

DFV Hotel Flughafen Leipzig
GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

SPEZIAL ALTERNATIVER
INVESTMENTFONDS (SPEZIAL-AIF)
FÜR SEMIPROFESSIONELLE &
PROFESSIONELLE ANLEGER



Produktinformation (Werbemitteilung)
Anlagebedingungen
Informationspflichtendokumentation (nach §307 KAGB)
Gesellschaftsvertrag
Beitrittserklärung
Zusatzbogen für semiprofessionelle Anleger
Anlagen zur Beitrittserklärung

Inhaltsverzeichnis

Die Hinweise

I Die Produktinformation (Werbemitteilung)

1	Das Konzept	3
2	Die Partner	4
3	Das Anlageobjekt	5
4	Der Standort	6
5	Der Markt	7
6	Die Pächterin	9
7	Die Risiken	10
8	Die Prognoserechnung	12
8.1	Die Investitionsphase (bei Vollplatzierung des Eigenkapitals)	13
8.1	Die Investitionsphase (bei Vollplatzierung des Eigenkapitals)	16
8.2	Die Nutzungsphase	17
8.3	Die Exitphase	18
8.4	Die Renditebetrachtung	19
8.5	Die Sensitivitätsanalyse	20
9	Die Verkaufsunterlagen und die Kontoverbindung	21

II Die Anlagebedingungen

III Die Informationspflichtendokumentation (nach §307 KAGB)

3	1	Anlagestrategie und Ziele des Spezial-AIF	28
4	2	Änderungsmöglichkeiten von Anlagestrategie, Anlagepolitik und Anlagebedingungen	31
5	3	Art des Vermögenswertes, Anlagebeschränkungen und einsetzbare Techniken	32
6	4	Lage und Wettbewerb	33
7	5	Risiken im Zusammenhang mit der Investition	34
8	6	Einsatz von Leverage beim Spezial-AIF und Wiederverwendung von Sicherheiten und Vermögenswerten	39
9	7	Entgelte, Gebühren und sonstige Kosten im Zusammenhang mit der Vermögensanlage	40
10	8	Bewertung der Vermögenswerte	44
11	9	Liquiditätsrisikomanagement des Spezial-AIF	45
12	10	Ausgabe und Verkauf von Anteilen	46
13	11	Wertentwicklung und Angaben zum jüngsten Nettoinventarwert	46
14	12	Rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen	47
15	13	AIF-Verwaltungsgesellschaft	52
16	14	Von der AIF-Verwaltungsgesellschaft übertragene Verwaltungsfunktionen	54
17	15	Verwahrstelle des Spezial-AIF	55
18	16	Von der Verwahrstelle übertragene Verwahrfunktionen	56
19	17	Abschlussprüfer des Spezial-AIF	56
20	18	Sonstige Dienstleistungsanbieter und Partner für den Spezial-AIF	57
21	19	Rechte und faire Behandlung der Anleger	59
22	20	Sonstige Informationen im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Vermögensanlage	61
23	21	Informationen für außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge und Fernabsatzverträge; insbesondere zum Widerrufsrecht	62
24		IV Der Gesellschaftsvertrag	66
25		V Die Beitrittserklärung	77
26		VI Der Zusatzbogen für semiprofessionelle Anleger	80
27		VII Die Anlagen zur Beitrittserklärung	82

Die Hinweise

Am 22.07.2013 ist das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) in Kraft getreten.

Unter Berücksichtigung des KAGB weisen wir darauf hin, dass Anteile an diesem Spezial-AIF nicht an Anleger vertrieben werden dürfen, die keine semiprofessionellen oder professionellen Anleger sind. Das heißt, die Anteile dürfen nur an semiprofessionelle oder professionelle Anleger gemäß §1 Abs. 19 Nr. 32 und 33 KAGB vertrieben werden.

I Die Produktinformation (Werbemitteilung)

Das Anlageobjekt:

ibis Styles Hotel Leipzig
Haynaer Weg 15
04435 Schkeuditz



1 Das Konzept

Die DFV Hotel Flughafen Leipzig GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (im Folgenden auch „Fondsgesellschaft“ genannt) hat zwei Grundstücke, belegen Haynaer Weg 15/Am Unteren Anger 18/20 in 04435 Schkeuditz, erworben, welche mit einem Hotel nebst Stellplatzflächen bebaut sind (im Folgenden auch „Anlageobjekt“ genannt).

Der Kaufpreis für das Anlageobjekt beträgt € 7.400.000,00. Die Übergabe und der Übergang von Nutzen und Lasten sollen zum 01.11.2017 erfolgen.

Die Fondsgesellschaft ist mit dem Kauf des Anlageobjektes in einen bestehenden indexierten Pachtvertrag eingetreten und wird diesen planmäßig zum Übergabetag des Anlageobjektes am 01.11.2017 übernehmen. Nach Ablauf der Grundpachtzeit am 31.12.2037 kann die Pächterin das Pachtverhältnis einmal um fünf Jahre und danach einmal um 4,5 Jahre verlängern.

Pächterin des Anlageobjektes ist die Success Hotel Management GmbH, die wiederum einen Franchisevertrag mit der AccorHotels Germany GmbH geschlossen hat.

Das Konzept dieser Emission sieht als Nutzungsphase 15 Jahre vor, in denen laufende Überschüsse generiert werden sollen. Anfangs sollen prognosegemäß 5,50 Prozent p.a. monatlich an die Anleger ausgeschüttet werden.

Nach 15 Jahren sind der Verkauf des Anlageobjektes und die Liquidation der Fondsgesellschaft vorgesehen. Die hierdurch erzielten Erlöse sollen nach Abzug von Verbindlichkeiten und Kosten ebenfalls an die Anleger ausgeschüttet werden.

2 Die Partner

Anbieterin der Alternativen Investmentfonds, die seit dem Inkrafttreten des KAGB am 22.07.2013 aufgelegt werden, ist die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG (im Folgenden auch „die Hanseatische“ genannt). Im Rahmen von Auslagerungsverträgen und in Abhängigkeit von der Immobilienart (z.B. Hotel oder Pflegeimmobilie) bindet die Hanseatische Unternehmen der IMMAC Gruppe, zu der auch die DFV Deutsche Fondsvermögen AG gehört, bei Tätigkeiten wie der Objektauswahl, Due Diligence sowie Markt- und Wettbewerbsanalyse ein. Auf diese Weise wird auf eine jahrelange Erfahrung und Expertise im Zusammenhang mit Immobilientransaktionen zurückgegriffen.

Die DFV Deutsche Fondsvermögen AG ist ein Tochterunternehmen der IMMAC Holding AG und aufgrund ihrer Marktkenntnis gut dafür ausgestattet, auch in Zukunft für den Kapitalanleger ausgewählte Investitionsobjekte – neben Immobilien solche aus anderen Assetklassen – 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.

Das Gesamtinvestitionsvolumen aller von DFV und IMMAC initiierten Investments liegt bei mehr als € 1,15 Milliarden. Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG hat daneben 17 AIF mit einem Investitionsvolumen von über € 298 Millionen emittiert. Das gesamte Investitionsvolumen der Unternehmensgruppe beträgt somit ca. € 1,45 Milliarden.

Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG, die seit dem 1. Juli 2013 auch die Dienstleistungen von der IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH (ehemals firmierend unter IMMAC Verwaltungsgesellschaft für Immobilienfonds mbH) übernommen hat, verwaltet zum Zeitpunkt der Aufstellung der Informationspflichtendokumentation 124 Objekte mit einem Investitionsvolumen von über € 1,33 Milliarden. Hierbei handelt es sich um 118 Pflegeeinrichtungen und Einheiten des betreuten Wohnens, vier Reha-Einrichtungen und zwei Hotels.

Die Fondsgesellschaft hat mit der Hanseatischen einen Vertrag über die Bestellung als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft geschlossen. Die DEHMEL Rechtsanwalts-gesellschaft mbH ist gemäß §80 Abs. 3 KAGB von der Hanseatischen als Verwahrstelle beauftragt worden (siehe auch Informationspflichtendokumentation Kapitel 13–16).

3 Das Anlageobjekt

Grundstücke, bebaut mit dem **ibis Styles Hotel Leipzig** nebst Stellplatzflächen

- Baujahr:** 1992 (Renovierungsarbeiten mit plangemäßigem Abschluss am 01.11.2017)
- Standard/Kapazität:** Hotel mit 3-Sterne-Superior-Klassifizierung mit 127 Zimmern (ab November 2017, vor dem Umbau 112 Zimmer)
- Grundstücksgröße:** 6.008 Quadratmeter
- Bundesland:** Sachsen
- Pächterin/
Franchisenehmerin:** Success Hotel Management GmbH
- Franchisegeberin:** AccorHotels Germany GmbH
- Pachtvertrag:** Laufzeit bis zum 31.12.2037 zzgl. 1 x 5 Jahre und 1 x 4,5 Jahre Verlängerungsoption (für die Pächterin)
- Pachtzins:** € 540.000,00 p.a. anfänglich, indexiert
- Erwerbspreis*:** € 7.540.000,00
- Erwerbspreisfaktor:** 13,96-fach
- Erwerbspreis/Zimmer:** € 59.370,08
- Pacht/Zimmer/Monat:** € 354,33

* inkl. Maklercourtage



Bilder: ibis Styles Hotel

Das Hotel ist in zwei klimatisierten Gebäudetrakten untergebracht. Während sich in einem vollunterkellerten atriumförmigen Gebäude (Zimmertrakt) mit Erdgeschoss und zwei Obergeschossen hauptsächlich die Hotelzimmer befinden, sind in dem aus einem Erdgeschoss bestehenden sich im Südosten anschließenden Gebäudetrakt die öffentlichen Bereiche untergebracht.

Der Zimmertrakt wurde im Jahr 1992, der eingeschossige Anbau im Jahr 1999 errichtet. Im Untergeschoss des Zimmertraktes befinden sich neben der Tiefgarage mit 73 Stellplätzen Lagerflächen, diverse Technikräume (u.a. (Ent-)Lüftungszentrale, Heizungsanlage, Blockheizkraftwerk, Hebeanlage) und Umkleieräume inkl. Sanitäranlagen.

Das Hotel wurde in den Jahren 2010 bis 2017 umfangreich saniert und modernisiert, wobei zum Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses noch nicht alle Baumaßnahmen fertiggestellt waren. Diese sollen jedoch möglichst bis zum 31.10.2017 baulich abgeschlossen sein.

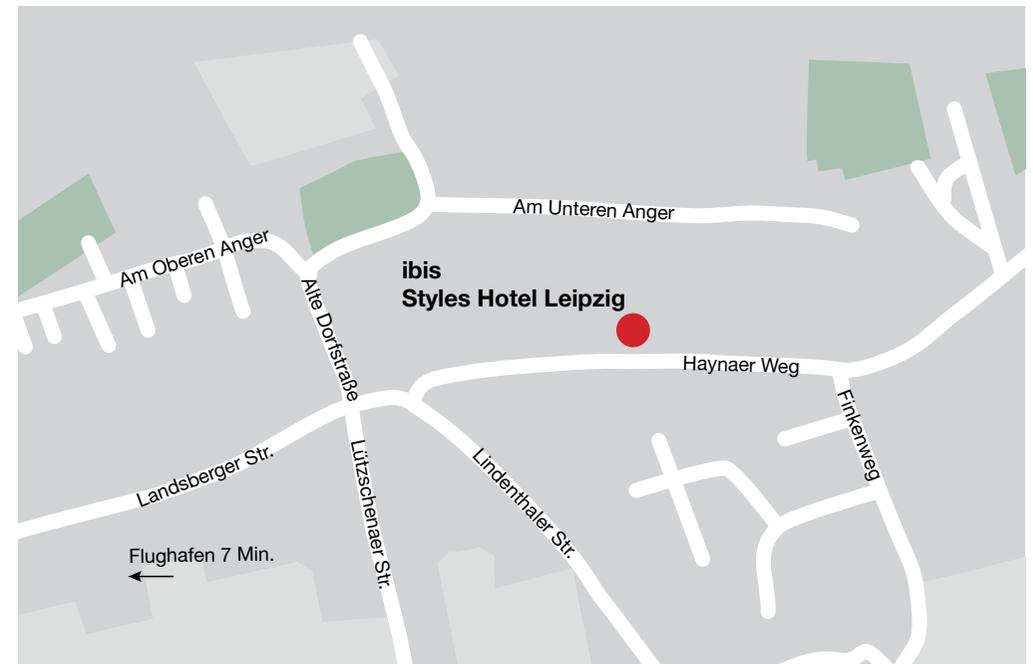
Nach Vollendung der umfassenden Baumaßnahmen wird das Hotel über 127 Gästezimmer mit Größen zwischen 19 und 45 Quadratmetern (Standard ca. 25 Quadratmeter), eine Welcome-Lounge, ein Restaurant mit Terrasse und eine Bar sowie drei Tagungsräume zwischen 26 und 129 Quadratmetern Größe, eine Showküche und ein großzügiges Tagungsfoyer verfügen. Daneben gibt es einen Fitnessraum und einen Wellnessbereich mit Sauna, Duschen, Ruheraum und Infrarotkabine.

Die Hotelzimmer sind standardmäßig mit Flachbildfernseher, Radio, Telefon, WLAN, Klimaanlage sowie Bad mit Dusche und WC ausgestattet. Die Außenanlagen sind repräsentativ als Grünanlage und mit Sitzgelegenheit gestaltet.



