERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Die Fondsgesellschaft hat am 05.07.2019 mit der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG einen Vertrag über die Bestellung als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft geschlossen. Die AIF-Verwaltungsgesellschaft ist gemäß §154 Abs. 1 KAGB von der Fondsgesellschaft als Kapitalverwaltungsgesellschaft i. S. d. §1 Abs. 16 i. V. m. §17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB bestellt.

#### **Firma**

HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG

#### **Sitz und Geschäftsanschrift**

Der Sitz ist Hamburg. Die Geschäftsanschrift lautet: Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg.

#### **Gründung der AIF-Verwaltungsgesellschaft**

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft wurde am 14.06.2013 gegründet.

#### **Handelsregister**

Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 128172

#### **Vorstand**

Tim Ruttmann, Tim Sauer

#### **Aufsichtsrat**

Marcus H. Schiermann (Vorsitzender)  
Karin Klein (stv. Vorsitzende)  
Klaus Dirksen  
Thomas Gabbert  
Marko Richling  
Oliver Warneboldt

#### **Personenidentität/Interessenkonflikte**

Herr Marcus H. Schiermann ist Aufsichtsratsvorsitzender der IMMAC Holding AG und der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG sowie Gesellschafter und Geschäftsführer der Profunda Vermögen GmbH.

Die Profunda Vermögen GmbH ist alleinige Gesellschafterin der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG, Mehrheitsgesellschafterin der IMMAC Holding AG sowie alleinige Gesellschafterin der Fidus Treuhand GmbH. Die Profunda Vermögen GmbH wird im zweiten Halbjahr 2019 und vorbehaltlich der Zustimmung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht alle Aktien an der HKA Hanseatische

Kapitalverwaltung AG auf die IMMAC Holding AG übertragen.

Die IMMAC Holding AG ist alleinige Gesellschafterin der IMMAC Immobilienfonds GmbH sowie der DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH. Nachdem alle Aktien an der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG von der Profunda Vermögen GmbH auf die IMMAC Holding AG übertragen wurden, ist die IMMAC Holding AG alleinige Gesellschafterin der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG.

Die Deutsche Fondsvermögen GmbH ist Gründungsgesellschafterin der Fondsgesellschaft und verantwortlich für die Bürgschaft gegenüber der Fondsgesellschaft für die anfängliche Ausschüttung i. H. v. fünf Prozent p. a. während der Platzierungsphase. Daneben ist sie verantwortlich für die ausgelagerte vorbereitende Tätigkeit der Geschäftsbesorgung einschließlich der Objektankaufsprüfung.

Herr Jörg Geihlsler ist Geschäftsführer der Profunda Vermögen GmbH sowie der Fidus Treuhand GmbH.



Herr Thomas F. Roth ist Mitglied des Vorstandes der IMMAC Holding AG und Geschäftsführer der IMMAC Immobilienfonds GmbH.

Frau Mechthild E. Mösenfechtel ist Mitglied des Vorstandes der IMMAC Holding AG sowie Geschäftsführerin der DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH.

Herr Tim Sauer ist Geschäftsführer der DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH, Geschäftsleiter Portfoliomanagement bei der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG und Mitglied des Vorstandes der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG.

Herr Reimund Huß ist Geschäftsführer der IMMAC Immobilienfonds GmbH sowie Generalbevollmächtigter der IMMAC Holding AG.

Zu den genauen Funktionen der jeweiligen Gesellschaft vgl. auch Kapitel 21 „Beteiligte Partner/Dienstleister“.

Aus den genannten Personenidentitäten können durch die Wahrnehmung von Funktionen und Tätigkeiten in verschiedenen zur Fondsgesellschaft in Beziehung stehenden Gesellschaften Interessenkonflikte entstehen, die für die Anleger zu nachteiligen Entscheidungen führen können. Dementsprechend hat die AIF-Verwaltungsgesellschaft angemessene Maßnahmen zur Ermittlung, Vorbeugung, Beilegung und Beobachtung von Interessenkonflikten ergriffen, um zu vermeiden, dass Interessenkonflikte der Fondsgesellschaft und ihren Anlegern schaden. Näheres ist in der Interessenkonflikt-Policy geregelt, die unter [www.diehanseatische.de/rechtliche-hinweise](http://www.diehanseatische.de/rechtliche-hinweise) veröffentlicht worden ist.

### Hauptgeschäftstätigkeit

Unternehmensgegenstand der AIF-Verwaltungsgesellschaft ist die Verwaltung geschlossener Immobilienfonds und geschlossener inländischer, EU- und ausländischer Investmentvermögen, welche nicht in Finanzinstrumente i.S.d. Kreditwesengesetzes investieren, insbesondere durch Übernahme der Konzeption, des Risikomanagements und administrativer Tätigkeiten für ein oder mehrere Investmentvermögen sowie des Vertriebes von Anteilen an geschlossenen Investmentvermögen.

### Kapital/Abdeckung potenzieller Berufshaftungsrisiken

Das Grundkapital der AIF-Verwaltungsgesellschaft beträgt € 1.000.000,00 und ist in voller Höhe eingezahlt. Um potenzielle Berufshaftungsrisiken aus den Geschäftstätigkeiten, denen die AIF-Verwaltungsgesellschaft nach der Richtlinie 2011/61/EU i.V.m. §25 Abs. 6 KAGB nachgehen kann, abzudecken, verfügt die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG aufgrund ihrer Eigenmittelausstattung über Eigenmittel i.H.v. mindestens 0,01 Prozent ihres verwalteten Fondsvolumens. Eine Berufshaftpflichtversicherung besteht nicht.

### Wesentliche Inhalte aus dem Bestellsvertrag

#### Aufgaben, Befugnisse und Pflichten der AIF-Verwaltungsgesellschaft

Die Verwaltungsfunktionen, welche die AIF-Verwaltungsgesellschaft im Rahmen der Bestellung als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft nach Maßgabe des Bestellsvertrages gegenüber der Fondsgesellschaft übernimmt, beziehen sich auf

- a) Portfolioverwaltung,
  - b) Risikomanagement sowie
  - c) administrative und sonstige Tätigkeiten:
1. vorbereitende Tätigkeiten der Konzeption, der Fondsgesellschaftsverwaltung, der ausgelagerten Geschäftsbesorgung und die Objektankaufsprüfung,
  2. Erarbeitung der Konzeption der Fondsstruktur und der Prospektierung sowie Erstellung der Prognoserechnung und der Kalkulation,
  3. Beratung und Betreuung bei der Erstellung der Vertriebsunterlagen,
  4. laufende Fondsgesellschaftsverwaltung der Fondsgesellschaft, ohne Rechtsberatung auszuüben,
  5. laufendes Objektmanagement,
  6. mindestens jährliche Folgebewertung der Anlageobjekte,
  7. Liquidation.

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft ist berechtigt, die gegenüber der Fondsgesellschaft zu erbringenden Dienstleistungen insgesamt oder teilweise auf Dritte (Subunternehmer) zu übertragen.

Die Haftung der AIF-Verwaltungsgesellschaft ist ausgeschlossen, es sei denn,

- (i) sie hätte vorsätzlich oder fahrlässig gehandelt,
- (ii) es würde ein Schaden aus der Verletzung des Körpers, des Lebens oder der Gesundheit entstehen,
- (iii) es läge eine schuldhaftige Verletzung von Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung die andere Partei regelmäßig vertrauen darf, vor, oder
- (iv) es läge eine Verletzung von Pflichten aus §306 KAGB (ggf. i.V.m. §307 Abs. 3 KAGB) vor.

Die Fondsgesellschaft hat ihre Zustimmung bzw. Genehmigung für die vorbereitenden Tätigkeiten einschließlich der Auslagerung der vorbereitenden Tätigkeiten als vertragsgemäß erteilt. Soweit die AIF-Verwaltungsgesellschaft einzelne Aufgaben bereits vor Vertragsschluss erledigt hat, genehmigt die Fondsgesellschaft die bereits erbrachten Leistungen als vertragsgemäß. Hinsichtlich der ausgelagerten vorbereitenden Tätigkeit gemäß Punkt c) Nr. 1 Geschäftsbesorgung und Objektankaufsprüfung wurde vereinbart, dass die AIF-Verwaltungsgesellschaft von der persönlichen Leistungspflicht befreit ist und das Auslagerungsunternehmen, die DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH, die Tätigkeiten erbringt bzw. erbracht hat.

Des Weiteren hat die Fondsgesellschaft ihre Zustimmung für die Auslagerung der Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung erteilt und damit einhergehende ergänzende Tätigkeiten an die **NORDDEUTSCHE PROJEKT.REVISION GmbH** Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (im Folgenden auch „NPR“ genannt) ausgelagert.

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft ist jedoch berechtigt und verpflichtet, weiterhin eine Kontroll- und Überwachungsfunktion für die vorbereitenden Tätigkeiten wahrzunehmen.

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Fondsgesellschaft bzgl. ihrer Tätigkeiten gemäß vorgenannter Punkte a), b) sowie c) Nr. 4–6 eine laufende Vergütung inkl. Umsatzsteuer i. H. v. bis zu 1,50 Prozent p.a. des durchschnittlichen NIW, der sich als Durchschnitt aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, maximal jedoch 7,50 Prozent der Mieteinnahmen der Fondsgesellschaft. Im ersten Kalenderjahr (01.11.–31.12.2019) beträgt die laufende Gesamtvergütung mindestens

€ 20.500,00 zzgl. Umsatzsteuer, ab dem zweiten Kalenderjahr (01.01.–31.12.2020) beträgt die laufende Gesamtvergütung mindestens € 108.000,00 zzgl. Umsatzsteuer. Die AIF-Verwaltungsgesellschaft ist berechtigt, monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben. Die jährliche Vergütung versteht sich zzgl. angemessener, in Relation zu den Mieterhöhungen stehender Erhöhungen. Die laufende Vergütung erhöht sich, sofern die Vergütung inkl. Umsatzsteuer nicht 1,50 Prozent des NIW bzw. 7,50 Prozent der Mieteinnahmen der Fondsgesellschaft übersteigt. Die AIF-Verwaltungsgesellschaft ist berechtigt, monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.

Die Tätigkeiten gemäß vorstehender Punkte c) Nr. 1–3 und 7 werden gesondert und unabhängig von der laufenden Vergütung durch einmalige Vergütungen honoriert. Neben einem Teil der laufenden Vergütung wird für die von der AIF-Verwaltungsgesellschaft ausgelagerte Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung der Fondsgesellschaft eine einmalige Vergütung gezahlt. Diese einmaligen Vergütungen sind im Kapitel 17 „Kosten“ im Detail dargestellt.

Der Bestellungsvertrag endet mit dem Zeitpunkt der Beendigung des AIF. Er kann beim Vorliegen eines wichtigen Grundes unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten von beiden Parteien gekündigt werden. Ferner kann die Fondsgesellschaft unter Einhaltung einer Frist von zwölf Monaten ordentlich kündigen.

### Vergütungspolitik der AIF-Verwaltungsgesellschaft für den AIF

Die Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik, welche die AIF-Verwaltungsgesellschaft für das von ihr verwaltete Investmentvermögen der Fondsgesellschaft anwendet, stellen sich wie folgt dar:

Zulasten des Investmentvermögens der Fondsgesellschaft werden nur solche (einmaligen und laufenden) Vergütungen und sonstigen Zuwendungen berechnet, wie sie in den Anlagebedingungen festgelegt sind. Die Berechnung der Vergütungen und sonstigen Zuwendungen lässt sich entsprechend den Anlagebedingungen entnehmen (vgl. II „Die Anlagebedingungen“ ab Seite 100).

Es existieren weder feste noch variable Vergütungsansprüche von Mitarbeitern der AIF-Verwaltungsgesellschaft gegen das Investmentvermögen. Solche Mitarbeiteransprüche erfüllt die AIF-Verwaltungsgesellschaft ausschließlich aus ihrem eigenen Vermögen.

Soweit variable Vergütungen aus dem eigenen Vermögen der AIF-Verwaltungsgesellschaft an ihre Mitarbeiter gezahlt werden, steht das Verhältnis der festen zu den variablen Vergütungen in einem angemessenen Verhältnis. Entsprechend wird die feste Vergütung in einer ausreichenden Höhe gewählt und die variable Vergütung derart gestaltet, dass auch ganz auf ihre Zahlung verzichtet werden könnte. Dies gilt insbesondere für den Teil der variablen Vergütungskomponente, der sich einmalig aus den initialen Erlösen der AIF-Verwaltungsgesellschaft aus einer Fondsemission errechnet.

Der Teil der variablen Vergütungskomponente, der sich aus den Erlösen für die laufende Verwaltung berechnet, ist am langfristigen Erfolg der von ihr verwalteten Investmentvermögen ausgerichtet. Entsprechend wird Interessenidentität der Mitarbeiter mit den Anlegern an einer langfristigen, erfolgreichen Verwaltung des geschlossenen Investmentvermögens hergestellt.

Nach der Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist nicht vorgesehen, dass während der Bewirtschaftungsphase Immobilien bzw. andere Vermögenswerte für das Investmentvermögen angekauft oder verkauft werden. Demzufolge werden Anreize ausgeschlossen, durch An- und Verkäufe variable Vergütungen zu generieren.

Eine variable Vergütung wird generell nur gezahlt, wenn das Ergebnis der AIF-Verwaltungsgesellschaft dies zulässt. Zudem sind in den Vergütungsregelungen Malusregelungen implementiert, die dazu führen, dass variable Vergütungen ganz oder teilweise nicht erworben werden.

Zuständig für die Zuteilung der Vergütung und sonstigen Zuwendungen ist die Geschäftsleitung der AIF-Verwaltungsgesellschaft. Es besteht kein Vergütungsausschuss oder eine andere Person der AIF-Verwaltungsgesellschaft, der bzw. die vorgenannte Vergütungen oder sonstige

Zuwendungen zuteilt. Eine Überprüfung der Umsetzung der in der Vergütungsrichtlinie der AIF-Verwaltungsgesellschaft festgelegten Vorschriften und Verfahren findet jährlich durch den Aufsichtsrat statt.

Diese Hinweise zur Vergütungspolitik sind auch auf der Website [www.diehanseatische.de/anleger/verguetungspolitik](http://www.diehanseatische.de/anleger/verguetungspolitik) einsehbar.

### Weitere Investmentvermögen

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft verwaltet neben dem vorliegenden 29 weitere Alternative Investmentfonds sowie die Alt-Fonds und weitere Investmentvermögen der IMMAC group wie auch einen Alt-Fonds der DFV mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von über € 1,47 Milliarden.

Weitere Informationen hierzu sind im Kapitel 24 „Die Anbieterin“ im Detail dargestellt.



## 5 ANGABEN ZUR VERWAHRSTELLE

Die Fondsgesellschaft hat am 05.07.2019 mit der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG als AIF-Verwaltungsgesellschaft und der DEHMEL Rechtsanwaltsgesellschaft mbH (im Folgenden auch „DR-Verwahrstelle“ genannt) einen Vertrag geschlossen, in dem Letztere als Verwahrstelle beauftragt wurde.

### Gesellschaft

DEHMEL Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

### Sitz und Geschäftsanschrift

Der Sitz ist Hamburg. Die Geschäftsanschrift lautet: Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg.

### Gründung der Verwahrstelle

Die DEHMEL Rechtsanwaltsgesellschaft mbH wurde am 25.10.2013 gegründet.

### Handelsregister

Verwahrstelle wird die DEHMEL Rechtsanwaltsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg und eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 130044. Sie ist gemäß § 80 Abs. 3 KAGB von der AIF-Verwaltungsgesellschaft als Verwahrstelle i.S.d. §§ 80–90 KAGB beauftragt.

### Haupttätigkeit/wesentliche Aufgaben

Die Verwahrstelle hat die Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 2 KAGB zu verwahren. Konkret zu verwahren sind (i) die Grundstücke verzeichnet im 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, bebaut mit dem Mercure Hotel München Airport Freising, (ii) das Grundstück verzeichnet im 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, bebaut mit dem Ramada by Wyndham München Airport, sowie (iii) die Bankkonten der Fondsgesellschaft.

Die DR-Verwahrstelle wird ehrlich, redlich, professionell, unabhängig, rechtmäßig sowie im Interesse der Fondsgesellschaft und ihrer Anleger handeln. Die DR-Verwahrstelle prüft, ob die Fondsgesellschaft Eigentümerin bzw. Inhaberin der verwahrten

Vermögenswerte ist, und hat das Eigentum festzustellen sowie, soweit tunlich, aufzuzeichnen.

Die DR-Verwahrstelle stellt sicher, dass

1. die Ausgabe von Anteilen der Fondsgesellschaft und die Ermittlung des Wertes der Anteile der Fondsgesellschaft den Vorschriften des KAGB und den Anlagebedingungen bzw. dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft entsprechen;
2. bei den für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger getätigten Geschäften der Gegenwert innerhalb der üblichen Fristen an die Fondsgesellschaft oder für Rechnung der Fondsgesellschaft überwiesen wird;
3. die Erträge der Fondsgesellschaft nach den Vorschriften des KAGB und den Anlagebedingungen oder dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft verwendet werden;
4. die AIF-Verwaltungsgesellschaft geeignete Verfahren anwendet, um festzustellen, ob die Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft ordnungsgemäß verbucht werden;
5. die AIF-Verwaltungsgesellschaft geeignete und kohärente Verfahren schafft, umsetzt und anwendet, um die Zeichnungsaufträge mit den Zeichnungserlösen und die Zahl der ausgegebenen Anteile mit den von der Fondsgesellschaft erhaltenen Zeichnungserlösen abzugleichen und die Eignung des Abgleichverfahrens regelmäßig zu überprüfen.

Die DR-Verwahrstelle hat außerdem sicherzustellen, dass die Zahlungsströme der Fondsgesellschaft ordnungsgemäß überwacht werden. Sie hat insbesondere zu überwachen, dass sämtliche Zahlungen von Anlegern oder im Namen von Anlegern bei der Zeichnung von Anteilen der Fondsgesellschaft geleistet wurden. Sie hat darauf hinzuwirken, dass die gesamten Geldmittel der Fondsgesellschaft auf einem Geldkonto verbucht wurden, das im Namen der Fondsgesellschaft oder der AIF-Verwaltungsgesellschaft für Rechnung der Fondsgesellschaft bei einem Kreditinstitut eröffnet wurde. Im Rahmen der Überwachung der Cashflows werden täglich oder bei geringerer Häufigkeit der Bargeldbewegungen bei deren

Eintreten wesentliche Cashflows überprüft, insbesondere auf ihre Vereinbarkeit mit den Geschäften der Fondsgesellschaft.

Die DR-Verwahrstelle prüft kontinuierlich, ob die Bewertungsgrundsätze und -verfahren, um die Vermögenswerte der Fondsgesellschaft zu bewerten, umgesetzt und regelmäßig überprüft werden und ob der Bewertungsprozess den Anforderungen der Bewertungsrichtlinie entspricht. Außerdem überwacht sie, ob die Fondsgesellschaft die in ihren Emissionsunterlagen festgelegten Anlagebeschränkungen und Beschränkungen von Hebelfinanzierungen einhält.

Über die der Fondsgesellschaft i.S.d. § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB gehörenden Vermögensgegenstände darf nur mit Zustimmung der Verwahrstelle verfügt werden (Verfügungsbeschränkung), wobei die Verfügungsbeschränkung in das Grundbuch einzutragen ist.

Die DR-Verwahrstelle hat die zuständigen Behörden zu unterrichten, sofern sie im Rahmen ihrer Kontrolle und Überwachung der AIF-Verwaltungsgesellschaft und/oder der Fondsgesellschaft Unregelmäßigkeiten oder Abweichungen feststellt und diese nicht binnen einer angemessenen Frist geklärt bzw. korrigiert wurden.

Die DR-Verwahrstelle darf keine Aufgaben in Bezug auf die Fondsgesellschaft oder die insoweit für Rechnung der Fondsgesellschaft tätige AIF-Verwaltungsgesellschaft wahrnehmen, die Interessenkonflikte zwischen der Fondsgesellschaft, den Anlegern der Fondsgesellschaft, der AIF-Verwaltungsgesellschaft und ihr selbst schaffen könnten.

Die DR-Verwahrstelle haftet grundsätzlich gegenüber der Fondsgesellschaft sowie den Anlegern der Fondsgesellschaft für das Abhandenkommen eines verwahrten Vermögensgegenstandes, nicht jedoch, wenn sie nachweisen kann, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz aller angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar waren. Weitergehende Ansprüche, die sich aus den Vorschriften des bürgerlichen Rechtes aufgrund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen

ergeben, bleiben unberührt. Sie haftet gegenüber der Fondsgesellschaft oder den Anlegern für sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt. Eine darüber hinausgehende Haftung nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches bleibt unberührt.

Der Verwahrstellenvertrag ist auf unbestimmte Dauer geschlossen und kann von jeder Vertragspartei mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines jeden Halbjahres gekündigt werden. Er endet mit Vollbeendigung und Löschung der Fondsgesellschaft im Handelsregister.

## Übertragene Verwahrfunktionen/Interessenkonflikte

Die Verwahrstelle hat weder Verwahrfunktionen auf Dritte übertragen noch hat die Verwahrstelle Verwahrungsaufgaben ausgelagert. Entsprechend bestehen keine Anhaltspunkte für Interessenkonflikte, die aus der Übertragung der Verwahrfunktion oder der Auslagerung von Verwahrungsaufgaben entstehen können.

## 6 DIE ANLEGERBETRACHTUNG

### Profil des typischen Anlegers

Die Anteile eignen sich besonders für Anleger mit mittlerer bis großer Erfahrung und hoher Risikobereitschaft. Der Anleger sollte über ein Verständnis für die wirtschaftlichen Gegebenheiten der angebotenen Anteile verfügen und einen langfristigen Anlagehorizont haben.

Die Anteile an der Fondsgesellschaft werden nicht an einem geregelten Markt gehandelt und können nicht bei der AIF-Verwaltungsgesellschaft zurückgegeben werden. Die aus den Anteilen erzielten Erträge können sowohl fallen als auch steigen. Anleger können u.U. eingezahlte Beträge nicht zurückerhalten oder keine positive Rendite auf ihre Kapitaleinlage erzielen. Der Erwerb von Anteilen an der Fondsgesellschaft sollte – auch im Hinblick auf die mit dem Erwerb der Anteile verbundenen Kosten – als langfristige Investition betrachtet werden. Die Anteile eignen sich daher nicht für Anleger, die eine sichere, festverzinsliche Kapitalanlage suchen, bei der sowohl die Höhe der Erträge als auch die Rückzahlung des investierten Kapitals zu bestimmten Zeitpunkten von vornherein garantiert werden.

Die Gesellschaft 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) Doppelbuchstaben bb)–ee) KAGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind.

Demnach ist nur der Anleger zulässig, (i) der schriftlich in einem vom Vertrag über

die Investitionsverpflichtung getrennten Dokument angibt, dass er sich der Risiken im Zusammenhang mit der beabsichtigten Verpflichtung oder Investition bewusst ist, (ii) dessen Sachverstand, Erfahrungen und Kenntnisse die AIF-Verwaltungsgesellschaft oder die von ihr beauftragte Vertriebsgesellschaft bewertet, ohne von der Annahme auszugehen, dass der Anleger über die Marktkenntnisse und -erfahrungen der in Anhang II Abschnitt I der Richtlinie 2014/65/EU genannten Anleger verfügt, (iii) bei dem die AIF-Verwaltungsgesellschaft oder die von ihr beauftragte Vertriebsgesellschaft unter Berücksichtigung der Art der beabsichtigten Verpflichtung oder Investition hinreichend davon überzeugt ist, dass er in der Lage ist, seine Anlageentscheidungen selbst zu treffen und die damit einhergehenden Risiken versteht, und dass eine solche Verpflichtung für den betreffenden Anleger angemessen ist, (iv) dem die AIF-Verwaltungsgesellschaft oder die von ihr beauftragte Vertriebsgesellschaft schriftlich bestätigt, dass sie die unter (ii) genannte Bewertung vorgenommen hat und die unter (iii) genannten Voraussetzungen gegeben sind, und (v) der sich verpflichtet, mindestens € 20.000,00 zu investieren. Zur Dokumentation der Beteiligungsvoraussetzungen hat der Anleger neben der Beitrittserklärung zu dieser gehörenden „Zusatzbogen für nicht risikogemischte geschlossene Investmentvermögen“ und, soweit es sich beim Anleger nicht um eine natürliche Person handelt, die „Anlage zur Beitrittserklärung zur Identifizierung nicht natürlicher Personen und der wirtschaftlich Berechtigten“ auszufüllen und mit der Beitrittserklärung einzureichen.

Zusätzlich sind auf Seite 2 der Beitrittserklärung Selbstauskünfte gemäß Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz (FKAustG) sowie zur Überprüfung der Staatsangehörigkeit und der steuerlichen Ansässigkeit in Bezug auf die Vereinigten Staaten von Amerika gemäß FATCA-USA-Umsetzungsverordnung zu geben. Gegebenenfalls sind ergänzend die entsprechenden Anlagen „Selbstauskunft für Rechtsträger“ bzw. „Angaben zum Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz“ auszufüllen und mit der Beitrittserklärung einzureichen. Mit der Anlage zur Beitrittserklärung „Serviceleistungen und Online-Portal sowie Informationen im Rahmen des Datenschutzes“ wird vom Anleger bestätigt, dass ihm Informationen zum Datenschutz im Rahmen der Beteiligungsverwaltung zur Verfügung gestellt wurden.

### Faire Behandlung der Anleger

Die Anleger der Fondsgesellschaft werden gleichbehandelt. Es gibt keine Anleger, die eine Vorzugsbehandlung erfahren. Alle von den Anlegern gezeichneten Anteile haben dieselben Ausgestaltungsmerkmale, und es werden keine verschiedenen Anteilklassen gemäß §149 Abs. 2 i.V.m. §96 Abs. 1 KAGB gebildet. Die Anteile der Gründungsgesellschafter und der für sich gezeichnete Teilanteil der Treuhänderin i.H.v. € 500,00 haben gemäß Gesellschaftsvertrag von den Anteilen der Anleger abweichende Ausgestaltungsmerkmale.

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft stellt durch die Beschäftigung ausreichenden Personals sicher, dass Anlegeranfragen zeitnah beantwortet werden und keinem Anleger





etwaige Nachteile aus seiner Beteiligung in Relation zu anderen Anlegern entstehen. Des Weiteren stellen die AIF-Verwaltungsgesellschaft und ihre Mitarbeiter sicher, dass die Verwaltung der Anteile professionell und ordentlich erfolgt, ohne dass Anleger unbillig belastet werden.

### Interessenkonflikt-Policy

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft hat angemessene Maßnahmen zur Ermittlung, Vorbeugung, Beilegung und Beobachtung von Interessenkonflikten ergriffen, um zu vermeiden, dass solche der Fondsgesellschaft und ihren Anlegern schaden. Diese sind

in der Interessenkonflikt-Policy, die unter [www.diehanseatische.de/rechtliche-hinweise](http://www.diehanseatische.de/rechtliche-hinweise) veröffentlicht ist, dargestellt. Innerhalb der AIF-Verwaltungsgesellschaft ist der Compliance-Beauftragte für die Steuerung, Überwachung und Aufzeichnung der potenziellen und tatsächlichen Interessenkonflikte verantwortlich.

## 7 RISIKEN DER KAPITALANLAGE

### Risikoprofil der Fondsgesellschaft

Die Fondsgesellschaft hat zwei Immobilien erworben und mit zwei Mieterinnen jeweils einen langfristigen Mietvertrag nebst Nachtrag abgeschlossen. Das Anlageziel ist, aus der langfristigen Vermietung und späteren Veräußerung der Immobilien Überschüsse zu erzielen und diese monatlich an die Anleger auszuschütten. In diesem Rahmen werden die Immobilien regelmäßigen Überprüfungen unterzogen, um ihren baulichen Zustand zu beurteilen.

Mit einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft engagiert sich ein Anleger langfristig an einer unternehmerischen Beteiligung, die für den Anleger mit wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden ist. Insbesondere bei gleichzeitiger negativer Entwicklung mehrerer Einflussgrößen kann es zu einem wirtschaftlichen Schaden für die Fondsgesellschaft und in der Folge für die Anleger kommen.

Das Risikoprofil der Fondsgesellschaft setzt sich insbesondere aus den nachfolgend dargestellten Risiken zusammen, deren Identifizierung, Bewertung, Steuerung und Überwachung vom Bereich Risikomanagement der AIF-Verwaltungsgesellschaft im Rahmen des fondsbezogenen Risikomanagements durchgeführt werden.

#### Marktrisiko

Während das Marktrisiko während der Betriebszeit in wesentlichem Umfang auf die Mieterinnen verlagert ist, besteht am Ende der Mietzeit das Mietvertragsverlängerungs- bzw. Verwertungsrisiko. Zusätzlich

besteht ein Zinsänderungsrisiko durch die langfristige Fremdfinanzierung, da die Zinsbindungsdauer kürzer als die geplante Haltedauer und die jeweils vereinbarte Mietvertragslaufzeit ist.

#### Operationelle Risiken

Operationelle Risiken bestehen vor allem im Rahmen der Auswahl und des Erwerbes von Anlageobjekten sowie bei der Ausgestaltung vertraglicher Abreden der geschlossenen Verträge, insbesondere der Miet- bzw. der Kaufverträge.

#### Adressenausfallrisiko

Das Adressenausfallrisiko besteht insbesondere in der Bewirtschaftungsphase in Form der monatlich fälligen Forderungen gegen die Mieterinnen.

#### Liquiditätsrisiko

Ein Liquiditätsrisiko besteht, wenn Teile des Vermögens der Fondsgesellschaft nicht innerhalb hinreichend kurzer Zeit mit begrenzten Kosten liquidiert werden können und dadurch Zahlungsverpflichtungen der Fondsgesellschaft beeinträchtigt werden.

#### Hinweis

Der am Erwerb eines Anteiles Interessierte kann während der Vertriebsphase Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements, die Risikomanagementmethoden sowie die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen des Investmentvermögens verlangen. Die Informationen in schriftlicher Form sind auf Anfrage erhältlich bei der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg.

### Darstellung weiterer Risiken

#### 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.

#### Abfindung

Im Fall der außerordentlichen Kündigung, aber auch im Fall eines Ausschlusses aus der Fondsgesellschaft, steht dem ausscheidenden Gesellschafter eine Abfindung zu (vgl. § 24 des Gesellschaftsvertrages). Es besteht das Risiko, dass für die Auszahlung einer Abfindung nicht ausreichend liquide Mittel vorhanden sind, sodass die Fondsgesellschaft zu liquidieren ist.

#### Allgemeines Vertragsrisiko

Von der Fondsgesellschaft ist eine Reihe von Verträgen mit Dritten abgeschlossen bzw. übernommen worden, insbesondere zwei Kaufverträge, zwei Mietverträge nebst Nachtrag, Kreditverträge und Dienstleistungsverträge (u. a. mit der Verwahrstelle und der AIF-Verwaltungsgesellschaft). Es ist nicht auszuschließen, dass Vertragspartner Vertragspflichten verletzen und ihren Verpflichtungen nicht

oder nicht vertragsgemäß nachkommen oder nachkommen können.

Darüber hinaus kann auch trotz abgegebener Zusicherungen oder Garantien seitens der Vertragsparteien nicht ausgeschlossen werden, dass diese einzelne Vertragsbestimmungen unterschiedlich auslegen und ein mit einem etwaigen Rechtsstreit befasstes Gericht bzw. Schiedsgericht Auffassungen vertritt, die zu nicht kalkulierten Kostenbelastungen der Fondsgesellschaft führen können.

Daneben hat die langfristig finanzierende Bank etwaigen Änderungen und Anpassungen an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bestehenden Miet-, Pacht-, Management-, Franchise- und Lizenzverträgen zuzustimmen, sofern die Neuabschlüsse oder Änderungen nicht zu einer inhaltlich gleichwertigen Vertragssituation mit einem qualitativ gleichwertigen Vertragspartner führen oder die Rückführung des Kredites gefährden bzw. gefährden können. Dies kann für die Fondsgesellschaft zu wirtschaftlich nachteiligen Vertragsinhalten führen.

### **Anschlussvermietungsrisiko**

Es handelt sich bei den Anlageobjekten um zwei Hotels, die tatsächlich, aber auch rechtlich in der Nutzung beschränkt sind. Die Mieterinnen sind mietvertraglich dazu verpflichtet, die Anlageobjekte zum Zweck des Betriebes eines Hotels für mindestens gehobene Ansprüche zu nutzen. Die Hotels haben mindestens der Drei-Sterne-Kategorie (Anlageobjekt in Oberding) bzw. der Vier-Sterne-Kategorie (Anlageobjekt in Freising) gemäß der Klassifizierung des Deutschen Hotel- und Gaststättenverbandes (im Folgenden auch „DEHOGA“ abgekürzt) zu entsprechen, wobei die Mieterinnen während der Laufzeit der Mietverträge nicht zur Durchführung der Klassifizierung durch die DEHOGA verpflichtet sind. Das jeweilige Mietverhältnis endet am 30.06.2044 (Festmietzeit), sofern es nicht vorzeitig außerordentlich gekündigt oder verlängert wird. Die Mieterinnen haben jeweils das Recht, ihren Mietvertrag nach Ablauf der Festmietzeit einmalig um fünf Jahre zu verlängern (Optionsrecht). Bei einem unerwarteten Mietersausfall besteht die Möglichkeit, dass keine adäquate Anschlussvermietung zu den gleichen wirtschaftlichen Konditionen gelingt. In diesem Fall kann es zu Ertrags- einbußen kommen.

Die Fondsgesellschaft ist Vertragspartnerin eines Nutzungsvertrages bzgl. einer Funkübertragungsstelle, nach welchem die Nutzerin berechtigt ist, auf dem Anlageobjekt Freising eine Funkübertragungsstelle zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten, zu ändern, zu erneuern und auszutauschen (vgl. Kapitel 11 „Wesentliche Verträge betreffend die Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte – Grundstücke/ Kaufverträge/Baulasten/Altlasten – Kaufverträge – Kaufvertrag Mercure Hotel München Airport Freising – Nutzungsvertrag Funkübertragungsstelle nebst Nachträgen“ auf Seite 41). Das Anlageobjekt Freising wurde daher mit Belastungen und Nutzungsbeschränkungen (z. B. Begehungsrechte, Zugangsrechte, Anbringung von technischen Vorrichtungen, Verkabelungen, Rohren) vermietet, und der Mieterin stehen während der Dauer des Nutzungsvertrages keine Nutzungsrechte an den mit dem Nutzungsvertrag Funkübertragungsstelle vermieteten Flächen zu. Bei einer etwaigen Neuvermietung wären sämtliche Rechte und Pflichten aus dem Nutzungsvertrag auf eine neue Mieterin zu übertragen, was eine Neuvermietung erschweren oder zu Zugeständnissen der Fondsgesellschaft einhergehend mit Ertragseinbußen führen kann.

### **Auslastungsrisiko**

Die wirtschaftliche Entwicklung der Mieterinnen ist wesentlich von der nachhaltigen Auslastung der Immobilien abhängig. Vorhandene oder neu entstehende Konkurrenz-einrichtungen in der Umgebung der Anlageobjekte sowie Änderungen oder Entwicklungen rechtlicher Grundlagen können die Auslastungssituation eines jeweiligen Hotels nachteilig beeinflussen. Eine schlechte Hotelbetreiberqualität, eine sich verändernde Wettbewerbssituation oder zukünftige rechtliche Grundlagen und Anforderungen können zu einer verminderten Hotelauslastung oder einer Reduzierung der Belegkapazität und somit zu einer geringeren Wirtschaftlichkeit der Hotels führen, wodurch die Wahrscheinlichkeit eines Mietersausfalles steigt. Die Übernachtungsnachfrage in der Flughafenregion München ist wesentlich von der Entwicklung des Münchener Flughafens abhängig. Sich verändernde oder zukünftige Regulierungen im Hinblick auf den Luftverkehr (z. B. auch aufgrund von Umweltaspekten) können zu einem Rückgang des Passagieraufkommens führen, was sich negativ auf die Auslastungssituation der Hotels und von

deren Wirtschaftlichkeit auswirken kann. Ein Auslastungsrisiko kann sich ebenfalls aus den nachfolgend in diesem Kapitel dargestellten „Risiken im Zusammenhang mit Krisen und Anschlägen“ sowie den „Risiken im Zusammenhang mit dem Franchisevertrag“ ergeben.

### **Ausscheiden der Kapitalverwaltungsgesellschaft**

In dem Fall, dass die AIF-Verwaltungsgesellschaft ihre Funktion als Kapitalverwaltungsgesellschaft kündigt oder aus sonstigen Gründen ausscheidet und keine neue Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt wird, kann dies zu einer Abwicklung der Fondsgesellschaft führen, was zu einem Teil- oder Totalverlust der Einlage des Anlegers führen kann.

### **Bonitätsrisiko**

Sollte eine Mieterin oder sollten beide Mieterinnen ihre Zahlungen einstellen und/oder sollte über ihr Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet werden, kann ein Mietersausfall die Folge sein. Ein solcher Ausfall kann dazu führen, dass die Fondsgesellschaft ihren Zins- und/oder Tilgungsleistungen, sonstigen Zahlungsverpflichtungen oder den prognostizierten Ausschüttungen nicht oder nur teilweise nachkommen kann.

Zur Sicherung sämtlicher Verpflichtungen der Mieterinnen aus den Mietverträgen und deren Beendigung hat jede Mieterin der Fondsgesellschaft eine Mietbürgschaft mit einem Höchstbetrag i. H. v. sechs anfänglichen Monatsmieten beizubringen.

Daneben hat die Fondsgesellschaft zur Absicherung ihrer gegenwärtigen und künftigen Ansprüche aus und im Zusammenhang mit dem Mietvertrag und/oder dessen Beendigung mit jeder Mieterin eine Inventarvereinbarung geschlossen, in welcher die Mieterin ihr gesamtes im Mietgegenstand befindliches und für den Betrieb erworbenes sowie ihr zukünftig für den Betrieb angeschafftes Inventar an die Fondsgesellschaft übereignet.

Des Weiteren hat jede Mieterin der Fondsgesellschaft eine Patronatsvereinbarung zu übergeben, in welcher die HRG Hotels GmbH als Patronin unwiderruflich die uneingeschränkte Verpflichtung übernimmt, die Mieterin während der gesamten Laufzeit des Mietvertrages so zu leiten und mit ausreichender Liquidität auszustatten, dass sie



stets zur rechtzeitigen und vollständigen Erfüllung ihrer künftig fälligen oder entstehenden Verbindlichkeiten gegenüber der Fondsgesellschaft in der Lage ist.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Mieterin und/oder eine Bürgin und/oder die Patronin aufgrund mangelnder Bonität ihren Verpflichtungen nicht nachkommen kann und in der Folge Kostenbelastungen für die Fondsgesellschaft entstehen 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. Somit ist die Fungibilität eingeschränkt. 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 Abschlägen auf die geleistete Kapitaleinlage oder überhaupt nicht zu realisieren.

### **Erneuerung, Ersatzbeschaffung, Instandhaltung und Instandsetzung**

Die Fondsgesellschaft hat u.a. auch zur Erhaltung und Steigerung der Anlageobjektwerte bei den Anlageobjekten und deren technischen Einrichtungen partiell Instandsetzungen und Ersatzbeschaffungen zu übernehmen. Es besteht das Risiko, dass die in dem Zusammenhang prognostizierten Aufwendungen, die während der Fondslaufzeit in die Anlageobjekte investiert werden sollen, nicht ausreichen. Die Instandsetzungs- und Ersatzbeschaffungskosten können sich unvorhersehbar, z.B. durch Kostensteigerungen sowie außerordentliche Instandsetzungs- und Ersatzbeschaffungsmaßnahmen, erhöhen.

Im Kreditvertrag mit der langfristig finanzierenden Bank wurde der Nachweis jährlicher Instandhaltungsmaßnahmen an den Anlageobjekten i.H.v. mindestens € 116.370,00 vereinbart, wobei sich dieser Betrag erhöhen oder verringern kann, wenn im Zuge einer Neubegutachtung der Anlageobjekte durch die Bank abweichende Beträge für Instandhaltungsmaßnahmen festgestellt werden. Sollten die Kosten der Instandhaltungsmaßnahmen den vereinbarten Wert unterschreiten, besteht die Verpflichtung der Fondsgesellschaft zur Ansparung des jeweiligen Differenzbetrages. Sofern die Bank höheren Bedarf an Instandhaltungsmaßnahmen als in der Prognoserechnung berücksichtigt feststellt, würde die Liquidität der Fondsgesellschaft belastet.

In den vorgenannten Fällen können für die Fondsgesellschaft weitere Aufwendungen bzw. Kosten entstehen, was zu einer Reduzierung der Liquiditätsreserve, einer notwendigen Nachfinanzierung bzw. verringerten oder entfallenden Ausschüttungen führen kann.

Das Anlageobjekt Freising liegt in einem Sanierungsgebiet, steht als Bodendenkmal nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) unter Denkmalschutz und grenzt unmittelbar an das Ensembledenkmal Domberg und die Freisinger Altstadt an. Ordnungs- und Baumaßnahmen im Zuge der Sanierung sind durch die Mieterin zu dulden und zu unterstützen bzw. sie hat auf ihre Kosten die Durchführung von Maßnahmen, sofern diese nach den Regelungen des Mietvertrages Freising in ihren Pflichtenkreis fallen, zu übernehmen. Daneben sind die Bestimmungen des BayDSchG zu beachten und zu dulden. Aufwendungen im Zusammenhang mit Instandsetzung und Ersatzbeschaffung können aufgrund denkmalschutzrechtlicher Auflagen höher ausfallen, als prognostiziert. Sollte die Mieterin ihren Verpflichtungen bzgl. Instandhaltung, Instandsetzung und/oder Ersatzbeschaffung nicht nachkommen, kann dies zu weiteren Kosten für die Fondsgesellschaft führen – mit negativem Effekt auf das Ergebnis der Fondsgesellschaft und der Anleger.

Die Stadt Freising hat der Fondsgesellschaft die Überbauung eines Flurstückes auf einer Fläche von ca. 20 Quadratmetern gestattet (vgl. Kapitel 11 „Wesentliche Verträge betreffend die Anschaffung oder Herstellung

der Anlageobjekte – Grundstücke/Kaufverträge/Baulasten/Altlasten – Kaufverträge – Kaufvertrag Mercure Hotel München Airport Freising – Gestattungsvertrag mit der Stadt Freising“ auf Seite 40). Bei der Überbauung handelt es sich um einen an das Restaurant des Anlageobjektes Freising anschließenden Wintergarten. Mietvertraglich wurde vereinbart, dass die Mieterin des Anlageobjektes Freising sämtliche bestehenden und/oder künftigen Rechte und Pflichten aus dem Gestattungsvertrag übernimmt und die Fondsgesellschaft u.a. zu keinerlei Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung an der Überbauung verpflichtet ist. Sollte die Mieterin ihren Pflichten nicht nachkommen, können für die Fondsgesellschaft weitere Kosten entstehen, die zu einer Reduzierung der Liquiditätsreserve, einer notwendigen Nachfinanzierung bzw. zu verringerten oder entfallenden Ausschüttungen führen können.

Weiterhin kann nicht ausgeschlossen werden, 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.

### **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 (im Folgenden auch „UStG“ genannt) 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. Für diesen Fall ist die geltend gemachte Vorsteuer 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.

Die Verkäuferinnen und die Fondsgesellschaft gehen übereinstimmend davon aus, dass die Erwerbe der Immobilien jeweils eine Geschäftsveräußerung im Ganzen gemäß § 1 Abs. 1 a 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 Erwerblerin 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. Diese Abwicklung kann bei fehlender Vorsteuerabzugsberechtigung der Fondsgesellschaft zu einer Reduzierung der Liquiditätsreserve und zu einer notwendigen Nachfinanzierung führen, was im Ergebnis zu verringerten oder entfallenden Ausschüttungen führen kann.

Die Fondsgesellschaft hat unter Beitritt der AIF-Verwaltungsgesellschaft mit der IMMAC Immobilienfonds GmbH einen Eigenkapitalvermittlungsvertrag, einen Fremdkapitalvermittlungsvertrag sowie einen Schließungs-garantievertrag geschlossen. Dabei sind sich die Parteien darin einig, dass die Honorare i.V.m. den vorgenannten Verträgen nicht umsatzsteuerpflichtig sind. Sollte diese Auffassung von den Finanzbehörden nicht geteilt werden, kann zusätzlich zu den vereinbarten Netto-Honoraren Umsatzsteuer zu zahlen sein, was bei fehlender Vorsteuerabzugsberechtigung der Fondsgesellschaft zu einer Reduzierung der Liquiditätsreserve und ggf. einer notwendigen Nachfinanzierung führen kann.

### **Fondslaufzeit/ Anlageobjektveräußerungen**

Es ist darauf hinzuweisen, dass sich die befristete Laufzeit der Fondsgesellschaft verlängern kann, wenn eine Fortsetzung beschlossen wird. Ferner kann sich die befristete Laufzeit der Fondsgesellschaft verkürzen, wenn ein entsprechender Verkauf der Anlageobjekte und/oder die Liquidation beschlossen werden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Fall einer geplanten Veräußerung ein Käufer nicht gefunden werden kann oder der geplante Kaufpreis nicht erzielbar ist.

### **Gesellschafterbeschlüsse**

Werden Mitbestimmungsrechte durch Gesellschafter nicht wahrgenommen, z.B.

durch Nichtabgabe der Stimmen bei Gesellschafterbeschlüssen, die im Umlaufverfahren gefasst werden, oder Nichtteilnahme an Gesellschafterversammlungen, kann es zu Beschlüssen kommen, die später von allen Gesellschaftern mitgetragen werden müssen, obwohl nur wenige Gesellschafter abgestimmt haben.

### **Insolvenz der Fondsgesellschaft**

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. Dies kann zum teilweisen oder vollständigen Verlust der Einlage des Anlegers führen. Eine Kapitalgarantie für die Anleger besteht nicht.

### **Interessenkonfliktisiko**

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft, Dienstleistungs- und Auslagerungsunternehmen sowie Gesellschafter der Fondsgesellschaft sind teilweise unmittelbar oder mittelbar gesellschaftsrechtlich verbunden (vgl. Kapitel 4 „Angaben zur AIF-Verwaltungsgesellschaft – Personenidentität/Interessenkonflikte“ auf Seite 12 sowie Kapitel 21 „Beteiligte Partner/Dienstleister“ auf Seite 86 ff.). Die Gesellschafter bzw. die bei ihnen handelnden Personen sowie die vorgenannten Unternehmen sind möglicherweise ebenfalls bei anderen von der AIF-Verwaltungsgesellschaft initiierten Fonds in gleicher oder ähnlicher Funktion beteiligt oder tätig und es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich o.g. Gesellschafter bzw. die bei ihnen handelnden Personen sowie die vorgenannten Unternehmen in Zukunft in gleicher oder ähnlicher Funktion beteiligen oder tätig werden.

Aus den genannten Personenidentitäten können durch die Wahrnehmung von Funktionen und Tätigkeiten in verschiedenen zur Fondsgesellschaft in Beziehung stehenden Gesellschaften Interessenkonflikte entstehen, die zu nachteiligen Entscheidungen für die Anleger führen können.

### **Kostenrisiko**

In den Verträgen der Fondsgesellschaft sind u. a. Vergütungsansprüche Dritter für von diesen zu erbringende Leistungen geregelt. Der Leistungsumfang kann aufgrund neuer gesetzlicher Bestimmungen, die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht

absehbar waren, zunehmen und/oder durch die vertraglich vereinbarten Vergütungen nicht abgedeckt sein. Etwaige zusätzlich zu erbringende Leistungen können einen erhöhten Vergütungsanspruch bewirken.

Die Stadt Freising hat der Fondsgesellschaft die Überbauung eines Flurstückes auf einer Fläche von ca. 20 Quadratmetern gestattet (vgl. Kapitel 11 „Wesentliche Verträge betreffend die Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte – Grundstücke/Kaufverträge/Baulasten/Altlasten – Kaufverträge – Kaufvertrag Mercure Hotel München Airport Freising – Gestattungsvertrag mit der Stadt Freising“ auf Seite 40), wobei die Stadt Freising von dem Recht der Kündigung aus zwingenden Gründen des öffentlichen Wohles Gebrauch machen kann. Bei Beendigung des Gestattungsvertrages ist die Fondsgesellschaft zur unverzüglichen Räumung des Grundstückes, d.h. insbesondere zum Rückbau des auf der überbauten Fläche befindlichen Wintergartens des Anlageobjektes Freising, verpflichtet und hat dieses auf Verlangen der Stadt Freising auf eigene Kosten wieder in den ursprünglichen Zustand zu versetzen. Daneben ist die Fondsgesellschaft für die Gestattung der Überbauung verpflichtet, eine wertgesicherte Nutzungsgebühr zu entrichten. Die Fondsgesellschaft hat o.g. Verpflichtungen auf die Mieterin des Anlageobjektes Freising übertragen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Mieterin ihren Verpflichtungen nicht nachkommt und Kosten von der Fondsgesellschaft übernommen werden müssen, was zu einer Reduzierung der Liquiditätsreserve, einer notwendigen Nachfinanzierung bzw. zu verringerten oder entfallenden Ausschüttungen führen kann.

### **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 (definiert als Fähigkeit, über genügend Zahlungsmittel zu verfügen) verliert und dadurch ihre bestehenden oder entstehenden Zahlungsverpflichtungen, insbesondere aus der 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 die Gläubiger bei Fälligkeit der Kredite die gestellten Sicherheiten verwerten, insbesondere die auf den Grundstücken lastenden Grundschulden.

#### Majorisierung

Die Schließungsgarantin, die aufgrund einer möglichen Fälligkeit der Schließungsgarantie ggf. Gesellschafterin der Fondsgesellschaft wird, oder andere Gesellschafter können aufgrund ihrer Beteiligungshöhe einen beherrschenden Einfluss auf die Entscheidungen der Gesellschafterversammlungen erlangen, was den Interessen des einzelnen Anlegers ggf. entgegensteht.

#### Mieterwechsel/Mieterausfall

Es besteht das Risiko, dass bei einem Mieterwechsel oder beim Ausfall einer oder beider Mieterinnen weitere Bewirtschaftungskosten von der Fondsgesellschaft getragen werden müssen. Dadurch kann es zu einer zusätzlichen Kostenbelastung kommen.

#### Persönliche Anteilsfinanzierung

Die Fondsgesellschaft bietet selbst keine Anteilsfinanzierung für Kapitalanleger an. Anleger, die ihre Beteiligung an der Fondsgesellschaft durch Aufnahme eines individuellen, persönlichen Darlehens ganz oder teilweise finanzieren, haben bei ihrer Anlageentscheidung zu berücksichtigen, dass Zins- und Tilgungsleistungen für dieses Darlehen unabhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung der Fondsgesellschaft fällig sind. Es kann der Fall eintreten, dass dem Anleger keine Erträge aus der Beteiligung zufließen, mit denen er die Zins- und Tilgungsleistungen bedienen kann. Dies wiederum kann zur Kündigung und Fälligkeit der entsprechenden Darlehen seitens des Darlehensgebers führen, was zur Verwertung der Beteiligung des Anlegers an der Fondsgesellschaft und ggf. auch des übrigen Vermögens des Anlegers führen kann. Über den Totalverlust der Beteiligung an der Fondsgesellschaft hinaus kann dies eine Privatinsolvenz des Anlegers zur Folge haben.

Die Zinsen für eine persönliche Anteilsfinanzierung werden unter der Voraussetzung der steuerlichen Überschusserzielungsabsicht als steuerliche Sonderwerbungskosten des Anlegers berück-

sichtigt, soweit sie der Fondsgesellschaft termingerecht mitgeteilt werden. Zu hohe Fremdfinanzierungskosten können bei geringen steuerpflichtigen Erträgen dazu führen, dass die Finanzverwaltung die Überschusserzielungsabsicht verneint, was im Einzelfall zu einer Aberkennung der steuerlichen Verluste führen kann.

#### 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 dieses Prospektes 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 der Hotels führen.

Die steuerliche Behandlung der Erträge steht erst nach Bestandskraft der Steuerbescheide der Fondsgesellschaft bzw., sofern Einzelveranlagungen durchzuführen sind, nach Bestandskraft dieser Steuerbescheide, endgültig fest.

Das Bundesministerium für Finanzen (im Folgenden auch „BMF“ abgekürzt) hat am 08.05.2019 den Referentenentwurf für ein „Jahressteuergesetz 2019“ veröffentlicht, der unter der amtlichen Bezeichnung „Entwurf eines Gesetzes zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften“ u. a. Verschärfungen im Bereich der Anteilsübertragungen an grundbesitzenden Gesellschaften (sogenannte Share-Deals) vorsieht (vgl. Kapitel 19 „Angaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften – Grunderwerbsteuer“ auf Seite 83). Die im Gesetzesentwurf enthaltenen Regelungen sollen für Erwerbsvorgänge, die nach dem 31.12.2019 verwirklicht werden, gelten. Die vorgenannten Gesetzesanpassungen im Zusammenhang mit Share-Deals wurden am 31.07.2019 aus dem „Jahressteuergesetz 2019“ herausgelöst und in ein separates Gesetzgebungsverfahren überführt.

Es besteht das Risiko, dass durch den Beitritt der Kapitalanleger (Neugesellschafter)

in der Platzierungsphase erneut Grunderwerbsteuer anfallen könnte. Dies würde zu erheblichen finanziellen Belastungen der Fondsgesellschaft führen. Die Grunderwerbsteuer bemisst sich in diesem Fall nach dem Grunderwerbsteuersatz (derzeit 3,50 Prozent in Bayern), multipliziert mit den Grundbesitzwerten der beiden Immobilien.

Ferner ist nicht auszuschließen, dass die Finanzverwaltung zu einzelnen Punkten des steuerlichen Konzeptes eine abweichende Auffassung vertritt, was zu einer höheren Steuerlast führen kann. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Tätigkeit der Fondsgesellschaft steuerlich als gewerblich qualifiziert wird. Dies würde zu einer Mehrbelastung der Fondsgesellschaft mit Gewerbesteuer und der Anleger mit Einkommensteuer führen. Zudem würde auch ein Veräußerungsgewinn der Besteuerung unterliegen.

#### 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.**

#### Risiko hinsichtlich der Prognosen und Sensitivitätsszenarien

Es besteht das Risiko, dass sich deutliche Abweichungen von den prognostizierten Werten ergeben und die Auszahlungen an die Anleger tatsächlich deutlich geringer ausfallen, wenn sich wesentliche Abweichungen von den zugrunde gelegten Annahmen ergeben (insbesondere Höhe der Verkaufserlöse sowie der Kosten, Mieteinnahmen und der Inflationsentwicklung).

#### Risiken im Zusammenhang mit dem Franchisevertrag

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. In diesen Fällen dürfte die Mieterin das Geschäftskonzept und den Hotelmarkennamen nicht mehr nutzen, sie wäre zur Rückgabe aller durch die Franchisegeberin zur Verfügung gestellten Materialien verpflichtet, und sie dürfte die Netzwerke der Franchisegeberin (u.a. Beschaffungs-, Marketing- und Vertriebsstrukturen, Reservierungs- und Zahlungsabwicklungssysteme, Ausbildungs- und Schulungsangebote) nicht mehr nutzen. Es kann zu Kostensteigerungen bei Verwaltungstätigkeiten (u.a. Buchungs- und Reservierungsvorgänge) und Verteuerungen beim Einkauf kommen. Alle Hinweise auf die Marke oder Kette der Franchisegeberin wären auf Kosten der Mieterin zu entfernen. Im Fall einer außerordentlichen Kündigung eines Franchisevertrages sind ggf. Vertragsstrafen durch die Mieterin zu leisten. Daneben kann es zu einem Reputationsverlust einhergehend mit einer negativen Nachfrageentwicklung kommen. Aus Franchiseverträgen können sich Verpflichtungen für die Mieterin als Franchisenehmerin ergeben, welche die Aufwertung des Anlageobjektes zum Ziel haben (u.a. Erneuerungs-, Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Renovierungsverpflichtungen). Diese Verpflichtungen können im Widerspruch zu mietvertraglich vereinbarten Verpflichtungen der Mieterin stehen und die Mieterin mit Kosten belasten, die sie mietvertraglich ggf. nicht zu tragen hätte. Sowohl zusätzliche bzw. steigende Kosten als auch geminderte Einnahmen können den wirtschaftlichen Erfolg der Mieterin negativ beeinflussen und die Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Fondsgesellschaft können beeinträchtigt werden.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die jeweilige Mieterin nach Ablauf des Franchisevertrages keinen neuen Franchisevertrag abschließen kann oder 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 aus dem Mietvertrag nicht oder nur teilweise nachkommen kann.

### **Risiken im Zusammenhang mit Krisen und Anschlägen**

Immobilien können möglicherweise einem Kriegs- und Terrorrisiko bzw. anderen Krisen ausgesetzt sein. Ohne selbst von

einem Terrorakt oder einer Krise betroffen zu sein, kann eine Immobilie wirtschaftlich entwertet werden, wenn der Immobilienmarkt der betroffenen Region nachhaltig beeinträchtigt wird und die Mietersuche erschwert bzw. unmöglich ist. So können z.B. die Angst vor Terroranschlägen oder sich verschlechternde Handelsbeziehungen die Nachfrage von Freizeit- und Business-touristen negativ beeinflussen.

### **Risiken im Zusammenhang mit Mängelbeseitigungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Gewährleistungsansprüchen**

Im Rahmen der Mietvertragsabschlüsse wurden an den Anlageobjekten anfängliche Mängel bzw. Instandhaltungs- und Instandsetzungsstaus festgestellt, und es wurden Maßnahmen für deren Beseitigung geregelt. In dem Zusammenhang haben sich die Mieterinnen zur teilweisen Beseitigung des Instandhaltungs- und Instandsetzungsstaus sowie zur Durchführung weiterer Maßnahmen (im Folgenden auch „Verbesserungsmaßnahmen“ genannt) an dem jeweiligen Anlageobjekt verpflichtet. Die Verbesserungsmaßnahmen sind detailliert im Kapitel 11 „Wesentliche Verträge betreffend die Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte – Grundstück/Kaufverträge/Baulasten/Altlasten – Weitere wesentliche Verträge – Mietverträge nebst Nachträgen“ unter „Maßnahmen- und Zuschussvereinbarung“ dargestellt. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung waren die Verbesserungsmaßnahmen noch nicht abgeschlossen.

Die Verkäuferinnen der Anlageobjekte haben die ihr gegen Dritte zustehenden und/oder künftigen Erfüllungs-, Gewährleistungs-, Schadensersatz- und sonstigen Ansprüche und Rechte hinsichtlich des jeweiligen Anlageobjektes, einschließlich aller für bzw. in Bezug auf die abgetretenen Ansprüche und/oder Rechte bestehenden und/oder zukünftigen Sicherheitsleistungen und sonstigen Sicherheiten, an die Fondsgesellschaft abgetreten. Daneben haben die Mieterinnen die ihr zustehenden Gewährleistungs- und Garantieansprüche aus Wartungsverträgen, welche die Mieterinnen bzgl. Aufzugsanlagen, Wellness- und/oder Spa-Einrichtungen sowie für alle (haus)technischen Anlagen (einschließlich Brandschutz- und Blitzschutztechnik) und Komponenten mit Dritten abschließen, an die Fondsgesellschaft abgetreten.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass nicht ordnungsgemäße Ausführungen der Verbesserungsmaßnahmen bzw. etwaige nicht durchsetzbare Erfüllungs-, Gewährleistungs-, Schadensersatz- oder sonstige Ansprüche zu nicht kalkulierten Kostenbelastungen für die Fondsgesellschaft führen. Außerdem kann es aufgrund außergewöhnlicher Ereignisse zu zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht vorhersehbaren Baumaßnahmen kommen, die u.a. Mietminderungsansprüche der Mieterinnen begründen oder zu nicht kalkulierten Kostenbelastungen für die Fondsgesellschaft führen können.

### **Risiko von Altlasten und fehlenden Genehmigungen**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass auf den Grundstücken Altlasten oder Verunreinigungen bestehen oder zukünftig entstehen, die beseitigt werden müssen. Hierdurch können Kosten anfallen, welche die Fondsgesellschaft und somit im Ergebnis wirtschaftlich die Anleger zu tragen haben.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass erforderliche Genehmigungen in Zukunft entzogen oder nicht erteilt werden und/oder die Mieterinnen ihren Pflichten nicht nachkommen und in der Folge Kostenbelastungen für die Fondsgesellschaft entstehen können.

### **Risiko von Ausbaubeträgen, Erschließungskosten, Sanierungsumlagen**

Es besteht das Risiko, dass die Fondsgesellschaft nach dem Erwerb der Anlageobjekte entstehende Ausbaubeträge, Erschließungskosten und Sanierungsumlagen, die beispielsweise für den Ausbau einer Straße anfallen können, anteilig zu tragen hat. In diesen Fällen kann es zu Ertragseinbußen kommen.

Das Anlageobjekt Freising liegt in einem Sanierungsgebiet, steht als Bodendenkmal nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz unter Denkmalschutz und grenzt unmittelbar an das Ensembledenkmal Domberg und die Freisinger Altstadt an. Unter anderem können sich im Zusammenhang mit dem Sanierungsverfahren während der Bewirtschaftungsphase Kostenbeiträge für die Fondsgesellschaft ergeben, die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht absehbar waren. Im Mietvertrag über das Anlageobjekt Freising wurde vereinbart,



dass etwaige Baumaßnahmen im Zuge der Sanierung, die der Fondsgesellschaft überlassen wurden, von der Mieterin zu tragen sind, sofern sie in den mietvertraglichen Pflichtenkreis der Mieterin fallen. Sollte die Mieterin ihren Pflichten nicht nachkommen, können weitere Kosten für die Fondsgesellschaft entstehen, was zu einer Reduzierung der Liquiditätsreserve, einer notwendigen Nachfinanzierung bzw. verringerten oder entfallenden Ausschüttungen führen kann.

Das Anlageobjekt Freising grenzt unmittelbar an den Umgriff des Bebauungsplanentwurfes Nr. 132 „Isarvorstadt mit Anbindung Innenstadt“ an (vgl. Kapitel 11 „Wesentliche Verträge betreffend die Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte – Grundstücke/Kaufverträge/Baulasten/Altlasten – Kaufverträge – Kaufvertrag Mercure Hotel München Airport Freising – Kaufvertrag Stadt Freising“ auf Seite 40). Im Rahmen der Bauleitplanung beabsichtigt die Stadt Freising eine Unterführung mit anschließendem Steg über den an das Anlageobjekt Freising angrenzenden Fluss Moosach zu errichten, wobei das Bauleitplanverfahren zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht abgeschlossen war. Es kann daher noch nicht eingeschätzt werden, ob das Anlageobjekt Freising von Baumaßnahmen betroffen sein wird und inwiefern eine Situierung vorhandener Notausstiege und eines Fensters im Bereich einer Gebäude-seite des Mercure Hotels München Airport Freising möglich ist. Weiter kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Fall von Baumaßnahmen das Anlageobjekt Freising mit Kosten belastet wird, was zu verringerten oder entfallenden Ausschüttungen führen kann.

#### **Schließungs- und Abwicklungsrisiko**

Es besteht das Risiko, dass die Schließungs-garantin ihre vertragliche Verpflichtung nicht oder nur teilweise erfüllen kann. Sollte weder ausreichend Kommanditkapital eingeworben werden noch die Schließungs-garantin ihre vertraglichen Verpflichtungen erfüllen und auch kein etwa zusätzlich benötigtes Fremdkapital aufgenommen werden können, besteht das Risiko, dass die Fondsgesellschaft ihre Verpflichtungen nicht erfüllen kann und abgewickelt werden muss. Bei einer möglichen Rückabwicklung können die Kapitaleinlagen zzgl. Ausgabeaufschlag der Anleger möglicherweise nicht oder nicht vollständig zurückgezahlt werden.

#### **Schlüsselpersonenrisiko**

Der Ertrag der Anteile ist maßgeblich von der Qualifikation und den Erfahrungen einzelner Personen im Management der involvierten Gesellschaften abhängig. Es besteht insbesondere das Risiko, dass sich das Ausscheiden von Personen in Schlüsselpositionen nachteilig auf den Betrieb bzw. das Fondsmanagement auswirkt. In diesen Fällen kann es zu Ertragseinbußen kommen.

#### **Umwidmungsrisiko**

Sollte nach Beendigung eines Mietvertrages beschlossen werden, ein neues Mietverhältnis zu begründen, dürfte aber das entsprechende Anlageobjekt nicht mehr als Hotel genutzt werden, würde es erforderlich werden, die Immobilie für einen anderen Zweck umzuwidmen. In diesem Zusammenhang würden Kosten, z. B. für notwendig werdende Umbaumaßnahmen, entstehen.

#### **Untersagung der Verwaltungs-/Verwaltungstätigkeit**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass, aus welchen Gründen auch immer, der AIF-Verwaltungsgesellschaft und/oder der Verwahrstelle ihre Tätigkeiten behördlicherseits untersagt werden, sodass Ersatzfunktions-träger bestellt werden müssen. Hierdurch können zusätzliche Kosten entstehen.

#### **Versicherungsrisiken**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Risiken nicht versichert waren oder dass Leistungen von Versicherungen, z. B. im Fall der (teilweisen) Zerstörung einzelner oder beider Anlageobjekte, nicht ausreichen, um die Kosten für einen Wiederaufbau und den Ersatz für die Zeit der Mietausfälle vollständig zu decken. Daher besteht das Risiko, dass über die Versicherungsleistungen hinausgehende Kosten von der Fondsgesellschaft zu tragen sind.

#### **Wertentwicklungsrisiko**

Die Entwicklung der Mieteinnahmen kann langfristig nur schwer vorhergesehen werden. Die langfristige Wertentwicklung von Immobilien ist stark von der Entwicklung der Mieteinnahmen abhängig und kann daher ebenfalls nur schwer eingeschätzt werden. Sollten die Mieteinnahmen nicht wie prognostiziert steigen, weil sich z. B. der Verbraucherpreisindex anders entwickelt oder vertraglich vereinbarte Mietanpassungen nicht durchgesetzt werden können, u. a. aufgrund eingeschränkter Refinanzierungsmöglichkeiten der Mietzahlungen durch die

Mieterinnen, ist nicht auszuschließen, dass sich der Wert eines oder beider Anlageobjekte gegenüber der Prognoserechnung nachteilig entwickelt.

Besicherungen von Darlehen können an die Wertentwicklung der Kreditsicherheiten geknüpft sein (Loan to Value, entspricht dem Verhältnis der Restvaluta eines Darlehens zum Verkehrswert der Kreditsicherheit, hier folglich dem Verkehrswert der Anlageobjekte). Aus dem Verhältnis zwischen der Darlehensvaluta und den Verkehrswerten ergibt sich ein für die finanzierende Bank relevanter Grenzwert, welcher ggf. in Darlehensverträgen festgelegt wird. Sollte dieser Grenzwert überschritten werden, z. B. aufgrund eines insgesamt geringeren Verkehrswertes der Kreditsicherheiten oder höherer Darlehensvaluten aufgrund geringerer Tilgung, kann die Bank ggf. zusätzliche Sicherheiten bzw. Sondertilgungen verlangen oder das Darlehen fällig stellen. Dies kann zu ungeplanten Liquiditätsbelastungen der Fondsgesellschaft bis hin zur außerplanmäßigen Veräußerung des Anlageobjektes führen.

Wertmindernd können sich ebenfalls Rechte Dritter in Bezug auf die Anlageobjekte auswirken, die sich z. B. aus Eintragungen in den Grundbüchern ergeben bzw. vertraglich vereinbart wurden.

Aufgrund eines Nutzungsvertrages bzgl. einer Funkübertragungsstelle ist die Nutzbarkeit des Anlageobjektes Freising eingeschränkt (z. B. Begehungsrechte, Zugangsrechte, Anbringung von technischen Vorrichtungen, Verkabelungen, Rohren durch die Nutzerin; vgl. Kapitel 11 „Wesentliche Verträge betreffend die Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte – Grundstücke/Kaufverträge/Baulasten/Altlasten – Kaufverträge – Kaufvertrag Mercure Hotel München Airport Freising – Nutzungsvertrag Funkübertragungsstelle nebst Nachträgen“ auf Seite 41). Die Fondsgesellschaft ist verpflichtet, bei einer Übertragung des Eigentums der Erwerberin sämtliche Rechte und Pflichten aus dem Nutzungsvertrag zu übertragen und eine solche Weitergabeverpflichtung ebenfalls der Erwerberin aufzuerlegen. Die vorgenannten Pflichten und Nutzungsbeschränkungen können die Veräußerung des Anlageobjektes Freising erschweren oder zu einem geringeren Veräußerungserlös führen, als prognostiziert.

Die Veräußerung der Anlageobjekte ist vertraglich nicht gesichert. Es ist denkbar, dass Gebäude zum Zeitpunkt der Liquidation der Fondsgesellschaft vollständig verbraucht und/oder nicht mehr verwertungsfähig sind. Das Bestehen oder Nichtbestehen eines Franchisevertrages kann den Veräußerungserlös negativ beeinflussen. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich aufgrund der zuletzt stark steigenden Immobilienpreise in Zukunft deutliche, negative Wertkorrekturen ergeben. Die Folge kann sein, dass anlässlich einer Liquidation der Fondsgesellschaft die Anlageobjekte nur zu einem wesentlich geringeren Wert veräußert werden können, als angenommen.

### **Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung des Anlegers**

Im Außenverhältnis haftet der Anleger als Kommanditist gemäß den §§ 171 ff. Handelsgesetzbuch (im Folgenden auch „HGB“ abgekürzt) in Höhe seiner im Handelsregister eingetragenen Hafteinlage.

Die in das Handelsregister für jeden Anleger einzutragende Hafteinlage beträgt laut Gesellschaftsvertrag zehn Prozent der Kapitaleinlage. 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.

### **Zinsänderungsrisiko/Leverage und damit verbundene Risiken/Anschlussfinanzierung/Beschränkung durch die BaFin**

Nach Ablauf des Festzinszeitraumes können bei einer ungünstigen Zinsentwicklung am Kapitalmarkt die Zinsen und Kosten steigen. Der Leverage-Effekt (engl. leverage = Hebel) beschreibt die Hebelwirkung des Verschuldungsgrades auf die Eigenkapitalrentabilität. Sofern die Fremdkapitalzinsen

über dem internen Zinsfuß (Eigenkapitalrentabilität) liegen, kann dies bei einer Abnahme der Eigenkapitalrentabilität zu einer Verminderung des Eigenkapitals führen. Nach Auslaufen der Zinsbindung besteht das Risiko, dass eine Anschlussfinanzierung nicht oder zu schlechteren Konditionen erfolgt bzw. mit Kosten verbunden ist. Sofern eine andere als die bisher finanzierende Bank die Anschlussfinanzierung übernehmen sollte, können für die Fondsgesellschaft zusätzliche Kosten für Bearbeitungs- und Eintragungsgebühren entstehen. Sollte keine Bank eine Anschlussfinanzierung übernehmen, würde dies zu einer vorzeitigen, nicht geplanten Veräußerung der Anlageobjekte führen. Die BaFin kann den Umfang des Leverage, den die AIF-Verwaltungsgesellschaft bzw. die Fondsgesellschaft einsetzen darf, beschränken, wenn sie dies zur Gewährleistung der Stabilität und Integrität des Finanzsystems als nötig erachtet.

