

MIT SICHERHEIT GUT INVESTIERT



DFV SEEHOTEL AM KAISERSTRAND

Immobilienfonds GmbH & Co. KG



Anbieter des Fonds ist die **DFV Management GmbH**, eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der DFV Deutsche Fondsvermögen AG. Ein gewachsenes internationales Netzwerk ermöglicht der DFV Management GmbH mit hoher Effizienz Beteiligungsmöglichkeiten als **DFV-Premium-Fonds** zu initiieren. In der Konzeption dieser Produkte werden eine starke Transparenz, hohe Sicherheit und eine stabile Rendite für den Anleger angestrebt. Darüber hinaus zeichnen sich die Anlagen durch eine monatliche Auszahlung an die Anleger aus. Die DFV AG verfügt über zahlreiche Marktzugänge, durch die den Kapitalanlegern ausgewählte, hochklassige Investitionsobjekte zur Zeichnung angeboten werden können.

## DIE DFV DEUTSCHE FONDSVERMÖGEN AG

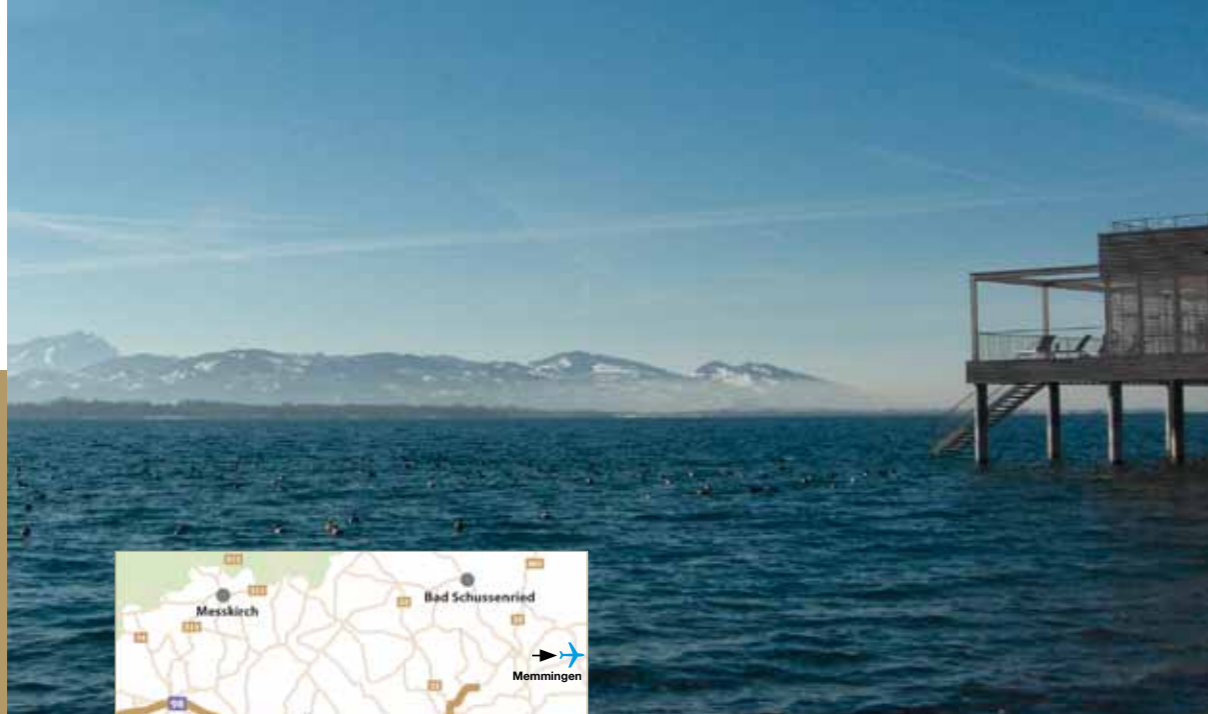
In den vergangenen Jahren hat sich deutlich gezeigt, dass Anlagen mit einem nachhaltigen Substanzwert und einer konservativen Kalkulation trotz aller Widrigkeiten risikoadäquate Ergebnisse erzielen konnten. Dies ist neben dem Sachwert als Investitionsgegenstand auch der Erfahrung des jeweiligen Managements zuzuschreiben. Umso entscheidender ist, dass die DFV AG über ein erfahrenes Management verfügt und ein breites Netzwerk an Spezialisten in den verschiedensten Bereichen besitzt. Hierzu zählen unter anderem die RP&C International mit einem Investitionsvolumen von über 1,5 Milliarden Euro und die in Deutschland ansässige Profunda Vermögen GmbH, die Hauptaktionär und Gründer der IMMAC Holding AG ist und über 60 Fondsemissionen erfolgreich begleitet hat.