4 Der Standort

Grundstücke belegen Haynaer Weg 15/Am Unteren Anger 18/20 in 04435 Schkeuditz und bebaut mit dem **ibis Styles Hotel Leipzig** nebst Stellplatzflächen – Mikro- und Makrolage



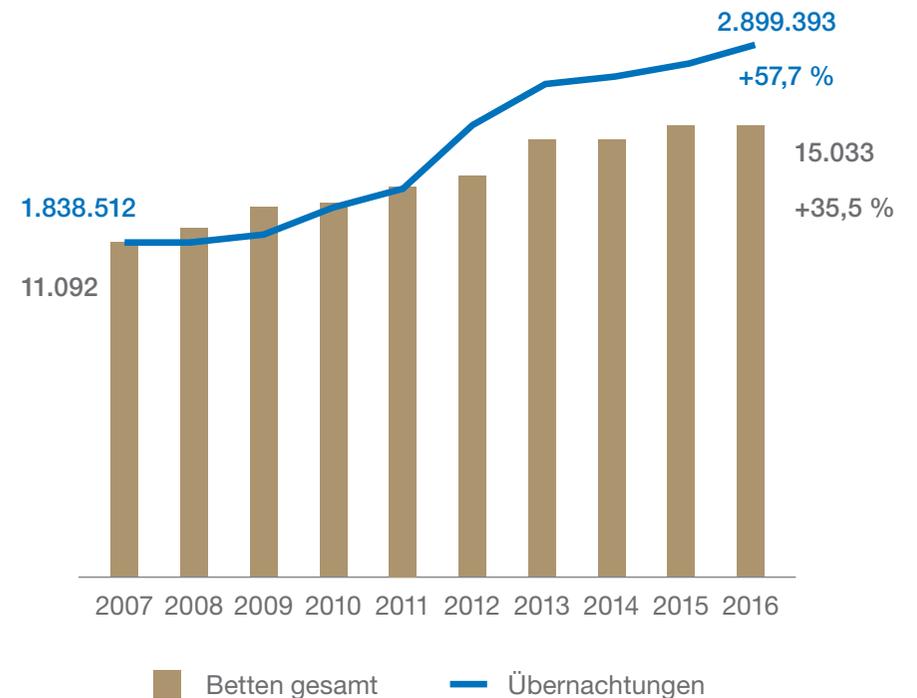
5 Der Markt

Die Übernachtungsnachfrage im ibis Styles Hotel Leipzig in Schkeuditz steht im Wesentlichen in Verbindung mit dem Beherbergungsmarkt der Stadt Leipzig. Dieser hat sich in den letzten zehn Jahren positiv entwickelt und im Jahr 2016 mit über 2,8 Millionen Übernachtungen einen neuen Rekordwert erzielen.

Dies ist vor allem auf die stabile Geschäftsreisenachfrage und die zunehmend erfolgreiche Vermarktung als Städtedestination zurückzuführen.

Die Hotelbettenauslastung stieg von den Jahren 2007 bis 2016 um 13,9 Prozent.

Entwicklung von Angebot und Nachfrage in Leipzig in den Jahren 2007 bis 2016



Quelle: eigene Darstellung auf Datenbasis der Hotour Ankaufsplausibilisierung

Mehrere Hoteleröffnungen sowie Hotelprojekte in den nächsten Jahren verdeutlichen das gestiegene Interesse von nationalen und internationalen Hotelgesellschaften sowie Investoren am Leipziger Hotelmarkt.

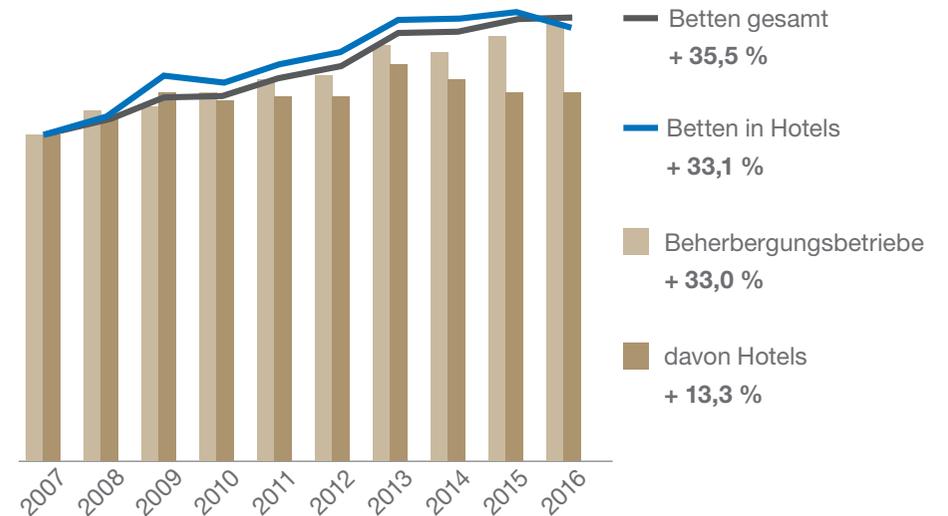
Trotz einer insgesamt erwarteten Wettbewerbsintensivierung in und um Leipzig wird mittel- bis langfristig erwartet, dass die qualitative Aufwertung des Hotelangebotes auch eine zusätzliche angebotsinduzierte Nachfragesteigerung nach sich ziehen wird.

Es wird davon ausgegangen, dass sich der Hotelmarkt angebotsseitig dynamisch weiterentwickeln wird, wobei eine deutliche Wettbewerbsintensivierung im Budget und Economy-Segment (2 bis 3 Sterne) erwartet wird.

Der Leipziger Beherbergungsmarkt wird von Geschäftsreisenden geprägt. Rund 65 bis 70 Prozent der Gesamtnachfrage entfallen auf geschäftlich motivierte Übernachtungen; 30 bis 35 Prozent werden durch in der Regel preissensiblere Privatreisende generiert, weshalb die monatlichen Nachfrageschwankungen eher gering ausgeprägt sind.

Die vorstehenden Ausführungen zum Markt spiegeln die Auffassung der Emittentin wider. Eine Gewähr für den Eintritt der demnach erwarteten Entwicklungen kann nicht übernommen werden.

Entwicklung des Angebotes in Leipzig in den Jahren 2007–2016



Quelle: eigene Darstellung auf Datenbasis der Hotour Ankaufsplausibilisierung

6 Die Pächterin

Pächterin des Anlageobjektes ist die Success Hotel Management GmbH mit Sitz in Stuttgart, deren alleinige Gesellschafterin die Success Group GmbH, ebenfalls mit Sitz in Stuttgart, ist.

Die Success Hotel Group ist gemäß Angaben auf der eigenen Internetseite (www.shgr.com, Stand August 2017) eine deutschlandweit tätige Hotelgesellschaft mit aktuell 15 Betrieben. Insgesamt verfügt die Success Group über mehr als 1.750 Zimmer und hat mehr als 400 Arbeitsplätze geschaffen. Die Success Hotel Group entwickelt europaweit Hotelprojekte und konzentriert sich dabei auf A- und B-Standorte im Stadtgebiet von Ballungszentren und Metropolregionen. Mit Ausnahme des HanseHotels Attendorn handelt es sich bei allen Hotels um Marken internationaler Hotelunternehmen wie AccorHotels, Hilton Worldwide oder Intercontinental Hotels Group.

Die Pächterin hat bzgl. des Anlageobjektes einen Franchisevertrag mit der AccorHotels Germany GmbH geschlossen und betreibt unter festgelegten Standards und Anforderungen das Anlageobjekt als Hotel der Marke ibis Styles.

Die Accor Gruppe betreibt in 95 Ländern mit über 20 unterschiedlichen Marken 4.200 Hotels mit über 600.000 Zimmern. Rund 250.000 Mitarbeiter erwirtschafteten dabei im Jahr 2016 einen Gruppenumsatz von € 5.631 Millionen. Vorstehende Aussagen resultieren aus Angaben auf der Internetseite www.accorhotels.group/de (Stand August 2017).

Die Pächterin wurde von einer renommierten Wirtschaftsagentur mit einem Bonitätsindex von 223 bewertet (Ausfallwahrscheinlichkeit 0,47 Prozent nach Basel-II-Kriterien, Stand März 2017). Der vergebene Indexwert zählt gemäß Risikoklassifizierung dieser Wirtschaftsagentur zum Bereich „gute Bonität“. Dieser standardisierte Index dient der Beurteilung der erwarteten zukünftigen Zahlungsfähigkeit eines Unternehmens und gibt die Einschätzung des Bonitätsrisikos wieder.

7 Die Risiken

Beteiligungen an einem geschlossenen inländischen Spezial-AIF bergen regelmäßig auch nicht vorhersehbare Risiken. Unvorhersehbare zukünftige Entwicklungen in wirtschaftlicher, rechtlicher und steuerlicher Hinsicht können in den Planungen und Kalkulationen nicht völlig erfasst werden. Insbesondere bei der Entwicklung mehrerer Einflussgrößen kann es zu einem wirtschaftlichen Schaden der Fondsgesellschaft und in der Folge des Anlegers kommen.

Marktrisiko

Während das Marktrisiko im Laufe der Betriebszeit in wesentlichem Umfang auf die Pächterin verlagert ist, besteht am Ende der Pachtzeit das Pachtvertragsverlängerungs- bzw. Verwertungsrisiko. Zusätzlich besteht ein Zinsänderungsrisiko aufgrund der langfristigen Fremdfinanzierung, da die Zinsbindungsdauer kürzer als die prognostizierte Haltedauer ist.

Operationelle Risiken

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

Adressenausfallrisiko

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

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.

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, von Zinsen sowie ggf. Steuernachzahlungen und somit der Verlust weiteren Vermögens.

Allgemeines Vertragsrisiko

Von der Fondsgesellschaft ist eine Reihe von Verträgen mit Dritten abgeschlossen worden, insbesondere ein Pachtvertrag, ein Kaufvertrag für das Grundstück, ein Kreditvertrag 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.

Anschlussverpachtungsrisiko

Es handelt sich bei dem Anlageobjekt um ein Hotel, das tatsächlich, aber auch rechtlich in der Nutzung beschränkt ist. Bei einem unerwarteten Pächterausfall besteht die Möglichkeit, dass keine adäquate Anschlussverpachtung zu den gleichen wirtschaftlichen Konditionen gelingt. In diesem Fall könnte es zu Ertragseinbußen kommen.

Insolvenz der Fondsgesellschaft bzw. Pächterausfall

Bei einer Insolvenz könnten andere Gläubiger ihre Ansprüche und Forderungen gegen die Fondsgesellschaft vor den Gesellschaftern geltend machen und deren Ansprüche würden erst bedient, nachdem die Ansprüche anderer Gläubiger beglichen wurden. Eine Kapitalgarantie für die Anleger besteht nicht. Es besteht weiter das Risiko, dass beim Ausfall der derzeitigen Pächterin, u.a. aufgrund einer Verminderung der Ertragsfähigkeit, Bewirtschaftungskosten von der Fondsgesellschaft getragen werden müssen. Dadurch kann es zu einer zusätzlichen Kostenbelastung kommen.

Risiken im Zusammenhang mit Austausch- und Erneuerungsarbeiten, Instandsetzung und Umbaumaßnahmen

Zum Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses wurden am Anlagegegenstand durch die Verkäuferin Baumaßnahmen durchgeführt. Die Verkäuferin versicherte, dass sämtliche Baumaßnahmen vereinbarungsgemäß möglichst bis zum 31.10.2017 baulich abgeschlossen sein werden. Die Baumaßnahmen waren zum Zeitpunkt der Aufstellung der Informationspflichtendokumentation noch nicht abgeschlossen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Verkäuferin ihren Verpflichtungen nicht nachkommt und dieses zu nicht kalkulierten Kostenbelastungen für die Fondsgesellschaft führt.

Wertentwicklungsrisiko

Die langfristige Wertentwicklung von Immobilien kann nur schwer eingeschätzt werden. Es könnte sein, dass anlässlich einer Liquidation der Fondsgesellschaft das Anlageobjekt nur zu einem wesentlich geringeren Wert veräußert werden kann, als angenommen.

Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung des Anlegers

Im Außenverhältnis haftet der Anleger als Kommanditist gemäß den §§171ff. HGB in Höhe seiner in das Handelsregister eingetragenen Hafteinlage, die zehn Prozent seiner Kapitaleinlage ohne Ausgabeaufschlag beträgt. Wenn Gewinnanteile entnommen werden, während der Kapitalanteil des Anlegers durch Verlust oder Entnahmen unter die Hafteinlage gesunken ist, besteht eine wiederauflebende Haftung.

Eine ausführliche Beschreibung der Risiken wird in der Informationspflichtendokumentation in Kapitel 5 dargestellt.

8 Die Prognoserechnung

Die Prognoserechnung ist untergliedert in

- eine **Investitionsphase**, in welcher der Erwerb des Anlageobjektes, die Erwerbsnebenkosten sowie die Transaktionskosten und die Finanzierung abgebildet sind; aus diesem Kalkulationsbestandteil ist ebenfalls der Eigenkapitalbedarf zu erkennen,
- eine **Nutzungsphase**, aus der sich der Kapitaldienst für die Hypothekenfinanzierung, Rücklagen, Instandhaltungsaufwendungen, Verwaltungskosten sowie eine anfängliche prognosegemäße Ausschüttung von 5,50 Prozent p.a. auf das Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag ergeben,
- eine **Exitphase**, in der ein Verkauf des Anlageobjektes dargestellt wird, und als Resultat hieraus das Gesamtergebnis für die Fondsgesellschaft.

In der Prognoserechnung wird davon ausgegangen, dass

- mit der Gesellschaft mittelbar steuerliche Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung des in Deutschland belegenen Anlageobjektes sowie in geringerem Umfang Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt werden,
- die jährlichen Ausschüttungen nach dem Gesellschaftsvertrag (§18) monatlich i.H.v. 1/12 ausgezahlt werden,
- die Haltezeit 15 Jahre beträgt und dann der Anlageobjektverkauf erfolgt.

Bei den Werten in der Prognoserechnung handelt es sich unter Berücksichtigung eines ordentlichen Geschäftsverlaufes um Prognosewerte. Wie bei jeder Prognose werden sich bei den Einnahmen und Ausgaben Abweichungen ergeben. Da generell die Genauigkeit von Prognosen mit dem Zeithorizont abnimmt, ist tendenziell in späteren Jahren mit höheren Abweichungen zu rechnen (vgl. Informationspflichtendokumentation Kapitel 5).

8.1 Die Investitionsphase (bei Vollplatzierung des Eigenkapitals)

Finanzierungsplan – Mittelherkunft (Prognose)

Kommanditkapital	3.610.000	40,64%
Ausgabeaufschlag	72.200	0,81%
Fremdkapital	5.200.000	58,54%
Finanzierungsvolumen	8.882.200	100,00%

Darlehen

Nominalbetrag	5.200.000
im Verhältnis zum Erwerbspreis	68,97%
pro Zimmer bei 127 Hotelzimmern	40.945

Kapitaldienst p.a.