Freie Mittel der Liquiditätsreserve auf Konten der Fondsgesellschaft sollen möglichst verzinslich angelegt werden, wobei eine negative Kapitalverzinsung nicht ausgeschlossen werden kann. Eine negative Kapitalverzinsung würde zu einer Liquiditätsbelastung der Fondsgesellschaft führen.

### **Hinweis**

Da jeder Anleger mit einer Beteiligung unterschiedliche Ziele verfolgen kann, sollten die Angaben und Annahmen in diesem Prospekt unter Berücksichtigung der jeweiligen persönlichen Situation kritisch geprüft werden. Gegebenenfalls sollte sich der Anleger vor einem Beitritt von einem fachkundigen Dritten seines Vertrauens beraten lassen.







## 8 DIE ANLAGEGEGENSTÄNDE UND STANDORTE

Entsprechend den Anlagebedingungen darf die Fondsgesellschaft Immobilien i. S. d. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB erwerben.

Sie darf außerdem Anteile an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag nur Vermögensgegenstände i. S. v. Sachwerten, wie im vorherigen Satz beschrieben, sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften (§ 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB) und Bankguthaben gemäß § 195 KAGB erwerben. Die Investition in Finanzinstrumente ist mit Ausnahme von Derivaten (Zinssicherungsinstrumente) ausgeschlossen.





Mercure Hotel München Airport Freising



## Die Anlageobjekte und Standorte

Die Fondsgesellschaft hat im Rahmen der Anlagegrenzen und mit notariell beurkundeten Kaufverträgen bereits zwei Spezialimmobilien (Hotels) erworben.

Im Folgenden werden die Anlageobjekte und deren Standorte detailliert dargestellt. Die anschließenden Ausführungen zum Markt- und Wettbewerbsumfeld der Flughafenregion München und der einzelnen Standorte spiegeln dabei die Auffassung der Anbieterin wider. Eine Gewähr für den Eintritt der darin skizzierten Entwicklungen kann nicht übernommen werden.

## Mercure Hotel München Airport Freising

Das Mercure Hotel München Airport Freising besteht aus einem im Jahr 1993 errichteten Neubau, der als Hauptgebäude dient, sowie einem im Jahr 1902 erbauten Gasthof bzw. Altbau (nachfolgend auch „Nebengebäude“ genannt), welcher im Zuge der Errichtung des Hauptgebäudes umgebaut und kernsaniert wurde. Auf einer Bruttogrundfläche von ca. 7.958 Quadratmetern bzw. einer Nettoraumfläche von ca. 5.978 Quadratmetern beider Gebäude verfügt das Hotel über 140 Gästezimmer, davon 26 Einzelzimmer und elf Suiten. Zudem befinden sich sieben teilweise miteinander kombinierbare

und klimatisierte Tagungsräume im Nebengebäude, die insgesamt bis zu 220 Personen Platz bieten. Daneben verfügt das Mercure Hotel München Airport Freising über eine Tiefgarage mit einer Bruttogrundfläche von ca. 2.494 Quadratmetern.

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

Die Gebäudestruktur besteht aus einem C-förmigen Hauptgebäude mit 114 Gästezimmern und einem L-förmigen Nebengebäude mit 26 Gästezimmern. Beide Gebäude sind vollständig unterkellert und unterirdisch miteinander verbunden.



### Mercure Hotel München Airport Freising

Datum Kaufverträge	10.05.2019/10.07.2019
Kaufpreis der Fondsgesellschaft	€ 17.198.800 (netto)
Baujahr	Altbau 1902 (Kernsaniierung 1993), Hauptgebäude 1993, Modernisierung 2002
Zeitpunkt des Überganges von Nutzen und Lasten	01.07.2019
Hotelklassifizierung	vergleichbar Vier-Sterne-Hotel nach DEHOGA
Franchisegeberin	Accor Hospitality Germany GmbH
Zahl Gästezimmer inkl. Suiten	140
Zahl Veranstaltungsräume	7
Zahl Kfz-Stellplätze	91
Standort/Bundesland	Freising/Bayern



### Ramada by Wyndham München Airport

Datum Kaufvertrag	10.05.2019
Kaufpreis der Fondsgesellschaft	€ 15.900.000 (netto)
Baujahr	2001/2003
Zeitpunkt des Überganges von Nutzen und Lasten	01.07.2019
Hotelklassifizierung	vergleichbar Drei-Sterne-Hotel nach DEHOGA
Franchisegeberin	Wyndham Hotel Group (UK) Limited
Zahl Gästezimmer	105
Zahl Veranstaltungsräume	2
Zahl Kfz-Stellplätze	77
Standort/Bundesland	Oberding/Bayern



Das Hauptgebäude besteht aus einem Untergeschoss, einem Erdgeschoss, zwei Obergeschossen und einem Dachgeschoss nebst ausgebautem Spitzboden. Das Nebengebäude verfügt über ein Untergeschoss, ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss sowie ein Dachgeschoss. Die vertikale Erschließung des Hauptgebäudes erfolgt über zwei Personenaufzüge und ein Treppenhaus im Mittelbau sowie über jeweils ein Treppenhaus in jedem der zwei Seitenflügel. Das Nebengebäude verfügt neben einem Personenaufzug und zwei Treppenhäusern über einen Servicelift, der das Erdgeschoss mit dem Obergeschoss verbindet. Bei den Dächern handelt es sich jeweils um Walmdachkonstruktionen mit Gauben und einer Biberschwanzeindeckung. Das Hotel verfügt über insgesamt 91 Kfz-Stellplätze, wovon sich 73 Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage und 18 weitere Kfz-Stellplätze auf dem Parkplatz, der sich zwischen dem Haupt- und Nebengebäude erstreckt, befinden. Die Zufahrt zum Parkplatz sowie zur Tiefgarage erreichen die Hotelgäste über die Dr.-von-Daller-Straße.

Der Haupteingang des Hotels befindet sich im Erdgeschoss des Hauptgebäudes und ist ebenfalls in Richtung der Dr.-von-Daller-Straße ausgerichtet. Die an den Haupteingang anschließende Hotellobby umfasst neben der Rezeption einen Bereich mit Sitzgelegenheiten und einen kleinen Lobbyshop. Außerdem besteht ein Zugang zur Tiefgarage.

Im Untergeschoss des Hauptgebäudes befinden sich neben der Tiefgarage verschiedene Haustechnikräume, u.a. für die Aufzugs- und Lüftungsanlage sowie die Hausanschlüsse. Über einen Verbindungsgang kann das Nebengebäude erreicht werden.

Neben der Hotellobby und der Rezeption beherbergt das Erdgeschoss 24 der insgesamt 114 Gästezimmer des Hauptgebäudes, Büro- und Servicräume sowie die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage.

Die beiden Obergeschosse des Hauptgebäudes verfügen über jeweils 34 Gästezimmer. Daneben bietet jedes Obergeschoss Platz für je einen Lager-, Service- und Technikraum.

Weitere 22 Gästezimmer sind im Dachgeschoss des Hauptgebäudes angeordnet.

Dort befinden sich neben den Gästezimmern Technik-, Lager- und Büroräume sowie ein Raum für die Heizungsanlage. Der ausgebauter Spitzboden bietet Platz für die separaten Galeriefächen von acht Gästezimmern sowie für weitere Lagerkapazitäten.

Im Nebengebäude sind u.a. die Tagungs- und Gastronomieeinheiten sowie der Wellnessbereich des Hotels angeordnet. Der Wellnessbereich befindet sich im Untergeschoss und besteht aus einer Sauna nebst Duschen, zwei Ruheräumen sowie Umkleieräumen. Auf dieser Ebene befindet sich ebenfalls ein Tagungsraum mit einer Kapazität für bis zu 80 Personen sowie der Bierkeller „Dampftheo“, der Platz für bis zu 54 Gäste bietet. Zudem befinden sich sanitäre Anlagen, Technik- und Lagerräume sowie Räumlichkeiten für das Personal im Untergeschoss.

Im Erdgeschoss des Nebengebäudes befindet sich das Restaurant „Zur alten Schießstätte“, das über einen Wintergarten und eine Terrasse verfügt. Im Restaurant werden 104 Sitzplätze angeboten, wovon sich 14 Sitzplätze im Wintergarten befinden. In den Sommermonaten bietet die an das Restaurant anschließende Terrasse, die als Biergarten genutzt wird, bis zu 50 weiteren Gästen Platz. Das Restaurant verfügt zudem über einen separaten Büfetraum, der vorwiegend für die Verpflegung der Tagungsgäste genutzt wird, denen im Erdgeschoss des Nebengebäudes zwei Tagungsräume mit einer Kapazität für jeweils bis zu 30 Personen zur Verfügung stehen. Der Küchenbereich inkl. der Kühl- und Trockenlager des Hotels befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene und ist neben dem Restaurant angesiedelt.

Das Obergeschoss des Nebengebäudes besteht aus zehn Gästezimmern sowie vier Tagungsräumen. Die Tagungsräume haben eine Größe zwischen 28 und 67 Quadratmetern, sodass im größten Tagungsraum Platz für bis zu 30 Personen geboten wird. Weitere 16 Gästezimmer befinden sich im Dachgeschoss.

Nach der letzten umfassenden Modernisierung im Jahr 2002 wurde das Anlageobjekt fortlaufend instandgehalten. Die Gästezimmer sind zum Teil klimatisiert und mit einer Größe von rund 20 Quadratmetern für ein Standardzimmer und bis zu 47 Quadratmetern für eine Suite teils

großzügig angelegt. Die Ausstattung der Gästezimmer variiert je nach Zimmerkategorie, jedoch ist jedes Gästezimmer standardmäßig u.a. mit einem Bad mit Duschwanne, einem Safe, einem Schreibtisch mit Sitzgelegenheit, einem Sessel, einem Flachbildschirm-TV, einem Telefon und kostenfreiem WLAN ausgestattet.

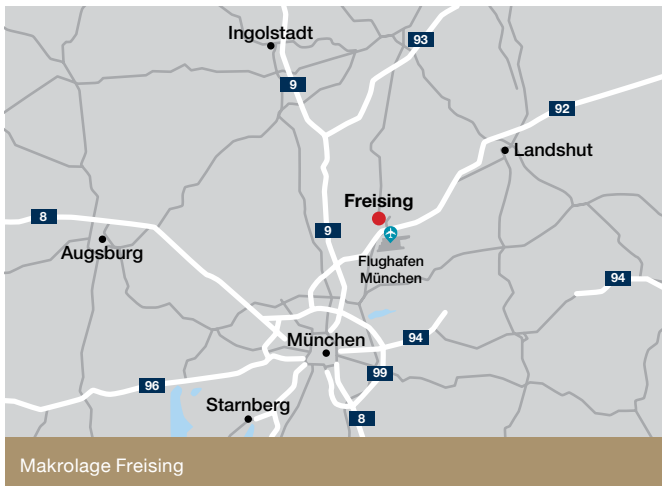
Das Hauptgebäude weist einen durchschnittlichen und das Nebengebäude einen leicht unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand mit anfänglichen Mängeln bzw. Instandhaltungs- und Instandsetzungszustau auf. Durch die Mieterin des Anlageobjektes werden verschiedene Verbesserungsmaßnahmen durchgeführt, die im Kapitel 11 „Wesentliche Verträge betreffend die Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte – Grundstücke/Kaufverträge/Baulasten/Altlasten – Weitere wesentliche Verträge – Mietverträge nebst Nachträgen“ unter „Maßnahmen- und Zuschussvereinbarung“ auf Seite 48f. dargestellt werden.

## Der Standort Freising

### Makrolage

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. Bildung und Forschung haben in Freising eine hervorgehobene Bedeutung. So ist die Stadt u.a. Hochschulsitz der Hochschule für angewandte Wissenschaften Weihenstephan-Triesdorf und in Freising befindet sich das Wissenschaftszentrum Weihenstephan der Technischen Universität München. Daneben befinden sich in Freising u.a. das Leibniz-Institut für Lebensmittel-Systembiologie an der Technischen Universität München sowie die Bayerische Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft.

Die Stadt liegt verkehrsgünstig an der Bundesautobahn A92 und der Bundesstraße B301. Der Hotelstandort ist mit dem PKW vom Flughafen München in etwa 14 Minuten (ca. 11 Kilometer) und von der Münchener Innenstadt in rund 35 Minuten (ca. 40 Kilometer) erreichbar. Zudem ist Freising durch einen Regionalbahnhof an das deutsche Schienennetz und auch das Münchener S-Bahnnetz angebunden.



Mit der Regionalbahn oder per Bus ist der Münchener Flughafen in ca. 13 bis 17 Fahrminuten erreichbar. Der Münchener Hauptbahnhof kann mit der Regionalbahn in 25 Fahrminuten erreicht werden.

Freising kann als älteste Stadt Oberbayerns und ehemalige Haupt- und Residenzstadt der Freisinger Bischöfe zudem mit verschiedenen touristischen Attraktionen aufwarten. Hierunter fallen u. a. die historische Altstadt sowie der romanische Freisinger Dom und das Benediktinerkloster Weihestephan mit der ältesten noch in Betrieb befindlichen Brauerei der Welt.

### Mikrolage

Das Mercure Hotel München Airport Freising befindet sich in der Innenstadt Freisings am

südöstlichen Rand der historischen Altstadt. Das Stadtzentrum liegt ca. 450 Meter entfernt und die Hauptsehenswürdigkeiten der Stadt sind fußläufig erreichbar.

Das Hotel liegt gut sicht- und wahrnehmbar auf einem Eckgrundstück zwischen der Dr.-von-Daller-Straße, einer innerstädtischen Verbindungsstraße, und der durch das Stadtgebiet fließenden Moosach. Das Umfeld ist in nördlicher Richtung vom hoteleigenen Garten sowie die durch das Stadtgebiet fließende Moosach geprägt. Im nordwestlichen Umfeld befinden sich die Altstadt und der Domberg. In südlicher Richtung grenzt das Hotel an die Dr.-von-Daller-Straße und eine dahinter liegende Bahnlinie an.

Rund acht Kilometer von der Bundesautobahn A92 (ca. sieben Minuten Fahrzeit) entfernt, verfügt das Mercure Hotel München Airport Freising über eine verkehrsgünstige Lage und ist gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Durch den ca. 800 Meter entfernten Regionalbahnhof ist zudem eine gute Anbindung an das ÖPNV-Netz gegeben. Zusätzliche Busverbindungen in die umliegenden Orte sind ebenfalls vorhanden.

Durch die innerstädtische Lage und die gute Erreichbarkeit sowohl mit dem PKW als auch mit dem ÖPNV eignet sich der Hotelstandort sowohl zur Ansprache von Geschäfts- als auch Privatreisenden.



Rathaus in Freising



Freising am Fluss Isar



Mercure Hotel München Airport Freising



### Ramada by Wyndham München Airport

Das Anlageobjekt wurde im Jahr 2001 errichtet und im Jahr 2003 um einen Anbau erweitert. Das Hotel verfügt auf einer Bruttogrundfläche von ca. 4.410 Quadratmetern bzw. einer Nettoraumfläche von ca. 3.131 Quadratmetern über 105 Gästezimmer, von denen 100 Gästezimmer barrierefrei erreichbar sind. Die Gästezimmer teilen sich in 37 Einzelzimmer sowie 68 Doppelzimmer auf. Zwei im Hotel befindliche Tagungsräume bieten Platz für bis zu 60 Personen. Des Weiteren verfügt das Anlageobjekt über eine Tiefgarage mit einer Bruttogrundfläche von 1.951 Quadratmetern.

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.

Das Gebäude basiert auf einem U-förmigen Grundriss und verfügt über einen zentralen Mittelbau und zwei hiervon abgehende Seitenflügel. Das vollunterkellerte Gebäude besteht aus vier Geschossen inkl. Untergeschoss, die über je ein Treppenhaus in jedem der Seitenflügel sowie über einen Personenaufzug und ein weiteres Treppenhaus im Mittelbau erschlossen werden. Ein zweiter Personenaufzug im Anbau verbindet das Untergeschoss mit dem Erdgeschoss. Bei dem Dach handelt es sich um eine mit Betondachsteinen eingedeckte Satteldachkonstruktion mit Gauben. Das Hotel

verfügt über insgesamt 77 Kfz-Stellplätze, von denen 50 Stellplätze in der Tiefgarage angeboten werden. 27 Kfz-Stellplätze inkl. des Busstellplatzes sind zum einen in Richtung der Freisinger Straße und zum anderen an der südlichen Grundstücksgrenze angeordnet.

Im Untergeschoss des Hotels befinden sich fünf Gästezimmer, die Tiefgarage, Räumlichkeiten für das Personal, die Haustechnikräume sowie diverse Lagerräume.

Der Hoteleingang befindet sich im Erdgeschoss und ist in Richtung der Freisinger Straße ausgerichtet. An den Hoteleingang schließen die im Jahr 2018 renovierte Hotellobby mit der Rezeption, einzelne Sitzgruppen und ein kleiner Lobbyshop an. Im Erdgeschoss befinden sich ebenfalls das Restaurant und die Bar. Das Restaurant wird sowohl als Frühstücks- als auch als Restaurant á la carte genutzt und kann mit rund 64 Sitzplätzen aufwarten, während an der Bar acht weitere Sitzplätze zur Verfügung stehen. Für die Verpflegung von Tagungsgästen stehen Büfetflächen im Restaurant sowie in den zwei Tagungsräumen des Hotels, die sich ebenfalls auf dieser Ebene befinden und eine Größe von 40 bzw. 60 Quadratmetern aufweisen, zur Verfügung. Die Hotelküche und die dazugehörigen Kühl- und Lagerflächen befinden sich im direkten Anschluss an das Restaurant, die Bar und die Büfetflächen. Im Erdgeschoss sind zudem 21 Gästezimmer, Büroflächen sowie sanitäre Anlagen vorzufinden.

Weitere 79 Gästezimmer verteilen sich auf das erste Obergeschoss (40 Gästezimmer) sowie auf das Dachgeschoss (39 Gästezimmer) des Gebäudes. Daneben werden auf beiden Ebenen u. a. weitere Lager- und Serviceräume vorgehalten.

Die Gästezimmer sind teilweise klimatisiert und variieren in ihrer Größe zwischen 18 und 24 Quadratmetern, wobei die Zimmer im Dachgeschoss mit einer Größe von bis zu 17 Quadratmetern aufgrund des Gebäudezuschnittes kleiner ausfallen. Im Jahr 2018 wurden 73 Gästezimmer vollständig renoviert und die weiteren 32 Gästezimmer erfuhren eine Teilrenovierung. Jedes Gästezimmer ist standardmäßig u. a. mit einem Bett, einem Bad mit Dusche oder Badewanne, einem Schreibtisch, einem Sessel mit Beistelltisch, einem Flachbildschirm-TV, einem Telefon und kostenfreiem WLAN ausgestattet.

Das Anlageobjekt weist insgesamt einen guten Unterhaltungszustand auf. Aufgrund anfänglicher Mängel sowie eines Instandhaltungs- und Instandsetzungsstaus werden durch die Mieterin des Anlageobjektes verschiedene Verbesserungsmaßnahmen durchgeführt, die im Kapitel 11 „Wesentliche Verträge betreffend die Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte – Grundstücke/Kaufverträge/Baulasten/Altlasten – Weitere wesentliche Verträge – Mietverträge nebst Nachträgen“ unter „Maßnahmen- und Zuschussvereinbarung“ auf Seite 48f. dargestellt werden.



Luftaufnahme des Flughafens München





Ramada by Wyndham München Airport





## Der Standort Oberding

### Makrolage

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. Auch Oberding ist insbesondere durch die Nähe zum Flughafen München geprägt.

Die Gemeinde liegt verkehrsgünstig an der Bundesautobahn A92, über die im weiteren Verlauf u. a. Anschluss an die Bundesautobahnen A8 und A9 besteht. Zudem besteht eine Anbindung an das ÖPNV-Netz, sodass der Flughafen München in ca. 16 Fahrminuten erreicht werden kann. Von dort aus ist der Münchener Hauptbahnhof rund 25 Fahrminuten entfernt. Mit dem Ausbau des ÖPNV-Netzes und geplanter Fertigstellung im Jahr 2021 erhält Schwaig/Oberding zudem einen direkten Anschluss an das Münchener S-Bahn-Netz (Station Schwaigerloh).

Aufgrund der Lage profitiert Oberding, wie andere Gemeinden in der Region, von der wirtschaftlichen Stärke des Münchener Flughafens, um den sich verschiedenste Unternehmen, insbesondere aus der Logistik- und Dienstleistungsbranche, wie die Rewe-Gruppe, die Lufthansa Aviation Training Center GmbH, die Lear Corporation GmbH, UPS und die Krauss Maffei Automation GmbH, angesiedelt haben.

Zu den touristischen Attraktionen des Landkreises Erding zählen die historischen Städte in der Umgebung und die überregional bekannte Therme in Erding.

### Mikrolage

Das Ramada by Wyndham München Airport Hotel liegt im zur Gemeinde Oberding gehörenden Ortsteil Schwaig. Durch die Lage an der Freisinger Straße, die eine der Hauptverkehrsstraßen der Gemeinde darstellt, sind eine gute Erreichbarkeit des Hotels mit dem PKW und eine gute Sichtpräsenz gegeben. Das Umfeld ist geprägt von landwirtschaftlichen Nutzflächen, Wohnbebauung und verschiedenen Handwerksbetrieben. In nördlicher Richtung

befindet sich ein Gewerbegebiet und westlich davon der Flughafen München.

Über die Freisinger Straße kann die Bundesautobahn A92 mit dem PKW in rund zehn Kilometern (ca. zehn Minuten Fahrzeit) erreicht werden. Der Flughafen München ist mit dem PKW nach rund sieben Kilometern und in rund sieben Fahrminuten zu erreichen. In fußläufiger Entfernung befinden sich verschiedene Bushaltestellen, sodass für eine gute Anbindung an den ÖPNV gesorgt ist. Das Zentrum des Ortsteiles Schwaig befindet sich ca. 600 Meter südöstlich des Hotels.

Das Ramada by Wyndham München Airport profitiert insbesondere von der verkehrsgünstigen Lage, sodass neben dem Flughafen München die in der Umgebung ansässigen Unternehmen und touristischen Angebote schnell erreicht werden können. Insgesamt ist der Hotelstandort zur Ansprache von Geschäfts- und Privatreisenden geeignet.



## 9 DER TOURISMUS- UND HOTELINVESTMENTMARKT IN DEUTSCHLAND

Die deutsche Tourismusbranche kann trotz Hindernissen, wie der europäischen Schuldenkrise in den vergangenen Jahren, auf eine stetig positive Entwicklung zurückblicken. Gründe hierfür sind die wirtschaftliche Stärke sowie Stabilität des Finanzsystems in Deutschland und die weiter hohe Inlandsnachfrage deutscher Reisender. Bei Urlaubern und Geschäftsreisenden ist Deutschland als Reiseziel beliebt und somit auch ein attraktiver Markt für Investoren und Hotelbetreiber. Aufgrund von zunehmendem Wettbewerb ist die allgemeine Wachstumstendenz jedoch unter Druck geraten. Nichtsdestotrotz erwarten Experten für den deutschen Hotelimmobilienmarkt weiterhin positive Entwicklungen, die insbesondere von Investoren, die Qualitätsprodukte in Deutschland suchen, angetrieben werden.

### Der Tourismusmarkt

Nationale Gäste führen mit ca. 82 Prozent der Gesamtübernachtungen den deutschen Tourismusmarkt an (Stand 2018). Die Top-10-Städte generierten im Jahr 2018 rund 21 Prozent aller Übernachtungen in Deutschland. Die wichtigsten Standorte sind dabei Berlin, München und Hamburg.

In Deutschland ist die Zahl der registrierten Übernachtungen und Gästeankünfte das neunte Mal in Folge gestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr wuchs die Zahl der Übernachtungen im Jahr 2018 um vier Prozent auf 478 Millionen. Nimmt man das Jahr 2009 als Basis, so ergibt sich ein prozentuales Wachstum der Übernachtungen von rund 29,6 Prozent. Die Zahl der Gästeankünfte stieg im Vergleich zum Jahr 2017 um 3,8 Prozent auf mittlerweile 185,1 Millionen. Gegenüber dem Jahr 2009 entspricht dies einer Steigerung von über 39,3 Prozent.

### Der Hotelinvestmentmarkt

Aufgrund des positiven wirtschaftlichen Umfeldes war das Interesse der Investoren in Deutschland ungebrochen und führte in Bezug auf das Transaktionsvolumen in den letzten Jahren zu Rekordergebnissen. Im Jahr 2018 lag das Transaktionsvolumen bei rund € 4 Milliarden und damit leicht unter dem Vorjahreswert von € 4,2 Milliarden.

Dennoch entspricht das im Jahr 2018 erreichte Transaktionsvolumen dem vierthöchsten Ergebnis der vergangenen zehn Jahre. Der Rückgang im Vergleich zum Jahr 2017 ist nicht auf ein zurückgehendes Interesse der Investoren zurückzuführen, sondern auf zu wenige auf dem Markt vorhandene Objekte.

Rund 67 Prozent des Transaktionsvolumens (knapp € 2,7 Milliarden) wurden in den Städten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart generiert. Mit 57 Prozent entfiel der größte Anteil des Transaktionsvolumens auf nationale Investoren und lag in etwa auf Vorjahresniveau (54 Prozent). Auf der Verkäuferseite betrug der Anteil nationaler Verkäufer am Transaktionsvolumen 71 Prozent, was einer Zunahme um zwölf Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Mit 46 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens entfiel erneut der wesentliche Anteil auf die Kategorie der Vier-Sterne-Hotels (Vorjahr 52 Prozent), während die Kategorie der Drei-Sterne-Hotels einen Anteil von 22 Prozent des Transaktionsvolumens ausmachte. Als aktivste Käufergruppen erwiesen sich Vermögensverwalter sowie offene Immobilienfonds und Immobilienspezialfonds.

### Ausblick

Insbesondere die positive wirtschaftliche Entwicklung und eine starke Konjunktur trieben in den vergangenen Jahren das Angebot in Deutschlands größten Städten an. Es werden diverse Projekte in naher Zukunft erwartet und mittel- bis langfristig wird mit einem stabilen Niveau gerechnet. Aufgrund der zunehmenden Sättigung der Hauptabsatzmärkte zeigen Betreiber und Investoren verstärktes Interesse an sekundären und tertiären Märkten.

Da Investoren den deutschen Markt als sicheren Anlagemarkt schätzen, wird das Interesse am deutschen Hotelmarkt weiterhin als hoch eingeschätzt. Gestützt wird dies insbesondere durch die starken Handelsbeziehungen und zahlreichen Hotels mit langfristigen Betreiberverträgen. Jedoch können sich z.B. die Angst vor Terroranschlägen oder sich verschlechternde Handelsbeziehungen negativ auf die

Nachfrage von Freizeit- und Business-touristen auswirken.

Auch internationale Investoren konnten durch den Erwerb großer Portfolios in Deutschland Fuß fassen. Es ist davon auszugehen, dass sich dieser Trend mit einer wachsenden Zahl ausländischer Investoren fortsetzen wird. Dabei werden sich die Investoren vermehrt auf einzelne Assets an sekundären Standorten konzentrieren, um eine unmittelbare Präsenz in Deutschland zu realisieren. Daneben sind die günstigen Finanzierungskonditionen bei größeren und komplexeren Transaktionen förderlich und verstärken die positive Stimmung der Investoren.

Die vorstehenden Ausführungen zum Tourismus- und Hotelinvestmentmarkt in Deutschland und zum Ausblick spiegeln die Auffassung der Anbieterin wider. Eine Gewähr für den Eintritt der darin skizzierten Entwicklungen kann nicht übernommen werden.

### Das Marktumfeld der Flughafenregion München

Sowohl das Mercure Hotel München Airport Freising als auch das Ramada by Wyndham München Airport profitieren von ihrer Lage am nahe gelegenen Flughafen München, dem mit rund 46,3 Millionen Passagieren im Jahr 2018 zweitgrößten Flughafen in Deutschland. Der relevante Beherbergungsmarkt für beide Hotels setzt sich aus verschiedenen Gemeinden im Umfeld des Flughafens zusammen, die nachfolgend zusammen auch als die Flughafenregion München bezeichnet werden.

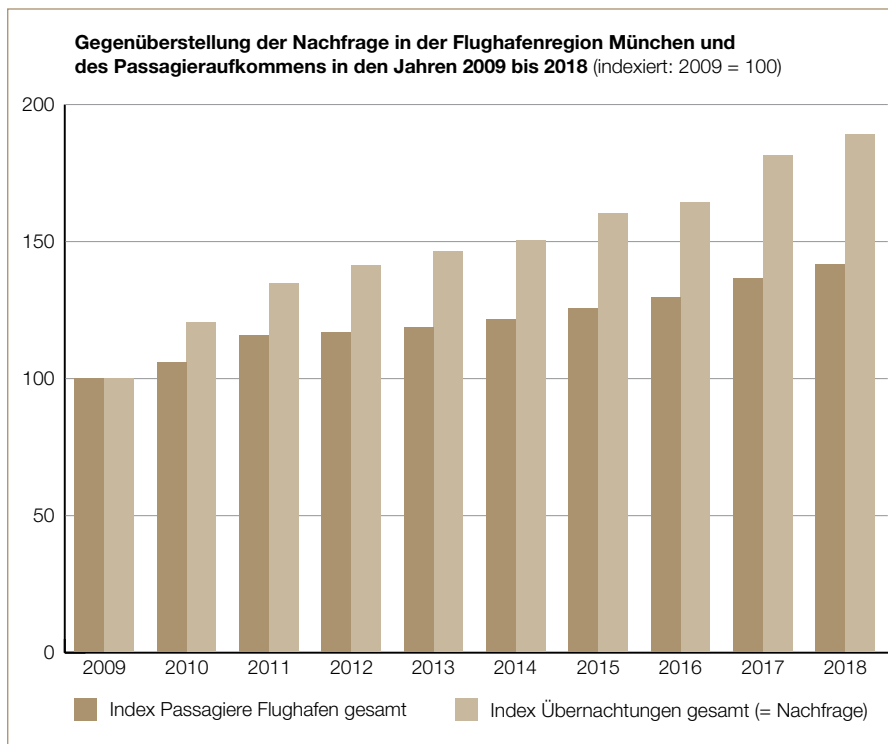
Im Jahr 2018 wurden in der Flughafenregion München gemäß dem Statistischen Landesamt Bayern rund 1,89 Millionen Übernachtungen verzeichnet. Die Übernachtungsnachfrage im relevanten Beherbergungsmarkt ist im Vergleich zum Jahr 2009 um rund 89,3 Prozent gestiegen, wobei zu berücksichtigen ist, dass Hotels im Allgemeinen und insbesondere Flughafenhotels im Jahr 2009 aufgrund der Wirtschaftskrise einen größeren Nachfrage-rückgang zu verkraften hatten. So stieg die

Nachfrage bereits im Jahr 2010 gegenüber dem Vorjahr um 20,6 Prozent. Insgesamt gab es in den Jahren 2009 bis 2018 ein dynamisches und konstantes Nachfragewachstum, welches zum einen auf den Anstieg des Passagieraufkommens des Münchener Flughafens und zum anderen auf die prosperierende Wirtschaft in der Flughafenregion München zurückzuführen ist.

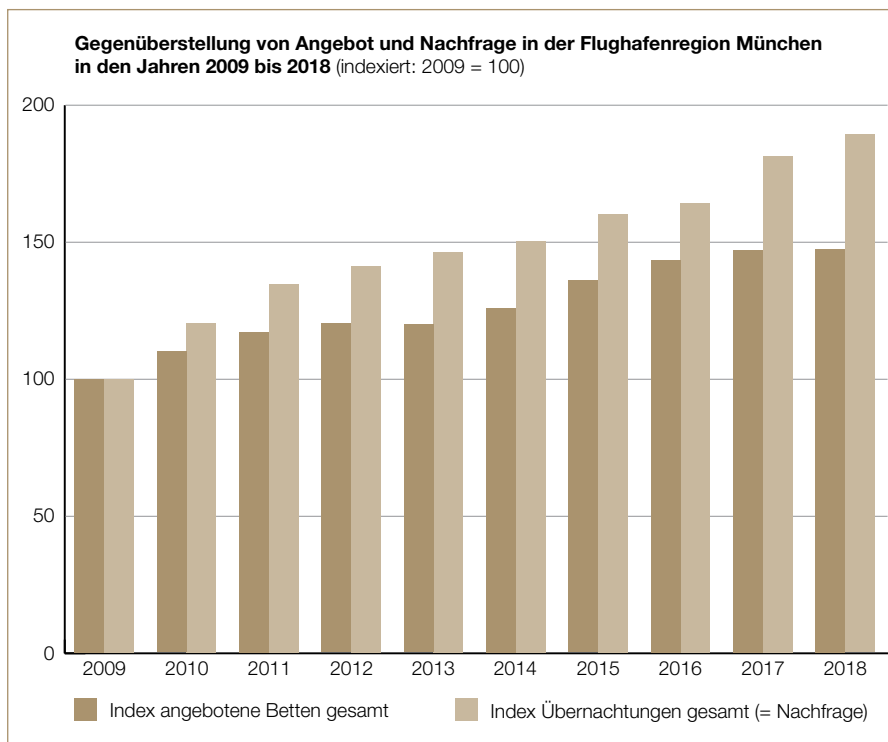
Mit einem Anstieg von rund 47,5 Prozent hat das Bettenangebot seit dem Jahr 2009 ebenfalls dynamische Zuwächse zu verzeichnen, wenngleich die Zahl der Beherbergungsbetriebe annähernd konstant geblieben ist. So wurden in der Flughafenregion München im Jahr 2009 noch 76 Betriebe gezählt, deren Zahl sich auf insgesamt 79 Betriebe im Jahr 2018 erhöht hat, die insgesamt 9.476 Betten anboten. Das starke Wachstum des Bettenangebotes ist auf den anhaltenden Strukturwandel des Beherbergungsmarktes zurückzuführen, der durch die Schließung kleinerer Betriebe und die gleichzeitige Eröffnung großer Marken- bzw. Kettenhotels gekennzeichnet ist. Die durchschnittliche Bettenauslastung konnte sich in der vergangenen Dekade ebenfalls verbessern und erreichte im Jahr 2018 einen Wert von 54,7 Prozent, was einer Verbesserung um 12,1 Prozentpunkte im Vergleich zum Jahr 2009 entspricht. Die Bettenauslastung stellt den Anteil der belegten Betten im Verhältnis zur Gesamtzahl der verfügbaren Betten dar.

Geschäftsreisende generieren schätzungsweise 70 bis 80 Prozent der Nachfrage in der Flughafenregion München, wohingegen Freizeitreisende einen Anteil von 20 bis 30 Prozent der Nachfrage auf sich vereinen. Internationale Übernachtungsgäste spielen in der Flughafenregion München eine wichtige Rolle. Insgesamt wurden im Jahr 2018 rund 40 Prozent der Übernachtungen von ausländischen Gästen generiert, wobei die Zahl internationaler Übernachtungen um 137,2 Prozent in den Jahren 2009 bis 2018 anstieg.

Während die Monate Juni bis Oktober ferien- und freizeittouristisch bedingt zu den Monaten mit einer stärkeren Nachfrage zählen, geht diese in den Wintermonaten November bis Februar zurück. Aufgrund der konstanten Nachfrage von Geschäfts- und Freizeitreisenden sind die saisonalen Nachfrageschwankungen in der Flughafenregion München im Vergleich zu anderen



Quelle: Statistisches Landesamt Bayern



Quelle: Statistisches Landesamt Bayern

Beherbergungsmärkten jedoch vergleichsweise gering.

In den kommenden Jahren wird durch den geplanten Ausbau eines Terminals des Flughafens München eine weitere Steigerung der Kapazität um bis zu sechs Millionen

Passagiere erwartet. Der seit vielen Jahren geplante, aber umstrittene Bau einer dritten Start- und Landebahn für den Münchener Flughafen könnte die Passagierzahlen nochmals deutlich erhöhen, wovon insbesondere der Hotelmarkt der Flughafenregion München profitieren könnte.



## Das Marktumfeld der Anlagegegenstände

### Marktumfeld Freising

Der Beherbergungsmarkt Freising konnte nach Angaben des Statistischen Landesamtes Bayern bei einem Angebot von 2.059 Betten im Jahr 2018 rund 404.700 Übernachtungen verzeichnen.

Das Bettenangebot ist seit dem Jahr 2009 um insgesamt 30,2 Prozent gestiegen, während die Zahl der Beherbergungsbetriebe im selben Zeitraum um einen auf 21 Betriebe zurückgegangen ist.

Auch für den Beherbergungsmarkt Freising hat sich die Gesamtnachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten in den Jahren 2009 bis 2018 konstant verbessert. So hat sich die Zahl der Übernachtungen im betrachteten Zeitraum um rund 79,4 Prozent erhöht. Aufgrund der überproportionalen Nachfragezunahme erreichte im Jahr 2018 auch die durchschnittliche Bettenauslastung einen neuen Höchstwert von 55,4 Prozent, was im Vergleich zum Jahr 2009 einer Verbesserung um 15,8 Prozentpunkte gleichkommt.

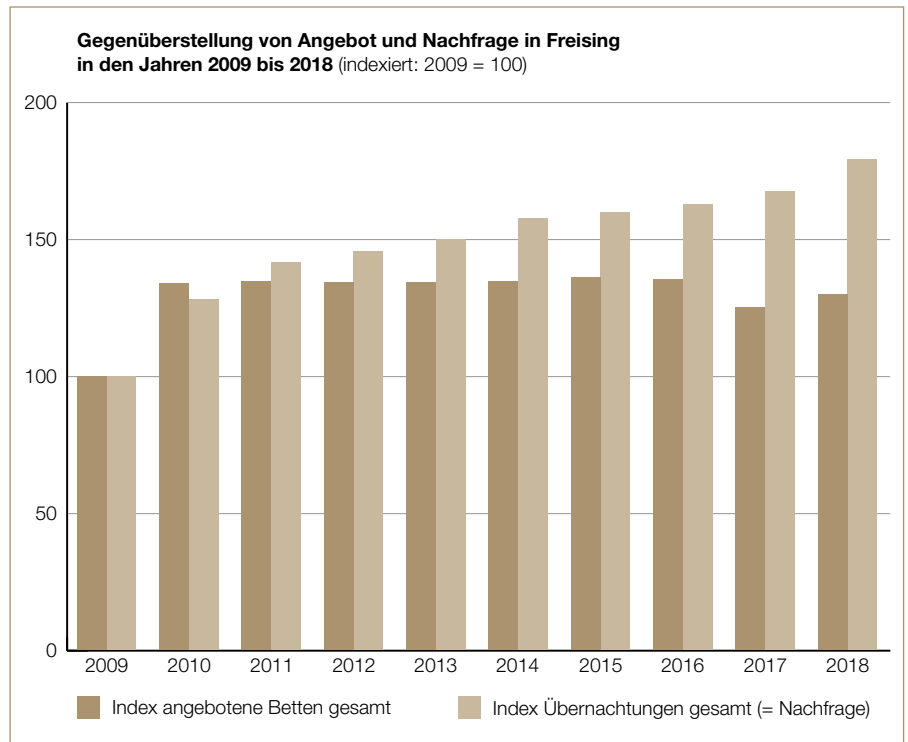
Die Anbieterin geht auch zukünftig von einer stabilen Nachfrageentwicklung des Beherbergungsmarktes Freising aus.

### Marktumfeld Oberding

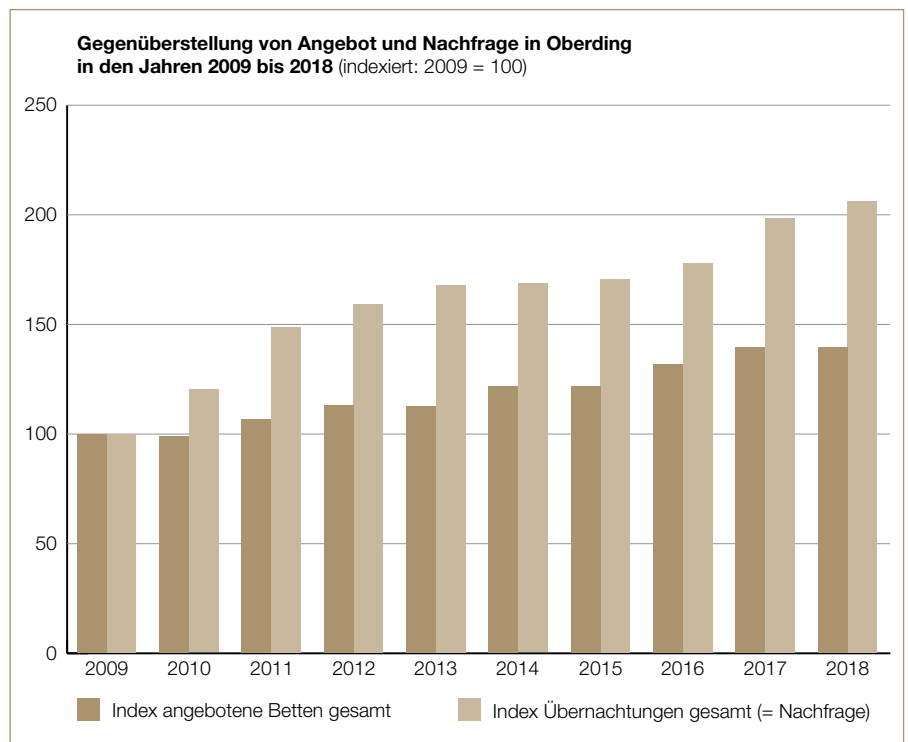
Nach Angaben des Statistischen Landesamtes Bayern konnte der Beherbergungsmarkt in Oberding im Jahr 2018 mit rund 584.000 Übernachtungen bei einem Angebot von 2.889 Betten aufwarten.

Mit einem Anstieg von rund 39,7 Prozent ist das Bettenangebot seit dem Jahr 2009 stark gewachsen, während die Zahl der Beherbergungsbetriebe von zwölf im Jahr 2009 auf neun Betriebe im Jahr 2018 zurückgegangen ist.

Das starke Wachstum des Bettenangebotes wird begleitet von einer überproportionalen Zunahme der Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten. So stieg die Zahl der Übernachtungen in den Beherbergungsbetrieben im Jahr 2018 verglichen mit dem Jahr 2009 um ca. 106,4 Prozent. Die durchschnittliche Bettenauslastung in den Betrieben in Oberding erreichte im Jahr 2018 55,6 Prozent, was einer Zunahme im Vergleich zum Jahr 2009 von 17,6 Prozentpunkten entspricht.



Quelle: Statistisches Landesamt Bayern



Quelle: Statistisches Landesamt Bayern

Die Anbieterin geht auch zukünftig von einer stabilen Nachfrageentwicklung des Beherbergungsmarktes Oberding aus.

## Das Wettbewerbsumfeld der Anlagegegenstände

### Wettbewerbsumfeld Freising

Beim relevanten Wettbewerb des Mercure Hotels München Airport Freising handelt es sich vorrangig um kettenzugehörige

Betriebe mit vergleichbarer Lage, Ausstattung und Konzeption.

Zum Zeitpunkt der Untersuchung des relevanten Beherbergungsmarktes (April 2019) zählten fünf im Drei- und Vier-Sterne-Segment positionierte Hotels zum primären Wettbewerb. Darunter befinden sich zum einen das München Airport Marriott Hotel (ca. 950 Meter entfernt, 252 Zimmer) und das Achat Comfort Airport-München (ca. 1,2 Kilometer entfernt, 46 Zimmer) in Freising. Zum anderen zählen das Mövenpick Hotel München Airport in Hallbergmoos (ca. neun Kilometer entfernt, 165 Zimmer), das NH Hotel München Airport in Oberding (rund 12 Kilometer entfernt, 236 Zimmer) sowie das Best Western Hotel München Airport in Erding (ca. 23 Kilometer entfernt, 181 Zimmer) zu den primären Wettbewerbern. Neben den zuvor erwähnten Wettbewerbern befindet sich das Mercure Hotel München Airport Freising bei gewissen Zielgruppen auch in Konkurrenz mit Kettenhotels aus dem 2- bis 4-Sterne-Segment in der Flughafenregion. Des Weiteren existieren kleinere, privat geführte Hotels mit geringerer Vertriebsstärke.

Die aktuelle Wettbewerbssituation ist ausgeprägt und sie wird sich aufgrund verschiedener Hotelprojekte in der Flughafenregion München zukünftig weiter intensivieren. Die Anbieterin geht davon aus, dass zusätzliche Kapazitäten mittelfristig vom Markt absorbiert werden können und vorwiegend Privathotels sowie Hotels mit schwächeren Konzepten von einer etwaigen Verdrängung betroffen sein sollten.

#### Wettbewerbsumfeld Oberding

Das Ramada by Wyndham München Airport steht vorrangig mit anderen kettenzugehörigen Betrieben vergleichbarer Ausstattung und Konzeption im Wettbewerb.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung zählten das Grand Excelsior Hotel München Airport (ca. 150 Meter entfernt, 62 Zimmer), das Holiday Inn Express Munich Airport (ca. 500 Meter entfernt, 177 Zimmer), das Moxy Munich Airport (ca. 1,4 Kilometer entfernt, 252 Zimmer) sowie das NH Hotel München Airport (ca. 1,5 Kilometer entfernt, 236 Zimmer) zum primären Wettbewerb. Die vorgenannten Wettbewerber sind im Drei- und Vier-Sterne-Segment positioniert.

Zum sekundären Wettbewerb gehören weitere privat- oder kettengeführte Hotels in der Flughafenregion.

Als zur Flughafenregion München zählender Standort wird sich auch in Oberding die zum Zeitpunkt der Prospektauflegung ausgeprägte Wettbewerbssituation aufgrund verschiedener Hotelprojekte weiter intensivieren, da in annähernd allen Markt- und Preissegmenten eine stärkere Konkurrenzsituation entstehen wird. Die Anbieterin erwartet jedoch u. a. aufgrund der umfassenden Renovierung des Ramada by Wyndham München Airport im Jahr 2018, dass die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung vorhandene Marktstellung des Hotels trotz Wettbewerbsintensivierung behauptet bzw. leicht ausgebaut werden kann.

Die vorstehenden Ausführungen zum Markt- und Wettbewerbsumfeld der Anlagegegenstände spiegeln die Auffassung der Anbieterin wider. Eine Gewähr für den Eintritt der darin skizzierten Entwicklungen kann nicht übernommen werden.

## 10 DIE MIETERINNEN UND FRANCHISEGEBERINNEN

### Die Mieterinnen

Zur Anlagestrategie der Fondsgesellschaft gehört die langfristige Vermietung der Anlageobjekte, weshalb die Fondsgesellschaft für jeden Mietgegenstand einen Mietvertrag nebst Nachtrag mit jeweils einer Betreibergesellschaft geschlossen hat. Die Mieterinnen haben das Optionsrecht, den jeweiligen Mietvertrag nach Ablauf der regulären Mietzeit (30.06.2044) einmal um fünf Jahre zu verlängern. Nähere Informationen zu den Inhalten der Mietverträge finden Sie im Kapitel 11 „Wesentliche Verträge betreffend die Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte – Grundstück/Kaufverträge/Baulasten/Altlasten – Weitere wesentliche Verträge – Mietverträge nebst Nachträgen“.

Die zwei Betreibergesellschaften gehören dem Konzernverbund der HRG Hotel Holdings GmbH (im Folgenden wird der Konzernverbund auch „HR Group“ genannt) mit Sitz in Berlin an. Die HR Group hat ihren Ursprung im Jahr 2008, und ihre Haupttätigkeit betrifft den Erwerb und Betrieb von Hotelimmobilien, insbesondere durch im Konzernverbund vorhandene Besitz- und Betreibergesellschaften.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 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. Hotelprojekte der



HR Group





Wesentliche Daten der Mietverträge	Mercure Hotel München Airport Freising	Ramada by Wyndham München Airport
<b>Mieterin</b>	Hotels by HR München-Airport GmbH	Hotels by HR Zweite München-Airport GmbH
<b>Registernummer</b>	Amtsgericht Charlottenburg HRB 169517 B	Amtsgericht Charlottenburg HRB 182776 B
<b>Bonitätsindex</b>	288 (Stand: August 2019); Ausfallwahrscheinlichkeit 1,65 % nach Basel-II-Kriterien – „mittlere Bonität“	294 (Stand: August 2019); Ausfallwahrscheinlichkeit 2,08 % nach Basel-II-Kriterien – „mittlere Bonität“
<b>Patronin</b>	HRG Hotels GmbH	
<b>Registernummer</b>	Amtsgericht Charlottenburg HRB 200709 B	
<b>Bonitätsindex</b>	keine Bonitätsbewertung (Stand: 04.09.2019)	
<b>(mittelbare) Gesellschafterin der Mieterinnen und der Patronin</b>	HRG Hotel Holdings GmbH (Amtsgericht Charlottenburg HRB 169178 B)	
<b>Bonitätsindex</b>	266 (Stand: August 2019); Ausfallwahrscheinlichkeit 0,83 % nach Basel-II-Kriterien – „mittlere Bonität“	
<b>Datum des Mietvertrages/ des letzten Nachtrages</b>	09.05.2019/01.07.2019	
<b>Datum des Mietbeginns</b>	01.07.2019	
<b>Laufzeit</b>	Festmietzeit bis zum 30.06.2044	
<b>Verlängerungsoption</b>	1 x 5 Jahre für die Mieterinnen	
<b>Anfängliche Jahresmiete</b>	€ 1.040.000,00 zzgl. Umsatzsteuer	€ 960.000,00 zzgl. Umsatzsteuer

HR Group mit avisierten Neueröffnungen in den Jahren 2019 bis 2023 befinden sich z. B. in Frankfurt am Main, Freiburg und Stuttgart. Die eigentümergeführte HR Group zählt damit nach eigenen Aussagen zu den führenden Hotelbetreibergesellschaften Deutschlands.

Die Hotels by HR München-Airport GmbH als Mieterin des Mercure Hotels München Airport Freising wird von einer renommierten Wirtschaftsagentur mit einem Bonitätsindex von 288 bewertet (Ausfallwahrscheinlichkeit 1,65 Prozent nach Basel-II-Kriterien, Stand August 2019). Für die Hotels by HR Zweite München-Airport GmbH als Mieterin des Ramada by Wyndham München Airport liegt ebenfalls eine Auskunft mit einem Bonitätsindex von 294 vor (Ausfallwahrscheinlichkeit 2,08 Prozent nach Basel-II-Kriterien, Stand August 2019). Für die HRG Hotels GmbH, die gegenüber der Fondsgesellschaft als Patronin zur Sicherung der künftig fälligen oder entstehenden Forderungen der Fondsgesellschaft auftritt, liegt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Bonitätsauskunft vor. Die HRG Hotel Holdings GmbH als Muttergesellschaft der Patronin und auch indirekte Gesellschafterin der Mieterinnen wird von

einer renommierten Wirtschaftsagentur mit einem Bonitätsindex von 266 bewertet (Ausfallwahrscheinlichkeit 0,83 Prozent nach Basel-II-Kriterien, Stand August 2019). Alle genannten Indexwerte zählen zu dem Bereich „mittlere Bonität“ gemäß der Bonitätsklassifizierung der Ratingagentur.

Im Internet präsentiert sich das Unternehmen über die Website [www.hrg-hotels.de](http://www.hrg-hotels.de).

## Die Franchisegeberinnen

Die Mieterinnen haben für die Anlageobjekte jeweils einen Franchisevertrag mit einem internationalen Hotelunternehmen geschlossen, unter welchem sie die jeweiligen Hotels zu festgelegten Standards betreiben. Nähere Informationen zu den Inhalten der Franchiseverträge finden Sie im Kapitel 11 „Wesentliche Verträge betreffend die Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte – Grundstück/Kaufverträge/ Baulasten/Altlasten – Weitere wesentliche Verträge – Franchiseverträge“.

Die Franchisegeberin bzgl. des Mercure Hotels München Airport Freising ist die Accor Hospitality Germany GmbH, eine Gesellschaft der AccorHotels-Gruppe.

Als eine der größten internationalen Hotelgesellschaften ist die AccorHotels-Gruppe weltweit mit rund 4.800 Hotels und mehr als 704.000 Gästezimmern in über 110 Ländern vertreten. Davon entfallen 810 Hotels mit ca. 105.000 Gästezimmern auf die Marke Mercure, welche damit gemessen an der Zahl der Hotels eine der größten von insgesamt 38 Hotelmarken unter dem Dach der AccorHotels-Gruppe ist. Von den 371 in Deutschland gelegenen Hotels der AccorHotels-Gruppe werden 109 unter der Marke Mercure betrieben.

Franchisegeberin des Ramada by Wyndham München Airport ist die Wyndham Hotel Group (UK) Limited, die zur aus mehreren Geschäftseinheiten bestehenden börsennotierten Wyndham-Gruppe gehört. Die Wyndham-Gruppe zählt mit rund 9.200 Hotels in über 80 Ländern und ca. 812.000 Gästezimmern zu den größten Hotelgesellschaften und ist nach eigenen Angaben die größte Franchisegeberin der Welt. Das Portfolio der Wyndham-Gruppe umfasst 20 Hotelmarken, wovon mehr als 870 Hotels auf die Marke Ramada entfallen. Von den 94 in Deutschland unter Marken der Wyndham-Gruppe betriebenen Hotels entfallen sieben auf die Marke Ramada.

## 11 WESENTLICHE VERTRÄGE BETREFFEND DIE ANSCHAFFUNG ODER HERSTELLUNG DER ANLAGEOBJEKTE – GRUNDSTÜCKE/KAUFVERTRÄGE/ BAULASTEN/ALTLASTEN

### **Kaufverträge**

Die Fondsgesellschaft hat mit notariell beurkundetem Kaufvertrag vom 10.05.2019 (im Folgenden auch „Kaufvertrag“ genannt) von unterschiedlichen Verkäuferinnen (im Folgenden zusammen auch „Verkäuferin“ genannt) Grundstücke inkl. aufstehender Gebäude erworben (im Folgenden zusammen auch „Kaufgegenstand“ genannt). Des Weiteren hat die Fondsgesellschaft mit notariell beurkundetem Kaufvertrag vom 10.07.2019 von der Stadt Freising ein Grundstück erworben (im Folgenden auch „Kaufvertrag Stadt Freising“ genannt).

### **Kaufvertrag Mercure Hotel München Airport Freising**

Mit dem Kaufvertrag wurde das Grundstück verzeichnet im Grundbuch von Freising des Amtsgerichtes Freising, Blatt 26168, Flurstück 880 mit einer Größe von 4.719 Quadratmetern, belegen Dr.-von-Daller-Straße 1–3, 85356 Freising, bebaut mit dem Mercure Hotel München Airport Freising (im Folgenden auch „Kaufgegenstand Freising“ genannt) erworben.

Daneben wurde mit dem Kaufvertrag Stadt Freising das Grundstück verzeichnet im Grundbuch von Freising des Amtsgerichtes Freising, Blatt 12811, Flurstück 838/4 mit einer Größe von zehn Quadratmetern, belegen Dr.-von-Daller-Straße 1–3, 85356 Freising (im Folgenden auch „Kaufgegenstand Grundstück Freising“ genannt) erworben. Weitere Inhalte des Kaufvertrages Stadt Freising sind weiter unten dargestellt (vgl. in diesem Kapitel unten den Abschnitt „Kaufvertrag Stadt Freising“).

Die Fondsgesellschaft ist mit der Übergabe des Kaufgegenstandes Freising mit schuldbefreiender Wirkung in sämtliche Rechte und Pflichten der Verkäuferin aus einem Gestattungsvertrag mit der Stadt Freising eingetreten, dessen Inhalte weiter unten dargestellt sind (vgl. in diesem Kapitel unten den Abschnitt „Gestattungsvertrag mit der Stadt Freising“).

Des Weiteren wurde die Fondsgesellschaft mit Übergabe des Kaufgegenstandes Freising als Rechtsnachfolgerin der Verkäuferin Vertragspartei (Vermieterin) in einem Nutzungsvertrag über eine Funkübertragungsstelle, dessen Inhalte weiter unten dargestellt sind (vgl. in diesem Kapitel unten den Abschnitt „Nutzungsvertrag Funkübertragungsstelle nebst Nachträgen“).

### **Kaufvertrag Stadt Freising**

Der Kaufpreis für den Kaufgegenstand Grundstück Freising betrug € 28.800,00. Die Übergabe des Kaufgegenstandes Grundstück Freising erfolgte am 06.08.2019, und mit dem Tag gingen die Nutzungen und Lasten auf die Fondsgesellschaft über.

Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Anliegerbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz und den Gemeindefestsetzungen trägt die Fondsgesellschaft für ab dem Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses ergehende Bescheide, und zwar unabhängig vom Zeitpunkt des Entstehens der Erschließungsbeitragspflicht. Die Stadt Freising garantiert, dass bis zum Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses keine Rückstände an öffentlichen Lasten bestehen, für die der Besitz am Kaufgegenstand Grundstück Freising dinglich haftet.

Rechte der Fondsgesellschaft wegen offener oder verborgener, bereits vorhandener oder zum Besitzübergang entstehender Sachmängel sind ausgeschlossen.

Der Fondsgesellschaft ist der Bebauungsplanentwurf Nr. 132 „Isarvorstadt mit Anbindung Innenstadt“ vom 10.03.2017 bekannt, wobei das Bauleitplanverfahren zum Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses noch nicht abgeschlossen war. Das Ziel ist die nachhaltige Verbesserung der Anbindung des Stadtteiles Lerchenfeld an die Innenstadt durch eine sicher benutzbare Querungsmöglichkeit an zentraler Stelle. Im Rahmen der Bauleitplanung beabsichtigt die Stadt Freising, dafür eine Unterführung mit anschließendem Steg über die Moosach

zu errichten, wobei zugunsten einer ober- oder einer unterstromigen Variante noch nicht entschieden wurde. Während der Bauarbeiten wird es für die umliegenden Eigentümer u.a. zu Baulärmbelastungen kommen. Zum Zeitpunkt der Prospekt-aufstellung kann noch nicht eingeschätzt werden, ob die von der Fondsgesellschaft erworbenen Grundstücke aufgrund von Baumaßnahmen betroffen sein werden und inwiefern eine Situierung vorhandener Notausstiege und eines Fensters im Bereich einer Gebäudeseite des Mercure Hotels München Airport Freising möglich ist.

### **Gestattungsvertrag mit der Stadt Freising**

Als Eigentümerin des Grundstückes mit der Flurnummer 838/2 der Gemarkung Freising gestattet die Stadt Freising der Fondsgesellschaft im Rahmen des Gestattungsvertrages vom 18.02.2016 die Überbauung o.g. Flurstückes auf einer Fläche von ca. 20 Quadratmetern im Bereich der Heiliggeistgasse. Die vorgenannte Fläche wurde mit einem Wintergarten überbaut, der an das im Erdgeschoss des Nebengebäudes befindliche Restaurant des Mercure Hotels München Airport Freising anschließt (vgl. Kapitel 8 „Die Anlagegegenstände und Standorte – Die Anlageobjekte und Standorte – Mercure Hotel München Airport Freising“ auf Seite 28f.).

Die für die Überbauung vereinbarte Nutzungsgebühr i. H. v. anfänglich € 665,00 p. a. unterliegt der Wertsicherung. Die Nutzungsgebühr verändert sich jeweils nach Ablauf von drei Jahren beginnend mit dem 01.03.2016 im selben prozentualen Verhältnis, wie sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex im gleichen Zeitraum verändert hat, wobei die Anpassung der Nutzungsgebühr jeweils zu Beginn des Folgejahres in Kraft tritt.

Das Überbaurecht wurde durch die Stadt Freising auf unbestimmte Zeit eingeräumt. Der Gestattungsvertrag kann sowohl von der Fondsgesellschaft als auch der Stadt





Freising jederzeit gekündigt werden, wobei die Stadt Freising von dem Recht der Kündigung nur aus zwingenden Gründen des öffentlichen Wohles Gebrauch machen kann. Während des Vertragszeitraumes stellt die Fondsgesellschaft die Stadt Freising von jeglichen Haftungsansprüchen und Schadensersatzpflichten frei. Nach Beendigung des Gestattungsvertrages hat die Fondsgesellschaft das Grundstück unverzüglich zu räumen und auf Verlangen der Stadt Freising den ursprünglichen Zustand auf eigene Kosten wiederherzustellen.

#### **Nutzungsvertrag Funkübertragungsstelle nebst Nachträgen**

Die Fondsgesellschaft ist als Rechtsnachfolgerin der Verkäuferin Vertragspartei (Vermieterin) eines Nutzungsvertrages vom 06.08./31.08.1999 nebst Nachträgen (im Folgenden auch „Nutzungsvertrag Funkübertragungsstelle“ genannt) mit der DFMG Deutsche Funkturm GmbH (im Folgenden auch „DFMG“ abgekürzt) geworden, in welchem der DFMG oder mit ihr i. S. d. § 15 Aktiengesetz verbundenen Unternehmen das Recht eingeräumt wird, auf dem Kaufgegenstand Freising auf eigene Kosten eine Funkübertragungsstelle zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten, zu ändern, zu erneuern und auszutauschen und den Gebrauch der Funkinfrastrukturen im Rahmen des vereinbarten Nutzungsumfanges ebenfalls Dritten zu überlassen (im Folgenden auch „Mietgegenstand Nutzungsvertrag“ genannt). Die Fondsgesellschaft hat der DFMG jederzeit ungehinderten Zugang zum Gebäude zu gewähren.

Die Festlaufzeit des Nutzungsvertrages endet am 31.08.2023, wobei die DFMG berechtigt ist, die Festlaufzeit zweimal im jeweils fünf Jahre zu verlängern (Optionsrecht). Der Vertrag verlängert sich nach Ablauf der Festlaufzeit oder einer optionsbedingt verlängerten Laufzeit automatisch um jeweils drei Jahre, sofern er nicht von einer Partei mit einer Frist von 18 Monaten zum jeweiligen Laufzeitende gekündigt wird.

Im Nutzungsvertrag Funkübertragungsstelle wurde ein jährliches Nutzungsentgelt vereinbart, welches alle im Zusammenhang mit der Nutzung des Mietgegenstandes Nutzungsvertrag anfallenden Betriebs- und sonstigen Nebenkosten beinhaltet (vgl. in diesem Kapitel unten den Abschnitt „Flächen bzgl. Funkübertragungsstelle“, wonach die Mieterin das Nutzungsentgelt vereinnahmt).

Die Fondsgesellschaft verpflichtet sich, bei einer Übertragung des gegenständigen Eigentums der Erwerberin sämtliche Rechte und Pflichten aus dem Nutzungsvertrag Funkübertragungsstelle zu übertragen und eine solche Weitergabeverpflichtung ebenfalls der Erwerberin aufzuerlegen.

#### **Kaufvertrag Ramada by Wyndham München Airport**

Mit dem Kaufvertrag wurde des Weiteren das Grundstück verzeichnet im Grundbuch von Oberding des Amtsgerichtes Erding, Blatt 3988, Flurstücke 5336/1, 5337 und 5339/2 mit einer Gesamtgröße von 3.489 Quadratmetern, belegen Freisinger Straße 77, 85445 Oberding, bebaut mit dem Ramada by Wyndham München Airport (im Folgenden auch „Kaufgegenstand Oberding“ genannt) erworben.

#### **Weitere Regelungen des Kaufvertrages**

Die Kaufgegenstände umfassen alle damit verbundenen Rechte, wesentlichen Bestandteile und sämtliches gesetzliche Zubehör, soweit dieses im Eigentum der Verkäuferin steht. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass das sogenannte Furnitures, Fixtures & Equipment (im Folgenden auch „FF&E“ abgekürzt, für den Hotelbetrieb erforderliches Inventar, Zubehör und Einrichtungen) der Hotels im Eigentum der jeweiligen Mieterin steht und nicht mitverkauft wird. Ebenso werden die Leitungen und Anlagen, die aufgrund des Nutzungsvertrages Funkübertragungsstelle auf dem Kaufgegenstand Freising errichtet worden sind, nicht mitverkauft.

Die Parteien gehen übereinstimmend davon aus, dass das im Kaufvertrag geregelte Rechtsgeschäft für die Verkäuferin jeweils eine Geschäftsveräußerung im Ganzen i. S. v. § 1 Abs. 1a UStG darstellt und damit nicht der Umsatzsteuer unterliegt. Es wurde vereinbart, dass die Verkäuferin vorsorglich auf die Umsatzsteuerbefreiung der Grundstücksumsätze verzichtet, wobei die Fondsgesellschaft die Steuer aus dem Verkauf schulden würde und an das Finanzamt abzuführen hätte, sofern nach endgültiger Feststellung des jeweils zuständigen Finanzamtes das gegenständige Rechtsgeschäft der Umsatzsteuer unterliegt. Die Fondsgesellschaft übernimmt die Verpflichtung zur Korrektur des Vorsteuerabzuges von der Verkäuferin für Zeiträume ab dem Übergabetag. Die

Fondsgesellschaft und die Verkäuferin bestätigen, dass sie Unternehmerinnen i. S. d. Umsatzsteuergesetzes sind. Zudem erklärt die Verkäuferin, dass sie die Kaufgegenstände zur Erzielung umsatzsteuerpflichtiger Einnahmen genutzt hat und ihren umsatzsteuerlichen Pflichten stets nachgekommen ist.

Der Gesamt-Netto-Kaufpreis beträgt € 33.070.000,00. Hiervon entfallen Teilbeträge i. H. v. € 9.200.000,00 auf die Gebäude und i. H. v. € 7.970.000,00 auf den Grund und Boden des Mercure Hotels München Airport Freising, insgesamt somit € 17.170.000,00. Auf das Ramada by Wyndham München Airport entfallen insgesamt € 15.900.000,00, davon Teilbeträge i. H. v. € 14.300.000,00 auf das Gebäude und i. H. v. € 1.600.000,00 auf den Grund und Boden. Der Kaufpreis wurde durch die Fondsgesellschaft gezahlt.

Die Übergabe der Kaufgegenstände erfolgte zum 01.07.2019, und mit diesem Tag gingen Besitz, Gefahr, die Nutzungen und Lasten sowie sämtliche öffentlich-rechtlichen Pflichten bzgl. der Kaufgegenstände auf die Fondsgesellschaft über.

Die Fondsgesellschaft übernimmt mit Wirkung ab dem Übergabetag (i) unter Freistellung der Verkäuferin die in den Grundbüchern eingetragenen Belastungen einschließlich der zugrunde liegenden schuldrechtlichen Verpflichtungen sowie (ii) die aus den Grundbüchern nicht ersichtlichen, insbesondere nicht eintragungsfähigen, altrechtlichen und/oder nachbarrechtlichen Beschränkungen und Belastungen, einschließlich der schuldrechtlichen Verpflichtungen, die sich aus den der jeweiligen Beschränkung bzw. Belastung zugrunde liegenden Vereinbarungen ergeben.

Sämtliche etwaigen Ansprüche gegen Dritte auf Duldung von Überbauungen oder sonstigen faktischen Nutzungen von Nachbargrundstücken mit Bezug zu den Kaufgegenständen wurden durch die Fondsgesellschaft erworben bzw. an diese abgetreten, wobei die Verkäuferin nicht für den Bestand, die Übertragbarkeit, den Umfang und die Durchsetzbarkeit der abgetretenen Ansprüche und Rechte haftet.

Erschließungs- und sonstige Anliegerbeiträge, Ablöse- und Ausgleichsbeträge sowie Anschlussbeiträge der Ver- und

Entsorgungsträger trägt die Verkäuferin für solche Maßnahmen, die bis zum Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses hergestellt oder bereits bautechnisch begonnen wurden.

Mit Wirkung ab dem Übergabezeitpunkt tritt die Verkäuferin sämtliche Ansprüche gegenüber Dritten auf Herausgabe von Zugangsmedien und die Kaufgegenstände betreffende Unterlagen an die Fondsgesellschaft ab, wobei die Verkäuferin nicht für den Bestand und die Durchsetzbarkeit der abgetretenen Herausgabeansprüche haftet. Die Verkäuferin tritt ebenfalls die ihr gegen Dritte zustehenden und/oder künftigen Erfüllungs-, Gewährleistungs-, Schadensersatz- sowie sonstigen Ansprüche und Rechte hinsichtlich der Kaufgegenstände, einschließlich der mit den Ansprüchen und/oder Rechten in Verbindung stehenden Sicherheiten an die Fondsgesellschaft ab, wobei sie jedoch nicht für die Abtretbarkeit, den Bestand und die Durchsetzbarkeit solcher Ansprüche einsteht.

Die Fondsgesellschaft übernimmt die Kaufgegenstände frei von jeglichen Besitzrechten Dritter und frei von sonstigen Miet- oder Pachtverhältnissen, wobei die Verkäuferin die Fondsgesellschaft von etwaigen Ansprüchen freizustellen hat. Eine Ausnahme bildet der Nutzungsvertrag Funkübertragungsstelle (vgl. in diesem Kapitel oben den Abschnitt „Nutzungsvertrag Funkübertragungsstelle nebst Nachträgen“).

Die Fondsgesellschaft hat die Kaufgegenstände in ihrem Zustand, wie sie stehen und liegen, erworben. Rechte und Ansprüche der Fondsgesellschaft aufgrund etwaiger Rechts- und Sachmängel der Kaufgegenstände sind ausgeschlossen, sofern im Kaufvertrag nichts anderes geregelt wurde, ein Mangel von der Verkäuferin arglistig verschwiegen wurde oder sie vorsätzlich gehandelt hat.

Die Verkäuferin haftet vorbehaltlich anderslautender Regelungen des Kaufvertrages für den ungehinderten Besitz- und lastenfreien

Rechtsübergang sowie die Freiheit der Kaufgegenstände von Rechten Dritter.

