

VERMÖGENSANLAGEN- INFORMATIONSBLATT

Stand: 17.09.2013

Bezeichnung der Vermögensanlage

DFV Seehotel Am Kaiserstrand Immobilienfonds GmbH & Co. KG

Art der Vermögensanlage

Geschlossener Immobilienfonds

Anbieter der Vermögensanlage

DFV Management GmbH, ABC-Straße 19, 20354 Hamburg, eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 106749

Emittent

DFV Seehotel Am Kaiserstrand Immobilienfonds GmbH & Co. KG

Treuhänder

Fidus Treuhand GmbH

Beschreibung der Vermögensanlage

Unternehmerische Beteiligung an der AFV 1 Liegenschaftsbesitz GmbH & Co KG

Beteiligungsstruktur und Anlageform

Anleger beteiligen sich als Direktkommanditisten mit Eintragung ins Handelsregister oder als Treuhandkommanditisten über den Treuhänder Fidus Treuhand GmbH am Emittenten. Aus dieser unternehmerischen Beteiligung erwachsen Rechte (insb. Informations-, Kontroll- und Mitspracherechte) und Pflichten (insb. Einzahlung der Einlage, Haftung). Die Mindesteinlage beträgt EUR 20.000 zzgl. 5% Agio (Aufgeld) hiervon. Die Anleger nehmen am Vermögen und Geschäftsergebnis (Gewinn und Verlust) des Emittenten gemäß ihrer Beteiligungsquote im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen teil.

Anlagestrategie, Anlagepolitik, Anlageobjekt

Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist der mittelbare Erwerb von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten und ggf. deren Bebauung, die mittelbare Vermietung und Verwaltung sowie die Veräußerung von Grundstücken im Rahmen der Vermögensverwaltung. Das Anlageobjekt nach §9 (2) 1 VermVerkProspV ist zum einen die Beteiligung an der österreichischen Objektgesellschaft AFV 1 Liegenschaftsbesitz GmbH & Co KG (Anlageobjekt erster Ordnung und im Folgenden auch Anlageobjekt genannt) und zum anderen die von der Objektgesellschaft getätigten Investitionen (Anlageobjekt zweiter Ordnung und im Folgenden auch Investitionsobjekt genannt). Für die Kommanditanteile der Objektgesellschaft existiert kein funktionierender Zweitmarkt, sodass die Verwendungsmöglichkeit der Anteile tatsächlich, aber auch rechtlich beschränkt ist. Es werden für das Anlageobjekt keine behördlichen Genehmigungen benötigt. Bei dem Investitionsobjekt handelt es sich um eine Spezialimmobilie, die tatsächlich und rechtlich auf die allgemeine Nutzung als Hotel beschränkt ist. Das Hotel entspricht den gesetzlichen Vorschriften in Vorarlberg

MIT SICHERHEIT GUT INVESTIERT

DEUTSCHE FONDSVERMÖGEN
AKTIENGESELLSCHAFT

HINWEIS:
Die inhaltliche Richtigkeit der im Verkaufsprospekt gemachten Angaben ist nicht Gegenstand der Prüfung des Verkaufsprospektes durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.

DFV SEEHOTEL AM KAISERSTRAND
Immobilienfonds GmbH & Co. KG

und Österreich. Das Investitionsobjekt und der Betreiber verfügen über die erforderlichen behördlichen Genehmigungen.