Zinssatz	2,25%	Tilgungssatz anfänglich	2,75%	5,00%
Annuität Darlehen				260.000

Deckungsverhältnisse

Jahrespacht	540.000
Überdeckung Pachteinnahmen p.a.	280.000
Jahrespacht zu Kapitaldienst	207,69%
Jahrespacht zu Darlehen (Kapitaldienstfähigkeit)	10,38%

8.1 Die Investitionsphase (bei Vollplatzierung des Eigenkapitals)

Investitionsplan – Mittelverwendung (Prognose)					
	Summe	davon steuerliche Anschaffungskosten			davon steuerliche Werbungskosten
		Gebäude	Grund und Boden	Sonstige	absolut
Grund und Boden	220.000		220.000		
Gebäude	7.180.000	7.180.000			
Anschaffungskosten Grundstück und Gebäude	7.400.000				
Maklercourtage	140.000	135.838	4.162		
Grunderwerbsteuer	259.000	251.300	7.700		
sonstige Gebühren/Aufwendungen des Erwerbes	56.500	54.820	1.680		
Erwerbskosten	7.855.500	7.621.958	233.542		
Vertriebsgenehmigung/Gesellschaftsgründungskosten	7.000	1.941	59		5.000
Vertriebskosten	180.500	175.134	5.366		
Vergütung an Initiatorin und Dritte für Strukturierung	621.200	602.732	18.468		
Verwahrstelle	3.667				3.667
Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung	7.500				7.500
Ausgabeaufschlag	72.200	70.054	2.146		
Dienstleistungskosten	892.067	849.860	26.040		16.167
Gebühren für Sicherheitenstellung (Grundsschulden)	25.000				25.000
Disagio/Bankbearbeitungsgebühr	52.000				52.000
Finanzierungskosten	77.000				77.000
Liquiditätsreserve	57.633				
Investitionsvolumen	8.882.200	8.471.818	259.582		93.167

Die Erwerbskosten umfassen den Kaufpreis für das Grundstück und aufstehende Gebäude sowie die mit dem Erwerb anfallenden Aufwendungen (Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten, Gutachterkosten, Maklercourtage).

Ein Teilbetrag der sofort abzugsfähigen Werbungskosten i.H.v. € 5.000,00 wurde als bereits abgeflissen prognostiziert und den Anlegern prognosegemäß steuerlich nicht mehr zugewiesen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die in der Tabelle „Investitionsplan – Mittelverwendung (Prognose)“ dargestellten Positionen grundsätzlich Nettobeträge ohne Berücksichtigung von etwaiger Umsatzsteuer enthalten. Die Fondsgesellschaft ist, soweit Kosten von dieser getragen werden, vorsteuerabzugsberechtigt.

8.2 Die Nutzungsphase

Liquiditätsergebnis und voraussichtliche Finanzlage der Fondsgesellschaft (Prognose)

Jahr (31.12.)	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	gesamt	
Pachteinnahmen	90.000	540.000	540.000	548.190	552.027	555.892	559.783	563.701	567.647	571.621	575.622	579.651	583.709	587.795	591.909	496.711	8.504.258	
Aufwendungen																		
Darlehenszinsen	19.500	115.516	112.231	108.872	105.436	101.923	98.329	94.654	90.895	87.050	109.815	142.309	136.886	131.242	125.369	99.814	1.679.842	
Darlehenstilgung	0	144.484	147.769	151.128	154.564	158.077	161.671	165.346	169.105	172.950	156.609	133.106	138.529	144.173	150.047	129.699	2.277.257	
Steuerberatung	417	2.500	2.500	2.538	2.556	2.574	2.592	2.610	2.628	2.646	2.665	2.684	2.702	2.721	2.740	2.300	39.372	
Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung	417	2.500	2.500	2.538	2.556	2.574	2.592	2.610	2.628	2.646	2.665	2.684	2.702	2.721	2.740	2.300	39.372	
Haftungsvergütung Komplementärin	417	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.083	37.500	
Vergütung Fondsgeschäftsführung	417	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.083	37.500	
Fondsgesellschaftsverwaltung	2.333	14.000	14.000	14.212	14.312	14.412	14.513	14.614	14.717	14.820	14.924	15.028	15.133	15.239	15.346	12.878	220.481	
Objektmanagement	1.667	10.000	10.000	10.152	10.223	10.294	10.366	10.439	10.512	10.586	10.660	10.734	10.809	10.885	10.961	9.198	157.486	
Wirtschaftsprüferkosten	5.042	5.042	5.042	5.118	5.154	5.190	5.227	5.263	5.300	5.337	5.375	5.412	5.450	5.488	5.527	5.565	84.534	
Gutachterkosten Folgebewertung	1.500	1.500	1.500	1.523	1.533	1.544	1.555	1.566	1.577	1.588	1.599	1.610	1.621	1.633	1.644	8.156	31.649	
Sonstige Ausgaben	250	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	31.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.250	52.500	
Verwahrstelle	0	11.000	11.000	11.167	11.245	11.324	11.403	11.483	11.563	11.644	11.726	11.808	11.890	11.974	12.057	10.118	171.402	
Summe der Ausgaben	31.959	313.042	313.042	313.748	314.079	314.412	314.747	315.085	315.425	315.767	352.535	331.875	332.225	332.577	332.932	285.444	4.828.894	
Aufwand Instandhaltung/-setzung	4.590	27.815	28.094	28.374	33.716	34.053	34.393	34.737	35.085	35.435	35.790	36.148	36.509	36.874	37.243	31.346	510.202	
Zuführung/Entnahme Liquiditätsreserve	20.360	593	314	7.518	5.683	8.877	3.067	6.304	9.563	12.843	-20.278	4.053	7.400	1.744	5.135	-580	72.595	
Liquiditätsreserve	77.993	78.586	78.900	86.418	92.101	100.978	104.045	110.349	119.912	132.755	112.477	116.530	123.930	125.674	130.808	130.229	130.229	
Anlegerbetrachtung																		
Ausschüttung	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,75%	6,00%	6,00%	6,00%	85,67%							
Ausschüttung absolut	33.092	198.550	198.550	198.550	198.550	198.550	207.575	207.575	207.575	207.575	207.575	207.575	207.575	216.600	216.600	180.500	3.092.567	
Stand Fremdkapital (am 31.12.)	5.200.000	5.055.516	4.907.747	4.756.620	4.602.056	4.443.979	4.282.308	4.116.962	3.947.856	3.774.907	3.618.298	3.485.192	3.346.662	3.202.489	3.052.442	2.922.743	2.922.743	
Ergebnisdarstellung Steuer																		
Steuerliches Ergebnis absolut	-62.955	174.190	177.197	187.759	189.360	196.068	202.877	209.789	216.807	223.931	174.469	175.299	184.068	193.081	202.346	168.422	2.812.707	
Steuerliches Ergebnis	-1,74%	4,83%	4,91%	5,20%	5,25%	5,43%	5,62%	5,81%	6,01%	6,20%	4,83%	4,86%	5,10%	5,35%	5,61%	4,67%	77,91%	
Steuerliches Ergebnis kumuliert	-1,74%	3,08%	7,99%	13,19%	18,44%	23,87%	29,49%	35,30%	41,30%	47,51%	52,34%	57,20%	62,30%	67,64%	73,25%	77,91%		
Ergebnisdarstellung KARBV																		
Ergebnis des Geschäftsjahres**	-923.207	730.791	206.406	335.720	264.868	265.450	265.760	265.779	265.485	264.858	214.768	244.844	244.378	243.604	242.499	309.619	3.441.622	

* zeitanteilig

** Der prognostizierte Verkauf des Anlageobjektes im letzten Jahr findet hier keine Berücksichtigung.

Alle Werte in Euro und gerundet.

8.3 Die Exitphase

Veräußerung (Prognose)

Exitszenario

Jahrespacht bei Veräußerung		596.053	
Verkaufsfaktor		12,80	
Veräußerungsjahr		2032	
		gesamt	zu Eigenkapital
Veräußerungserlös	7.629.476		211,34%
Veräußerungsgebühr	-76.295		-2,11%
Darlehensvaluta	-2.922.743		-80,96%
Liquiditätsreserve (gemäß Prognose)	130.229		3,61%
Zufluss aus der Veräußerung	4.760.667	131,87%	263.749

Die Anbieterin unterstellt in der Prognoserechnung, dass das ibis Styles Hotel Leipzig zum 12,80-fachen der angenommenen Jahrespacht zum Veräußerungszeitpunkt verwertet wird.

* Die Beteiligungssumme des Musteranlegers beträgt € 200.000.
Alle Werte in Euro und gerundet.

8.4 Die Renditebetrachtung

Anlegerrendite (Prognose)		
Persönlicher Steuersatz	35,00%	42,00%
I. Investitionsphase		
Zeichnungsbetrag	200.000	200.000
Ausgabeaufschlag	4.000	4.000
Kapitaleinsatz	204.000	204.000
II. Vermietungsphase		
Summe Barausschüttungen	171.333	171.333
Einkommensteuer	54.540	65.448
Solidaritätszuschlag	3.000	3.600
Zufluss Vermietungsphase nach Steuern	113.794	102.286
III. Veräußerungsergebnis (Verkaufserlös + Liquiditätsreserve - Kreditvaluta - Abwicklungskosten)		
Barzufluss Veräußerung	263.749	263.749
Summe Steuerbelastungen	0	0
Zufluss Veräußerung nach Steuern	263.749	263.749
IV. Mittelrückfluss		
Zufluss Vermietungsphase nach Steuern	113.794	102.286
Zufluss Veräußerung nach Steuern	263.749	263.749
Mittelrückfluss (gesamt)	377.542	366.035
V. Vermögenszugewinn		
Kapitaleinsatz	204.000	204.000
Mittelrückfluss	377.542	366.035
Vermögenszugewinn	173.542	162.035
Ø Gesamtwertzuwachs vor Steuern p.a.	7,55%	7,55%
Ø Gesamtwertzuwachs nach Steuern p.a.	5,67%	5,30%

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 des Anlegers ergeben, können in der Betrachtung daher nicht berücksichtigt werden.

In der Renditebetrachtung wurden beispielhaft Steuersätze i.H.v. 35,00 und 42,00 Prozent dargestellt.

Bei der Darstellung **Ø Gesamtwertzuwachs vor Steuern p.a.** wird zu der **Summe Barausschüttungen** über den gesamten Prognosezeitraum der **Barzufluss Veräußerung** addiert, um den Kapitaleinsatz gemindert, dann durch das Produkt aus Kapitaleinsatz und Fondslaufzeit dividiert.

Bei der Darstellung **Ø Gesamtwertzuwachs nach Steuern p.a.** wird zu dem **Zufluss Verpachtungsphase nach Steuern** über den gesamten Prognosezeitraum der **Zufluss Veräußerung nach Steuern** addiert, um den Kapitaleinsatz gemindert, dann durch das Produkt aus Kapitaleinsatz und Fondslaufzeit dividiert.

8.5 Die Sensitivitätsanalyse

In der Prognoserechnung wird über die gesamte Laufzeit des Fonds von 15 Jahren mit einer gleich bleibenden Veränderung des Verbraucherpreisindex von einem Prozent p.a. kalkuliert, wobei es erklärtes Ziel der Europäischen Zentralbank ist, in Europa gleich bleibende Inflationsraten von ca. zwei Prozent p.a. zu realisieren.

Das Szenario 1 basiert darauf, dass die Inflationsrate durchgehend 2,00 Prozent p.a. beträgt.

Das Szenario 2 basiert darauf, dass die Inflationsrate durchgehend 0,50 Prozent p.a. beträgt.

Gesamtmittelrückflussprognose (auf Zeichnungsbetrag inkl. Ausgabeaufschlag)		
	bei Steuersatz von 35,00%	bei Steuersatz von 42,00%
Grundszenario Anbieterin	185,07%	179,43%
Sensitivität Szenario 1	211,20%	204,86%
Sensitivität Szenario 2	172,34%	167,04%

Durchschnittlicher Wertzuwachs nach Steuern insgesamt p.a. (auf Zeichnungsbetrag inkl. Ausgabeaufschlag)		
	bei Steuersatz von 35,00%	bei Steuersatz von 42,00%
Grundszenario Anbieterin	5,67%	5,30%
Sensitivität Szenario 1	7,41%	6,99%
Sensitivität Szenario 2	4,82%	4,47%

9 Die Verkaufsunterlagen und die Kontoverbindung

Die **vollständigen Verkaufsunterlagen** des AIF für den Anleger (dieses Dokument) setzen sich aus folgenden Teilen zusammen:

- Produktinformation (Werbemitteilung)
- Anlagebedingungen
- Informationspflichtendokumentation (gemäß §307 KAGB)
- Gesellschaftsvertrag
- Beitrittserklärung nebst Anlagen sowie Zusatzbogen für semiprofessionelle Anleger

Diese Informationen sind auch im Internet unter www.diehanseatische.de im geschützten Bereich für semiprofessionelle und professionelle Kunden abrufbar.

Die Daten der **Bankverbindung für das Einzahlungskonto der Fondsgesellschaft** lauten wie folgt:

Kontoinhaber

DFV Hotel Flughafen Leipzig GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Bank: Volksbank in Schaumburg eG
IBAN: DE05 2559 1413 0133 9206 01
BIC (SWIFT): GENODEF1BCK
Verwendungszweck: Ihre individuelle Beteiligungsnummer

Die Kapitaleinlage sowie der Ausgabeaufschlag i.H.v. regelmäßig zwei Prozent werden zwei Wochen nach Erhalt der Benachrichtigung über die Annahme der Beitrittserklärung fällig.

II Die Anlagebedingungen

Anlagebedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und dem geschlossenen inländischen Spezial-AIF

DFV Hotel Flughafen Leipzig GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

(nachstehend „Fondsgesellschaft“ genannt),

extern verwaltet durch die

HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG

(nachstehend „Kapitalverwaltungsgesellschaft“ genannt)

die nur in Verbindung mit 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 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 zehn Jahre vereinbart ist. Der Einkaufsfaktor, d.h. Kaufpreis für die Grundstücke bzw. grundstücksgleichen Rechte nebst Immobilie/Jahresmiete bzw. Jahrespacht, darf den Faktor 15,00 nicht übersteigen.