Die Verkäuferin erklärt, dass (i) von ihr keine unbefugten Veränderungen in den Grundbüchern beantragt und/oder Eintragungen bewilligt wurden und ihr keine Bewilligungen oder Eintragungsanträge Dritter bekannt sind; (ii) eine den Kaufgegenstand Oberding begünstigende Dienstbarkeit bzw. eine Abstandsflächenübernahme unverändert fortbesteht und ihr keine schuldrechtlichen Vereinbarungen oder unerledigten Anträge zu deren Änderung oder Aufhebung bekannt sind; (iii) ihr keine altrechtlichen oder nicht aus den Grundbüchern ersichtlichen zivilrechtlichen Beschränkungen bekannt sind; (iv) ihr keine versteckten Mängel an den Kaufgegenständen bekannt sind, insbesondere, dass die Kaufgegenstände durch Hausschwamm, Hausbock oder Trockenfäule befallen sind oder waren; (v) die Gebäude in Übereinstimmung mit den baurechtlichen Vorschriften errichtet wurden und der Verkäuferin keine Widerrufe, Rücknahmen oder Widersprüche zu den bestehenden Genehmigungen zugegangen sind. Einschränkend erklären Fondsgesellschaft und Verkäuferin deren Kenntnis, dass Abweichungen von bestehenden Genehmigungen ohne Nutzungsänderungsantrag und Baugenehmigung bestehen, welche bis zum Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses bei keiner behördlichen Prüfung beanstandet wurden. Die Abweichungen betreffen insbesondere die Zahl der genehmigten Gästezimmer, die Umnutzung verschiedener Räume, aufgestellte Fahnenmasten, die Feuerwiderstandsklasse verbauter Türen und Abweichungen von Grundrisszeichnungen; (vi) außer den üblichen öffentlich-rechtlichen Beschränkungen sonstige aus den Grundbüchern nicht ersichtliche Beschränkungen, behördliche Auflagen, widerrufliche Genehmigungen bzw. Eintragungen in einem Bombenkataster nicht bekannt sind; (vii) ihr keine Boden- oder Gebäudeverunreinigungen bzw. Altlasten bekannt sind, deren Beseitigung nach öffentlich-rechtlichen Bestimmungen verlangt werden kann, und ihr, bis auf eine

im Jahr 1991 gutachterlich bestätigte Sanierung einer Verunreinigung des Kaufgegenstandes Freising, nicht bekannt ist, dass Boden- oder Gebäudeverunreinigungen bzw. Altlasten bestanden und beseitigt wurden; (viii) die Kaufgegenstände in keinem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegen; (ix) keine öffentlich-rechtlichen Verfahren oder privaten Rechtsstreitigkeiten mit Dritten bestehen und/oder angedroht sind; (x) die Kaufgegenstände voll erschlossen sind, ihr weder geplante noch laufende Erschließungsmaßnahmen bekannt sind und Kosten für Erschließungsmaßnahmen bis zum Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses weder offen noch verrentet sind; (xi) die im Zusammenhang mit der Überbauung beim Kaufgegenstand Freising zu entrichtende Nutzungsgebühr (vgl. in diesem Kapitel oben den Abschnitt „Gestattungsvertrag mit der Stadt Freising“) geleistet wurde, und dass sie die Fondsgesellschaft von sämtlichen Ansprüchen aus der Überbauung aus der Zeit vor dem Übergabetag freistellt; (xii) ihr neben den unter (xi) dargestellten keine weiteren Über- oder Unterbauten bei den Kaufgegenständen bekannt sind; (xiii) der Kaufgegenstand Freising in einem Sanierungsgebiet liegt und als Bodendenkmal nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) unter Denkmalschutz steht, und dass bis zum Tag des Kaufvertragsschlusses weder durch sie Bodendenkmäler aufgefunden wurden, noch dass ihr bekannt ist, dass Voreigentümer Bodendenkmäler aufgefunden haben. Die Verkäuferin erklärt weiter, dass ihr etwaige Maßnahmen nach dem BayDSchG weder angekündigt oder angedroht wurden, noch dass sie Kenntnis davon hat, dass Voreigentümer entsprechend verpflichtet wurden; (xiv) der Kaufgegenstand Oberding in keinem Sanierungsgebiet oder Denkmalschutzbereich liegt und nicht unter Denkmalschutz steht; (xv) die Kaufgegenstände nicht innerhalb eines Natur- oder Landschaftsschutzgebietes liegen; (xvi) neben dem Nutzungsvertrag Funkübertragungsstelle keine anderen Miet- oder Pacht- oder sonstigen Nutzungsverträge bestehen (vgl. in diesem Kapitel oben den Abschnitt

Standort	Freising	Oberding
Name des Hotels	Mercure Hotel München Airport Freising	Ramada by Wyndham München Airport
Kaufpreis inkl. Grund und Boden*	€ 17.198.800 (netto)	€ 15.900.000 (netto)
Bundesland	Bayern	Bayern

\* Kaufpreis ohne Investitionen und Nebenkosten



**Dingliche Belastungen der Anlageobjekte (nach Vollzug der Kaufverträge)**

**Das Grundstück in 85356 Freising – Grundbuch von Freising des Amtsgerichtes Freising**

Blatt	lfd. Nr.	Flurstück	Größe	Bebauung	Abt.	lfd. Nr.	Eintragung
26168	2	880	4.719 m <sup>2</sup>	Gebäude- und Freifläche, Dr.-von-Daller-Straße 1-3	Abt. II	1	Lastend auf dem Grundstücksteil Flurstück 880: Last zugunsten der Stadt Freising, dass bei Umbau oder Reparatur der Moosachbrücke zur Herstellung einer provisorischen Überfahrt der hierzu etwa notwendig werdende Grund unentgeltlich zu Verfügung gestellt werden muss.
		838/4	10 m <sup>2</sup>	Moosach, Wasserfläche	Abt. III	1	Buchgrundschuld einer deutschen Geschäftsbank mit Sitz in Berlin über € 10.000.000,00, vollstreckbar

**Grundstücksgröße gesamt 4.729 m<sup>2</sup>**

**Das Grundstück in 85445 Oberding – Grundbuch von Oberding des Amtsgerichtes Erding**

Blatt	lfd. Nr.	Flurstück	Größe	Bebauung	Abt.	lfd. Nr.	Eintragung
3988	1	5339/2	691 m <sup>2</sup>	Gebäude- und Freifläche, Schwaig, Freisinger Straße 77	Abt. II	1	Grunddienstbarkeit – Immissionsduldungsverpflichtung lastend auf den Flurstücken 5336/1 und 5337, Duldung des Betriebes einer Schreinerei samt allen damit verbundenen Beeinträchtigungen, z. B. Lärm und Schmutz, für den jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 5336 und 5337/1, verzeichnet in Bestandsverzeichnis Nr. 23 in Blatt 1991.
	2	5337	2.716 m <sup>2</sup>	Gebäude- und Freifläche, Schwaig, Freisinger Straße 77	Abt. III	2	Buchgrundschuld einer deutschen Geschäftsbank mit Sitz in Berlin über € 1.000.000,00, vollstreckbar
		5336/1	82 m <sup>2</sup>	Gebäude- und Freifläche, Schwaig, Nähe Freisinger Straße		3	Buchgrundschuld einer deutschen Geschäftsbank mit Sitz in Berlin über € 9.000.000,00

**Grundstücksgröße gesamt 3.489 m<sup>2</sup>**

„Nutzungsvertrag Funkübertragungsstelle nebst Nachträgen“); (xvii) keine Nachbarschaftsvereinbarungen und öffentlich-rechtlichen Vereinbarungen abgeschlossen wurden und sie keine Nachbarzustimmungen erteilt hat; (xviii) für die Kaufgegenstände keine Arbeitsverhältnisse bestehen, die auf die Fondsgesellschaft übergehen.

**Weitere wesentliche Verträge betreffend die Anschaffung der Anlageobjekte**

Weitere wesentliche Verträge betreffend die Anschaffung der Anlageobjekte wurden nicht geschlossen.

**Dingliche Belastungen**

Die erworbenen Grundstücke mit den darauf errichteten Hotelanlagen sind nachfolgend angegeben. Die Grundbücher weisen nach Vollzug der im Kaufvertrag vereinbarten Löschungen und Neueintragungen folgende

Eintragungen in den Abteilungen II und III auf (siehe Tabelle oben – Dingliche Belastungen der Anlageobjekte).

Darüber hinaus bestehen keine weiteren dinglichen Belastungen der Anlageobjekte.

**Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten**

Bei den Anlagegegenständen handelt es sich jeweils um Grundstücke, bebaut mit Spezialimmobilien, die tatsächlich und rechtlich auf die allgemeine Nutzung als Hotel beschränkt sind. Somit sind die Verwendungsmöglichkeiten der Anlageobjekte im Hinblick auf das Anlageziel tatsächlich beschränkt.

Die Anlagegegenstände können als Hotel genutzt werden, wobei sich weitere Beschränkungen u.a. aufgrund folgender Sachverhalte ergeben können:

Die Stadt Freising hat der Fondsgesellschaft im Rahmen eines Gestattungsvertrages (vgl. in diesem Kapitel oben den Abschnitt „Gestattungsvertrag mit der Stadt Freising“) auf unbestimmte Zeit ein Überbaurecht an einer städtischen Fläche gestattet, wobei die Stadt Freising von dem Recht der Kündigung aus zwingenden Gründen des öffentlichen Wohles Gebrauch machen kann. Diese Fläche gehört nicht zum Mietgegenstand Freising und wurde im Rahmen des Mietvertrages Freising nicht mitvermietet. Nach Beendigung des Gestattungsvertrages hat die Fondsgesellschaft das Grundstück unverzüglich zu räumen und auf Verlangen der Stadt Freising den ursprünglichen Zustand auf eigene Kosten wiederherzustellen.

Aufgrund eines Nutzungsvertrages bzgl. einer Funkübertragungsstelle ist die Nutzbarkeit des Anlageobjektes Freising eingeschränkt (z.B. Begehungsrechte,

Zugangsrechte, Anbringung von technischen Vorrichtungen, Verkabelungen, Rohren durch die Nutzerin). Die Fondsgesellschaft hat im Fall 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 (vgl. in diesem Kapitel oben den Abschnitt „Nutzungsvertrag Funkübertragungsstelle nebst Nachträgen“).

Das Anlageobjekt Freising liegt in einem Sanierungsgebiet, steht als Bodendenkmal nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz unter Denkmalschutz und grenzt unmittelbar an das Ensembledenkmal Domberg und die Freisinger Altstadt an. Der Fondsgesellschaft ist der Bebauungsplanentwurf Nr. 132 „Isarvorstadt mit Anbindung Innenstadt“ bekannt, wobei das Bauleitplanverfahren zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht abgeschlossen war. Es kann noch nicht eingeschätzt werden, ob die von der Fondsgesellschaft erworbenen Grundstücke aufgrund von Baumaßnahmen betroffen sein werden und inwiefern eine Situierung vorhandener Notausstiege und eines Fensters im Bereich einer Gebäude- seite des Mercure Hotels München Airport Freising möglich ist. Während etwaiger Bauarbeiten würde es für die umliegenden Eigentümer u. a. zu Baulärmbelastungen kommen (vgl. in diesem Kapitel oben den Abschnitt „Kaufvertrag Stadt Freising“).

Darüber hinaus gibt es keine sonstigen, aus den Grundbüchern nicht ersichtlichen, weiteren rechtlichen oder tatsächlichen Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Anlageobjekte im Hinblick auf das Anlageziel.

### Behördliche Genehmigungen

Hinsichtlich der Anlagegegenstände sind verschiedene behördliche Genehmigungen erforderlich.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung lagen die erforderlichen behördlichen Genehmigungen zur Nutzung der Anlageobjekte als Hotel jeweils vor.

### Bewertungsgutachten

Im Rahmen der Kauf- und Investitionsentscheidung wurden für die Anlageobjekte

von einem externen Bewerter, der TÜV SÜD ImmoWert GmbH, München, am 10.07.2019 jeweils Bewertungsgutachten erstellt. Zum Bewertungsstichtag 11.03.2019 wurden ein Marktwert i. H. v. € 18.000.000,00 für das Anlageobjekt Freising und ein Marktwert i. H. v. € 16.000.000,00 für das Anlageobjekt Oberding ermittelt.

Es liegen keine weiteren Bewertungsgutachten für die Anlageobjekte vor.

### Weitere wesentliche Verträge

#### Mietverträge nebst Nachträgen

Die Fondsgesellschaft hat am 09.05.2019 jeweils einen indexierten Mietvertrag nebst Nachtrag vom 01.07.2019 über das in Freising belegene Mercure Hotel München Airport Freising (im Folgenden auch „Mietvertrag Freising“ genannt) sowie das in Oberding belegene Ramada by Wyndham München Airport (im Folgenden auch „Mietvertrag Oberding“ genannt), gemeinsam auch als „Mietgegenstände“ bezeichnet, abgeschlossen. Die Mietverträge nebst den Nachträgen werden im Folgenden zusammen auch als „Mietverträge“ bezeichnet.

#### Mercure Hotel München Airport Freising

Mieterin des Mercure Hotels München Airport Freising (im Folgenden auch „Mietgegenstand Freising“ genannt) ist die Hotels by HR München-Airport GmbH.

Der Mietvertrag Freising wurde über ein Hotelgrundstück einschließlich aufstehender Hotelanlage, bestehend aus einem Altbau und einem Neubau sowie sämtlichen Außenanlagen abgeschlossen.

Die Mieterin nutzt den Mietgegenstand Freising als Hotel, das mindestens dem Vier-Sterne-Standard gemäß der Klassifizierung des Deutschen Hotel- und Gaststättenverbandes (im Folgenden auch „DEHOGA“ abgekürzt) entspricht, wobei die Mieterin während der Laufzeit des Mietvertrages nicht zur Durchführung der Klassifizierung durch den DEHOGA verpflichtet ist.

Die Mieterin hat mit der Accor Hospitality Germany GmbH einen Franchisevertrag geschlossen (vgl. in diesem Kapitel unten den Abschnitt „Franchisevertrag Freising“).

Die Miete für den Mietgegenstand Freising beträgt jährlich € 1.040.000,00 zzgl. der jeweils gültigen Umsatzsteuer.

#### Flächen aufgrund Überbauung

Im Rahmen des Mietvertrages Freising nicht vermietet wird und nicht zum Mietgegenstand Freising gehört die Überbauung einer städtischen Fläche. Die Stadt Freising hat der Fondsgesellschaft im Rahmen eines Gestattungsvertrages (vgl. in diesem Kapitel oben den Abschnitt „Gestattungsvertrag mit der Stadt Freising“) die Überbauung dieser städtischen Fläche gestattet.

Die Fondsgesellschaft gewährt der Mieterin für unbestimmte Zeit ein unentgeltliches Nutzungsrecht an der Überbauung, wobei die Nutzung der Überbauung auf eigenes Risiko, Gefahr und Kosten (einschließlich der Nebenkosten) der Mieterin erfolgt und nicht Geschäftsgrundlage des Mietvertrages Freising ist. Die überbaute Fläche wird von der Mieterin durch einen an das Restaurant des Mietgegenstandes Freising angeschlossenen Wintergarten mit bis zu 14 Sitzplätzen genutzt. Die Mieterin hat die Fondsgesellschaft auf erstes Anfordern von sämtlichen Ansprüchen Dritter aus der Nutzung des Überbaus freizuhalten. Die Fondsgesellschaft ist zu keinerlei Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Verkehrssicherung oder Änderungen an der Überbauung verpflichtet.

Fondsgesellschaft und Mieterin haben vereinbart, dass im Innenverhältnis ausschließlich die Mieterin für die Erfüllung des Gestattungsvertrages verantwortlich ist und sämtliche Kosten zu tragen hat. Die Mieterin übernimmt sämtliche bestehenden und/oder künftigen Rechte und Pflichten der Fondsgesellschaft aus und im Zusammenhang mit dem Gestattungsvertrag und dessen Beendigung. Die Mieterin wird die Fondsgesellschaft auf erstes Anfordern von allen Ansprüchen der Stadt Freising und/oder Dritter aus dem Gestattungsvertrag und dessen Beendigung freistellen.

Eine Kündigung des Nutzungsrechtes ist durch die Fondsgesellschaft oder die Mieterin jederzeit möglich.

#### Flächen bzgl. Funkübertragungsstelle

Der Mieterin ist bekannt, dass die Fondsgesellschaft Vertragspartei (Vermieterin) in dem Nutzungsvertrag Funkübertragungsstelle ist (vgl. in diesem Kapitel oben den



Abschnitt „Nutzungsvertrag Funkübertragungsstelle nebst Nachträgen“). Im Rahmen des Mietvertrages Freising nicht vermietet wird und nicht zum Mietgegenstand Freising gehören die im Eigentum Dritter stehenden Einrichtungen der Funkübertragungsstellen.

Die Mieterin erklärt, dass der Zustand des Mietgegenstandes Freising trotz etwaiger Belastungen und Nutzungsbeschränkungen aufgrund des Nutzungsvertrages Funkübertragungsstelle (z. B. Begehungsrechte, Zugangsrechte, Anbringung von technischen Vorrichtungen, Verkabelungen, Rohren) vertragsgemäß ist, und sie erkennt an, dass ihr während der Dauer des Nutzungsvertrages Funkübertragungsstelle keine Nutzungsrechte an den mit dem Nutzungsvertrag Funkübertragungsstelle vermieteten Flächen zustehen.

In der Vergangenheit wurden sämtliche Rechte und Pflichten aus dem Nutzungsvertrag Funkübertragungsstelle von der Mieterin übernommen, und die Mieterin selbst ist als bevollmächtigte Vertreterin in den Nutzungsvertrag Funkübertragungsstelle eingebunden. Fondsgesellschaft und Mieterin streben an, dass die Mieterin in den Nutzungsvertrag Funkübertragungsstelle eintritt oder alternativ weiterhin als Vertreterin durch einen Nachtrag zum Nutzungsvertrag Funkübertragungsstelle agiert.

Fondsgesellschaft und Mieterin haben vereinbart, dass im Innenverhältnis ausschließlich die Mieterin für die Erfüllung des Nutzungsvertrages Funkübertragungsstelle verantwortlich ist, und die Mieterin übernimmt sämtliche bestehenden und/oder künftigen Rechte und Pflichten der Fondsgesellschaft aus und im Zusammenhang mit dem Nutzungsvertrag Funkübertragungsstelle und wird die Fondsgesellschaft von allen Ansprüchen der Vertragsparteien des Nutzungsvertrages Funkübertragungsstelle und/oder Dritter freistellen. Im Gegenzug steht ein im Nutzungsvertrag Funkübertragungsstelle vereinbartes Nutzungsentgelt der Mieterin zu.

#### **Denkmalschutz und Sanierungsgebiet**

Der Mieterin ist bekannt, dass der Mietgegenstand Freising in einem Sanierungsgebiet liegt und sich für sie daraus Auskunft- und Mitwirkungspflichten ergeben. Die Mieterin verpflichtet sich, die Durchführung etwaiger Ordnungs- und Baumaßnahmen im Zuge

der Sanierung zu dulden und zu unterstützen bzw. die Durchführung von Maßnahmen, die der Fondsgesellschaft überlassen wurden, auf eigene Kosten zu übernehmen, sofern diese Maßnahmen nach den Regelungen des Mietvertrages Freising in den Pflichtenkreis der Mieterin fallen.

Des Weiteren ist der Mieterin bekannt, dass der Mietgegenstand Freising den Regelungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) unterliegt, da sich zum einen der Altbau teilweise innerhalb eines Bodendenkmals befindet und zum anderen der Mietgegenstand Freising unmittelbar an das Ensembledenkmal Domberg und die Freisinger Altstadt angrenzt. In dem Zusammenhang verpflichtet sich die Mieterin (i) dazu die Bestimmungen des BayDSchG zu beachten und zu dulden, (ii) ohne Zustimmung der Fondsgesellschaft keine Erdarbeiten vorzunehmen und (iii) die sich aus dem Umgebungsschutz des Ensembles ergebenden Beschränkungen im Hinblick auf das äußere Erscheinungsbild des Mietgegenstandes Freising zu beachten.

Die Mieterin erklärt den Zustand des Mietgegenstandes Freising auch mit den vorgenannten Belastungen und den daraus resultierenden Beschränkungen als vertragsgemäß.

#### **Ramada by Wyndham München Airport**

Mieterin des Ramada by Wyndham München Airport (im Folgenden auch „Mietgegenstand Oberding“ genannt) ist die Hotels by HR Zweite München-Airport GmbH.

Der Mietvertrag Oberding wurde über ein Hotelgrundstück einschließlich aufstehender Hotelanlage sowie sämtlicher Außenanlagen abgeschlossen.

Die Mieterin nutzt den Mietgegenstand Oberding als Hotel, das mindestens dem Drei-Sterne-Standard gemäß der Klassifizierung des DEHOGA entspricht, wobei die Mieterin während der Laufzeit des Mietvertrages nicht zur Durchführung der Klassifizierung durch den DEHOGA verpflichtet ist.

Die Mieterin hat mit der Wyndham Hotel Group (UK) Limited einen Franchisevertrag geschlossen (vgl. in diesem Kapitel unten den Abschnitt „Franchisevertrag Oberding“).

Die Miete für den Mietgegenstand Oberding beträgt jährlich € 960.000,00 zzgl. der jeweils gültigen Umsatzsteuer.

#### **In den beiden vorgenannten Mietverträgen wurden ferner jeweils folgende Vereinbarungen getroffen**

Beginn des Mietvertrages war der 01.07.2019 und das Mietverhältnis wurde bis zum 30.06.2044 fest geschlossen (Festmietzeit). Der Mietvertrag ersetzt sämtliche vorherigen miet- und/oder pachtvertraglichen Vereinbarungen zwischen der Mieterin und der vorherigen Vermieterin bzw. deren jeweiligen Rechtsvorgängerinnen.

Die Mieterin hat das Recht, den Mietvertrag nach Ablauf der Festmietzeit einmal um fünf Jahre (Optionsrecht) zu verlängern, wobei die Verlängerung spätestens zwölf Monate vor Ablauf der Festmietzeit gegenüber der Fondsgesellschaft erklärt werden muss. Der Mietvertrag verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, sofern er nicht mit einer Frist von zwölf Monaten zum Ende der Festmietzeit oder der (optionsbedingt) verlängerten Mietzeit gekündigt wird. Eine ordentliche Kündigung des Mietvertrages ist ausgeschlossen.

Das Mietverhältnis kann nur außerordentlich aus wichtigem Grund gekündigt werden. Die Fondsgesellschaft hat insbesondere dann ein außerordentliches Kündigungsrecht, wenn (i) die Mieterin mit zwei aufeinander folgenden Mietzahlungen in Zahlungsrückstand gerät, (ii) die Mieterin in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Mietzahlungstermine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate entspricht, (iii) die Mieterin unzulässigerweise den Gebrauch des Mietgegenstandes Dritten überlässt und der unzulässige Gebrauch nicht innerhalb eines Zeitraumes von höchstens fünf Werktagen beendet wird; (iv) der Mieterin die Hotelbetriebserlaubnis nicht erteilt oder diese entzogen wird oder konkrete Anhaltspunkte für die Entziehung vorliegen; (v) die Mieterin gegen wesentliche Bestimmungen des Mietvertrages verstößt und diesen Verstoß nicht innerhalb von maximal vier Wochen heilt oder (vi) sich die Vermögenslage der Mieterin wesentlich verschlechtert, insbesondere wenn die Mieterin ihre Zahlungen einstellt oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Mieterin beantragt wird. Die Mieterin hat insbesondere dann ein

außerordentliches Kündigungsrecht, wenn und soweit die Fondsgesellschaft wesentliche Mietvertragspflichten verletzt und trotz schriftlicher Aufforderung durch die Mieterin nicht binnen angemessener Frist von mindestens vier Wochen Abhilfe schafft.

Die vereinbarte Miete unterliegt der Wertesicherung in Abhängigkeit von dem vom Statistischen Bundesamt festgelegten Verbraucherpreisindex (Basisjahr 2015 = 100,00 Prozent). Die jeweils gültige Miete ändert sich erstmals zum 01.01.2021 und anschließend jährlich zum 01.01. automatisch um 100,00 Prozent für die ersten zwei Prozentpunkte der Indexveränderung und um 65,00 Prozent für einen Teil der Indexveränderung, der über die vorgenannten zwei Prozentpunkte hinausgeht. Die erste Mietanpassung erfolgt unter Zugrundelegung der Indexveränderung zwischen Dezember 2019 und Dezember 2020. Jede weitere Anpassung erfolgt auf Basis der Indexveränderung zum Dezember eines Jahres gegenüber dem Indexstand zum Dezember des Vorjahres.

Die Zahl der Hotelbetten/-zimmer bzw. deren Nutzungsmöglichkeit oder auch eine (zulässige) Änderung des Mietzweckes hat auf die Miethöhe keinen Einfluss.

Die Mieterin betreibt den Mietgegenstand zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung unter der Hotelmarke einer Franchisegeberin (vgl. in diesem Kapitel unten den Abschnitt „Franchiseverträge“). Sie ist berechtigt, den Mietgegenstand unter einer anderen Marke zu betreiben, wenn die Fondsgesellschaft der Änderung der Marke zugestimmt hat, wobei die Zustimmung durch die Fondsgesellschaft nur aus wichtigem Grund versagt werden darf.

Die Mieterin ist berechtigt und verpflichtet, den Mietgegenstand während der Laufzeit des Mietvertrages ununterbrochen mindestens für den Hotelbetrieb gemäß der oben beschriebenen Klassifizierung des DEHOGA zu betreiben. Eine etwaige Nutzungsänderung des Mietgegenstandes bedarf der Zustimmung der Fondsgesellschaft, wobei die Mieterin verpflichtet ist, die Fondsgesellschaft unverzüglich über jede beabsichtigte Nutzungsänderung zu informieren. Auch im Fall einer Zustimmung zur Änderung der Marke oder zu einer Nutzungsänderung ist die Fondsgesellschaft nicht zu baulichen Veränderungen, Einbauten oder Ausstattungen verpflichtet.

Der Mieterin ist der Zustand des Mietgegenstandes bei Beginn des Mietvertrages durch ihren langjährigen Betrieb umfassend, insbesondere in technischer, baulicher, rechtlicher und wirtschaftlicher Hinsicht, in sämtlichen Einzelheiten bekannt. Es ist bekannt, dass am Mietgegenstand Instandsetzungs- und Handlungsbedarf besteht. Zur teilweisen Beseitigung des Instandhaltungs- und Instandsetzungsstaus und weiterer Maßnahmen wurde zwischen den Parteien als Anlage zum Mietvertrag eine Maßnahmen- und Zuschussvereinbarung geschlossen (vgl. in diesem Kapitel unten den Abschnitt „Maßnahmen- und Zuschussvereinbarung“). Der Zustand des Mietgegenstandes (i), wie er zu Beginn des Mietvertrages steht und liegt, (ii) in dem er sich nach Durchführung der Maßnahmen gemäß der Maßnahmen- und Zuschussvereinbarung befindet oder (iii) nach Veränderungen dessen aufgrund von Anpassungen an die aktuelle Gesetzeslage gilt als vertragsgemäß.

Insbesondere sind der Mieterin Umfang und Inhalt der Belastungen des Mietgegenstandes aufgrund von Eintragungen im Grundbuch (vgl. in diesem Kapitel oben den Abschnitt „Kaufverträge“) und den hieraus möglicherweise resultierenden Nutzungsbeschränkungen bekannt, und sie erkennt den Zustand als vertragsgemäß an.

Nicht zum Mietgegenstand gehört und nicht mitvermietet wird das für den Hotelbetrieb erforderliche Zubehör, bestehend insbesondere aus dem FF&E (Fixture, Furniture and Equipment, für den Hotelbetrieb erforderliches Inventar, Zubehör und Einrichtungen), dem SOE (Small Operating Equipment, Kleininventar sowie Betriebsmittel) sowie sämtlichen IT-Systemen. Im Eigentum der Mieterin befindliche bewegliche Betriebseinrichtungen und hotelspezifische Einbauten verbleiben während der Laufzeit des Mietvertrages im Eigentum der Mieterin.

Die Mieterin ist verpflichtet, den Mietgegenstand in einem genehmigungsfähigen Zustand zu erhalten und/oder diesen Zustand herzustellen. Sie ist auf eigene Kosten verpflichtet, (i) bis zum Mietbeginn alle betrieblichen Voraussetzungen für die Erteilung der erforderlichen Betriebskonzessionen zu schaffen, (ii) die Betriebskonzessionen während der Laufzeit des Mietvertrages nicht zurückzugeben, (iii) alle baulichen und

betrieblichen Voraussetzungen aufrechtzuerhalten bzw. wiederherzustellen, damit die Betriebskonzessionen nicht widerrufen oder zurückgenommen werden, und (iv) alle gesetzlichen, untergesetzlichen und/oder behördlichen Auflagen während der Laufzeit des Mietvertrages zu erfüllen, welche die Nutzung des Mietgegenstandes als Hotel oder den Hotelbetrieb betreffen sowie für die Erteilung ggf. erforderlicher Genehmigungen und Erlaubnisse Sorge zu tragen. Sollte die Mieterin ihren Verpflichtungen auch nach schriftlicher Aufforderung durch die Fondsgesellschaft nicht nachkommen, ist die Fondsgesellschaft berechtigt, die entsprechenden Maßnahmen auf Kosten der Mieterin durchzuführen.

Die Mieterin ist verpflichtet, sämtliche Betriebs-, Unterhaltungs-, Verwaltungs- und sonstigen Kosten für den Mietgegenstand zzgl. der jeweils geltenden Umsatzsteuer (Nebenkosten) zu tragen. Zu den Nebenkosten gehören sämtliche Betriebskosten i.S.d. Betriebskostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung einschließlich der Grundsteuer, Kosten der Wartung (einschließlich der Kosten der sicherheitsrelevanten Prüfungen), Kosten der Energie-, Betriebs- und Verbrauchsstoffe, Kosten und Gebühren zum Betrieb und zur Pflege sämtlicher technischer Einrichtungen, Unterhaltungs- und Grundreinigungskosten (auch bzgl. der äußeren Fenster-, Glas-, Metall- und Holzteile) sowie Kosten der Beleuchtungsmittel.

Die Fondsgesellschaft verzichtet im Hinblick auf die vereinbarte Miete auf die Umsatzsteuerbefreiung und optiert somit zur Umsatzsteuer, sodass sich die Mietzahlungen und etwaige Vorauszahlungen oder Nachzahlungen aus Nebenkostenabrechnungen jeweils zzgl. Umsatzsteuer verstehen. Die Mieterin darf den Mietgegenstand ausschließlich für Umsätze verwenden, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Im Fall einer Gebrauchsüberlassung des Mietgegenstandes an Dritte verpflichtet sich die Mieterin, die vorstehenden Regelungen ebenfalls mit dem Dritten zu vereinbaren.

Die Mieterin ist verpflichtet, der Fondsgesellschaft zur Absicherung aller ihrer gegenwärtigen und künftigen Ansprüche aus und im Zusammenhang mit dem Mietvertrag und/oder dessen Beendigung auf erstes Anfordern eine unwiderrufliche,



unbefristete und selbstschuldnerische Mietbürgschaft einer Bank mit Sitz in Deutschland, einer deutschen Landesbank, Sparkasse, Volksbank oder Versicherung, die einem Betrag i.H.v. sechs anfänglichen Monatsmieten entspricht, zu stellen. Die Bürgschaftsübernahme muss unter Verzicht auf die Einrede der Anfechtbarkeit und Aufrechenbarkeit, unter Verzicht auf die Einrede der Vorklage sowie unter Ausschluss der Befreiung durch Hinterlegung erteilt werden, wobei die Aufrechnung mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig bleibt.

Zusätzlich zur Mietbürgschaft hat die Mieterin der Fondsgesellschaft eine Patronatsvereinbarung zu übergeben, in welcher die HRG Hotels GmbH als Patronin als Sicherheit unwiderruflich die uneingeschränkte Verpflichtung übernimmt, die Mieterin während der gesamten Laufzeit des Mietvertrages so zu leiten und mit ausreichender Liquidität auszustatten, dass sie stets zur rechtzeitigen und vollständigen Erfüllung ihrer künftig fälligen oder entstehenden Verbindlichkeiten gegenüber der Fondsgesellschaft in der Lage ist, und die an die Fondsgesellschaft gezahlten Beträge unter allen Umständen, insbesondere auch bei einer Insolvenz der Mieterin, endgültig bei der Fondsgesellschaft verbleiben. Die Erklärungen der Patronin bestehen unabhängig von ihrer Beteiligung an der Mieterin und gelten auch im Fall von Änderungen oder Ergänzungen des Mietvertrages, einschließlich eines Wechsels der Vermieterin, bis zur endgültigen Erfüllung sämtlicher Ansprüche aus dem Mietvertrag oder der Rückgabe der Patronatsklärung durch die Fondsgesellschaft, wobei für die Patronin kein Recht zur Kündigung besteht.

Des Weiteren hat die Fondsgesellschaft zur Absicherung aller ihrer gegenwärtigen und künftigen Ansprüche aus und im Zusammenhang mit dem Mietvertrag und/oder dessen Beendigung mit der Mieterin eine Inventarvereinbarung geschlossen, in welcher die Mieterin ihr gesamtes im Mietgegenstand befindliches und für den Betrieb erworbenes sowie ihr zukünftig für den Betrieb angeschafftes Inventar an die Fondsgesellschaft übereignet (vgl. in diesem Kapitel nachfolgend den Abschnitt „Inventarvereinbarung“).

Während der Laufzeit des Mietvertrages sind die in Deutschland branchenüblichen, versicherbaren, den Mietgegenstand sowie

dessen Belegenheit betreffenden Risiken zu versichern.

Von der Fondsgesellschaft sind eine Gebäude-Allgefahren-Versicherung zum Wiederaufbauwert bzw. gleitenden Neuwert (inkl. Mietverlust und Glasbruch) sowie eine Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung abzuschließen.

Von der Mieterin sind eine Inventar-Allgefahren-Versicherung, eine All-Risk-Versicherung (u. a. gegen Diebstahl, Einbruch und Vandalismus), eine Betriebsunterbrechungs-Allgefahren-Versicherung, eine Betriebs-schließungs-Versicherung infolge Seuche mit einer Haftzeit von mindestens 90 Tagen sowie eine Umwelthaftpflicht-Versicherung für Anlagen mit gewässergefährdenden Stoffen und für den Betrieb des Mietgegenstandes abzuschließen. Daneben hat die Mieterin Risiken, die aus dem Hotelbetrieb resultieren (insbesondere allgemeine und Betriebshaftpflichtversicherung) mit einer Versicherungssumme von mindestens € 6 Millionen pauschal für Personen- und Sachschäden zu versichern.

Die Kosten sämtlicher Versicherungen, auch die von der Fondsgesellschaft abzuschließenden, trägt die Mieterin.

Die Mieterin hat den gesamten Mietgegenstand nach der Art eines ordentlichen Kaufmannes in einem guten Pflegezustand zu erhalten und übernimmt auf eigene Kosten die Durchführung aller erforderlichen sowie behördlich und/oder gesetzlich geforderten Instandhaltungen, Instandsetzungen und Ersatzbeschaffungen des gesamten Mietgegenstandes und des FF&E.

Die Mieterin wartet durch eigenes Personal oder schließt marktübliche Wartungsverträge ab für Aufzugsanlagen, Wellness- und/oder Spa-Einrichtungen sowie für alle technischen bzw. haustechnischen Anlagen (einschließlich Brandschutz- und Blitzschutztechnik) und deren Komponenten. Sie ist in Bezug auf die vorgenannten Anlagen verpflichtet, regelmäßig und auf eigene Kosten die vorgeschriebenen behördlichen und berufsgenossenschaftlichen Anlageprüfungen durchführen zu lassen, und tritt etwaige Gewährleistungs- und Garantieansprüche aus den Wartungsverträgen sicherungshalber an die Fondsgesellschaft ab.

Die Mieterin hat Schönheitsreparaturen, insbesondere auch zum Erhalt des Standards gemäß der DEHOGA-Klassifizierung, sach- und fachgerecht auf eigene Kosten durchzuführen und übernimmt das gesamte Branding des Mietgegenstandes für die jeweils geführte Hotelmarke sowie die Beseitigung etwaiger Schäden aus früheren Brandings.

Die Mieterin hat den jederzeitigen Hotelbetrieb, auch bei der Durchführung z.B. von Instandsetzungs- oder Instandhaltungsarbeiten und/oder Ersatzbeschaffungen, sowie den zeitgemäßen Standard des FF&E sicherzustellen. Erfüllt die Mieterin ihre Verpflichtungen insgesamt oder teilweise nicht oder nicht wie geschuldet, ist die Fondsgesellschaft berechtigt, die Maßnahmen nach Fristsetzung auf Kosten der Mieterin durchführen zu lassen.

Die Mieterin ist verpflichtet, für ihre o.g. Verpflichtungen zur Erhaltung des Mietgegenstandes eine FF&E-Reserve zu bilden, die jährlich drei Prozent ihres Nettogesamtumsatzes beträgt und auf einem an die Fondsgesellschaft verpfändeten Konto einzuzahlen ist, wobei die in einem Kalenderjahr erforderlichen Maßnahmen zur Einhaltung ihrer Verpflichtungen nicht durch die Höhe der vorhandenen FF&E-Reserve begrenzt werden. Die Mieterin darf Auszahlungen aus der FF&E-Reserve ausschließlich zur Deckung der Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungspflichten verwenden.

Für Instandsetzungen und Ersatzbeschaffungen an „Dach und Fach“ ist die Fondsgesellschaft auf ihre Kosten verantwortlich, sofern es sich nicht um die Verpflichtungen der Mieterin zur Aufrechterhaltung oder zur Wiederherstellung aller baulichen und betrieblichen Voraussetzungen zum Erhalt der Betriebskonzessionen oder die in der Maßnahmen- und Zuschussvereinbarung (vgl. in diesem Kapitel unten den Abschnitt „Maßnahmen- und Zuschussvereinbarung“) vereinbarten Maßnahmen handelt.

Unter „Dach“ i.S.d. Mietvertrages sind (i) die tragende Dachkonstruktion, (ii) die Eindeckung und die dazugehörigen Klempnerarbeiten bis zur Dach- bzw. Gebäudegrenze (Dachrinnen) sowie (iii) die Außenfassade, jedoch ohne Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Heizung)

und ohne bewegliche Teile der Fassade (u. a. außenliegender Sonnenschutz, Fenster, Türen, Griffe, Beschlagsteile und Werbeanlagen) zu verstehen.

Unter „Fach“ i. S. d. Mietvertrages sind (i) das Fundament (ohne Belag), (ii) die tragenden Wände und Säulen (unter Putz bzw. ohne Belag), (iii) die tragenden Decken (ohne abgehängte Decken und ohne Belag und Estrich), (iv) das Fundament der Treppen und Treppenaufgänge (ohne Belag) sowie (v) die Kamine und Schornsteine (unter Putz bzw. ohne Belag) zu verstehen.

Bauliche Veränderungen am Mietgegenstand darf die Mieterin nur mit vorheriger Zustimmung der Fondsgesellschaft durchführen, wobei die Fondsgesellschaft ihre Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern darf. Die Einholung erforderlicher Genehmigungen ist dabei Sache der Mieterin.

Die Fondsgesellschaft überträgt zudem die Reinigungs- und Verkehrssicherungspflicht für den Mietgegenstand auf die Mieterin. Die Mieterin haftet im Schadensfall in vollem Umfang und stellt die Fondsgesellschaft auf erstes Anfordern von allen Ansprüchen Dritter aufgrund einer Verletzung der übertragenen Verpflichtungen frei.

Die Mieterin ist nach vorheriger Zustimmung der Fondsgesellschaft berechtigt, den Mietgegenstand oder Teile davon Dritten zum Gebrauch zu überlassen, wobei die Zustimmung von der Fondsgesellschaft nur aus wichtigem Grund versagt werden darf. Die Drittnutzung des Mietgegenstandes berührt die Verpflichtungen der Mieterin aus dem Mietvertrag nicht, und die Mieterin hat die Dritten ebenfalls zur Einhaltung ihrer Verpflichtungen aus dem Mietvertrag zu verpflichten. Etwaige Schäden, die aus einer nicht umsatzsteuerpflichtigen Untervermietung entstehen, werden durch die Mieterin getragen.

Die Mieterin ist verpflichtet, den Mietgegenstand am Tag der Beendigung des Mietvertrages an die Fondsgesellschaft zurückzugeben. Vor der Rückgabe hat die Mieterin (i) alle baulichen Veränderungen zurückzubauen und den bei Mietbeginn vorhandenen Zustand wiederherzustellen, sofern die Fondsgesellschaft nicht auf einen Rückbau verzichtet oder sie den entschädigungslosen Verbleib baulicher Veränderungen

oder zusätzlicher Einrichtungen verlangt, (ii) alle baulichen Maßnahmen des Brandings zurückzubauen, (iii) den Mietgegenstand in einen vertragsgemäßen Zustand gemäß Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Ersatzbeschaffungs- sowie Schönheitsreparaturverpflichtung zu versetzen sowie (iv) eine ggf. ausstehende Instandsetzung, Instandhaltung und Ersatzbeschaffung von Gegenständen des FF&E nach ihren Verpflichtungen aus dem Mietvertrag vorzunehmen.

Erfüllt die Mieterin ihre Verpflichtungen bzgl. der Rückgabe des Mietgegenstandes nicht oder nicht wie geschuldet, ist die Fondsgesellschaft berechtigt, erforderliche Maßnahmen auf Kosten der Mieterin vornehmen zu lassen, wobei die Mieterin bis zur Herstellung eines vertragsgemäßen Zustandes des Mietgegenstandes zur Zahlung einer Nutzungsentschädigung i. H. d. vereinbarten Miete verpflichtet bleibt.

Die Fondsgesellschaft ist vorbehaltlich gesetzlicher Regelungen und etwaiger Zustimmungen durch die zuständigen Behörden berechtigt, die Beherbergungs-, Miet- und Pachtverträge, das FF&E oder die Anwartschaften der Mieterin mit allen Rechten und Pflichten zu übernehmen und den Betrieb des Mietgegenstandes fortzusetzen oder zu verlangen, dass dieser auf einen von ihr benannten Dritten übertragen wird, der die Fortführung des Betriebes übernimmt.

Erfolgt die Betriebsübernahme nach einer vorzeitigen Beendigung des Mietvertrages aus Gründen, die die Mieterin zu vertreten hat, gehen das Eigentum der Mieterin sowie die Anwartschaftsrechte auf den Erwerb des Eigentums an dem FF&E entschädigungslos auf die Fondsgesellschaft über. In allen übrigen Fällen der Betriebsübernahme hat die Fondsgesellschaft das Recht, das FF&E zum Zeitwert von der Mieterin zu erwerben. Darüber hinaus steht der Fondsgesellschaft das Recht zu, alle über das Inventar hinausgehenden und von der Betriebsübernahme betroffenen Bereiche zu marktüblichen Konditionen zu erwerben.

Auf den Mietvertrag ist ausschließlich deutsches Recht anwendbar.

### **Inventarvereinbarung**

Nach dem Mietvertrag ist die für den Betrieb erforderliche Betriebs- und Geschäftsausstattung bzw. das Zubehör, insbesondere

das Inventar (u. a. FF&E, SOE), nicht Gegenstand des Mietvertrages und durch die Mieterin anzuschaffen. Zur Absicherung ihrer gegenwärtigen und künftigen Ansprüche aus und im Zusammenhang mit dem Mietvertrag und/oder dessen Beendigung hat die Fondsgesellschaft mit der Mieterin als Anlage zum jeweiligen Mietvertrag am 09.05.2019 eine Inventarvereinbarung geschlossen, nach welcher die Mieterin ihr gesamtes im Mietgegenstand befindliches und für den Betrieb erworbenes sowie ihr zukünftig für den Betrieb angeschafftes Inventar an die Fondsgesellschaft übereignet. Hinsichtlich des unter Eigentumsvorbehalt erworbenen bzw. geleasteten Inventars überträgt die Mieterin ihre Anwartschaftsrechte an die Fondsgesellschaft.

Die Mieterin ist verpflichtet, während der Dauer des Mietverhältnisses das Inventar auf eigene Kosten insoweit zu ersetzen, als dies für einen ordnungsgemäßen Betrieb notwendig ist (Inventarersatzbeschaffung).

Bei Beendigung des Mietverhältnisses gehen das Eigentum und die Anwartschaftsrechte an dem Inventar in dem dann befindlichen Zustand auf die Fondsgesellschaft über, es sei denn, diese lehnt dieses insgesamt oder für einzelne Inventargegenstände ab. Für das übergehende Eigentum bzw. Anwartschaftsrecht an dem Inventar hat die Fondsgesellschaft der Mieterin einen Ausgleich entsprechend dem Zeitwert bei Beendigung des Mietverhältnisses zu entrichten.

### **Maßnahmen- und Zuschussvereinbarung**

Die Mietgegenstände weisen anfängliche Mängel bzw. einen Instandhaltungs- und Instandsetzungsstau auf. Als Anlage zum jeweiligen Mietvertrag wurde eine Maßnahmen- und Zuschussvereinbarung vom 09.05.2019 beigefügt, welche die teilweise Beseitigung des Instandhaltungs- und Instandsetzungsstaus sowie weitere Maßnahmen (im Folgenden auch „Verbesserungsmaßnahmen“ genannt) regelt.

Die Verbesserungsmaßnahmen umfassen die Einholung erforderlicher Sachverständigenprüfprotokolle bis spätestens zum 31.12.2019, sofern gesetzliche, behördliche oder richterliche Vorschriften/Anordnungen keine kürzere Frist verlangen, die Beseitigung sich etwa hieraus ergebender Mängel an den geprüften Anlagen sowie ggf. die Durchführung weiterer notwendiger





Maßnahmen. Wesentliche sicherheitsrelevante Mängel hat die Mieterin unverzüglich und sämtliche anderen Mängel spätestens bis zum 31.12.2020 zu beseitigen.

In der jeweiligen Maßnahmen- und Zuschussvereinbarung wurden objekt-spezifische Verbesserungsmaßnahmen vereinbart:

#### **Mietgegenstand Freising**

a) Durchführung der Verbesserungsmaßnahmen bis zum 31.12.2020, sofern Vorschriften oder Anordnungen keine kürzere Frist verlangen:

- Instandsetzungsmaßnahmen an der Außenfassade des Neu- und Altbaus
- Reinigung und Versiegelung der Dachfläche des Neubaus
- Umsetzung verschiedener Revitalisierungs- und/oder Einbauarbeiten an der Brandschottung des Neu- und Altbaus und Herstellung eines zulassungskonformen Zustandes
- Entfernung brennbarer Materialien aus der Tiefgarage sowie dem Dachgeschoss sowie Herstellung eines zulassungskonformen Zustandes

b) unverzügliche Durchführung der Verbesserungsmaßnahmen, sofern diese durch einen Sachverständigen als Mangel festgestellt wurden oder die Verbesserungsmaßnahmen aufgrund einer Vorschrift oder Anordnung verlangt werden:

- Einsetzen einer automatischen Schließvorrichtung bei einer Brandschutztür im Kellergeschoss
- Austausch der Flur- und Treppenhaustüren im Neubau
- Herstellung eines zulassungskonformen Zustandes der Handläufe in den Treppenhäusern
- Herstellung des Brandschutzes für die Sicherheitsstromanlage
- Einbau von Brandschutzklappen in der RLT-Leitung (Raumluftechnik) im Kellergeschoss des Altbaus
- Verbesserung der Elektroinstallation zur Auflösung von Kabelüberbelegungen
- Einbau einer flächendeckenden Brandmeldeanlage und/oder vernetzter Rauchmelder bzw. vergleichbarer geforderter Anlagen

#### **Mietgegenstand Oberding**

- Einbau von Brandschutztüren in der vorhandenen Brandwand des Altbaus

a) Durchführung der Verbesserungsmaßnahmen bis zum 31.12.2020, sofern Vorschriften oder Anordnungen keine kürzere Frist verlangen:

- Installation einer Sicherheitsbeleuchtung am außenliegenden Fluchttreppenhaus

b) unverzügliche Durchführung der Verbesserungsmaßnahmen, sofern diese durch einen Sachverständigen als Mangel festgestellt wurden oder die Verbesserungsmaßnahmen aufgrund einer Vorschrift oder Anordnung verlangt werden:

- Einbau eines Rauch- und Wärmeabzuges im Treppenhaus des Dachgeschosses
- Herstellung eines zulassungskonformen Zustandes der Handläufe in den Treppenhäusern
- Herstellung des Brandschutzes für die Sicherheitsstromanlage
- Einbau einer flächendeckenden Brandmeldeanlage und/oder vernetzter Rauchmelder bzw. vergleichbarer geforderter Anlagen

Sämtliche Verbesserungsmaßnahmen sind gemäß den anerkannten Regeln der Technik und in Übereinstimmung mit etwaigen behördlichen Anforderungen auszuführen und nach der Fertigstellung von der Fondsgesellschaft abzunehmen, wobei unwesentliche Mängel nicht zur Verweigerung der Abnahme berechtigen. Zur Durchführung der Verbesserungsmaßnahmen ist die Mieterin eigenverantwortlich und auf eigene Kosten verpflichtet. Im Zusammenhang mit der Abnahme entstehende Kosten trägt jede Partei selbst.

Die Dauer der Gewährleistung hat mindestens den Regelungen der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/B) zu entsprechen und mindestens zwei Jahre ab dem Zeitpunkt der Abnahme der einzelnen Verbesserungsmaßnahmen durch die Fondsgesellschaft zu betragen.

Sofern zwischen der Fondsgesellschaft und der Mieterin Unstimmigkeiten bzgl. des geforderten Umfangs oder des geforderten Zeitpunktes der Durchführung von Verbesserungsmaßnahmen bestehen, sind die Parteien berechtigt, von der für den Mietgegenstand zuständigen Industrie- und Handelskammer einen Sachverständigen benennen zu lassen, der darüber

entscheidet, ob und in welchem Umfang Maßnahmen durchzuführen sind.

Für die Verpflichtungen der Mieterin zur Durchführung der Verbesserungsmaßnahmen zahlt die Fondsgesellschaft einen einmaligen Netto-Zuschuss i.H.v. € 200.000,00 für den Mietgegenstand Freising und i.H.v. € 100.000,00 für den Mietgegenstand Oberding, jeweils an die Mieterin des betreffenden Mietgegenstandes. Dieser Zuschuss ist fällig, soweit der Fondsgesellschaft für sämtliche durchzuführenden, fristgebundenen Verbesserungsmaßnahmen entweder eine Mängelfreiheitsbestätigung aus den Sachverständigenprüfungen zugeht oder sie die Verbesserungsmaßnahmen förmlich abgenommen hat.

Soweit bis zum 31.12.2020 keine Mängelfreiheitsbestätigung oder keine Abnahme durch die Fondsgesellschaft erfolgt ist und die Mieterin zum einen diesen Umstand aufgrund von Untätigkeit zu vertreten hat und zum anderen die Fondsgesellschaft der Mieterin eine Frist von mindestens vier Wochen für die Ausübung eines Ersatzvornahmrechtes angekündigt hat, kann die Fondsgesellschaft die Verbesserungsmaßnahmen per Ersatzvornahme selbst ausführen. Im Zuge dessen entfällt die Verpflichtung der Fondsgesellschaft zur Zahlung des einmaligen Zuschusses. Nach Abschluss der Ersatzvornahme sind die Kosten der Durchführung abzurechnen, wobei ein etwaiger Überschuss vom Zuschuss an die Mieterin auszuzahlen und ein etwaiger Fehlbetrag von der Mieterin an die Fondsgesellschaft zu erstatten ist.

Der Fondsgesellschaft und der Mieterin ist bekannt, dass der Mietgegenstand auch nach der Durchführung der Verbesserungsmaßnahmen nicht frei von Instandhaltung- und Instandsetzungsbedarf sein wird. Die Parteien erklären den Zustand des Mietgegenstandes, sowohl zu Beginn des Mietvertrages als auch nach der Durchführung der Verbesserungsmaßnahmen, als vertragsgemäß.

#### **Auskunftsvereinbarung**

Die Fondsgesellschaft hat als Anlage zum jeweiligen Mietvertrag am 09.05.2019 eine Auskunftsvereinbarung (Datenerhebung für hausinternes Analysesystem FRAM – Financial Risk Analysis Management) mit der Mieterin und der Patronin abgeschlossen. Darin

willigt die Mieterin ein, der Fondsgesellschaft bzw. der AIF-Verwaltungsgesellschaft während der Laufzeit des Mietvertrages direkt Informationen unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Zu diesen Informationen zählen u. a. (i) Belegungsstatistiken des Mietgegenstandes und Betriebs- und Geschäftskennzahlen, (ii) Vermietungsstatistiken für die ggf. an Dritte vermieteten Flächen des Mietgegenstandes, (iii) Nachträge, Änderungen und Neuabschlüsse der Konzession(en) für den Betrieb des Mietgegenstandes, (iv) Begehungsberichte, Auflagen und sonstige wesentliche Mitteilungen der Franchisegeberin und der für den Betrieb des Mietgegenstandes zuständigen Behörden, Feuerwehr und Brandschutzbehörden, (v) Nachweise des bestehenden Versicherungsschutzes, (vi) Jahresabschluss oder prüferische Durchsicht des vollständigen Jahresabschlusses für die Patronin, die Gesellschaften der Mieterin und für den Fall, dass der Mietgegenstand als unselbstständige Betriebsstätte geführt würde, zusätzliche entsprechende Auswertungen für die Betriebsstätte, (vii) Vorlage der durch die Mieterin nach einem Franchisevertrag an die Franchisegeberin zu übermittelnden Betriebsinformationen, (viii) Aufstellungen der geschuldeten und durchgeführten Instandhaltungen, Instandsetzungen, Ersatzbeschaffungen und Schönheitsreparaturen am Mietgegenstand und ggf. am FF&E für jedes Kalenderjahr sowie (ix) Aufstellungen der durchgeführten Wartungen und sicherheitsrelevanten Prüfungen mit Mängelbeseitigungsberichten für jedes Kalenderjahr.

### **Franchiseverträge**

Als Franchising wird ein vertraglich festgelegtes Geschäftsmodell zur Kooperation zwischen mindestens zwei rechtlich selbstständig tätigen Unternehmen bezeichnet. Franchising beruht auf der engen und dauerhaften Zusammenarbeit zum Zwecke der gemeinsamen wirtschaftlichen Expansion. Die Franchisenehmerin, z. B. eine Hotelbetreiberin, schließt mit einer Franchisegebergesellschaft, die z. B. eine oder mehrere eigene Marken besitzt, einen Franchisevertrag, wirtschaftet jedoch weiterhin unabhängig auf eigene Rechnung und im eigenen Namen. Im Franchisevertrag zwischen Franchisegeberin und Franchisenehmerin werden die Rechte und Pflichten beider Parteien vereinbart, u. a. werden der Umfang der Unterstützung durch die Franchisegeberin und die Dauer der Geschäftsbeziehung festgelegt. Als

Franchisegeberinnen fungieren z. B. große Hotelgruppen; als Franchisenehmerinnen treten häufig private Hoteliers, Pacht- oder Managementgesellschaften auf.

Die Mieterinnen der Anlageobjekte in Freising und in Oberding haben als Franchisenehmerinnen mit jeweils einer Franchisegeberin einen Franchisevertrag bzgl. der Anlageobjekte geschlossen. Die Fondsgesellschaft ist keine Vertragspartei der geschlossenen Franchiseverträge.

Die Franchisegeberin stellt der Franchisenehmerin im Rahmen der Nutzung ihres Geschäftskonzeptes regelmäßig Schutzrechte bzw. ein Markenprodukt mit Hotelmarkennamen zur Verfügung und sie gibt ihr Markenrenommee weiter. Die Franchisenehmerin wird an internationale Marketing- und Reservierungssysteme angebunden und profitiert von bewährten Beschaffungs-, Marketing- und Vertriebsstrukturen. Daneben gewährt die Franchisegeberin aktive und laufende Unterstützung, z. B. auch durch Ausbildungs- und Schulungsangebote.

Für die Einräumung dieser Nutzungsrechte am Geschäftskonzept und das gesamte diesbezügliche Know-how der Franchisegeberin sowie für fortlaufende Dienstleistungen erhält die Franchisegeberin Franchisegebühren und sie erhebt Kostenbeiträge, z. B. einmalige Eintrittsgebühren, laufende Lizenz- und Marketinggebühren, laufende Gebühren für das Reservierungssystem sowie weitere Provisionen, die häufig buchungs- oder umsatzabhängig bemessen werden.

Für die Franchisenehmerin ergeben sich neben den Nutzungsrechten gleichzeitig Verpflichtungen, u. a. ihren Betrieb entsprechend dem vereinbarten Franchisekonzept zu betreiben. Daneben bestehen weitere im Franchisevertrag definierte Verpflichtungen, an welche die Franchisenehmerin gebunden ist.

### **Franchisevertrag Freising**

Zwischen der Mieterin des Mercure Hotels München Airport Freising und der Accor Hospitality Germany GmbH als Franchisegeberin besteht ein Franchisevertrag vom 06.10.2015 nebst Nachträgen. Der Franchisevertrag hat eine feste Laufzeit bis zum 28.02.2027 und verlängert sich automatisch um weitere fünf Jahre, sofern er nicht zwölf Monate vor Laufzeitende

gekündigt wird. Jede Partei hat das Recht, den Vertrag aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos zu kündigen. Bei einer Laufzeitverlängerung sind die fortlaufenden Franchisegebühren anzupassen.

### **Franchisevertrag Oberding**

Die Mieterin des Ramada by Wyndham München Airport hat mit der Wyndham Hotel Group (UK) Limited als Franchisegeberin am 27.02.2018 einen Franchisevertrag geschlossen. Der Franchisevertrag hat eine Laufzeit bis zum 31.10.2038, wobei der Franchisegeberin unter bestimmten Bedingungen ein Recht zur vorzeitigen Kündigung zusteht.

### **Eigenkapitalvermittlungsvertrag**

Die Fondsgesellschaft hat unter Beitritt der AIF-Verwaltungsgesellschaft am 05.07.2019 mit der IMMAC Immobilienfonds GmbH einen Eigenkapitalvermittlungsvertrag geschlossen, wobei die Beauftragung durch die Fondsgesellschaft erfolgt, mit Überwachungs-, Weisungs- und Kündigungsrechten der AIF-Verwaltungsgesellschaft. Der Vertrag umfasst die Vermittlung von Kapitalanlegern (Kommanditisten oder Treugeber), über andere Vertriebspartner oder selbst, mit Einlageverpflichtungen von insgesamt € 19.080.000,00 zzgl. eines Ausgabeaufschlages von bis zu fünf Prozent der Einlageverpflichtungen. Für die Vermittlungstätigkeit erhalten die IMMAC Immobilienfonds GmbH bzw. andere Vertriebspartner Gesamtvergütungen i. H. v. € 1.144.800,00 sowie bis zu € 954.000,00 (fünf Prozent der einzuwerbenden Einlageverpflichtungen) in Abhängigkeit von dem jeweils eingezahlten Ausgabeaufschlag. Die Vergütung wird in Teilbeträgen fällig und zwar im gleichen Verhältnis, zu dem das eingeworbene und eingezahlte Kommanditkapital zu dem gesamten zu erhöhenden Eigenkapital steht (pro rata).

### **Fremdkapitalvermittlungsvertrag**

Die Fondsgesellschaft hat unter Beitritt der AIF-Verwaltungsgesellschaft am 05.07.2019 mit der IMMAC Immobilienfonds GmbH einen Fremdkapitalvermittlungsvertrag geschlossen, wobei die Beauftragung durch die Fondsgesellschaft erfolgt, mit Überwachungs-, Weisungs- und Kündigungsrechten der AIF-Verwaltungsgesellschaft. Der Vertrag beinhaltet die Vermittlung einer langfristigen Fremdfinanzierung i. H. v. € 20.000.000,00 und einer kurzfristigen Zwischenfinanzierung i. H. v. bis



zu € 15.500.000,00. Für die Tätigkeiten der Finanzierungsvermittlung erhält die IMMAC Immobilienfonds GmbH ein Honorar i.H.v. € 400.000,00. Die Vergütung wird in Teilbeträgen fällig und zwar im gleichen Verhältnis, zu dem das eingeworbene und eingezahlte Kommanditkapital zu dem gesamten zu erhöhenden Eigenkapital steht (pro rata).

#### **Schließungsgarantievertrag**

Die Fondsgesellschaft hat unter Beitritt der AIF-Verwaltungsgesellschaft am 05.07.2019 mit der IMMAC Immobilienfonds GmbH einen Vertrag bzgl. einer Schließungsgarantie geschlossen, wobei die Beauftragung durch die Fondsgesellschaft erfolgt, mit Überwachungs-, Weisungs- und Kündigungsrechten der AIF-Verwaltungsgesellschaft. Nach dem Vertrag hat die IMMAC Immobilienfonds GmbH eine Garantie für die Schließung der Fondsgesellschaft bis zum 31.12.2020

übernommen. Bis zu diesem Zeitpunkt erforderliches Eigenkapital bzw. ausstehende Einlagen werden unter Hinzuziehung von Sicherheiten, die im Bedarfsfall von der IMMAC Immobilienfonds GmbH oder von ihr benannten Dritten gestellt werden, zwischenfinanziert. Die IMMAC Immobilienfonds GmbH hat am 31.12.2020 entweder selbst oder über Dritte das noch nicht platzierte Eigenkapital zu zeichnen und unverzüglich einzuzahlen. Diese Einzahlungsverpflichtung gilt auch schon vor dem 31.12.2020 i.H.d. erforderlichen Eigenkapitals bzw. der ausstehenden Einlagen, die nicht zwischenfinanziert werden können. Für die Übernahme der Schließungsgarantie erhält die IMMAC Immobilienfonds GmbH ein Honorar i.H.v. € 381.600,00. Die Vergütung wird in Teilbeträgen fällig und zwar im gleichen Verhältnis, zu dem das eingeworbene und eingezahlte Kommanditkapital zu dem gesamten zu erhöhenden Eigenkapital steht (pro rata).

#### **Gemeinsamkeiten des Eigenkapitalvermittlungs-, Fremdkapitalvermittlungs- und Schließungsgarantievertrages**

Dem Eigenkapitalvermittlungs-, Fremdkapitalvermittlungs- und Schließungsgarantievertrag ist gemein, dass sich die Parteien jeweils darin einig sind, dass die vorgenannten Honorare nicht umsatzsteuerpflichtig sind. Sollte diese Auffassung von den Finanzbehörden nicht geteilt werden, so sind sich die Parteien weiterhin darin einig, dass das jeweilige vorgenannte Honorar dann ein Netto-Honorar darstellt.

## 12 DER FINANZIERUNGS- UND INVESTITIONSPLAN (PROGNOSE)

<b>Finanzierungs- und Investitionsplan (Prognose)</b>	
<b>Mittelherkunft</b>	
Einzuwerbendes Kommanditkapital	19.080.000
Ausgabeaufschlag	954.000
Fremdkapital	20.000.000
<b>Finanzierungsvolumen</b>	<b>40.034.000</b>
<b>Mittelverwendung</b>	
Kaufpreis der Immobilien	33.098.800
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>	<b>33.098.800</b>
Zuschuss für Verbesserungsmaßnahmen	300.000
Grunderwerbsteuer	1.158.458
Notar, Gerichtskosten, Gebühren (Erwerb)	150.000
Gutachterkosten Ankaufsbewertung	15.000
<b>Erwerbskosten (objektbezogene Kosten)</b>	<b>34.722.258</b>
Verwahrstelle	8.333
Vertriebsleistung	1.144.800
Schließungsgarantie	381.600
Konzeptionsgebühr	90.000
Finanzierungsvermittlung	400.000
Geschäftsbesorgung	1.700.000
Objektankaufsprüfung	80.000
Vertriebsgenehmigung, Gesellschaftsgründungskosten	12.500
Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung	20.000
Ausgabeaufschlag	954.000
<b>Anschaffungsneben- und Dienstleistungskosten</b>	<b>4.791.233</b>
Gebühren für Sicherheiten (Grundsschulden)	25.000
Bankbearbeitungs- und Erfolgsgentgelt/Zinssicherungsinstrument	295.000
<b>Finanzierungskosten</b>	<b>320.000</b>
<b>Liquiditätsreserve</b>	<b>200.509</b>
<b>Investitionsvolumen</b>	<b>40.034.000</b>

Alle Werte in Euro und gerundet

### Erläuterungen

Der Finanzierungs- und Investitionsplan (Prognose) stellt dar, wie sich das Gesamtinvestitionsvolumen der Kapitalanlage nach Vollplatzierung darstellt, wie die Investitionen finanziert und wofür die Mittel im Einzelnen verwendet werden. Der Großteil der Investitionen, und somit die Mittelverwendung, ist durch entsprechende Verträge bzw. Bescheide fixiert und kann sich der Höhe nach nicht ändern.

Eine Ausnahme besteht bei den Notar- und Gerichtskosten, den Gebühren und den Aufwendungen für die Vertriebsgenehmigung und den Gesellschaftsgründungskosten, da diese noch nicht in vollem Umfang feststehen. Mehr- oder Minderkosten gehen zulasten oder zugunsten der Liquiditätsreserve.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die in der Tabelle „Finanzierungs- und Investitionsplan (Prognose)“ dargestellten Positionen grundsätzlich Nettobeträge ohne Berücksichtigung von

etwaiger Umsatzsteuer enthalten. Dabei wurde davon ausgegangen, dass die Vergütungen für Vertriebsleistungen, die Schließungsgarantie und die Finanzierungsvermittlung nicht umsatzsteuerpflichtig sind. Sollte auf vorgenannte Leistungen Umsatzsteuer anfallen, so verstehen sich die dargestellten Vergütungen jeweils als Netto-Vergütungen.

#### Mittelherkunft

Die Mittelherkunft unterscheidet drei Quellen: das einzuwerbende Kommanditkapital (Kapitaleinlage) der Gesellschafter,



**Fremdkapital der DFV Hotels Flughafen München GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft**

<b>Endfinanzierungsmittel</b>	
Darlehensbetrag	€ 20.000.000
Auszahlung	100 %
Bankbearbeitungsentgelt	€ 100.000,00
Aufwand Beleihungswertgutachten	€ 20.000,00
anfängliche Tilgung p.a.	2,25 % (ab 01.01.2020)
Zinssatz	1,45 %
Zinsbindungsdauer	30.06.2029
Fälligkeit	30.06.2034 (Sollte einen Monat vor Ablauf der Zinsbindungsdauer keine neue Vereinbarung über Zinssatz, Zinsbindung und Tilgung getroffen worden sein, ist das Darlehen bereits zum 30.06.2029 fällig).
Sicherheiten	(i) Buchgrundschuld i. H. v. € 10.000.000,00 (Anlageobjekt Freising), eingetragen im Grundbuch von Freising Blatt 26168, sofort vollstreckbar (ii) Buchgrundschulden i. H. v. insgesamt € 10.000.000,00 (Anlageobjekt Oberding), eingetragen im Grundbuch von Oberding Blatt 3988, davon ein Betrag i. H. v. € 1.000.000,00 sofort vollstreckbar (iii) sofortige Zwangsvollstreckungsunterwerfung der Fondsgesellschaft i. H. v. insgesamt € 20.000.000,00 in ihr gesamtes Vermögen (Unterwerfung in Einzelkunden i. H. v. € 10.000.000,00, € 9.000.000,00 und € 1.000.000,00) (iv) Abtretung von Miet- und Pachtzinsforderungen der Fondsgesellschaft aus den Anlageobjekten an die finanzierende Bank (v) Verpfändung eines bei der finanzierenden Bank geführten Instandhaltungsrücklagenkontos
Besondere Vereinbarungen	(i) Nachweis jährlicher Instandhaltungsmaßnahmen an den Anlageobjekten i. H. v. mindestens € 116.370,00. Sofern im Zuge einer Neubegutachtung der Anlageobjekte abweichende Beträge für Instandhaltungsmaßnahmen festgestellt werden, erhöht oder verringert sich dieser Betrag. Sollte der vereinbarte Wert unterschritten werden, besteht die Verpflichtung der Fondsgesellschaft zur Ansparung des jeweiligen Differenzbetrages. (ii) mindestens jährlicher Nachweis durch die Fondsgesellschaft, dass kein einzelner Kommanditist/Treugeber mehr als 50,00 Prozent der Anteile an der Fondsgesellschaft auf sich vereint. (iii) Änderungen an bestehenden bzw. anzupassenden Miet-/Pacht-/Management-/Franchise- und Lizenzverträgen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der finanzierenden Bank, wobei die Zustimmung nur aus wichtigem Grund versagt werden kann, z. B. sofern die Neuabschlüsse oder Änderungen nicht zu einer inhaltlich gleichwertigen Vertragssituation mit einem qualitativ gleichwertigen Vertragspartner führen oder die Rückführung des Kredites gefährden bzw. gefährden können.
<b>Zwischenfinanzierungsmittel</b>	
Darlehensbetrag	€ 15.500.000
Auszahlung	bis zu 100 %
Erfolgsgentgelt	€ 155.000
Prämie Zinnsicherungsinstrument	€ 20.000
Fälligkeit	31.12.2020
Sicherheiten	(i) selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft der Profunda Vermögen GmbH i. H. v. € 15.500.000,00 (ii) Verpfändung eines bei der zwischenfinanzierenden Bank geführten Guthabenkontos der IMMAC Holding AG i. H. v. € 1.550.000,00
Besondere Vereinbarungen	Abschluss eines Derivates/Zinnsicherungsinstrumentes zur Absicherung gegen steigende Zinsen (Zins-Cap) über den Nominalbetrag des Darlehens

den Ausgabeaufschlag auf die Kapitaleinlage sowie das Fremdkapital. Zusätzlich wird während der Platzierungsphase des Kommanditkapitals kurzfristig Fremdkapital aufgenommen.

**Einzuwerbendes Kommanditkapital und Ausgabeaufschlag**

Das einzuwerbende Kommanditkapital und der Ausgabeaufschlag auf die Kapitaleinlagen sind von den Anlegern aufzubringen. Bezogen auf das Gesamtinvestitionsvolumen

der Vermögensanlage macht das einzuwerbende Kommanditkapital 47,66 Prozent und der Ausgabeaufschlag 2,38 Prozent aus. Die Zeichnungsfrist läuft – vorbehaltlich einer vorzeitigen Schließung durch Vollplatzierung der Anteile – bis zum 31.12.2020.

**Fremdkapital**

Das Fremdkapital als dritte Quelle macht 49,96 Prozent, bezogen auf das Gesamtinvestitionsvolumen der Vermögensanlage, aus und wurde in Form eines langfristigen

grundschuldrechtlich besicherten Darlehens bei einer deutschen Geschäftsbank mit Sitz in Berlin aufgenommen. Die Fremdkapitalquote bezogen auf das Gesamtinvestitionsvolumen ohne Ausgabeaufschlag beträgt demnach 51,18 Prozent. Das Darlehen i. H. v. € 20.000.000,00 war zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung vollständig ausgezahlt.

Bis zur vollständigen Platzierung des Eigenkapitals wird die Fondsgesellschaft Fremdkapital i. H. v. insgesamt bis zu

€ 35.500.000,00 aufnehmen, um Verpflichtungen aus den Kauf- und den Mietverträgen einschließlich der Erwerbsnebenkosten zu erfüllen. Dafür hat sie neben dem langfristigen Darlehen eine kurzfristig laufende Zwischenfinanzierung i. H. v. € 15.500.000,00 bei einer Regionalbank mit Sitz in Oldenburg abgeschlossen.

Dieses Zwischenfinanzierungsdarlehen wird gemäß Prognose pro rata mit den einzuwerbenden Kommanditeinlagen abgelöst. Die Zinsen aus der Zwischenfinanzierung belasten den Anleger liquiditätsmäßig nicht, da sie von den Gründungsgesellschaftern getragen werden. Daher wird auf eine detaillierte Aufstellung des Zahlenwerkes der Zwischenfinanzierung verzichtet.