### **DFV-Premium-Fonds und Investitionen**

Die Beteiligungsangebote der DFV AG unterliegen strengen Investitionskriterien, um ein konstant hohes Niveau bei den Premium-Fonds sicherzustellen. Die DFV AG wird diese sich selbst auferlegten Investitionskriterien auch bei zukünftigen Anlageprodukten ansetzen, um Anlegern dauerhaft hoch qualitative Beteiligungsangebote anbieten zu können.



[www.dfvag.com](http://www.dfvag.com)



## DER STANDORT

Das Anlageobjekt „Seehotel Am Kaiserstrand“ liegt in Lochau, mitten im Dreiländer-Eck Deutschland – Österreich – Schweiz, direkt am östlichen Bodenseeufer nahe Bregenz. Der Kaiserstrand von Lochau eröffnet einen beeindruckenden Panoramablick über den Bodensee. Die Schweizer Alpenausläufer sind ganz nah, und der süddeutsche Bodenseeraum ist weit zu überblicken. Dieser Strandabschnitt in der malerischen Landschaft zwischen Bergen und Wasser wurde bereits während eines Besuches von Kaiser Karl I im Jahr 1917 als „schönster Strand Österreichs“ bezeichnet. Der zentrale Standort am Fuße des Hausbergs Pfänder nahe der Landeshauptstadt Bregenz ist hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Ob mit dem Auto, dem Flugzeug, der Bahn oder mit einer der Bodenseefähren – Lochau ist mit jedem Verkehrsmittel bequem und schnell zu erreichen.



Mit dem Auto gelangt man über die Autobahnen E 43 und E 54 und den Pfändertunnel schnell zu allen großen Städten. Über den Flugplatz Friedrichshafen ist das deutsche Flugnetz zu erreichen. Alternativ bietet sich auf der Schweizer Seite der Flughafen Altenrhein/St. Gallen an. Die Bahn hält am Bahnhof Lochau-Hörbranz.





## DAS ANLAGEOBJEKT – DAS SEEHOTEL AM KAISERSTRAND

Im Sommer 2010 fand die Neueröffnung des Hotels statt, nachdem der Innen- und Außenbereich komplett saniert wurden. Seit der Eröffnung erfreut sich das „Seehotel Am Kaiserstrand“ einer großen Akzeptanz und wird als Bereicherung in der Region wahrgenommen. Das Hotel verfügt über eine Gesamtkapazität von 102 Zimmern und Suiten. Dies sind 73 Standard-Doppelzimmer, davon acht Zimmer mit einer Größe von 22 bis 24 Quadratmetern und 65 Zimmer mit einer Größe von 24 bis 30 Quadratmetern, außerdem 15 Komfort-Doppelzimmer mit einer Größe von 30 bis 40 Quadratmetern, 13 Juniorsuiten mit einer Größe von jeweils über 40 Quadratmetern und eine ca. 85 Quadratmeter messende Kaisersuite. Die Zimmer verfügen größtenteils über einen Blick auf den Bodensee und sind teilweise behindertengerecht ausgestattet.



[www.seehotel-kaiserstrand.com](http://www.seehotel-kaiserstrand.com)



## DAS ANLAGEOBJEKT – DAS SEEHOTEL AM KAISERSTRAND

Des Weiteren bietet das Hotel einen eigenen Wellnessbereich mit Schwimmbad, Saunalandschaft, Fitness- und Beautybereich, Spa-Lounge und Ruhebereichen. Für Tagungen stehen sechs klimatisierte und tageslichtdurchflutete Konferenzräume mit moderner technischer Ausstattung zur Verfügung. Das öffentlich genutzte Badehaus liegt etwa 40 Meter vom Ufer des Bodensees entfernt und ist durch einen 2,4 Meter breiten Holzsteg zugänglich. Es hat inkl. Terrasse und Sonnendeck etwa 900 Quadratmeter Fläche und bietet ein Sonnendeck mit etwa 70 Sonnenliegen. Auf der unteren Ebene befinden sich ein Café, eine weitere Sonnenterrasse, Nasszellen und Sanitäranlagen. Der Ausblick auf den Bodensee, die Schweizer Berge und den Pfänder sowie auf Bregenz bietet ein einmaliges Ambiente.