3. Die Fondsgesellschaft hat bereits im Rahmen der Anlagegrenzen mit notariell beurkundetem Kaufvertrag vom 27.06.2017 den Grundbesitz in Schkeuditz, Bundesland Sachsen, bebaut mit dem ibis Styles Hotel Leipzig nebst Stellplatzflächen, Grundbuch von Radefeld des Amtsgerichtes Eilenburg, Blatt 314, Flurstücke 27/2, 35/57 und 35/78 und Grundbuch von Radefeld des Amtsgerichtes Eilenburg, Blatt 630, Flurstücke 82/148 und 82/149 (im Folgenden zusammen auch „Anlageobjekt“ genannt) erworben.
4. Als Zeitpunkt des Überganges von Nutzen und Lasten ist der 01.11.2017 vorgesehen. Mit dem Erwerb ist die Fondsgesellschaft in einen bestehenden Pachtvertrag mit einer Grundpachtzeit bis zum 31.12.2037 eingetreten und wird diesen planmäßig zum Übergabetag des Anlageobjektes am 01.11.2017 übernehmen. Nach Ablauf der Grundpachtzeit kann die Pächterin das Pachtverhältnis um 60 Kalendermonate und danach um weitere 54 Kalendermonate verlängern.
5. Die Fondsgesellschaft wird keine weiteren Investitionen vornehmen. Ausgenommen sind Investitionen im Zusammenhang mit dem erworbenen Anlageobjekt im Rahmen von Erneuerung, Ersatzbeschaffung, Instandhaltung und Instandsetzung, Wartung, Schönheitsreparatur und Veränderung.

§3 Leverage und Belastungen

1. Die Fondsgesellschaft darf Kredite nur bis zur Höhe von 80,00 Prozent des Verkehrswertes der von ihr gehaltenen Vermögensgegenstände i.S.d. §1 dieser Anlagebedingungen und nur dann aufnehmen, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind und dies in diesen Anlagebedingungen vorgesehen ist.
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, sind insgesamt bis zu einer Höchstgrenze von 80,00 Prozent des Verkehrswertes der in der Fondsgesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände zulässig.
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.

§4 Anteilklassen

Alle von den Anlegern gezeichneten Anteile haben gleiche Ausgestaltungsmerkmale; verschiedene Anteilklassen gemäß §§149 Abs. 2 i.V.m. 96 Abs. 1 KAGB werden nicht gebildet. Die Anteile der Gründungsgesellschafter haben gemäß Gesellschaftsvertrag von den Anteilen der Anleger abweichende Ausgestaltungsmerkmale.

§5 Mindestkapitaleinlage

Die Mindestkapitaleinlage beträgt € 200.000,00 und höhere Beträge müssen durch 1.000 ganzzahlig teilbar sein.

§6 Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag, Initialkosten und Anteilsrücknahme

1. Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht seiner Kapitaleinlage in die Fondsgesellschaft zzgl. des Ausgabeaufschlages.
2. Der Ausgabeaufschlag beträgt zwei Prozent der Kapitaleinlage. Es steht der Fondsgesellschaft frei, einen geringeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.
3. Neben dem Ausgabeaufschlag fallen in der Beitrittsphase einmal

zu zahlende Initialkosten an, die von der Fondsgesellschaft zu tragen sind. Diese betragen 26,67 Prozent der Kapitaleinlage inkl. etwaiger Umsatzsteuer. Insgesamt betragen die einmaligen Kosten (Ausgabeaufschlag und Initialkosten) maximal 28,48 Prozent des Ausgabeaufschlags und Initialkosten) maximal 28,48 Prozent des Ausgabeaufschlags und Initialkosten. Hierin sind der Ausgabeaufschlag und Provisionen für Vertriebspartner i.H.v. insgesamt bis zu sieben 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.

§7 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 1,90 Prozent p.a. des durchschnittlichen NIW der Fondsgesellschaft, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, betragen.
 - b) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Fondsgesellschaft eine laufende Vergütung von bis zu 1,50 Prozent p.a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes (NIW), der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, inkl. Umsatzsteuer, maximal jedoch acht Prozent der Pachteinahmen der Fondsgesellschaft. Im ersten Kalenderjahr beträgt die Gebühr mindestens € 7.040,84 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 von bis zu

0,20 Prozent des durchschnittlichen NIW, maximal jedoch € 2.500,00, inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer. Im Jahr 2017 beträgt die Vergütung € 416,67 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer. Sie ist berechtigt, monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.

- d) Die geschäftsführende Kommanditistin der Fondsgesellschaft erhält als Ausgleich für die Geschäftsführungstätigkeit einen Vorabgewinn von bis zu 0,20 Prozent des durchschnittlichen NIW, maximal jedoch € 2.500,00 p.a., inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer, sofern sie ihre Einlage nicht leistet. Sie ist berechtigt, monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.
2. Vergütungen an Dritte:
 - a) Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,60 Prozent p.a. des durchschnittlichen NIW, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, mindestens jedoch € 13.090,00 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 beträgt die Vergütung € 4.363,33 inkl. Umsatzsteuer und ist mit Gestattung des Vertriebes durch die BaFin fällig. Die Vergütung wird durch die Verwaltungsgebühr gemäß §7 Ziff. 1 nicht abgedeckt und der Fondsgesellschaft zusätzlich belastet.
 - b) Die jährliche Vergütung für die Buchhaltung und Jahresabschlussstellung der Fondsgesellschaft beträgt bis zu 0,20 Prozent p.a. des durchschnittlichen NIW, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, mindestens jedoch € 2.975,00 inkl. Umsatzsteuer. Im ersten Kalenderjahr beträgt die Vergütung € 495,83 inkl. Umsatzsteuer. Die Vergütung ist in der Verwaltungsgebühr gemäß §7 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 den externen 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 Vergütung i.H.v. 1,19 Prozent des Verkaufspreises des Vermögensgegenstandes der Fondsgesellschaft inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer.
- 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 Geschäfts belastet werden.
- d) Der Fondsgesellschaft werden die im Zusammenhang mit nicht von den Buchstaben a)–c) erfassten Transaktionen, (ggf. der Bebauung, der Instandsetzung, des Umbaus, der Belastung oder Vermietung/Verpachtung der Vermögensgegenstände) von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Fondsgesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts 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. Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten:
- a) Im Fall der Eintragung des Kommanditisten im Handelsregister hat der Anleger
- i. die Gebühren der Eintragung ins Handelsregister, die Gebühren einer etwa 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 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.

§8 Ausschüttung

- Die verfügbare Liquidität der Fondsgesellschaft soll an die Anleger ausgezahlt 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.
- 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.

- Im Übrigen finden die Regelungen in §17 (Ergebnisverteilung), §18 (Entnahmen, Ausschüttungen, Leistung von Einlagen) und §23 (Fortführung der Gesellschaft, Abfindung) des Gesellschaftsvertrages Anwendung.

§9 Geschäftsjahr und Berichte

- Das Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember.
- Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Fondsgesellschaft erstellt die Fondsgesellschaft einen Jahresbericht gemäß den §§158, 135, 101 Abs. 2 KAGB.
- Im Jahresbericht werden Vergütungen offengelegt, die dem Investmentvermögen von der Kapitalverwaltungsgesellschaft berechnet wurden.
- Der Jahresbericht wird bei den in der Informationspflichtendokumentation gemäß §307 KAGB angegebenen Stellen zur Verfügung gestellt. Er wird ferner im Bundesanzeiger den gesetzlichen Fristen entsprechend spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres bekannt gemacht.

§10 Dauer der Fondsgesellschaft, Abwicklung und Verteilung

- Die Fondsgesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag bis zum 31.10.2032 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. Nach Beendigung der Fondsgesellschaft findet deren Liquidation statt. Gründe für die Verlängerung der Dauer der Fondsgesellschaft können u.a. darin bestehen, dass
- die Gesellschafter höhere Erträge aus der Fortführung der Fondsgesellschaft erwarten als würde diese zum Laufzeitende ohne Fortsetzungsbeschluss liquidiert,
 - 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. Die geschäftsführende Kommanditistin erhält entsprechend ihrem prozentualen Anteil an den Festkapitalkonten aus dem Gesellschaftsvermögen einen Betrag in Höhe des Wertzuwachses des Anlageobjektes, berechnet aus der Differenz des realisierten Anlageobjektverkaufspreises und der ursprünglichen Anschaffungskosten inkl. Anschaffungsnebenkosten, abschließend als Gewinnanteil.
 3. Das nach Zahlung der Vergütung gemäß §7 Ziff. 4 b, der Zahlung an die geschäftsführende Kommanditistin gemäß §10 Ziff. 2 und Bereinigung der Verbindlichkeiten verbleibende Vermögen wird im Verhältnis der eingezahlten Festkapitalkonten (Haftkapitalkonten I und Kapitalrücklagekonten II) auf die Gesellschafter verteilt, wobei aus dem verbleibenden Vermögen vorab die eingezahlten Guthaben auf den Festkapitalkonten abzgl. bereits erfolgter Entnahmen, die nicht durch Gewinne gedeckt sind, ausgeschüttet werden.

§11 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 Verwahraufgaben 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 Rechts 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 Verwahraufgaben unberührt.

§12 Aufnahme von Investmentvermögen

Die Aufnahme des Investmentvermögens in ein anderes Investmentvermögen oder die Aufnahme eines anderen Investmentvermögens sind ausgeschlossen.

Stand: 04.09.2017

III Die Informationspflichtendokumentation (nach §307 KAGB)

DFV Hotel Flughafen Leipzig GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Informationspflichten gegenüber semiprofessionellen und professionellen Anlegern gemäß §307 KAGB (Informationspflichtendokumentation) für einen Spezial Alternativen Investmentfonds

Die Anteile dürfen nicht an Anleger vertrieben werden, die keine semiprofessionellen oder professionellen Anleger sind.

Erstellungsdatum: 21.09.2017

Semiprofessionellen und professionellen Anlegern sind vor Vertragsschluss folgende Informationen einschließlich aller wesentlichen Änderungen in der in den Anlagebedingungen oder in dem Gesellschaftsvertrag des Spezial Alternativen Investmentfonds (im Folgenden auch „Spezial-AIF“ genannt) festgelegten Art und Weise zur Verfügung zu stellen.

1 Anlagestrategie und Ziele des Spezial-AIF

Die Anlagestrategie der DFV Hotel Flughafen Leipzig GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (im Folgenden auch „Fondsgesellschaft“ genannt), die ein inländischer Spezial-AIF nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (im Folgenden auch „KAGB“ genannt) ist, besteht darin, mittelbar und/oder unmittelbar Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte (im Folgenden einheitlich auch „Grundstück“ genannt) 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 zehn Jahre vereinbart ist und ein Einkaufsfaktor, definiert als Quotient aus dem

Kaufpreis und der Jahrespacht, den Faktor 15,00 nicht übersteigt (Anlagegrenzen).

Das Anlageziel ist, aus der langfristigen Vermietung bzw. Verpachtung und späteren Veräußerung der Grundstücke, bebaut mit dem ibis Styles Hotel Leipzig nebst Stellplatzflächen (im Folgenden zusammen auch „Anlageobjekt“ genannt), Überschüsse zu erzielen und diese an die Anleger auszuschütten. Zum Erreichen des Anlagezieles hat die Fondsgesellschaft im Rahmen der Anlagegrenzen hebelfinanziert Grundstücke in Schkeuditz erworben, auf denen das ibis Styles Hotel Leipzig nebst Stellplatzflächen errichtet ist.

Die Fondsgesellschaft ist mit dem Kauf des Anlageobjektes in einen bestehenden Pachtvertrag eingetreten und wird diesen planmäßig

zum Übergabetag des Anlageobjektes am 01.11.2017 übernehmen. Nach Ablauf der Grundpachtzeit am 31.12.2037 kann die Pächterin das Pachtverhältnis um 60 Kalendermonate und danach um weitere 54 Kalendermonate verlängern. Nach Ablauf der Grundpachtzeit bzw. nach Ablauf des Optionszeitraumes endet der Pachtvertrag, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

Neben dem Pachtvertrag mit der Fondsgesellschaft hat die Pächterin einen Franchisevertrag bzgl. des Hotelbetriebes geschlossen.

Die Fondskonzeption, die sich in der Prognoserechnung widerspiegelt, unterstellt, dass das Anlageobjekt nach einem Haltezeitraum von 15 Jahren veräußert wird.

**a) Rechtliche Grundlagen der
DFV Hotel Flughafen Leipzig GmbH & Co. KG
geschlossene Investmentkommanditgesellschaft**

Die DFV Hotel Flughafen Leipzig GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft wurde in einer für inländische Spezial Alternative Investmentfonds zulässigen Rechtsform aufgelegt, und zwar in der Rechtsform der Kommanditgesellschaft gemäß §149 Abs. 1 KAGB. Die Fondsgesellschaft wurde am 31.03.2017 gegründet und unter HRA 121610 in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg eingetragen.

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Hamburg. Der Gesellschaftsvertrag wurde am 04.09.2017 neu gefasst. Als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde gemäß §154 Abs. 1 Satz 1 KAGB die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG (im Folgenden auch „AIF-Verwaltungsgesellschaft“ genannt), Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, mit Vereinbarung vom 04.09.2017 bestellt (im Folgenden auch „Bestellungsvertrag“ genannt).

**b) Rechtliche Struktur der
DFV Hotel Flughafen Leipzig GmbH & Co. KG
geschlossene Investmentkommanditgesellschaft**

Die Fondsgesellschaft wurde von der DFV Hotel Flughafen Leipzig Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, der NDS Verwaltungsgesellschaft mbH und der DFV Deutsche Fondsvermögen AG (im Folgenden auch „Gründungsgesellschafter“ genannt) gegründet.

Die einzige persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) der Fondsgesellschaft ist die DFV Hotel Flughafen Leipzig Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg und geschäftsansässig Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg. Sie wurde am 31.03.2017 gegründet und am 19.05.2017 in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 146504 eingetragen. Die Geschäftsführung der Komplementärin wird durch die Geschäftsführer Herr Harald Niedergesäß und Herrn Peter Stein, jeweils mit Einzelvertretungsbefugnis, wahrgenommen, die bereits in einer Vielzahl

von geschlossenen Immobilienfonds als Geschäftsführer bestellt sind und über die fachliche Eignung i.S.d. §153 Abs. 2 KAGB verfügen. Die DFV Hotel Flughafen Leipzig Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH haftet unbegrenzt mit ihrem Vermögen. Das Stammkapital beträgt € 25.000,00 und war zum Zeitpunkt der Aufstellung der Informationspflichtendokumentation voll eingezahlt. Die Komplementärin leistet keine Einlage in die Fondsgesellschaft.