In dem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass die Fondsgesellschaft für die Zwischenfinanzierung i. H. v. € 15.500.000,00 mit der zwischenfinanzierenden Bank bis zum 31.12.2020 ein Zinssicherungsinstrument (Zins-Cap) abgeschlossen hat. Als Prämienhöhe für das Zinssicherungsinstrument wurden € 20.000,00 vereinbart. **Der Zins-Cap begrenzt die Zinsen für die Zwischenfinanzierung der Höhe nach und wirkt sich nicht negativ auf das Risikoprofil der Fondsgesellschaft aus.**

### Einsatz von Leverage und Handhabung von Sicherheiten

Wie aus dem Finanzierungs- und Investitionsplan (vgl. in diesem Kapitel oben den Abschnitt „Der Finanzierungs- und Investitionsplan (Prognose)“) und den Darstellungen zum Fremdkapital ersichtlich, setzt die Fondsgesellschaft zur Finanzierung der Gesamtinvestitionen Fremdkapital in Form von Darlehen (Leverage) ein.

Die Darlehen sind teilweise mit Grundschulden besichert. Bei der Belastung der Immobilien werden die Beschränkungen gemäß §263 KAGB beachtet. Eine Wiederverwendung etwaiger Sicherheiten und Vermögenswerte ist nicht vorgesehen. Hinsichtlich der aus der Verwendung von Sicherheiten resultierenden Risiken wird auf die Ausführungen auf Seite 17 unter „Liquiditätsrisiko, Risiko durch den Einsatz von Fremdkapital“ und auf Seite 23 unter „Wertentwicklungsrisiko“ im Kapitel 7 „Risiken der Kapitalanlage“ verwiesen.

Die Fondsgesellschaft darf gemäß §263 KAGB 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.

Die Belastung der Vermögensgegenstände sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle zustimmt.

Die Belastung der Vermögensgegenstände sowie die Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, dürfen 150,00 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals, welches nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung steht, nicht überschreiten.

Die zuvor genannten Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung der Vermögensgegenstände sowie von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebes der Anteile an der DFV Hotels Flughafen München GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebes.

Es ist nicht vorgesehen, weiteres Fremdkapital in Anspruch zu nehmen.

Hinsichtlich der aus dem Einsatz von Leverage resultierenden Risiken wird auf die Ausführungen auf Seite 24 unter „Zinsänderungsrisiko/Leverage und damit verbundene Risiken/Anschlussfinanzierung/Beschränkung durch die BaFin“ im Kapitel 7 „Risiken der Kapitalanlage“ verwiesen.

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft erwartet, bei unterstellter Vollplatzierung der Fondsgesellschaft, dass das nach der Brutto-Methode berechnete Risiko der

Fondsgesellschaft ihren NIW um maximal das 2,80-Fache und das nach der Commitment-Methode berechnete Risiko der Fondsgesellschaft ihren NIW ebenfalls um maximal das 2,80-Fache nicht übersteigen, da keine Absicherungsgeschäfte vorgesehen sind.

Abhängig von den Marktbedingungen kann der Leverage jedoch schwanken, sodass es trotz der ständigen Überwachung durch die AIF-Verwaltungsgesellschaft zur Überschreitung der angegebenen Höchstmaße kommen kann.

### Mittelverwendung

Die Mittelverwendung zeigt, für welche Positionen welche Beträge ausgegeben werden, und bildet somit die Gesamtinvestition ab. Die Nettoeinnahmen der Fondsgesellschaft werden entsprechend den Ausführungen in diesem Kapitel für den Erwerb der Anlageobjekte einschließlich Grund und Boden sowie den Aufbau einer Liquiditätsreserve verwendet. Zur Realisierung der Anlagestrategie und der Anlagepolitik der Vermögensanlage reichen die Nettoeinnahmen allein nicht aus, sodass Fremdkapital wie beschrieben aufgenommen wurde.

### Kaufpreis der Immobilien

Die Fondsgesellschaft hat die Immobilien einschließlich Grund und Boden zu einem Gesamtkaufpreis von € 33.098.800,00 netto erworben. Es handelt sich in der Darstellung um den reinen Kaufpreis der Immobilien ohne anschaffungsbedingte Nebenkosten. Der Kaufpreis beträgt das 16,55-Fache der anfänglichen Jahresmieteinnahmen aus den Anlageobjekten der Fondsgesellschaft i. H. v. € 2.000.000,00 zzgl. Umsatzsteuer.

### Zuschuss für Verbesserungsmaßnahmen

Im Rahmen der Maßnahmen- und Zuschussvereinbarungen zahlt die Fondsgesellschaft einen einmaligen Zuschuss i. H. v. € 200.000,00 zzgl. Umsatzsteuer an die Mieterin des Anlageobjektes in Freising und i. H. v. € 100.000,00 zzgl. Umsatzsteuer an die Mieterin des Anlageobjektes in Oberding.

### Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuern für den Kauf der Immobilien betragen insgesamt € 1.158.458,00 und werden bei Fälligkeit in dieser Höhe gezahlt. Hiervon entfallen Grunderwerbsteuern i. H. v. insgesamt



€ 601.958,00 auf die Immobilie in Freising und € 556.500,00 auf die Immobilie in Oberding. Hinsichtlich grunderwerbsteuerlicher Fragen zur Aufnahme neuer Gesellschafter wird auf die weiteren Ausführungen im Kapitel 19 „Angaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“ verwiesen.

**Notar, Gerichtskosten, Gebühren (Erwerb)**

Notar- sowie Gerichtskosten und weitere Gebühren im Zusammenhang mit dem Kauf der Immobilien wurden mit insgesamt € 150.000,00 zzgl. teilweise anfallender Umsatzsteuer angesetzt, was rund 0,45 Prozent der Kaufpreiszahlung (ohne anschaffungsbedingte Nebenkosten) entspricht. Der Betrag ist aufgrund von Erfahrungswerten geschätzt. Da zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht alle Gebühren erhoben waren, können sich Abweichungen ergeben. Etwaige Abweichungen verändern die Liquiditätsreserve.

**Gutachterkosten Ankaufsbewertung**

Im Zusammenhang mit dem Kauf der Immobilien wurden Bewertungsgutachten erstellt, deren Kosten die AIF-Verwaltungsgesellschaft verauslagt hat und der Fondsgesellschaft in Rechnung stellen wird. Die Bewertung der Immobilien kostet € 15.000,00 zzgl. Umsatzsteuer.

**Verwahrstelle**

Die DR-Verwahrstelle erhält für Tätigkeiten bis zum Ende des Geschäftsjahres 2019 eine einmal anfallende Vergütung i.H.v. € 8.333,33 zzgl. Umsatzsteuer. Der Betrag ist fällig mit Gestattung des Vertriebes durch die BaFin.

**Vertriebsleistung**

Für die Vermittlung von Kapitalanlegern (Kommanditisten oder Treugeber) mit Einlageverpflichtungen von insgesamt € 19.080.000,00 zzgl. eines Ausgabeaufschlages von bis zu fünf Prozent der Einlageverpflichtungen erhalten die IMMAC Immobilienfonds GmbH bzw. andere Vertriebspartner eine einmalige, umsatzsteuerfreie Gesamtvergütung i.H.v. € 1.144.800,00 sowie bis zu fünf Prozent des einzuwerbenden Kommanditkapitals in Abhängigkeit von dem jeweils eingezahlten Ausgabeaufschlag (vgl. hierzu die Position „Ausgabeaufschlag“ auf dieser Seite).

**Schließungsgarantie**

Die IMMAC Immobilienfonds GmbH erhält für die Übernahme einer Garantie für die Schließung der Fondsgesellschaft bis zum 31.12.2020 eine einmalige, umsatzsteuerfreie Vergütung i.H.v. € 381.600,00.

**Konzeptionsgebühr**

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft erhält für Leistungen im Zusammenhang mit der Konzeption der Fondsstruktur einschließlich der Prospektierung eine Konzeptionsgebühr i.H.v. € 90.000,00 zzgl. Umsatzsteuer.

**Finanzierungsvermittlung**

Für die Tätigkeiten der Vermittlung des langfristigen grundschuldrechtlich besicherten Darlehens sowie der Zwischenfinanzierung erhält die IMMAC Immobilienfonds GmbH eine einmalige, umsatzsteuerfreie Vergütung i.H.v. € 400.000,00.

**Geschäftsbesorgung**

Für die ausgelagerten vorbereitenden Tätigkeiten der Geschäftsbesorgung erhält die AIF-Verwaltungsgesellschaft von der Fondsgesellschaft ein Honorar i.H.v. € 1.700.000,00 zzgl. Umsatzsteuer.

**Objektankaufsprüfung**

Für die ausgelagerten vorbereitenden Tätigkeiten der Geschäftsbesorgung im Zusammenhang mit der Objektankaufsprüfung erhält die AIF-Verwaltungsgesellschaft von der Fondsgesellschaft ein Honorar i.H.v. € 80.000,00 zzgl. Umsatzsteuer.

**Vertriebsgenehmigung und Gesellschaftsgründungskosten**

Für Aufwendungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zum Vertrieb der Anteile an der Fondsgesellschaft und Aufwendungen im Zusammenhang mit der Gesellschaftsgründung wurden Kosten i.H.v. insgesamt € 12.500,00 zzgl. eventuell anfallender Umsatzsteuer berücksichtigt, wobei Gesellschaftsgründungskosten bis zu einem Maximalbetrag i.H.v. € 5.000,00 zzgl. eventuell anfallender Umsatzsteuer für die Gründung der Fondsgesellschaft im Finanzierungs- und Investitionsplan (Prognose) Berücksichtigung fanden. Da zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht alle Aufwendungen erhoben waren, können sich Abweichungen ergeben. Mehr- oder Minderkosten gehen zulasten oder zugunsten der Liquiditätsreserve. Sollte ein höherer Aufwand für die Gesellschaftsgründungen anfallen, wird dieser

Mehraufwand von der AIF-Verwaltungsgesellschaft übernommen.

**Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung**

Im Rahmen des Bestellungsvertrages vom 05.07.2019 hat die Fondsgesellschaft ihre Zustimmung bzgl. der Auslagerung der laufenden Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung der NPR erteilt, welche mit der AIF-Verwaltungsgesellschaft ebenfalls am 05.07.2019 einen Auslagerungsvertrag geschlossen hat. Im Rahmen dieses Vertrages wurde mit der NPR für Tätigkeiten, die für die steuerliche/bilanzielle Erfassung der Geschäftsvorfälle in der Platzierungsphase (bis zum Schließungszeitpunkt der Fondsgesellschaft) erforderlich sind, ein Honorar i.H.v. € 20.000,00 zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer vereinbart. Für die an die NPR ausgelagerten Tätigkeiten zahlt die Fondsgesellschaft an die AIF-Verwaltungsgesellschaft entsprechend eine einmalige Vergütung von € 20.000,00 zzgl. Umsatzsteuer. Die Einmalvergütung ist fällig, sobald die Anteile an der Fondsgesellschaft vollständig platziert und eingezahlt worden sind, und wird dann von der AIF Verwaltungsgesellschaft in gleicher Höhe an die NPR gezahlt.

**Ausgabeaufschlag**

Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu fünf Prozent des einzuwerbenden Kommanditkapitals, somit bis zu € 954.000,00. Er wird für die Vermittlung des einzuwerbenden Kommanditkapitals an die IMMAC Immobilienfonds GmbH geleistet. Nähere Informationen hierzu finden Sie unter der Position „Vertriebsleistung“ auf dieser Seite.

**Gebühren für Sicherheiten (Grundsschulden)**

Für die Bereitstellung von Darlehen verlangen Banken i.d.R. im Grundbuch einzu tragende Grundsschulden als Kreditsicherheiten. Für die Bestellung von Sicherheiten (z.B. Beurkundung und Eintragung von Grundsschulden) im Zusammenhang mit der Finanzierung der Anlageobjekte wurden im Finanzierungs- und Investitionsplan (Prognose) insgesamt € 25.000,00 zzgl. zum Teil anfallender Umsatzsteuer kalkuliert. Da zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht alle Gebühren erhoben waren, können sich Abweichungen ergeben. Etwaige Abweichungen verändern die Liquiditätsreserve.

**Bankbearbeitungs- und Erfolgsgentgelt/  
Zinssicherungsinstrument**

Die Endfinanzierung des Fonds wurde mit einem Euro-Darlehen eingedeckt. Die langfristig finanzierende Bank berechnet für das Langfristedarlehen ein Bearbeitungs-gentgelt i.H.v. € 100.000,00. Daneben wurden € 20.000,00 für die Einholung von Beleihungswertgutachten durch die Bank auf Kosten der Fondsgesellschaft berücksichtigt.

Im Zusammenhang mit der Gewährung der Zwischenfinanzierung wurde mit der finanzierenden Bank neben einem einmaligen Erfolgsgentgelt i.H.v. € 155.000,00 der Abschluss eines Derivates (Zinssicherungsinstrument) vereinbart, für welches Aufwendungen i.H.v. € 20.000,00 Berücksichtigung fanden.

**Liquiditätsreserve**

Die Liquiditätsreserve wird für unvorhersehbare Kosten in der Investitionsphase oder während der Bewirtschaftung der Anlageobjekte gebildet. Diese Liquiditätsreserve wird im späteren Verlauf ggf. durch außerplanmäßige Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen an den Anlageobjekten oder andere unvorhergesehene Kosten gemindert. Gleichzeitig wird die Liquiditätsreserve durch nicht ausgeschüttete Liquiditätsüberschüsse erhöht. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Liquiditätsreserve die Stammeinlagen der Komplementärgesellschaft der Fondsgesellschaft enthält.

**Initiale Werbungskosten**

Die Aufwendungen des Investitionsplanes der Fondsgesellschaft zählen steuerlich nach der angewandten Praxis der Finanzverwaltung grundsätzlich zu den Anschaffungsnebenkosten der Immobilien und erhöhen insoweit die Bemessungsgrundlage für die jährlichen steuerlichen Abschreibungen, sofern diese Anschaffungsnebenkosten nicht anteilig auf den Grund und Boden entfallen.

Hiervon ausgenommen sind die Aufwendungen des Investitionsplanes der Fondsgesellschaft, die u.a. nach den Regelungen des 5. Bauherrenerrlasses vom 20.10.2003 auch weiterhin als abzugsfähige steuerliche Werbungskosten (initiale Werbungskosten) zugelassen sind. Bei diesem Fonds sind dies grundsätzlich Aufwendungen für die Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung im Investitionsjahr, Kosten der Verwahrstelle,

die Gebühren für Sicherheiten (Grundschulden), Gesellschaftsgründungskosten sowie anfallende Bankbearbeitungs- und Erfolgsgentgelte sowie Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Derivat.

Die initialen Werbungskosten des Jahres 2019 betragen € 353.333,33. Ein Teilbetrag der Aufwendungen i.H.v. insgesamt € 200.000,00 wurde zum Zeitpunkt der Anlegerbeitritte als bereits angefallen prognostiziert. Den Anlegern können diese Aufwendungen nicht mehr zugewiesen werden, sodass die initialen Werbungskosten des Jahres 2019 für die Anleger € 153.333,33 betragen. Dies entspricht einer Quote von 0,80 Prozent, bezogen auf das einzuzahlende Kommanditkapital ohne Ausgabeaufschlag. Bei allen Anlegern können sich Minderungen des steuerlichen Ergebnisses durch individuelle Sonderwerbungskosten ergeben. Die Anleger partizipieren gleichmäßig quotall an den gesamten ihnen zugewiesenen initialen Werbungskosten der Investitionsphase (Betrachtungszeitraum 2019) mit prognosegemäß jeweils rund 0,80 Prozent, bezogen auf die Kapitaleinlage ohne Ausgabeaufschlag.

Da die Quote der prognostizierten initialen Werbungskosten unterhalb der Grenze von zehn Prozent liegt, findet § 15b Einkommensteuergesetz (im Folgenden auch „EStG“ abgekürzt) keine Anwendung. Die initialen Werbungskosten könnten demnach zur Verlustverrechnung mit anderen Einkunftsarten und Einkunftsquellen herangezogen werden. Die prognostizierte Verlustquote von 0,80 Prozent im Jahr 2019 reduziert sich um die prognostizierten zeitanteiligen Gewinne dieses Jahres. Es verbleibt prognosegemäß insgesamt ein negatives steuerliches Ergebnis i.H.v. 0,08 Prozent.

Weitere Einzelheiten finden sich im Kapitel 19 „Angaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“ ab Seite 78 ff.

Es ist darauf hinzuweisen, dass der Bundesfinanzhof (im Folgenden auch „BFH“ abgekürzt) mit Urteil vom 26.04.2018 entschieden hat, dass Kosten der Auflegung eines geschlossenen Fonds mit gewerblichen Einkünften grundsätzlich sofort als Betriebsausgaben abgezogen werden können. Sofern das Urteil auch auf die Fondsgesellschaft anwendbar sein sollte, würden u.a. die anfänglichen Kosten des Investitionsplanes, die für steuerliche Zwecke in der Prognoserechnung aktiviert wurden, bei Abfluss sofort abzugsfähig sein. Hierdurch würden anfängliche Verluste entstehen, die den Fonds gemäß § 15b EStG als Steuerstundungsmodell qualifizierten. Zu den Auswirkungen verweisen wir insoweit auf Kapitel 19 „Angaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“ ab Seite 78 und insbesondere den Abschnitt „Verlustbeschränkungen“ auf Seite 81 f.

Das BMF hat jedoch am 08.05.2019 einen Referentenentwurf für ein „Gesetz zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften“ vorgelegt. Als Reaktion auf das genannte BFH-Urteil ist in diesem Referentenentwurf die Einführung eines neuen § 6e EStG mit Regelungen zu Fondsetablierungskosten als Anschaffungskosten vorgesehen. Die Regelungen des neuen § 6e EStG führen grundsätzlich dazu, dass die bisher anzuwendenden Bestimmungen des 5. Bauherrenerrlasses nunmehr als Gesetzesnorm anzuwenden sind. § 6e EStG soll nach dem Referentenentwurf bereits in Wirtschaftsjahren anzuwenden sein, die vor dem Tag nach Verkündung des Gesetzes enden. Damit wäre im Ergebnis die bisherige Rechtslage wiederhergestellt und die Initialkosten müssten für steuerliche Zwecke aktiviert werden.

<b>Initiale Werbungskosten (Prognose)</b>	<b>2019</b>
Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung im Investitionsjahr	20.000
Verwahrstelle	8.333
Gebühren für Sicherheiten (Grundschulden)	25.000
Gesellschaftsgründungskosten	5.000
Bankbearbeitungs- und Erfolgsgentgelt/Zinssicherungsinstrument	295.000
<b>Gesamt</b>	<b>353.333</b>

Alle Werte in Euro und gerundet





## 13 DIE PROGNOSERECHNUNG

Die unter Berücksichtigung der Regelungen in den §§ 18 und 19 des Gesellschaftsvertrages nachstehend abgebildete Prognoserechnung beginnt am 01.11.2019 und wurde über einen Zeitraum von 15 Jahren erstellt. Die Ergebnisse der Anleger werden ebenfalls ab diesem Zeitpunkt dargestellt und ändern sich dementsprechend für Anleger, die zu einem späteren Zeitpunkt beitreten. Bei den getroffenen Annahmen der Prognoserechnung handelt es sich unter Berücksichtigung eines ordentlichen Geschäftsverlaufes um Prognosewerte. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

Die Fondsgesellschaft ist, soweit Kosten von dieser getragen werden, vorsteuerabzugsberechtigt. Kosten- und Aufwandspositionen, die in der Folge zzgl. Umsatzsteuer dargestellt sind, belasten die Fondsgesellschaft somit mit dem dargestellten Nettowert.

Kosten- und Aufwandspositionen, die in der Folge inkl. (eventuell anfallender) Umsatzsteuer dargestellt sind, könnten um die geltend zu machenden Vorsteuern geringer ausfallen und die tatsächliche Kostenbelastung der Fondsgesellschaft wäre somit geringer als dargestellt.

### Vorbemerkung

Die Prognoserechnung beruht auf der Annahme verschiedener Szenarien, die teilweise durch abgeschlossene Verträge, teilweise durch Erfahrungswerte und Kapitalmarktannahmen belegt sind. Dem Prospektszenario liegen folgende wesentlichen Prämissen zugrunde:

- Inflationsrate von einem Prozent p.a.
- die Mieteinnahmen steigen gemäß den Indexierungsregelungen der Mietverträge

- nach Ablauf der Zinsbindungsfrist werden eine annuitätische Anfangstilgung von 2,25 Prozent p.a. und 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 anderen Ergebnissen führen. Da die Genauigkeit von Prognosen generell mit dem Zeithorizont abnimmt, ist tendenziell in späteren Jahren mit größeren Abweichungen zu rechnen.

## Bewirtschaftungsphase der Fondsgesellschaft (Prognose)

Prognoserechnung der Fondsgesellschaft	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Einnahmen</b>							
<b>Mieteinnahmen</b>	<b>333.333</b>	<b>2.000.000</b>	<b>2.020.000</b>	<b>2.040.200</b>	<b>2.060.602</b>	<b>2.081.208</b>	<b>2.102.020</b>
<b>Aufwendungen</b>							
Darlehenszinsen	48.333	286.997	280.385	273.676	266.869	259.963	252.956
Darlehensstilgung	0	453.003	459.615	466.324	473.131	480.037	487.044
Steuerberatung	4.000	24.000	24.240	24.482	24.727	24.974	25.224
Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung	4.000	24.000	24.240	24.482	24.727	24.974	25.224
Haftungsvergütung Komplementärin	417	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
Vergütung Fondsgeschäftsführung	417	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
Fondsgesellschaftsverwaltung	7.667	46.000	46.460	46.925	47.394	47.868	48.346
Objektmanagement	5.833	35.000	35.350	35.704	36.061	36.421	36.785
Wirtschaftsprüferkosten	9.000	9.000	9.090	9.181	9.273	9.365	9.459
Gutachterkosten Folgebewertung	3.000	3.000	3.030	3.060	3.091	3.122	3.153
Verwahrstelle	0	20.000	20.200	20.402	20.606	20.812	21.020
Aufwand Ersatzbeschaffung und Instandsetzung	20.000	121.200	122.412	123.636	124.872	126.121	127.382
Sonstige Ausgaben	500	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
<b>Summe der Aufwendungen</b>	<b>103.167</b>	<b>1.030.200</b>	<b>1.033.022</b>	<b>1.035.872</b>	<b>1.038.751</b>	<b>1.041.658</b>	<b>1.044.595</b>
Überschuss vor Ausschüttungen	230.167	969.800	986.978	1.004.328	1.021.851	1.039.550	1.057.425
<b>Ausschüttung in Prozent des Eigenkapitals</b>	<b>5,00%*</b>	<b>5,00%</b>	<b>5,00%</b>	<b>5,00%</b>	<b>5,00%</b>	<b>5,00%</b>	<b>5,00%</b>
Ausschüttung absolut	159.000	954.000	954.000	954.000	954.000	954.000	954.000
Einnahmeüberschuss – Zuführung/ Entnahme Liquiditätsreserve	71.167	15.800	32.978	50.328	67.851	85.550	103.425
<b>Liquiditätsreserve</b>	<b>271.675</b>	<b>287.475</b>	<b>320.453</b>	<b>370.781</b>	<b>438.632</b>	<b>524.182</b>	<b>627.607</b>
<b>Stand Fremdkapital (am 31.12.)</b>	<b>20.000.000</b>	<b>19.546.997</b>	<b>19.087.382</b>	<b>18.621.058</b>	<b>18.147.927</b>	<b>17.667.891</b>	<b>17.180.847</b>
<b>Ergebnisdarstellung – Steuer</b>							
Steuerliches Ergebnis	-15.953	866.083	883.873	907.932	932.262	956.866	981.749
<b>Steuerliches Ergebnis in Prozent des Eigenkapitals</b>	<b>-0,08%</b>	<b>4,54%</b>	<b>4,63%</b>	<b>4,76%</b>	<b>4,89%</b>	<b>5,02%</b>	<b>5,15%</b>
Steuerliches Ergebnis in Prozent des Eigenkapitals kumuliert	-0,08%	4,46%	9,09%	13,85%	18,73%	23,75%	28,89%
<b>Erbschaft- und schenkung- steuerlicher Wert in Prozent des Eigenkapitals</b>	<b>54,86%</b>	<b>55,47%</b>	<b>57,51%</b>	<b>59,56%</b>	<b>61,60%</b>	<b>63,65%</b>	<b>65,69%</b>
<b>Ergebnisdarstellung – KARBV</b>							
<b>Ergebnis des Geschäftsjahres**</b>	<b>-4.903.124</b>	<b>1.224.867</b>	<b>1.180.197</b>	<b>1.178.381</b>	<b>1.175.302</b>	<b>1.170.882</b>	<b>1.165.039</b>

\* zeitanteilig

\*\* In der Zeile „Ergebnis des Geschäftsjahres“ findet der prognostizierte Verkauf der Immobilien im letzten Jahr keine Berücksichtigung.



	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
	<b>2.123.040</b>	<b>2.144.271</b>	<b>2.165.713</b>	<b>2.187.371</b>	<b>2.209.244</b>	<b>2.231.337</b>	<b>2.253.650</b>	<b>2.276.187</b>	<b>1.915.790</b>
	245.847	238.634	231.315	419.818	603.223	588.535	573.250	557.341	451.832
	494.153	501.366	508.685	432.042	360.498	375.185	390.470	406.379	351.268
	25.476	25.731	25.989	26.248	26.511	26.776	27.044	27.314	22.989
	25.476	25.731	25.989	26.248	26.511	26.776	27.044	27.314	22.989
	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.083
	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.083
	48.830	49.318	49.811	50.310	50.813	51.321	51.834	52.352	44.063
	37.153	37.525	37.900	38.279	38.662	39.048	39.439	39.833	33.526
	9.554	9.649	9.746	9.843	9.942	10.041	10.141	10.243	10.345
	3.185	3.216	3.249	3.281	3.314	3.347	3.380	3.414	18.448
	21.230	21.443	21.657	21.874	22.092	22.313	22.537	22.762	19.158
	128.656	129.943	131.242	132.555	133.880	135.219	136.571	137.937	116.097
	3.000	3.000	3.000	78.000	3.000	3.000	3.000	3.000	2.500
	<b>1.047.561</b>	<b>1.050.557</b>	<b>1.053.582</b>	<b>1.243.498</b>	<b>1.283.445</b>	<b>1.286.562</b>	<b>1.289.710</b>	<b>1.292.890</b>	<b>1.097.384</b>
	1.075.479	1.093.714	1.112.131	943.872	925.800	944.775	963.940	983.296	818.407
	<b>5,00 %</b>	<b>5,00 %</b>	<b>5,00 %</b>	<b>5,00 %</b>	<b>5,00 %</b>	<b>5,00 %</b>	<b>5,00 %</b>	<b>5,00 %</b>	<b>5,00 %*</b>
	954.000	954.000	954.000	954.000	954.000	954.000	954.000	954.000	795.000
	121.479	139.714	158.131	-10.128	-28.200	-9.225	9.940	29.296	23.407
	<b>749.086</b>	<b>888.800</b>	<b>1.046.931</b>	<b>1.036.804</b>	<b>1.008.604</b>	<b>999.379</b>	<b>1.009.318</b>	<b>1.038.615</b>	<b>1.062.022</b>
	<b>16.686.693</b>	<b>16.185.327</b>	<b>15.676.643</b>	<b>15.244.601</b>	<b>14.884.103</b>	<b>14.508.919</b>	<b>14.118.448</b>	<b>13.712.069</b>	<b>13.360.801</b>
	<b>1.006.912</b>	<b>1.032.360</b>	<b>1.058.096</b>	<b>813.194</b>	<b>723.577</b>	<b>757.240</b>	<b>791.690</b>	<b>826.955</b>	<b>700.741</b>
	<b>5,28 %</b>	<b>5,41 %</b>	<b>5,55 %</b>	<b>4,26 %</b>	<b>3,79 %</b>	<b>3,97 %</b>	<b>4,15 %</b>	<b>4,33 %</b>	<b>3,67 %</b>
	<b>34,17 %</b>	<b>39,58 %</b>	<b>45,13 %</b>	<b>49,39 %</b>	<b>53,18 %</b>	<b>57,15 %</b>	<b>61,30 %</b>	<b>65,63 %</b>	<b>69,31 %</b>
	<b>67,71%</b>	<b>69,71%</b>	<b>71,68%</b>	<b>71,40%</b>	<b>71,28%</b>	<b>70,39%</b>	<b>70,25%</b>	<b>70,07%</b>	<b>69,35%</b>
	<b>1.157.686</b>	<b>1.148.732</b>	<b>1.138.081</b>	<b>920.877</b>	<b>856.759</b>	<b>847.433</b>	<b>836.459</b>	<b>823.737</b>	<b>1.169.675</b>

Alle Werte in Euro und gerundet

### Erläuterungen

#### Mieteinnahmen

Die Fondsgesellschaft hat die anfänglichen Jahresmieten zzgl. Umsatzsteuer im Rahmen der Mietverträge fest vereinbart. Der Mietzins verändert sich gemäß den Mietverträgen zu fixen Zeitpunkten. Grundlage für die Höhe der jeweiligen Mietanpassung ist der Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basisjahr 2015 = 100,00 Prozent) des Statistischen Bundesamtes, der die derzeitige Inflationsrate widerspiegelt. Die erste Mietanpassung erfolgt vereinbarungsgemäß zum 01.01.2021 und unter der zugrunde gelegten Annahme einer Inflationsrate von einem Prozent p.a. nachfolgend jährlich zum 01.01. automatisch um jeweils 100,00 Prozent der Veränderung des Verbraucherpreisindex.

#### Darlehenszinsen

Die Fondsgesellschaft hat zur Finanzierung der Anlageobjekte ein langfristiges grundschuldrechtlich besichertes Darlehen i.H.v. € 20.000.000,00 aufgenommen, welches bereits ausgezahlt wurde. Das Annuitätendarlehen ist mit einer langfristigen Festzinsvereinbarung i.H.v. 1,45 Prozent p.a. nominal bis zum 30.06.2029 ausgestattet. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 30.06.2034, wobei spätestens einen Monat vor dem Ablauf der vereinbarten Zinsbindung eine Vereinbarung über den Anschlusszinssatz, die Zinsbindung und die Tilgung zu treffen ist. Sofern eine derartige Vereinbarung nicht getroffen werden kann, ist das Darlehen bereits zum Ablauf der ursprünglichen Zinsbindung am 30.06.2029 vollständig zurückzuzahlen.

Über die Form der Anschlussfinanzierung (z.B. Laufzeit der Zinsfestschreibung, Währung) wird anhand der dann aktuellen Gegebenheiten entsprechend erst kurzfristig vor dem Anschlussfinanzierungszeitpunkt entschieden und die tatsächlichen Konditionen werden von dem dann aktuellen Zinsniveau abhängen. In der Prognoserechnung wurde für die Anschlussfinanzierung ab Juli 2029 ein Zinssatz von vier Prozent p.a. für die Fondsrestlaufzeit unterstellt.

#### Darlehensstilgung

Im Darlehensvertrag ist eine annuitätische Tilgung vereinbart, d.h., der Kapitaldienst ist innerhalb der Zinsbindung ab dem Zeitpunkt des Tilgungsbeginnes im Januar 2020 bis Juni 2029 gleich hoch. Die anfängliche

Tilgung beträgt jährlich 2,25 Prozent vom Darlehensbetrag i.H.v. € 20.000.000,00.

Da zum Zeitpunkt des Zinsauslaufes eine Anschlussfinanzierung vereinbart werden muss, wird in der Kalkulation unterstellt, dass das Darlehen mit Zinsbindung bis zum prognostizierten Fondslaufzeitende und bei annuitätischer Tilgungsvereinbarung von anfänglich 2,25 Prozent p.a. auf den zu diesem Zeitpunkt bestehenden Darlehenssaldo fortgeführt wird. Zum Zeitpunkt der Veräußerung der Immobilien ist die Restvaluta des Darlehens aus dem Veräußerungserlös zurückzuführen.

#### Steuerberatung

Die Kosten für Steuerberatungsdienstleistungen betragen anfänglich € 24.000,00 p.a. zzgl. Umsatzsteuer und werden in Rumpfwirtschaftsjahren pro rata temporis berechnet. Die Steuerberatungskosten verstehen sich zzgl. angemessener, in Relation zu den Mieterhöhungen stehender Erhöhungen.

#### Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung

Buchhaltungsdienstleistungen und Aufwendungen für die Jahresabschlusserstellung werden mit anfänglich € 24.000,00 p.a. zzgl. Umsatzsteuer vergütet und in Rumpfwirtschaftsjahren pro rata temporis berechnet. Die Vergütungen verstehen sich zzgl. angemessener, in Relation zu den Mieterhöhungen stehender Erhöhungen.

#### Haftungsvergütung Komplementärin

Die DFV Hotels Flughafen München Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH erhält als Ausgleich für die Übernahme der persönlichen Haftung eine jährliche Vergütung von € 2.500,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer, maximal jedoch bis zu 0,10 Prozent des durchschnittlichen NIW der Gesellschaft, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt. Die Vergütung wird in Rumpfwirtschaftsjahren pro rata temporis berechnet.

#### Vergütung Fondsgeschäftsführung

Die JGL Verwaltungsgesellschaft mbH als geschäftsführende Kommanditistin der Fondsgesellschaft nimmt am laufenden Verlust nicht teil und erhält als Gegenleistung für die Geschäftsführungstätigkeit eine Vergütung von bis zu 0,10 Prozent des durchschnittlichen NIW, maximal jedoch € 2.500,00 p.a., zzgl. Umsatzsteuer, sofern

sie ihre Einlage nicht leistet. Die Vergütung wird in Rumpfwirtschaftsjahren pro rata temporis berechnet.

#### Fondsgesellschaftsverwaltung

Die Kosten für die Fondsgesellschaftsverwaltung betragen anfangs € 46.000,00 p.a. zzgl. Umsatzsteuer und werden in Rumpfwirtschaftsjahren pro rata temporis berechnet. Die Fondsgesellschaftsverwaltungskosten verstehen sich zzgl. angemessener, in Relation zu den Mieterhöhungen stehender Erhöhungen.

#### Objektmanagement

Die Kosten für das Objektmanagement betragen anfangs € 35.000,00 p.a. zzgl. Umsatzsteuer und werden in Rumpfwirtschaftsjahren pro rata temporis berechnet. Die Objektmanagementkosten verstehen sich zzgl. angemessener, in Relation zu den Mieterhöhungen stehender Erhöhungen.

#### Wirtschaftsprüferkosten

Für die Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Jahresabschlussprüfung wurde in der Prognoserechnung eine Vergütung von € 9.000,00 p.a. zzgl. Umsatzsteuer berücksichtigt. Die Vergütungen verstehen sich zzgl. angemessener, in Relation zu den Mieterhöhungen stehender Erhöhungen.

#### Gutachterkosten Folgebewertung

Für die laufenden Folgebewertungen der Immobilien der Fondsgesellschaft wurden Vergütungen i.H.v. € 3.000,00 p.a. zzgl. Umsatzsteuer berücksichtigt. Die Vergütungen verstehen sich zzgl. angemessener, in Relation zu den Mieterhöhungen stehender Erhöhungen. Im Jahr 2034 wurden zusätzlich € 15.000,00 zzgl. Umsatzsteuer, insgesamt somit € 18.448,42 zzgl. Umsatzsteuer kalkuliert.

#### Verwahrstelle

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt ab dem Jahr 2020 bis zu 0,40 Prozent des durchschnittlichen NIW, mindestens jedoch € 20.000,00 zzgl. Umsatzsteuer. Die Vergütungen verstehen sich zzgl. angemessener, in Relation zu den Mieterhöhungen stehender Erhöhungen. Im ersten Kalenderjahr beträgt die Vergütung € 8.333,33 zzgl. Umsatzsteuer und ist mit Gestattung des Vertriebes durch die BaFin fällig. Diese Vergütung wurde im Finanzierungs- und Investitionsplan (Prognose) abgebildet und ist daher



in dieser Prognoserechnung im Jahr 2019 nicht dargestellt.

#### **Aufwand Ersatzbeschaffung und Instandsetzung**

Die Fondsgesellschaft hat im Rahmen der Mietverträge definierte Ersatzbeschaffungs- und Instandsetzungspflichten übernommen. In der Prognoserechnung wurden unter Berücksichtigung der umfassenden Mieterpflichten und unter Würdigung des jeweiligen Objektalters und -zustandes Ersatzbeschaffungs- und Instandsetzungsaufwendungen i.H.v. insgesamt € 1.947.724,36 zzgl. Umsatzsteuer angesetzt.

Für die Immobilien wurden jeweils sechs Prozent der jeweiligen jährlichen Mieteinnahmen für Ersatzbeschaffungs- und Instandsetzungsaufwendungen berücksichtigt. Die Aufwendungen wurden entsprechend der prognostizierten Inflationsentwicklung jährlich um ein Prozent gesteigert.

Die tatsächliche Höhe der Ersatzbeschaffungs- und Instandsetzungsaufwendungen ist derzeit kaum prognostizierbar. Sie hängt einerseits von den auftretenden Schäden oder Ersatzbeschaffungs- und Instandsetzungsnotwendigkeiten der Objekte, andererseits von der Entwicklung der Löhne und Handwerkskosten ab. Dementsprechend kann es zu von der Prognose abweichenden Ersatzbeschaffungs- und Instandsetzungsaufwendungen kommen.

#### **Sonstige Ausgaben**

Unter dieser Position wird eine konstante Kostenpauschale i.H.v. jährlich € 3.000,00 zzgl. anfallender Umsatzsteuer vorgehalten. Unter die sonstigen Ausgaben fallen beispielsweise laufende Bankentgelte, Beiträge zu Verbänden, Kosten im Zusammenhang mit etwaigen Veröffentlichungen oder ähnliche Aufwendungen. Nicht alle Kosten können sicher vorhergesagt werden, sodass kalkulierte Beträge tatsächlich auch höher oder geringer ausfallen können.

Für das Jahr 2029 wurde zusätzlich ein Betrag von € 75.000,00 eingestellt. Dieser Betrag wird aus Vorsichtsgründen als Bankbearbeitungsentgelt für die Anschlussfinanzierung berücksichtigt. Sofern die Pauschale nicht vollständig verbraucht wird, erhöht der verbleibende Betrag die Liquiditätsreserve. Soweit die Pauschale nicht ausreichen sollte, wird der verbleibende Betrag der Liquiditätsreserve entnommen.

Vergütungen wie das Bankbearbeitungsentgelt unterliegen regelmäßig nicht der Umsatzsteuer.

#### **Überschuss vor Ausschüttungen**

Aus den Liquiditätsüberschüssen nach Aufwendungen (inkl. Tilgungen und Aufwendungen für Ersatzbeschaffung und Instandsetzung) ergeben sich die Ausschüttungsmöglichkeiten für die Fondsgesellschaft. Weichen aufgrund der prognosebedingten Unsicherheiten die tatsächlichen Überschüsse von den geplanten ab, so ergeben sich entsprechend veränderte Ausschüttungsmöglichkeiten.

#### **Ausschüttung**

Aufgrund der Prognose können für den gesamten Prognosezeitraum Ausschüttungen von fünf Prozent p.a. an die Anleger (bezogen auf ihre Beteiligungssumme ohne Ausgabeaufschlag) geleistet werden. Im ersten und im letzten Prognosejahr erfolgt die Ausschüttung zeitanteilig.

#### **Einnahmeüberschuss – Zuführung/Entnahme Liquiditätsreserve**

Diese Ergebniszeile gibt an, welche Überschüsse oder Unterdeckungen für die Fondsgesellschaft nach Begleichung aller Kosten und Aufwendungen sowie nach Zahlung der Ausschüttungen an die Anleger erwartet werden.

#### **Liquiditätsreserve**

Die Liquiditätsreserve beginnt mit einem Anfangsbestand, der sich rechnerisch aus dem Finanzierungs- und Investitionsplan (Prognose) ergibt. In der Folgezeit verändert sich die Liquiditätsreserve durch Kapitalzuführungen bzw. Kapitalentnahmen (vgl. hierzu die Position „Einnahmeüberschuss – Zuführung/Entnahme Liquiditätsreserve“). Freie Mittel der Liquiditätsreserve sollen möglichst verzinslich angelegt werden, wobei eine negative Kapitalverzinsung ebenfalls nicht ausgeschlossen werden kann. Zinseinnahmen und Zinsausgaben im Zusammenhang mit der Liquiditätsreserve sind in der Prognoserechnung jedoch nicht kalkuliert.

#### **Stand Fremdkapital (am 31.12.)**

In dieser Zeile der Prognoserechnung wird der Stand des langfristigen Annuitätendarlehens zum 31.12. eines jeweiligen Jahres dargestellt.

#### **Ergebnisdarstellung – Steuer**

Das steuerliche Ergebnis errechnet sich als Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten des jeweiligen Jahres. Es errechnet sich jährlich aus den Mieteinnahmen abzgl. der Summe der Aufwendungen, zzgl. der Tilgungsleistung und abzgl. der steuerlichen Abschreibungsbeträge. Im ersten Jahr reduziert sich das steuerliche Ergebnis zusätzlich um die initialen Werbungskosten des Jahres 2019 i.H.v. insgesamt € 153.333,33. Die Zuschüsse für Verbesserungsmaßnahmen i.H.v. insgesamt € 300.000,00 (vgl. Kapitel 11 „Wesentliche Verträge betreffend die Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte – Grundstück/Kaufverträge/Baulasten/Altlasten – Weitere wesentliche Verträge – Mietverträge nebst Nachträgen“ unter „Maßnahmen- und Zuschussvereinbarung“ auf Seite 48f.) werden prognostisch zum Ende des Jahres 2020 gezahlt. Aus Vorsichtsgründen werden die Zuschüsse mit den Gebäuden aktiviert und ab dem Jahr 2021 mit zwei Prozent p.a. abgeschrieben.

Bei der Erbschaft- und schenkungsteuerlichen Wertermittlung wurden einzelne Parameter auf Basis der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung vorhandenen Informationen und Erfahrungen geschätzt und unter Zugrundelegung von Annahmen (u.a. Fremdkapitalstand zum Jahresende, keine Berücksichtigung etwaiger persönlicher Freibeträge) prognostiziert. Nähere Informationen zur Erbschaft- und Schenkungsteuer finden Sie im Kapitel 19 „Angaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften – Andere Steuerarten – Erbschaft- und Schenkungsteuer“.

#### **Ergebnisdarstellung – KARBV**

Das Ergebnis des Geschäftsjahres errechnet sich gemäß der Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zum Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (im Folgenden auch „KARBV“ abgekürzt) als Summe des realisierten und nicht realisierten Ergebnisses eines Geschäftsjahres.

## Liquidationsphase (Verwertung der Immobilien)

Im Rahmen der Prognoserechnung unterstellt die Anbieterin, dass die Immobilien nach einem Haltezeitraum von 15 Jahren (zum kalkulatorischen Ende der Prognoserechnung am 31.10.2034) veräußert werden. Die Entscheidung, ob und wann diese tatsächlich veräußert werden, hängt davon ab, ob die Anleger die Fortsetzung der Fondsgesellschaft beschließen.

Die Anbieterin unterstellt in der Prognoserechnung, dass die Immobilien zum 15,20-Fachen der angenommenen Jahresmieten zum Veräußerungszeitpunkt verwertet werden. Aus dieser Annahme ergibt sich ein Veräußerungserlös i.H.v. € 34.944.016,08. Eine gesicherte Wettbewerbsposition und einen guten Instandhaltungszustand vorausgesetzt, wird die Werthaltigkeit der Immobilien durch den Ertragswert der Betriebsstandorte bestimmt. Es ist darauf hinzuweisen, dass sich hinsichtlich der Höhe der prognostizierten Verkaufserlöse deutliche Abweichungen ergeben können.

Im Fall der Beendigung der Fondsgesellschaft bzw. zum Verkauf der Immobilien findet die Liquidation statt. Liquidatoren sind die geschäftsführende Kommanditistin und die persönlich haftende Gesellschafterin unter Einbeziehung der AIF-Verwaltungsgesellschaft.

Für ihre Tätigkeiten im Rahmen der Liquidation erhält die AIF-Verwaltungsgesellschaft gemäß den Anlagebedingungen neben der laufenden Vergütung eine zusätzliche Veräußerungsgebühr i.H.v. bis zu zwei Prozent zzgl. Umsatzsteuer des realisierten

Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft. Die Veräußerungsgebühr deckt die mit der Veräußerung einhergehenden Kosten Dritter („Veräußerungsdrittkosten“) mit ab. Soweit die Veräußerungsdrittkosten i.H.v. weniger als 1,20 Prozent zzgl. Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft anfallen, verzichtet die AIF-Verwaltungsgesellschaft gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages auf den Teil der Veräußerungsgebühr, um welchen die Veräußerungsdrittkosten 1,20 Prozent zzgl. Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft unterschreiten. In der Prognoserechnung wurde unterstellt, dass Veräußerungsdrittkosten i.H.v. 0,50 Prozent zzgl. Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft anfallen. Somit würde eine Veräußerungsgebühr i.H.v. 1,30 Prozent zzgl. Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft an die AIF-Verwaltungsgesellschaft gezahlt werden. Dies entspräche einer Vergütung i.H.v. insgesamt € 454.272,21 zzgl. Umsatzsteuer, in welcher Veräußerungsdrittkosten i.H.v. € 174.720,08 zzgl. Umsatzsteuer enthalten sind.

Daneben kann die AIF-Verwaltungsgesellschaft für die Verwaltung der Fondsgesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung i.H.v. bis zu 10,34 Prozent zzgl. 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 12,61 Prozent zzgl. 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. Prognosegemäß fiele so eine definierte erfolgsabhängige Vergütung i.H.v. € 84.915,46 zzgl. Umsatzsteuer an.

Die JGL Verwaltungsgesellschaft mbH erhält entsprechend ihrem prozentualen Anteil an den Festkapitalkonten (10,34 Prozent) einen Betrag in Höhe des Wertzuwachses der Anlageobjekte, berechnet aus der Differenz der realisierten Anlageobjektverkaufspreise und der ursprünglichen Anschaffungskosten inkl. Anschaffungsnebenkosten, welcher ihr zzgl. Umsatzsteuer von der AIF-Verwaltungsgesellschaft gezahlt wird. Der Zahlungsanspruch der JGL Verwaltungsgesellschaft mbH gegen die AIF-Verwaltungsgesellschaft entsteht nur, soweit auch die AIF-Verwaltungsgesellschaft einen fälligen Anspruch auf die oben dargestellte erfolgsabhängige Vergütung hat und sie diese erhalten hat. Die Fondsgesellschaft wird aufgrund des Zahlungsanspruches der JGL Verwaltungsgesellschaft mbH somit nicht belastet.

Des Weiteren wird aus dem Veräußerungserlös die Restvaluta zurückgeführt, welche sich zum 31.10.2034 prognosegemäß auf € 13.360.801,34 beläuft.

Der verbleibende Überschuss wird um die angesparte Liquiditätsreserve i.H.v. € 1.062.021,51 erhöht.

### Liquidationsphase (Verwertung der Immobilien) zum 31.10.2034 (Prognose)

	Gesamt	zu Eigenkapital	Musteranleger
<b>Veräußerungserlös</b>	<b>34.944.016</b>	<b>183,14 %</b>	<b>183.145</b>
Veräußerungsgebühr AIF-Verwaltungsgesellschaft	-454.272	-2,38 %	-2.381
Erfolgsabhängige Vergütung AIF-Verwaltungsgesellschaft	-84.915	-0,45 %	-445
Restvaluta des Darlehens	-13.360.801	-70,03 %	-70.025
Liquiditätsreserve	1.062.022	5,57 %	5.566
<b>Liquidität für Ausschüttung an Kommanditisten</b>	<b>22.106.049</b>	<b>115,86 %</b>	<b>115.860</b>

Alle Werte in Euro und gerundet



Somit verbliebe beim Eintritt aller Annahmen nach der Liquidation zum prognostizierten Zeitpunkt Liquidität i.H.v. insgesamt € 22.106.048,59, welche an die Kommanditisten im Verhältnis ihrer Einlagen ausgeschüttet wird. Dies entspricht ca. 115,86 Prozent der Kommanditeinlagen ohne Ausgabeaufschlag.

### Wertentwicklung und Angaben zum jüngsten Nettoinventarwert

Da der vorliegende AIF erst im Zusammenhang mit diesem Verkaufsprospekt aufgelegt und am Markt angeboten wird, können zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch keine Angaben zur bisherigen Wertentwicklung des AIF getroffen werden.

Der jüngste NIW der DFV Hotels Flughafen München GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft beträgt prognosegemäß € 14.878.651,40.

Der NIW wurde auf den Zeitpunkt des 01.11.2019 ermittelt und berücksichtigt den Wert der Vermögensgegenstände, die Restvaluta des aufgenommenen Kredites zur Finanzierung, von welchem die Eigenkapitalzwischenfinanzierung plangemäß durch die Nominaleinlagen der Anleger abgelöst werden soll, sonstige bereits eingegangene Verbindlichkeiten sowie die bis zu diesem Zeitpunkt dem geschlossenen Investmentvermögen belasteten Kosten.

Das zur Ermittlung des NIW herangezogene Kommanditanlagevermögen des geschlossenen Investmentvermögens soll während des Platzierungszeitraumes erst schrittweise aufgebaut werden. Die Schließungsgarantin sichert die erst noch durch Anlegerbeiträge einzuzahlenden Nominaleinlagen ab. Die Berechnung des NIW erfolgt unter Berücksichtigung dieser Schließungsgarantie, und für die Ermittlung des NIW wird diese wie eingezahltes Kommanditkapital behandelt, was dazu

führt, dass sich die Eigenkapitalzwischenfinanzierung insoweit nicht wertmindernd auswirkt. Einzahlungen durch Anleger waren zum Bewertungsstichtag gemäß Prognose noch nicht erfolgt.

Der angegebene NIW ist stichtagsbezogen und kann daher zum Zeitpunkt der Zeichnung des Anlegers höher oder geringer als dargestellt ausfallen. Der NIW des AIF wird künftig gemäß den gesetzlichen Vorschriften auf jährlicher Basis ermittelt und regelmäßig im Jahresbericht mitgeteilt. Daneben wird die AIF-Verwaltungsgesellschaft den NIW des AIF in kürzeren Zeitabständen veröffentlichen, z. B. wenn es zu Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren kam.

## 14 DIE SENSITIVITÄTSANALYSE

### Veränderung wesentlicher Einflussgrößen

Die nachstehende Analyse wurde erstellt, um darzulegen, was geschieht, wenn einige wesentliche Annahmen der Kalkulation nicht wie geplant, sondern verändert eintreffen.

Die Prognoseannahmen wurden im Einzelnen ausführlich dargestellt. Die Anbieterin ist der Überzeugung, dass es sich bei den Einschätzungen um realistische und größtenteils vertraglich gesicherte Annahmen handelt.

Für den Anlageinteressenten ist es trotzdem von besonderer Bedeutung, zu wissen, was sich für ihn persönlich ändert, wenn bestimmte Annahmen anders eintreffen als geplant.

### Änderung der wesentlichen Einflussgrößen

Wesentliche nicht vorhersehbare Faktoren sind die Höhe der Inflationsrate, die Entwicklung der Anschlusszinsen sowie der Verkaufsfaktor der Immobilien.

Nachstehend werden daher folgende Szenarien zur besseren Einschätzung möglicher Konsequenzen dargestellt:

#### Szenario 1

Die Inflationsrate beträgt über den gesamten Prognosehorizont zwei Prozent p. a.

#### Szenario 2

Die Inflationsrate beträgt über den gesamten Prognosehorizont 0,5 Prozent p. a.

#### Szenario 3

Der Anschlusszinssatz für das Darlehen beträgt nach Zinsfestschreibung bis zum Ende des Prognosehorizontes fünf Prozent p. a.

#### Szenario 4

Die Immobilien werden zum prospektierten Veräußerungszeitpunkt zum 14,20-Fachen statt zum 15,20-Fachen der zum Veräußerungszeitpunkt angenommenen Jahresmieten veräußert.

An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass unterschiedliche Methoden existieren, um den Wertzuwachs bzw. die Rendite einer Kapitalanlage zu bestimmen. Es gibt keine einheitlich verwandte Definition, weshalb ein Vergleich der von der Anbieterin im Folgenden angegebenen Wertzuwächse mit alternativen Kapitalanlagen nur bedingt möglich ist.

## Szenario 1

In der Prognoserechnung wird über die gesamte Laufzeit des Fonds von 15 Jahren mit einer gleichbleibenden Veränderung des Verbraucherpreisindex von einem Prozent p.a. kalkuliert, wobei es erklärtes Ziel der Europäischen Zentralbank ist, in Europa die Inflationsrate auf mittlere Sicht unter, aber nahe zwei Prozent p.a. zu halten.

Der Durchschnittswert des Verbraucherpreisindex lag in Deutschland in den vergangenen zehn Jahren (Zeitraum von 2009 bis 2018) bei rund 1,21 Prozent p.a. Im Jahr 2017 betrug die Preissteigerung ca. 1,52 Prozent und im Jahr 2018 ca. 1,75 Prozent. In den ersten sechs Monaten des Jahres 2019 betrug die durchschnittliche Preissteigerung im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ca. 1,53 Prozent. Das Szenario 1 geht davon aus, dass die Inflationsrate durchgehend zwei Prozent p.a. beträgt.

Durch die höhere Inflationsrate würden im Prognosezeitraum Mehrmieten von € 2.336.374,58 realisiert. Dadurch erhöhen

sich die laufenden Ausschüttungen von 75,00 Prozent auf 83,58 Prozent. Die aus dem Verkauf der Immobilien verbleibende auszuschüttende Liquidität erhöht sich von 115,86 Prozent auf 140,58 Prozent. Insgesamt erhöhen sich die Auszahlungen an den Anleger während der Gesamtlaufzeit inkl. der Veräußerungen von 190,86 Prozent um 33,30 Prozentpunkte auf 224,16 Prozent in Bezug auf das eingezahlte Kommanditkapital ohne Ausgabeaufschlag. Die laufenden Ausschüttungen in Prozent der Kommanditeinlage ohne Ausgabeaufschlag verändern sich dann wie folgt:

### Ausschüttungen in Prozent der Kommanditeinlage ohne Ausgabeaufschlag

(Abweichung von der Prognose)	Jahre	Zeitraum
5,00 %	3,17	2019–2022
5,50 %	4,00	2023–2026
5,75 %	5,00	2027–2031
6,00 %	2,83	2032–2034
<b>83,58 %</b>	<b>15,00</b>	<b>Gesamt</b>

Insgesamt werden € 1.637.700,00 an Mehrausschüttungen während der Laufzeit und € 4.716.474,77 an Mehrausschüttungen aus der Liquidation geleistet. Die Liquiditätsreserve liegt mit € 1.410.205,42 rund € 348.000,00 über dem Niveau der Prognoserechnung. Der durchschnittliche Wertzuwachs p.a. bezogen auf das Eigenkapital des Anlegers einschließlich Ausgabeaufschlag steigt bei 25,00 Prozent persönlichem Steuersatz von 4,29 Prozent auf 6,23 Prozent, bei 35,00 Prozent Steuersatz von 3,83 Prozent auf 5,70 Prozent und bei 42,00 Prozent Steuersatz von 3,50 Prozent auf 5,32 Prozent. Im Ergebnis würde dieses Szenario zu einem im Schnitt um 1,88 Prozentpunkte höheren durchschnittlichen Wertzuwachs p.a. führen.

### Beispielrechnung für eine Beteiligung i. H. v. € 100.000,00 zzgl. fünf Prozent Ausgabeaufschlag unter Berücksichtigung einer Inflationsrate von zwei Prozent p.a. und Beibehaltung aller übrigen Prämissen

Szenario 1  
Abweichung von der Prognose

Persönlicher Steuersatz	25 %	35 %	42 %	
<b>I. Vermietungsphase</b>				
Summe Barausschüttungen	83.583	83.583	83.583	
Summe Steuerbelastungen	21.025	29.434	35.321	
<b>II. Liquidationsphase (Verkaufserlös + Liquiditätsreserve - Kreditvaluta - Abwicklungskosten)</b>				
Barzufluss	140.579	140.579	140.579	
Summe Steuerbelastungen	0	0	0	
<b>III. Mittelrückfluss</b>				
vor Steuern	224.163	224.163	224.163	
nach Steuern	203.138	194.728	188.841	
<b>IV. Vermögenszugewinn</b>				
Mittelrückfluss nach Steuern	203.138	194.728	188.841	
abzgl. Kommanditeinlage + Ausgabeaufschlag	105.000	105.000	105.000	
Vermögenszugewinn nach Steuern	98.138	89.728	83.841	
<b>V. Wertzuwachs</b>				
Durchschnittlicher Wertzuwachs insgesamt p.a.	vor Steuern	7,57 %	7,57 %	7,57 %
	nach Steuern	6,23 %	5,70 %	5,32 %

Alle Werte in Euro und gerundet





## Szenario 2

Das Szenario 2 geht davon aus, dass die Inflationsrate durchgehend 0,5 Prozent p. a. beträgt. Durch die niedrigere Inflationsrate würden im Prognosezeitraum Mindermieten von € 1.094.978,34 realisiert. Dadurch verringern sich die laufenden Ausschüttungen von 75,00 Prozent auf 70,63 Prozent. Die aus dem Verkauf der Immobilien verbleibende auszuschüttende Liquidität verringert sich von 115,86 Prozent auf 103,67 Prozent. Insgesamt verringern sich die Auszahlungen an den Anleger während der Gesamtlaufzeit inkl. der Veräußerung von 190,86 Prozent um 16,57 Prozentpunkte auf 174,29 Prozent in Bezug auf das eingezahlte Kommanditkapital ohne Ausgabeaufschlag.

Die laufenden Ausschüttungen in Prozent der Kommanditeinlage ohne Ausgabeaufschlag verändern sich wie folgt:

### Ausschüttungen in Prozent der Kommanditeinlage ohne Ausgabeaufschlag

(Abweichung von der Prognose)	Jahre	Zeitraum
5,00 %	9,17	2019–2028
4,25 %	5,83	2029–2034
<b>70,63 %</b>	<b>15,00</b>	<b>Gesamt</b>

Insgesamt werden € 834.750,00 weniger Ausschüttungen während der Laufzeit und € 2.326.405,22 weniger Ausschüttungen aus der Liquidation geleistet.

Die Liquiditätsreserve liegt mit € 965.663,61 rund € 96.000,00 unter dem Niveau der Prognoserechnung.

Der durchschnittliche Wertzuwachs p. a. bezogen auf das Eigenkapital des Anlegers einschließlich Ausgabeaufschlag sinkt bei 25,00 Prozent persönlichem Steuersatz von 4,29 Prozent auf 3,32 Prozent, bei 35,00 Prozent Steuersatz von 3,83 Prozent auf 2,89 Prozent und bei 42,00 Prozent Steuersatz von 3,50 Prozent auf 2,59 Prozent. Im Ergebnis würde dieses Szenario zu einem im Schnitt um 0,94 Prozentpunkte geringeren durchschnittlichen Wertzuwachs p. a. führen.

Beispielrechnung für eine Beteiligung i. H. v. € 100.000,00 zzgl. fünf Prozent Ausgabeaufschlag unter Berücksichtigung einer Inflationsrate von 0,5 Prozent p. a. und Beibehaltung aller übrigen Prämissen			Szenario 2 Abweichung von der Prognose	
Persönlicher Steuersatz	25 %	35 %	42 %	
<b>I. Vermietungsphase</b>				
Summe Barausschüttungen	70.625	70.625	70.625	
Summe Steuerbelastungen	16.992	23.789	28.547	
<b>II. Liquidationsphase (Verkaufserlös + Liquiditätsreserve - Kreditvaluta - Abwicklungskosten)</b>				
Barzufluss	103.667	103.667	103.667	
Summe Steuerbelastungen	0	0	0	
<b>III. Mittelrückfluss</b>				
vor Steuern	174.292	174.292	174.292	
nach Steuern	157.300	150.503	145.745	
<b>IV. Vermögenszugewinn</b>				
Mittelrückfluss nach Steuern	157.300	150.503	145.745	
abzgl. Kommanditeinlage + Ausgabeaufschlag	105.000	105.000	105.000	
Vermögenszugewinn nach Steuern	52.300	45.503	40.745	
<b>V. Wertzuwachs</b>				
Durchschnittlicher Wertzuwachs insgesamt p. a.	vor Steuern	4,40 %	4,40 %	4,40 %
	nach Steuern	3,32 %	2,89 %	2,59 %

Alle Werte in Euro und gerundet

### Szenario 3

Dieses Szenario geht davon aus, dass der Anschlusszins für das Darlehen nach Ablauf der Zinsbindungsfrist bei fünf Prozent p. a. statt der prognostizierten vier Prozent p. a. liegt. Dadurch verringern sich die laufenden Ausschüttungen ab dem elften Jahr. Insgesamt würden dann 70,63 Prozent statt 75,00 Prozent, somit 4,37 Prozentpunkte weniger laufende Gesamtausschüttung erfolgen. Die laufenden Ausschüttungen vermindern sich über die gesamte Laufzeit gegenüber der Prognoserechnung um € 834.750,00 auf € 13.475.250,00.

#### Ausschüttungen in Prozent der Kommanditeinlage ohne Ausgabeaufschlag

(Abweichung von der Prognose)	Jahre	Zeitraum
5,00 %	9,17	2019–2028
4,25 %	5,83	2029–2034
<b>70,63 %</b>	<b>15,00</b>	<b>Gesamt</b>

Neben der Verminderung der Ausschüttungen liegt die Liquiditätsreserve mit € 1.074.396,97 ca. auf dem Niveau der Prospektprognose. Die aus dem Verkauf der Immobilien verbleibende auszuschüttende Liquidität erhöht sich von 115,86 Prozent auf 116,64 Prozent. Insgesamt vermindern sich

die Auszahlungen an den Anleger während der Gesamtlaufzeit inkl. Veräußerung von 190,86 Prozent um 3,60 Prozentpunkte auf 187,26 Prozent in Bezug auf das eingezahlte Kommanditkapital ohne Ausgabeaufschlag.

Der durchschnittliche Wertzuwachs p. a. bezogen auf das Eigenkapital des Anlegers einschließlich Ausgabeaufschlag sinkt bei 25,00 Prozent persönlichem Steuersatz von 4,29 Prozent auf 4,13 Prozent, bei 35,00 Prozent Steuersatz von 3,83 Prozent auf 3,69 Prozent und bei 42,00 Prozent Steuersatz von 3,50 Prozent auf 3,39 Prozent. Im Ergebnis würde dieses Szenario zu einem im Schnitt um 0,14 Prozentpunkte geringeren durchschnittlichen Wertzuwachs p. a. führen.

#### Beispielrechnung für eine Beteiligung i. H. v. € 100.000,00 zzgl. fünf Prozent Ausgabeaufschlag unter Berücksichtigung eines Anschlusszinssatzes von fünf Prozent p. a. ab dem elften Jahr und Beibehaltung aller übrigen Prämissen

Szenario 3  
Abweichung von der Prognose

Persönlicher Steuersatz	25 %	35 %	42 %	
<b>I. Vermietungsphase</b>				
Summe Barausschüttungen	70.625	70.625	70.625	
Summe Steuerbelastungen	17.221	24.110	28.932	
<b>II. Liquidationsphase (Verkaufserlös + Liquiditätsreserve - Kreditvaluta - Abwicklungskosten)</b>				
Barzufluss	116.637	116.637	116.637	
Summe Steuerbelastungen	0	0	0	
<b>III. Mittelrückfluss</b>				
vor Steuern	187.262	187.262	187.262	
nach Steuern	170.041	163.153	158.331	
<b>IV. Vermögenszugewinn</b>				
Mittelrückfluss nach Steuern	170.041	163.153	158.331	
abzgl. Kommanditeinlage + Ausgabeaufschlag	105.000	105.000	105.000	
Vermögenszugewinn nach Steuern	65.041	58.153	53.331	
<b>V. Wertzuwachs</b>				
Durchschnittlicher Wertzuwachs insgesamt p. a.	vor Steuern	5,22 %	5,22 %	5,22 %
	nach Steuern	4,13 %	3,69 %	3,39 %

Alle Werte in Euro und gerundet



## Szenario 4

In Szenario 4 wird eine Veräußerung der Immobilien zum 14,20- statt zum 15,20-Fachen der zum Veräußerungszeitpunkt angenommenen Jahresmieten unter Beibehaltung aller sonstigen Prämissen der Prognoserechnung unterstellt.

Diese Veränderung hätte keinerlei Einfluss auf Vermietungsphase, Ausschüttungen und Liquiditätsreserve bis zum Verkaufszeitpunkt.

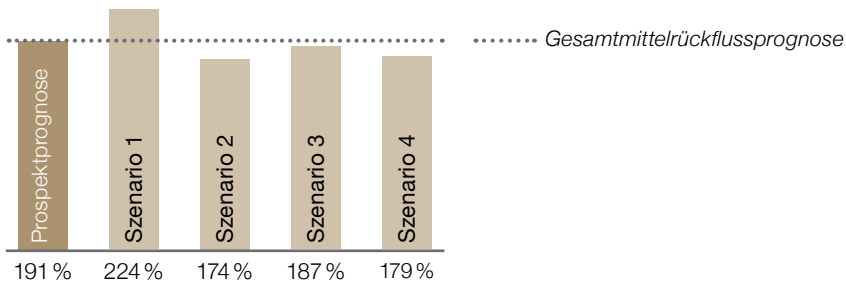
Die aus dem Verkauf der Immobilien auszusüttende Liquidität sinkt von 115,86 Prozent um 11,45 Prozentpunkte auf 104,41 Prozent. Insgesamt sinken die Auszahlungen an den Anleger während der Gesamtlaufzeit inkl. Veräußerung somit von 190,86 Prozent auf 179,41 Prozent in Bezug auf das eingezahlte Kommanditkapital ohne Ausgabeaufschlag.

Der durchschnittliche Wertzuwachs p.a. des Anlegers sinkt von 3,87 Prozent um 0,72 Prozentpunkte auf 3,15 Prozent, bezogen auf das Eigenkapital einschließlich Ausgabeaufschlag.

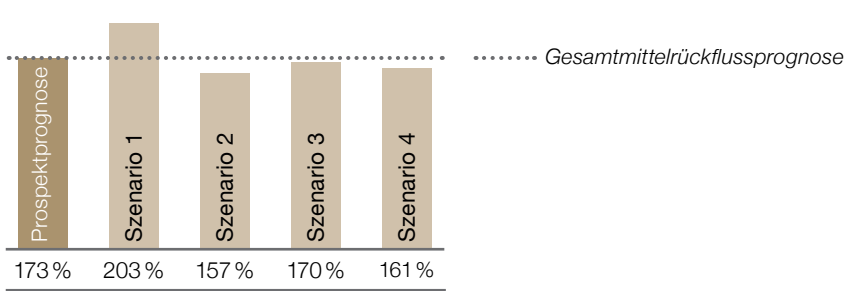
<b>Beispielrechnung für eine Beteiligung i. H. v. € 100.000,00 zzgl. fünf Prozent Ausgabeaufschlag bei einer angenommenen Veräußerung der Immobilien zum 14,20-Fachen der angenommenen Mieten im Jahr 2034 und Beibehaltung aller übrigen Prospektprämissen</b>			<b>Szenario 4 Abweichung von der Prognose</b>
<b>Persönlicher Steuersatz</b>	<b>25 %</b>	<b>35 %</b>	<b>42 %</b>
<b>I. Vermietungsphase</b>			
Summe Barausschüttungen	75.000	75.000	75.000
Summe Steuerbelastungen	18.279	25.591	30.709
<b>II. Liquidationsphase (Verkaufserlös + Liquiditätsreserve - Kreditvaluta - Abwicklungskosten)</b>			
Barzufluss	104.412	104.412	104.412
Summe Steuerbelastungen	0	0	0
<b>III. Mittelrückfluss</b>			
vor Steuern	179.412	179.412	179.412
nach Steuern	161.133	153.821	148.703
<b>IV. Vermögenszugewinn</b>			
Mittelrückfluss nach Steuern	161.133	153.821	148.703
abzgl. Kommanditeinlage + Ausgabeaufschlag	105.000	105.000	105.000
Vermögenszugewinn nach Steuern	56.133	48.821	43.703
<b>V. Wertzuwachs</b>			
<b>Durchschnittlicher Wertzuwachs insgesamt p. a.</b>	<b>vor Steuern</b>	<b>4,72 %</b>	<b>4,72 %</b>
	<b>nach Steuern</b>	<b>3,56 %</b>	<b>3,10 %</b>

Alle Werte in Euro und gerundet

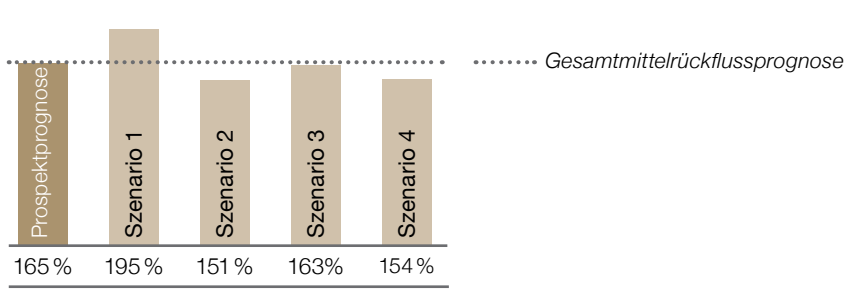
**Steuersatz 0,00 %**



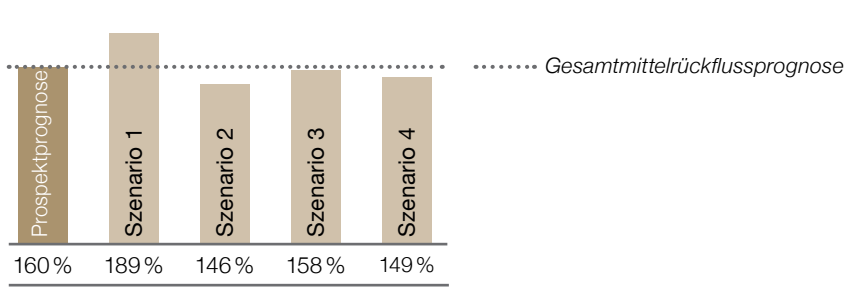
**Steuersatz 25,00 %**



**Steuersatz 35,00 %**



**Steuersatz 42,00 %**



**Zusammenfassendes Ergebnis**

Die vorab beschriebenen Szenarien stellen Veränderungen wesentlicher Einflussgrößen dar. Die Darstellungen zeigen, dass bei keiner der Berechnungen der durchschnittliche jährliche Wertzuwachs bei einem 25-prozentigen Steuersatz unter 3,32 Prozent, einem 35-prozentigen Steuersatz unter 2,89 Prozent und einem 42-prozentigen Steuersatz unter 2,59 Prozent läge. Über die gesamte Berechnungszeit wurde ein Solidaritätszuschlag von 5,50 Prozent berücksichtigt. Ein Kirchensteuerabzug wurde nicht berücksichtigt.