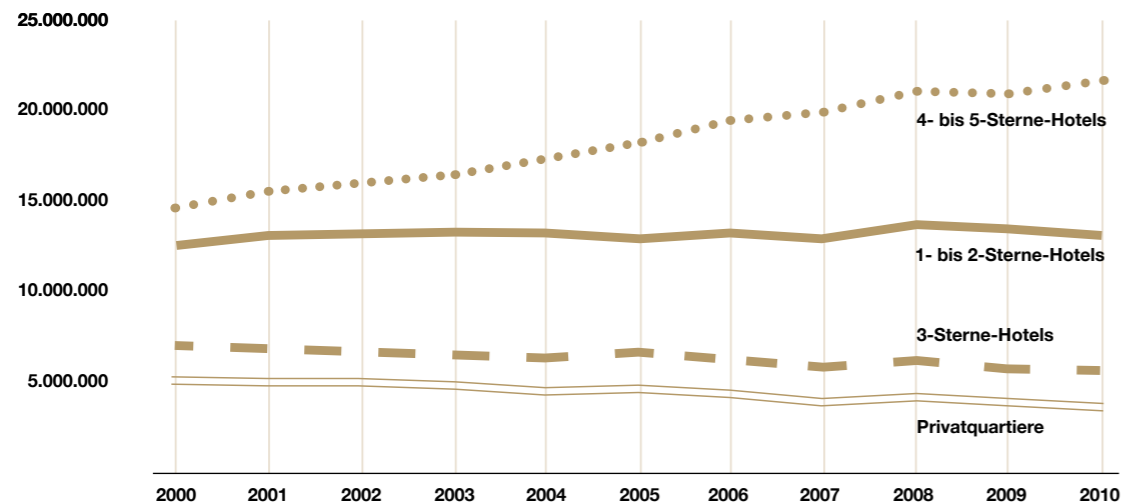
## VORTEILE DER INVESTITION

Dieser Fonds bietet dem Anleger die Möglichkeit, sich mit einer Sachwertinvestition im Immobilienmarkt zu positionieren.

- begehrte Lage am Bodensee
- Alleinstellungsmerkmal durch das repräsentative Badehaus im Bodensee
- vollständige Kernsanierung des Objektes und Wiedereröffnung 2010
- seit Eröffnung erfreut sich das Hotel einer grossen Akzeptanz und wird in der Region als Bereicherung wahrgenommen
- Entwicklung des Seehotels Am Kaiserstrand zum repräsentativen Aushängeschild des östlichen Bodenseeuferes
- Inflationsschutz durch indexierten Pachtvertrag



## Übernachtungsentwicklung nach Unterkunftsarten im Winterhalbjahr seit 2000 (Statistik Austria)



Im österreichischen Durchschnitt besitzen die 4-Sterne und 5-Sterne-Hotels 100 Betten je Einheit. Die Auslastung der 4-Sterne und 5-Sterne-Hotels stieg im Zeitraum von 2005 bis 2009 um über zwölf Prozent (im Durchschnitt um über drei Prozent pro Jahr). Auch bei der Auslastung im Zeitraum von 2000 bis zur Sommer- und Wintersaison 2009/2010 gingen die 4-Sterne und 5-Sterne-Hotels als Sieger hervor.

## DER HOTELIMMOBILIENMARKT

Gemäß einer Studie der Deutschen Hypothekenbank gibt es einen deutlichen Wandel in der Nachfrage von bestimmten Hotelcharakteristika. Das führte bei den extremen Low-Budget- und Luxushotels zu einem Nachfrageanstieg zulasten der typischen Mittelklassehotels. Auf dem österreichischen Markt hat eine ähnliche Entwicklung stattgefunden. Seit der Jahrtausendwende wurde die Bettenkapazität in der gehobenen Hotellerie um etwa 32 Prozent ausgebaut, sodass dieses Segment heute etwa 40 Prozent des österreichischen Marktes ausmacht. Dieser Trend wird auch von den Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes Österreich gestützt. Denn in der Sommer- und Wintersaison 2010 stiegen die Anzahl der Betten und deren Auslastung im Vergleich zu anderen Unterkunftsarten am stärksten bei 4-Sterne und 5-Sterne-Hotels.