Die geschäftsführende Kommanditistin der Fondsgesellschaft ist die NDS Verwaltungsgesellschaft mbH, Bergwinkel 13, 21075 Hamburg, eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 106170 mit Sitz in Hamburg und mit einer nicht eingezahlten Kapitaleinlage von € 240.000,00.

Die Führung der Geschäfte erfolgt unter Beachtung der Grundsätze des §153 Abs. 1 Satz 2 und 3 KAGB.

Gründungsgesellschafter ist außerdem die DFV Deutsche Fondsvermögen AG, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 106803 mit Sitz in Hamburg und mit einer Kapitaleinlage von € 2.500,00.

Die Fondsgesellschaft ist handelnd durch die persönlich haftende Gesellschafterin oder die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt, weitere Kommanditisten (im Folgenden auch „Anleger“ genannt) aufzunehmen und somit das Kommanditkapital der Fondsgesellschaft zu erhöhen. Ist im Folgenden von „Gesellschaftern“ die Rede, sind neben der DFV Hotel Flughafen Leipzig Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, der NDS Verwaltungsgesellschaft mbH und der DFV Deutsche Fondsvermögen AG auch die Anleger gemeint.

Das Gesellschaftskapital wird von den Anlegern bzw. Gründungsgesellschaftern erbracht.

Auf Initiative der Gesellschafter kann eine Anlegerkommission gegründet werden, deren Kompetenzen im Gesellschaftsvertrag geregelt sind.

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 schriftlichen 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 einzuberufen, wenn es das Interesse der Gesellschaft nach pflichtgemäßem Ermessen erfordert oder wenn Kommanditisten, die mindestens zehn Prozent der Stimmen auf sich vereinen, einem schriftlichen 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 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.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Eine ordentliche Kündigung der Gesellschaft ist gesetzlich ausgeschlossen, §161 Abs. 1 KAGB. Die Gesellschaft endet am 31.10.2032. 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. Ein entsprechender Fortsetzungsbeschluss sollte bis drei Monate vor Ablauf der Gesellschaft eingeholt werden. Jeder Gesellschafter hat das Recht, hierfür die Einberufung einer Gesellschafterversammlung zu fordern. Zur Vorbereitung der Gesellschafterversammlung hat die AIF-Verwaltungsgesellschaft durch einen externen Gutachter den Verkehrswert des Anlageobjektes auf den 31.10.2032 ermitteln zu lassen. Des Weiteren ist durch den Jahresabschlussprüfer der Nettoinventarwert (im Folgenden auch „NIW“ abgekürzt) unter Einbeziehung des vorgenannten Verkehrswertes auf den 31.10.2032 festzustellen. Im Fall der Auflösung der Gesellschaft bzw. mit Verkauf des Anlageobjektes 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 zusätzlich zu den Gebühren gemäß Bestellungenvertrag eine Vergütung i.H.v. einem Prozent des realisierten Anlageobjektverkaufspreises zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer.

Die geschäftsführende Kommanditistin erhält entsprechend ihrem prozentualen Anteil an den Festkapitalkonten aus dem Gesellschaftsvermögen einen Betrag in Höhe des Wertzuwachses des Anlageobjektes, berechnet aus der Differenz zwischen dem realisierten Anlageobjektverkaufspreis und den ursprünglichen Anschaffungskosten inkl. Anschaffungsnebenkosten, abschließend als Gewinnanteil. Prognosegemäß entsteht ein so definierter Gewinnanteil nicht. Bei einem höheren Anlageobjektverkaufspreis als in der Prognoserechnung unterstellt kann ein Gewinnanteil für die geschäftsführende Kommanditistin entstehen.

c) Finanzierung

Für die Finanzierung der Erwerbskosten des Anlageobjektes nebst Nebenkosten hat die Fondsgesellschaft ein langfristiges Darlehen aufgenommen. Daneben wird sie Eigenkapital zzgl. eines Ausgabebauschlages von bis zu zwei Prozent der Einlageverpflichtungen einwerben.

Die Fondsgesellschaft hat mit einer deutschen Bank am 20.09.2017 für die langfristige Endfinanzierung i.H.v. € 5.200.000,00 einen Darlehensvertrag abgeschlossen. Die Auszahlung des Darlehens erfolgt in Höhe von 99,00 Prozent des Darlehensbetrages. Das Disagio beträgt insofern € 52.000,00 und ist bei Auszahlung des Darlehens fällig.

Das Annuitätendarlehen ist mit einer langfristigen Festzinsvereinbarung i.H.v. 2,25 Prozent p.a. nominal, festgeschrieben bis zum 30.07.2027, ausgestattet und es ist i.H.v. anfänglich 2,75 Prozent p.a. ab Januar 2018 zu tilgen. Zinszahlungen werden ab Darlehensauszahlung fällig. Zum Ende des Zinsfestschreibungszeitraumes besteht eine prognostizierte Restverbindlichkeit i.H.v. € 3.672.209,62. Wird bis zum Ablauf der Zinsbindungsfrist keine neue Zinsvereinbarung getroffen, so läuft das Darlehen zu veränderlichen Konditionen weiter.

In der Kalkulation der Fondsgesellschaft wird davon ausgegangen, dass nach Ablauf der Zinsbindungsfrist bei einer annuitätischen Anschlussfinanzierung ab August 2027 Zinsen von vier Prozent p.a. geleistet werden. Das Darlehen wird prognosegemäß mit anfänglich 3,50 Prozent p.a. getilgt. Die tatsächlichen Konditionen einer etwaigen Prolongation oder Umfinanzierung werden von dem dann aktuellen Zinsniveau abhängen.

Als Sicherheiten für die Langfristfinanzierung sind vereinbart

- (i) (eine vollstreckbare Buchgrundsschuld i.H.v. € 5.200.000,00 (verzinslich mit 15,00 Prozent p.a. und fünf Prozent Nebenleistungen) am Anlageobjekt;
- (ii) die Abtretung der Miet- und Pachtzinsforderungen aus dem Anlageobjekt;

- (iii) die Verpfändung des Guthabens, welches die Fondsgesellschaft durch Einzahlung von fünf Prozent der monatlichen Pacht des Anlageobjektes als Rückstellung für die Instandhaltung und Instandsetzung von Dach und Fach am Anlageobjekt auf einem Konto bei der finanzierenden Bank anspart, wobei eine Auszahlung gegen Rechnungsvorlage möglich ist.

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft hat gemäß §274 KAGB i.V.m. §215 KAGB gegenüber der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (im Folgenden auch „BaFin“ genannt) eine Informationspflicht im Hinblick auf den eingesetzten Leverage. Die BaFin hat gemäß §274 KAGB i.V.m. §215 KAGB die Befugnis, den eingesetzten Leverage zu beschränken. Bei der Belastung von Vermögensgegenständen des Spezial-AIF wird §275 KAGB beachtet. Das Eigenkapital wird planmäßig zum 31.10.2017 eingezahlt sein.

Weitere Fremdmittel neben der dargestellten Endfinanzierung wurden weder aufgenommen noch verbindlich zugesagt.

d) Assetstruktur

Die Fondsgesellschaft hat am 27.06.2017 einen notariell beurkundeten Kaufvertrag über den Erwerb von zwei bebauten Grundstücken, verzeichnet im Grundbuch von Radefeld des Amtsgerichtes Eilenburg, Blatt 314, Flurstücke 27/2, 35/57 und 35/78 und verzeichnet im Grundbuch von Radefeld des Amtsgerichtes Eilenburg, Blatt 630, Flurstücke 82/148 und 82/149, belegen Haynaer Weg 15/Am Unteren Anger 18/20 in 04435 Schkeuditz, geschlossen. Am 14.07.2017, somit nach Kaufvertragsschluss, wurde das Grundbuchblatt 630 geschlossen und auf das Grundbuchblatt 314 übertragen.

Mit dem Erwerb ist die Fondsgesellschaft in einen bestehenden Pachtvertrag mit einer Grundpachtzeit bis zum 31.12.2037 eingetreten und wird diesen planmäßig zum Übergabetag des Anlageobjektes am 01.11.2017 übernehmen. In diesem Zusammenhang ist auf die Ausführungen zum Pachtvertrag in Kapitel 12 „Rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen“ hinzuweisen.

e) Anlegerprofil und Vertrieb

Die Anteile an der Fondsgesellschaft werden an semiprofessionelle bzw. professionelle Anleger i.S.d. §1 Abs. 19 Nr. 32 und 33 KAGB auf Initiative der AIF-Verwaltungsgesellschaft und unter Hinweis auf §293 Abs. 1 Satz 3 KAGB vertrieben. Die Mindestbeteiligung beträgt € 200.000,00. Auf die Kapitalanlage wird regelmäßig ein Ausgabeaufschlag i.H.v. bis zu zwei Prozent erhoben. Die Erstellung der

Anlagebedingungen und der Vertriebsanzeige sowie die Erstellung aller für die Anleger verfügbaren Informationen über die Fondsgesellschaft erfolgen ausschließlich durch die AIF-Verwaltungsgesellschaft.

f) Risikoprofil des Spezial-AIF

Die Fondsgesellschaft hat zwei Grundstücke erworben, welche mit einem Hotel nebst Stellplatzflächen bebaut sind. Weiterhin wird die Fondsgesellschaft in einen bestehenden Pachtvertrag eintreten.

Die Fondsgesellschaft unterliegt daher Risiken, deren Identifizierung, Bewertung, Steuerung und Überwachung durch das Risikomanagement der AIF-Verwaltungsgesellschaft erfolgen.

Eine Darstellung der mit dem Beitritt des Anlegers zu dieser Vermögensanlage verbundenen Risiken findet sich in Kapitel 5.

2 Änderungsmöglichkeiten von Anlagestrategie, Anlagepolitik und Anlagebedingungen

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. Eine Änderung des Gesellschaftsvertrages hinsichtlich der ordentlichen Kündigung des Bestellungsvertrages mit der externen AIF-Verwaltungsgesellschaft (vgl. nachfolgend dargestellten Punkt f)) bedarf einer Beschlussfassung mit 100,00 Prozent der abgegebenen Stimmen.

Die folgenden Geschäftsführerhandlungen und Rechtsgeschäfte bedürfen der vorherigen Anhörung der Gesellschafter durch Gesellschafterbeschluss mit einer Mehrheit von 75,00 Prozent der abgegebenen Stimmen hinsichtlich nachfolgend aufgeführter Punkt a) bis e) und mit 100,00 Prozent der abgegebenen Stimmen hinsichtlich nachfolgend aufgeführtem Punkt f), 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 Belastung von kleinen, unbedeutenden Grundstücksteilflächen, sofern die finanzierende Bank und die Pächterin/Mieterin keine Bedenken gegen einen Erwerb, eine Veräußerung oder Belastung haben. Der Zustimmungsvorbehalt der Verwahrstelle ist zu beachten. Die Belastung von Vermögensgegenständen und die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind nur unter den Bedingungen von §275 KAGB und nur mit Zustimmung der Verwahrstelle zulässig.
- b) Abschluss, Änderung und Kündigung von Darlehensverträgen ab einer Gesamthöhe von € 1 Mio.; 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 zehn Prozent des Kommanditkapitals erforderlich ist; Erhaltungsaufwendungen sind hiervon nicht betroffen.
- e) Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Fondsgesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt. Sie ist bereits mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, möglich.
- f) Ordentliche Kündigung des Bestellungsvertrages mit der externen AIF-Verwaltungsgesellschaft.

3 Art des Vermögenswertes, Anlagebeschränkungen und einsetzbare Techniken

Die Fondsgesellschaft investiert in zwei Grundstücke, belegen Haynaer Weg 15/Am Unteren Anger 18/20 in 04435 Schkeuditz, bebaut mit dem ibis Styles Hotel Leipzig nebst Stellplatzflächen.

Das Hotelgebäude hat einen nahezu rechteckigen Grundriss mit Innenhof. Unterhalb des Gebäudes sowie des Innenhofs erstreckt sich eine Tiefgarage mit 73 Stellplätzen. Mehr als 30 Außenstellplätze sowie zwei Busstellplätze befinden sich auf der gegenüber liegenden Straßenseite auf dem separaten Parkplatzgrundstück.

Das Hotel ist in zwei klimatisierten Gebäudetrakten untergebracht. In einem atriumförmigen Gebäude mit einem Untergeschoss, dem Erdgeschoss sowie zwei Obergeschossen befinden sich die Hotelzimmer, der Fitness- und Wellnessbereich und Tagungsräume. In dem aus einem Erdgeschoss bestehenden im Südosten anschließenden Gebäudetrakt sind öffentliche Bereiche untergebracht.

Der Zimmertrakt wurde im Jahr 1992, der eingeschossige Anbau im Jahr 1999 errichtet. Im Untergeschoss des Zimmertraktes befinden sich neben der Tiefgarage auch Lagerflächen, diverse Technikräume (u.a. (Ent-)Lüftungszentrale, Heizungsanlage, Blockheizkraftwerk, Hebeanlage) und Umkleieräume inkl. Sanitäranlagen.

Das Hotel wurde in den Jahren 2010 bis 2017 umfangreich saniert und modernisiert, wobei zum Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses noch nicht alle Baumaßnahmen abgeschlossen waren. Zu den nicht abgeschlossenen Baumaßnahmen/Nachweisen zählen:

- (i) Instandsetzung der Fassade sowie Anstrich des Dachunterstandes,
- (ii) Austausch der PVC-Regenfallrohre gegen Zinkblech-Regenfallrohre,
- (iii) Nachweis der ordnungsgemäßen Beseitigung des auf dem Grundstück ehemals befindlichen und zwischenzeitlich entfernten Öltanks,
- (iv) Erneuerung der Heizungsanlage,

- (v) Erneuerung der Pflasterung inkl. Entwässerung/Abflussrinnen im Anlieferungsbereich der Küche,
- (vi) Umbaumaßnahmen, auf Basis einer bereits erteilten Baugenehmigung nebst Brandschutzkonzept, in deren Rahmen Aufenthaltsflächen und Flächen, die zum Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses als Tagungsräume genutzt werden, in voraussichtlich weitere 15 Hotelzimmer geschaffen werden.