Somit führen auch die dargestellten Negativszenarien zu einem Wertzuwachs und nicht zu einem Ausfall der Ausschüttungen. Neben den dargestellten Szenarien sind zum einen jedoch weitere negative Abweichungen möglich, zum anderen können Abweichungen kumuliert auftreten und das prognostizierte Ergebnis negativ beeinflussen.

Eine Beteiligung an der DFV Hotels Flughafen München GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft ist eine unternehmerische Beteiligung und als solche auch mit Risiken verbunden. Den Anlegern wird ausdrücklich empfohlen, insbesondere die Risikohinweise, wie sie im Kapitel 7 „Risiken der Kapitalanlage“ dargestellt sind, aufmerksam zu lesen.

Zur Verdeutlichung werden nebenstehend die positiven und negativen Abweichungen der Sensitivitätsszenarien gegenüber der Prognoserechnung bei den in der Anlegerbetrachtung und der Sensitivitätsberechnung angenommenen Steuersätzen grafisch dargestellt.



## 15 VERWALTUNG DER VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die Anlage und Verwaltung des Gesellschaftsvermögens erfolgen nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Gesellschafter. Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft besteht darin, mittelbar und/oder unmittelbar Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte zu erwerben und diese mittelbar und/oder unmittelbar zu verwalten, zu vermieten bzw. zu verpachten. In den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft ist festgelegt, dass mindestens 60,00 Prozent des investierten Kapitals in Gewerbeimmobilien, insbesondere Hotels in Deutschland, angelegt werden dürfen, wenn eine Vermietung oder Verpachtung ab kaufvertraglichem Übergang von Nutzen und Lasten für mindestens 20 Jahre vereinbart ist und ein Einkaufsfaktor, definiert als Quotient aus Kaufpreis und Jahresmiete, den Faktor 17 nicht übersteigt (Anlagegrenzen). Diese Parameter werden vorliegend eingehalten.

Es ist nicht vorgesehen, weitere Anlageobjekte zu erwerben. Mit der dargestellten Investition zusammen mit den abgeschlossenen Mietverträgen ist die Umsetzung der Anlagestrategie im Wesentlichen abgeschlossen.

Das Anlageziel ist, aus der langfristigen Vermietung und späteren Veräußerung der Anlageobjekte Überschüsse zu erzielen und diese monatlich an die Anleger auszuschütten.

Die Anlagepolitik zur Durchsetzung der Anlagestrategie und zur Erreichung des Anlagezieles besteht darin, alle erforderlichen Maßnahmen zum Nutzen der Anleger zu ergreifen und durchzusetzen.

Als wesentliche Maßnahmen zur Durchsetzung der Anlagepolitik wurde die Fondsgesellschaft gegründet. Zum Erreichen des Anlagezieles hat die Fondsgesellschaft im Rahmen der Anlagegrenzen hebel-finanziert Grundstücke in Freising und Oberding erworben, auf denen jeweils ein Hotel

errichtet ist, und sie hat mit den jeweiligen Mieterinnen langfristige Mietverträge geschlossen.

Da zum Teil Personenidentität bei der Wahrnehmung von Funktionen und Tätigkeiten in verschiedenen zur Fondsgesellschaft in Beziehung stehenden Gesellschaften herrscht, können Interessenkonflikte entstehen. Diese werden im Kapitel 4 „Angaben zur AIF-Verwaltungsgesellschaft – Personenidentität/Interessenkonflikte“ behandelt.

Die möglichen Risiken, die im Zusammenhang mit den Maßnahmen zur Durchsetzung der Anlagepolitik entstehen können, sind im Kapitel 7 „Risiken der Kapitalanlage“ beschrieben.

Es kann nicht zugesichert werden, dass das Anlageziel erreicht wird.

### Änderung der Anlagestrategie oder -politik

Eine Änderung der Anlagestrategie oder Anlagepolitik im Rahmen der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Fondsgesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, ist nur mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, möglich.

### Techniken und Instrumente zur Verwaltung

Die Fondsgesellschaft wird keine weiteren Investitionen vornehmen. Ausgenommen sind Investitionen im Zusammenhang mit den erworbenen Anlageobjekten im Rahmen von Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung und Ersatzbeschaffung sowie Mängelbeseitigungs-, Renovierungs-, Modernisierungs-, Umbau- und Umwidmungsmaßnahmen. Daneben dürfen Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, nur zur Absicherung der von der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden. Die Fondsgesellschaft hat ein

Derivat abgeschlossen. Es handelt sich bei dem vorgenannten Derivat um ein Zinssicherungsinstrument (Zins-Cap) im Zusammenhang mit der Zwischenfinanzierung. Weitere Techniken und Instrumente der Verwaltung sind das Portfoliomanagement sowie das Risikomanagement, die Fondsgesellschaftsverwaltung und das technische Objektmanagement. Die damit verbundenen Risiken werden im Kapitel 7 „Risiken der Kapitalanlage“ beschrieben.

### Bewertung der Vermögenswerte

Im Einzelnen wird bei der Bewertung der Vermögensgegenstände wie folgt verfahren:

#### Bewertung von Immobilien

Bei der Bewertung der Anlageobjekte ist die erzielbare Rendite wesentlicher Aspekt der Kaufüberlegung. Der am Markt nachhaltig erzielbare Ertrag steht bei der Wertermittlung im Vordergrund. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens findet die Lage auf dem Grundstücksmarkt insbesondere durch die Bewertung der Ertragsverhältnisse und durch die Wahl des Liegenschaftszinssatzes, der Bewirtschaftungskosten bzw. sonstiger wertbeeinflussender Umstände Berücksichtigung.

#### Ankaufsbewertung

Die Ankaufsbewertungen der Anlageobjekte wurden von einem externen Bewerter vorgenommen. Als externer Bewerter der Anlageobjekte wurde das Unternehmen TÜV SÜD ImmoWert GmbH, München, beauftragt. Die Bestellung des externen Bewerbers erfolgte durch die AIF-Verwaltungsgesellschaft auf Grundlage einzelvertraglicher Regelungen. Die Kosten der Ankaufsbewertungen werden der Fondsgesellschaft belastet. Der Auftrag zur Immobilienbewertung erfolgte mit dem Ziel der Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch. Bewertungsgrundlage ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (im Folgenden auch „ImmoWertV“ abgekürzt), welche eine anerkannte Wertermittlungsmethodik darstellt. Die Ankaufsbewertungen wurden aufgrund der von der AIF-Verwaltungsgesellschaft zur Verfügung gestellten Unterlagen und Daten sowie

aufgrund von Erhebungen und Plausibilisierungen des Bewerbers vorgenommen.

### **Folgebewertungen**

Die jährlichen Folgebewertungen werden i. d. R. von der AIF-Verwaltungsgesellschaft auf Basis einer Bewertungsrichtlinie vorgenommen. Die AIF-Verwaltungsgesellschaft behält sich vor, in Einzelfällen für die Folgebewertungen einen externen Bewerter zu beauftragen. Ferner ist eine außerplanmäßige Neubewertung gemäß § 272 Abs. 1 Satz 2 KAGB vorzunehmen, wenn nach Auffassung der AIF-Verwaltungsgesellschaft der zuletzt ermittelte Wert aufgrund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht mehr sachgerecht ist. Die AIF-Verwaltungsgesellschaft hat ihre Entscheidung und die Gründe dafür nachvollziehbar zu dokumentieren. Die Folgebewertungen erfolgen durch einen internen Bewerter aus dem Geschäftsbereich Risikomanagement der AIF-Verwaltungsgesellschaft. Der interne Bewerter verfügt über angemessene Kenntnisse und Erfahrungen und informiert sich laufend über die aktuellen Entwicklungen. Die AIF-Verwaltungsgesellschaft wendet i. d. R. das Ertragswertverfahren in Anlehnung an die §§ 17–20 ImmoWertV an. Hierbei wird grundsätzlich auf das vereinfachte Ertragswertverfahren nach § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 ImmoWertV abgestellt.

### **Bewertungsverfahren**

Zur Ermittlung des Markt-/Verkehrswertes hat der Bewerter i. d. R. den Ertragswert einer Immobilie anhand eines Verfahrens zu ermitteln, das am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannt ist. Zur Plausibilisierung kann der Bewerter auch andere am jeweiligen Immobilienanlagemarkt anerkannte Bewertungsverfahren heranziehen, wenn er dies für eine sachgerechte Bewertung einer Immobilie für erforderlich und/oder zweckmäßig hält.

Im Regelfall wird der Markt-/Verkehrswert einer Immobilie anhand des vereinfachten Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die ImmoWertV bestimmt. Bei diesem anerkannten Wertermittlungsverfahren kommt es auf die marktüblich erzielbaren Miet-/Pachterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Instandhaltungs- sowie der Verwaltungskosten und das kalkulatorische Miet-/Pachtausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ermittelt sich aus der so

errechneten Nettomiete/-pacht, die mit einem Faktor multipliziert wird. Dieser Faktor berücksichtigt eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie (unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand sowie der Restnutzungsdauer). Besonderen, den Wert einer Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden. Weiter wird der nach § 16 ImmoWertV ermittelte und diskontierte Bodenwert addiert.

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft hat sich für das beschriebene Bewertungsverfahren entschieden, da es gesetzlich definiert bzw. in der Branche anerkannt ist. Die Ermittlung der einzelnen Parameter und die Berechnung des Markt-/Verkehrswertes sind hinreichend zu dokumentieren.

Schwer zu bewertende Vermögenswerte sind nicht vorhanden.

Nebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer einer Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre, in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Wird eine Immobilie veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus der „Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände“ (KARBV).

### **Bankguthaben**

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zzgl. zugeflossener Zinsen bewertet.

### **Sonstiges**

Forderungen sowie Verbindlichkeiten werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt. Derivate werden zu Kosten bzw. mit den von der Bank mitgeteilten Marktwerten angesetzt.

### **Liquiditätsrisikomanagement des AIF**

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft verfügt über angemessene Liquiditätsmanagementsysteme, um die Liquiditätsrisiken zu überwachen. Ferner hat sie darauf zu achten,

dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen der Fondsgesellschaft mit den jeweils zugrunde liegenden Verbindlichkeiten deckt.

Die Überwachung der Liquiditätsrisiken erfolgt durch Überwachung der Ausschöpfung von Risikolimiten, welche die AIF-Verwaltungsgesellschaft für das Liquiditätsmanagement der Fondsgesellschaft unter Berücksichtigung der Art, des Umfangs und der Komplexität des verwalteten AIF im Einklang mit den zugrunde liegenden Verbindlichkeiten definiert hat. Eine Überschreitung der Risikolimiten führt zu Steuerungsmaßnahmen der AIF-Verwaltungsgesellschaft, die eine weitere Erhöhung oder Realisierung von Liquiditätsrisiken verhindern sollen.

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft überwacht die Liquidität auf Grundlage definierter Sollzahlungsströme. Abweichungen von den Sollzahlungsströmen führen dazu, dass ggf. Steuerungsmaßnahmen ausgelöst werden.

Die eingesetzten Verfahren des Liquiditätsmanagements sorgen dafür, dass die AIF-Verwaltungsgesellschaft über angemessene Kenntnisse und Erfahrungen in Bezug auf die Liquidität der Vermögenswerte verfügt, in welche die Fondsgesellschaft investiert.

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft berücksichtigt in ihrem Liquiditätsmanagementsystem ferner angemessene Eskalationsmaßnahmen, um den zu erwartenden oder tatsächlichen Liquiditätsengpässen des AIF entgegenwirken zu können.

Zur Bewertung von Liquiditätsrisiken der Fondsgesellschaft führt die AIF-Verwaltungsgesellschaft regelmäßig Stress-tests durch und legt dabei sowohl normale als auch außergewöhnliche Liquiditätsbedingungen zugrunde.

Im Rahmen des Liquiditätsmanagements hat die AIF-Verwaltungsgesellschaft ebenfalls darauf zu achten, dass die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft und das Liquiditätsprofil des von ihr verwalteten Fonds übereinstimmen.

Bezüglich der Rücknahmegrundsätze der Fondsgesellschaft ist zu bemerken, dass es sich um einen geschlossenen AIF handelt, bei dem eine Rücknahme der Gesellschaftsanteile durch die Fondsgesellschaft oder die AIF-Verwaltungsgesellschaft



nicht vorgesehen ist. Entsprechend sind auch Angaben nach § 165 Abs. 2 Nr. 23 KAGB über getroffene Maßnahmen, um Zahlungen an die Anleger vorzunehmen, nicht erforderlich.

### Volatilität des Investmentvermögens

Die Fondsgesellschaft investiert in Spezialimmobilien (Hotels), weshalb der Wert Schwankungen unterliegen kann, auf welche die Fondsgesellschaft nur bedingt Einfluss hat. Der Wert ist neben einer gesicherten Wettbewerbsposition und einem guten

Instandhaltungszustand der Immobilien von branchenspezifischen und konjunkturellen Entwicklungen abhängig.

Das Investmentvermögen weist durch seine Zusammensetzung oder die für die Fondsgesellschaftsverwaltung verwendeten Techniken keine erhöhte Volatilität i. S. d. § 165 Abs. 5 KAGB auf.

## 16 ANTEILE

### Beitrittsmöglichkeiten/Mindestbeteiligung/Erbringung der Einlage

Der Gesamtbetrag der angebotenen Anteile beträgt € 19.080.000,00. Die Anteile sind nicht verbrieft und es werden keine Anteilsscheine oder Einzelurkunden ausgegeben. Die Mindestbeteiligung an der Fondsgesellschaft beträgt € 20.000,00. Eine höhere Beteiligung muss durch 1.000 ganzzahlig teilbar sein. Der Ausgabepreis der Beteiligung entspricht der individuellen Zeichnungssumme des einzelnen Anlegers zzgl. des Ausgabeaufschlages. Die maximale Zahl der zu begebenden Anteile (Kommanditanteile) beträgt auf Grundlage der Mindestzeichnungssumme 954.

Die Beteiligung kann mittelbar als Treugeber über die Treuhänderin oder unmittelbar als Kommanditist erfolgen. Wird der Anleger (Direkt-)Kommanditist der Fondsgesellschaft, so wird er persönlich ins Handelsregister eingetragen. Voraussetzung für die Aufnahme als Kommanditist ist die Aushändigung einer notariell beglaubigten Handelsregistervollmacht. Die Kosten trägt der Anleger. Bis die Handelsregistervollmacht der Fondsgesellschaft, in beglaubigter Form unterschrieben, zugegangen ist, kann die Fondsgesellschaft die Ausschüttungen zurückhalten.

Die Beteiligung/Kapitaleinlage sowie der Ausgabeaufschlag i.H.v. regelmäßig fünf Prozent der Einlage sind innerhalb von zwei Wochen nach Erhalt der Benachrichtigung über die Beitrittsannahme fällig.

Es ist nicht vorgesehen im Rahmen der Emission, Verwaltung oder sonstigen Geschäftstätigkeit des AIF die von Primebrokern angebotenen Dienstleistungen in

Anspruch zu nehmen, weshalb es keine Vereinbarungen der AIF-Verwaltungsgesellschaft mit etwaigen Primebrokern gibt.

### Firma und Sitz der Treuhandkommanditistin

Treuhandkommanditistin ist die Fidus Treuhand GmbH (Treuhänderin), Sitz Hamburg, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 88627, vertreten durch ihre alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Frau Doris Schriever-Abeln und Herrn Jörg Geihlsler.

### Rechtsgrundlage der Tätigkeit der Treuhänderin

Erfolgt eine treuhänderische Beteiligung, schließt der Anleger mit der Treuhänderin einen Treuhandvertrag. Der Treuhandvertrag kommt durch schriftliche Annahmeerklärung der Treuhänderin auf der Beitrittserklärung und Vergabe einer Teilnehmernummer zustande. Eines Zuganges bedarf die Annahmeerklärung nicht.

### Aufgaben der Treuhänderin

Die Treuhänderin erwirbt und hält die Beteiligung nach außen im eigenen Namen, im Innenverhältnis aber im Auftrag und auf Rechnung des jeweiligen Treugebers (Anleger). Hierdurch wird gewährleistet, dass der Treugeber im Innenverhältnis wie ein unmittelbar an der Fondsgesellschaft beteiligter Kommanditist behandelt wird. Dies bedeutet insbesondere, dass der Treugeber (Anleger) Ansprüche auf Gewinnanteile, Auseinandersetzungsguthaben, Ausschüttungen und Liquidationserlöse i.H.d. wirtschaftlich auf seinen Anteil entfallenden Teilanteiles sowie die auf ihn entfallenden Gesellschafterrechte hat.

### Wesentliche Rechte und Pflichten der Treuhänderin

#### Rechte der Treuhänderin

Die Treuhänderin ist gemäß Gesellschaftsvertrag berechtigt, ihre Einlage im Interesse und für Rechnung von Treugebern nach Maßgabe des jeweils abzuschließenden Treuhandvertrages und Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages ohne Zustimmung der Gesellschaft oder der übrigen Gesellschafter zu erhöhen. Für ihre Tätigkeit erhält die Treuhänderin von der AIF-Verwaltungsgesellschaft zehn Prozent der Vergütung, welche die Fondsgesellschaft für die laufende Fondsgesellschaftsverwaltung an die AIF-Verwaltungsgesellschaft zahlt. Die Vergütung der Treuhänderin beträgt im Geschäftsjahr 2019 € 766,67 zzgl. anfallender Umsatzsteuer und im Geschäftsjahr 2020 € 4.600,00 zzgl. anfallender Umsatzsteuer, da der Anteil der laufenden Vergütung, welche die AIF-Verwaltungsgesellschaft für die laufende Fondsgesellschaftsverwaltung im Geschäftsjahr 2020 erhält, € 46.000,00 zzgl. anfallender Umsatzsteuer beträgt.

Der Treugeber ersetzt der Treuhänderin alle aus Anlass der treuhänderischen Tätigkeit entstehenden Nachteile und Aufwendungen und stellt sie von allen Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Treuhandgegenstand sowohl gegenüber der Fondsgesellschaft als auch gegenüber Dritten frei. Dieses betrifft insbesondere bei Beendigung des Treuhandverhältnisses die Freistellung von für Rechnung des Treugebers eingegangenen Verbindlichkeiten.

Die Treuhänderin ist berechtigt, die Fondsgesellschaft anzuweisen, die auf den Treugeber entfallenden Ausschüttungen,

Liquidationserlöse oder sonstigen Zahlungen direkt an den Treugeber mit schuld-befreiender Wirkung für die Treuhänderin zu leisten. Hierfür teilt die Treuhänderin der Fondsgesellschaft die erforderlichen Daten, insbesondere die Bankverbindung des Treugebers, mit.

**Pflichten der Treuhänderin**

1. Die Treuhänderin ist verpflichtet, den Treuhandgegenstand auf Weisung des Treugebers zu halten und bei allen Handlungen im Rahmen der Fondsgesellschaft die Weisungen des Treugebers zu befolgen.
2. Sie nimmt die Rechte des Treugebers in der Gesellschafterversammlung der Fondsgesellschaft gemäß den folgenden Punkten wahr:
  - a) Der Treugeber wird über die Einberufung einer Gesellschafterversammlung oder von der Einleitung eines Umlaufverfahrens schriftlich per Postversand oder, sofern der Treugeber das Anlegerportal der Kapitalverwaltungsgesellschaft nutzt, über das Anlegerportal unterrichtet. Ihm werden die Beschlussfassungsunterlagen, die Ladung zu der Gesellschafterversammlung inkl. der Tagesordnungspunkte und ggf. weitere Unterlagen übersendet.
  - b) Der Treugeber ist berechtigt, an den Gesellschafterversammlungen persönlich teilzunehmen. Der Treugeber kann auch die Treuhänderin anweisen, die Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung in bestimmter Weise wahrzunehmen.
  - c) Der Treugeber kann auch selbst sein Stimmrecht in der Gesellschafterversammlung ausüben oder sich durch Dritte vertreten lassen, sofern er dies der Treuhänderin vor Beginn der Versammlung anzeigt.
  - d) Sofern der Treugeber die Treuhänderin nicht hinsichtlich des Abstimmungsverhaltens anweist, ist die Treuhänderin verpflichtet, sich in der Gesellschafterversammlung der Fondsgesellschaft zu enthalten.
3. Die Treuhänderin ist verpflichtet, den Beitritt zur Fondsgesellschaft zu erklären, ihren Kommanditanteil (Pflichteinlage) entsprechend der Beitrittserklärung zu erhöhen und die Eintragung in das Handelsregister i. H. d. Hafteinlage (10,00 Prozent der Pflichteinlage) zu beantragen.

4. Sie hat den Treugeber über alle ihr bekannt werdenden Angelegenheiten der Fondsgesellschaft zu unterrichten und Unterlagen, Erläuterungen oder Auskünfte über die Fondsgesellschaft und den Teilanteil unverzüglich an den Treugeber weiterzuleiten, soweit dem gesetzliche oder vertragliche Pflichten gegenüber der Fondsgesellschaft und/oder den Mitgesellschaftern nicht entgegenstehen. Weitergehende Verpflichtungen treffen die Treuhänderin nicht.
5. Die Treuhänderin tritt gemäß Treuhandvertrag an den Treugeber ihre für den Treugeber gehaltene Teileinlage, insbesondere Ansprüche auf Gewinnanteile, Auseinandersetzungsguthaben, Ausschüttungen und Liquidationserlöse i. H. d. wirtschaftlich auf den Teilanteil des Treugebers entfallenden Anteil ab und überträgt dem Treugeber sämtliche Gesellschafterrechte. Der Treugeber nimmt gemäß Treuhandvertrag die Abtretung und Übertragung an. Die Übertragung der Teileinlage erfolgt im Innenverhältnis und ist im Außenverhältnis erst wirksam mit Eintragung des Treugebers als Kommanditist im Wege der Rechtsnachfolge in das Handelsregister. Auf Weisung des Treugebers wird die Treuhänderin diese Abtretung der Fondsgesellschaft offenlegen. Erfolgt eine Offenlegung gegenüber der Fondsgesellschaft nicht, hat die Treuhänderin sämtliche auf den Teilanteil des Treugebers entfallenden Zahlungen unverzüglich an den Treugeber abzuführen.
6. Die Treuhänderin ist verpflichtet, den Treuhandanteil nach schriftlicher Weisung des Treugebers diesem oder dritten Personen zu übertragen und alle Erklärungen zu diesem Zweck in der nötigen Form abzugeben. Gegenüber dieser Verpflichtung sind Aufrechnung und Zurückbehaltungsrechte ausgeschlossen.
7. Die Treuhänderin ist verpflichtet, das Treuhandvermögen getrennt von ihrem sonstigen Vermögen zu halten.
8. Die Treuhänderin ist verpflichtet, ein Treugeberregister zu führen.

**Beendigung eines Treuhandverhältnisses**

Wird der Treuhandvertrag beendet, wird der Anleger Direktkommanditist. In diesem Fall ist er mit seiner Hafteinlage namentlich in

das Handelsregister einzutragen. Hierfür hat der Anleger eine notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht beizubringen und dem Bevollmächtigten zu übersenden.

**Übertragung von Kommanditanteilen bzw. Treugeberwechsel, Treugeberregister**

Kommanditisten oder Treugeber können ihre Beteiligung mit Genehmigung der geschäftsführenden Kommanditistin oder der AIF-Verwaltungsgesellschaft zum 31.12. eines Kalenderjahres auf Dritte übertragen, es sei denn, die Kapitaleinlage beträgt nicht mindestens € 20.000,00, sie wäre nicht durch 1.000 ganzzahlig teilbar oder es würden Gesellschaftsanteile auf einen Kommanditisten/Treugeber vereint, die mehr als 50,00 Prozent des eingezahlten Kommanditkapitals der Fondsgesellschaft ausmachen.

Im Rahmen der Genehmigung von Anteilsübertragungen jeder Art haben die geschäftsführende Kommanditistin und die AIF-Verwaltungsgesellschaft die Vorschriften in §262 Abs. 2 KAGB zu beachten.

Die Treuhänderin führt ein Register, in dem Namen, Adressen und Geburtsdaten der Treugeber und die Höhe der Einlage verzeichnet werden. Die Fondsgesellschaft führt ein Register, in dem Namen, Adressen und Geburtsdaten der Kommanditisten und die Höhe der Einlage verzeichnet werden.

**Tod eines Kommanditisten/ Treugebers**

Beim Tod eines Kommanditisten wird die Fondsgesellschaft mit einem Erben oder Vermächtnisnehmer bzw. einer Erbengemeinschaft fortgesetzt. Die Erbengemeinschaft/ Der Vermächtnisnehmer ist verpflichtet, sich binnen drei Wochen ab Kenntnis von dem Erbfall durch einen der Erben/Vermächtnisnehmer als gemeinsamen Bevollmächtigten vertreten zu lassen.

**Personenidentität/Interessenkonflikte**

Bezüglich etwaiger Personenidentitäten und Interessenkonflikte sei auf Kapitel 4 „Angaben zur AIF-Verwaltungsgesellschaft – Personenidentität/Interessenkonflikte“ verwiesen.





## Die Hauptmerkmale der Anteile der Anleger

Durch die vorliegende Konzeption des Gesellschafts- 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. Von der Fondsgesellschaft werden weder Anteile durch Globalurkunden verbrieft noch werden Anteilscheine oder Einzelurkunden ausgegeben, da es sich um Kommanditanteile handelt.

Die Anleger sind verpflichtet, nach Beitritt zur Fondsgesellschaft die Beteiligungssumme zzgl. Ausgabeaufschlag gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages einzuzahlen.

Gemäß Gesellschaftsvertrag werden zehn Prozent der Kapitaleinlage ohne Ausgabeaufschlag des Anlegers (Pflichteinlage) als Haftsumme (Hafteinlage) in das Handelsregister eingetragen. Bei Treugebern erfolgt dies durch die Erhöhung der Hafteinlage der Treuhandkommanditistin. Insoweit ist zwischen der in das Handelsregister einzutragenden Hafteinlage und der gesellschaftsrechtlichen Pflichteinlage zu unterscheiden. In Höhe der Hafteinlage besteht eine Haftung der Anleger im Außenverhältnis, beispielsweise im Insolvenzfall, gegenüber einem Insolvenzverwalter. Wenn die Hafteinlage als Teil der Pflichteinlage eingezahlt ist, verbleibt es grundsätzlich bei dem Haftungsausschluss gemäß § 171 Abs. 1 HGB. Gemäß § 152 Abs. 2 KAGB darf eine Rückgewähr der Hafteinlage oder eine Ausschüttung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage mindert, nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen.

Dem Anleger stehen die Rechte eines Kommanditisten, wie sie im Gesellschaftsvertrag vereinbart sind und wie sie sich ergänzend aus den Vorschriften von §§ 161 ff. HGB ergeben, zu:

- Informations- und Kontrollrecht, § 166 HGB;
- Recht auf Teilnahme an Gesellschafterversammlungen und Stimmrecht

entsprechend der gezeichneten Kapitaleinlage (je volle € 500,00 eine Stimme);

- Recht auf Ergebnisbeteiligung, §§ 167 f., 120f. HGB;
- Kündigungsrecht im Fall eines Fortsetzungsbeschlusses gemäß § 22 des Gesellschaftsvertrages;
- Ausschüttungsanspruch/Gewinnauszahlungsanspruch;
- Recht zur Übertragung des Gesellschaftsanteiles;
- Recht auf Zahlung einer Abfindung beim Ausscheiden aus der Gesellschaft, sofern keine Liquidation stattfindet.

Kommanditisten, die nicht zur Führung der Geschäfte befugt sind, haben ein Widerspruchsrecht bei Geschäften, die nicht vom Gesellschaftszweck umfasst sind.

### Informations- und Kontrollrechte

Die den Kommanditisten aus § 166 HGB zustehenden Informations- und Kontrollrechte können von den Treugebern wahrgenommen werden. Zusätzlich sind dem Anleger alle wesentlichen Änderungen des Verkaufsprospektes in der in den Anlagebedingungen oder im Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft festgelegten Art und Weise auf Anforderung zur Verfügung zu stellen.

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft informiert die Anleger zusätzlich gemäß § 167 KAGB unverzüglich mittels dauerhaften Datenträgers und durch Veröffentlichung unter [www.diehanseatische.de](http://www.diehanseatische.de) über alle Änderungen, die sich in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle ergeben.

Den Anlegern werden auf Antrag Informationen auf dem neuesten Stand gemäß § 269 Abs. 1 i. V. m. § 165 Abs. 2 Nr. 34 KAGB hinsichtlich der Identität der Verwahrstelle, ihrer Pflichten, sämtlicher von der Verwahrstelle ausgelagerter Verwahrungsaufgaben, einer Liste der Auslagerungen und Unterauslagerungen sowie der Angabe sämtlicher Interessenkonflikte, die sich aus den Auslagerungen, der Identität oder ihrer Pflichten ergeben können, übermittelt.

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft informiert weiter über den prozentualen Anteil schwer zu liquidierender Vermögensgegenstände, neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement und das aktuelle Risikoprofil sowie die zur Steuerung dieser Risiken

eingesetzten Risikomanagementsysteme. Sie legt alle Änderungen des maximalen Umfangs, in dem die AIF-Verwaltungsgesellschaft für Rechnung der Fondsgesellschaft Leverage einsetzen kann, sowie etwaige Rechte zur Wiederverwendung von Sicherheiten oder sonstige Garantien, die im Rahmen von Leverage-Geschäften gewährt wurden, und die Gesamthöhe des Leverage der betreffenden Fondsgesellschaft offen.

## 17 KOSTEN

### Ausgabeaufschlag und Rücknahmeabschlag

Die Ausgabe der Anteile, d. h., der Anleger tritt der Fondsgesellschaft unmittelbar oder mittelbar bei, erfolgt nur während der Zeichnungsphase und zum Nominalwert der vom jeweiligen Anleger individuell gezeichneten Kapitaleinlage zzgl. des Ausgabeaufschlages. Der Ausgabeaufschlag beträgt fünf Prozent der Kapitaleinlage. Es steht der AIF-Verwaltungsgesellschaft frei, einen geringeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Nach der Zeichnungsphase werden keine weiteren Anteile an der Fondsgesellschaft von der AIF-Verwaltungsgesellschaft ausgegeben, daher entfallen eine Angabe zur Berechnung der Ausgabepreise der Anteile, die Angabe der Methode und Häufigkeit der Berechnung dieser Preise und der mit der Ausgabe der Anteile verbundenen Kosten sowie Angaben über Art, Ort und Häufigkeit der Veröffentlichung der Ausgabepreise der Anteile.

Der Ausgabeaufschlag wird vollständig an die IMMAC Immobilienfonds GmbH als Teil der Vergütung für die Vermittlung der Anteile weitergereicht.

Eine Rücknahme der Anteile bzw. eine Kündigung der Fondsgesellschaft ist gesetzlich bzw. vertraglich ausgeschlossen, daher entfallen eine Angabe zur Berechnung der Rücknahmepreise der Anteile, die Angabe der Methode und Häufigkeit der Berechnung dieser Preise, der mit der Rücknahme der Anteile verbundenen Kosten sowie Angaben über Art, Ort und Häufigkeit der Veröffentlichung der Rücknahmepreise der Anteile. Im Fall einer außerordentlichen Kündigung (§22 Gesellschaftsvertrag) und beim Ausscheiden von Gesellschaftern in besonderen Fällen (§23 Gesellschaftsvertrag) können jedoch Abfindungsregelungen bestehen (§24 Gesellschaftsvertrag).

### Initialkosten und Aufwendererstattungen

**Neben dem Ausgabeaufschlag fallen in der Beitrittsphase einmal zu zahlende Initialkosten an, die von der Fondsgesellschaft zu tragen sind. Diese betragen 21,88 Prozent der Kapitaleinlage inkl. etwaiger Umsatzsteuer.**

**Insgesamt betragen die einmaligen Kosten (Ausgabeaufschlag und Initialkosten) maximal 25,60 Prozent des Ausgabepreises (Kapitaleinlage zzgl. Ausgabeaufschlag) inkl. etwaiger Umsatzsteuer.**

Bei einer Änderung der gesetzlichen Umsatzsteuer ändern sich die genannten Bruttobeträge entsprechend.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass die Fondsgesellschaft, soweit Kosten von dieser getragen werden, vorsteuerabzugsberechtigt ist. Die oben dargestellten Kostenquoten wurden inkl. Umsatzsteuer als Bruttokostenquoten ausgewiesen bzw. bei Kosten im Zusammenhang mit dem Eigenkapitalvermittlungsvertrag, dem Fremdkapitalvermittlungsvertrag sowie dem Schließungsgarantievertrag als nicht umsatzsteuerpflichtige Kosten. Die tatsächliche Kostenbelastung fällt demnach um die geltend zu machenden Vorsteuern geringer aus.

1. Mit der AIF-Verwaltungsgesellschaft wurden im Bestellungsvertrag mit der Fondsgesellschaft die folgenden einmaligen Vergütungen vereinbart:
  - a) Für die vorbereitenden Tätigkeiten der Konzeption und Fondsgesellschaftsverwaltung, die weitere Konzeptionsarbeit, die nach Unterzeichnung des Bestellungsvertrages geleistet wird, sowie die Beratung und Betreuung bei der Erstellung der Vertriebsunterlagen erhält die AIF-Verwaltungsgesellschaft von der Fondsgesellschaft eine einmalige Vergütung i. H. v. € 90.000,00 zzgl. Umsatzsteuer.
  - b) Für die ausgelagerten vorbereitenden Tätigkeiten der Objektankaufsprüfung erhält die AIF-Verwaltungsgesellschaft von der Fondsgesellschaft eine einmalige Vergütung i. H. v. € 80.000,00 zzgl. Umsatzsteuer.
  - c) Für die ausgelagerten vorbereitenden Tätigkeiten der Geschäftsbesorgung (Auswahl geeigneter Vermietungsobjekte; Unterstützung bei den Erwerbsverhandlungen; Unterstützung bei Vertragsverhandlungen, die zur Umsetzung des Vorhabens

des Auftraggebers erforderlich sind, ggf. auch inkl. entsprechender Finanzierungs- und Kreditverträge; Besorgung der rechtlichen und wirtschaftlichen Prüfung der abzuschließenden Verträge sowie Beziehung bzw. Einbindung von dritten Vertragspartnern in Abstimmung mit der AIF-Verwaltungsgesellschaft (z. B. Rechtsanwälte, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer) erhält die AIF-Verwaltungsgesellschaft von der Fondsgesellschaft eine einmalige Vergütung i. H. v. € 1.700.000,00 zzgl. Umsatzsteuer.

- d) Die Einmalvergütungen nach a)–c) sind pro rata des eingezahlten Eigenkapitals fällig, nicht jedoch, bevor die Zwischenfinanzierungen zurückgeführt worden sind.
  - e) Für die an die Norddeutsche PROJEKT.Revision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ausgelagerten Tätigkeiten hinsichtlich der Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung für die Fondsgesellschaft zahlt die Fondsgesellschaft an die AIF-Verwaltungsgesellschaft eine einmalige Vergütung i. H. v. € 20.000,00 zzgl. Umsatzsteuer. Die Einmalvergütung ist fällig, sobald die Anteile an der Fondsgesellschaft vollständig platziert und eingezahlt sind.
  - f) Die Einmalvergütungen unter b), c) und e) stellen die Vergütungen dar, welche die AIF-Verwaltungsgesellschaft
    - (i) an die DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH für die ausgelagerten vorbereitenden Tätigkeiten sowie
    - (ii) an die NPR für die ausgelagerten Tätigkeiten jeweils in gleicher Höhe zu leisten hat.
2. Mit der IMMAC Immobilienfonds GmbH wurde im Fremdkapitalvermittlungsvertrag mit der Fondsgesellschaft folgende einmalige Vergütung vereinbart:
    - a) Für die Tätigkeiten der Finanzierungsvermittlung erhält die IMMAC Immobilienfonds GmbH ein einmaliges Honorar i. H. v. € 400.000,00.
    - b) Das Honorar gemäß a) wird in Teilbeträgen fällig, und zwar im gleichen Verhältnis, zu dem das



eingeworbene und eingezahlte Kommanditkapital zu dem gesamten zu erhöhenden Eigenkapital der Fondsgesellschaft steht (pro rata).

3. Mit der IMMAC Immobilienfonds GmbH wurde im Eigenkapitalvermittlungsvertrag mit der Fondsgesellschaft folgende einmalige Vergütung vereinbart:

a) Für die Tätigkeiten der Vermittlung von Kapitalanlegern mit Einlageverpflichtungen von insgesamt € 19.080.000,00 zzgl. des Ausgabeaufschlages von bis zu fünf Prozent der Einlageverpflichtungen sind Vergütungen i. H. v.

i) € 1.144.800,00 sowie

ii) bis zu € 954.000,00, abhängig von dem jeweils eingezahlten Ausgabeaufschlag von bis zu fünf Prozent der Einlageverpflichtungen, vereinbart.

b) Die Vergütung gemäß a) wird in Teilbeträgen fällig, und zwar im gleichen Verhältnis, zu dem das eingeworbene und eingezahlte Kommanditkapital zu dem gesamten zu erhöhenden Eigenkapital der Fondsgesellschaft steht (pro rata).

4. Weiterhin wurde mit der IMMAC Immobilienfonds GmbH im Schließungsgarantievertrag mit der Fondsgesellschaft folgende einmalige Vergütung vereinbart:

a) Für die Übernahme der Schließungsgarantie erhält die IMMAC Immobilienfonds GmbH ein einmaliges Honorar i. H. v. € 381.600,00.

b) Die Vergütung gemäß a) wird in Teilbeträgen fällig und zwar im gleichen Verhältnis, in dem das eingeworbene und eingezahlte Kommanditkapital zu dem gesamten zu erhöhenden Eigenkapital der Fondsgesellschaft steht (pro rata).

Die unter 2.–4. vorgenannten Vergütungen sind nicht umsatzsteuerpflichtig. Sollte diese Auffassung von den Finanzbehörden nicht geteilt werden, so sind die vorgenannten Vergütungen Netto-Vergütungen zzgl. Umsatzsteuer.

### Laufende Kosten

Laufende Vergütungen, die von der Fondsgesellschaft an die AIF-Verwaltungsgesellschaft, die persönlich haftende Gesellschafterin und die geschäftsführende Kommanditistin zu zahlen sind:

a) Die Summe aller laufenden Vergütungen, die jährlich aus der Fondsgesellschaft gemäß nachstehenden Buchstaben b)–d) entnommen wird, kann insgesamt bis zu 1,70 Prozent p.a. des durchschnittlichen NIW der Fondsgesellschaft, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, betragen. Daneben werden Transaktionsvergütungen (s. u.) und erfolgsabhängige Vergütungen (s. u.) berechnet.

b) Die AIF-Verwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Fondsgesellschaft eine laufende Vergütung i. H. v. bis zu 1,50 Prozent p.a. des durchschnittlichen NIW, der sich als Durchschnitt aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, inkl. Umsatzsteuer, maximal jedoch 7,50 Prozent der Mieteinnahmen der Fondsgesellschaft. Im ersten Kalenderjahr (01.11.–31.12.2019) beträgt die Gebühr mindestens € 24.395,00 inkl. Umsatzsteuer, ab dem zweiten Kalenderjahr (01.01.–31.12.2020) beträgt die Gebühr mindestens € 128.520,00 inkl. Umsatzsteuer. Die AIF-Verwaltungsgesellschaft ist berechtigt, monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.

c) Die persönlich haftende Gesellschafterin der Fondsgesellschaft erhält als Ausgleich für die Übernahme der persönlichen Haftung eine laufende jährliche Vergütung von bis zu 0,10 Prozent des durchschnittlichen NIW, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, maximal jedoch € 2.500,00, inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer. Im ersten Kalenderjahr (01.11.–31.12.2019) beträgt die Vergütung mindestens € 416,67 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer, ab dem zweiten Kalenderjahr (01.01.–31.12.2020) beträgt die Vergütung maximal € 2.500,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist berechtigt, monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.

d) Die geschäftsführende Kommanditistin der Fondsgesellschaft erhält als Ausgleich für die Geschäfts-

führungstätigkeit eine laufende jährliche Vergütung von bis zu 0,10 Prozent des durchschnittlichen NIW, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, maximal jedoch € 2.975,00 inkl. Umsatzsteuer, sofern sie ihre Einlage nicht leistet. Im ersten Kalenderjahr (01.11.–31.12.2019) beträgt die Vergütung mindestens € 495,83 inkl. Umsatzsteuer, ab dem zweiten Kalenderjahr (01.01.–31.12.2020) beträgt die Vergütung maximal € 2.975,00 inkl. Umsatzsteuer. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.

Die laufende Gesamtvergütung ist zum Jahresende fällig. Die AIF-Verwaltungsgesellschaft ist jedoch berechtigt, auf die laufende Gesamtvergütung monatlich anteilige Vorschüsse zum ersten Werktag zu berechnen. Der Anspruch auf die laufende Gesamtvergütung entsteht auch, wenn Mieten nicht fristgemäß bezahlt werden. Der aufgrund der säumigen Miete entsprechende Teil der laufenden Gesamtvergütung wird jedoch erst fällig, wenn die Mieten nachgezahlt worden sind.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass die vorab dargestellten Kostenbelastungen der Fondsgesellschaft jeweils inkl. etwaiger Umsatzsteuer dargestellt wurden. Da die Fondsgesellschaft, soweit Kosten von dieser getragen werden, vorsteuerabzugsberechtigt ist, fällt die tatsächliche Kostenbelastung demnach um die geltend zu machenden Vorsteuern geringer aus.

### Vergütungen an Dritte

1. Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,40 Prozent p.a. des durchschnittlichen NIW, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, mindestens jedoch € 23.800,00 inkl. Umsatzsteuer. Die Verwahrstelle erhält 50,00 Prozent der Vergütung zu Beginn eines Kalenderjahres sowie 50,00 Prozent in monatlich anteiligen Vorschüssen. Im ersten Kalenderjahr (2019) beträgt die Vergütung € 9.916,67 inkl. Umsatzsteuer und ist mit Gestattung des Vertriebes durch die BaFin fällig.
2. Die jährliche Vergütung für die Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung

der Fondsgesellschaft beträgt bis zu 0,30 Prozent p. a. des durchschnittlichen NIW, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, mindestens jedoch € 28.560,00 inkl. Umsatzsteuer. Im ersten Kalenderjahr (01.11.–31.12.2019) beträgt die Vergütung € 4.760,00 inkl. Umsatzsteuer. Diese Vergütung ist in der oben unter b) genannten laufenden Vergütung der AIF-Verwaltungsgesellschaft bereits enthalten.

Die vorgenannten Vergütungen sind jeweils inkl. Umsatzsteuer dargestellt und sie verstehen sich zzgl. angemessener, in Relation zu den Mieterhöhungen stehender Erhöhungen. Da die Fondsgesellschaft, soweit Kosten von dieser getragen werden, vorsteuerabzugsberechtigt ist, fällt die tatsächliche Kostenbelastung demnach um die geltend zu machenden Vorsteuern geringer aus.

### Weitere Aufwendungen, die zulasten der Fondsgesellschaft gehen:

Folgende Kosten einschließlich darauf ggf. entfallender Steuern hat die Fondsgesellschaft zu tragen:

1. Kosten für externe Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß den §§ 261, 271 KAGB;
2. bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
3. Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
4. Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
5. für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden) sowie Portokosten;
6. Kosten für die Prüfung der Fondsgesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
7. von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Fondsgesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Fondsgesellschaft erhobenen Ansprüchen;

8. Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Fondsgesellschaft erhoben werden;
9. ab Zulassung der Fondsgesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Fondsgesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
10. Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
11. Steuern und Abgaben, welche die Fondsgesellschaft schuldet.

### Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten

1. Der Fondsgesellschaft werden die im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung und der Belastung der Vermögensgegenstände entstehenden Kosten belastet.
2. Werden die Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft veräußert, so erhält die AIF-Verwaltungsgesellschaft eine einmalige Veräußerungsgebühr i.H.v. bis zu 2,38 Prozent inkl. Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft. Die Veräußerungsgebühr deckt die mit der Veräußerung einhergehenden Kosten Dritter nach Nr. 1. („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 gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages 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.

3. Der Fondsgesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktionen ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet und ihr können die im Zusammenhang mit diesen Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäftes belastet werden.
4. Der Fondsgesellschaft werden die im Zusammenhang mit nicht von den Nr. 1.–3. erfassten Transaktionen (u.a. der Bebauung, der Instandsetzung, des Umbaus, der Belastung oder der Vermietung/Verpachtung der Vermögensgegenstände sowie Sachverständigengutachten oder vergleichbare Stellungnahmen, die zur Sicherung von Ansprüchen der Fondsgesellschaft gegenüber Dritten dienen können) von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Fondsgesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäftes belastet werden.

Da die Fondsgesellschaft, soweit Kosten von dieser getragen werden, vorsteuerabzugsberechtigt ist, fällt die tatsächliche Kostenbelastung um die geltend zu machenden Vorsteuern geringer aus.

### Regeln zur Berechnung von Vergütungen und Kosten

Für die Berechnung der Vergütung der AIF-Verwaltungsgesellschaft der vorgenannten Transaktionskosten gilt, dass im Fall der Veräußerung einer Immobilie durch die Fondsgesellschaft der Verkaufserlös der Immobilie anzusetzen ist. Aufwendungen, die aufgrund von Steuern und Gebühren entstehen, gehen in vollem Umfang zulasten der Fondsgesellschaft. Bei einer Erhöhung bzw. einem erstmaligen Anfallen der gesetzlichen Umsatzsteuer erhöhen sich die Bruttobeträge entsprechend.

### Erfolgsabhängige Vergütung

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft kann 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 NIW der Fondsgesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

### Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten

Im Fall der Eintragung des Kommanditisten im Handelsregister, der Übertragung eines Kommanditanteiles oder der Treugeberstellung sowie bei einem Wechsel von einer treuhänderischen Beteiligung zu einer direkten Beteiligung oder umgekehrt hat der Kommanditist bzw. Treugeber die Gebühren der Eintragung ins Handelsregister, die Gebühren einer etwa notwendigen notariellen Handelsregisteranmeldung sowie die potenziellen Kosten einer notariell beglaubigten Handelsregistervollmacht selbst zu tragen. Außerdem sind Erstattungen für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als insgesamt fünf Prozent des Anteilwertes, an die AIF-Verwaltungsgesellschaft und/oder die Treuhänderin zu leisten.

Im Fall von Kündigung und Abfindung können in bestimmten Fällen für den Anleger Kosten für die Ermittlung des NIW als auch für Sachverständige, die eine außerordentliche Wertermittlung des NIW vornehmen, entstehen; ferner Handelsregistergebühren, Notarkosten und etwaige Kosten für eine persönliche Steuererklärung.

### Gesamtkostenquote

Die Fondsgesellschaft hat im Jahresbericht eine Gesamtkostenquote anzugeben. Dies erfolgt in Form einer einzigen Zahl, die auf Basis der Zahlen des vorangegangenen Geschäftsjahres zu berechnen ist, wobei die relevanten von der Fondsgesellschaft zu tragenden Kosten (ohne Transaktionskosten) einbezogen werden.

**Die prognostizierten Gesamtkosten im Geschäftsjahr 2019 setzen sich aus den Initialkosten (bis zu 21,88 Prozent**

**der Kapitaleinlage) gemäß den Anlagebedingungen, zusätzlichen fondsabhängigen Kosten in der Platzierungsphase sowie den laufenden Kosten zusammen.**

In den zusätzlichen fondsabhängigen Kosten in der Platzierungsphase sind gemäß Finanzierungs- und Investitionsplan (Prognose) folgende Kosten enthalten (vgl. Kapitel 12 „Der Finanzierungs- und Investitionsplan (Prognose)“): Kosten der Vertriebsgenehmigung, Gesellschaftsgründungskosten, Kosten der Verwahrstelle im ersten Geschäftsjahr und Finanzierungskosten (Gebühren für Sicherheiten sowie Bankbearbeitungs- und Erfolgsgentgelt/Zinssicherungsinstrument).

Die laufenden Kosten enthalten gemäß Anlagebedingungen laufende Vergütungen, (weitere) Vergütungen an Dritte und weitere Aufwendungen, die zulasten der Fondsgesellschaft gehen, nicht jedoch Instandhaltungskosten und Finanzierungskosten.

**Im ersten Geschäftsjahr nach der Vollplatzierung (gemäß Prognose das Jahr 2020) beträgt die Gesamtkostenquote voraussichtlich 1,33 Prozent des prognostizierten durchschnittlichen NIW. Diese Gesamtkostenquote wird gemäß dem prognostizierten Grundsenario der Anbieterin in den Folgejahren einen Wert von 1,38 Prozent des prognostizierten durchschnittlichen NIW nicht überschreiten.**

Der Jahresbericht enthält Einzelheiten zu den berechneten Kosten sowie dem dann gültigen NIW.

### Rückvergütungen

Der AIF-Verwaltungsgesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an die Verwahrstelle und Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen zu.

Unabhängig vom Vertriebsweg wird kein wesentlicher Teil der Vergütungen, die aus dem Investmentvermögen an die AIF-Verwaltungsgesellschaft geleistet werden, für Vergütungen an Vermittler von Anteilen des Investmentvermögens auf den Bestand von vermittelten Anteilen verwendet.

### Pauschalgebühr

Gemäß den Anlagebedingungen hat die Fondsgesellschaft keine Pauschalgebühren vereinbart. In den Anlagebedingungen ausgewiesene Mindestgebühren zählen nicht als Pauschalgebühren.

### Weitere Angaben im Jahresbericht

Soweit anwendbar, werden im Jahresbericht der Fondsgesellschaft Besonderheiten im Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Verwaltung von Anteilen an Gesellschaften offengelegt, insbesondere im Hinblick auf die Ausgabeaufschläge sowie Vergütungen. Eine Rücknahme der Gesellschaftsanteile durch die Fondsgesellschaft oder die AIF-Verwaltungsgesellschaft ist nicht vorgesehen, weshalb Rücknahmeaufschläge nicht im Jahresbericht der Fondsgesellschaft offengelegt werden.

## 18 ERMITTLUNG UND VERWENDUNG DER ERTRÄGE

### Ermittlung der Erträge

Die Fondsgesellschaft erzielt ordentliche Erträge aus vereinnahmten Mieten aus den Immobilien sowie Zinsen aus Bankguthaben. Diese werden periodengerecht abgegrenzt.

Außerordentliche Erträge können aus der Veräußerung der Immobilien resultieren. Die Veräußerungsgewinne oder -verluste aus dem Verkauf der Immobilien werden in der Weise ermittelt, dass die Verkaufserlöse (abzgl. der beim Verkauf angefallenen Kosten) den um die steuerlich zulässige

und mögliche Abschreibung verminderten Anschaffungskosten der Immobilien (Buchwert) gegenübergestellt werden. Realisierte Veräußerungsverluste werden mit realisierten Veräußerungsgewinnen saldiert.

### Verwendung der Erträge

Die Fondsgesellschaft zahlt grundsätzlich die während des Geschäftsjahres angefallenen und nicht zur Kostendeckung und Rücklagenbildung verwendeten Erträge aus den Immobilien und den Bankguthaben aus. Entsprechend müssen von den

Erträgen Beträge, die für künftige Instandsetzungen und notwendige Liquiditätsrücklagen erforderlich sind, einbehalten werden. Veräußerungsgewinne können ausgeschüttet werden.

Auszahlungen sollen prognosegemäß fünf Prozent p.a. auf die eingezahlte Kapitaleinlage (ohne Ausgabeaufschlag) betragen und kostenfrei auf das der Fondsgesellschaft bzw. Treuhänderin bekannte Konto des jeweiligen Anlegers überwiesen werden.

## 19 ANGABEN ZU DEN FÜR DIE ANLEGER BEDEUTSAMEN STEUERVORSCHRIFTEN

### Allgemeiner Überblick

#### Vorbemerkungen

Die nachfolgende Darstellung kann wegen der Vielzahl der möglichen steuerlichen Fallgestaltungen nur die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Vermögensanlage darstellen, ohne auf die individuellen Verhältnisse eines jeden Anlegers einzugehen. Vorauszuschicken ist daher, dass bei der Darstellung der steuerlichen Verhältnisse dieses Beteiligungsangebotes davon ausgegangen wird, dass der Anleger in Deutschland wohnhaft ist und als natürliche Person seine Beteiligung an der Fondsgesellschaft im Privatvermögen hält. Bei Anlegern, bei denen diese Voraussetzungen nicht vorliegen (z.B. Stiftungen, anderen Körperschaften oder Anlegern, die ihre Beteiligung im Betriebsvermögen halten), können die nachfolgend beschriebenen steuerlichen Folgen nicht oder anders eintreten.

Die Erläuterung der wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Vermögensanlage begründet keine konkrete Steuerberatung, sondern ist lediglich eine allgemeine Darstellung anlagebezogener Belange aus steuerlicher Sicht. Weder die Fondsgesellschaft noch eine andere Person übernehmen die Zahlung von Steuern für den Anleger.

#### Stand der steuerlichen Beurteilung

Die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Vermögensanlage werden nachfolgend dargestellt. Allerdings können einzelne Belange des Anlegers nicht berücksichtigt werden, die sich aus persönlichen Umständen des Anlegers ergeben. Jedem Anleger wird daher dringend empfohlen, sich wegen der Steuerfolgen bei einer Beteiligung an diesem Fonds mit seinem persönlichen Steuerberater in Verbindung zu setzen. Die Darstellung der steuerlichen Grundlagen beruht auf der aktuellen Rechtslage unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Steuergesetze sowie der Auffassung der Finanzverwaltung und Rechtsprechung zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung. Nachfolgende Änderungen der Gesetze, ihrer Auslegung durch Gerichte und Finanzverwaltung sowie Änderungen der Verwaltungsauffassung können Auswirkungen auf die dargestellten steuerlichen Grundlagen entfalten.

Der BFH hat mit Urteil vom 26.04.2018 (IV R 33/15) entschieden, dass Kosten der Auflegung eines geschlossenen Fonds mit gewerblichen Einkünften grundsätzlich sofort als Betriebsausgaben abgezogen werden können. Als Begründung führt der BFH insbesondere an, dass die Regelungen des Bauherrenerrlasses sowie die korrespondierende

auf §42 Abgabenordnung (im Folgenden auch „AO“ abgekürzt) basierende Rechtsprechung des BFH aufgrund der Einführung des § 15b Einkommensteuergesetz (im Folgenden auch „EStG“ abgekürzt) nicht mehr anwendbar seien.

Sollte das Urteil trotz ihrer vermögensverwaltenden Tätigkeit auch auf die Fondsgesellschaft anwendbar sein, würden sich insbesondere folgende Auswirkungen ergeben: Die anfänglichen Kosten des Investitionsplanes, die für steuerliche Zwecke gemäß den Bauherrenerrlassen zu aktivieren waren, sind sofort abzugsfähig. Hierdurch würden dann anfängliche Verluste entstehen, die den Fonds gemäß den aktuellen Regelungen des § 15b EStG als Steuerstundungsmodell qualifizieren würden (zu den Auswirkungen verweisen wir insoweit auf die nachfolgenden Ausführungen im Abschnitt „Verlustbeschränkungen“).

Das BMF hat am 08.05.2019 einen Referentenentwurf für ein „Gesetz zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften“ vorgelegt. Der Entwurf enthält in dem neu in das Gesetz einzufügenden § 6e EStG Regelungen zu Fondsetablierungskosten als Anschaffungskosten, die grundsätzlich dazu führen, dass die



bisher anzuwenden Bestimmungen des 5. Bauherrenenerlasses nunmehr als Gesetzesnorm anzuwenden sind. §6e EstG soll voraussichtlich bereits in Wirtschaftsjahren anzuwenden sein, die vor dem Tag nach Verkündung des Gesetzes enden. Ob bzw. mit welchen endgültigen Bestimmungen ein neuer §6e EstG in das Gesetz eingefügt wird und wie ggf. Fondsetablierungskosten in der Übergangsphase zu berücksichtigen sind, kann zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht abschließend beurteilt werden. In der Fondskalkulation wurden die Grundsätze des BFH-Urteiles vom 26.04.2018 aufgrund des vorliegenden Gesetzesentwurfes nicht angewandt. Sofern relevant, werden in den nachfolgenden Abschnitten informativ kurze Erläuterungen zu den möglichen Auswirkungen ergänzt.

### Grundlagen

Bei der DFV Hotels Flughafen München GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (Fondsgesellschaft) mit Sitz in Hamburg handelt es sich um eine sogenannte Einheitskommanditgesellschaft, bei der die Kommanditgesellschaft ihrerseits zugleich Alleingesellschafterin der persönlich haftenden Gesellschafterin (Komplementärin), ebenfalls mit Sitz in Hamburg, ist.

Mit notariellen Kaufverträgen erwarb die Fondsgesellschaft den Grundbesitz in

- a) 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
- b) Oberding, Bundesland Bayern, bebaut mit dem 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 Oberding.

Außerdem hat die Fondsgesellschaft mit den jeweiligen Mieterinnen Mietverhältnisse begründet.

## Einkommensteuer

### Transparenzprinzip

Die Fondsgesellschaft ist in Ansehung der Einkommensteuer nicht Steuersubjekt. Steuersubjekte sind allein die Anleger, da die

Fondsgesellschaft aufgrund ihrer Rechtsform als Personengesellschaft transparent behandelt wird (Transparenzprinzip). Aufgrund des anzuwendenden Transparenzprinzips werden den Anlegern steuerlich die Ergebnisse der Fondsgesellschaft entsprechend der Höhe ihres Beteiligungsanteiles direkt zugerechnet, als ob sie direkt Einnahmen erzielen und Ausgaben tätigen. Zivilrechtlich ist nur die Fondsgesellschaft Gläubiger bzw. Schuldner der Vertragspartner.

Nach dem vorliegenden Gesellschafts- und Treuhandvertrag sind die Treugeber i.S.d. BMF-Schreibens vom 01.09.1994 (Treuhandverlass) einem Direktkommanditisten gleichgestellt. Folglich gilt grundsätzlich auch das Transparenzprinzip und die Ergebnisanteile sind den Treugebern entsprechend der Höhe ihres Beteiligungsanteiles zuzurechnen.

### Gegenstand der Fondsstruktur

Gegenstand der Fondsgesellschaft ist der mittelbare und/oder unmittelbare Erwerb und die mittelbare und/oder unmittelbare Verwaltung und Vermietung bzw. Verpachtung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten. Hierzu ist die Fondsgesellschaft berechtigt, sich an Gesellschaften, insbesondere Kommanditgesellschaften, zu beteiligen, die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte erwerben und vermieten bzw. verpachten.

Darüber hinaus ist die Fondsgesellschaft berechtigt, alle mit dem Gesellschaftszweck zusammenhängenden und für den Unternehmensgegenstand förderlichen Geschäfte vorzunehmen.

### Abgrenzung der Einkunftsarten

Die steuerlichen Konsequenzen einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft knüpfen u.a. an die Frage an, ob die Einkünfte aus der Beteiligung aus einer vermögensverwaltenden oder gewerblichen Tätigkeit stammen.

Neben Abgrenzungskriterien, die sich nur auf die tatsächlich zur Einkünfterzielung durchgeführten Tätigkeitsmerkmale beziehen, liegen nach den Regelungen des §15 Abs. 3 Nr. 2 EStG Einkünfte aus Gewerbebetrieb vor, wenn bei einer Gesellschaft in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG ausschließlich eine oder mehrere Kapitalgesellschaften persönlich haftende

Gesellschafter sind und nur diese oder Personen, die nicht Gesellschafter sind, zur Geschäftsführung befugt sind (gewerblich geprägte Personengesellschaft). Gemäß §7 Nr. 1 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft ist aber neben der persönlich haftenden Gesellschafterin die geschäftsführende Kommanditistin JGL Verwaltungsgesellschaft mbH zur Geschäftsführung befugt, sodass nach Auffassung der Finanzverwaltung (R 15.8 Abs. 6 S. 2 Einkommensteuerrichtlinien) eine gewerbliche Prägung der Kommanditgesellschaft nicht angenommen wird.

Die Beurteilung der Tätigkeit der Fondsgesellschaft wird durch Art und Umfang der erbrachten Leistungen bestimmt. Grundsätzlich liegt eine vermögensverwaltende Tätigkeit i.S.d. steuerlichen Vorschriften vor, wenn Art und Umfang der Tätigkeit nicht über eine auf Fruchtziehung aus zu erhaltendem Substanzwert gerichtete Tätigkeit hinausgehen.

Nach dem Inhalt der Mietverträge beschränkt sich die Tätigkeit der Fondsgesellschaft auf die reine Überlassung der Räumlichkeiten. Nebentätigkeiten werden gemäß den Mietverträgen nicht geschuldet und auch nicht erbracht, sodass von einer gewerblichen Tätigkeit nicht auszugehen ist.

Insgesamt führt die Fondsgesellschaft daher nur vermögensverwaltende Tätigkeiten aus und aus der Vermietung werden einkommensteuerlich grundsätzlich nur Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung i.S.d. §21 EStG realisiert.

Sofern sich aus der vorhandenen Liquidität Kapitalerträge ergeben, ist nicht abschließend geklärt, ob diese den Einkünften aus Kapitalvermögen (mit der Folge der Anwendung der sog. Abgeltungsteuer) oder den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zuzurechnen sind. Nach einem Urteil des Finanzgerichtes Berlin-Brandenburg (Urteil vom 06.01.2015, AZ 6 K 6190/12) sind bei einem Fonds, der die Liquiditätsreserve vorrangig zur Aufrechterhaltung einer geordneten Vermietung und Verpachtung sowie lediglich nachrangig zur Erzielung von Zinseinkünften bereithält, die Zinseinnahmen den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zuzurechnen.

### Ergebnis

Der Anleger selbst erzielt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und ggf. aus Kapitalvermögen, sofern die Beteiligung im Privatvermögen gehalten wird. Die auszuschüttenden Erträge des Investmentvermögens unterliegen keinem Quellensteuerabzug.

### Ermittlung der steuerpflichtigen Einkünfte

#### Überschusserzielungsabsicht

Voraussetzung für das Vorliegen von einkommensteuerlich relevanten Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ist, dass die Vermögensnutzungen der Fondsgesellschaft der Erzielung positiver Einkünfte dienen. Sie muss die Absicht haben, innerhalb der voraussichtlichen Nutzungsdauer des Vermögens einen Totalüberschuss zu erzielen.

Bei der Prüfung, ob auf Dauer ein Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten zu erwarten ist, bleiben Wertsteigerungen des Vermögens, insbesondere etwaige Veräußerungsgewinne, außer Betracht. Dieser Überschuss muss während der voraussichtlichen Dauer der Beteiligung, regelmäßig die tatsächliche Nutzungsdauer der Immobilie, erreichbar sein. Nach Auffassung der Finanzverwaltung sind als Zeitraum der voraussichtlichen Nutzungsdauer einer Immobilie regelmäßig 30 Jahre anzusetzen.

Bei entsprechender Durchführung der abgeschlossenen Mietverträge und Realisierung der Mieten für die Objekte wird prognosegemäß über die Laufzeit des Fonds ein Totalüberschuss erzielt. Somit ist eine Überschusserzielungsabsicht auf der Ebene der Fondsgesellschaft gegeben.

Auch wenn das BFH-Urteil vom 26.04.2018 (vgl. in diesem Kapitel oben den Abschnitt „Stand der steuerlichen Beurteilung“) anwendbar ist, wird sich für die Fondsgesellschaft bzw. deren Fondsimmobilie(n) auf Dauer ein Überschuss der Einnahmen über die dann erhöhten Werbungskosten, ohne Berücksichtigung von Wertsteigerungen oder Veräußerungserlösen, ergeben.

Die Frage der Überschusserzielungsabsicht muss darüber hinaus auf der Ebene des einzelnen Gesellschafters bejaht werden.

Jeder Anleger muss unter Berücksichtigung seiner persönlichen Sonderwerbungskosten und der beabsichtigten Dauer seiner Beteiligung an der Fondsgesellschaft einen Totalüberschuss erzielen. Beabsichtigt der Anleger, seinen Kommanditanteil fremdzufinanzieren, kann es dazu kommen, dass die Finanzverwaltung eine Überschusserzielungsabsicht für den einzelnen Anleger verneint. Eine Fremdfinanzierung der Kapitaleinlagen ist im Fondskonzept nicht vorgesehen.

Maßgebend bei der Beurteilung der Überschusserzielungsabsicht ist die Absicht des Anlegers zum Zeitpunkt des Anteils-erwerbes. Soweit der Anleger bereits zum Zeitpunkt des Beitritts beabsichtigt, die Beteiligung vor Erzielung eines Totalüberschusses zu veräußern oder aus der Fondsgesellschaft auszuscheiden, wären steuerliche Verluste von Anfang an im Rahmen der Einkommensteuer nicht zu berücksichtigen.

#### Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Die Fondsgesellschaft ist zur Erstellung von Bilanzen sowie Gewinn- und Verlust-Rechnungen verpflichtet. Auf der Ebene der Fondsgesellschaft sind hierbei, abweichend von den handelsrechtlichen Vorschriften, die gesetzlichen Vorgaben der „Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände“ (KARBV) anzuwenden. Die Fondsgesellschaft hat einen Jahresbericht zu erstellen.

Für Zwecke der Besteuerung sind die Vorschriften des EStG maßgebend. Die steuerpflichtigen Einkünfte aus der Fondsgesellschaft sind aufgrund der vermögensverwaltenden Tätigkeit der Gesellschaft nicht durch Betriebsvermögensvergleich (Steuerbilanzen) zu ermitteln. Die Einkünfte aus den Beteiligungen werden vielmehr gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 EStG durch Gegenüberstellung der Einnahmen (§ 8 EStG) und der Werbungskosten (§ 9 EStG) auf Ebene der Gesellschaft ermittelt. Für die zeitliche Zuordnung von Einnahmen und Werbungskosten ist gemäß § 11 EStG regelmäßig der tatsächliche Zufluss bzw. Abfluss bei der Fondsgesellschaft maßgebend. Werbungskosten können einem Anleger daher nur

zugerechnet werden, wenn der Anleger zum Zeitpunkt des Zahlungsabflusses bereits der Fondsgesellschaft beigetreten war. Die Werbungskosten werden allerdings im Rahmen des gesetzlich Zulässigen aufgrund § 18 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft in der Weise verteilt, dass sämtliche Gesellschafter am Ende der Platzierung in der Summe im gleichen Verhältnis entsprechend ihrer eingezahlten Kommanditeinlage belastet sind (Gleichstellungsabrede).

Grundlage der Einkunftsermittlung sind nicht die Ausschüttungen an den Gesellschafter. Hierbei handelt es sich steuerrechtlich gesehen um Entnahmen des Gesellschafters, die für die Überschussermittlung grundsätzlich keine Bedeutung haben.

Zu den Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung gehören die Mieten. Werbungskosten sind Aufwendungen zum Erwerb, zur Sicherung und Erhaltung der Einnahmen (§ 9 Abs. 1 Satz 1 EStG). Hierzu gehören insbesondere die Zinsen zur Fremdfinanzierung, Bankbearbeitungsgebühren, Rechts- und Steuerberatungsaufwendungen, Absetzungen für Abnutzung sowie die Sonderwerbungskosten.

Aus dem Finanzierungsbereich sind die Zinsen für die Zwischen- und Endfinanzierung, die Kosten der Darlehensgewährung (Bankbearbeitungs- und Erfolgsgentgelte, Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Derivat) und Darlehenssicherung (Notariats- und Grundbuchkosten) sofort abzugsfähig. Die Bearbeitungsgebühren der Banken haben keinen Zinscharakter und werden bei vorzeitiger Ablösung der Darlehen auch nicht zeitanteilig erstattet. Die Gebühren werden daher zum Zeitpunkt des Zahlungsabflusses vollständig als Werbungskosten berücksichtigt. Sofern Werbungskosten vor dem Beitritt von Anlegern zur Zahlung fällig und abgeführt werden, können diese Kosten den Anlegern nicht quotall entsprechend ihrer Zeichnungssumme als Werbungskosten zugewiesen werden.

Die laufenden jährlichen Kosten der Fondsgesellschaft, z. B. die Geschäftsführungsvergütungen, die Vergütungen der AIF-Verwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle, Honorare für laufende Wertgutachten über die Immobilien oder





die laufende Steuerberatung sowie die Absetzung für Abnutzung (Abschreibung) werden als weitere jährlich anfallende Werbungskosten angesetzt.

Die geplanten laufenden Ersatzbeschaffungs- und Instandsetzungsaufwendungen machen prognosegemäß weniger als 15 Prozent der Anschaffungskosten aus und stellen daher keinen anschaffungsnahen Aufwand dar. Diese Ausgaben werden zum Zeitpunkt des Zahlungsabflusses, d. h. bei Bezahlung der jeweiligen Maßnahmen, als Werbungskosten berücksichtigt.

Zu den Anschaffungskosten der Grundstücke und der Gebäude zählen die Kaufpreise (Anschaffungskosten), zzgl. der den Erwerbsvorgängen direkt zurechenbaren Gebühren und Kosten (Anschaffungsnebenkosten), soweit diese nicht sofort abzugsfähige Kosten darstellen. Die einkommensteuerrechtliche Beurteilung der Initialkosten der Fondsgesellschaft würde sich in dem Fall, dass das BFH-Urteil vom 26.04.2018 für die Fondsgesellschaft nicht einschlägig ist oder der geplante neue § 6e EStG eingeführt wird (vgl. in diesem Kapitel oben den Abschnitt „Stand der steuerlichen Beurteilung“), unverändert aus dem sogenannten 5. Bauherrenenerlass des Bundesministeriums der Finanzen ergeben. Danach gehören zu den steuerlichen Anschaffungskosten nach den Regelungen des 5. Bauherrenerlasses grundsätzlich alle aufgrund eines vorformulierten Vertragswerkes an die Anbieterseite geleisteten Aufwendungen. Steuerliche Abschreibungsbemessungsgrundlage sind die anteilig auf die Gebäude entfallenden Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten. Die Fondsgesellschaft wird regelmäßig Abschreibungen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2a EStG mit zwei Prozent der Bemessungsgrundlage p. a. geltend machen. Die Zuschüsse für Verbesserungsmaßnahmen i. H. v. insgesamt € 300.000,00 werden prognostisch zum Ende des Jahres 2020 gezahlt, und sie wurden aus Vorsichtsgründen ebenfalls mit den Gebäuden aktiviert und mit zwei Prozent p. a. abgeschrieben.

Das Abschreibungsvolumen könnte sich aufgrund einer anderen Auffassung der Finanzverwaltung verändern, sodass die kalkulierten Abschreibungsbeträge entsprechend angepasst würden. Über die endgültige Höhe der steuerlichen

Ergebnisse der Fondsgesellschaft wird erfahrungsgemäß erst aufgrund einer steuerlichen Betriebsprüfung entschieden, welche voraussichtlich erst in späteren Jahren stattfinden wird.