Das Anlageziel ist, stabil hohe Erträge zu erzielen und diese an die Anleger auszuschütten. Die Nettoeinnahmen der Fondsgesellschaft sind zur Weiterleitung an die Objektgesellschaft vorgesehen. Laufende Investitionen mit Ausnahme der Finanzanlage werden nicht getätigt. Die Investition wird durch die Einlage in die Objektgesellschaft nach der geplanten Platzierung des Kommanditkapitals im Jahr 2013 abgeschlossen sein (Realisierungsgrad). Auf Ebene der Objektgesellschaft wird zum Erwerb des Investitionsobjektes zusätzlich Fremdkapital aufgenommen. Zur Zielerreichung wurde mit der RIMC Seehotel Am Kaiserstrand Hotel Betriebs GmbH als Betreiber ein Mietvertrag auf unbestimmte Zeit geschlossen. Die Vertragspartner vereinbarten eine Kündigungsmöglichkeit jeweils zum 30.06. und 31.12. eines jeden Jahres. Der Mieter hat jedoch bereits in den Mietverträgen für die Dauer von 25 Jahren, somit bis zum 30.06.2037, auf das ordentliche Kündigungsrecht verzichtet. Im Anschluss an diesen Zeitraum hat der Mieter die Option, eine fünfjährige Vertragsverlängerung zu vereinbaren, somit bis zum 30.06.2042. Im Anschluss an den Kündigungsverzichtszeitraum bzw. nach Ablauf des Verlängerungszeitraumes besteht die zuvor genannte halbjährliche Kündigungsmöglichkeit für jede Partei.

Finanzierung

Gesamtinvestitionsvolumen:	26.295.000 €	100,00%
Eigenkapital:	11.900.000 €	45,26%
Agio:	595.000 €	2,26%
Fremdkapital:	13.800.000 €	52,48%

Prognostizierte Laufzeit

Der Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Für den einzelnen Gesellschafter ist sein Beteiligungsverhältnis bis zum 30.06.2032 unkündbar. Der Prognosezeitraum beträgt 20 Jahre bis zum 30.06.2032. Eine Liquidation zu einem früheren oder späteren Zeitpunkt kann jedoch mit einer Mehrheit von 75% der abgegebenen Gesellschafterstimmen beschlossen werden.

Risiken

Mit Beitritt in vorliegende Vermögensanlage geht der Anleger eine unternehmerische Beteiligung mit langfristigem Engagement ein. Daher sollten alle in Betracht kommenden Risiken in die Anlageentscheidung einbezogen werden. Nachfolgend können weder sämtliche mit der Anlage verbundenen Risiken noch die nachstehend genannten Risiken abschließend erläutert werden. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt zu dieser Vermögensanlage zu entnehmen, in welchem neben den folgend aufgeführten Risiken weitere Risiken mit Bezug auf Abfindung, Verträge, Anschlussvermietung, Belegung, Bonität, Fungibilität, Fondslaufzeit/Objektveräußerung, Gesellschafterbeschlüsse, Instandhaltung und Instandsetzung, Kosten, Majorisierung, Persönliche Anteilsfinanzierung, Platzierung und Rückabwicklung, rechtliche und steuerliche Gegebenheiten, Altlasten, Erschließungskosten, Ausbaubeiträge, Sanierungsumlagen, Umwidmung, Versicherungen, Wertentwicklung, Zinsänderung i.V.m. Anschlussfinanzierung identifiziert wurden.

Emittentenrisiko

Der Emittent kann aufgrund geringerer Einnahmen und/oder höherer Ausgaben als prognostiziert zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Die daraus folgende Insolvenz des Emittenten kann zum Verlust des eingesetzten Kapitals führen, da der Emittent keinem Einlagensicherungssystem angehört.

Zinsänderungsrisiko/Anschlussfinanzierung

Bei ungünstiger Marktentwicklung kann sich der Anschlusszinssatz der Hypothekenfinanzierung, der in der Prognose mit 5,00% p.a. angesetzt wurde, ungünstiger darstellen, was zu einer geringeren Liquiditätsrücklage führen würde. Nach Auslaufen der Zinsbindung besteht grundsätzlich das Risiko einer Anschlussfinanzierung. Dies kann zu zusätzlichen Kosten für Bearbeitungs- und Eintragungsgebühren bzw. zu einer vorzeitigen, nicht geplanten Veräußerung des Objektes führen.

Geschäftsrisiko

Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Investition und damit auch der Erfolg der Vermögensanlage kann nicht mit Sicherheit prognostiziert werden. Höhe und Zeitpunkt von Zuflüssen können daher weder zugesichert noch garantiert werden. Der wirtschaftliche Erfolg ist abhängig von einer Vielzahl variabler Faktoren, insbesondere der Entwicklung des jeweiligen Marktes. Auch rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen können sich verändern und Auswirkungen auf den Emittenten haben. Die Investition wird zum Teil über Fremdkapital finanziert, das unabhängig von der Einnahmesituation des Emittenten zu bedienen ist.