Die Verkäuferin versichert, dass sämtliche Baumaßnahmen möglichst bis zum 31.10.2017 baulich abgeschlossen sein werden.

Nach Vollendung der umfassenden Baumaßnahmen wird das Hotel über 127 Gästezimmer mit Größen zwischen 19 und 45 Quadratmetern (Standard ca. 25 Quadratmeter), eine Welcome-Lounge (ca. 63 Quadratmeter), ein Restaurant (ca. 80 Sitzplätze) mit Terrasse (ca. 30 Sitzplätze) und eine Bar (ca. 61 Quadratmeter) sowie drei Tagungsräume zwischen 26 und 129 Quadratmetern Größe, eine Showküche (ca. 40 Quadratmeter) und ein großzügiges Tagungsfoyer verfügen. Daneben gibt es einen Fitnessraum (ca. 53 Quadratmeter) und einen Wellnessbereich mit Sauna, Duschen, Ruheraum und Infrarotkabine.

Das Hotel ist über den Haupteingang vom Haynaer Weg im Süden aus erschlossen, der sich im eingeschossigen Anbau befindet. Es gibt eine Treppe von den öffentlichen Bereichen in das erste Obergeschoss und daneben in jeder der vier Ecken des Zimmertraktes je ein Treppenhaus. Drei der Treppenhäuser führen vom Untergeschoss bis in das zweite Obergeschoss, eines führt vom Erdgeschoss bis in das zweite Obergeschoss. Darüber hinaus gibt es zwei Aufzüge zwischen Untergeschoss und zweitem Obergeschoss.

Die Räumlichkeiten im Eingangsbau, das Foyer, die Welcome-Lounge, das Restaurant inkl. Küche sowie die allgemeinen Sanitäranlagen sind barrierefrei erreichbar. Der Zimmertrakt und die Aufzüge sind aufgrund eines Höhenversatzes zum Anbau über eine Treppenanlage (drei Stufen) nicht barrierefrei erreichbar.

Die Hotelzimmer sind standardmäßig mit Flachbildfernseher, Radio, Telefon, WLAN, Klimaanlage sowie Bad mit Dusche und WC ausgestattet.

Die Außenanlagen sind repräsentativ als Grünanlage und mit Sitzgelegenheit gestaltet.

Der Kaufpreis für das Anlageobjekt, exkl. etwaiger Nebenkosten, hat € 7.400.000,00 betragen. Daneben werden € 140.000,00 zzgl. Umsatzsteuer für die Leistungen eines Maklerunternehmens gezahlt.

Die Fondsgesellschaft wird keine weiteren Investitionen vornehmen. Ausgenommen sind Investitionen im Rahmen von Erneuerung, Ersatzbeschaffung, Instandhaltung und Instandsetzung, Wartung, Schönheitsreparatur und Veränderung. Weitere Techniken und Instrumente der Verwaltung sind das Portfoliomanagement sowie das Risikomanagement und die Fondsgesellschaftsverwaltung.

Bei dem vorliegenden geschlossenen inländischen Spezial-AIF handelt es sich weder um einen Master-AIF i.S.d. §1 Abs. 19 Nr. 14 KAGB noch um Dach-Investmentvermögen.

Der Spezial-AIF tätigt keine Derivatgeschäfte.

4 Lage und Wettbewerb

a) Grundstücks- und Lagebeschreibung

Die Stadt Leipzig mit ca. 580.000 Einwohnern ist eines von insgesamt sechs Oberzentren des Bundeslandes Sachsen und bildet zusammen mit Halle den Ballungsraum Leipzig-Halle. Im Ballungsraum Leipzig-Halle liegt rund zehn Kilometer außerhalb der Innenstadt von Leipzig entfernt die Kleinstadt Schkeuditz mit 17.443 Einwohnern (Stand Januar 2017), in deren Ortsteil Radefeld das ibis Styles Hotel Leipzig liegt.

Das Stadtgebiet von Schkeuditz, welches aufgrund der geografischen Verteilung der einzelnen Ortsteile einem Gemeindeverbund ähnelt, beinhaltet auch den internationalen Flughafen Leipzig/Halle und dessen ICE-Bahnhof. Dieser Tatsache sowie der Nähe zu Leipzig verdankt die Kleinstadt ihre prosperierende Wirtschaft. Mehrere Gewerbegebiete mit den Branchenschwerpunkten Luftverkehr, Logistik, Großhandel und produzierendes Gewerbe haben sich hier angesiedelt.

Das Hotel befindet sich am Haynaer Weg, ca. 6,5 Kilometer östlich des Flughafens Leipzig und nördlich der Leipziger Innenstadt. Die Messe ist rund 9,4 Kilometer entfernt und in fußläufiger Entfernung liegt das Gewerbegebiet Tannwald (u.a. mit Niederlassungen von Toyota Material Handling Deutschland, Vollack, Sanitärgrößhandel Richter & Frenzel, Logi-k, Schiwag, Stork Umwelt sowie Berndt-Kunststoffverarbeitung und Vertrieb). Auf der anderen Seite der Autobahn befindet sich zudem in weniger als drei Kilometern Entfernung das Güterverkehrszentrum Leipzig. Zu den wichtigsten Unternehmen dort zählen u.a. DB Schenker, DHL, Winkler Fahrzeugteile, ThyssenKrupp Automotive Systems, Fenthol & Sandtmann, Hendricks Logistik, die Schnellstrecke Sachsen, BMW und Porsche.

Leipzig ist über die Autobahnen A9, A14 und A38 hervorragend an das deutsche Straßennetz angebunden und aus verschiedenen Richtungen schnell zu erreichen (Entfernung nach Dresden rund 110 Kilometer, Berlin rund 190 Kilometer, Hamburg und Frankfurt jeweils rund 400 Kilometer). Auch an den Nah- und Fernverkehr der

Deutschen Bahn ist Leipzig sehr gut angebunden. Mit täglich rund 1.300 Zügen und 120.000 Passagieren ist der Hauptbahnhof Schnittpunkt von mehreren ICE- und IC-Linien (u.a. Hamburg-München; Leipzig-Frankfurt; Dresden-Köln).

Die Erreichbarkeit des Hotels per PKW ist aufgrund der Lage unweit der südlich verlaufenden Autobahn A14 (1,3 Kilometer zur Ausfahrt Leipzig-Nord) sehr gut. Eine Busverbindung nach Radefeld ist zwar gegeben, die Erreichbarkeit des Hotels mit dem öffentlichen Personennahverkehr ist jedoch eingeschränkt.

b) Wettbewerbsumfeld

Die Übernachtungsnachfrage im ibis Styles Hotel Leipzig in Schkeuditz steht im Wesentlichen in Verbindung mit dem Beherbergungsmarkt der Stadt Leipzig.

Mehrere Hoteleröffnungen sowie Hotelprojekte in den nächsten Jahren verdeutlichen das gestiegene Interesse von nationalen und internationalen Hotelgesellschaften sowie Investoren am Leipziger Hotelmarkt. Trotz einer insgesamt erwarteten Wettbewerbsintensivierung in und um Leipzig wird mittel- bis langfristig erwartet, dass die qualitative Aufwertung des Hotelangebotes auch eine zusätzliche angebotsinduzierte Nachfragesteigerung nach sich ziehen wird.

Das 3 Sterne-Superior ibis Styles Hotel Leipzig trifft zwar auf wenige Wettbewerber im unmittelbaren Umfeld, jedoch auf einige größere und markengebundene 3 und 4 Sterne als auch privat geführte Hotels in ebenfalls verkehrsgünstiger Lage zu Flughafen und Messe und vergleichbarem Leistungsspektrum.

Zu den direkten Wettbewerbern zählen das privat geführte Globana Airport Hotel Leipzig-Halle mit 158 Zimmern, das ACHAT Comfort Messe-Leipzig Hotel mit 64 Zimmern und 35 Apartments zur Langzeitnutzung, das Hotel Sachsenpark mit 112 Zimmern, das NH Hotel Leipzig Messe mit 308 Zimmern, das NOVUM Aviva Leipzig Hotel mit 140 Zimmern, das HOLIDAY INN Leipzig-Günthersdorf mit 87

Zimmern sowie das ibis Leipzig Nord-Ost mit 103 Zimmern. Daneben steht das Anlageobjekt mit Hotels im Economy- und Mid-Market-Segment im Wettbewerb, die ebenfalls verkehrsgünstig zu Messe und Flughafen gelegen sind. Dazu gehören unter anderen das TRYP by WYNDHAM Leipzig North (4 Sterne, 115 Zimmer), das RAMADA Hotel Leipzig (4 Sterne, 291 Zimmer) und das NORDIC Hotel Leipzig (3 Sterne, 105 Zimmer). Künftige zusätzliche Wettbewerber könnten insbesondere das projektierte LOGINN by ACHAT Hotel an der Messe (3 Sterne, 170 Zimmer) und das 7 DAYS PREMIUM Hotel am Flughafen (2 bis 3 Sterne, 150 Zimmer) werden.

Das Anlageobjekt spricht Geschäfts- wie Freizeitreisende gleichermaßen an und die Anbieterin geht davon aus, dass das ibis Styles Hotel Leipzig die gute Marktstellung, auch dank der Anbindung an die bekannte Marke ibis Styles bzw. die internationale Hotelgesellschaft Accor und deren Vertriebssysteme, trotz der Kapazitätserweiterungen in und um Leipzig beibehalten wird.

5 Risiken im Zusammenhang mit der Investition

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 (mit der verpachteten Immobilie) setzt sich insbesondere aus den nachfolgend dargestellten vier Risikoarten zusammen, deren Identifizierung, Bewertung, Steuerung und Überwachung vom Bereich Risikomanagement der AIF-Verwaltungsgesellschaft im Rahmen des fondsbezogenen Risikomanagementsystems durchgeführt werden.

Marktrisiko: Während das Marktrisiko im Laufe der Betriebszeit in wesentlichem Umfang auf die Pächterin verlagert ist, besteht am Ende der Pachtzeit das Pachtvertragsverlängerungs- bzw. Verwertungsrisiko. Zusätzlich besteht ein Zinsänderungsrisiko aufgrund der langfristigen Fremdfinanzierung, da die Zinsbindungsdauer kürzer als die prognostizierte Haltedauer ist.

Operationelle Risiken: Operationelle Risiken bestehen vor allem im Rahmen der Auswahl und des Erwerbes von Anlageobjekten sowie der Ausgestaltung vertraglicher Abreden der geschlossenen Verträge, insbesondere des Kauf- und des Pachtvertrages.

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

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.

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. §23 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 worden, insbesondere ein Pachtvertrag, ein Kaufvertrag für das Grundstück, ein Kreditvertrag 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.

Anschlussverpachtungsrisiko

Es handelt sich bei dem Anlageobjekt um ein Hotel, das tatsächlich, aber auch rechtlich in der Nutzung beschränkt ist. Die Pächterin ist pachtvertraglich dazu verpflichtet, das Anlageobjekt zum Zwecke des langfristigen Betriebes eines modernen Hotels und der damit verbundenen üblichen und gebräuchlichen Aktivitäten eines modernen Hotelbetriebes zu nutzen. Der Pachtvertrag endet am 31.12.2037 (Grundpachtzeit), es sei denn, dass sich der Pachtvertrag durch die pächterseitige Inanspruchnahme des Optionsrechtes verlängert. Nach Ablauf der Grundpachtzeit bzw. nach Ablauf des Optionszeitraumes endet der Pachtvertrag, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Bei einem unerwarteten Pächterausfall besteht die Möglichkeit, dass keine adäquate Anschlussverpachtung zu den gleichen wirtschaftlichen Konditionen gelingt. In diesem Fall könnte es zu Ertragseinbußen kommen.

Auslastungsrisiko

Die wirtschaftliche Entwicklung der Pächterin ist wesentlich von der nachhaltigen Auslastung der Immobilie abhängig. Vorhandene oder neu entstehende Konkurrenzeinrichtungen in der Umgebung des Anlageobjektes könnten die Auslastungssituation des Hotels nachteilig beeinflussen. Eine schlechte Hotelbetreiberqualität oder eine sich verändernde Wettbewerbssituation könnten zu einer verminderten Hotelauslastung und somit zu einer geringeren Wirtschaftlichkeit des Hotels führen, wodurch die Wahrscheinlichkeit eines Pachtausfalles steigt. Ein Auslastungsrisiko könnte sich ebenfalls aus den „Risiken im Zusammenhang mit Krisen und Anschlägen“, wie auf Seite 20 dargestellt, ergeben.

Ausscheiden der Kapitalverwaltungsgesellschaft

In dem Fall, dass die AIF-Verwaltungsgesellschaft ihre Funktion als Kapitalverwaltungsgesellschaft kündigt oder sie 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 die Pächterin ihre Zahlungen einstellen und/oder sollte über ihr Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet werden, könnte ein Pachtausfall die Folge sein. Ein solcher Ausfall könnte dazu führen, dass die Fondsgesellschaft ihren Zins- und/oder Tilgungsleistungen, sonstigen Zahlungsverpflichtungen oder den prognostizierten Ausschüttungen nicht oder nur teilweise nachkommen könnte.

Eingeschränkte Fungibilität der Anteile

Für den Handel mit Anteilen des Spezial-AIF gibt es bislang keinen öffentlichen Markt wie beispielsweise eine Börse für Aktien und Anleihen. Somit ist die Fungibilität eingeschränkt. Kaufinteressenten müssen auf Initiative des Anlegers gefunden und sie müssen als semiprofessionell oder professionell beurteilt werden. Die vollständige oder teilweise Übertragung einer Beteiligung durch einen Kommanditisten auf dritte Anleger bedarf der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin oder der AIF-Verwaltungsgesellschaft, die jedoch nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes versagt werden darf, d.h. wenn die Kapitaleinlage nicht mindestens € 200.000,00 beträgt oder sie nicht durch 1.000 ganzzahlig teilbar ist.

Eine grundsätzlich zulässige Veräußerung der Anteile, insbesondere in den ersten Jahren oder bei unterplanmäßiger Entwicklung der Beteiligung, ist möglicherweise nur mit Abschlägen auf die geleistete Kapitaleinlage oder überhaupt nicht zu realisieren.