Ein weiterer Trend, der auch den Hotelimmobilienmarkt tangiert, ist die Alterung der Gesellschaft. Hierbei werden die typischen Vorlieben dieser Gruppe wie Kaffeefahrten durch neue Bedürfnisse abgelöst. Die „neuen Alten“ möchten am modernen Leben teilhaben und sind wesentlich mobiler und aktiver als es diese Gruppe zuvor gewesen ist. Besonderen Anklang finden bei dieser Personengruppe Spa- und Wellnessangebote in Kombination mit einer Vielzahl von Sehenswürdigkeiten in der unmittelbaren Umgebung des Hotels.





### DACH\*-Aktivitäten der RIMC-Gruppe

\* Deutschland/Österreich/Schweiz

Die Unternehmensgruppe RIMC wurde 1990 gegründet und wird von den beiden Gesellschaftern Gert Prantner und Marek N. Riegger geführt. Weltweit hat RIMC rund 3.000 Mitarbeiter. In sechs Ländern (Deutschland, Österreich, Schweiz, Italien, Russland und Indien) ist RIMC mit rund 35 Hotels erfolgreich präsent.

### DER MIETER UND BETREIBER

Das „Seehotel Am Kaiserstrand“ wird von der RIMC Seehotel Am Kaiserstrand Hotel Betriebs GmbH mit Sitz in Wien betrieben, einer Tochtergesellschaft der RIMC Austria Hotel & Resort Consulting GmbH, die wiederum zur Unternehmensgruppe der RIMC International mit Sitz in Hamburg gehört.

Für die RIMC International Hotel Resort Management and Consulting GmbH liegen bankenübliche Bonitätsunterlagen vor. Die aktuellen betriebswirtschaftlichen Kennzahlen der Gesellschaft belegen die erfolgreiche Führung des Unternehmens. Dies wird auch durch die Bewertung einer renommierten Wirtschaftsagentur vom 08.05.2012 bestätigt, welche die RIMC International Hotel Resort Management and Consulting GmbH mit einem Bonitätsindex von 1,8 bewertet. Dieser Index prognostiziert die Ausfallwahrscheinlichkeit eines Unternehmens innerhalb der nächsten zwölf Monate. Der von dem Wirtschaftsinformationsdienst für das Unternehmen vergebene Indexwert zählt zu dem Bereich „sehr gute Bonität“. Das Ausfallrisiko wird als sehr gering bis gering eingeschätzt.

Das TREUGAST Investment Ranking 2004-2011 bewertet RIMC International Hotel Resort Management and Consulting GmbH mit dem Rating A, gleichbedeutend mit „überdurchschnittliche Investitionssicherheit“.



[www.rimc.de](http://www.rimc.de)





## SICHERHEITEN

Die RIMC Austria Hotel Resort Management & Consulting GmbH und die RIMC International Hotel Resort Management and Consulting GmbH haben gegenüber der Objektgesellschaft eine Patronatserklärung abgegeben.

Des Weiteren wurde zur Sicherung eines voraussichtlichen zusätzlichen Kapitalbedarfs während der Nacheröffnungsphase des Hotels gegenüber der Objektgesellschaft eine befristete Bankgarantie übergeben, aufgrund der die bürgende Bank die Bürgschaft in Höhe von insgesamt € 400.000,00 übernimmt.

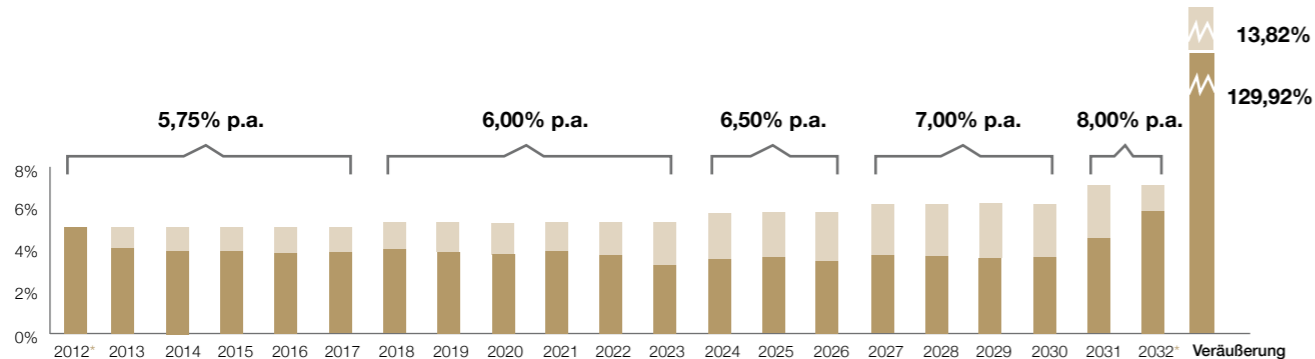
Zur Sicherung aller Ansprüche der Objektgesellschaft aus dem Mietvertrag veranlasst der Mieter die Stellung einer Bankgarantie in Höhe von € 300.000,00, welche mit Beendigung des Mietverhältnisses erlischt.