Die Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einer pauschalen Abgeltungsteuer von 25,00 Prozent zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer. Auf Antrag können die Kapitalerträge jedoch – vorbehaltlich einer Günstigerprüfung durch das Finanzamt – in die laufende Einkommensbesteuerung einbezogen werden. Ein entsprechender Antrag kann nicht im Feststellungsverfahren der Fondsgesellschaft gestellt werden, sondern bleibt dem Anleger bei seiner persönlichen Steuererklärung vorbehalten. Der Sparer-Pauschbetrag beträgt € 801,00 (bei zusammenveranlagten Ehegatten € 1.602,00) und die Abgeltungsteuer ist als Unterform der Kapitalertragsteuer auf die Einkommensteuer anrechenbar. Da im Fall der laufenden Einkommensbesteuerung dann jedoch – wie für den Fall der Abgeltungsteuer – keine Werbungskosten mehr geltend gemacht werden können, hängt die endgültige Besteuerung von den jeweiligen persönlichen Verhältnissen des einzelnen Anlegers ab.

## Verlustbeschränkungen

### Verlustbeschränkungen auf Gesellschaftsebene

Gemäß § 15b EStG können Verluste im Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen weder mit Einkünften aus Gewerbebetrieb noch mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden; sie dürfen auch nicht nach § 10 d EStG abgezogen werden. Die Verluste mindern jedoch in den folgenden Wirtschaftsjahren die positiven Einkünfte des Steuerpflichtigen aus derselben Einkunftsquelle. § 15a EStG ist insoweit nicht anzuwenden.

Ein Steuerstundungsmodell soll regelmäßig vorliegen, wenn aufgrund einer modellhaften Gestaltung steuerliche Vorteile in Form negativer Einkünfte erzielt werden sollen. Dies sei immer dann der Fall, wenn dem Steuerpflichtigen aufgrund eines vorgefertigten Konzeptes die Möglichkeit geboten wird, zumindest in der Anfangsphase der Investition kumulierte prognostizierte Verluste von mehr als zehn Prozent des durch den Anleger aufzubringenden

Eigenkapitals mit Einkünften zu verrechnen. Dabei ist es ohne Belang, auf welchen Vorschriften die negativen Einkünfte beruhen.

Als Anfangsphase ist nach den Vorgaben der Finanzverwaltung der Zeitraum anzusehen, in dem nach dem zugrunde liegenden Konzept nicht nachhaltig positive Einkünfte erzielt werden. Dieser Zeitraum wird im Regelfall mit der Verlustphase identisch sein. Der Abschluss der Investitionsphase ist zur Bestimmung der Anfangsphase ohne Bedeutung. Die Anfangsphase endet, wenn nach der Prognoserechnung des Konzeptes ab einem bestimmten Veranlagungszeitraum dauerhaft und nachhaltig positive Einkünfte erzielt werden.

Bei der Bestimmung der Höhe des Eigenkapitals sind solche Beträge abzuziehen, die auf der Ebene der Fondsgesellschaft oder der Gesellschafter modellhaft fremdfinanziert werden. Das vorgestellte Beteiligungsmodell bzw. die Fondsgesellschaft bieten keine Anteilsfinanzierung für Kapitalanleger an, sodass für die Beurteilung des Verhältnisses zwischen den prognostizierten Verlusten und dem durch den Anleger aufzubringenden Eigenkapital grundsätzlich die Höhe der Kommanditbeteiligung maßgebend ist.

Eine Überschreitung der Grenze des § 15b EStG ist gemäß dem prognostizierten Grundscenario der Anbieterin nicht vorgesehen. Wenn aber das BFH-Urteil vom 26.04.2018 (vgl. in diesem Kapitel oben den Abschnitt „Stand der steuerlichen Beurteilung“) anwendbar ist, wird die Fondsgesellschaft als Steuerstundungsmodell i. S. d. § 15b EStG eingestuft.

Außer der zuvor skizzierten Verlustverrechnungsbeschränkung gemäß § 15b EStG könnten sich Beschränkungen auch aus den Vorschriften des § 15a EStG ergeben.

Gemäß § 15a EStG, dessen Regelungen sinngemäß auch für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von vermögensverwaltenden Kommanditgesellschaften gelten, ist ein Verlustabzug bzw. -ausgleich mit anderen Einkünften ausgeschlossen, soweit bei einem beschränkt haftenden Gesellschafter ein negatives Kapitalkonto entsteht bzw. sich erhöht. Ein negatives Kapitalkonto entsteht, wenn die Kapitaleinlage zzgl. des Ausgabeaufschlages durch Verluste sowie

Ausschüttungen so weit gemindert wurde, dass sich ein negativer Saldo ergibt. Dies bedeutet, dass der Gesellschafter die Verluste nur bis zur Höhe seiner tatsächlich eingezahlten Einlage mit anderen Einkünften ausgleichen kann und ein darüber hinausgehender Verlust nur mit Gewinnen der Folgejahre verrechenbar ist.

Aufgrund der zu erwartenden steuerlichen Überschüsse ist, weder nach der aktuellen Rechtsauffassung noch nach der ggf. geänderten Auffassung aufgrund des BFH-Urteiles vom 26.04.2018, mit einer negativen Auswirkung aufgrund des §15a EStG zu rechnen. Nach Auffassung des BFH und der Finanzverwaltung ist anders als bei der Anwendung des §15b EStG eine persönliche Finanzierung der Einlage im Rahmen des Verlustausgleichsvolumens nicht zu berücksichtigen, sodass die Finanzierungskosten der Anleger ausgleichsfähig bleiben, wenn die Ausgleichsmöglichkeit nicht bereits gemäß §15b EStG ausgeschlossen ist.

### **Verlustverrechnung auf Gesellschafterebene**

Gemäß §10d EStG sind Verluste, für die nach den Regelungen der §§15a und 15b EStG keine Verlustausgleichsbeschränkung besteht, dem Grunde nach mit anderen Einkünften uneingeschränkt ausgleichsfähig. Von diesem Grundsatz abweichende Sonderregelungen bestehen u.a. weiterhin für private Veräußerungsgeschäfte gemäß §23 Abs. 3 EStG und auch gemäß §20 Abs. 6 EStG für Einkünfte aus Kapitalvermögen.

Sofern dem Gesellschafter Verluste zuzurechnen sind und diese ggf. mit anderen negativen Einkünften die übrigen positiven Einkünfte übersteigen, so kann der entstandene negative Gesamtbetrag der Einkünfte nach §10d EStG wahlweise in den unmittelbar vorangegangenen Veranlagungszeitraum beschränkt zurückgetragen (Verlustrücktrag) oder aber in spätere Kalenderjahre vorgetragen und beschränkt abgezogen werden (Verlustvortrag).

### **Besteuerung von Veräußerungsgewinnen**

Sofern die Beteiligung im Privatvermögen gehalten wird, unterliegt eine Veräußerung des Gesellschaftsanteiles nach der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Rechtslage grundsätzlich nicht der

Besteuerung, da ein Vorgang auf der Vermögensebene angenommen wird. Jedoch erfährt dieser Grundsatz eine Durchbrechung in §23 Abs. 1 Nr. 1 EStG. Hierunter unterliegen auch Veräußerungen von Grundstücken der Besteuerung, die im Rahmen einer zehnjährigen sogenannten Spekulationsfrist getätigt werden. Der Anteil an der Fondsgesellschaft steht dem direkten Anteil an einem Grundstück gleich. Eine Änderung dieser Regelung war in der Vergangenheit geplant, ist jedoch nicht umgesetzt worden.

Ausnahmsweise können bei einer Veräußerung der Gesellschaftsanteile oder der Immobilien steuerpflichtige Einkünfte anfallen, sofern eine Qualifikation als „gewerblicher Grundstückshandel“ vorzunehmen ist. Soweit ein gewerblicher Grundstückshandel gegeben ist, liegen in vollem Umfang gewerbliche Einkünfte für den veräußernden Anleger vor, welche eine Gewerbesteuerpflicht auslösen.

Nach Auffassung der Finanzverwaltung und der BFH-Rechtsprechung kommt bei der Prüfung, ob ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt, der Zahl der veräußerten Objekte und dem zeitlichen Abstand zwischen Grundstückserwerb und Veräußerung eine besondere Bedeutung zu. Gewerblichen Charakter erlangen die Verkäufe grundsätzlich erst, wenn mehr als drei Objekte veräußert werden sowie zwischen Grundstückserwerb und Veräußerung ein enger zeitlicher Zusammenhang besteht. Dies wird von der Rechtsprechung bei einem Zeitraum von bis zu fünf Jahren stets angenommen. Diese Regelung gilt auch für den An- und Verkauf von „anderen Objekten“. Andere Objekte i. S. d. Verwaltung sind u.a. Mehrfamilienhäuser, Hotels, Büros, Fabriken und Pflegeheime.

Nach dem wirtschaftlichen Konzept der Fondsgesellschaft und dem Gesellschaftsvertrag ist eine mittelbare und/oder unmittelbare Veräußerung der Immobilien nicht vor Ablauf von 15 Jahren vorgesehen. Daher wird die Betätigung der Fondsgesellschaft als nicht gewerblich eingestuft.

Der Ausschluss des gewerblichen Grundstückshandels für die Fondsgesellschaft schließt ein Vorliegen auf der Ebene des einzelnen Gesellschafters nicht aus. Bei der Abgrenzung des gewerblichen Grundstückshandels von der privaten

Vermögensverwaltung müssen alle Aktivitäten des Gesellschafters am Grundstücksmarkt einbezogen werden.

Nach dem BMF-Schreiben vom 26.03.2004 rechnet die Finanzverwaltung die Veräußerung durch die Fondsgesellschaft den einzelnen Gesellschaftern anteilig zu, sofern eine Beteiligung i. H. v. mindestens zehn Prozent an der Fondsgesellschaft besteht oder wenn eine Beteiligung von weniger als zehn Prozent einen Verkehrswert von mehr als € 250.000,00 hat. Eine Beteiligungsquote von zehn Prozent wird erst ab einer Kapitaleinlage von € 1.908.000,00 überschritten.

Bei der Zusammenrechnung eigener Objektverkäufe des Gesellschafters mit denen der Fondsgesellschaft kann insoweit die Grenze zum gewerblichen Grundstückshandel überschritten werden. Gleiches gilt nach Auffassung der Finanzverwaltung in den Fällen, in denen die Beteiligung an der Fondsgesellschaft veräußert wird. Inwieweit es beim einzelnen Gesellschafter zu einer Gewerblichkeit kommen kann, muss unter Hinzuziehung sämtlicher Grundstückverkäufe dieses Gesellschafters anhand des jeweiligen Einzelfalles geprüft und erforderlichenfalls mit dem persönlichen Steuerberater geklärt werden.

### **Zurechnung und Verfahrensrecht**

#### **Ergebnisverteilung**

Die Beteiligung der Gesellschafter am Ergebnis der Fondsgesellschaft bestimmt sich gemäß §18 des Gesellschaftsvertrages grundsätzlich nach den gezeichneten und eingezahlten Kapitaleinlagen am Ende des jeweiligen Geschäftsjahres. In der Platzierungsphase werden die nicht zu aktivierenden Kosten des Investitionsplanes in der Weise verteilt, dass sämtliche Gesellschafter am Ende der Platzierungsphase in der Summe im gleichen Verhältnis entsprechend ihren eingezahlten Kommanditeinlagen belastet sind (Gleichstellungsabrede). Eine solche Regelung wird nach der Rechtsprechung steuerlich anerkannt, sofern – wie hier geplant – den später eintretenden Gesellschaftern ab ihrem Beitritt höhere laufende Verluste als früher eingetretenen Gesellschaftern zuerkannt und nicht rückwirkend Altverluste zugewiesen werden.



### Feststellung der Einkünfte

Die steuerlichen Einkünfte werden gemäß § 180 Abs. 1 Nr. 2a AO jeweils einheitlich und gesondert durch das für die Fondsgesellschaft zuständige Finanzamt (§ 18 Nr. 4 AO) festgestellt. Im Rahmen der Feststellungen werden die Einkünfteverteilung auf die einzelnen Gesellschafter sowie eine eventuelle Feststellung verrechenbarer Verluste gemäß §§ 15a/15b EStG durchgeführt.

Die vom Gesellschafter persönlich getragenen Sonderwerbungskosten sind bereits im Rahmen der Feststellungsverfahren zu erklären, da ausschließlich in diesen Verfahren die Höhe der Einkünfte festgestellt wird. Eine Geltendmachung der Sonderwerbungskosten im Veranlagungsverfahren des Gesellschafters kommt nicht in Betracht. Daher ist es erforderlich, dass die Anleger ihre Sonderwerbungskosten der Fondsgesellschaft rechtzeitig vor Erstellung der Feststellungserklärung mitteilen. Nach § 27 Nr. 3 des Gesellschaftsvertrages soll die Meldung der Sonderwerbungskosten bis zum 31. März des Folgejahres erfolgen. Andernfalls ist die Fondsgesellschaft berechtigt, diese Sonderwerbungskosten im Rahmen ihrer Feststellungserklärung nicht zu berücksichtigen, sofern nicht der Gesellschafter auf seine Kosten eine berichtigte Jahressteuererklärung bei der Gesellschaft in Auftrag gibt.

Die von dem für die Fondsgesellschaft zuständigen Finanzamt an die Wohnsitz-Finanzämter der Gesellschafter mitgeteilten anteiligen Einkünfte sind für die Wohnsitz-Finanzämter bindend (§ 182 AO). Einwendungen gegen die Feststellungen des Finanzamtes bezüglich der Höhe oder der Verteilung der Einkünfte können nur gegenüber diesem und nicht gegenüber den Wohnsitz-Finanzämtern erhoben werden.

Der endgültigen Feststellung der Einkünfte wird regelmäßig eine steuerliche Außenprüfung vorausgehen. Bis dahin werden die Einkünfte grundsätzlich unter dem Vorbehalt der Nachprüfung gemäß § 164 AO festgestellt.

### Andere Steuerarten

#### Grunderwerbsteuer

Im Finanzierungs- und Investitionsplan (Prognose) wurde die Grunderwerbsteuer für den Erwerb der Grundstücke in Freising

und in Oberding mit dem vom Bundesland Bayern festgelegten Steuersatz zum Zeitpunkt des Erwerbes von 3,50 Prozent berücksichtigt.

Gemäß § 1 Abs. 2a des aktuell anzuwendenden Grunderwerbsteuergesetzes (im Folgenden auch „GrEStG“ abgekürzt) gilt der unmittelbare oder mittelbare Übergang von mindestens 95,00 Prozent der Anteile an einer Grundstückspersonengesellschaft auf neue Gesellschafter als ein auf die Übertragung eines Grundstückes auf eine neue Personengesellschaft gerichtetes Rechtsgeschäft, das Grunderwerbsteuer auslöst. Bei der Ermittlung des Vomhundertsatzes bleibt der Erwerb von Anteilen von Todes wegen außer Betracht. Die Regelung findet auch Anwendung auf den Eintritt in eine Grundstückspersonengesellschaft über eine Treuhänderin. Zu Zweifelsfragen hat sich die Finanzverwaltung in dem Schreiben vom 18.02.2014 geäußert (FinMin. Baden-Württemberg, Erlass vom 18.02.2014 – 3-S4501/41).

Unter Anteil an der Personengesellschaft ist der Anteil der einzelnen Gesellschafter am Gesellschaftsvermögen zu verstehen. Dieser definiert sich als der den einzelnen Gesellschaftern zustehende Wertanteil am Reinvermögen und ist ein schuldrechtlicher, gesellschaftsvertraglicher Anspruch des einzelnen Gesellschafters gegen die Gesamtheit.

Änderungen der Beteiligung am Gesellschaftsvermögen von Altgesellschaftern im Verhältnis zueinander sind dagegen nicht zu berücksichtigen. Zu den Altgesellschaftern gehört die Kommanditistin JGL Verwaltungsgesellschaft mbH, die unverändert, auch nach dem Beitritt der neuen Kommanditisten, 10,34 Prozent der Gesellschaftsanteile hält. Somit wechseln nicht mindestens 95,00 Prozent der Gesellschaftsanteile, sodass der § 1 Abs. 2a GrEStG nicht zur Anwendung kommen sollte.

Das BMF hat am 08.05.2019 den Referentenentwurf für ein „Jahressteuergesetz 2019“ veröffentlicht, der unter der amtlichen Bezeichnung „Entwurf eines Gesetzes zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften“ u. a. Verschärfungen im Bereich der Anteilsübertragungen an grundbesitzenden Gesellschaften (sogenannte Share-Deals) vorsieht.

Die im Gesetzesentwurf enthalten Regelungen sollen für Erwerbsvorgänge, die nach dem 31.12.2019 verwirklicht werden, gelten.

Der Gesetzesentwurf beinhaltet verschärfend, dass bereits der unmittelbare oder mittelbare Übergang von mindestens 90,00 Prozent (statt 95,00 Prozent) der Anteile an einer Grundstückspersonengesellschaft auf neue Gesellschafter Grunderwerbsteuer auslöst. Außerdem ist der Betrachtungszeitraum für die Frage, ob mindestens 90,00 Prozent der Anteile an einer Grundstückspersonengesellschaft auf neue Gesellschafter übergegangen sind, von fünf auf zehn Jahre verlängert worden. Es ist grundsätzlich (auch aufgrund der geplanten Neuregelungen) nicht ausgeschlossen, dass durch den Beitritt der Kapitalanleger (Neugesellschafter) erneut Grunderwerbsteuer entsteht. Die vorgenannten Gesetzesanpassungen im Zusammenhang mit Share-Deals wurden am 31.07.2019 aus dem „Jahressteuergesetz 2019“ herausgelöst und in ein separates Gesetzgebungsverfahren überführt.

#### Grundsteuer

Der inländische Grundbesitz der Fondsgesellschaft unterliegt der Grundsteuer, die durch die jeweilige Gemeinde, in der die Immobilien gelegen sind, erhoben wird. Gemäß vertraglicher Regelungen ist die Grundsteuer vollständig durch die jeweilige Mieterin zu tragen.

Mit Entscheidung vom 10.04.2018 hat das Bundesverfassungsgericht die aktuellen Vorgaben zur Ermittlung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt und den Gesetzgeber verpflichtet, bis Ende des Jahres 2019 eine Neuregelung zu schaffen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist nicht vorhersehbar, wie eine solche Neuregelung gestaltet wird. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch die Neuregelungen höhere Grundsteuerbelastungen für die Mieterinnen entstehen.

#### Umsatzsteuer

Die Fondsgesellschaft erbringt mit der Vermietung der Immobilien steuerbare Ausgangsumsätze und ist somit ein Unternehmer i. S. d. Umsatzsteuergesetzes (§ 2 Abs. 1 UStG). Die Vermietung und Verpachtung sowie der Verkauf von Grundstücken stellen i. d. R. umsatzsteuerbefreite Umsätze (§ 4 Nr. 9a bzw. Nr. 12a UStG) dar. Es besteht jedoch die Möglichkeit, zur

Regelbesteuerung zu optieren, wenn der mietende Unternehmer keine Ausgangsumsätze ausführt, die den Vorsteuerabzug ausschließen (§9 Abs. 1 UStG). Da Hotels regelmäßig umsatzsteuerpflichtige Leistungen erbringen (§4 Nr. 12 Satz 4 UStG) und für empfangene Leistungen die Vorsteuer zum Abzug bringen können, macht die Fondsgesellschaft von ihrem Optionsrecht Gebrauch, sodass sie auf den vereinbarten Mietzins die Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe schuldet. Da die Immobilien insgesamt steuerpflichtig vermietet werden, ist die Fondsgesellschaft grundsätzlich in voller Höhe zum Abzug der ihr in Rechnung gestellten Vorsteuerbeträge berechtigt.

Die Verkäuferin und die Fondsgesellschaft gehen übereinstimmend davon aus, dass das im Kaufvertrag geregelte Rechtsgeschäft eine Geschäftsveräußerung im Ganzen gemäß §1 Abs. 1a Satz 3 UStG darstellt und somit die Zahlung des Kaufpreises nicht der Umsatzsteuer unterliegt. Für den Fall, dass sich nach endgültiger Feststellung der Finanzbehörden herausstellt, dass die im Kaufvertrag geregelten Rechtsgeschäfte der Umsatzsteuer unterliegen, ist die Fondsgesellschaft als Erwerberrin gemäß §13b Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 UStG Steuerschuldnerin.

#### Gewerbesteuer

Die Fondsgesellschaft wird ausschließlich vermögensverwaltend tätig. Eine Gewerbesteuerpflicht für die Erträge entsteht daher nicht. Soweit für einzelne Gesellschafter ein gewerblicher Grundstückshandel gegeben ist, liegen für diese Gesellschafter in vollem Umfang gewerbliche Einkünfte vor, die für die Anleger die Gewerbesteuerpflicht auslösen.

#### Erbschaft- und Schenkungsteuer

##### Freibeträge und Steuerklasse

Die unentgeltliche Übertragung der Beteiligung eines in Deutschland ansässigen Anlegers im Wege des Erbanges oder der Schenkung unterliegt der Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer. Die Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer ist in Deutschland doppelt progressiv gestaltet. Die Höhe des Steuersatzes richtet sich gemäß §19 Abs. 1 Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz (im Folgenden auch „ErbStG“ abgekürzt) zum einen nach dem Verwandtschaftsgrad zwischen Erblasser und Erben

bzw. Schenker und Beschenktem sowie zum anderen nach der Gesamthöhe des steuerpflichtigen Erwerbes.

Die persönlichen Freibeträge betragen beispielsweise für Ehegatten € 500.000,00, für Kinder € 400.000,00 und für Enkelkinder € 200.000,00.

##### Bewertung

Da es sich bei der Fondsgesellschaft steuerlich um eine vermögensverwaltende Personengesellschaft handelt, regelt §10 Abs. 1 Satz 4 ErbStG, dass bei einem unmittelbaren oder mittelbaren Erwerb einer Fondsbeteiligung die erworbenen Vermögenswerte und Schulden nicht zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst werden können. Als Erwerb gelten die anteiligen Wirtschaftsgüter (Bruchteilseigentum). Die ebenfalls anteilig übergehenden Schulden und Lasten der Fondsgesellschaft sind bei der Ermittlung der Bereicherung des Erwerbers wie eine Gegenleistung zu behandeln und mindern so den Wert des steuerpflichtigen Erwerbes. Gleiches gilt für vom Erblasser persönlich aufgenommene Verbindlichkeiten zur Finanzierung seiner Beteiligung (§10 Abs. 5 Nr. 1 ErbStG), soweit sie auf den Erben oder Beschenkten übergehen.

Der Grundbesitzwert ist gemäß §12 Abs. 3 ErbStG mit dem nach §151 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Bewertungsgesetz (im Folgenden auch „BewG“ abgekürzt) auf den Bewertungsstichtag festgestellten Wert anzusetzen. Die Ermittlung des Grundbesitzwertes richtet sich nach den §§176 ff. BewG. Das Bewertungsgesetz sieht vor, dass die Bewertung von Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken, für die sich auf dem örtlichen Grundstücksmarkt eine übliche Miete ermitteln lässt, im Ertragswertverfahren zu erfolgen hat.

Der Ertragswert einer Immobilie ergibt sich dann aus dem Bodenwert, abgeleitet aus den Bodenrichtwerten des zuständigen Gutachterausschusses, und dem Gebäudeertragswert. Bei der Ermittlung des Gebäudeertragswertes ist der Reinertrag (Mietentgelte abzgl. Bewirtschaftungskosten und einer Verzinsung des Bodenwertes jeweils für die nächsten zwölf Monate) einer Immobilie mit einem variablen Vervielfältiger zu kapitalisieren. Maßgebend für die Höhe des Vervielfältigers sind der jeweils anzuwendende Liegenschaftszinssatz und die

Restnutzungsdauer des Gebäudes. Bei einem Liegenschaftszinssatz von beispielsweise 6,5 v. H. und einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren (die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für Hotels ist gemäß Anlage 22 zu §185 Abs. 3 Satz 3, §190 Abs. 2 Satz 2 BewG mit 40 Jahren anzusetzen; im vorliegenden Fall hat der Gutachter jeweils mit Bewertungsstichtag 11.03.2019 Restnutzungsdauern für das Anlageobjekt in Freising von 30 Jahren und für das Anlageobjekt in Oberding von 32 Jahren angesetzt) beträgt der Vervielfältiger 13,06. Sofern ein geringerer als der nach den §§179, 182–196 BewG ermittelte gemeine Wert nachgewiesen werden kann, etwa durch die Bewertung eines Gutachters, ist dieser gemäß §198 BewG anzusetzen.

Wertpapiere und Schuldbuchforderungen sind gemäß §11 Abs. 1 BewG grundsätzlich mit dem Börsenkurs zu bewerten. Andere Kapitalforderungen sind mit dem Nennwert anzusetzen. Von der Fondsgesellschaft aufgenommenes Fremdkapital kann mit dem Nennwert bei der Ermittlung des steuerpflichtigen Erwerbes für Zwecke der Erbschaftsteuer abgezogen werden.

Grundsätzlich gelten die Ausführungen für die Erbschaftsteuer ebenso wie für die Schenkungsteuer. Nach bisheriger Auffassung der Finanzverwaltung war jedoch die Schenkung eines Anteiles an einem geschlossenen Immobilienfonds als eine sogenannte gemischte Schenkung zu beurteilen, die in einen entgeltlichen und in einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen war (Trennungstheorie). Nach geänderter Auffassung der Finanzverwaltung (R E §7.4 Erbschaftsteuerrichtlinien 2011) ist nunmehr auch eine Schenkung wie eine Erbschaft einheitlich zu behandeln. Für einkommensteuerliche Zwecke hat die Annahme einer gemischten Schenkung unverändert Bestand, sodass bei einer Schenkung hinsichtlich des entgeltlich erworbenen Anteiles ein Anschaffungs- und für den Schenkenden ein Veräußerungsvorgang vorliegen kann.

##### Treuhandverhältnisse

Für erbschaft- und schenkungsteuerliche Zwecke gilt – nach der geänderten Auffassung der Finanzverwaltung – bei der Übertragung der Ansprüche aus einem Treuhandverhältnis als Gegenstand der Zuwendung der Herausgabeanspruch des Treugebers nach §667 BGB gegen den Treuhänder. Bei dem Herausgabeanspruch



handelt es sich um einen einseitigen Sachleistungsanspruch, dessen steuerliche Bewertung sich daran orientiert, auf welchen Gegenstand sich der Herausgabeanspruch bezieht, mithin an der Vermögensart des Treugutes.

Diese geänderte Auffassung der Finanzverwaltung führt dazu, dass die erbschaft- bzw. schenkungsteuerlichen Wertermittlungen für direkt gehaltene Kommandit- und Treuhandbeteiligungen grundsätzlich identisch sind.

In der Vergangenheit hatte die Finanzverwaltung zwischenzeitlich die Auffassung

vertreten, dass die Bewertung eines Herausgabeanspruches sich nicht nach dem erbschaftsteuerlichen Wert des dem Treuhandverhältnis zugrunde liegenden Treugutes, sondern nach dessen Verkehrswert richtet (einheitlicher Ländererlass, FinMin Bayern v. 14.06.2005). Diese Bewertungsfolge sollte vermieden werden können, wenn im Treuhand- und im Gesellschaftsvertrag festgelegt wurde, dass die Treuhandschaft beim Tod des Treugebers endet und der Erbe dann unmittelbar in die Gesellschafterstellung des dann ehemaligen Treugebers eintrat (einheitlicher Ländererlass, FinMin Bayern v. 11.01.2008).

Die abzuschließenden Treuhandverträge werden auflösend bedingt auf den Tod des Treugebers geschlossen, sodass sich eine Treuhandbeteiligung im Erbfall automatisch in eine Direktbeteiligung umwandelt. Sollte die Finanzverwaltung ihre zwischenzeitliche Auffassung wieder aufnehmen, könnten ggf. bestehende Bewertungsunterschiede durch eine direkte Beteiligung als Kommanditist oder die schenkweise Übertragung einer Kommanditbeteiligung erst nach Aufhebung eines ggf. bestehenden Treuhandvertrages über die Kommanditbeteiligung vermieden werden.

## 20 BERATUNG UND AUSLAGERUNG

Bei der Verwaltung der Fondsgesellschaft und der Immobilien werden Aufgaben durch verschiedene externe Dienstleister ausgeführt.

### Übertragene Verwaltungsfunktionen

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft hat vorbereitende Tätigkeiten hinsichtlich der Geschäftsbesorgung einschließlich der Objektankaufsprüfung an die DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH ausgelagert. Ebenfalls hat sie die Buchhaltung und die Jahresabschlusserstellung der Fondsgesellschaft im Wege der Auslagerung der NPR übertragen. Weitere vorbereitende oder laufende Verwaltungsfunktionen

wurden nicht übertragen. Aus der Übertragung der Verwaltungsfunktionen auf die DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH können Interessenkonflikte resultieren, da diese in einer engen Verbindung zur AIF-Verwaltungsgesellschaft gemäß § 1 Abs. 19 Nr. 10 KAGB steht.

Unter anderem sehen jedoch die Organisationsstrukturen innerhalb der AIF-Verwaltungsgesellschaft vor, dass die Entscheidung über den Erwerb eines Anlageobjektes abschließend erst nach Zustimmung des Investitionsausschusses des Aufsichtsrates der AIF-Verwaltungsgesellschaft erfolgt, um Interessenkonflikten zu begegnen.

Die NPR weist keine enge Verbindung zur AIF-Verwaltungsgesellschaft auf. Auch besteht keine Personenidentität von Geschäftsführern oder -leitern zwischen der NPR und der AIF-Verwaltungsgesellschaft.

Soweit dennoch Interessenkonflikte entstehen, hat die AIF-Verwaltungsgesellschaft angemessene Maßnahmen zur Ermittlung, Vorbeugung, Beilegung und Beobachtung von Interessenkonflikten ergriffen, um zu vermeiden, dass Interessenkonflikte der Fondsgesellschaft und ihren Anlegern schaden. Näheres ist in der Interessenkonflikt-Policy geregelt, die unter [www.diehanseatische.de/rechtliche-hinweise](http://www.diehanseatische.de/rechtliche-hinweise) veröffentlicht worden ist.

## 21 BETEILIGTE PARTNER/DIENSTLEISTER

<b>Firma</b>	<b>Sitz und Geschäftsanschrift</b>	<b>Handelsregister</b>	<b>Kapital</b>
DFV Hotels Flughafen München GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft	Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg	AG Hamburg HRA 124304	Kommanditkapital: € 2.203.000,00
DFV Hotels Flughafen München Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH	Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg	AG Hamburg HRB 156387	Stammkapital: € 25.000,00 (voll eingezahlt)
DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH	Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg	AG Hamburg HRB 149941	Stammkapital: € 400.000,00 (voll eingezahlt)
JGL Verwaltungsgesellschaft mbH	Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg	AG Hamburg HRB 142212	Stammkapital: € 25.000,00 (voll eingezahlt)
Fidus Treuhand GmbH	Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg	AG Hamburg HRB 88627	Stammkapital: € 25.564,59 (voll eingezahlt)
HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG	Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg	AG Hamburg HRB 128172	Grundkapital: € 1.000.000,00 (voll eingezahlt)
DEHMEL Rechtsanwalts-gesellschaft mbH	Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg	AG Hamburg HRB 130044	Stammkapital: € 25.000,00 (voll eingezahlt)
IMMAC Immobilienfonds GmbH	Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg	AG Hamburg HRB 143167	Stammkapital: € 25.000,00 (voll eingezahlt)
Norddeutsche PROJEKT.Revision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg	AG Hamburg HRB 93842	Stammkapital: € 25.000,00 (voll eingezahlt)
IMMAC Holding AG	Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg	AG Hamburg HRB 142613	Grundkapital: € 1.000.000,00 (voll eingezahlt)
Profunda Vermögen GmbH	Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg	AG Hamburg HRB 104902	Stammkapital: € 25.564,59 (voll eingezahlt)



Gesellschafter	Gründung	Geschäftsführung	Funktion
DFV Hotels Flughafen München Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH, JGL Verwaltungsgesellschaft mbH, Fidus Treuhand GmbH	20.03.2019	DFV Hotels Flughafen München Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, JGL Verwaltungsgesellschaft mbH	Fondsgesellschaft
DFV Hotels Flughafen München GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft	20.03.2019	Jörn Griffel, Harald Niedergesäß	Persönlich haftende Gesellschafterin und Gründungskomplementärin der Fondsgesellschaft
IMMAC Holding AG	Die Gesellschaft wurde am 11.08.2008 als DFV Deutsche Fondsvermögen AG gegründet und ist nach Maßgabe des Beschlusses der Hauptversammlung im Wege des Formwechsels in die DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH umgewandelt. Der Formwechsel ist mit Eintragung des Rechtsträgers neuer Rechtsform am 26.01.2018 wirksam geworden.	Mechthild E. Mösenfechtel, Tim Sauer	Gründungsgesellschafterin der Fondsgesellschaft und verantwortlich für die Bürgschaft gegenüber der Fondsgesellschaft für die anfängliche Ausschüttung i. H. v. fünf Prozent p. a. während der Platzierungsphase  Verantwortlich für die ausgelagerte vorbereitende Tätigkeit der Geschäftsbesorgung einschließlich Objektankaufsprüfung
Jörn Griffel	17.06.2016	Jörn Griffel	Geschäftsführung der Fondsgesellschaft und Gründungskommanditistin
Profunda Vermögen GmbH	Mit Gesellschafterbeschluss vom 05.06.2001 erfolgte nach vollständigem Gesellschafterwechsel eine wirtschaftliche Neugründung der Gesellschaft und der Gesellschaftsvertrag wurde komplett neu gefasst. Der Sitz wurde schließlich mit Gesellschafterbeschluss vom 19.09.2003, eingetragen beim AG Hamburg am 17.10.2003 nach Hamburg verlegt. Seit dem 30.01.2017 ist die Profunda Vermögen GmbH alleinige Gesellschafterin.	Doris Schriever-Abeln, Jörg Geihlsler	Betreuung der Treugeber/Zahlstelle für die Treugeber; Kommanditistin der Fondsgesellschaft
Profunda Vermögen GmbH (bis zur Übertragung aller Aktien an der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG auf die IMMAC Holding AG), IMMAC Holding AG (nach vollzogener Übertragung aller Aktien an der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG auf die IMMAC Holding AG)	14.06.2013	Vorstand: Tim Ruttmann, Tim Sauer Aufsichtsrat: Marcus H. Schiermann (Vorsitzender), Karin Klein (stv. Vorsitzende), Klaus Dirksen, Thomas Gabbert, Marko Richling, Oliver Warneboldt	Verantwortlich für den Inhalt und die Herausgabe des Prospektes, die Konzeption des Fonds einschließlich Prospektierung, die Ankaufsprüfung, die Geschäftsbesorgung, die Buchhaltung der Fondsgesellschaft, die Folgebewertungen sowie die Fondsverwaltung der Fondsgesellschaft und das Objektmanagement
Christian Dehmel	25.10.2013	Christian Dehmel	Verwahrstelle
IMMAC Holding AG	23.01.2001	Reimund Huß, Thomas F. Roth, Florian M. Bormann	Übernahme der Garantie für die Schließung des Fonds bis zum 31.12.2020 und verantwortlich für die Vermittlung der Anteile an der Fondsgesellschaft  Verantwortlich für die Beschaffung der langfristigen Finanzierung als auch der Zwischenfinanzierung bis zur vollständigen Platzierung des Fonds
Ulf Räther	15.03.2005	Ulf Räther	Verantwortlich für die ausgelagerte laufende Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung sowie die Steuerberatung der Fondsgesellschaft
Aktionäre: Profunda Vermögen GmbH (mittel- und unmittelbar 99,92%), Minderheitsaktionäre (0,08%)	17.04.2000	Vorstand: Mechthild E. Mösenfechtel, Thomas F. Roth, Jens Wolfhagen Aufsichtsrat: Marcus H. Schiermann (Vorsitzender), Karin Klein (stv. Vorsitzende), Klaus Dirksen, Thomas Gabbert, Marko Richling, Oliver Warneboldt	IMMAC Konzernholding, Muttergesellschaft der IMMAC Immobilienfonds GmbH, der DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH sowie der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG (nach vollzogener Übertragung aller Aktien an der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG auf die IMMAC Holding AG); Pfandgeberin für das Zwischenfinanzierungsdarlehen der Fondsgesellschaft
Marcus H. Schiermann	28.11.1994	Konrad Bremer, Jörg Geihlsler, Marcus H. Schiermann	Muttergesellschaft der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG (bis zur Übertragung aller Aktien an der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG auf die IMMAC Holding AG), der IMMAC Holding AG und der Fidus Treuhand GmbH; Bürgin für das Zwischenfinanzierungsdarlehen der Fondsgesellschaft

## 22 BERICHTE, GESCHÄFTSJAHR, PRÜFER

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Die Jahresberichte sind bei der AIF-Verwaltungsgesellschaft erhältlich und werden in einem geschützten Bereich für die Anleger (Anlegerportal) im Internet unter [www.diehanseatische.de](http://www.diehanseatische.de) zur Verfügung gestellt.

Der Jahresbericht erscheint innerhalb der gesetzlichen Fristen. Mit der Prüfung der Fondsgesellschaft und der Jahresberichte ist die Baker Tilly GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, beauftragt. Diese wurde per Gesellschafterbeschluss zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2019 bestimmt.

### Offenlegung von Informationen gemäß § 300 KAGB

Im Rahmen der Jahresberichte ist den Anlegern regelmäßig Folgendes offenzulegen:

- der prozentuale Anteil der Vermögensgegenstände des AIF, die schwer zu liquidieren sind und für die deshalb besondere Regelungen gelten,
- jegliche neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement der Fondsgesellschaft,
- das aktuelle Risikoprofil der Fondsgesellschaft sowie die von der AIF-Verwaltungsgesellschaft zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme,
- alle Änderungen des maximalen Umfanges, in dem die AIF-Verwaltungsgesellschaft für Rechnung der Fonds-

gesellschaft Leverage einsetzen kann, sowie etwaige Rechte zur Wiederverwendung von Sicherheiten oder sonstige Garantien, die im Rahmen von Leverage-Geschäften gewährt wurden, und

- die Gesamthöhe des Leverage der betreffenden Fondsgesellschaft.

Nähere Bestimmungen zu den Offenlegungspflichten ergeben sich aus den Artikeln 108 und 109 der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013.

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft informiert die Anleger zusätzlich unverzüglich mittels dauerhaften Datenträgers entsprechend §167 KAGB und durch Veröffentlichung im Internet unter [www.diehanseatische.de](http://www.diehanseatische.de) über alle Änderungen, die sich in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle ergeben.

## 23 REGELUNGEN ZUR AUFLÖSUNG UND ÜBERTRAGUNG DES PUBLIKUMS-AIF

Gemäß §3 des Gesellschaftsvertrages endet die Fondsgesellschaft am 31.10.2034. Eine ordentliche Kündigung der Fondsgesellschaft durch die Gesellschafter ist gesetzlich ausgeschlossen. Die Fortsetzung der Fondsgesellschaft kann mit einer Mehrheit von 75,00 Prozent der abgegebenen Stimmen in der Gesellschafterversammlung beschlossen werden (Fortsetzungsbeschluss). Die Fondsgesellschaft kann befristet für maximal zwei Jahre, auch mehrfach, fortgesetzt werden, wobei die Dauer der Gesellschaft um maximal 7,50 Jahre verlängert werden kann. Zur Vorbereitung der Gesellschafterversammlung hat die AIF-Verwaltungsgesellschaft durch einen externen Gutachter den Verkehrswert der Anlageobjekte auf den 31.10.2034 ermitteln zu lassen. Des Weiteren ist durch den Jahresabschlussprüfer der Nettoinventarwert unter Einbeziehung der vorgenannten Verkehrswerte auf den 31.10.2034 festzustellen. Vor dem Ende des Fortsetzungszeitraumes kann erneut

ein Fortsetzungsbeschluss gefasst werden. Gesellschaftern, die gegen die Fortsetzung der Gesellschaft gestimmt haben, steht ein außerordentliches Kündigungsrecht zu, das innerhalb von 14 Tagen auszuüben ist.

Der kündigende Gesellschafter, der seine Kapitaleinlage eingezahlt hat, scheidet gegen Zahlung einer Abfindung aus der Fondsgesellschaft aus. Die Höhe der Abfindung entspricht dem Anteil des ausgeschiedenen Gesellschafters am auf den 31.10.2034 ermittelten NIW. Die Abfindung ist vom Tag des Ausscheidens an mit zwei Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu verzinsen und in zwei gleichen Jahresraten auszuzahlen. Falls durch den Austritt von Gesellschaftern die Liquidität der Fondsgesellschaft gefährdet ist, ist diese berechtigt, die Zahl der Abfindungsraten auf bis zu acht Jahresraten zu erhöhen.

Kündigen Gesellschafter außerordentlich, deren zusammengerechnete Kapitalein-

lagen mehr als fünf Prozent der gesamten Kapitaleinlagen (mit Ausnahme der eigenen Kapitaleinlagen der Gründungsgesellschafter und der Treuhänderin) ausmachen, sind die Gesellschafter von diesem Kündigungsumfang unverzüglich zu unterrichten und es ist dahingehend ein Gesellschafterbeschluss herbeizuführen, ob die Fondsgesellschaft aufgelöst wird. Gesellschafter, die gekündigt haben, haben bei der Abstimmung kein Stimmrecht. Der Beschluss, mit dem die Auflösung der Fondsgesellschaft bestimmt wird, bedarf in diesem Fall der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Werden die Auflösung und Liquidation beschlossen, nehmen auch die kündigenden Gesellschafter an der Liquidation teil.

Die Aufnahme des Investmentvermögens in ein anderes Investmentvermögen oder die Aufnahme eines anderen Investmentvermögens sind ausgeschlossen.





## 24 DIE ANBIETERIN

# Hanseatische Kapitalverwaltung AG

### Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG

Mit Einführung des Kapitalanlagegesetzes (KAGB) zum 22.07.2013 wurden die geschlossenen Fonds zu regulierten Anlageprodukten, sogenannten Alternativen Investmentfonds (AIF). Im Zuge dieser Regulierung wurde am 14.06.2013 von der Profunda Vermögen GmbH die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG (die Hanseatische) als Kapitalverwaltungsgesellschaft gegründet. Die Hanseatische nimmt seit der Erteilung der Erlaubnis durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) im Oktober 2013 für die Tätigkeit als AIF-Verwaltungsgesellschaft gemäß den §§ 20, 22 KAGB alle regulatorischen Aufgaben im Zusammenhang mit der Entwicklung und laufenden Verwaltung neuer Fondsprodukte innerhalb der Unternehmensgruppe wahr.

Das Portfoliomanagement, d.h. die Strukturierung und Konzeption neuer AIF, die Anlegerverwaltung, das Asset- und das Objektmanagement sowie die Verwaltung weiterer Vermögensgegenstände werden durch die Hanseatische ebenso in

regulierten Strukturen durchgeführt wie das Risikomanagement. Zudem werden seit dem 01.07.2013, neben den AIF, die bis dahin aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds nebst Investitionsobjekten von der Hanseatischen mit ehemaligen Mitarbeitern der IMMAC group und neuen Teammitgliedern verwaltet.

Die Gesamtkonzernmutter Profunda Vermögen GmbH ist Alleingeschäfterin einer Kapitalverwaltungsgesellschaft, der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG und der Treuhandgesellschaft, der Fidus Treuhand GmbH. Ferner ist die Gesamtkonzernmutter Mehrheitsgeschäfterin der IMMAC Holding AG und mittelbar der DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH (als Tochtergesellschaft der IMMAC Holding AG). Künftige Veränderungen in der Unternehmensstruktur werden, vorbehaltlich der Zustimmung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, zu Veränderungen der Inhaberschaft an der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG wie folgt führen: Die Profunda Vermögen GmbH wird im zweiten Halbjahr 2019 alle Aktien an der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG auf die IMMAC Holding AG übertragen. Nachdem alle Aktien an der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG von der Profunda Vermögen GmbH auf die IMMAC Holding AG übertragen wurden, ist die IMMAC

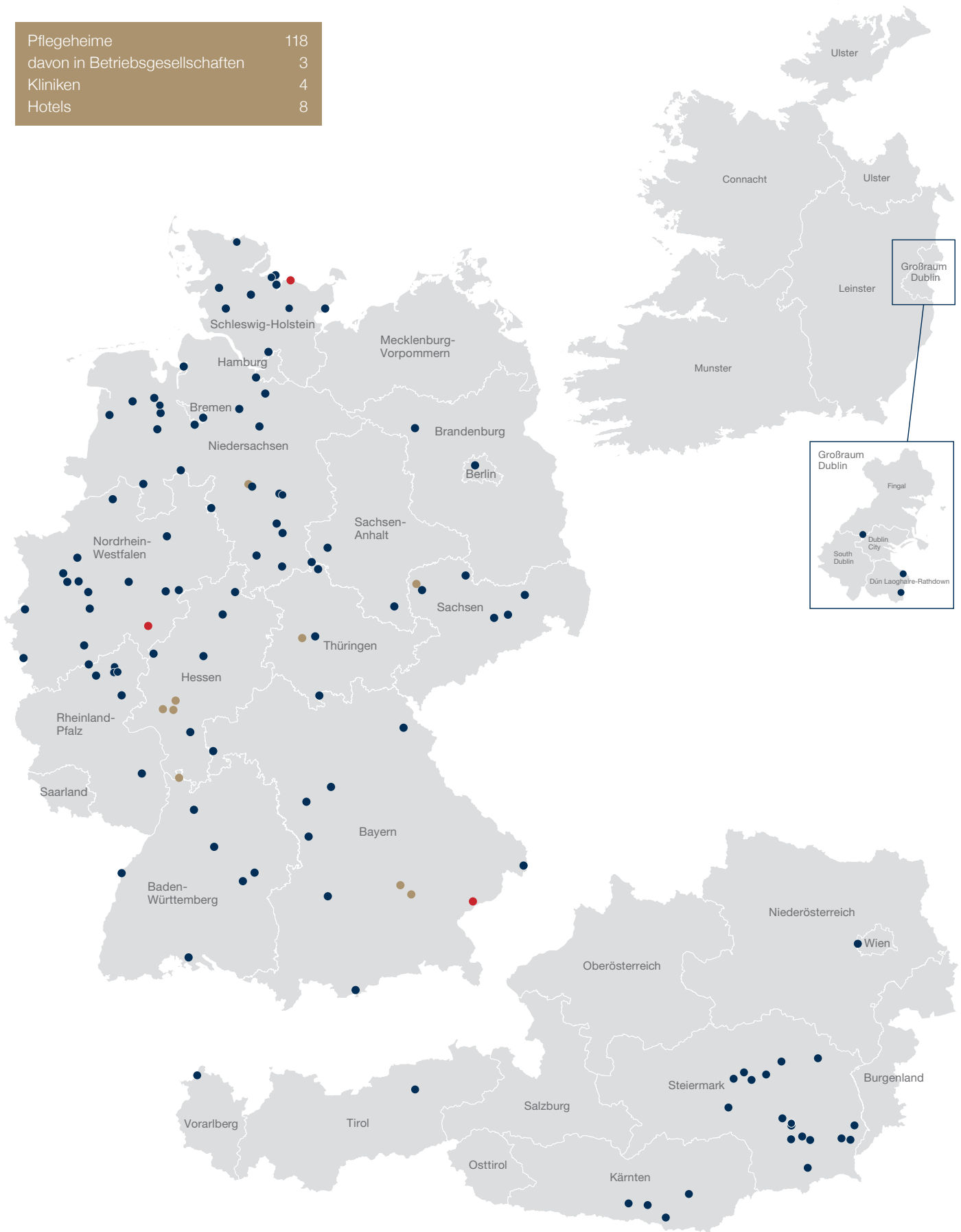
Holding AG alleinige Geschäfterin der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG und Letztere wird somit eine Tochtergesellschaft der IMMAC Holding AG. Die Profunda Vermögen GmbH ist dann mittelbar Mehrheitsgeschäfterin der Hanseatischen Kapitalverwaltung AG. Die IMMAC Holding AG ist ein auf Betreiberimmobilien spezialisiertes Unternehmen (Bau, Betrieb, Transaktion, Verwaltung) und die DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH nimmt Investitionsmöglichkeiten sowohl in Immobilien als auch in anderen Assetklassen wie Private Equity wahr.

Beide ehemaligen Emissionshäuser (IMMAC group nebst DFV) sind im Rahmen von sogenannten Auslagerungsverträgen, welche die Zusammenarbeit bei neuen AIF regeln, eng mit der Hanseatischen verbunden.

Die Fondsgesellschaft des vorliegenden AIF hat mit der Hanseatischen einen Vertrag über die Bestellung als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft geschlossen. Die Verwaltungsfunktionen beziehen sich auf das Portfoliomanagement, das Risikomanagement sowie administrative und sonstige Tätigkeiten.

# VERWALTETES BESTANDSPORTFOLIO DER HANSEATISCHEN

Pflegeheime	118
davon in Betriebsgesellschaften	3
Kliniken	4
Hotels	8





## DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH

Die DFV wurde im Jahr 2008 als DFV Deutsche Fondsvermögen AG gegründet und nach Maßgabe des Beschlusses der Hauptversammlung im Wege des Formwechsels in die DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH umgewandelt. Der Formwechsel ist im Januar 2018 wirksam geworden. Die DFV ist ein Tochterunternehmen der IMMAC Holding AG.

Mitte 2016 wurde die DFV als Auslagerungsunternehmen der Hanseatischen der Regulierungsbehörde angezeigt. Die DFV verfügt über zahlreiche Marktzugänge, durch die es auch in Zukunft möglich sein wird, für den Kapitalanleger ausgewählte Investitionsobjekte – neben Immobilien aus anderen Assetklassen wie Private Equity – zu prüfen und für einen Erwerb durch künftige Investmentvermögen vorzubereiten, die von der Hanseatischen in Form von Alternativen Investmentfonds konzipiert, angeboten und über den gesamten Lebenszyklus verwaltet werden.

Merkmale der Immobilienprodukte sind u.a. eine langfristige Vermietung oder Verpachtung und spätere Veräußerung der jeweiligen Anlageobjekte, woraus Überschüsse erzielt werden sollen, die in monatlichen Auszahlungen an die Anleger ausgeschüttet werden. Darüber hinaus zeichnen sich die Anlagen durch eine Transparenz aus, die dem Beteiligten jederzeit einen laufenden Einblick in seine Kapitalanlage erlaubt.

Zur DFV-Gruppe gehört eine Schwestergesellschaft in Österreich, die DFV Beteiligungs GmbH, Graz. Ihre Aufgaben bestehen neben der Objektakquisition und Finanzierung von Immobilien in Österreich in der laufenden technischen Objektverwaltung dieser Liegenschaften. Für Immobilieninvestitionen in Österreich ist die DFV Beteiligungs GmbH, analog ihrer Schwestergesellschaft in Deutschland, mit den vorgenannten Aufgaben auch als Auslagerungsunternehmen der Hanseatischen vorgesehen.

### Fazit

Die IMMAC group und die DFV haben bis zum Inkrafttreten des KAGB insgesamt 75 Investmentvermögen mit 121 Objekten und einem Investitionsvolumen von mehr als € 1,15 Milliarden initiiert. Seit der Einführung des KAGB hat die Hanseatische bislang 28 AIF mit einem Investitionsvolumen von mehr als € 502 Millionen strukturiert und konzipiert, die zum Teil auch über Unternehmensbeteiligungen in 37 Objekte investiert haben. Daneben ist eines der bis zum Inkrafttreten des KAGB initiierten Investmentvermögen durch die Hanseatische in einen AIF umstrukturiert worden. Die Unternehmensgruppe hat insgesamt mittels 103 emittierter Investmentvermögen ein Investitionsvolumen von über € 1,66 Milliarden realisiert.

Die Hanseatische, die seit dem 01.07.2013 die Dienstleistungen von der IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH (ehemals IMMAC Verwaltungsgesellschaft für Immobilienfonds mbH) übernommen hat, verwaltet zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung

zwei Beteiligungen an Unternehmen mit Sitz in den USA, welche über die mittelbare wirtschaftliche Beteiligung an zwei Zielfonds in den US-amerikanischen Energiemarkt für Gas und Öl investieren. Des Weiteren wird eine Unternehmensbeteiligung verwaltet, die in drei Betriebsgesellschaften mit Sitz in Irland investiert, die wiederum jeweils Eigentümerin und Betreiberin einer Pflegeeinrichtung in Irland sind. Insgesamt verwaltet die Hanseatische neben den Unternehmensbeteiligungen mittelbar oder unmittelbar 130 Objekte (inkl. der Objekte der irischen Betriebsgesellschaften) mit einem Investitionsvolumen von über € 1,47 Milliarden (inkl. der sich zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung in Platzierung befindlichen Fonds). Hierbei handelt es sich um 118 Pflegeeinrichtungen und Einrichtungen des betreuten Wohnens, vier Reha-Einrichtungen und acht Hotels.

Insgesamt werden in dem verwalteten Portfolio mehr als 11.300 Pflegeplätze, über 820 Wohneinheiten für betreutes Wohnen, ca. 960 Appartement-Zimmer (Reha) und knapp 1.300 Hotelzimmer betrieben.

Frühere Wertentwicklungen der aufgelegten Fonds sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

### Investitionen der Unternehmensgruppe

	Gesamtemission	davon nach Inkrafttreten des KAGB	zum Zeitpunkt der Prospektauflegung in Verwaltung (bezogen auf das Investitionsvolumen)
Investitionsvolumen*	<b>1.662.332.078</b>	502.832.162	1.476.744.943
Eigenkapital (exkl. Ausgabeaufschlag)*	<b>741.688.872</b>	262.062.162	674.287.964
Investmentvermögen	<b>103</b>	28	87
Objekte (inkl. Objekte in Betriebsgesellschaften)	<b>158</b>	37	130

\* Etwaige sich noch in Platzierung befindliche Fonds wurden mit vollem prognostiziertem Investitionsvolumen und Eigenkapital dargestellt

EMITTIERTES INVESTMENTVERMÖGEN DER UNTERNEHMENSGRUPPE<sup>1</sup>

Fonds	Jahr	Investition (exkl. Ausgabeaufschlag) in €		
		Soll	Ist	Abw.
Oettingen	1998	7.699.319	7.698.522	-797
Sipplingen <sup>3</sup>	2001	8.297.537	8.297.537	0
Mittenwald	2002	6.916.666	6.916.666	0
Berlin (3 Objekte) <sup>3</sup>	2002	18.440.000	18.437.292	-2.708
Uelzen <sup>4</sup>	2003	13.165.000	13.165.000	0
Lichtenau <sup>3</sup>	2004	10.809.524	10.809.524	0
Dormagen <sup>3</sup>	2004	18.557.000	18.557.000	0
Schleswig-Holstein (3 Objekte) <sup>3</sup>	2004	12.609.523	12.609.523	0
Bad Bevensen <sup>3</sup>	2004	9.038.095	9.038.095	0
Ansbach	2005	15.089.239	15.089.000	-239
Rheine <sup>3</sup>	2005	13.896.238	13.896.238	0
Neu Wulmstorf	2005	12.769.048	12.769.048	0
Schleswig-Holstein II (2 Objekte) <sup>6</sup>	2005	12.840.000	16.020.000	3.180.000
Troisdorf	2006	16.541.905	16.541.905	0
Rheinland-Pfalz (2 Objekte)	2006	14.350.000	14.350.000	0
Oettingen Tranche II (Anbau)	2006	1.625.000	1.625.000	0
Berlin II (2 Objekte) <sup>3</sup>	2006	13.000.000	13.000.000	0
Schleswig-Holstein III (2 Objekte)	2006	7.780.000	7.780.000	0
Wörth	2006	12.020.000	12.020.000	0
Hessen (2 Objekte) <sup>5</sup>	2007	24.825.000	24.825.000	0
Nordrhein-Westfalen (2 Objekte)	2007	14.480.000	14.480.000	0
Niedersachsen/Bayern (2 Objekte) <sup>6</sup>	2007	20.370.000	20.817.800	447.800
Seniorenzentren 27. (2 Objekte)	2007	18.700.000	18.700.000	0
am Rhein (2 Objekte)	2008	18.580.000	18.580.000	0
Niedersachsen (2 Objekte)	2008	22.150.000	22.150.000	0
Austria I	2008	18.040.000	18.040.000	0
Baden-Württemberg (2 Objekte)	2008	12.420.000	12.420.000	0
Grömitz	2009	19.360.000	19.360.000	0
Austria III (3 Objekte)	2009	36.976.192	36.976.192	0
K&S (3 Objekte)	2009	32.060.000	32.060.000	0
Austria IV	2009	25.880.000	25.880.000	0
Braunschweig	2009	11.800.000	11.800.000	0
Bad Rodach	2009	13.200.000	13.200.000	0
Austria V	2009	10.480.000	10.480.000	0
Baden-Württemberg II (2 Objekte)	2009	23.200.000	23.200.000	0
Austria VII (2 Objekte)	2009	26.600.000	26.600.000	0
Ostseeklinik Schönberg	2010	21.700.000	21.700.000	0
Austria VIII (4 Objekte)	2010	30.860.000	30.860.000	0
Rinteln	2010	8.600.000	8.600.000	0
Homburg (Ohm)	2010	12.800.000	12.800.000	0
45. Renditefonds (2 Objekte)	2010	22.360.000	22.360.000	0
Austria VI (2 Objekte)	2010	11.200.000	11.200.000	0
Austria II (3 Objekte)	2010	28.790.000	28.790.000	0
Hamburg	2010	17.400.000	17.400.000	0
49. Renditefonds (3 Objekte)	2011	15.720.000	15.720.000	0
Austria IX	2011	5.700.000	5.700.000	0
51. Renditefonds (3 Objekte)	2011	19.000.000	19.000.000	0
Bramsche	2011	12.600.000	12.600.000	0
Norderstedt	2011	12.500.000	12.500.000	0
<b>Zwischensumme</b>		<b>793.795.286</b>	<b>797.419.342</b>	<b>3.624.056</b>

<sup>1</sup> Diese Aufstellung enthält alle emittierten Investmentvermögen seit Bestehen der Unternehmensgruppe (IMMAC, HKA und DFV) bis zum Datum der Aufstellung dieses Prospektes. Etwaige sich noch in Platzierung befindliche Fonds wurden mit vollem prognostiziertem Investitionsvolumen und Eigenkapital dargestellt.

<sup>2</sup> Die kumulierten Ausschüttungen wurden in dieser Aufstellung bis zum Stichtag des Performanceberichtes 2017 (31.12.2017) für alle Publikumsfonds berücksichtigt.

<sup>3</sup> Die Objekte dieser Fonds wurden veräußert.



Eigenkapital (exkl. Ausgabeaufschlag) in €			Ausschüttung kumuliert in Prozent <sup>2</sup>		
Soll	Ist	Abw.	Soll	Ist	Abw.
2.585.431	2.585.603	172	208,31	158,07	-50,24
3.593.652	3.593.652	0	124,17	80,28	-43,89
2.666.666	2.666.666	0	117,00	86,15	-30,85
7.240.000	7.240.000	0	135,00	79,46	-55,54
5.700.000	5.700.000	0	k. A.	k. A.	k. A.
3.809.524	3.809.524	0	Prognoselaufzeit verlängert	98,00	k. A.
6.657.000	6.657.000	0	91,00	91,00	0,00
4.809.523	4.809.523	0	100,00	98,00	-2,00
3.238.095	3.238.095	0	89,27	89,83	0,56
5.815.239	5.815.000	-239	91,75	92,00	0,25
5.075.238	5.075.238	0	84,00	82,25	-1,75
4.819.048	4.819.048	0	91,75	91,50	-0,25
5.200.000	6.760.000	1.560.000	91,75	91,75	0,00
7.361.905	7.361.905	0	90,50	90,00	-0,50
5.000.000	5.000.000	0	85,80	84,30	-1,50
525.000	525.000	0	88,50	71,00	-17,50
4.500.000	4.500.000	0	85,80	64,68	-21,12
2.430.000	2.430.000	0	86,30	82,80	-3,50
4.120.000	4.120.000	0	83,20	80,40	-2,80
9.960.000	9.960.000	0	79,00	71,00	-8,00
5.520.000	5.520.000	0	79,00	77,00	-2,00
7.670.000	10.277.800	2.607.800	74,00	71,50	-2,50
7.000.000	7.000.000	0	75,00	70,66	-4,34
9.080.000	9.080.000	0	68,00	66,80	-1,20
10.050.000	10.050.000	0	64,25	57,00	-7,25
7.040.000	7.040.000	0	66,25	63,75	-2,50
5.920.000	5.920.000	0	60,90	57,90	-3,00
8.560.000	8.560.000	0	63,75	62,25	-1,50
13.840.000	13.840.000	0	63,75	61,00	-2,75
14.060.000	14.060.000	0	62,00	61,00	-1,00
9.880.000	9.880.000	0	60,00	58,50	-1,50
5.500.000	5.500.000	0	61,00	61,00	0,00
6.200.000	6.200.000	0	60,00	58,50	-1,50
4.480.000	4.480.000	0	59,50	58,50	-1,00
9.700.000	9.700.000	0	54,50	52,00	-2,50
10.300.000	10.300.000	0	53,50	52,00	-1,50
9.700.000	9.700.000	0	55,50	55,00	-0,50
11.860.000	11.860.000	0	54,75	54,75	0,00
3.600.000	3.600.000	0	53,50	52,50	-1,00
5.800.000	5.800.000	0	54,00	52,00	-2,00
11.360.000	11.360.000	0	53,50	52,00	-1,50
4.200.000	4.200.000	0	53,50	53,50	0,00
11.140.000	11.140.000	0	53,50	52,00	-1,50
7.100.000	7.100.000	0	44,00	42,00	-2,00
7.220.000	7.220.000	0	47,00	46,00	-1,00
2.200.000	2.200.000	0	44,50	44,50	0,00
9.000.000	9.000.000	0	46,50	45,50	-1,00
5.600.000	5.600.000	0	46,00	45,50	-0,50
5.000.000	5.000.000	0	46,50	46,50	0,00
<b>323.686.321</b>	<b>327.854.054</b>	<b>4.167.733</b>			

Alle Werte in Euro und gerundet

<sup>4</sup> Der Fonds Uelzen wurde vom Kooperationspartner Ideenkapital AG platziert, der auch die Anlegerbetreuung übernommen hat.

<sup>5</sup> Aus dem Fonds Hessen wurde das Objekt in Schlüchtern veräußert.

<sup>6</sup> Beim Fonds Niedersachsen/Bayern (im Jahr 2016) und beim Fonds Schleswig-Holstein II (im Jahr 2019) wurden Kapitalerhöhungen durchgeführt. Ausschüttungen wurden für das ursprüngliche Kapital angegeben.

Fonds	Jahr	Investition (exkl. Ausgabeaufschlag) in €		
		Soll	Ist	Abw.
<b>Zwischensumme</b>		<b>793.795.286</b>	<b>797.419.342</b>	<b>3.624.056</b>
Soltau	2011	10.560.000	10.560.000	0
Eisenberg	2011	10.520.000	10.520.000	0
52. Renditefonds (3 Objekte)	2011	37.260.000	37.260.000	0
54. Renditefonds (4 Objekte)	2011	36.600.000	36.600.000	0
Kornwestheim	2012	12.800.000	12.800.000	0
53. Renditefonds (2 Objekte)	2012	14.640.000	14.640.000	0
Vellmar	2012	14.760.000	14.760.000	0
Austria X (2 Objekte)	2012	5.833.000	5.833.000	0
Seehotel am Kaiserstrand	2012	25.700.000	25.700.000	0
60. Renditefonds (2 Objekte)	2012	11.200.000	11.200.000	0
Hannover	2012	10.090.000	10.090.000	0
Fachklinik Hilchenbach	2012	26.000.000	26.000.000	0
Velbert	2013	14.450.000	14.450.000	0
Austria XI	2013	17.280.000	17.280.000	0
64. Renditefonds (2 Objekte)	2013	12.380.000	12.380.000	0
Ludwigsfelde	2013	13.400.000	13.400.000	0
Albersdorf	2013	5.950.000	5.950.000	0
<b>Summe</b>		<b>1.073.218.286</b>	<b>1.076.842.342</b>	<b>3.624.056</b>
<b>Sonstige Investmentvermögen<sup>7</sup></b>	1997–2014	25.438.999		
<b>Institutionelle Fonds<sup>3</sup></b>	2008	57.218.575		
<b>Summe</b>		<b>82.657.574</b>		
<b>Emissionsvolumen vor Inkrafttreten des KAGB</b>			<b>1.159.499.916</b>	
<b>Alternative Investmentfonds (AIF)</b>				
IMMAC Sozialimmobilien 71. Renditefonds (3 Objekte)	2014	34.140.000	34.140.000	0
IMMAC Sozialimmobilie 72. Renditefonds	2014	15.870.000	15.870.000	0
IMMAC Sozialimmobilie 73. Renditefonds	2014	12.350.000	12.350.000	0
IMMAC Sozialimmobilie 74. Renditefonds	2014	8.870.000	8.870.000	0
IMMAC Austria Sozialimmobilie XII Renditefonds	2014	12.500.000	12.500.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 77. Renditefonds (3 Objekte)	2015	22.130.000	22.130.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 78. Renditefonds	2015	5.060.000	5.060.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 80. Renditefonds (2 Objekte)	2015	14.900.000	14.900.000	0
IMMAC Austria Sozialimmobilien XIII Renditefonds	2015	5.650.000	5.650.000	0
IMMAC Austria Sozialimmobilien XIV Renditefonds	2015	49.500.000	49.500.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 79. Renditefonds	2016	14.670.000	14.670.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 85. Renditefonds	2016	12.785.000	12.785.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 86. Renditefonds	2016	15.000.000	15.000.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 75. Renditefonds	2017	13.710.000	13.710.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 81. Renditefonds (2 Objekte)	2017	26.700.000	26.700.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 82. Renditefonds	2017	12.270.000	12.270.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 84. Renditefonds (2 Objekte)	2017	26.730.000	26.730.000	0
IMMAC Austria Sozialimmobilie XVI Renditefonds	2017	14.540.000	14.540.000	0
DFV Hotel Weinheim	2017	19.600.000	19.600.000	0
DFV Hotel Flughafen Leipzig	2017	8.810.000	8.810.000	0
<b>Summe</b>		<b>345.785.000</b>	<b>345.785.000</b>	<b>0</b>
<b>Emissionsvolumen mit Stand Performancebericht 31.12.2017</b>			<b>1.505.284.916</b>	
<b>Alternative Investmentfonds (AIF) (nachrichtlich ab 01.01.2018)</b>				
IMMAC Sozialimmobilien 92. Renditefonds	2018	5.400.000	5.400.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 94. Renditefonds	2018	6.570.000	6.570.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 99. Renditefonds	2018	4.840.000	4.840.000	0
DFV Infrastruktur I US Energie <sup>8,9</sup>	2018	14.847.162	14.847.162	0
IMMAC Irland Sozialimmobilien I Renditefonds	2018	36.670.000	36.670.000	0
DFV Hotel Oberursel	2018	26.480.000	26.480.000	0
DFV Hotelinvest 6 (3 Objekte)	2018	54.930.000	54.930.000	0
DFV Hotel Bad Soden	2019	7.310.000	7.310.000	0
<b>Summe AIF nachrichtlich bis 04.09.2019</b>		<b>157.047.162</b>	<b>157.047.162</b>	<b>0</b>
<b>Gesamtemission</b>			<b>1.662.332.078</b>	

<sup>2</sup>Die kumulierten Ausschüttungen wurden in dieser Aufstellung bis zum Stichtag des Performanceberichtes 2017 (31.12.2017) für alle Publikumsfonds berücksichtigt.

<sup>3</sup>Die Objekte dieser Fonds wurden veräußert.



Eigenkapital (exkl. Ausgabeaufschlag) in €				Ausschüttung kumuliert in Prozent <sup>2</sup>		
Soll	Ist	Abw.	Soll	Ist	Abw.	
<b>323.686.321</b>	<b>327.854.054</b>	<b>4.167.733</b>				
4.560.000	4.560.000	0	44,25	43,75	-0,50	
4.920.000	4.920.000	0	46,50	45,50	-1,00	
18.460.000	18.460.000	0	46,50	46,00	-0,50	
16.100.000	16.100.000	0	46,50	46,00	-0,50	
5.300.000	5.300.000	0	40,00	39,50	-0,50	
6.640.000	6.640.000	0	39,00	39,00	0,00	
6.260.000	6.260.000	0	39,00	39,00	0,00	
2.000.000	2.000.000	0	39,00	39,00	0,00	
11.900.000	11.900.000	0	34,50	34,50	0,00	
4.400.000	4.400.000	0	39,50	39,00	-0,50	
3.840.000	3.840.000	0	40,00	39,50	-0,50	
11.000.000	11.000.000	0	40,00	39,00	-1,00	
7.200.000	7.200.000	0	32,50	32,50	0,00	
7.280.000	7.280.000	0	32,50	32,50	0,00	
5.480.000	5.480.000	0	32,50	32,50	0,00	
5.900.000	5.900.000	0	32,50	32,50	0,00	
2.300.000	2.300.000	0	32,50	32,50	0,00	
<b>447.226.321</b>	<b>451.394.054</b>	<b>4.167.733</b>				
8.432.656						
19.800.000						
<b>28.232.656</b>						
	<b>479.626.710</b>					
17.340.000	17.340.000	0	22,00	22,00	0,00	
7.420.000	7.420.000	0	k. A. – Spezial-AIF			
6.450.000	6.450.000	0	24,00	24,00	0,00	
3.870.000	3.870.000	0	k. A. – Spezial-AIF			
6.800.000	6.800.000	0	24,00	24,00	0,00	
11.980.000	11.980.000	0	16,50	16,50	0,00	
2.060.000	2.060.000	0	k. A. – Spezial-AIF			
8.000.000	8.000.000	0	18,00	18,00	0,00	
2.320.000	2.320.000	0	k. A. – Spezial-AIF			
26.300.000	26.300.000	0	18,00	18,00	0,00	
6.520.000	6.520.000	0	k. A. – Spezial-AIF			
6.085.000	6.085.000	0	k. A. – Spezial-AIF			
7.100.000	7.100.000	0	k. A. – Spezial-AIF			
7.080.000	7.080.000	0	k. A. – Spezial-AIF			
13.200.000	13.200.000	0	k. A. – Spezial-AIF			
5.920.000	5.920.000	0	k. A. – Spezial-AIF			
14.530.000	14.530.000	0	5,00	5,00	0,00	
8.320.000	8.320.000	0	5,00	5,00	0,00	
9.100.000	9.100.000	0	5,20	5,20	0,00	
3.610.000	3.610.000	0	k. A. – Spezial-AIF			
<b>174.005.000</b>	<b>174.005.000</b>	<b>0</b>				
	<b>653.631.710</b>					
2.500.000	2.500.000	0	k. A. – Spezial-AIF			
2.770.000	2.770.000	0	k. A. – Spezial-AIF			
2.100.000	2.100.000	0	k. A. – Spezial-AIF			
14.847.162	14.847.162	0	k. A. – Spezial-AIF			
20.920.000	20.920.000	0	5,25			
13.480.000	13.480.000	0	5,00			
27.930.000	27.930.000	0	5,00			
3.510.000	3.510.000	0	k. A. – Spezial-AIF			
<b>88.057.162</b>	<b>88.057.162</b>	<b>0</b>				
	<b>741.688.872</b>					

<sup>7</sup> Aus den Sonstigen Investmentvermögen wurden die Objekte Hamburg-Kirchwerder und Braunschweig-Sickte veräußert. Für das Objekt in Dreieich (Frankfurt) werden keine Funktionen oder Dienstleistungsaufgaben mehr ausgeübt.