Fondslaufzeit/Anlageobjektveräußerung

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 des Anlageobjektes 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 bzw. Pächterausfall

Bei einer Insolvenz könnten andere Gläubiger ihre Ansprüche und Forderungen gegen die Fondsgesellschaft vor den Gesellschaftern geltend machen und deren Ansprüche würden erst bedient, nachdem die Ansprüche anderer Gläubiger beglichen wurden. Eine Kapitalgarantie für die Anleger besteht nicht.

Es besteht weiter das Risiko, dass beim Ausfall der derzeitigen Pächterin, u.a. aufgrund einer Verminderung der Ertragsfähigkeit, Bewirtschaftungskosten von der Fondsgesellschaft getragen werden müssen. Dadurch kann es zu einer zusätzlichen Kostenbelastung kommen.

Erneuerung, Ersatzbeschaffung, Instandhaltung und Instandsetzung, Wartung, Schönheitsreparatur und Veränderung

Die Fondsgesellschaft hat u.a. auch zur Erhaltung und Steigerung des Anlageobjektwertes partiell Maßnahmen bzgl. der Erneuerung, Ersatzbeschaffung, Instandhaltung und Instandsetzung, Wartung, Schönheitsreparatur und Veränderung zu übernehmen. Daher besteht das Risiko, dass die prognostizierten Gelder für diese Maßnahmen, die während der Fondslaufzeit in das Anlageobjekt investiert werden sollen, nicht ausreichen. Vorgenannte Kosten könnten sich unvorhersehbar, z.B. durch Kostensteigerungen und außerordentliche

Maßnahmen, erhöhen. In diesem Fall könnten für die Fondsgesellschaft weitere Kosten entstehen, was zu einer Reduzierung der Liquiditätsreserve, einer notwendigen Nachfinanzierung oder zu verringerten oder entfallenden Ausschüttungen führen könnte.

Fehlender Vorsteuerabzug

Im Fall einer Änderung des Pachtverhältnisses besteht das Risiko, dass die Fondsgesellschaft nicht auf die Umsatzsteuerbefreiung der Verpachtungsleistung verzichten kann, wenn beispielsweise die nachfolgende Pächterin kein Unternehmer i.S.d. Umsatzsteuergesetzes (im Folgenden auch „UStG“ genannt) ist oder das Grundstück 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 aus den Erwerbskosten geltend gemachte Vorsteuer innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren ab der erstmaligen Nutzung (Verpachtungsbeginn) 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 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 damit 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 Erwerberin gemäß §13b Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 UStG Steuerschuldnerin und hat sich kaufvertraglich dazu verpflichtet, die Umsatzsteuer mit dem Finanzamt abzurechnen. Diese Abwicklung könnte 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 könnte.

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft hat mit der IMMAC Immobilienfonds GmbH für das Investmentvermögen, d.h. für die Fondsgesellschaft, einen Eigenkapitalvermittlungsvertrag, einen Fremdkapitalvermittlungsvertrag sowie einen Schließungsgarantievertrag geschlossen. Dabei sind sich die AIF-Verwaltungsgesellschaft und die IMMAC Immobilienfonds GmbH darüber einig, dass die Honorare in Verbindung mit den vorgenannten Verträgen nicht umsatzsteuerpflichtig sind. Sollte diese Auffassung von den Finanzbehörden nicht geteilt werden, könnte zusätzlich zu den vereinbarten Netto-Honoraren Umsatzsteuer zu zahlen sein, was bei fehlender Vorsteuerabzugsberechtigung der Fondsgesellschaft zu einer Reduzierung der Liquiditätsreserve und ggf. zu einer notwendigen Nachfinanzierung führen könnte.

Interessenkonfliktrisiko

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft, Dienstleistungs- und Auslagerungsunternehmen und Gesellschafter der Fondsgesellschaft sind unmittelbar oder mittelbar gesellschaftsrechtlich verbunden (vgl. Kapitel 13, 14 und 18). Die Gesellschafter bzw. die bei ihnen handelnden Personen sowie die vorgenannten Unternehmen sind möglicherweise ebenfalls bei anderen von der AIF-Verwaltungsgesellschaft initiierten bzw. verwalteten 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 des Spezial-AIF sind u.a. Vergütungsansprüche Dritter für von diesen zu erbringende Leistungen geregelt. Der Leistungsumfang kann aufgrund neuer gesetzlicher Bestimmungen, die zum Zeitpunkt der Aufstellung der Informationspflichtendokumentation

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.

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 einer vereinbarten langfristigen Fremdfinanzierung, nicht mehr uneingeschränkt erfüllen kann (Zahlungsunfähigkeit). Die Folge hiervon kann neben der Pflicht zur Stellung eines Insolvenzantrages u.a. sein, dass die finanzierende Bank entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen den Kredit zur Zahlung fällig stellen wird, sodass das Anlageobjekt vorzeitig verkauft werden muss oder ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Fondsgesellschaft zu stellen wäre. Ferner kann die Bank bei Fälligkeit der Kredite die gestellten Sicherheiten verwerten, insbesondere die bestellten 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, die den Interessen des einzelnen Anlegers ggf. entgegenstehen.

Pächterwechsel

Es besteht das Risiko, dass bei einem Pächterwechsel oder beim Ausfall der derzeitigen Pächterin 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 könnte.

Die Zinsen für eine persönliche Anteilsfinanzierung werden unter der Voraussetzung der steuerlichen Überschusserzielungsabsicht als steuerliche Sonderwerbungskosten des Anlegers berücksichtigt, 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. Es kann daher keine Gewähr dafür übernommen werden, dass die zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation geltenden Steuergesetze und -verordnungen sowie die Finanzrechtsprechung und Verwaltungspraxis in unveränderter Form fortbestehen. Die steuerliche Behandlung der Erträge steht erst nach Bestandskraft der Steuerbescheide der Fondsgesellschaft endgültig fest. Es ist ferner nicht auszuschließen, dass die Finanzverwaltung zu einzelnen Punkten des steuerlichen Konzeptes eine abweichende Auffassung vertritt, z.B. dass die Tätigkeit der Fondsgesellschaft steuerlich als gewerblich qualifiziert werden könnte, was zu einer höheren Steuerlast führen kann.

Risiko aus fehlender Risikostreuung

Der vorliegende geschlossene inländische Spezial-AIF investiert in eine Anlageklasse an einem Standort, weshalb keine standort- oder anlagebedingte Risikodiversifikation gegeben ist. Das kann zu verminderten Mittelrückflüssen an die Anleger bis hin zum Totalverlust hinsichtlich der vom Anleger eingesetzten Kapitaleinlage führen, da nachteilige Entwicklungen der Bewirtschaftung des Anlageobjektes nicht durch die Gewinne aus der Bewirtschaftung weiterer Anlageobjekte in einem anderen Anlagesegment oder Markt ausgeglichen werden können.

Risiken im Zusammenhang mit dem Franchisevertrag

Für die Pächterin als Franchisenehmerin besteht das Risiko, dass der Franchisevertrag nach der vertraglich vereinbarten Laufzeit von der Franchisegeberin nicht verlängert oder bereits zuvor außerordentlich gekündigt wird. In diesem Fall wäre die Pächterin zur Rückgabe aller von der Franchisegeberin zur Verfügung gestellten Materialien verpflichtet und sie dürfte die Netzwerke der Franchisegeberin (u.a. Reservierungs- und Zahlungsabwicklungssysteme) nicht mehr nutzen. Alle Hinweise auf die Marke oder Kette der Franchisegeberin wären auf Kosten der Pächterin zu entfernen. Dies würde zu Kostenbelastungen der Pächterin führen. Daneben könnte es zu einem Reputationsverlust kommen und die Nachfrage könnte negativ beeinflusst werden. Es könnte zu Kostensteigerungen bei Verwaltungstätigkeiten (u.a. Buchungs- und Reservierungssysteme) und eine Verteuerung beim Einkauf kommen. Diese zusätzlichen Kosten könnten das Ergebnis der Pächterin negativ beeinflussen und die Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Fondsgesellschaft könnten beeinträchtigt werden (vgl. hierzu auch Kapitel 12 „Rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen – b) Pachtvertrag über das ibis Styles Hotel Leipzig – Franchisevertrag nebst Nachtrag und weiterer Vereinbarungen).

Risiken im Zusammenhang mit Austausch- und Erneuerungsarbeiten, Instandsetzung und Umbaumaßnahmen

Zum Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses wurden am Anlagegegenstand durch die Verkäuferin Baumaßnahmen durchgeführt. Dabei obliegt es der Verkäuferin, die Ordnungsgemäßheit der Baumaßnahmen im Einvernehmen mit der Pächterin sicherzustellen. Die Verkäuferin versicherte in diesem Zusammenhang, dass sämtliche Baumaßnahmen möglichst bis zum 31.10.2017 baulich abgeschlossen sein werden und sämtliche Baumaßnahmen sowie sonstigen Leistungen gemäß den anerkannten Regeln der Baukunst und in Übereinstimmung mit etwaigen behördlichen Anforderungen ausgeführt werden.

Die Baumaßnahmen waren zum Zeitpunkt der Aufstellung der Informationspflichtendokumentation noch nicht abgeschlossen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Verkäuferin ihren Verpflichtungen nicht nachkommt, oder dass nicht ordnungsgemäße Maßnahmenausführungen bzw. etwaige nicht durchsetzbare Erfüllungs- oder Gewährleistungsansprüche zu Kostenbelastungen für die Fondsgesellschaft führen. Auch können vorhandene oder nicht zu beseitigende Mängel einen etwaigen Veräußerungserlös schmälern.

Außerdem kann es aufgrund außergewöhnlicher Ereignisse zu zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation nicht vorhersehbaren Baumaßnahmen kommen, die u.a. Pachtminderungsansprüche der Pächterin begründen oder zu nicht kalkulierten Kostenbelastungen für die Fondsgesellschaft führen 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 des Verkaufserlöses sowie der Kosten, Pachteinnahmen und der Inflationsentwicklung).

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 Pächtersuche erschwert bzw. unmöglich ist. So könnte z.B. die Zuwanderung von Flüchtlingen oder die Angst vor Terroranschlägen die Nachfrage seitens von Freizeit- und Business Touristen negativ beeinflussen.

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, die die Fondsgesellschaft und somit im Ergebnis wirtschaftlich die Anleger zu tragen haben.

Hinsichtlich des Anlageobjektes sind verschiedene behördliche Genehmigungen erforderlich, die zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation vorlagen. Dabei obliegt es der Pächterin, die für die Nutzung des Objektes erforderlichen behördlichen oder sonstigen Genehmigungen und Bewilligungen zu beschaffen sowie aufrechtzuerhalten und die betriebsrelevanten Auflagen einzuhalten. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass erforderliche Genehmigungen in Zukunft entzogen werden oder die Pächterin ihren Pflichten nicht nachkommt und in der Folge Kostenbelastungen für die Fondsgesellschaft entstehen könnten.

Risiko von Erschließungskosten, Ausbaubeiträgen, Sanierungsumlagen

Es besteht das Risiko, dass die Fondsgesellschaft nach dem Erwerb des Anlageobjektes entstehende Erschließungskosten, Ausbaubeiträge und Sanierungsumlagen, die beispielsweise für den Ausbau einer Straße anfallen können, anteilig zu tragen hat. In diesem Fall könnte es zu Ertragseinbußen kommen.

Schließungs- und Abwicklungsrisiko

Es besteht das Risiko, dass die Schließungsgarantin ihre vertragliche

Verpflichtung nicht oder nur teilweise erfüllen kann. Sollte weder ausreichend Kommanditkapital eingeworben werden noch die Schließungsgarantin 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 (Rück-)Abwicklung 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 könnte es zu Ertragseinbußen kommen.

Umwidmungsrisiko

Sollte nach Beendigung des Pachtvertrages beschlossen werden, ein neues Pachtverhältnis 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-/Verwahrungstätigkeit

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

Versicherungsrisiken

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Leistungen von Versicherungen, z.B. im Fall der (teilweisen) Zerstörung des Anlageobjektes,

nicht ausreichen, um die Kosten für einen Wiederaufbau und den Ersatz für die Zeit der Pachtausfälle vollständig zu decken. Es besteht daher das Risiko, dass über die Versicherungsleistungen hinausgehende Kosten von der Fondsgesellschaft zu tragen sind.

Wertentwicklungsrisiko

Die Entwicklung der Pachteinahmen kann langfristig nur schwer vorhergesehen werden. Die langfristige Wertentwicklung von Immobilien ist stark von der Entwicklung der Pachteinahmen abhängig und kann daher ebenfalls nur schwer eingeschätzt werden. Sollten die Pachteinahmen nicht wie prognostiziert steigen, weil sich z.B. der Verbraucherpreisindex anders entwickelt, oder vertraglich vereinbarte Pachtanpassungen nicht durchgesetzt werden können, u.a. aufgrund eingeschränkter Refinanzierungsmöglichkeiten der Pachtzahlungen durch die Pächterin, ist nicht auszuschließen, dass sich der Wert des Anlageobjektes gegenüber der Prognoserechnung nachteilig entwickelt.

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

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

Die Veräußerung des Anlageobjektes ist vertraglich nicht gesichert. Es ist denkbar, dass das Gebäude zum Zeitpunkt der Liquidation der Fondsgesellschaft vollständig verbraucht und/oder nicht mehr verwertungsfähig ist. 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 können. Die Folge könnte sein, dass anlässlich einer Liquidation der Fondsgesellschaft das Anlageobjekt nur zu einem wesentlich geringeren Wert veräußert werden kann, als angenommen.

Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung des Anlegers

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

Die in das Handelsregister für jeden Anleger einzutragende Hafteinlage beträgt laut Gesellschaftsvertrag zehn Prozent der Kapitaleinlage ohne Ausgabeaufschlag. 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 geleistete Hafteinlage gesunken ist. Eine wiederauflebende Haftung besteht gemäß §160 Abs. 1 HGB fünf Jahre nach Ausscheiden des Anlegers aus der Fondsgesellschaft fort.

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

Nach Ablauf des Festzinszeitraumes könnten 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, könnten für die Fondsgesellschaft zusätzliche Kosten für Bearbeitungs- und Eintragungsgebühren entstehen. Sollte keine Bank eine Anschlussfinanzierung

übernehmen, könnte dies zu einer vorzeitigen, nicht geplanten Veröffentlichung des Anlageobjektes 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.