Der Mieter hat unter Aufnahme der Objektgesellschaft als Mitversicherungsnehmer eine gewerbliche Mietentgangversicherung über € 1.400.000,00 abgeschlossen. Die Haftungszeit beträgt 18 Monate.





## Prognostizierter Verlauf der Auszahlungen bei einem persönlichen Steuersatz von 36,50 %



## FONDS-ECKDATEN IM ÜBERBLICK

Die Eckdaten des Premium-Fonds DFV Seehotel Am Kaiserstrand Immobilienfonds GmbH & Co. KG auf einen Blick:

- Prognosezeitraum des Fonds 20 Jahre
- Pachtvertragslaufzeit 25 Jahre plus 5 Jahre Verlängerungsoption
- Ausschüttung anfänglich 5,75% p.a. über die Laufzeit steigend auf 8,00% p.a.
- Die Ausschüttungen erfolgen in monatlichen Teilbeträgen an die Anleger
- Prognostizierter durchschnittlicher Wertzuwachs vor Steuer von 7,90% p.a.
- Sofort beginnende annuitätische Tilgung in Höhe von anfänglich 2,00% p.a.
- besondere steuerliche Gegebenheiten durch Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) Deutschland und Österreich

**Wichtiger Hinweis:** Dies ist eine unvollständige und unverbindliche Werbeinformation über die Vermögensanlage DFV Seehotel Am Kaiserstrand Immobilienfonds GmbH & Co. KG. Bei dieser Fondsbeschreibung handelt es sich um Werbung gemäß §31 Abs. 2 WpHG. Sie wurde mit größter Sorgfalt erstellt, dennoch erfolgen die Angaben ohne Gewähr. Sie dient ausschließlich Ihrer Information und stellt kein Angebot zum Kauf oder Verkauf des dargestellten Fonds dar. Es handelt sich nicht um eine auf die individuellen Verhältnisse des Anlegers – insbesondere steuerlichen Verhältnisse – abgestimmte Anlageberatung/-empfehlung. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der DFV Management GmbH wieder, die ohne vorherige Ankündigung geändert werden kann. Soweit die im Dokument enthaltenen Daten erkennbar von Dritten stammen (z.B. bei Quellenangaben), wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Daten keine Gewähr übernommen. Aus der (Wert-)Entwicklung in der Vergangenheit kann nicht auf zukünftige Entwicklungen/Ergebnisse geschlossen werden. Alleinverbindliche Grundlage für den Erwerb ist der gültige Verkaufsprospekt einschließlich des entsprechenden Vertragswerks. Der Verkaufsprospekt enthält ausführliche Informationen zu den wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Details sowie zu den Risiken der Vermögensanlage. Dem Verkaufsprospekt ist außerdem zu entnehmen, inwieweit der Vertrieb des Produktes unzulässig oder eingeschränkt ist (z.B. Beschränkungen für bestimmte Rechtsordnungen oder ausländische Personen). Der deutschsprachige Verkaufsprospekt liegt zur kostenlosen Ausgabe bei DFV Seehotel Am Kaiserstrand Immobilienfonds GmbH & Co. KG, ABC-Straße 19, 20354 Hamburg oder per Download unter [www.dfvag.com](http://www.dfvag.com) bereit.

#### DFV DEUTSCHE FONDSVERMÖGEN AG

ABC-Straße 19

D – 20354 Hamburg

Tel. +49 40.636 07 95 0

Fax +49 40.636 07 95 247

info@dfvag.com

[www.dfvag.com](http://www.dfvag.com)