Haftungsrisiko

Anleger, die sich als Kommanditisten beteiligen, haften gegenüber Gläubigern des Emittenten in Höhe ihrer im Handelsregister eingetragenen Haftsumme persönlich. Als Treugeber beteiligte Anleger haften nicht unmittelbar, sind durch ihre Ausgleichsverpflichtung gegenüber dem Treuhänder den Kommanditisten jedoch wirtschaftlich gleichgestellt. Die Haftsumme entspricht 10% der Einlage (ohne Agio). Ist die Einlage mindestens in Höhe dieser Haftsumme geleistet, ist die persönliche Haftung ausgeschlossen. Sofern Auszahlungen vereinnahmt werden, die nicht durch entsprechende Gewinne gedeckt waren, sondern aus der Einlage des Anlegers zurückgezahlt werden, und die Einlage unter die eingetragene Haftsumme sinkt, lebt die persönliche Haftung des Anlegers bis maximal in Höhe dieser Haftsumme wieder auf.

Liquiditätsrisiko

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 damit ihre bestehenden oder entstehenden Zahlungsverpflichtungen, insbesondere aus der vereinbarten langfristigen Fremdfinanzierung, nicht mehr uneingeschränkt erfüllen kann (Zahlungsfähigkeit).

Risiken einer möglichen Fremdfinanzierung des Anteils durch den Anleger (Persönliche Anteilsfinanzierung)

Die Fondsgesellschaft bietet keine Anteilsfinanzierungen für Kapitalanleger an. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass Zins- und Tilgungsleistungen für eine persönliche Anteilsfinanzierung unabhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung des Beteiligungsangebotes fällig sind. Es kann der Fall eintreten, dass dem Anleger keine Erträge aus seiner Beteiligung zufließen, mit denen er die Zins- und Tilgungsleistungen bedienen könnte. Zu hohe Fremdfinanzierungskosten könnten bei geringeren steuerpflichtigen Erträgen dazu führen, dass die Finanzverwaltung die Überschusserzielungsabsicht verneint.

Maximalrisiko

Das maximale Risiko, das den Anleger treffen kann, der die Beteiligungssumme aus Eigenmitteln erbracht hat, ist der vollständige Verlust des eingezahlten Kapitals und Agios. Das Risiko, das den Anleger treffen kann, der die Beteiligungssumme finanziert hat, ist der vollständige Verlust des eingezahlten Kapitals und Agios. Das maximale Risiko, das sich daraus für den Anleger ergeben kann, ist die Entstehung zusätzlicher Finanzierungskosten, Zinsen und ggf. Steuernachzahlungen und somit der Verlust weiteren Vermögens. Deshalb ist die Beteiligung an der Fondsgesellschaft zum Zwecke der Altersvorsorge nur bedingt und lediglich im Rahmen einer Beimischung in ein Anlageportfolio geeignet.

Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge

Diese Beteiligung hat unternehmerischen und langfristigen Charakter. Feste Verzinsungen, wie sie z.B. bei Spareinlagen vorgesehen sind, gibt es beim vorliegenden Angebot zur Vermögensanlage nicht. Prognostiziert sind die folgenden Auszahlungen, die je nach Entwicklung des Fonds variieren können.

Gesamtauszahlung

Bis zum Ende des Prognosezeitraums von 20 Jahren sind Gesamtauszahlungen (einschließlich der Rückzahlung der Beteiligungssumme) von 270,87% der Beteiligungssumme (ohne Agio) vor Steuern prognostiziert. Diese verteilen sich auf laufende Auszahlungen und Schlusszahlung aus Veräußerungserlös.