<sup>8</sup> Bei diesem US-Dollar-Fonds wurde ein Wechselkurs von USD 1,145 zu € 1,0 zugrunde gelegt.

<sup>9</sup> Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht vollständig platziert.

Alle Werte in Euro und gerundet

## 25 INFORMATIONEN FÜR AUSSERHALB VON GESCHÄFTSRÄUMEN GESCHLOSSENE VERTRÄGE UND FERNABSATZVERTRÄGE; INSBESONDERE ZUM WIDERRUFSRECHT

Für Fernabsatzverträge i.S.d. §312c BGB sowie außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge i.S.d. §312b BGB sind gemäß §312d BGB i. V.m. Artikel 246b §§1, 2 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch Verbrauchern neben den Angaben in diesem Verkaufsprospekt ergänzend zusätzliche Informationen zur Verfügung zu stellen:

### I. Allgemeine Informationen zum Investmentvermögen

#### 1. Emittentin/AIF:

DFV Hotels Flughafen München GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRA 124304.

Persönlich haftende Gesellschafterin:

DFV Hotels Flughafen München Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 156387, Geschäftsführer: Jörn Griffel, Harald Niedergesäß.

Geschäftsführende Kommanditistin:

JGL Verwaltungsgesellschaft mbH, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 142212, Geschäftsführer: Jörn Griffel.

Hauptgeschäftstätigkeiten der Fondsgesellschaft sind der mittelbare und/oder unmittelbare Erwerb und die mittelbare und/oder unmittelbare Verwaltung und Vermietung bzw. Verpachtung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten. Die Fondsgesellschaft ist ein Alternativer Investmentfonds (AIF) i.S.d. KAGB. Die Anlage und Verwaltung des Gesellschaftsvermögens erfolgen daher nach einer festgelegten Anlagestrategie

zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Gesellschafter.

#### 2. Treuhänderin:

Fidus Treuhand GmbH (Treuhanderin), mit Sitz in Hamburg, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 88627, vertreten durch ihre alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Frau Doris Schriever-Abeln und Herrn Jörg Geihlsler.

Die Treuhänderin erwirbt und hält die Beteiligung nach außen im eigenen Namen, im Innenverhältnis aber im Auftrag und auf Rechnung des jeweiligen Treugebers (Anleger). Hierdurch wird gewährleistet, dass der Treugeber im Innenverhältnis wie ein unmittelbar an der Fondsgesellschaft beteiligter Kommanditist behandelt wird. Dies bedeutet insbesondere, dass der Treugeber (Anleger) Ansprüche auf Gewinnanteile, Auseinandersetzungsguthaben, Ausschüttungen und Liquidationserlöse i.H.d. wirtschaftlich auf seinen Teil entfallenden Satzes sowie die auf ihn entfallenden Gesellschafterrechte hat.

#### 3. Kapitalverwaltungsgesellschaft:

HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 128172. Vorstand: Tim Ruttman, Tim Sauer.

Unternehmensgegenstand der AIF-Verwaltungsgesellschaft ist die Verwaltung geschlossener Immobilienfonds sowie geschlossener inländischer, EU- und ausländischer Investmentvermögen, welche nicht in Finanzinstrumente i.S.d. Kreditwesengesetzes investieren, insbesondere durch Übernahme der Konzeption, des Risikomanagements und administrativer Tätigkeiten für ein oder mehrere Investmentvermögen sowie des Vertriebes von Anteilen an geschlossenen Investmentvermögen.

#### 4. Aufsicht:

Die zuvor genannten Gesellschaften, mit Ausnahme der AIF-Verwaltungsgesellschaft, unterliegen nach derzeitiger Rechtslage nicht der Aufsicht durch eine Aufsichtsbehörde. Aufsichtsbehörde für die AIF-Verwaltungsgesellschaft ist die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Marie-Curie-Straße 24–28, 60439 Frankfurt am Main.

#### 5. Vermittler:

Auskunft zu den für die Fondsgesellschaft tätigen Vermittlern erteilt die Anbieterin: HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, Telefon: 040.30 38 86-0, Telefax: 040.30 38 86-20.

#### 6. Verwahrstelle:

DEHMEL Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 130044. Geschäftsführer: Christian Dehmel.

### II. Informationen zu den Vertragsverhältnissen

Die Verkaufsunterlagen zum Beteiligungsangebot DFV Hotels Flughafen München GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft sowie die Beitrittserklärung enthalten detaillierte Beschreibungen der Vertragsverhältnisse. Wegen näherer Einzelheiten wird ergänzend auf diese Dokumente verwiesen.

#### 1. Wesentliche Leistungsmerkmale

Der Anleger beteiligt sich an der DFV Hotels Flughafen München GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft als Direktkommanditist oder über die Treuhänderin und hat die gezeichnete Einlage zu leisten. Die DFV Hotels Flughafen München GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft ist ein geschlossener inländischer Publikums-AIF. Gegenstand der Fondsgesellschaft ist der mittelbare und/oder unmittelbare Erwerb





und die mittelbare und/oder unmittelbare Verwaltung und Vermietung bzw. Verpachtung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten. Tatsächlich hat die Fondsgesellschaft zwei Hotels, belegen in Freising und Oberding, erworben und langfristig vermietet. Die Anleger erhalten aus den Mietüberschüssen und einem Liquidationserlös Ausschüttungen; die anteiligen Gewinne/Verluste werden ihnen zugerechnet.

Da die Fondsgesellschaft ein geschlossener Alternativer Investmentfonds (AIF) i.S.d. KAGB ist, erfolgen die Anlage und Verwaltung des Gesellschaftsvermögens nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Gesellschafter. Die Fondsgesellschaft ist berechtigt, Gesellschaften deutschen Rechtes in Deutschland zu gründen und sich an Gesellschaften, insbesondere Kommanditgesellschaften, zu beteiligen, die Immobilien erwerben und vermieten bzw. verpachten.

Darüber hinaus ist die Fondsgesellschaft berechtigt, alle mit dem Gesellschaftszweck zusammenhängenden und für den Unternehmensgegenstand förderlichen Geschäfte vorzunehmen. Sie darf insbesondere alleinige Gesellschafterin ihrer persönlich haftenden Gesellschafterin sein. Sie darf ferner Darlehen aufnehmen und hierfür Sicherheiten stellen. Die Gesellschaft hat § 152 KAGB zu beachten.

## 2. Einlage und Preise

Der Anleger hat eine Einlage (Kapitaleinlage) von mindestens € 20.000,00 zzgl. Ausgabeaufschlag i.H.v. regelmäßig fünf Prozent zu leisten. Höhere Kapitaleinlagen müssen durch 1.000 ganzzahlig teilbar sein.

## 3. Weitere vom Anleger zu tragende Kosten

Als individuelle Anlegerkosten fallen Gebühren und Auslagen für die notarielle Beglaubigung der Handelsregistervollmacht sowie Handelsregister- und Veröffentlichungskosten an. Ist der Anleger Treugeber und wird der Treuhandvertrag beendet, so wird der Anleger Direktkommanditist. In diesem Fall hat der Anleger eine notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht beizubringen und ist mit seiner Hafteinlage namentlich in das Handelsregister einzutragen. Der Anleger hat (i) die Gebühren der Eintragung ins Handelsregister, die Gebühren

einer etwa notwendigen notariellen Handelsregisteranmeldung und die potenziellen Kosten einer notariell beglaubigten Handelsregistervollmacht sowie (ii) Erstattungen für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als insgesamt fünf Prozent des Anteilswertes, an die AIF-Verwaltungsgesellschaft und/oder die Treuhänderin zu leisten. Die AIF-Verwaltungsgesellschaft ist berechtigt, Erstattungen für notwendige Auslagen selbst zu fordern und mit Ausschüttungen zu verrechnen. Die Kosten für seine persönliche Steuererklärung, die Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung und für eine eventuelle Vertretung trägt jeder Anleger selbst.

Im Fall des Ausscheidens eines Gesellschafters ist zur Ermittlung der Abfindung auf den Tag des Ausscheidens bzw. auf den 31.10.2034 der NIW festzustellen. Die Kosten für die Ermittlung des Verkehrswertes der Anlageobjekte inkl. der Begutachtung der Immobilien und für die Feststellung des NIW auf den 31.10.2034 trägt die Fondsgesellschaft. Scheidet der Gesellschafter zum Ende eines Geschäftsjahres aus, trägt die Kosten der Feststellung des NIW die Fondsgesellschaft. In allen anderen Fällen des Ausscheidens während der geplanten Laufzeit der Fondsgesellschaft sind sie vom ausscheidenden Gesellschafter zu tragen. Können sich der ausscheidende Gesellschafter und die Fondsgesellschaft auf den Verkehrswert der Anlageobjekte nicht einigen, hat der Präsident der Handelskammer Hamburg auf Antrag eines der Beteiligten einen Sachverständigen zur verbindlichen Feststellung des NIW zu bestellen. Der Sachverständige hat als Unter- und Obergrenze die von den Beteiligten genannten Werte zu beachten. Die Kosten des Schiedsgutachtens tragen die Beteiligten in dem Verhältnis, in dem der Sachverständige von den von ihnen genannten Werten abweicht.

Im Fall der Erbschaft oder eines Vermächtnisses einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft ist die Fondsgesellschaft berechtigt, notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe von dem/den Erben/Vermächtnisnehmer(n) zu verlangen und an die die Fondsgesellschaftsverwaltung betreibende AIF-Verwaltungsgesellschaft weiterzuleiten. Die AIF-Verwaltungsgesellschaft ist auch berechtigt, Erstattungen für notwendige Auslagen selbst zu fordern und mit Ausschüttungen zu verrechnen.

## 4. Zahlung, Erfüllung der Verträge

Die Einlage (Kapitaleinlage) zzgl. des Ausgabeaufschlages ist, je nach Art des Beitrittes des Anlegers, innerhalb von zwei Wochen nach Erhalt der Beitrittsannahme auf eines der folgenden Konten zu leisten:

### Konto für Einzahlungen der Direktkommanditisten:

#### Kontoinhaber

DFV Hotels Flughafen München GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Bank: Deutsche Kreditbank AG

IBAN: DE21 1203 0000 1020 8114 59

BIC (SWIFT): BYLADEM1001

BLZ: 120 300 00

Kontonummer: 1020811459

Verwendungszweck: Ihre individuelle Beteiligungsnummer

### Konto für Einzahlungen der Treugeber:

#### Kontoinhaber

Fidus Treuhand GmbH

(Treuhandkonto DFV Hotels Flughafen München GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft)

Bank: Deutsche Kreditbank AG

IBAN: DE30 1203 0000 1020 8309 88

BIC (SWIFT): BYLADEM1001

BLZ: 120 300 00

Kontonummer: 1020830988

Verwendungszweck: Ihre individuelle Beteiligungsnummer

## 5. Leistungsvorbehalte, Risiken

Nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Fondsgesellschaft ergeben sich keine Leistungsvorbehalte. Eine erstmalige Beteiligung ist nach vollständiger Platzierung des Kommanditkapitals nicht mehr möglich. Trotz einer Vielzahl von Sicherheitsmechanismen ist das vorliegende Investmentvermögen mit Risiken behaftet, die im ungünstigsten Fall zu einem Totalverlust hinsichtlich der vom Anleger eingesetzten Kapitaleinlage und des Ausgabeaufschlages führen können. Das vorliegende Angebot bezieht sich auf ein Finanzinstrument, das wegen seiner spezifischen Merkmale mit speziellen Risiken behaftet ist und dessen Preis Schwankungen unterliegt, auf die der Unternehmer keinen Einfluss hat. Insbesondere sind erwirtschaftete Erträge der Vergangenheit kein Indikator für künftige

Erträge. Für eine ausführliche Darstellung der Risiken wird auf das Kapitel 7 verwiesen.

### III. Informationen über die Besonderheiten des Fernabsatzvertrages und von außerhalb von Geschäftsräumen abgeschlossenen Verträgen

#### 1. Zustandekommen der Verträge im Fernabsatz

Durch Unterzeichnung und Übermittlung der ausgefüllten Beitrittserklärung gibt der Anleger ein Angebot auf Beitritt gegenüber der DFV Hotels Flughafen München GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft bzw. der Treuhänderin ab. Der Vertrag (Beitritt) wird wirksam mit Gegenzeichnung der Beitrittserklärung und Vergabe einer Teilnehmernummer (definiert als Annahme) durch die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft bzw. der Treuhänderin, ohne dass es der Zustimmung der übrigen Gesellschafter bedarf. Auch der Zugang der Annahmeerklärung ist für die Wirksamkeit des Beitritts zur Fondsgesellschaft nicht erforderlich. Der Anleger wird über die Annahme jedoch unverzüglich schriftlich informiert. Der als Direktkommanditist beitretende Anleger erhält für die handelsregisterliche Eintragungsabwicklung den Entwurf einer Handelsregistervollmacht, um sie in notariell beglaubigter Form zu erteilen. Die Vollmacht bevollmächtigt die Komplementärin und/oder die geschäftsführende Kommanditistin für die gesamte Dauer der Beteiligung zur Vornahme aller Handlungen im Zusammenhang mit handelsregisterlichen Anträgen. Der Beitritt wird im Außenverhältnis erst wirksam, nachdem der Anleger ins Handelsregister eingetragen worden ist.

#### 2. Widerrufsrecht

Der Anleger kann sein Vertragsangebot nach Maßgabe der in der Beitrittserklärung enthaltenen „Widerrufsbelehrung“ widerrufen. Zu den Widerrufsfolgen ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass nach Invollzugsetzung der Gesellschaft und des Beitritts des Anlegers eine Rückgewähr der ausgetauschten Leistungen nicht mehr in Betracht kommt, sondern sich die beiderseitigen Rechte und Pflichten nach den Regeln über die fehlerhafte Gesellschaft richten.

#### 3. Laufzeit der Beteiligung, vertragliche Kündigungsmöglichkeiten

Eine ordentliche Kündigung der Fondsgesellschaft ist gesetzlich ausgeschlossen. Die Fondsgesellschaft endet am 31.10.2034. Die Fondsgesellschaft kann jedoch mit einer Mehrheit von 75,00 Prozent der abgegebenen Stimmen im Rahmen einer Gesellschafterversammlung beschließen, dass die Fondsgesellschaft befristet für maximal zwei Jahre fortgesetzt wird (Fortsetzungsbeschluss). Eine Wiederholung der Fortsetzung der Fondsgesellschaft ist zulässig, wobei die Dauer der Gesellschaft um maximal 7,50 Jahre verlängert werden kann. Ein entsprechender Fortsetzungsbeschluss sollte bis drei Monate vor Ablauf der Fondsgesellschaft eingeholt werden. Jeder Gesellschafter hat das Recht, die Einberufung einer Gesellschafterversammlung zu fordern. Jeder Gesellschafter kann die Fondsgesellschaft gemäß § 161 KAGB außerordentlich kündigen und ausscheiden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. § 133 Abs. 2 und 3 HGB ist entsprechend anzuwenden. Soweit ein Gesellschafter bei der Abstimmung über die Fortsetzung der Fondsgesellschaft gegen die Fortsetzung stimmt, der Fortsetzungsbeschluss gleichwohl ergeht, steht ihm ein außerordentliches Kündigungsrecht zu. Dieses ist innerhalb von 14 Tagen nach dem Fortsetzungsbeschluss auszuüben. Jede außerordentliche Kündigung ist gegenüber der Fondsgesellschaft zu erklären und hat schriftlich zu erfolgen. Kündigen Gesellschafter außerordentlich, deren zusammengerechnete Kapitaleinlagen mehr als fünf Prozent der gesamten Kapitaleinlagen (mit Ausnahme der eigenen Kapitaleinlagen der Gründungsgesellschafter und der Treuhänderin) ausmachen, haben die geschäftsführende Kommanditistin oder die persönlich haftende Gesellschafterin die Gesellschafter von diesem Kündigungsumfang unverzüglich zu unterrichten und eine Gesellschafterversammlung einzuberufen bzw. ein Umlaufverfahren einzuleiten, in der bzw. in dem darüber abgestimmt wird, ob die Fondsgesellschaft aufgelöst wird. Gesellschafter, die gekündigt haben, haben bei der Abstimmung kein Stimmrecht. Der Beschluss, mit dem die Auflösung der Fondsgesellschaft bestimmt wird, bedarf in diesem Fall der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Werden die Auflösung und Liquidation

beschlossen, nehmen auch die kündigenden Gesellschafter an der Liquidation teil und erhalten gemäß § 22 des Gesellschaftsvertrages keine Abfindung.

#### 4. Rechtsordnung und Gerichtsstand

Die Rechtsbeziehung des Anlegers zur Fondsgesellschaft bzw. zur Treuhänderin unterliegt deutschem Recht. In Beziehung zum Anleger vor seinem Beitritt wird ebenfalls deutsches Recht zugrunde gelegt. Sofern der Anleger Verbraucher i.S.d. § 13 BGB ist, gelten für den Gerichtsstand die gesetzlichen Regelungen. Ansonsten ist als Gerichtsstand für den Gesellschaftsvertrag der Sitz der Fondsgesellschaft, soweit gesetzlich zulässig, vereinbart.

#### 5. Vertrags- und Kommunikationssprache

Die Verkaufsunterlagen sind in deutscher Sprache verfasst. Die Kommunikation mit dem Anleger erfolgt in deutscher Sprache.

#### 6. Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen

Die mitgeteilten Informationen sind bis zur Mitteilung von Änderungen gültig. Anpassungen der Einlagenhöhe sind nicht vorgesehen.

#### 7. Zeichnungsfrist

Das Angebot beginnt einen Werktag nach der Mitteilung der BaFin, dass mit dem Vertrieb der Anteile der Fondsgesellschaft begonnen werden darf. Die Zeichnungsfrist läuft – vorbehaltlich einer vorzeitigen Schließung durch Vollplatzierung des Kommanditkapitals – bis zum 31.12.2020.

### IV. Weiterer Rechtsbehelf und Einlagensicherung

#### 1. Außergerichtliche Streitschlichtung

Die Möglichkeit zum Anrufen einer außergerichtlichen Schlichtungsstelle ist im Rahmen des Gesellschaftsvertrages nicht vorgesehen. Bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit Vorschriften des KAGB kann der Anleger unbeschadet seines Rechtes, die Gerichte anzurufen, die bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Graurheindorfer Straße 108, 53117 Bonn, Telefon: 0228.41 08-0; Telefax: 0228.41 08-62 299, E-Mail: schlichtungsstelle@bafin.de, eingerichtete Schlichtungsstelle kontaktieren.



Bei Streitigkeiten aus der Anwendung des BGB betreffend Fernabsatzverträge kann der Anleger unbeschadet seines Rechtes, die Gerichte anzurufen, die bei der Deutschen Bundesbank, Postfach 10 06 02, 60006 Frankfurt am Main, Telefon: 069.95 66-32 32; Telefax: 069.70 90 90-99 01; E-Mail: [schlichtung@bundesbank.de](mailto:schlichtung@bundesbank.de), eingerichtete Schlichtungsstelle kontaktieren.

Die Beschwerde ist schriftlich unter kurzer Schilderung des Sachverhaltes und unter Beifügung der zum Verständnis der Beschwerde erforderlichen Unterlagen zu erheben. Der Anleger (Beschwerdeführer) hat zu versichern, dass er in der Streitigkeit noch kein Gericht und/oder keine Streit-schlichtungsstelle angerufen und auch keinen außergerichtlichen Vergleich mit dem Beschwerdegegner abgeschlossen hat. Im Übrigen gilt die Schlichtungsstellen-verfahrensordnung, die bei der Deutschen Bundesbank unter der vorstehend angegebenen Adresse erhältlich ist.

## **2. Hinweise zum Bestehen einer Einlagensicherung**

Einlagensicherungen, etwa durch einen Garantiefonds oder vergleichbare Entschädigungsregelungen, bestehen nicht.

## II DIE ANLAGEBEDINGUNGEN

Anlagebedingungen zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und dem geschlossenen inländischen Publikums-AIF

**DFV Hotels Flughafen München GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft**  
(nachstehend „Fondsgesellschaft“ genannt)

extern verwaltet durch die

**HKA  
Hanseatische Kapitalverwaltung AG**  
(nachstehend „Kapitalverwaltungsgesellschaft“ genannt)

die nur i. V. m. dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft gelten.

### §1 Vermögensgegenstände

1. Die Fondsgesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände erwerben:
  - a) Immobilien gemäß §261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB,
  - b) Anteile an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag nur Vermögensgegenstände i. S. v. a) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen (§261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB), sowie
  - c) Bankguthaben gemäß §195 KAGB.
2. Die Investition in Finanzinstrumente ist mit Ausnahme von Derivaten ausgeschlossen.

### §2 Anlagegrenzen

1. Mindestens 60,00 Prozent des investierten Kapitals werden direkt oder indirekt in Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte, bebaut mit Gewerbeimmobilien, insbesondere Hotels in Deutschland, angelegt.
2. Die Fondsgesellschaft darf direkt und indirekt in Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte investieren. Die Investition darf nur getätigt werden, wenn eine Vermietung oder Verpachtung ab kaufvertraglichem Übergang von Nutzen/Lasten für mindestens 20 Jahre vereinbart ist. Der Einkaufsfaktor, d. h. der Kaufpreis für die Grundstücke bzw. grundstücksgleichen Rechte nebst

Immobilie/Jahresmiete bzw. Jahrespacht, darf den Faktor 17,00 nicht übersteigen.

3. Die Fondsgesellschaft investiert unter Berücksichtigung der Grundsätze des §262 Abs. 2 KAGB in Vermögensgegenstände i. S. d. §1 Nr. 1.
4. Die Fondsgesellschaft hat bereits im Rahmen der Anlagegrenzen mit notariell beurkundetem Kaufvertrag vom 10.05.2019 den Grundbesitz in
  - a) Freising, Bundesland Bayern, bebaut mit dem Mercure Hotel München Airport Freising, Grundbuch von Freising des Amtsgerichtes Freising, Blatt 26168, Flurstück 880, mit einer Größe von 4.719 Quadratmetern, belegen Dr.-von-Daller-Straße 1–3, 85356 Freising,
  - b) Oberding, Bundesland Bayern, bebaut mit dem 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 Freisinger Straße 77, 85445 Oberding, erworben, und wird im Rahmen der Anlagegrenzen voraussichtlich im Juli 2019 den Grundbesitz in Freising, Bundesland Bayern, Grundbuch von Freising des Amtsgerichtes Freising, Blatt 12811, Flurstück 838/4, mit einer Größe von 10 Quadratmetern, belegen in 85356 Freising, erwerben, im Folgenden zusammen auch „Anlageobjekte“ genannt.
5. Es wurde jeweils ein Mietvertrag nebst Nachtrag und Nebenvereinbarungen mit einer Laufzeit bis zum 30.06.2044 zzgl. einer Option von fünf Jahren für die jeweilige Mieterin abgeschlossen.
6. Es wird ein Derivat zur Absicherung von steigenden Zinsen (Zins-Cap) mit einer Laufzeit bis maximal zum 31.12.2020 und Kosten i. H. v. maximal € 20.000,00 abgeschlossen.
7. Die Fondsgesellschaft wird keine weiteren Investitionen vornehmen. Ausgenommen sind Investitionen im Zusammenhang mit den erworbenen Anlageobjekten im Rahmen von Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung und Ersatzbeschaffung sowie Mängelbeseitigungs-, Renovierungs-, Modernisierungs-, Umbau- und Umwidmungsmaßnahmen.

### §3 Kreditaufnahme

Die Fondsgesellschaft darf Kredite nach Maßgabe von §4 aufnehmen.

### §4 Leverage und Belastungen

1. 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.
2. Die Belastung der Vermögensgegenstände nach §1 Ziff. 1. sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle zustimmt.
3. Die Belastung der Vermögensgegenstände nach §1 Ziff. 1. sowie die Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, darf 150,00 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals, welches nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung steht, nicht überschreiten.
4. Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme nach Ziff. 1. und die Belastungen nach Ziff. 3. gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebes der Anteile an der Fondsgesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebes.

### §5 Derivate

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen nur zur Absicherung der von der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden.

### §6 Anteilsklassen

Alle von den Anlegern gezeichneten Anteile haben gleiche Ausgestaltungsmerkmale; ver-



schiedene Anteilklassen gemäß §§ 149 Abs. 2 i. V. m. 96 Abs. 1 KAGB werden nicht gebildet. Die Anteile der Gründungsgesellschafter (Gesellschaftsvertrag § 4 Ziff. 2. a)–c)) und der für sich gezeichnete Teilanteil der Treuhänderin i. H. v. € 500,00 (Gesellschaftsvertrag § 4 Ziff. 2. d) haben gemäß Gesellschaftsvertrag von den Anteilen der Anleger abweichende Ausgestaltungsmerkmale.

### § 7 Mindestkapitaleinlage

Die Mindestkapitaleinlage beträgt € 20.000,00 und höhere Beträge müssen durch 1.000 ganzzahlig teilbar sein.

### § 8 Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag, Initialkosten und Anteilsrücknahme

1. Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht seiner Kapitaleinlage in die Fondsgesellschaft zzgl. des Ausgabeaufschlages.
2. Der Ausgabeaufschlag beträgt fünf Prozent der Kapitaleinlage. Es steht der Fondsgesellschaft frei, einen geringeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Die Fondsgesellschaft hat im Verkaufsprospekt Angaben zum Ausgabeaufschlag nach Maßgabe des § 269 Abs. 1 i. V. m. § 165 Abs. 3 KAGB zu machen.
3. Neben dem Ausgabeaufschlag fallen in der Beitrittsphase einmal zu zahlende Initialkosten an, die von der Fondsgesellschaft zu tragen sind. Diese betragen 21,88 Prozent der Kapitaleinlage inkl. etwaiger Umsatzsteuer. Insgesamt betragen die einmaligen Kosten (Ausgabeaufschlag und Initialkosten) maximal 25,60 Prozent des Ausgabepreises inkl. etwaiger Umsatzsteuer. Hierin sind der Ausgabeaufschlag und Provisionen für Vertriebspartner i. H. v. insgesamt bis zu elf Prozent der Kapitaleinlage enthalten.
4. Bei einer Änderung der gesetzlichen Umsatzsteuer ändern sich die in diesen Anlagebedingungen genannten Bruttobeträge entsprechend.
5. Eine Rücknahme der Gesellschaftsanteile durch die Fondsgesellschaft oder AIF-Verwaltungsgesellschaft ist nicht vorgesehen.

### § 9 Laufende Kosten

1. Laufende Vergütungen, die von der Fondsgesellschaft an die Kapitalverwaltungsgesellschaft und an Gesellschafter der Fondsgesellschaft zu zahlen sind:
  - a) Die Summe aller laufenden Vergütungen, die jährlich aus der Fondsgesellschaft gemäß nachstehenden

Buchstaben b)–d) entnommen wird, kann insgesamt bis zu 1,70 Prozent p. a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes („NIW“) der Fondsgesellschaft, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, betragen. Daneben werden Transaktionsgebühren sowie Transaktions- und Investitionskosten nach Ziff. 4. und erfolgsabhängige Vergütungen nach Ziff. 6. berechnet.

- b) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Fondsgesellschaft eine laufende Vergütung i. H. v. bis zu 1,50 Prozent p. a. des durchschnittlichen NIW, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, inkl. Umsatzsteuer, maximal jedoch 7,50 Prozent der Mieteinnahmen der Fondsgesellschaft. Im ersten Kalenderjahr (01.11.–31.12.2019) beträgt die Gebühr mindestens € 24.395,00 inkl. Umsatzsteuer, ab dem zweiten Kalenderjahr (01.01.–31.12.2020) beträgt die Gebühr mindestens € 128.520,00 inkl. Umsatzsteuer. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.
- c) Die persönlich haftende Gesellschafterin der Fondsgesellschaft erhält als Ausgleich für die Übernahme der persönlichen Haftung eine laufende jährliche Vergütung i. H. v. bis zu 0,10 Prozent des durchschnittlichen NIW, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, maximal jedoch € 2.500,00, inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer. Im ersten Kalenderjahr (01.11.–31.12.2019) beträgt die Vergütung mindestens € 416,67 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer, ab dem zweiten Kalenderjahr (01.01.–31.12.2020) beträgt die Vergütung maximal € 2.500,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist berechtigt, monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.
- d) Die geschäftsführende Kommanditistin der Fondsgesellschaft erhält als Ausgleich für die Geschäftsführungstätigkeit eine Vergütung i. H. v. bis zu 0,10 Prozent des durchschnittlichen NIW, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres

ergibt, maximal jedoch € 2.975,00 p. a., inkl. Umsatzsteuer, sofern sie ihre Einlage nicht leistet. Im ersten Kalenderjahr (01.11.–31.12.2019) beträgt die Vergütung mindestens € 495,83 inkl. Umsatzsteuer, ab dem zweiten Kalenderjahr (01.01.–31.12.2020) beträgt die Vergütung maximal € 2.975,00 inkl. Umsatzsteuer. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.

2. Vergütungen an Dritte:
  - a) Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,40 Prozent p. a. des durchschnittlichen NIW, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, mindestens jedoch € 23.800,00 inkl. Umsatzsteuer. Die Verwahrstelle erhält 50,00 Prozent der Vergütung zu Beginn eines Kalenderjahres sowie 50,00 Prozent in monatlich anteiligen Vorschüssen. Im ersten Kalenderjahr 2019 beträgt die Vergütung € 9.916,67 inkl. Umsatzsteuer und ist mit Gestattung des Vertriebes durch die BaFin fällig. Die Vergütung wird durch die Verwaltungsgebühr gemäß § 9 Ziff. 1. b) nicht abgedeckt und der Fondsgesellschaft zusätzlich belastet.
  - b) Die jährliche Vergütung für die Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung der Fondsgesellschaft beträgt bis zu 0,30 Prozent p. a. des durchschnittlichen NIW, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, mindestens jedoch € 28.560,00 inkl. Umsatzsteuer. Im ersten Kalenderjahr (01.11.–31.12.2019) beträgt die Vergütung € 4.760,00 inkl. Umsatzsteuer. Die Vergütung ist in der Verwaltungsgebühr gemäß § 9 Ziff. 1. b) enthalten und wird der Fondsgesellschaft somit nicht zusätzlich belastet.
3. Weitere Aufwendungen, die zulasten der Fondsgesellschaft gehen
 

Folgende Kosten einschließlich darauf ggf. entfallender Steuern hat die Fondsgesellschaft zu tragen:

  - a) Kosten für externe Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände i. S. d. §§ 261, 271 KAGB;
  - b) bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die

- Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
- c) Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
  - d) Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
  - e) für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden) sowie Portokosten;
  - f) Kosten für die Prüfung der Fondsgesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
  - g) von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Fondsgesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Fondsgesellschaft erhobenen Ansprüchen;
  - h) Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Fondsgesellschaft erhoben werden;
  - i) ab Zulassung der Fondsgesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Fondsgesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
  - j) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
  - k) Steuern und Abgaben, welche die Fondsgesellschaft schuldet.
4. Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten
- a) Der Fondsgesellschaft werden die im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung und der Belastung der in § 1 definierten Vermögensgegenstände entstehenden Kosten belastet.
  - b) Werden die Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft veräußert, so erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine einmalige Veräußerungsgebühr i.H.v. bis zu 2,38 Prozent inkl. Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft. Die Veräußerungsgebühr deckt die mit der Veräußerung einhergehenden Kosten von Dritten nach a) („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 HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft auf ihre Veräußerungsgebühr verzichten und der Fondsgesellschaft die Veräußerungsdrittkosten in beanspruchter Höhe belasten.
- c) Der Fondsgesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktionen ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet und ihr können die im Zusammenhang mit diesen Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäftes belastet werden.
  - d) Der Fondsgesellschaft werden die im Zusammenhang mit nicht von den Buchstaben a)–c) erfassten Transaktionen (u.a. der Bebauung, der Instandsetzung, des Umbaus, der Belastung oder der Vermietung/Verpachtung der Vermögensgegenstände sowie Sachverständigengutachten oder vergleichbare Stellungnahmen, die zur Sicherung von Ansprüchen der Fondsgesellschaft gegenüber Dritten dienen können) von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen, einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern, können der Fondsgesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäftes belastet werden.
5. Regeln zur Berechnung von Vergütungen und Kosten
- Für die Berechnung der Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß 4. gilt Folgendes:
- a) Im Fall der Veräußerung eines Anlageobjektes durch die Fondsgesellschaft ist der Kaufpreis des Anlageobjektes (bzw. der anteilige Kaufpreis) anzusetzen.
  - b) Aufwendungen, die bei der Fondsgesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, gehen in vollem Umfang zulasten der Fondsgesellschaft, da sie diesen Anforderungen unterliegt.
  - c) Bei einer Erhöhung bzw. einem erstmaligen Anfallen der gesetzlichen Umsatzsteuer erhöhen sich die Bruttobeträge entsprechend.
6. Erfolgsabhängige Vergütung
- Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann 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 NIW der Fondsgesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.
7. Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten
- a) Im Fall der Eintragung des Kommanditisten im Handelsregister, der Übertragung eines Kommanditanteiles oder der Treugeberstellung sowie bei einem Wechsel von einer treuhänderischen Beteiligung zu einer direkten Beteiligung oder umgekehrt hat der Kommanditist bzw. Treugeber i. die Gebühren der Eintragung ins Handelsregister, die Gebühren einer etwaigen notwendigen notariellen Handelsregisteranmeldung sowie die potenziellen Kosten einer notariell beglaubigten Handelsregistervollmacht selbst zu tragen. Separate Gebühren für die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder die Fondsgesellschaft entstehen ihm aus diesem Anlass nicht.
  - ii. Erstattungen für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als insgesamt fünf Prozent des Anteilwertes, an die Kapitalverwaltungsgesellschaft und/oder die Treuhänderin zu leisten.
  - b) Es können im Fall von Kündigung



und Abfindung in bestimmten Fällen für den Anleger Kosten entstehen

- i. für die Ermittlung des NIW durch die Fondsgesellschaft als auch für Sachverständige, die eine außerordentliche Ermittlung des NIW vornehmen.
  - ii. für Handelsregistergebühren und Notarkosten.
- c) Der Anleger hat etwaige Kosten für seine persönliche Steuererklärung zu tragen.

### § 10 Ausschüttung

1. Die verfügbare Liquidität der Fondsgesellschaft soll an die Anleger ausbezahlt werden, soweit sie nicht als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Fondsgesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.
2. Die Ausschüttung von Veräußerungsgewinnen ist vorgesehen, soweit sie nicht als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Fondsgesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.
3. Im Übrigen finden die Regelungen in § 18 (Ergebnisverteilung), § 19 (Entnahmen, Ausschüttungen, Leistung von Einlagen) und § 24 (Fortführung der Gesellschaft, Abfindung) des Gesellschaftsvertrages Anwendung.

### § 11 Geschäftsjahr und Berichte

1. Das Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember.
2. Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Fondsgesellschaft erstellt die Fondsgesellschaft einen Jahresbericht gemäß §§ 158, 135, 101 Abs. 2 KAGB. Weiterhin sind die in § 148 Abs. 2 KAGB genannten Angaben im Anhang des Jahresberichtes zu machen.
3. Im Jahresbericht werden Vergütungen offengelegt, die dem Investmentvermögen von der Kapitalverwaltungs-

gesellschaft berechnet wurden.

4. Der Jahresbericht wird bei den im Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen angegebenen Stellen zur Verfügung gestellt. Er wird ferner im Bundesanzeiger den gesetzlichen Fristen entsprechend spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres bekannt gemacht.

### § 12 Dauer der Fondsgesellschaft, Abwicklung und Verteilung

1. Die Fondsgesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag bis zum 31.10.2034 befristet. Die Fondsgesellschaft kann jedoch mit einer Mehrheit von 75,00 Prozent der abgegebenen Stimmen im Rahmen einer Gesellschafterversammlung beschließen, dass die Fondsgesellschaft befristet für maximal zwei Jahre fortgesetzt wird (Fortsetzungsbeschluss). Eine Wiederholung der Fortsetzung der Fondsgesellschaft ist zulässig, wobei die Dauer der Fondsgesellschaft um maximal 7,50 Jahre verlängert werden kann. Nach Beendigung der Fondsgesellschaft findet deren Liquidation statt. Gründe für die Verlängerung der Dauer der Fondsgesellschaft können u. a. darin bestehen, dass
  - a) die Gesellschafter höhere Erträge aus der Fortführung der Fondsgesellschaft erwarten, als würde diese zum Laufzeitende ohne Fortsetzungsbeschluss liquidiert,
  - b) die Erwartungen an die Erlöse aus der Liquidation der Vermögensgegenstände gemäß § 1 nicht den Renditeerwartungen der Gesellschafter entsprechen,
  - c) keine Käufer für die Vermögensgegenstände gemäß § 1 gefunden werden,
  - d) die Gesellschafter eine Wertsteigerung der Vermögensgegenstände gemäß § 1 während der Verlängerungsdauer der Fondsgesellschaft erwarten oder
  - e) die Fortsetzung der Fondsgesellschaft aus sonstigen wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen geboten ist.

2. Das nach Beendigung der Liquidation verbleibende Vermögen (Liquidationserlös) wird im Verhältnis der eingezahlten Festkapitalkonten (Haftkapitalkonten I und Kapitalrücklagekonten II) auf die Gesellschafter verteilt, wobei aus

dem Liquidationserlös vorab die eingezahlten Guthaben auf den Festkapitalkonten abzgl. bereits erfolgter Entnahmen, die nicht durch Gewinne gedeckt sind, ausgeschüttet werden.

### § 13 Verwahrstelle

1. Für die Fondsgesellschaft wird eine Verwahrstelle gemäß § 80 KAGB beauftragt; die Verwahrstelle handelt unabhängig von der Kapitalverwaltungsgesellschaft und ausschließlich im Interesse der Fondsgesellschaft und ihrer Anleger.
2. Die Aufgaben und Pflichten der Verwahrstelle richten sich nach dem Verwahrstellenvertrag, nach dem KAGB und nach den Anlagebedingungen.
3. Die Verwahrstelle kann Verwahrungsaufgaben nach Maßgabe des § 82 KAGB auf ein anderes Unternehmen (Unterverwahrer) auslagern.
4. Die Haftung der Verwahrstelle richtet sich grundsätzlich nach den gesetzlichen Vorschriften. Darüber hinaus haftet die Verwahrstelle gegenüber der Fondsgesellschaft sowie den Anlegern der Fondsgesellschaft für das Abhandenkommen eines verwahrten Vermögensgegenstandes.
5. Die Verwahrstelle haftet nicht, wenn sie nachweisen kann, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz aller angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar waren. Weitergehende Ansprüche, die sich aus den Vorschriften des bürgerlichen Rechtes aufgrund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt.
6. Die Verwahrstelle haftet gegenüber der Fondsgesellschaft oder den Anlegern für sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt.
7. Die Haftung der Verwahrstelle bleibt von einer etwaigen Übertragung der Verwahrungsaufgaben unberührt.

### § 14 Aufnahme von Investmentvermögen

Die Aufnahme des Investmentvermögens in ein anderes Investmentvermögen oder die Aufnahme eines anderen Investmentvermögens sind ausgeschlossen.

Stand: 05.07.2019

## III DER GESELLSCHAFTSVERTRAG

### Gesellschaftsvertrag der

DFV Hotels Flughafen München GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

### Inhaltsverzeichnis

#### Artikel I Grundlegende Bestimmungen

- §1 Firma, Sitz
- §2 Gegenstand der Gesellschaft
- §3 Beginn, Dauer, Geschäftsjahr

#### Artikel II Gesellschafter, Kapitalausstattung

- §4 Kommanditkapital, Gesellschafter, Kapitalanteile
- §5 Erhöhung des Kommanditkapitals durch Aufnahme weiterer Kommanditisten
- §6 Erhöhung des Kommanditkapitals der Treuhänderin, Rechte der Treugeber, Rechte der Treuhänderin

#### Artikel III Geschäftsführung und Vertretung

- §7 Geschäftsführungsbefugnis
- §8 Anhörungsbedürftige Rechtsgeschäfte, Zustimmung
- §9 Vertretungsbefugnis, Anlegerinformationen, Gesellschafterinformationen
- §10 Vergütung der persönlich haftenden Gesellschafterin

#### Artikel IV Anlegerkommission

- §11 Bestellung, Amtszeit, Haftung
- §12 Aufgaben und Rechte
- §13 Vergütung, Auslagen

#### Artikel V Gesellschafterbeschlüsse und -versammlungen

- §14 Gesellschafterbeschlüsse
- §15 Gesellschafterversammlungen

#### Artikel VI Gesellschafterkonten, Jahresabschluss, Ergebnisverteilung und Entnahmen

- §16 Gesellschafterkonten
- §17 Jahresbericht
- §18 Ergebnisverteilung
- §19 Entnahmen, Ausschüttungen, Leistung von Einlagen

#### Artikel VII Gesellschafterwechsel

- §20 Übertragung von Kommanditanteilen bzw. Treugeberwechsel, Treugeberregister; Kosten
- §21 Tod eines Kommanditisten/Treugebers
- §22 Kündigung
- §23 Ausscheiden von Gesellschaftern in besonderen Fällen
- §24 Fortführung der Gesellschaft, Abfindung

#### Artikel VIII Änderung des Gesellschaftsvertrages, Liquidation

- §25 Änderung des Gesellschaftsvertrages
- §26 Liquidation

#### Artikel IX Schlussbestimmungen

- §27 Mitteilungen der Gesellschaft, Vertraulichkeit, Sonderwerbungskosten
- §28 Haftung
- §29 Teilnichtigkeit
- §30 Kosten des Vertrages





Zwischen

1. der im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter der Nummer HRB 156387 eingetragenen Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma

**DFV Hotels Flughafen München Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH**

mit Sitz in Hamburg, vertreten durch ihre alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Herrn Jörn Griffel und Herrn Harald Niedergesäß, geschäftsansässig Große Theaterstraße 31–35 in 20354 Hamburg,

2. der im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 142212 eingetragenen Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma

**JGL Verwaltungsgesellschaft mbH**

mit Sitz in Hamburg, vertreten durch ihren alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Herrn Jörn Griffel, geschäftsansässig Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg,

3. der im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter der Nummer HRB 149941 eingetragenen Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma

**DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH**

mit Sitz in Hamburg, vertreten durch ihre alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer, Frau Mechthild E. Mösenfechtel und Herrn Tim Sauer, geschäftsansässig Große Theaterstraße 31–35 in 20354 Hamburg,

4. der im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter der Nummer HRB 88627 eingetragenen Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma

**Fidus Treuhand GmbH**

mit Sitz in Hamburg, vertreten durch ihre alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer, Frau Doris Schriever-Abeln und Herrn Jörg Geihlsler,

geschäftsansässig Große Theaterstraße 31–35 in 20354 Hamburg,

wird der bisherige Gesellschaftsvertrag unter Beitritt der Fidus Treuhand GmbH wie folgt neu gefasst:

**I. Grundlegende Bestimmungen**

**§1 Firma, Sitz**

1. Der Name der Kommanditgesellschaft lautet

**DFV Hotels Flughafen München GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft**

2. Sitz der Gesellschaft ist Hamburg.

**§2 Gegenstand der Gesellschaft**

1. Der Gegenstand der Gesellschaft ist der mittelbare und/oder unmittelbare Erwerb und die mittelbare und/oder unmittelbare Verwaltung und Vermietung bzw. Verpachtung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten. Die Gesellschaft ist ein geschlossener Publikums-Alternativer Investmentfonds („AIF“) i. S. d. Kapitalanlagegesetzbuches („KAGB“). Die Anlage und Verwaltung des Gesellschaftsvermögens erfolgen daher nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Gesellschafter.
2. Die Gesellschaft ist berechtigt, Gesellschaften deutschen Rechtes in Deutschland zu gründen und sich an Gesellschaften, insbesondere Kommanditgesellschaften, zu beteiligen, die Immobilien erwerben und vermieten bzw. verpachten.
3. Darüber hinaus ist die Gesellschaft berechtigt, alle mit dem Gesellschaftszweck zusammenhängenden und dem Unternehmensgegenstand förderliche Geschäfte vorzunehmen. Sie darf insbesondere alleinige Gesellschafterin ihrer persönlich haftenden Gesellschafterin sein. Sie darf ferner Darlehen aufnehmen und hierfür Sicherheiten stellen. Die Gesellschaft hat § 152 KAGB zu beachten.

**§3 Beginn, Dauer, Geschäftsjahr**

1. Die Gesellschaft wurde am 20.03.2019 neu gegründet. Die Gesellschaft endet am 31.10.2034 vorbehaltlich

eines abweichenden Gesellschafterbeschlusses (Fortsetzungsbeschluss) gemäß §22 dieses Vertrages.

2. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

**II. Gesellschafter, Kapitalausstattung**

**§4 Kommanditkapital, Gesellschafter, Kapitalanteile**

1. Das Kommanditkapital der Gesellschaft beträgt € 2.203.000,00.
2. An der Gesellschaft sind beteiligt:
  - a) als persönlich haftende Gesellschafterin die DFV Hotels Flughafen München Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH ohne Einlage;
  - b) als geschäftsführende Kommanditistin die JGL Verwaltungsgesellschaft mbH mit einer Kapitaleinlage i. H. v. € 2.200.000,00;
  - c) als weitere Kommanditistin die DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH mit einer Kapitaleinlage i. H. v. € 2.500,00;
  - d) als Treuhänderin (§6) die der Gesellschaft neu beigetretene Fidus Treuhand GmbH mit einer Kapitaleinlage i. H. v. € 500,00.
3. Die Gesellschaft ist handelnd durch die persönlich haftende Gesellschafterin oder die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt, weitere Kommanditisten aufzunehmen und somit das Kommanditkapital der Gesellschaft um € 19.080.000,00 auf bis zu € 21.283.000,00 wie folgt zu erhöhen und zwar:
  - a) durch Erhöhung der Kapitaleinlage der Treuhänderin (§6) und/oder
  - b) durch Aufnahme weiterer Kommanditisten (§5).
4. Kapitalanteile der Kommanditisten gemäß 2. b)–c) und der Treuhänderin gemäß 2. d) gelten als Pflichteinlage; sie sind jeweils als Haftsumme des Kommanditisten in das Handelsregister einzutragen. Bei neu aufzunehmenden Kommanditisten und bei Einlageerhöhungen der Fidus Treuhand GmbH werden nur jeweils 10,00 Prozent der Kommanditeinlagen in das Handelsregister als Hafteinlage eingetragen.

**§5 Erhöhung des Kommanditkapitals durch Aufnahme weiterer Kommanditisten**

1. Die geschäftsführende Kommanditistin ist neben der persönlich haftenden

Gesellschafterin berechtigt, mit Wirkung für alle Gesellschafter und ohne dass es der Zustimmung der übrigen Gesellschafter bedarf, weitere Kommanditisten in die Gesellschaft aufzunehmen. Die Aufnahme weiterer Kommanditisten erfolgt mit Zugang der unterzeichneten Beitrittserklärung des neuen Kommanditisten als Angebot und Annahme des Beitrittes durch die geschäftsführende Kommanditistin. Die Annahme liegt bereits in der Unterzeichnung der Beitrittserklärung und der Vergabe einer Teilnehmernummer. Zur Wirksamkeit des Beitrittes ist der Zugang der Annahme nicht erforderlich. Der Beitretende wird jedoch unverzüglich schriftlich über die Annahme des Beitrittes informiert. Der Beitritt wird wirksam mit Eintragung in das Handelsregister.

2. Die weiteren Kommanditisten bzw. Treugeber zeichnen die Kapitaleinlage grundsätzlich zzgl. Zahlung eines Ausgabeaufschlages i. H. v. fünf Prozent der Kapitaleinlage. Die Kapitaleinlage inkl. Ausgabeaufschlag wird zwei Wochen nach Erhalt der Benachrichtigung über die Annahme der Beitrittserklärung fällig.

Einzahlungen erfolgen durch vorbehaltlose, spesenfreie Banküberweisung auf das in der Mitteilung über die Aufnahme als Kommanditist bzw. Treugeber angegebene Bankkonto der Fondsgesellschaft bzw. Treuhänderin.

3. Als weiterer Kommanditist kann in die Gesellschaft nur aufgenommen werden, für den die in § 1 Abs. 19 Nr. 33 Buchstabe a Doppelbuchstabe bb)–ee) KAGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Die Kapitaleinlage beträgt mindestens € 20.000,00 und höhere Beträge müssen durch 1.000 ganzzahlig teilbar sein.

4. Der weitere Kommanditist ist verpflichtet, eine unwiderrufliche und über den Tod hinaus geltende, notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht unverzüglich der persönlich haftenden Gesellschafterin oder der geschäftsführenden Kommanditistin zu erteilen. Die Bevollmächtigung erfolgt unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zu folgenden Anmeldungen zum Handelsregister:

- Eintritt und Ausscheiden von Kommanditisten, einschließlich des Vollmachtgebers selbst;

- Eintritt und Ausscheiden von persönlich haftenden Gesellschaftern;
- Änderung der Beteiligungsverhältnisse und des Kapitals der Gesellschaft;
- Änderung von Firma, Sitz und Zweck der Gesellschaft sowie weiteren eintragungsfähigen gesellschaftsvertraglichen Bestimmungen;
- Liquidation und Löschung der Gesellschaft.

Die Handelsregistervollmacht ist der geschäftsführenden Kommanditistin oder der persönlich haftenden Gesellschafterin spätestens binnen zwei Wochen nach dem Beitritt zuzusenden. Übersendet der weitere Kommanditist die Handelsregistervollmacht auch auf eine Mahnung der Gesellschaft nicht binnen einer Woche, ist die Gesellschaft berechtigt, die Anmeldung zum Handelsregister ohne Berücksichtigung des Weiteren Kommanditisten vorzunehmen. Außerdem hat der weitere Kommanditist den sich aus der fehlenden Vollmachtsübersendung ergebenden Schaden zu ersetzen, der insbesondere in nutzlos aufgewandten Kosten und Gebühren liegen kann. Unabhängig davon ist die Gesellschaft berechtigt, bis zum Eingang der Handelsregistervollmacht die monatlichen Ausschüttungen zurückzuhalten. Die Kosten für die Erteilung der Vollmacht hat der weitere Kommanditist zu tragen.

5. Leistet ein weiterer Kommanditist eine fällige Kapitaleinzahlung und/oder den Ausgabeaufschlag nicht rechtzeitig oder nicht vollständig, haben die geschäftsführende Kommanditistin oder die persönlich haftende Gesellschafterin oder die Gesellschaft das Recht, den betreffenden Kommanditisten mit sofortiger Wirkung und ohne vorherige Mahnung aus der Gesellschaft auszuschließen. In diesem Fall hat die Gesellschaft eventuell empfangene Leistungen zurückzugewähren.
6. Die gesetzlichen Vorschriften über die beschränkte Haftung der Kommanditisten bleiben unberührt.
7. Die Kommanditisten sind zu Nachschüssen nicht verpflichtet.

**§ 6 Erhöhung des Kommanditkapitals der Treuhänderin, Rechte der Treugeber, Rechte der Treuhänderin**

1. Die Fidus Treuhand GmbH ist als Treuhänderin berechtigt, ihre Einlage im

Interesse und für Rechnung von Treugebern nach Maßgabe des jeweils abzuschließenden Treuhandvertrages und der folgenden Bestimmungen ohne Zustimmung der Gesellschaft oder der übrigen Gesellschafter zu erhöhen:

- a) Die Treugeber zahlen eine Einlage, die sich zusammensetzt aus dem Betrag, um den sich die Kapitaleinlage der Treuhänderin erhöhen soll (Teileinlage), und regelmäßig einem Ausgabeaufschlag von fünf Prozent dieser Teileinlage.
- b) Eine Teileinlage der Treuhänderin, die sie für einen einzelnen Treugeber hält, muss mindestens € 20.000,00 betragen und bei höheren Einlagen durch 1.000 ganzzahlig teilbar sein.

Die Treuhänderin schließt mit den Treugebern Treuhandverträge ab. Diese kommen zustande durch Unterzeichnung der Beitrittserklärung des Treugebers und Annahme der zugewandenen Beitrittserklärung durch die Treuhänderin. Die Annahme des Beitrittes erfolgt durch die Unterzeichnung der Beitrittserklärung und die Vergabe einer Teilnehmernummer. Zur Wirksamkeit der Annahme ist nicht erforderlich, dass dem Treugeber die Annahme zugeht. Der Treugeber wird jedoch unverzüglich über die Annahme des Beitrittes schriftlich informiert. § 5 Ziff. 1. bis 3. gelten entsprechend.

2. Die Treugeber werden von der Treuhänderin hiermit bevollmächtigt, die Mitgliedschaftsrechte der Treuhänderin bei der Gesellschaft insoweit selbst auszuüben, als die für sie treuhänderisch gehaltenen Teileinlagen berührt sind. Die Gesellschaft und ihre Gesellschafter sind mit dieser Rechteausübung einverstanden. Die Treugeber dürfen an Gesellschafterversammlungen der Gesellschaft, aber auch bei Beschlussfassungen im Umlaufverfahren direkt teilnehmen und sind berechtigt, das Stimmrecht der Treuhänderin insoweit auszuüben.
3. Die Treuhänderin ist verpflichtet, spätestens zwei Wochen vor Einberufung einer Gesellschafterversammlung bzw. vor Versendung der Beschlussunterlagen für ein Umlaufverfahren der Gesellschaft oder der geschäftsführenden Kommanditistin eine Liste der Treugeber zu übermitteln. Die Liste hat Namen, Adressen und Geburtsdaten der Treugeber zu enthalten.



4. Die Treugeber werden wirtschaftlich wie Kommanditisten behandelt. Die Regeln dieses Gesellschaftsvertrages gelten entsprechend für die Treugeber. Die Kommanditeinlage der Treuhänderin bestimmt sich nach der Höhe der Einlagen der wirksam beigetretenen Treugeber. Die Einlage sowie der Ausgabeaufschlag werden zwei Wochen nach Erhalt der Benachrichtigung über die Annahme der Beitrittserklärung fällig. Sämtliche Einzahlungen erfolgen durch vorbehaltlose, spesenfreie Banküberweisung auf das in der Beitrittserklärung genannte Treuhandsonderkonto.
5. Leistet ein Treugeber den auf ihn entfallenden Teil seiner Kapitaleinzahlung nicht oder nicht vollständig, gilt § 5 Ziff. 5. des Gesellschaftsvertrages entsprechend.
6. Es besteht keine Nachschusspflicht für Treuhandkommanditisten und damit für Treugeber.
7. Nachdem alle Treugeber beigetreten sind, ist die Treuhänderin berechtigt, ihre eigene Pflichteinlage herabzusetzen.

### III. Geschäftsführung und Vertretung

#### § 7 Geschäftsführungsbefugnis

1. Die Gesellschaft ist ein Alternativer Investmentfonds („AIF“) i. S. d. Vorschriften des KAGB. Die Gesellschaft ist verpflichtet, eine Kapitalverwaltungsgesellschaft i. S. d. KAGB als Verwalter („Kapitalverwaltungsgesellschaft“) zu bestellen, wodurch die Geschäftsführung und/oder die Rechte der Gesellschafterversammlung eingeschränkt werden. Insbesondere ist die Veräußerung von Immobilien nur mit Zustimmung einer Verwahrstelle zulässig. Zur Führung der Geschäfte ist im Übrigen neben der persönlich haftenden Gesellschafterin die geschäftsführende Kommanditistin JGL Verwaltungsgesellschaft mbH bevollmächtigt. Die geschäftsführende Kommanditistin nimmt die Rechte der Gesellschaft in der Gesellschafterversammlung der persönlich haftenden Gesellschaft wahr.
2. Die Geschäftsführung der persönlich haftenden Gesellschafterin besteht aus mindestens zwei natürlichen Personen. Die Vorschriften des KAGB, insbesondere von § 153 KAGB, sind bei der Geschäftsführung der Gesellschaft zu beachten. Kommanditisten,

die nicht zur Führung der Geschäfte befugt sind, haben ein Widerspruchsrecht bei Geschäften, die nicht vom Gesellschaftszweck umfasst sind. Im Fall des Widerspruches eines Kommanditisten beschließen die Gesellschafter über die Vornahme der Handlung mit einfacher Mehrheit. Der widersprechende Kommanditist ist an diesen Beschluss gebunden. Im Übrigen ist das Widerspruchsrecht des Kommanditisten nach § 164 Handelsgesetzbuch („HGB“) ausgeschlossen.

#### § 8 Anhörungsbedürftige Rechtsgeschäfte, Zustimmung

1. Die folgenden Geschäftsführerhandlungen und Rechtsgeschäfte bedürfen der vorherigen Anhörung und soweit ausdrücklich kenntlich gemacht der Zustimmung der Gesellschafter durch Gesellschafterbeschluss mit einer Mehrheit von 75,00 Prozent der abgegebenen Stimmen, wobei Enthaltungen nicht mitgezählt werden, es sei denn, dem entgegenstehende Geschäftsführerhandlungen bzw. Rechtsgeschäfte sind durch das KAGB vorgeschrieben:
  - a) Erwerb, Veräußerung und Belastung von Grundstücken sowie von Teilen hiervon; dies gilt jedoch nicht für den Erwerb, die Veräußerung und die Belastung von kleinen, unbedeutenden Grundstücksteilflächen, sofern die finanzierende Bank und die Pächterin/Mieterin keine Bedenken gegen einen Erwerb, eine Veräußerung oder eine Belastung haben. Der Zustimmungsvorbehalt der Verwahrstelle ist zu beachten. Die Belastung von Vermögensgegenständen, die der Gesellschaft gehören, und die Abtretung und die Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind nur unter den Bedingungen von § 263 KAGB und nur mit Zustimmung der Verwahrstelle zulässig.
  - b) Abschluss, Änderung und Kündigung von Darlehensverträgen ab einer Gesamthöhe von € 1.000.000,00; die Prolongation und Umfinanzierung bestehender Darlehen sind hiervon nicht betroffen; der Zustimmungsvorbehalt der Verwahrstelle ist zu beachten.

- c) Ausschüttungen oder Einlagenrückgewähr an die Gesellschafter, die den Wert einer Kommanditeinlage unter den Wert der Haftsumme herabmindert, § 152 KAGB.
  - d) Bauliche Veränderungen am Grundvermögen, soweit hierzu ein Aufwand von mehr als 10,00 Prozent des Kommanditkapitals erforderlich ist; Erhaltungsaufwendungen sind hiervon nicht betroffen;
  - e) Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt. Sie ist mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, möglich.
2. Für folgende Verträge, die u. a. im Investitionsplan der Gesellschaft bei Vertragsschluss dieses Gesellschaftsvertrages vorgesehen sind und bis zu Beginn der Kapitalerhöhung gemäß § 4 Ziff. 3. dieses Vertrages abgeschlossen werden, bedarf es für deren Abschluss und Umsetzung weder der Anhörung noch der Zustimmung der Gesellschafter und der zukünftig weiteren Kommanditisten:
    - a) Mietverträge nebst etwaiger Nachträge und Nebenvereinbarungen über die Anlageobjekte belegen in der Dr.-von-Daller-Straße 1–3 in 85356 Freising und in der Freisinger Straße 77 in 85445 Oberding;
    - b) Darlehensverträge nebst Zinssicherungsinstrumenten, mittels derer die Fondsgesellschaft die Grundstücksankäufe und die Anschaffungsnebenkosten zwischenfinanziert bzw. auch für die Zeit nach Schließung des Fonds langfristig eindeckt;
    - c) Verwahrstellenvertrag mit einer Vergütung i. H. v. (i) € 9.916,67 inkl. Umsatzsteuer, fällig mit Gestattung des Vertriebes durch die BaFin sowie (ii) ab dem 01.01.2020 € 11.900,00 p. a. inkl. Umsatzsteuer in monatlichen Teilbeträgen und (iii) zum 01.01. eines Jahres, ebenfalls beginnend am 01.01.2020, jeweils eine weitere, jährliche Vergütung i. H. v. € 11.900,00 p. a. inkl. Umsatzsteuer als zusätzliche Einmalzahlung. Die

- jährliche Vergütung versteht sich zzgl. angemessener, in Relation zu den Mieterhöhungen stehender Erhöhungen. Die jährliche Vergütung darf jedoch maximal bis zu 0,40 Prozent p. a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes („NIW“), der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, mindestens jedoch € 23.800,00 inkl. Umsatzsteuer, betragen.
- d) Bestellung der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG, Hamburg, zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft. Dieser obliegen insbesondere die Anlage und die Verwaltung des Kommanditanlagevermögens einschließlich der als solche gekennzeichneten ausgelagerten Tätigkeiten
- aa) der Objektankaufsprüfung mit einer einmaligen Vergütung i.H.v. € 95.200,00 inkl. Umsatzsteuer (ausgelagert),
- bb) als vorbereitende Tätigkeit die Auswahl geeigneter Vermietungs-/Verpachtungsobjekte, Unterstützung bei den Erwerbsverhandlungen, Unterstützung bei den Vertragsverhandlungen, die zur Umsetzung des Vorhabens der Gesellschaft erforderlich sind (ggf. auch inkl. entsprechender Finanzierungs- und Kreditverträgen), Besorgung der rechtlichen und wirtschaftlichen Prüfung der abzuschließenden Verträge sowie ggf. Beiziehung bzw. Einbindung von dritten Vertragspartnern in Abstimmung mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft (z.B. Rechtsanwälte, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer etc.) mit einer einmaligen Vergütung i.H.v. bis zu € 2.023.000,00 inkl. Umsatzsteuer (ausgelagert),
- cc) als vorbereitende Tätigkeit die Konzeption und Fondsverwaltung, die weitere Konzeptionsarbeit, die nach Unterzeichnung des Bestellungsvertrages geleistet wird, sowie Beratung und Betreuung bei der Erstellung von Vertriebsunterlagen mit einer einmaligen Vergütung i.H.v. € 107.100,00 inkl. Umsatzsteuer,
- dd) der Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung mit einer einmaligen Vergütung i.H.v. € 23.800,00 inkl. Umsatzsteuer (ausgelagert),
- ee) der laufenden Fondsverwaltung (Portfolio- und Risikomanagement, Fondsverwaltung, Buchhaltung der Gesellschaft, Folgebewertungen und laufendes Objektmanagement) mit einer jährlichen Vergütung i.H.v. maximal 1,50 Prozent des durchschnittlichen NIW, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, jedoch nicht mehr als 7,50 Prozent der Mieteinnahmen inkl. Umsatzsteuer der Fondsgesellschaft. Im Jahr 2019 (01.11.–31.12.2019) beträgt die Gebühr mindestens € 24.395,00 inkl. Umsatzsteuer,
- ff) erfolgsabhängige Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Verwaltung der Fondsgesellschaft je ausgegebenen Anteil i.H.v. bis zu 12,30 Prozent inkl. Umsatzsteuer (Höchstbetrag) des Betrages, 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 NIW der Fondsgesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.
- e) Vertrag zur Vermittlung der Fremdmittel, welche die Gesellschaft aufnimmt, mit einer Vergütung i.H.v. € 400.000,00 zzgl. eventuell anfallender Umsatzsteuer,
- f) Vertrag über eine Schließungsgarantie mit einer Vergütung i.H.v. € 381.600,00 zzgl. eventuell anfallender Umsatzsteuer,
- g) Vertrag zur Kapitalbeschaffung mit Unternehmen, die selbst oder durch Dritte, Kommanditisten oder Treugeber zur Erhöhung des Kommanditkapitals der Gesellschaft auf € 21.283.000,00 akquirieren, mit einer Vergütung i.H.v. € 1.144.800,00 zzgl. eventuell anfallender Umsatzsteuer, zzgl. des Ausgabeaufschlages (Agio) von

- bis zu € 954.000,00 zzgl. eventuell anfallender Umsatzsteuer,
- h) Steuerberatungsvertrag mit einer jährlichen Vergütung i.H.v. € 28.560,00 inkl. Umsatzsteuer. Die jährliche Vergütung versteht sich zzgl. angemessener, in Relation zu den Mieterhöhungen stehender Erhöhungen.

Diese Verträge dürfen auch mit Gesellschaftern oder mit diesen verbundenen Unternehmen geschlossen werden.

### §9 Vertretungsbefugnis, Anlegerinformationen, Gesellschafterinformationen

1. Die Gesellschaft wird von der persönlich haftenden Gesellschafterin und/oder der geschäftsführenden Kommanditistin vertreten, der hiermit rechtsgeschäftliche Vertretungsmacht eingeräumt wird. Die persönlich haftende Gesellschafterin sowie die geschäftsführende Kommanditistin sind alleinvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
2. Alle Rechte der Gesellschaft in der Gesellschafterversammlung der persönlich haftenden Gesellschafterin, insbesondere die Gesellschafterrechte, nimmt allein die geschäftsführende Kommanditistin wahr.
3. Die geschäftsführende Kommanditistin und die persönlich haftende Gesellschafterin werden bevollmächtigt, Verträge mit neuen Kommanditisten über deren Aufnahme in die Gesellschaft abzuschließen.
4. Die geschäftsführende Kommanditistin ist nach ihrem billigen Ermessen berechtigt, ihre Pflichteinlage herabzusetzen.
5. Durch die Verwaltung des Vermögens der Gesellschaft durch die externe Verwaltungsgesellschaft der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG bzw. durch die Vorschriften des KAGB werden die Geschäftsführung und/oder die Rechte der Gesellschafterversammlung eingeschränkt sein.
6. Sämtliche Anlegerinformationen einschließlich des Verkaufsprospektes und des letzten veröffentlichten Jahresberichtes in der geltenden Fassung, soweit ein solcher aufzustellen ist, sind dem Anleger kostenlos zur Verfügung zu stellen.



### § 10 Vergütung der persönlich haftenden Gesellschafterin

1. Der persönlich haftenden Gesellschafterin steht als Ausgleich für die Übernahme der persönlichen Haftung eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,10 Prozent des durchschnittlichen NIW der Gesellschaft, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, maximal jedoch € 2.500,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer, zu. Im ersten Kalenderjahr (01.11.–31.12.2019) beträgt die Vergütung mindestens € 416,67 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer, ab dem zweiten Kalenderjahr (01.01.–31.12.2020) beträgt die Vergütung maximal € 2.500,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer. Vorauszahlungen sind zulässig.
2. Die Vergütung ist im Verhältnis der Gesellschafter untereinander als Aufwand zu behandeln.
3. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist bevollmächtigt, Verträge abzuschließen, die die vorgenannten Vergütungen regeln.
4. Die vorgenannte Vergütung steht der persönlich haftenden Gesellschafterin in Rumpfwirtschaftsjahren anteilig zu.

## IV. Anlegerkommission

### § 11 Bestellung, Amtszeit, Haftung

1. Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine extern verwaltete geschlossene Publikumsinvestmentkommanditgesellschaft. Die Bildung eines Beirates findet nicht statt.
2. Die Gesellschafter können jedoch eine aus bis zu drei Mitgliedern bestehende Anlegerkommission bestellen. Der Anlegerkommission dürfen nur Gesellschafter angehören. Für das Amt eines Anlegerkommissionsmitgliedes bewerben sich Interessierte schriftlich. Die Bewerbung ist spätestens zwei Wochen vor Versendung der Beschlussunterlagen für das nächste ordentliche Umlaufverfahren zu übersenden und wird mit den Beschlussunterlagen den Gesellschaftern übersandt. Jede Bewerbung gilt als Abstimmungsantrag, über den entschieden wird. Gewählt werden die maximal drei Mitglieder, welche die meisten Stimmen auf sich vereinigen.
3. Die ordentliche Amtszeit eines Mitgliedes der Anlegerkommission ist

unbestimmt. Durch Beschluss der Gesellschafter können ein oder alle Mitglieder abberufen werden.

4. Jedes Mitglied ist berechtigt, das Amt durch schriftliche Erklärung gegenüber der Gesellschaft niederzulegen.
5. Die Mitglieder der Anlegerkommission haften nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.

### § 12 Aufgaben und Rechte

1. Die Anlegerkommission hat die folgenden Aufgaben und Rechte:
  - a) Die Anlegerkommission ist berechtigt, die Geschäftsführung und die Kapitalverwaltungsgesellschaft bei Entscheidungen zu beraten.
  - b) Die Anlegerkommission hat jährlich den Gesellschaftern im Rahmen der Gesellschafterversammlung oder bei der Beschlussfassung im Umlaufverfahren als Bestandteil der den Gesellschaftern zugehenden Beschlussunterlagen einen Bericht über die Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr abzugeben. Hierzu muss der Anlegerkommission Gelegenheit gegeben werden, zu den Beschlussunterlagen vorab Stellung zu nehmen.
  - c) Darüber hinaus sollen die Geschäftsführung bzw. die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Anlegerkommission zu wesentlichen Angelegenheiten anhören.
  - d) Die Gesellschafter können durch Gesellschafterbeschluss der Anlegerkommission weitere Aufgaben übertragen.
2. Sämtliche Kenntnisse, welche die Anlegerkommission über die Gesellschaft und die Gesellschafter erlangt, sind vertraulich zu behandeln. Diese Vertraulichkeitsverpflichtung gilt auch nach Beendigung der Kommissionstätigkeit.
3. Die Anlegerkommission ist berechtigt zu verlangen, dass anstelle einer Beschlussfassung im Umlaufverfahren eine Präsenz-Gesellschafterversammlung einberufen wird oder eine außerordentliche Gesellschafterversammlung einzuberufen ist.

### § 13 Vergütung, Auslagen

1. Die Anlegerkommission erhält eine jährliche Vergütung i.H.v. € 300,00. Die Vergütung ist in der Verwaltungsvergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft enthalten.

2. Zusätzlich erhält die Anlegerkommission unabhängig von der Zahl ihrer Mitglieder eine Pauschale von € 120,00 pro Jahr für Reisekosten, die ebenfalls in der Verwaltungsvergütung enthalten ist. Mehrere Kommissionsmitglieder haben sich hinsichtlich der Aufteilung der Pauschale zu einigen.