Laufende Auszahlungen

Die Auszahlungen an die Anleger erfolgen monatlich, erstmals für jeden Gesellschafter im Folgemonat nach der Kapitaleinzahlung. Gemäß der Prognoserechnung beträgt die anfängliche Auszahlung 5,75% p.a. der Beteiligungssumme (ohne Agio) vor Steuern ab dem Jahr 2012. Die Auszahlungen steigen bis auf 8,00% p.a. der Beteiligungssumme (ohne Agio) vor Steuern ab dem Jahr 2031. In Rumpfgeschäftsjahren erfolgen die Auszahlungen zeitanteilig. Insgesamt sollen innerhalb des Prognosezeitraums 127,13% geleistet werden.

Schlussauszahlung aus Veräußerungserlös

Am Ende der prognostizierten Laufzeit wird aufgrund des Verkaufs des Anlageobjektes eine Auszahlung vor Steuern i.H.v. ca. 143,74% der Beteiligungssumme (ohne Agio) prognostiziert.

Kapitalrückzahlung bei verschiedenen Marktbedingungen

Die Prognosen für die Kapitalrückzahlung und Erträge beruhen auf Annahmen der Anbieterin bzgl. zukünftiger Marktgegebenheiten, welche als solche mit Unsicherheiten belastet sind. Zu den Annahmen, welche der vorliegenden Vermögensanlage zugrunde liegen, zählen u.a. eine

Inflationsrate i.H.v. 1,75% während des gesamten Prognosezeitraums, ein Anschlusszinssatz i.H.v. 5,00% nach Ablauf der Zinsbindungsfrist im Jahr 2022 und ein Veräußerungsfaktor von 13,75 der jeweils zum Veräußerungszeitpunkt angenommenen Jahrespacht im Jahr 2032.

Bei Veränderung jeweils eines der Parameter - (I): durchschnittliche Inflationsrate von 2,00% p.a.; (II): Anschlusszinssatz für Fremdkapital ab Juli 2022 von 6,00% p.a.; (III): Veräußerungserlös zum 12,75-Fachen der jeweils kalkulierten Jahrespacht im Jahr 2027 – und der Annahme, dass alle weiteren Parameter der ursprünglichen Prospektprognose entsprechen, verändern sich die Kapitalrückzahlung und die Erträge wie folgt:

	I.	II.	III.
	Inflationsrate 2,0% p.a.	Anschluss- zinssatz 6,0% p.a.	Veräußerungs- faktor von 11,3
Laufende Auszahlungen	130,50%	118,50%	127,13%
Schlussauszahlungen	150,54%	145,02%	128,40%
Gesamtauszahlung	281,04%	263,52%	255,53%

Kosten und Provisionen

Die ausführliche und vollständige Darstellung und Erläuterung der mit der Vermögensanlage verbundenen Kosten und der vom Emittenten gezahlten Provisionen ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt zu dieser Vermögensanlage zu entnehmen.

Platzierungsphase

Während der Platzierungsphase (Emission der Anteile) fallen beim Emittenten fondsabhängige Vergütungen und fondsabhängige Nebenkosten i.H.v. insgesamt 10,70% des Gesamtinvestitionsvolumens (inkl. Agio) an. In den fondsabhängigen Vergütungen sind Kosten für die Vermittlung des Eigenkapitals i.H.v. 4,75% des Gesamtinvestitionsvolumens (inkl. Agio) enthalten (entspricht 10,50% des Kommanditkapitals). Das vom Anleger bei Erwerb der Beteiligung zu zahlende Agio wird zur Finanzierung eines Teils dieser Kosten verwendet.

Bestandsphase

Während der prognostizierten Laufzeit fallen beim Emittenten und der Objektgesellschaft Kosten für Steuerberatung, Haftungsvergütung des Komplementärs, Fondsgeschäftsführung, Fondsverwaltung, Objektmanagement und Treuhänder an. Insgesamt betragen die aufgeführten Kosten durchschnittlich 0,87% p.a. des Kommanditkapitals. Daneben fällt eine einmalige Verkaufsgebühr für die DFV Property Management GmbH beim Verkauf des Investitionsobjektes i.H.v. 0,5% des Verkaufspreises an.

Einzelfallbedingte Kosten beim Anleger

Einzelfallbedingt können dem Anleger individuelle Kosten entstehen, wie z.B. durch Handelsregistereintragung, Maklergebühren bei Erwerb oder Veräußerung des Anteils, Aufwendungen im Zusammenhang mit der Ausübung von Mitbestimmungs- und Kontrollrechten (persönliche Teilnahme an Gesellschafterversammlungen) oder der individuellen Anteilsfinanzierung.

Verfügbarkeit

Anteile an geschlossenen Fonds sind keine Wertpapiere und auch nicht mit diesen vergleichbar. Für geschlossene Fonds existiert kein einer Wertpapierbörse vergleichbarer Handelsplatz. Eine Veräußerung des Anteils an der vorliegenden Vermögensanlage durch den Anleger

ist grundsätzlich rechtlich möglich. Etwaige Kaufinteressenten müssen jedoch auf Initiative des Anlegers gefunden werden. Anleger sollten berücksichtigen, dass eine vorzeitige Veräußerung der Beteiligung gerade in den ersten Jahren und bei unterplanmäßiger Entwicklung der Beteiligung wahrscheinlich nur mit Preisabschlägen auf den Zeichnungsbetrag der Beteiligung oder unter Umständen überhaupt nicht zu realisieren ist. Eine Pflicht des Anbieters oder des Emittenten, die Beteiligung zurückzunehmen, besteht nicht.

Besteuerung

Der Anleger erzielt, sofern es sich bei dem Anleger um eine in Deutschland lebende unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Person handelt, die ihre Beteiligung im Privatvermögen hält, über die Objektgesellschaft Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie in geringem Umfang Einkünfte aus Kapitalvermögen. Am Ende der prospektierten Fondslaufzeit werden zusätzlich Einkünfte aus der Veräußerung des Investitionsobjektes erzielt. Nach dem geltenden Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung zwischen Deutschland und Österreich steht ausschließlich Österreich als Belegenheitsstaat das Besteuerungsrecht zu. 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.

Jedem Anleger wird dringend empfohlen, sich wegen der Steuerfolgen bei einer Beteiligung an diesem Fonds mit seinem persönlichen Steuerberater in Verbindung zu setzen.

Sonstiges/Hinweise

Dieses Vermögensanlagen-Informationsblatt stellt kein öffentliches Angebot und keine Aufforderung zur Beteiligung dar. Insbesondere wird in keiner Weise die ausführliche Beratung auf Basis des Verkaufsprospektes nebst Nachtrag 1 ersetzt.

Grundlagen für etwaige Anlageentscheidung

Eine etwaige Anlageentscheidung sollte sich auf die Prüfung des gesamten Verkaufsprospektes nebst Nachtrag 1 zu dieser Vermögensanlage stützen. Die vollständigen Angaben zu diesem Produkt, insbesondere die mit dieser unternehmerischen Beteiligung an dem Emittenten verbundenen Risiken sowie die zugrunde liegenden Verträge sind einzig dem durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zur Veröffentlichung gebilligten Verkaufsprospekt nebst Nachtrag 1 dieser Vermögensanlage zu entnehmen, der maßgeblich für eine etwaige Beteiligung ist. Das Vermögensanlagen-Informationsblatt unterliegt nicht der Prüfung durch die BaFin.

Ansprüche auf Grundlage des Vermögensanlagen-Informationsblatt

Ansprüche auf Grundlage einer in diesem Vermögensanlagen-Informationsblatt enthaltenen Angabe besteht nur dann, wenn die Angabe irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Verkaufsprospektes nebst Nachtrag 1 vereinbar ist, und wenn die Vermögensanlage während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von zwei Jahren nach dem ersten öffentlichen Angebot der Vermögensanlagen im Inland, erworben wird.

Bezugsmöglichkeit des Verkaufsprospektes nebst Nachtrag 1 und des Vermögensanlagen-Informationsblattes

Der Verkaufsprospekt nebst Nachtrag 1 zu dieser Vermögensanlage und das Vermögensanlagen-Informationsblatt werden zur kostenlosen Ausgabe unter folgender Adresse bereitgehalten: DFV Seehotel Am Kaiserstrand Immobilienfonds GmbH & Co. KG, ABC-Straße 19, 20354 Hamburg.