## V. Gesellschafterbeschlüsse und -versammlungen

### § 14 Gesellschafterbeschlüsse

1. Die von den Gesellschaftern in Angelegenheiten der Gesellschaft zu treffenden Entscheidungen, insbesondere die Feststellung der Jahresabschlüsse und die Entscheidung über die Entlastung der Geschäftsführung, erfolgen durch Beschluss. Beschlüsse der Gesellschafter werden in Gesellschafterversammlungen oder im Umlaufverfahren gefasst. Die Vorschriften des KAGB sind stets zu beachten.
2. Abgestimmt wird, soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, nach der Höhe der gezeichneten Kapitaleinlage. Je volle € 500,00 der Einlage gewähren eine Stimme. Enthaltungen werden bei den Abstimmungen nicht mitgezählt.
3. Soweit in diesem Gesellschaftsvertrag nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist, werden Gesellschafterbeschlüsse mit der einfachen Mehrheit der anwesenden Stimmen (einfache Mehrheit) gefasst. Anwesend in diesem Zusammenhang bedeutet (a) bei Gesellschafterversammlungen die Teilnahme in Person des Gesellschafters oder durch seinen Vertreter an der Gesellschafterversammlung oder (b) bei Beschlussfassungen im Umlaufverfahren die abgegebene Stimme.
4. Gesellschafterbeschlüsse können nur binnen einer Ausschlussfrist von zwei Monaten nach Absendung des Ergebnisses der Beschlussfassung durch gerichtliche Klageerhebung angefochten werden. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt.
5. Gesellschafterbeschlüsse werden in der Regel im Umlaufverfahren gefasst.
6. Die Beschlussfassung im Umlaufverfahren erfolgt nach ordnungsgemäßer Versendung der Beschlussfassungsunterlagen durch Stimmabgabe per schriftlicher Urkunde, Telefax, E-Mail

oder über das Anlegerportal. Die Stimmabgabe des Gesellschafters muss der geschäftsführenden Kommanditistin oder der persönlich haftenden Gesellschafterin zugehen. Die geschäftsführende Kommanditistin oder die persönlich haftende Gesellschafterin bestimmt den letzten Abstimmungstag, an dem die Stimmabgabe zugegangen sein muss, der nicht vor Ablauf von vier Wochen nach Absendung der Beschlussfassungsunterlagen an die Gesellschafter liegen darf. Bei Eilbedürftigkeit können sie die Frist zur Abgabe der Stimmen auf zehn Tage ab Versendung der Beschlussfassungsunterlagen verkürzen.

7. Die Versendung der Beschlussfassungsunterlagen ist ordnungsgemäß erfolgt, wenn sie an die von dem Gesellschafter zuletzt der Gesellschaft schriftlich genannte Adresse gerichtet wurde. Ist der Aufenthalt eines Gesellschafters unbekannt oder können ihm aus anderen Gründen die Beschlussfassungsunterlagen nicht zugestellt werden, so ruht sein Stimmrecht bis zur Beseitigung dieses Zustandes. Sofern der Gesellschafter das Anlegerportal nutzt, gilt die Versendung der Beschlussunterlagen auch als ordnungsgemäß erfolgt, wenn die E-Mail-Benachrichtigung an die von dem Gesellschafter im Anlegerportal hinterlegte E-Mail-Adresse gerichtet wurde. Die Beschlussfassungsunterlagen haben sämtliche Abstimmungspunkte, die Mitteilung des genauen Abstimmungsverfahrens, die Angabe des letzten Abstimmungstages und die Zahl der Stimmen des Gesellschafters aufzuführen bzw. zu enthalten. Die Beschlussfähigkeit im Umlaufverfahren ist gegeben, wenn die vorstehend beschriebenen Formalien gewahrt worden sind. Einzelheiten haben die geschäftsführende Kommanditistin oder die persönlich haftende Gesellschafterin im Einzelfall zu bestimmen. Insbesondere soll auch die Darstellung der Angelegenheit, über die abgestimmt werden soll, in den Beschlussfassungsunterlagen enthalten sein.
8. Beschlüsse im Umlaufverfahren sind mit Eingang der erforderlichen Stimmen bei der geschäftsführenden Kommanditistin oder der persönlich haftenden Gesellschafterin mit Ablauf des letzten

Abstimmungstages wirksam gefasst. Für die Wahrung der Frist ist der Zugangsmaßgebend. Den Gesellschaftern wird das Ergebnis der Beschlussfassung von der geschäftsführenden Kommanditistin mitgeteilt, ohne dass dies Wirksamkeitsvoraussetzung ist.

9. Gesellschafter, die zusammen Gesellschaftsanteile i. H. v. mindestens 10,00 Prozent des Kommanditkapitals halten, können bei Vorliegen eines wichtigen Grundes unter Benennung dieses Grundes und des Abstimmungspunktes eine außerordentliche Beschlussfassung der Gesellschafter von der geschäftsführenden Kommanditistin oder der persönlich haftenden Gesellschafterin verlangen. Diese führen die außerordentliche Beschlussfassung im Umlaufverfahren durch. Bei Eilbedürftigkeit können sie die Frist zur Abgabe der Stimmen auf zehn Tage ab Versendung der Beschlussfassungsunterlagen verkürzen.

#### § 15 Gesellschafterversammlungen

1. Die Gesellschafter entscheiden über Angelegenheiten der Gesellschaft in der Regel durch Beschluss im Umlaufverfahren, es sei denn, es wird eine Gesellschafterversammlung einberufen.
2. Ordentliche Gesellschafterversammlungen sind von der Geschäftsführung einzuberufen, wenn es das Interesse der Gesellschaft nach pflichtgemäßem Ermessen erfordert oder wenn Kommanditisten, die mindestens 10,00 Prozent der Stimmen auf sich vereinen, einem Umlaufverfahren widersprechen oder die Anlegerkommission aufgrund von wesentlichen Belangen der Gesellschaft eine Anwesenheit der Gesellschafter für unablässig erachtet.
3. Außerordentliche Gesellschafterversammlungen sind einzuberufen, wenn es der Geschäftsführung im Interesse der Gesellschaft erforderlich erscheint oder wenn die Anlegerkommission die Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung verlangt, soweit wesentliche Belange der Gesellschaft betroffen sind.
4. Die Gesellschafterversammlungen finden an einem von der Geschäftsführung zu bestimmenden Ort, in der Regel am Sitz der Gesellschaft oder am Sitz der Treuhänderin, statt.

5. Die Gesellschafterversammlungen werden durch einen zu bestimmenden Versammlungsleiter geleitet.
6. Die Einberufung hat unter Wahrung einer Frist von mindestens drei Wochen schriftlich per Postversand oder über das Anlegerportal zu erfolgen. Die Frist verkürzt sich bei der Einberufung außerordentlicher Gesellschafterversammlungen auf zwei Wochen. Die Tagesordnung ist bei der Einberufung anzugeben. Für den Beginn der Frist ist das Datum des Poststempels maßgeblich. Sofern die Einberufung über das Anlegerportal erfolgt, ist für den Beginn der Frist das Datum des Tages der E-Mail-Benachrichtigung maßgeblich. Bei Eilbedürftigkeit kann die Frist auf sieben Tage verkürzt werden. Die Einberufung ist ordnungsgemäß, wenn sie an die von dem Gesellschafter zuletzt schriftlich genannte Adresse gesandt wurde.
7. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn alle Gesellschafter ordnungsgemäß geladen sind und die persönlich haftende Gesellschafterin sowie die Treuhänderin vertreten sind.
8. Jeder Treugeber hat das Recht, persönlich an Gesellschafterversammlungen teilzunehmen und in Bezug auf die treuhänderisch für ihn gehaltene Teileinlage im Namen der Treuhänderin abzustimmen.
9. Jeder Kommanditist/Treugeber kann sich bei der Gesellschafterversammlung nur durch einen anderen Kommanditisten/Treugeber, seinen Ehegatten oder einen die Beteiligung vermittelnden Kapitalanlageberater vertreten lassen. Eine entsprechende (Unter-)Vollmacht bedarf der Schriftform und ist zu Beginn der Gesellschafterversammlung dem Versammlungsleiter auszuhändigen.
10. Über jede Versammlung ist eine Niederschrift anzufertigen, die der Versammlungsleiter zu unterzeichnen hat. In der Niederschrift sind der Ort und der Tag der Versammlung, die Teilnehmer, die Gegenstände der Tagesordnung, der wesentliche Inhalt der Aussprache und die Beschlüsse der Gesellschafter anzugeben. Jedem Gesellschafter muss eine Abschrift der Niederschrift zugesendet werden.
11. Die Kosten für die Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung und eine eventuelle Vertretung trägt jeder Treugeber/Kommanditist selbst.



12. Für den Fall, dass ein Treugeber weder persönlich noch im Wege der (Unter-) Bevollmächtigung an der Gesellschafterversammlung teilnimmt, nimmt die Treuhänderin dessen Rechte in der Gesellschafterversammlung gemäß dem Treuhandvertrag wahr. Jeder Treugeber hat die Möglichkeit, der Treuhänderin für die Abstimmungspunkte Weisungen zu erteilen. Die Treuhänderin übt die Stimmrechte unter Berücksichtigung der Weisungen der Treugeber aus. Werden der Treuhänderin Weisungen nicht erteilt, hat sie sich zu enthalten.
5. Auf dem Entnahmekonto III werden gebucht:
  - a) die Beträge, die von den Kommanditisten entnommen werden;
  - b) die Anteile der Kommanditisten am verteilungsfähigen Gewinn, sofern eventuelle Verlustvorträge ausgeglichen sind.
6. Auf das Agiokonto IV werden die Einzahlungen auf den vom Gesellschafter übernommenen Ausgabeaufschlag verbucht. Das Agiokonto IV ist unveränderlich und unverzinslich.
7. Auf dem laufenden Konto V werden alle mit dem Gesellschaftsverhältnis zusammenhängenden Gutschriften und Belastungen eines Kommanditisten gebucht, die nicht auf einem der anderen Gesellschafterkonten zu buchen sind. Das Konto ist unverzinslich.
8. Auf dem gemeinsamen Rücklagenkonto sind diejenigen Beträge gutzuschreiben, die aufgrund einer rechtlichen Bestimmung oder eines Gesellschafterbeschlusses der Rücklage zuzuführen sind. An der Rücklage sind die Kommanditisten stets im Verhältnis ihrer eingezahlten Festkapitalkonten beteiligt. Das Rücklagenkonto ist unverzinslich.
9. Für jeden Treugeber werden entsprechende Konten als Unterkonten von den Konten der Treuhänderin geführt.

## VI. Gesellschafterkonten, Jahresabschluss, Ergebnisverteilung und Entnahmen

### § 16 Gesellschafterkonten

1. Für die persönlich haftende Gesellschafterin werden Konten geführt, auf denen alle sie betreffenden Gutschriften und Belastungen gebucht werden. Die Konten sind unverzinslich.
2. Für jeden Kommanditisten werden ein Haftkapitalkonto I, ein Kapitalrücklagenkonto II, ein Entnahmekonto III, ein Agiokonto IV und ein laufendes Konto V geführt. Das Haftkapitalkonto I und das Kapitalrücklagenkonto II werden in diesem Vertrag zusammen auch als Festkapital bzw. Festkapitalkonten bezeichnet. Für alle Kommanditisten gemeinsam wird außerdem ein Rücklagenkonto geführt.
3. Auf das Haftkapitalkonto I werden die Einzahlungen auf die vom Gesellschafter übernommene Hafteinlage verbucht. Das Haftkapitalkonto I ist unveränderlich und unverzinslich. Die übernommene Hafteinlage ist als Teil der Gesamteinlage auch maßgeblich für die Ergebnisverteilung und Vermögensbeteiligung, unabhängig von den tatsächlich geleisteten Einzahlungen.
4. Auf dem Kapitalrücklagenkonto II werden die von den Gesellschaftern geleisteten Einzahlungen auf die vereinbarte Pflichteinlage abzgl. der Einzahlungen auf das Haftkapitalkonto I gebucht. Das Guthaben auf dem Kapitalrücklagenkonto II wird bei Ausscheiden eines Gesellschafters, bei einer Liquidation und im Fall einer Insolvenz der Gesellschaft mit einem Verlustanteil verrechnet. Das Konto ist unveränderlich.

### § 17 Jahresbericht

1. Der Jahresbericht für ein abgelaufenes Geschäftsjahr ist innerhalb der gesetzlichen Fristen aufzustellen.
2. Der Jahresabschluss ist in angemessener Frist vor der Beschlussfassung über dessen Feststellung für die Gesellschafter zur Einsicht bereitzuhalten.
3. Einwendungen gegen den festgestellten Jahresabschluss können nur innerhalb von zwei Monaten nach dessen Feststellung geltend gemacht werden.

### § 18 Ergebnisverteilung

1. Gewinn und Verlust sowie die steuerlichen Ergebnisse werden, soweit sich nicht aus den nachfolgenden Regelungen Abweichungen ergeben, auf alle Kommanditisten/Treugeber im Verhältnis ihrer Festkapitalkonten, auf denen die Kommanditeinlagen verbucht sind, zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres verteilt.

Die DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH und die Fidus Treuhand GmbH nehmen jedoch nur entsprechend der Höhe ihrer gezeichneten und eingezahlten Kommanditeinlage an der Ergebnisverteilung teil. Die JGL Verwaltungsgesellschaft mbH nimmt am laufenden Verlust nicht teil und erhält für ihre Geschäftsführungstätigkeit eine Vergütung i. H. v. bis zu 0,10 Prozent des durchschnittlichen NIW, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, maximal jedoch € 2.975,00 p. a. inkl. Umsatzsteuer, sofern sie ihre Einlage nicht leistet. Im ersten Kalenderjahr (01.11.–31.12.2019) beträgt die Vergütung mindestens € 495,83 inkl. Umsatzsteuer, ab dem zweiten Kalenderjahr (01.01.–31.12.2020) beträgt die Vergütung maximal € 2.975,00 inkl. Umsatzsteuer. Sie ist berechtigt, monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben. Die JGL Verwaltungsgesellschaft mbH kann nach Einzahlung ihrer Einlage ihr Haftkapital auf 10,00 Prozent herabsetzen. Als Vorabgewinn erhalten die Gesellschafter einen Gewinnanteil i. H. v. acht Prozent p. a. auf den Saldo des Kapitalrücklagenkontos II zum Schluss eines Kalenderjahres, begrenzt auf den tatsächlich erwirtschafteten Gewinn (Kapitalverzinsung). Bei einem Verlust der Gesellschaft wird kein Vorabgewinn verteilt.

- Nur der nach dem Vorabgewinn verbleibende Restgewinn wird nach den Festkapitalkonten der Gesellschafter verteilt.
2. In dem Zeitraum zwischen der Gründung der Gesellschaft und dem Ende des Monats, in dem die Schließung des Fonds abgeschlossen ist, stehen Gewinn und Verlust sowie die steuerlichen Ergebnisse, die in diesem Zeitraum entstanden sind, vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen in Ziff. 3 allein der DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH zu. Unter Schließung sind der Beitritt der einzuwerbenden neuen Gesellschafter/Treugeber mit einem Kommanditkapital i. H. v. € 19.080.000,00 und die vollständige Einzahlung der Hafteinlagen auf das Haftkapitalkonto I und Einlagen auf das Kapitalrücklagenkonto II zu verstehen.
3. Abweichend von den vorstehenden grundsätzlichen Regelungen zur

handels- und steuerrechtlichen Ergebnisverteilung vor der Schließung sind den weiteren Kommanditisten/Treugebern folgende Ergebnispositionen vorab zuzuweisen:

- a) während der Schließungsphase als Vorabvergütung ein Betrag i. H. v. fünf Prozent p. a. ihrer gezeichneten, auf den Festkapitalkonten verbuchten und eingezahlten Kommanditeinlagen, anteilig je vollen Kalendermonat nach dem Beitritt;
- b) die nicht aktivierungsfähigen Kosten des Investitionsplanes (initiale Werbungskosten).

Die Kosten werden im Rahmen des gesetzlich Zulässigen in der Weise verteilt, dass sämtliche Gesellschafter am Ende der Schließung in der Summe im gleichen Verhältnis entsprechend ihrer eingezahlten Kommanditeinlage belastet sind (Gleichstellungsabrede).

### § 19 Entnahmen, Ausschüttungen, Leistung von Einlagen

1. Die persönlich haftende Gesellschafterin kann das Guthaben auf ihrem Konto entnehmen.
  2. Die geschäftsführende Kommanditistin kann das Guthaben auf ihren Kapitalkonten entnehmen. Darüber hinaus ist sie berechtigt, Vorabentnahmen in Höhe ihres voraussichtlichen Anteiles am Gewinn des laufenden Jahres zu tätigen.
  3. Die Kommanditisten/Treugeber erhalten anfangs Ausschüttungen von fünf Prozent p. a. ihrer gezeichneten und eingezahlten Kapitaleinlagen. Die Ausschüttungen erfolgen pro rata temporis, d. h. pro vollen Monat der Zugehörigkeit des Kommanditisten/Treugebers zur Gesellschaft i. H. v. 1/12. Die Auszahlung erfolgt monatlich. Im Übrigen beschließen die Gesellschafter auf Vorschlag der Kapitalverwaltungsgesellschaft, welche Beträge an die Kommanditisten ausgeschüttet werden. Der Beschluss bedarf der Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafterin. Ungeachtet dessen kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Ausschüttungen nach eigenem Ermessen reduzieren und/oder einstellen, wenn es der Liquiditätsbedarf der Gesellschaft erfordert.
  4. Die DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH ist berechtigt, den liquiden Überschuss, der bis zum Ende des
- Monates, in dem die Schließung erfolgte, entsteht, zu entnehmen. Die Höhe der laufenden Entnahmen ist insoweit beschränkt, als der Gesellschaft die für die Ausschüttungen gemäß der Ziff. 3. erforderlichen Mittel verbleiben. Die Entnahmen sind in der Platzierungsphase anteilig zurückzuführen, soweit die Mittel für die Ausschüttungen gemäß Ziff. 3. erforderlich sind. Soweit für die Ausschüttungen gemäß Ziff. 3. weitere Mittel erforderlich sind, ist die DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH in der Schließungsphase verpflichtet, Einlagen in die Gesellschaft zu leisten, sodass ausreichend Liquidität in der Gesellschaft vorhanden ist, um die Ausschüttungen der weiteren Gesellschafter leisten zu können (Ausschüttungsbürgschaft). Dieses Recht, den liquiden Überschuss zu entnehmen, steht der DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH als Gegenleistung für die Übernahme der Ausschüttungsbürgschaft zu und ist im Verhältnis der Gesellschafter untereinander als Aufwand zu behandeln.
5. Soweit ein Kapitalkonto der DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH durch Verlustzuweisungen oder Liquiditätsentnahmen zum Abschluss der Schließung negativ werden sollte, ist die DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH endgültig zu keiner Zeit verpflichtet, einen entstehenden Negativsaldo durch Einlagen oder sonst wie auszugleichen.

## VII. Gesellschafterwechsel

### § 20 Übertragung von Kommanditeilen bzw. Treugeberwechsel, Treugeberregister, Kosten

1. Jeder Kommanditist kann seine Beteiligung an der Gesellschaft ganz oder teilweise mit Genehmigung der geschäftsführenden Kommanditistin oder der Kapitalverwaltungsgesellschaft zum 31.12. eines Kalenderjahres auf dritte Anleger übertragen. Gleiches gilt für die Übertragung der Rechte und Pflichten aus einem Treuhandvertrag (Übertragung der als Treugeber gehaltenen Beteiligung). Jede Anteilsübertragung ist der persönlich haftenden Gesellschafterin, der geschäftsführenden Kommanditistin oder im Fall eines Treugeberwechsels der Treuhänderin schriftlich anzuzeigen.

2. Die geschäftsführende Kommanditistin und die Kapitalverwaltungsgesellschaft dürfen eine Genehmigung nur versagen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn durch die Übertragung Gesellschaftsanteile entstehen oder übertragen würden, deren Kapitaleinlage nicht mindestens € 20.000,00 beträgt, die nicht durch 1.000 ganzzahlig teilbar sind oder Gesellschaftsanteile auf einen Kommanditisten vereint würden, die mehr als 50,00 Prozent des eingezahlten Kommanditkapitals der Gesellschaft ausmachen. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die Treuhänderin treuhänderisch von ihr gehaltene Teile ihres Kommanditanteiles auf Treugeber überträgt.
3. Die Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin oder der Kapitalverwaltungsgesellschaft gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen zwei Wochen ab Zugang der Übertragungsanzeige versagt wurde.
4. Wird der Gesellschaftsanteil eines geschäftsführenden Kommanditisten auf einen Dritten übertragen, geht die Geschäftsführungsbefugnis nicht auf den Erwerber über.
5. Die Treuhänderin führt im Auftrag der Gesellschaft ein Register, in dem Folgendes verzeichnet wird:
  - a) Namen, Adressen und Geburtsdaten der Treugeber der Treuhänderin;
  - b) Höhe des Anteils des Treugebers.
6. Die Gesellschaft führt ein Register, in dem Folgendes verzeichnet wird:
  - a) Namen, Adressen und Geburtsdaten der Kommanditisten;
  - b) Höhe der Einlage der Kommanditisten.
7. Verfügungen eines Treugebers über seine Beteiligungsrechte aus dem Treuhandvertrag sowie die Übertragung solcher Rechte sind gegenüber der Gesellschaft und der Treuhänderin nur wirksam, wenn eine entsprechende Anzeige des Treugebers der Gesellschaft bzw. der Treuhänderin zugegangen ist, die Eintragung der Änderung in das Register erfolgt ist und die geschäftsführende Kommanditistin zuvor zugestimmt hat.
8. Wird der Treuhandvertrag durch Kündigung, Aufhebungsvertrag oder sonst wie beendet, wird der Treugeber eo ipso Kommanditist. In diesem Fall ist er verpflichtet, unverzüglich





eine Handelsregistervollmacht entsprechend § 5 Ziff. 4. zu erteilen. Wird die Handelsregistervollmacht nicht binnen 14 Tagen nach Beendigung des Treuhandvertrages erteilt, ist die Gesellschaft berechtigt, die monatlichen Ausschüttungen zurückzuhalten. Die Kosten für die Erteilung der Handelsregistervollmacht und für die Eintragung in das Handelsregister (Kapitalherabsetzung der Treuhänderin und Eintragung der Hafteinlage) hat der Kommanditist zu tragen.

9. Im Fall der Übertragung eines Kommanditanteils oder der Treugeberstellung sowie bei einem Wechsel von einer treuhänderischen Beteiligung zu einer direkten Beteiligung oder umgekehrt hat der Kommanditist bzw. Treugeber (i) die Gebühren der Eintragung ins Handelsregister und die Gebühren einer etwaig notwendigen notariellen Handelsregisteranmeldung sowie (ii) Erstattungen für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als insgesamt fünf Prozent des Anteilwertes, an die Kapitalverwaltungsgesellschaft und/oder die Treuhänderin zu leisten.

### § 21 Tod eines Kommanditisten/ Treugebers

1. Beim Tod eines Kommanditisten wird die Gesellschaft nicht aufgelöst. Die Gesellschaft wird mit einem Erben oder Vermächtnisnehmer eines verstorbenen Kommanditisten fortgesetzt.
2. Sofern zwei oder mehr Erben bzw. Vermächtnisnehmer vorhanden sind, wird die Gesellschaft mit den Erben/Vermächtnisnehmern fortgesetzt. Durch den Erbfall sollen keine Kommanditanteile entstehen, deren Einlagebetrag nicht mindestens € 20.000,00 beträgt. Ferner sollen sie durch 1.000 ganzzahlig teilbar sein, und es sollen durch einen Erbfall keine Kommanditanteile entstehen, die mehr als 50,00 Prozent des eingezahlten Kommanditkapitals der Gesellschaft ausmachen. Die Erben/Vermächtnisnehmer sind verpflichtet, sich binnen drei Wochen ab Kenntnis von dem Erbfall durch einen der Erben/Vermächtnisnehmer als gemeinsamen Bevollmächtigten vertreten zu lassen. Dieser Bevollmächtigte muss die Gesellschafterrechte, insbesondere das Stimmrecht, wahrnehmen; an ihn hat die Gesellschaft die Ausschüttungen

und sonstigen Zahlungen zu leisten; er ist empfangs- und zustellungsbevollmächtigt für alle den Erben bzw. den Vermächtnisnehmern gegenüber abzugebenden Willenserklärungen.

Die Gesellschaft ist bis zur Bestellung des Bevollmächtigten berechtigt, Zustellungen an jeden Erben bzw. Vermächtnisnehmer mit Wirkung für und gegen die anderen Erben bzw. Vermächtnisnehmer vorzunehmen. Die Gesellschaft ist berechtigt, Ausschüttungen mit schuldbefreiender Wirkung auf das ihr benannte Konto zu überweisen.

Solange der nachfolgende Erbe/Vermächtnisnehmer nicht benannt wird, ruhen dessen Gesellschafterrechte. Die Gesellschaft ist berechtigt, Zahlungen jeglicher Art zurückzuhalten.

3. Die vorstehenden Absätze gelten für Treugeber entsprechend. Nach dem Treuhandvertrag ist das Treuhandverhältnis durch den Tod des Treugebers auflösend bedingt. Ein Erbe wird mit dem Tod des Treugebers eo ipso Kommanditist.
4. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder die Treuhänderin sind jeweils berechtigt, ihre notwendigen Auslagen in nachgewiesener Höhe von dem/ den Erben/Vermächtnisnehmer(n) zu verlangen.

### § 22 Kündigung

1. Eine ordentliche Kündigung der Gesellschaft ist gesetzlich ausgeschlossen. Die Gesellschaft endet am 31.10.2034. Die Gesellschaft kann jedoch mit einer Mehrheit von 75,00 Prozent der abgegebenen Stimmen im Rahmen einer Gesellschafterversammlung beschließen, dass die Gesellschaft befristet für maximal zwei Jahre fortgesetzt wird (Fortsetzungsbeschluss). Eine Wiederholung der Fortsetzung der Gesellschaft ist zulässig, wobei die Dauer der Gesellschaft um maximal 7,50 Jahre verlängert werden kann. Ein entsprechender Fortsetzungsbeschluss sollte bis drei Monate vor Ablauf der Gesellschaft eingeholt werden. Jeder Gesellschafter hat das Recht, die Einberufung einer Gesellschafterversammlung zu fordern. Zur Vorbereitung der Gesellschafterversammlung hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft durch einen externen Gutachter den Verkehrswert eines

Anlageobjektes auf den 31.10.2034 ermitteln zu lassen. Des Weiteren ist durch den Jahresabschlussprüfer der NIW unter Einbeziehung des vorgenannten Verkehrswertes auf den 31.10.2034 festzustellen. Die Kosten der Bewertungen trägt die Gesellschaft.

2. Jeder Gesellschafter kann die Gesellschaft gemäß § 161 KAGB außerordentlich kündigen und aus ihr ausscheiden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. § 133 Abs. 2 und 3 HGB sind entsprechend anzuwenden. Soweit ein Gesellschafter bei der Abstimmung über die Fortsetzung der Gesellschaft gegen die Fortsetzung stimmt, der Fortsetzungsbeschluss gleichwohl ergeht, steht ihm ein außerordentliches Kündigungsrecht zu. Dieses ist innerhalb von 14 Tagen nach dem Fortsetzungsbeschluss auszuüben.
3. Jede außerordentliche Kündigung ist gegenüber der Gesellschaft zu erklären und hat schriftlich zu erfolgen.
4. Kündigen Gesellschafter außerordentlich, deren zusammengerechnete Kapitaleinlagen mehr als fünf Prozent der gesamten Kapitaleinlagen (mit Ausnahme der eigenen Kapitaleinlagen der Gesellschafter gemäß § 4 Ziff. 2. a)–d)) ausmachen, haben die geschäftsführende Kommanditistin oder die persönlich haftende Gesellschafterin die Gesellschafter von diesem Kündigungsumfang unverzüglich zu unterrichten und eine Gesellschafterversammlung einzuberufen bzw. ein Umlaufverfahren einzuleiten, in der/dem darüber abgestimmt wird, ob die Gesellschaft aufgelöst wird. Gesellschafter, die gekündigt haben, haben bei der Abstimmung kein Stimmrecht. Der Beschluss, mit dem die Auflösung der Gesellschaft bestimmt wird, bedarf in diesem Fall der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Werden die Auflösung und Liquidation beschlossen, nehmen auch die kündigenden Gesellschafter an der Liquidation teil und erhalten keine Abfindung gemäß § 24.

### § 23 Ausscheiden von Gesellschaftern in besonderen Fällen

1. Gesellschafter können bei vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verstoß entsprechend § 133 HGB gegen eine wesentliche Bestimmung dieses Gesellschaftsvertrages durch Beschluss

- der übrigen Gesellschafter mit einer Mehrheit von mindestens 75,00 Prozent der gesamten vorhandenen Stimmen aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden.
2. Ein Gesellschafter scheidet ohne Weiteres aus der Gesellschaft aus:
    - a) mit Rechtskraft des Beschlusses, durch den über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wurde;
    - b) im Fall des § 5 Ziff. 5. bzw. des § 6 Ziff. 5., insbesondere wegen Nichtzahlung der Einlage oder mangels Übersendung der Handelsregistervollmacht;
    - c) im Fall der Kündigung durch einen Privatgläubiger des Gesellschafters,
  3. In allen Fällen wird die Gesellschaft fortgesetzt.

### § 24 Fortführung der Gesellschaft, Abfindung

1. Scheidet ein Gesellschafter, der seine Pflichteinlage geleistet hat, aus der Gesellschaft aus, ohne dass sein Gesellschaftsanteil mit dem Ausscheiden auf einen Rechtsnachfolger übergeht, so wird die Gesellschaft von den übrigen Gesellschaftern vorbehaltlich der Regelungen in § 21 unter der bisherigen Firma fortgesetzt. Der Gesellschaftsanteil des ausscheidenden Gesellschafters wächst den übrigen Gesellschaftern im Verhältnis ihrer übernommenen Kapitaleinlagen zueinander an. Scheidet die persönlich haftende Gesellschafterin aus, hat die geschäftsführende Kommanditistin das Recht, innerhalb eines Monats nach dem Ausscheiden eine neue, persönlich haftende Gesellschafterin zu benennen oder in die Gesellschaft aufzunehmen, es sei denn, die übrigen Gesellschafter bestimmen mit einer Mehrheit von 75,00 Prozent der abgegebenen Stimmen eine andere persönlich haftende Gesellschafterin. Ist innerhalb dieser Frist keine persönlich haftende Gesellschafterin bestimmt oder aufgenommen worden, hat die geschäftsführende Kommanditistin unverzüglich eine Gesellschafterversammlung einzuberufen, in der die Gesellschafter über die Auflösung der Gesellschaft beschließen. Eine Abstimmung im Umlaufverfahren ist ausgeschlossen.
  2. a) Scheidet ein Gesellschafter nach § 22 Ziff. 2 anlässlich der Fortsetzung der Gesellschaft aus der Gesellschaft aus, ohne dass eine Liquidation stattfindet, erhält er eine Abfindung nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen:
    - i) Für die Ermittlung der Abfindung ist der auf den 31.10.2034 ermittelte NIW maßgebend. Das Abfindungsguthaben entspricht dem anteiligen NIW. Scheidet der Gesellschafter zum Ende eines Geschäftsjahres aus, trägt die Kosten für die Ermittlung des NIW die Gesellschaft. In allen anderen Fällen sind sie vom ausscheidenden Gesellschafter zu tragen.
    - ii) Können sich der ausscheidende Gesellschafter und die Gesellschaft auf den NIW nicht einigen, hat der Präsident der Handelskammer Hamburg auf Antrag eines der Beteiligten einen Sachverständigen zur verbindlichen Feststellung des NIW zu bestellen. Der Sachverständige hat als Unter- und Obergrenze die von den Beteiligten genannten Werte zu beachten. Die Kosten des Schiedsgutachtens tragen die Beteiligten in dem Verhältnis, in dem der Sachverständige von den von ihnen genannten Werten abweicht.
  - b) Scheidet ein Gesellschafter aufgrund eines Ausschlusses gemäß § 5 Ziff. 5. bzw. § 6 Ziff. 5. aus der Gesellschaft aus, erhält er keine Abfindung.
  - c) Scheidet ein Gesellschafter aus anderen Gründen, insbesondere nach § 23 Ziff. 1., Ziff. 2. a) oder Ziff. 2. c), aus der Gesellschaft aus, erhält er ebenfalls eine Abfindung. Für die Ermittlung der Abfindung gilt vorstehende Ziff. 2. a) i) und ii) entsprechend mit der Maßgabe, dass der NIW von der Kapitalverwaltungsgesellschaft auf den Zeitpunkt des Ausscheidens festzustellen ist.
  3. Bei der Berechnung der Abfindung bleiben das Entnahmekonto III, das laufende Konto IV und ausstehende Einlagen des ausscheidenden Gesellschafters außer Betracht. Sie sind auf den Tag des Ausscheidens auszugleichen. Die Abfindung ist vom
- Tage des Ausscheidens an mit zwei Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu verzinsen und in zwei gleichen Jahresraten auszuzahlen. Die erste Rate ist sechs Monate und die zweite Rate 18 Monate nach dem Ausscheiden des Gesellschafters zur Zahlung fällig.
4. Ist durch den Austritt von Gesellschaftern die Liquidität der Gesellschaft gefährdet, so ist die Gesellschaft berechtigt, die Zahl der Abfindungsraten auf bis zu acht Jahresraten zu erhöhen. Die Gesellschaft kann das Recht zur Erhöhung der Zahl der Raten durch Erklärung gegenüber dem Ausgeschiedenen bis drei Monate vor Fälligkeit der letzten noch ausstehenden Abfindungsrate ausüben. Der noch ausstehende Teil der Abfindung ist in gleichen Jahresraten auszuzahlen.
  5. Die Gesellschaft ist zur vorzeitigen Zahlung der Abfindung an den Ausgeschiedenen berechtigt.
  6. Entnahmefähige Beträge, die der ausscheidende Gesellschafter hat stehen lassen, sowie ein etwaiges Guthaben auf dem laufenden Konto sind innerhalb von vier Wochen nach Wirksamwerden des Ausscheidens an den Gesellschafter auszuzahlen.
  7. Eine Sicherstellung der Abfindung kann nicht verlangt werden. Eine Aufrechnung mit etwaigen Gegenansprüchen seitens der Gesellschaft ist nicht ausgeschlossen.
  8. Die Erfüllung des Abfindungsanspruches gilt nicht als Rückzahlung der Einlage des Kommanditisten. Ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens haftet der ausgeschiedene Kommanditist nicht mehr für Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

## VIII. Änderung des Gesellschaftsvertrages, Liquidation

### § 25 Änderung des Gesellschaftsvertrages

Die Gesellschafter können den Gesellschaftsvertrag durch Beschlussfassung mit 75,00 Prozent der abgegebenen Stimmen in jeder Hinsicht ändern, soweit durch die Änderung nicht der Grundsatz der anteiligen Gleichbehandlung aller Gesellschafter verletzt wird, kein Verstoß gegen das KAGB begründet würde und kein Eingriff in Sonderrechte einzelner Gesellschafter erfolgt.



### §26 Liquidation

1. Im Fall der Auflösung der Gesellschaft bzw. zum Verkauf der Anlageobjekte findet die Liquidation statt.
2. Liquidatoren sind die geschäftsführende Kommanditistin und die persönlich haftende Gesellschafterin unter Einbeziehung der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG. Für ihre Tätigkeiten im Rahmen der Liquidation erhält die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG zusätzlich zu den Gebühren gemäß Bestellungsvertrag eine einmalige Veräußerungsgebühr i. H. v. bis zu 2,38 Prozent inkl. Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft. Die 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 HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG auf den Teil der Veräußerungsgebühr, um welchen die Veräußerungsdrittkosten 1,43 Prozent inkl. Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Fondsgesellschaft unterschreiten. Soweit die Veräußerungsdrittkosten die einmalige Veräußerungsgebühr überschreiten, kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft auf ihre Veräußerungsgebühr verzichten und der Fondsgesellschaft die Veräußerungsdrittkosten in beanspruchter Höhe belasten.
3. Das nach Beendigung der Liquidation verbleibende Vermögen (Liquidationserlös) wird im Verhältnis der eingezahlten Festkapitalkonten (Haftkapitalkonten I und Kapitalrücklagekonten II) auf die Gesellschafter verteilt, wobei aus dem Liquidationserlös vorab die eingezahlten Guthaben auf den Festkapitalkonten abzgl. bereits erfolgter Entnahmen, die nicht durch Gewinne gedeckt sind, ausgeschüttet werden. Die Kommanditisten haften nach Beendigung der Liquidation nicht für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

## IX. Schlussbestimmungen

### §27 Mitteilungen der Gesellschaft, Vertraulichkeit, Sonderwerbungskosten

1. Mitteilungen der Gesellschaft an die Gesellschafter können unter der letzten der Gesellschaft bekannten Adresse des Gesellschafters erfolgen.
2. Alle Informationen und Unterlagen, welche die Gesellschafter von der Gesellschaft oder ihren Organen oder Geschäftsführern erhalten, sind von den Gesellschaftern vertraulich zu behandeln. Dies gilt unabhängig davon, ob die Gesellschaft diese Informationen anderweitig veröffentlicht. Nicht vertraulich sind nur solche Informationen und Unterlagen, die öffentlich bekannt sind oder während der Beteiligung öffentlich bekannt werden.
3. Die Kommanditisten haben ihre Sonderwerbungskosten, die in die Jahressteuererklärung aufgenommen werden sollen, bis zum 31. März des Folgejahres der Gesellschaft mitzuteilen. Werden sie nicht rechtzeitig mitgeteilt, ist die Gesellschaft berechtigt, die Sonderwerbungskosten unberücksichtigt zu lassen, sofern nicht der Gesellschafter auf seine Kosten eine berichtigte Jahressteuererklärung bei der Gesellschaft in Auftrag gibt.

### §28 Haftung

Die Haftung der DFV Hotels Flughafen München Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH, JGL Verwaltungsgesellschaft mbH – zusammen auch die Gründungsgesellschafter genannt – und der Fidus Treuhand GmbH richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

### §29 Teilnichtigkeit

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ungültig sein oder werden, so soll der Vertrag im Übrigen gültig bleiben. Die Vertragsparteien sind in diesem Fall verpflichtet, an der Schaffung von Bestimmungen mitzuwirken, durch die ein der unwirksamen Bestimmung wirtschaftlich möglichst nahekommendes Ergebnis erzielt wird. Entsprechendes gilt für Regelungslücken.

### §30 Kosten des Vertrages

Sämtliche mit dem Abschluss dieses Gesellschaftsvertrages verbundenen Kosten trägt die Gesellschaft.

**Hamburg, 05.07.2019**

**DFV Hotels Flughafen München Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH  
Geschäftsführer gez. Jörn Griffel**

**DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH  
Geschäftsführer gez. Tim Sauer**

**JGL Verwaltungsgesellschaft mbH  
Geschäftsführer gez. Jörn Griffel**

**Fidus Treuhand GmbH  
Geschäftsführer gez. Jörg Geihlsler**

## IV DER TREUHANDVERTRAG

### §1 Zustandekommen des Treuhandvertrages/Regelwerk

Der in der Beitrittserklärung zu der **DFV Hotels Flughafen München GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft**, einem geschlossenen Publikums-Alternativen Investmentfonds (AIF) i. S. d. Vorschriften des KAGB (im Folgenden Fondsgesellschaft genannt), namentlich aufgeführte Antragsteller (im Folgenden Treugeber genannt) bietet mit Zugang der Beitrittserklärung der Fidus Treuhand GmbH (im Folgenden Treuhänderin genannt) den Abschluss des nachstehenden Treuhandvertrages an. Die Beitrittserklärung zu der Fondsgesellschaft, der Verkaufsprospekt der Fondsgesellschaft sowie der Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft sind wesentliche Bestandteile des Treuhandvertrages.

Der Treuhandvertrag kommt durch schriftliche Annahmeerklärung der Treuhänderin auf der Beitrittserklärung und Vergabe einer Teilnehmernummer zustande. Eines Zuganges bedarf die Annahmeerklärung nicht. Über die Annahmeerklärung ist der Treugeber unverzüglich durch die Treuhänderin zu informieren. Für die gegenseitigen Rechte und Pflichten aus dem Treuhandvertrag gelten (i) die Bestimmungen dieses Treuhandvertrages; (ii) die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft; (iii) die Regelungen der Beitrittserklärung; (iv) die gesetzlichen Vorschriften.

### §2 Treuhandgegenstand

Die Treuhänderin erhöht im Auftrag des Treugebers den von der Treuhänderin gehaltenen Kommanditanteil (Teilanteil) i. H. d. sich aus der Beitrittserklärung ergebenden Betrages ohne Ausgabeaufschlag.

Im Außenverhältnis hält die Treuhänderin ihre Kommanditbeteiligung für alle Treugeber gemeinsam als einheitliche Kommanditbeteiligung. Im Innenverhältnis handelt die Treuhänderin ausschließlich im Auftrag und für Rechnung des Treugebers. Wirtschaftlich entspricht die Stellung des Treugebers der eines Kommanditisten der Fondsgesellschaft.

### §3 Pflichten der Treuhänderin/ Abtretung der Ansprüche/ Direktzahlungen

1. Die Treuhänderin ist verpflichtet, den Treuhandgegenstand auf Weisung des Treugebers zu halten und bei allen Handlungen im Rahmen der Fondsgesellschaft die Weisungen des Treugebers zu befolgen.
2. Sie nimmt die Rechte des Treugebers in der Gesellschafterversammlung der Fondsgesellschaft gemäß §4 dieses Vertrages wahr.
3. Die Treuhänderin ist verpflichtet, den Beitritt zur Fondsgesellschaft zu erklären, ihren Kommanditanteil (Pflichteinlage) entsprechend der Beitrittserklärung zu erhöhen und die Eintragung in das Handelsregister in Höhe der Hafteinlage (10,00 Prozent der Pflichteinlage) zu beantragen.
4. Sie hat den Treugeber über alle ihr bekannt werdenden Angelegenheiten der Fondsgesellschaft zu unterrichten und Unterlagen, Erläuterungen oder Auskünfte über die Fondsgesellschaft und den Teilanteil unverzüglich an den Treugeber weiterzuleiten, soweit dem gesetzliche oder vertragliche Pflichten gegenüber der Fondsgesellschaft und/ oder den Mitgesellschaftern nicht entgegenstehen. Weiter gehende Verpflichtungen treffen die Treuhänderin nicht.
5. Die Treuhänderin tritt hiermit an den Treugeber ihre für den Treugeber gehaltene Teileinlage, insbesondere Ansprüche auf Gewinnanteile, Auseinandersetzungsguthaben, Ausschüttungen und Liquidationserlöse i. H. d. wirtschaftlich auf den Teilanteil des Treugebers entfallenden Anteil ab und überträgt dem Treugeber hiermit sämtliche Gesellschafterrechte. Der Treugeber nimmt die Abtretung und Übertragung an. Die Übertragung der Teileinlage erfolgt im Innenverhältnis und ist im Außenverhältnis erst wirksam mit Eintragung des Treugebers als Kommanditist im Wege der Rechtsnachfolge in das Handelsregister. Auf Weisung des Treugebers wird die Treuhänderin diese Abtretung der Fondsgesellschaft offenlegen. Erfolgt eine Offenlegung gegenüber der Fondsgesellschaft nicht, hat die Treuhänderin

sämtliche auf den Teilanteil des Treugebers entfallenden Zahlungen unverzüglich an den Treugeber abzuführen.

6. Die Treuhänderin ist verpflichtet, den Treuhandanteil nach schriftlicher Weisung des Treugebers diesem oder dritten Personen zu übertragen und alle Erklärungen zu diesem Zweck in der nötigen Form abzugeben. Gegenüber dieser Verpflichtung sind Aufrechnung und Zurückbehaltungsrechte ausgeschlossen.
7. Die Treuhänderin ist verpflichtet, das Treuhandvermögen getrennt von ihrem sonstigen Vermögen zu halten.
8. Die Treuhänderin ist verpflichtet, ein Treugeberregister gemäß § 14 dieses Vertrages zu führen.
9. Die Treuhänderin ist berechtigt, die Fondsgesellschaft anzuweisen, die auf den Treugeber entfallenden Ausschüttungen, Liquidationserlöse oder sonstige Zahlungen direkt an den Treugeber mit schuldbefreiender Wirkung für die Treuhänderin zu leisten. Hierfür teilt die Treuhänderin der Fondsgesellschaft die erforderlichen Daten, insbesondere die Bankverbindung des Treugebers, mit. Die Anweisung stellt keine Offenlegung der Abtretung i. S. d. Ziff. 5. dar.

### §4 Gesellschafterversammlung der Fondsgesellschaft

1. Der Treugeber wird über die Einberufung einer Gesellschafterversammlung oder von der Einleitung eines Umlaufverfahrens schriftlich per Postversand oder, sofern der Treugeber das Anlegerportal der Kapitalverwaltungsgesellschaft nutzt, über das Anlegerportal unterrichtet. Ihm werden die Beschlussfassungsunterlagen, die Ladung zu der Gesellschafterversammlung inkl. der Tagesordnungspunkte und ggf. weitere Unterlagen übersendet.
2. Der Treugeber ist berechtigt, an den Gesellschafterversammlungen persönlich teilzunehmen. Der Treugeber kann auch die Treuhänderin anweisen, die Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung in bestimmter Weise wahrzunehmen. Der Treugeber kann auch selbst sein Stimmrecht in der Gesellschafterversammlung ausüben oder sich durch



Dritte vertreten lassen, sofern er dies der Treuhänderin vor Beginn der Versammlung anzeigt.

3. Sofern der Treugeber die Treuhänderin nicht hinsichtlich des Abstimmungsverhaltens anweist, ist die Treuhänderin verpflichtet, sich in der Gesellschafterversammlung der Fondsgesellschaft zu enthalten.

### §5 Pflichten und Rechte des Treugebers

1. Der Treugeber darf die Treuhänderin nur insoweit anweisen, als die Weisungen nicht im Widerspruch zu gesetzlichen, gesellschaftsvertraglichen oder sonstigen Pflichten der Treuhänderin stehen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass jede Haftung der Treuhänderin für Handlungen nach Weisung des Treugebers ausgeschlossen ist, es sei denn, die Treuhänderin handelt nicht der Weisung entsprechend.
2. Der Treugeber ist verpflichtet, der Treuhänderin unverzüglich alle Änderungen in tatsächlicher oder rechtlicher Hinsicht in Bezug auf den Treuhandgegenstand mitzuteilen. Hierzu gehören insbesondere Anschriftenänderungen sowie Änderungen in der Beteiligungsstruktur des Treugebers.
3. Dem Treugeber stehen sämtliche gesetzlichen und vertraglichen Rechte zu. Insbesondere ist er berechtigt, die in §3 Ziff. 5. geregelte Abtretung offenzulegen.

### §6 Mehrheit von Treugebern

Soweit die Treuhänderin eine Teileinlage an der Fondsgesellschaft für mehrere Personen hält, übernehmen diese sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner. Die Treuhänderin ist berechtigt, Erklärungen und Handlungen gegenüber einer Person mit Wirkung auch für die anderen Personen abzugeben. Die Abgabe von Erklärungen einer Person einschließlich der Weisungen hinsichtlich der Stimmrechtsausübung wirkt auch für die andere(n) Person(en).

### §7 Vergütung der Treuhänderin

Die Vergütung der Treuhänderin für ihre Tätigkeit erfolgt direkt aus dem Honorar der Fondsverwaltung. Die Treuhänderin erhält zehn Prozent der Vergütung, welche die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG, oder deren Rechtsnachfolger, für die Fondsverwaltung erhält.

### §8 Haftung der Treuhänderin

Die Haftung der Treuhänderin richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

### §9 Freistellung der Treuhänderin

Der Treugeber ersetzt der Treuhänderin alle aus Anlass der treuhänderischen Tätigkeit entstehenden Nachteile und Aufwendungen und stellt sie von allen Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Treuhandgegenstand sowohl gegenüber der Fondsgesellschaft als auch Dritten frei. Dieses betrifft insbesondere bei Beendigung des Treuhandverhältnisses die Freistellung von für Rechnung des Treugebers eingegangenen Verbindlichkeiten. Die Regelung in §8 dieses Vertrages bleibt hiervon unberührt. Auf die Vorschrift des §172 HGB wird ausdrücklich hingewiesen. Darin ist geregelt, dass Gläubigern der Fondsgesellschaft gegenüber die Einlage eines Kommanditisten als nicht geleistet gilt, sofern sie an den Kommanditisten bezahlt wird oder der Kommanditist Gewinnanteile entnimmt, während sein Kapitalanteil durch Verluste unter den Betrag der geleisteten Einlage herabgemindert ist, oder soweit durch die Entnahme der Kapitalanteil unter den bezeichneten Betrag gesenkt wird.

### §10 Dauer des Treuhandvertrages/ Bedingung

1. Der Treuhandvertrag ist auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Der Treugeber ist berechtigt, durch schriftliche Erklärung mit einer Frist von zwei Wochen zum Jahresende den Treuhandvertrag zu kündigen. Die Berechtigung, den Treugeberanteil zu übertragen, bleibt hiervon unberührt.
2. Der Treuhandvertrag ist auflösend bedingt durch den Tod des Treugebers.
3. Unter der aufschiebenden Bedingung der Beendigung des Treuhandvertrages, sei es durch Eintritt der auflösenden Bedingung gemäß Ziff. 2., sei es aus sonstigen Gründen, tritt die Treuhänderin bereits hiermit den Teilanteil an den Treugeber ab, der die Abtretung annimmt.  
Ergänzend gelten die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft.
4. Sofern die Treuhänderin beabsichtigt, aus der Fondsgesellschaft als Kommanditistin auszuscheiden, wird die Treuhänderin den Treugeber hiervon unterrichten. Der Treugeber wird binnen einer Frist von vier Wochen der

Treuhänderin eine Person bezeichnen, auf die der treuhänderisch gehaltene Teilanteil übertragen wird.

### §11 Erbfall

Im Falle des Todes des Treugebers wird der Treuhandvertrag mit dessen Erben bzw. Vermächtnisnehmern nicht fortgesetzt. Vielmehr ist ggf. ein neues Treuhandverhältnis zu begründen.

### §12 Befreiung vom Selbstkontrahierungsverbot

Die Treuhänderin, soweit sie aufgrund des Treuhandverhältnisses oder des Gesellschaftsvertrages handelt, wird von den Beschränkungen des §181 BGB befreit.

### §13 Steuerliche und rechtliche Verhältnisse/ Handelsregistertreuhand

Die Treuhänderin hat den Treugeber anlässlich der Übernahme der Kapitalanlage nicht beraten und ihr sind die Verhältnisse des Treugebers nicht bekannt. Sie übernimmt daher auch keine Garantie im weiteren Sinne für den Eintritt der vom Treugeber mit dem Abschluss des Treuhandvertrages angestrebten rechtlichen und steuerlichen Folgen. Insoweit ist die Treuhänderin auch nicht zur Beratung, Prüfung oder sonst wie beauftragt. Zweck der Treuhandschaft ist, die Eintragung der Anleger in das Handelsregister zu vermeiden.

### §14 Treugeberregister

Mit Abschluss des Treuhandvertrages wird der Treugeber von der Treuhänderin in ein von der Treuhänderin geführtes Register eingetragen. Dieses Register enthält Namen und Anschrift des Treugebers, die Höhe seiner Beteiligung sowie eventuelle Angaben im unmittelbaren Zusammenhang mit der Beteiligung. Die Eintragung in das Register wird dem Treugeber mit Annahme des Treuhandvertrages bestätigt.

### §15 Offenlegung des Treuhandverhältnisses/Datenschutz

Die Treuhänderin darf die Tatsache und den Inhalt der Treuhandschaft nur der Fondsgesellschaft, der Komplementärin, der geschäftsführenden Kommanditistin, der Kapitalverwaltungsgesellschaft, den Vertriebspartnern, Steuerberatern, Wirtschaftsprüfern, den finanzierenden Banken und der Finanzverwaltung offenbaren. Ferner ist die Treuhänderin berechtigt, Treugebern oder Kommanditisten über die Treuhandschaft

Auskunft zu erteilen, es sei denn, das Auskunftsverlangen wäre treuwidrig.

Eine Offenbarung des Treuhandverhältnisses gegenüber anderen Personen ist nur gestattet, wenn eine gesetzliche Verpflichtung zur Offenbarung besteht. Andernfalls wird die Treuhänderin das Treuhandverhältnis nur mit Zustimmung des Treugebers offenbaren. Sofern die Treuhänderin eine entsprechende Zustimmung von dem Treugeber verlangt und dieser die Zustimmung ablehnt, ist die Treuhänderin berechtigt, von dem Treugeber die Benennung einer anderen Treuhänderin zu verlangen. Der Treugeber hat die Datenschutzerklärung für Anleger in der Beitrittserklärung zur Kenntnis genommen und ist insbesondere damit einverstanden, dass im Rahmen dieses Vertrages personenbezogene Daten auf EDV-Anlagen gespeichert und genutzt werden.

### § 16 Schlussbestimmungen

1. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Vereinbarung einer anderen als der Schriftform und für die Aufhebung der Schriftformklausel. Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen.
2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen Bestimmungen treten solche Regelungen, die in gesetzlich zulässiger Weise dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommen. Entsprechendes gilt, wenn sich bei der Durchführung des Vertrages eine ergänzungsbedürftige Lücke ergeben sollte.
3. Gerichtsstand für alle sich aus diesem Vertrag und seiner Abwicklung ergebenden Streitigkeiten ist, soweit der Treugeber Vollkaufmann ist, der Sitz der Treuhänderin.

**Hamburg, 05.07.2019**

**Fidus Treuhand GmbH**  
**Geschäftsführer gez. Jörg Geihlsler**



## V MUSTERBEITRITTSERKLÄRUNG

Die abgebildete Beitrittserklärung ist beispielhaft für einen Beitritt zur Fondsgesellschaft als Treugeber ausgefüllt.

Der Anleger tritt somit einem Alternativen Investmentfonds bei, weist sich gegenüber dem Anlageberater bzw. Anlagevermittler aus und dieser reicht eine Kopie des Legitimierungsnachweises (Personalausweis oder Reisepass) zusammen mit der Beitrittserklärung, auf der er die Legitimierung dokumentiert hat, bei der Treuhänderin Fidus Treuhand GmbH ein.

Bitte füllen Sie die Beitrittserklärung vollständig in Druckbuchstaben aus und unterzeichnen Sie die Beitrittserklärung an den vorgesehenen Stellen.

Gemäß dem Geldwäschegesetz sind die Fidus Treuhand GmbH und die Fondsgesellschaft verpflichtet, Sie vor dem Beitritt zur Fondsgesellschaft zu identifizieren. Neben der in der ausgefüllten Beitrittserklärung abgebildeten Form der persönlichen Identifizierung gegenüber dem Anlageberater bzw. Anlagevermittler besteht die Möglichkeit, die Identifizierung mittels des Postident-Verfahrens vorzunehmen. Dafür nutzen Sie bitte den Postident-Coupon und reichen diesen bei einer Postfiliale ein. Sollten Sie schon bei der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG, der IMMAC Immobilienfonds GmbH oder der Fidus Treuhand GmbH identifiziert worden sein, ist eine weitere Identifizierung nicht notwendig.

Wenn Sie sich zu einem Beitritt als Treugeber entschließen, kommt der Treuhandvertrag in der Fassung zustande, die vollständig ab Seite 116 dieses Prospektes abgedruckt ist.

Wünschen Sie den Beitritt als Direktkommanditist (mit Eintragung im Handelsregister), setzen Sie bitte das Kreuz in das dafür vorgesehene Kästchen auf der Seite 1 der Beitrittserklärung. Sie bekommen dann mit der Annahmestätigung eine Handelsregistervollmacht, die Sie bitte notariell beglaubigt unterzeichnen und zurücksenden.

Mit einer Unterschrift auf der Anlage zur Beitrittserklärung „Serviceleistungen und Online-Portal sowie Informationen im Rahmen des Datenschutzes“ bestätigt der Anleger, dass Informationen zum Datenschutz im Rahmen der Beteiligungsverwaltung zur Verfügung gestellt wurden.

Zur Dokumentation der Beteiligungsvoraussetzungen gemäß §1 Abs. 19 Nr. 33 Buchstabe a) Doppelbuchstaben bb)–ee) KAGB (vgl. Kapitel 6 „Die Anlegerbetrachtung – Profil des typischen Anlegers“) hat der Anleger neben der Beitrittserklärung den zu dieser gehörenden „Zusatzbogen für nicht risikogemischte geschlossene Investmentvermögen“ und, soweit es sich beim Anleger nicht um eine natürliche Person handelt, die „Anlage zur Beitrittserklärung zur Identifizierung nicht natürlicher Personen und der wirtschaftlich Berechtigten“ auszufüllen und mit der Beitrittserklärung einzureichen.

Zusätzlich sind auf Seite 2 der Beitrittserklärung Selbstauskünfte gemäß Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz (FKAustG) sowie zur Überprüfung der Staatsangehörigkeit und der steuerlichen Ansässigkeit in Bezug auf die Vereinigten Staaten von Amerika gemäß FATCA-USA-Umsetzungsverordnung zu geben. Gegebenenfalls sind ergänzend die entsprechenden Anlagen „Selbstauskunft für Rechtsträger“ bzw. „Angaben zum Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz“ auszufüllen und mit der Beitrittserklärung einzureichen.

Nach Eingang der Beitrittserklärung und Annahme durch die Treuhänderin oder die Fondsgesellschaft wird Ihnen eine Kopie Ihrer Beitrittserklärung, die von der Treuhänderin oder der Fondsgesellschaft gegengezeichnet ist, unter Mitteilung der Beteiligungsnummer als Annahmestätigung zugesendet.

## DFV Hotels Flughafen München GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Ich, der Unterzeichnende (im Folgenden „Anleger“ genannt),

<b>Mustermann</b> Name	<b>Hans</b> Vorname(n)	<b>TT.MM.JJJJ</b> Geburtsdatum	<b>Musterberuf</b> Geburtsort und -land
<b>Mustergasse 5</b> Straße und Hausnr.	<b>12345 Musterstadt</b> PLZ und Ort		<b>Musterberuf</b> Beruf
<b>Ständiger Wohnsitz</b> , Straße und Hausnr., falls abweichend von der vorgenannten Anschrift		PLZ und Ort	Staat
<b>0123/21012</b> Telefon	<b>H.Mustermann@provider.de</b> E-Mail-Adresse		
<b>Musterstadt</b> Zuständiges Wohnsitzfinanzamt	<b>123456789</b> Steuernummer	<b>10 123 456 789</b> Identifikationsnummer	
<b>Musterbank</b> Name der Bank	<b>DE12 3456 7890 1234 5678 00</b> IBAN	<b>ABC12ABCXXX</b> BIC	

biete hiermit der als Treuhandkommanditistin fungierenden Fidus Treuhand GmbH (nachfolgend „Treuhanderin“) den Abschluss des Treuhandvertrages in der im Verkaufsprospekt abgedruckten Fassung an, mit dem Auftrag, für mich als Treugeber eine Erhöhung der Kommanditbeteiligung an der

## DFV Hotels Flughafen München GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

(im Folgenden „Gesellschaft“ genannt) mit einer Kapitaleinlage in Höhe von

€ <b>50.000</b>	zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag € <b>2.500</b>	gesamt € <b>52.500</b>
(mindestens € 20.000,00 und durch 1.000,00 ganzzahlig teilbar)		
In Worten beträgt die Gesamtzahlungspflicht (inkl. Ausgabeaufschlag): € <b>zweiundfünfzigtausendfünfhundert</b>		

vorzunehmen.

### Alternatives Angebot: Für eine Beteiligung als Direktkommanditist, d. h. mit Eintragung im Handelsregister, bitte ankreuzen.

Ich möchte meine oben genannte Beteiligung an der Gesellschaft in Form einer direkten Beteiligung als Kommanditist vornehmen und in das Handelsregister eingetragen werden. Ich biete daher meinen Beitritt als Kommanditist in die Gesellschaft in der oben genannten Beteiligungshöhe an.

Für die handelsregisterliche Eintragungsabwicklung erhalte ich den Entwurf einer Handelsregistervollmacht, welche die Komplementärin und die geschäftsführende Kommanditistin für die gesamte Dauer meiner Beteiligung zur Vornahme aller Handlungen im Zusammenhang mit der Eintragung in das Handelsregister bevollmächtigt.

Mein Beitritt wird im Außenverhältnis erst wirksam, nachdem ich im Handelsregister eingetragen bin. Die Kosten für die Beglaubigung der Handelsregistervollmacht werde ich selbst tragen.

### Es gelten die nachfolgenden Regelungen für Treugeber und Direktkommanditisten:

1. Der Treuhandvertrag kommt wirksam zustande, sobald die Treuhänderin diese Beitrittserklärung angenommen hat und eine Beteiligungsnummer vergeben wurde. Im Falle der Wahl der Beitrittsoption werde ich mit Annahme dieser Beitrittserklärung durch die persönlich haftende Gesellschafterin oder die geschäftsführende Kommanditistin und Vergabe der Beteiligungsnummer Direktkommanditist.

2. Der Zugang der Annahmeerklärung ist weder für den Abschluss des Treuhandvertrages noch für den Beitritt als Direktkommanditist erforderlich. Die Treuhänderin bzw. die persönlich haftende Gesellschafterin oder die geschäftsführende Kommanditistin werden jedoch die jeweilige Annahme für Informationszwecke schriftlich bestätigen.

3. Ich nehme ausdrücklich zur Kenntnis, dass für die Beteiligung ausschließlich der Inhalt des Verkaufsprospektes (einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag) (im Folgenden nur „Verkaufsprospekt“), die wesentlichen Anlegerinformationen und die Beitrittserklärung maßgebend sind, und erkläre, dass ich deren Inhalt zur Kenntnis genommen habe und als für mich verbindlich anerkenne.

**4. Ich bestätige ausdrücklich, dass ich in eigenem Namen und auf eigene Rechnung handle und die Einzahlung des gesamten Anlagebetrages von einem auf meinen Namen lautenden Bankkonto erfolgen wird.**

5. Die den Anlegern gemäß §27 KAGB offenzulegenden Informationen, die Jahresberichte sowie der Verkaufsprospekt, die wesentlichen Anlegerinformationen sowie alle Änderungen derselben werden den Anlegern auf der Internetseite [www.diehanseatische.de](http://www.diehanseatische.de) im Bereich „Rechtliche Hinweise“ bzw. im geschützten Bereich für Privatkunden zur Verfügung gestellt.

**Der Anleger stimmt hiermit der Bereitstellung der Informationen in dieser Form zu.**

**Meine in dieser Beitrittserklärung angegebenen personenbezogenen Daten werden ausschließlich zur Verwaltung der Beteiligung und meiner Betreuung und nur von den mit den anfallenden Tätigkeiten befassten Personen, insbesondere die Gesellschaft, die Komplementärin, die geschäftsführende Kommanditistin, die Verwahrstelle, die Treuhänderin, die Kapitalverwaltungsgesellschaft, Vertriebspartner, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer, verwendet. Ich bin mit der Verarbeitung, Nutzung und Speicherung meiner Daten auf EDV-Anlagen der vorgenannten Beteiligten für diese Zwecke einverstanden.**

Weitere Informationen zum Datenschutz im Rahmen der Beteiligungsverwaltung finden Sie in der Anlage „Serviceleistungen und Online-Portal sowie Informationen im Rahmen des Datenschutzes“.

<b>Musterstadt, 15.12.2020</b> Ort, Datum	<b>X</b> <i>Hans Mustermann</i> rechtsverbindliche Unterschrift des Anlegers
--	---

**Empfangsbestätigung: Ich bestätige, dass ich ein Exemplar des Verkaufsprospektes DFV Hotels Flughafen München GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft samt aller Aktualisierungen und Nachträge inklusive des Gesellschaftsvertrages, der Anlagebedingungen, des Treuhandvertrages und der Verbraucherinformationen für den Fernabsatz sowie die wesentlichen Anlegerinformationen (wAI) erhalten habe.**

Zahl der Aktualisierungen/Nachträge: **X** Datum der letzten Aktualisierung/des letzten Nachtrages: **TT.MM.JJJJ**

<b>Musterstadt, 15.12.2020</b> Ort, Datum	<b>X</b> <i>Hans Mustermann</i> rechtsverbindliche Unterschrift des Anlegers
--	---



## Legitimierungsnachweis gemäß Geldwäschegesetz

Die Identifizierung des Anlegers ist für die Gesellschaft und die Treuhänderin erfolgt. Der Unterzeichnende war persönlich anwesend (eine Kopie des Ausweises ist beigelegt). Der nachstehend bezeichnete Ausweis lag im Original vor.

<b>PA</b>	<b>123456789</b>	<b>Amt Musterstadt deutsch</b>	
Ausweisart	Ausweisnummer	Ausstellende Behörde	Staatsangehörigkeit des Anlegers gültig bis
<b>Klaus Müller</b>			
Vermittler (Name des Legitimierenden)			
<b>Musterstadt, 15.12.2020</b>	<b>Klaus Müller</b>		
Ort, Datum	Stempel/Unterschrift des Vermittlers		

Legitimierungsnachweis gemäß Geldwäschegesetz erfolgt im Postident-Verfahren.

**Betrifft nur Anleger, die keine natürlichen Personen sind:**

Die Anlage „Identifizierung nicht natürlicher Personen und der wirtschaftlich Berechtigten“ ist beigelegt.

<h3>Politisch exponierte Person (PeP)</h3> <p>Politisch exponierte Personen i.S.d. § 1 Abs. 12 Geldwäschegesetz sind natürliche Personen, die ein wichtiges öffentliches Amt ausüben oder ausgeübt haben (bspw. Staats- oder Regierungschefs, Parlamentsmitglieder) sowie deren Familienmitglieder (bspw. Ehepartner, Kinder und deren Ehepartner, Eltern) oder diesen natürlichen Personen nahestehende Personen, die bspw. bekanntermaßen mit einer politisch exponierten Person gemeinsame wirtschaftliche Eigentümerin von Rechtspersonen und Rechtsvereinbarungen sind oder sonstige enge Geschäftsbeziehungen zu dieser Person unterhalten, wobei die Beziehung öffentlich bekannt sein muss.</p>	<p>Der Anleger erklärt:</p> <p><input type="checkbox"/> Ich bin keine politisch exponierte Person, kein unmittelbares Familienmitglied einer politisch exponierten Person und keine ihr nahestehende Person.</p> <p><input type="checkbox"/> Ich bin eine politisch exponierte Person bzw. ein unmittelbares Familienmitglied einer politisch exponierten Person oder eine ihr nahestehende Person. Genaue Bezeichnung/Ort der Ausübung:</p> <p><b>X <i>Hans Mustermann</i></b></p> <p>rechtsverbindliche Unterschrift des Anlegers</p>
---	---

<h3>Selbstauskunft gemäß Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz und zur Überprüfung der Staatsangehörigkeit und der steuerlichen Ansässigkeit in Bezug auf die Vereinigten Staaten von Amerika</h3> <p>Handelt es sich bei Ihnen um einen Rechtsträger, d. h. eine juristische Person, oder ein Rechtsgebilde, z. B. eine Personengesellschaft, ein Trust oder eine Stiftung?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein</p> <p>Wenn Sie mit „Ja“ geantwortet haben, füllen Sie bitte die Anlage „Selbstauskunft für Rechtsträger“ aus.</p> <p>Wenn Sie mit „Nein“ geantwortet haben, beantworten Sie bitte folgende Fragen:</p> <p>Ich bin Staatsangehöriger der Vereinigten Staaten von Amerika und/oder in den Vereinigten Staaten von Amerika steuerlich ansässig:</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein</p> <p>Wenn Sie mit „Ja“ geantwortet haben, geben Sie bitte nachfolgend Ihre US-Steuer-Identifikationsnummer (TIN) an:</p> <p>.....</p> <p>Ich bin ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland steuerlich ansässig und auch in keinem anderen Land steuerlich ansässig:</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein</p> <p>Wenn Sie mit „Nein“ geantwortet haben, füllen Sie bitte die Anlage „Angaben zum Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz“ aus.</p> <p><b>Ich verpflichte mich, die Fondsgesellschaft innerhalb von 30 Tagen über Änderungen der oben vorgenommenen Angaben zu informieren und dieser innerhalb dieser Frist eine neue Selbstauskunft zu erteilen.</b></p> <p><b>Musterstadt, 15.12.2020</b></p> <p>Ort, Datum</p>	<p><b>X <i>Hans Mustermann</i></b></p> <p>rechtsverbindliche Unterschrift des Anlegers</p>
--	--

**Widerrufsbelehrung****Widerrufsrecht**

**Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen mittels einer eindeutigen Erklärung widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung auf einem dauerhaften Datenträger, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246b §2 Abs. 1 in Verbindung mit Artikel 246b §1 Abs. 1 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs, wenn die Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger (z. B. Brief, Telefax, E-Mail) erfolgt.**

**Der Widerruf ist zu richten an:**

DFV Hotels Flughafen München GmbH & Co. KG  
geschlossene Investmentkommanditgesellschaft  
Große Theaterstraße 31–35  
20354 Hamburg  
Telefax: 040.30 38 86-21  
E-Mail: widerruf@diehanseatische.de

**Widerrufsfolgen**

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren. Sie sind zur Zahlung von Wertersatz für die bis zum Widerruf erbrachte Dienstleistung verpflichtet, wenn Sie vor Abgabe Ihrer Vertragserklärung auf diese Rechtsfolge hingewiesen wurden und ausdrücklich zugestimmt haben, dass wir vor dem Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der Gegenleistung beginnen. Besteht eine Verpflichtung zur Zahlung von Wertersatz, kann dies dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf dennoch erfüllen müssen. Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

**Für Treugeber ist der Widerruf zu richten an:**

Fidus Treuhand GmbH  
  
Große Theaterstraße 31–35  
20354 Hamburg  
Telefax: 040.80 90 597-39  
E-Mail: info@fidus-treuhand.de

**Musterstadt, 15.12.2020**

Ort, Datum

**X** *Hans Mustermann*

rechtsverbindliche Unterschrift des Anlegers

**Wird von der Treuhänderin bzw. der Gesellschaft ausgefüllt:**

Die Treuhänderin bzw. die Gesellschaft nimmt hiermit das vorstehende Angebot im Namen und mit Wirkung für alle Gesellschafter an.

Hamburg, den .....

Beteiligungsnummer

rechtsverbindliche Unterschrift der Treuhänderin bzw. der Gesellschaft



**Fotos:**

*Titel, S. 26–28, 31, 33: HRG Hotels GmbH*

*S. 30: [iStock.com/bbsferrari](https://www.iStock.com/bbsferrari), [lisa pavlova/Shutterstock.com](https://www.iStock.com/lisa-pavlova)*

*S. 32: [iStock.com/DmitriMaruta](https://www.iStock.com/DmitriMaruta)*

• 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: info@IMMAC.de  
•  
• [www.IMMAC.de](http://www.IMMAC.de)  
•  
•

• Kapitalverwaltungsgesellschaft:  
•  
• **HKA**  
• Hanseatische Kapitalverwaltung AG  
•  
• Große Theaterstraße 31–35  
• 20354 Hamburg  
• Deutschland  
• Telefon: +49 40.30 38 86-0  
• Telefax: +49 40.30 38 86-20  
• E-Mail: info@diehanseatische.de  
•  
• [www.diehanseatische.de](http://www.diehanseatische.de)  
•  
•

• Verwahrstelle:  
•  
• **DEHMEL**  
• Rechtsanwaltsgesellschaft mbH  
•  
• Große Theaterstraße 31–35  
• 20354 Hamburg  
• Deutschland  
• Telefon: +49 40.35 71 51 70  
• Telefax: +49 40.35 71 51 72  
•

• Fondsgesellschaft:  
•  
• **DFV Hotels Flughafen München**  
• GmbH & Co. KG geschlossene  
• Investmentkommanditgesellschaft  
•  
• Große Theaterstraße 31–35  
• 20354 Hamburg  
• Deutschland  
•  
• [www.dfv-invest.com](http://www.dfv-invest.com)  
•