Hinweis

Da jeder Anleger mit einer Beteiligung unterschiedliche Ziele verfolgen kann, sollten die Angaben und Annahmen in dieser Informationspflichtendokumentation 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.

6 Einsatz von Leverage beim Spezial-AIF und Wiederverwendung von Sicherheiten und Vermögenswerten

Wie unter „Anlagestrategie“ beschrieben, erfolgt die Finanzierung des Spezial-AIF durch die Kommanditeinlagen der Gesellschafter (Eigenkapital) sowie Fremdkapital in Form eines Darlehens bei einem Kreditinstitut. Die Fondsgesellschaft darf Kredite nur bis zur Höhe von 80,00 Prozent des Verkehrswertes der von ihr gehaltenen Vermögensgegenstände und nur dann aufnehmen, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind und dies in den Anlagebedingungen vorgesehen ist. Die Belastung der Vermögensgegenstände sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind insgesamt bis zu einer Höchstgrenze von 80,00 Prozent des Verkehrswertes der direkt oder indirekt in der Fondsgesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle dem zustimmt.

Bei der Kreditaufnahme der Fondsgesellschaft sind die zuvor benannten Grenzen und Bedingungen eingehalten worden.

Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung der Vermögensgegenstände sowie die Abtretung und Belastung von

Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, 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. Hinsichtlich der aus dem Einsatz von Leverage resultierenden Risiken wird auf Ausführungen in Kapitel 5 „Risiken im Zusammenhang mit der Investition – Zinsänderungsrisiko/Leverage und damit verbundene Risiken/Anschlussfinanzierung/Beschränkung durch die BaFin“ verwiesen.

Für die Finanzierung der Erwerbskosten des Anlageobjektes nebst Nebenkosten hat die Fondsgesellschaft ein langfristiges Darlehen aufgenommen. Daneben wird sie Eigenkapital einwerben.

Das langfristige Darlehen i.H.v. € 5.200.000,00 wurde mit Beginn der Prospektprognosekalkulation zu 99,00 Prozent ausgezahlt.

Weitere Fremdmittel wurden weder aufgenommen noch verbindlich zugesagt. Weitere Umstände, unter denen weiteres Fremdkapital vom Spezial-AIF aufgenommen werden kann, sind zum Zeitpunkt

der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation nicht gegeben.

Das aufgenommene langfristige Darlehen ist im Wesentlichen durch die Abtretung der Miet- und Pachtzinsforderungen aus dem Anlageobjekt sowie eine im Grundbuch eingetragene Buchgrundschuld besichert. Daneben wurde das Guthaben eines bei der finanzierenden Bank geführten Kontos an die Bank verpfändet, auf welchem die Fondsgesellschaft durch Einzahlung von fünf Prozent der monatlichen Pacht des Anlageobjektes Rückstellungen für die Instandhaltung und Instandsetzung von Dach und Fach am Anlageobjekt anspart, wobei eine Auszahlung gegen Rechnungsvorlage möglich ist.

Bei der Belastung des Anlageobjektes wird §275 KAGB beachtet. Eine Wiederverwendung (gleichzeitige Nutzung) etwaiger Sicherheiten und Vermögenswerte ist nicht vorgesehen. Hinsichtlich der aus der Verwendung von Sicherheiten resultierenden Risiken wird auf Ausführungen in Kapitel 5 „Risiken im Zusammenhang mit der Investition – Wertentwicklungsrisiko“ verwiesen.

7 Entgelte, Gebühren und sonstige Kosten im Zusammenhang mit der Vermögensanlage

a) Investitionsphase

Es ist darauf hinzuweisen, dass die in der Tabelle „Investitionsplan – Mittelverwendung (Prognose)“ dargestellten Positionen in Kapitel 8.1 der Produktinformation 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.

Finanzierung

Zur Realisierung der Anlagestrategie und der Anlageziele der Vermögensanlage werden, wie unter 1 c) beschrieben, Kommanditeinlagen der Gesellschafter (Eigenkapital) zzgl. eines Ausgabeaufschlages von bis zu zwei Prozent der Einlageverpflichtungen sowie Fremdkapital in Form eines Darlehens bei einem Kreditinstitut aufgenommen. Das aufgenommene Eigen- und Fremdkapital, vermindert um die Gründungs- und Dienstleistungskosten, wird für den Erwerb des Anlageobjektes nebst Grund und Boden sowie die Bildung einer Liquiditätsreserve verwendet.

Im Zusammenhang mit dem Erwerb des Anlageobjektes fallen folgende Aufwendungen an:

Maklercourtage

Im Zusammenhang mit dem Erwerb wurden Leistungen eines Maklerunternehmens in Anspruch genommen. Die Fondsgesellschaft wird in diesem Zusammenhang am Tag des Überganges von Nutzen und Lasten (voraussichtlich zum 01.11.2017) Zahlungen i.H.v. € 140.000,00 zzgl. Umsatzsteuer leisten.

Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer für den Kauf des Anlageobjektes beträgt € 259.000,00.

Sonstige Gebühren/Aufwendungen des Erwerbes

Unter diese Position fallen die Nebenkosten des Objekterwerbes, z.B. die Eintragungsgebühren, Gutachterkosten der Ankaufsbewertung sowie Gerichts- und Notarkosten. Diese wurden mit € 56.500,00 angesetzt, was rund 0,72 Prozent der gesamten Erwerbskosten des Anlageobjektes entspricht. Da noch nicht alle Gebühren erhoben worden sind, können sich Abweichungen ergeben. Etwaige Abweichungen verändern die Liquiditätsreserve.

Vertriebsgenehmigung, Gesellschaftsgründungskosten

Für Aufwendungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zum Vertrieb der Anteile an der Fondsgesellschaft und für Aufwendungen im Zusammenhang mit den Gesellschaftsgründungen wurden Kosten i.H.v. insgesamt € 7.000,00 berücksichtigt. Da noch nicht alle Aufwendungen erhoben worden sind, können sich Abweichungen ergeben. Mehr- oder Minderkosten gehen zulasten oder zugunsten der Liquiditätsreserve, wobei Gesellschaftsgründungskosten bis zu einem Maximalbetrag von € 5.000,00 für die Gründung der Fondsgesellschaft im Investitionsplan Berücksichtigung fanden. Sollte höherer Aufwand für die Gesellschaftsgründungen anfallen, wird dieser Mehraufwand von der AIF-Verwaltungsgesellschaft übernommen.

Vertriebsleistung

Für die Vermittlung von Kapitalanlegern mit Einlageverpflichtungen von insgesamt € 3.610.000,00 zzgl. eines Ausgabeaufschlages von bis zu zwei Prozent der Einlageverpflichtungen erhalten die IMMAC Immobilienfonds GmbH bzw. andere Vertriebspartner eine einmalige umsatzsteuerfreie Gesamtvergütung i.H.v. € 180.500,00 sowie bis zu zwei Prozent des einzuwerbenden Kommanditkapitals in Abhängigkeit von dem jeweils eingezahlten Ausgabeaufschlag.

Vergütung an Initiatoren für Strukturierung und Dritte

Für die Strukturierung der Vermögensanlage fallen Kosten i.H.v. insgesamt € 621.200,00 an. Diese Kosten honorieren Aufwendungen

(i) im Rahmen des Schließungsgarantievertrages vom 04.09.2017

- für die Übernahme der Garantie für die Schließung der Fondsgesellschaft bis zum 31.10.2017 mit der IMMAC Immobilienfonds GmbH i.H.v. umsatzsteuerfreien € 72.200,00,
- (ii) im Rahmen des Fremdkapitalvermittlungsvertrages vom 04.09.2017 über die Vermittlung von Fremdkapital mit der IMMAC Immobilienfonds GmbH i.H.v. umsatzsteuerfreien € 104.000,00,
- (iii) im Rahmen des Bestellungsvertrages mit der AIF-Verwaltungsgesellschaft vom 04.09.2017 i.H.v. € 445.000,00 zzgl. Umsatzsteuer.

Hinsichtlich (iii) teilen sich die Kosten i.H.v. € 445.000,00 zzgl. Umsatzsteuer wie folgt auf:

- a) für die vorbereitenden Tätigkeiten der Konzeption und Fondsgesellschaftsverwaltung erhält die AIF-Verwaltungsgesellschaft eine einmalige Vergütung i.H.v. € 35.000,00 zzgl. Umsatzsteuer,
- b) für die ausgelagerten vorbereitenden Tätigkeiten der Objektankaufsprüfung erhält die AIF-Verwaltungsgesellschaft eine einmalige Vergütung i.H.v. € 10.000,00 zzgl. Umsatzsteuer und
- c) für die ausgelagerten vorbereitenden Tätigkeiten der Geschäftsbesorgung erhält die AIF-Verwaltungsgesellschaft eine einmalige Vergütung i.H.v. € 400.000,00 zzgl. Umsatzsteuer.

Die vorgenannten Vergütungen für Vertriebsleistungen, für die Schließungsgarantie und für die Fremdkapitalvermittlung sind nicht umsatzsteuerpflichtig. Sollte diese Auffassung von den Finanzbehörden nicht geteilt werden, so sind die vorgenannten Vergütungen Netto-Vergütungen. Soweit keine direkte Abrechnung erfolgt und die AIF-Verwaltungsgesellschaft Vergütungsabrechnungen oder sonstige berechnete Forderungen unter diesen Verträgen bezahlt, hat die Fondsgesellschaft der AIF-Verwaltungsgesellschaft diese Zahlungen zu ersetzen.

Verwahrstelle

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,60 Prozent p.a. des durchschnittlichen NIW, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, mindestens jedoch € 13.090,00 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 beträgt die Vergütung € 3.666,67 zzgl. Umsatzsteuer.

Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung

Für die an eine Steuerberatungsgesellschaft ausgelagerten Tätigkeiten hinsichtlich der Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung in der Platzierungsphase (bis zum Schließungszeitpunkt der Fondsgesellschaft) zahlt die Fondsgesellschaft im Rahmen des Bestellungsvertrages vom 04.09.2017 an die AIF-Verwaltungsgesellschaft, der ihrerseits diese Beträge von der Steuerberatungsgesellschaft in Rechnung gestellt werden, eine einmalige Vergütung i.H.v. € 7.500,00 zzgl. Umsatzsteuer.

Ausgabeaufschlag

Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu zwei Prozent des einzuwerbenden Kommanditkapitals, somit bis zu € 72.200,00, und wird vollständig an die IMMAC Immobilienfonds GmbH als Teil der Vergütung für die Vermittlung der Anteile weitergereicht (vgl. oben „Vertriebsleistung“).

Gebühren für Sicherheitenstellung (Grundschulden)

Für die Bereitstellung von Darlehen verlangen Banken i.d.R. im Grundbuch einzutragende Grundschulden als Kreditsicherheiten. Für die Beurkundung und Eintragung der Grundschulden im Zusammenhang mit der Finanzierung der Fondsgesellschaft wurden € 25.000,00 kalkuliert.

Disagio/Bankbearbeitungsgebühr

Die Endfinanzierung der Fondsgesellschaft wurde durch ein Euro-Darlehen eingedeckt. Die langfristig finanzierende Bank berechnet für die Strukturierung der Finanzierung ein Disagio i.H.v. € 52.000,00.

b) Nutzungsphase: Liquiditätsergebnis und voraussichtliche Finanzlage der Fondsgesellschaft (Prognose)

Darlehenszinsen

Der Fondsgesellschaft wurde zur Finanzierung des Anlageobjektes durch eine deutsche Bank mittels eines Kreditvertrages langfristiges

Fremdkapital i.H.v. € 5.200.000,00 gewährt. Das Annuitätendarlehen ist mit einer langfristigen Festzinsvereinbarung i.H.v. 2,25 Prozent p.a. nominal, festgeschrieben bis zum 30.07.2027, ausgestattet. In der Prognoserechnung wurde für die Anschlussfinanzierung ab August 2027 ein Zinssatz von vier Prozent p.a. für die Fondsrestlaufzeit unterstellt. Über die Form und Ausgestaltung der Anschlussfinanzierung wird anhand der aktuellen Gegebenheiten entsprechend erst kurzfristig vor dem Anschlussfinanzierungszeitpunkt entschieden und die tatsächlichen Konditionen werden von dem dann aktuellen Zinsniveau abhängen.

Darlehenstilgung (informativ)

Im Darlehensvertrag sind annuitätische Tilgungen vereinbart, d.h., der Kapitaldienst ist innerhalb der Zinsbindung ab Januar 2018 bis Juli 2027 gleich hoch. Die anfängliche Tilgung beträgt jährlich 2,75 Prozent vom Darlehensbetrag und ist ab Januar 2018 zu leisten.

In der Kalkulation der Fondsgesellschaft wird davon ausgegangen, dass nach Ablauf der Zinsbindungsfrist bei der Anschlussfinanzierung ab August 2027 Tilgungsleistungen i.H.v. anfänglich 3,50 Prozent p.a. geleistet werden. Die tatsächlichen Konditionen einer Prolongation oder Umfinanzierung werden von dem dann aktuellen Zinsniveau abhängen, nach welchem sich auch die Höhe der Tilgungsleistung bestimmen würde.

Steuerberatung

Die Kosten für Steuerberatungsdienstleistungen betragen anfänglich € 2.500,00 p.a. zzgl. Umsatzsteuer und werden in Rumpfwirtschaftsjahren pro rata temporis berechnet. Die Vergütungen erhöhen sich, wenn sich die Pachtzahlungen erhöhen, bei einem gleich bleibenden prozentualen Kostensatz.

Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung

Buchhaltungsdienstleistungen und Aufwendungen für die Jahresabschlusserstellung werden mit anfänglich € 2.500,00 p.a. zzgl. Umsatzsteuer vergütet und in Rumpfwirtschaftsjahren pro rata

temporis berechnet. Die Vergütungen erhöhen sich, wenn sich die Pachtzahlungen erhöhen, bei einem gleich bleibenden prozentualen Kostensatz.

Haftungsvergütung Komplementärin

Die DFV Hotel Flughafen Leipzig Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH erhält als Ausgleich für die Übernahme der persönlichen Haftung eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,20 Prozent des durchschnittlichen NIW, der sich als Durchschnitt aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, maximal jedoch € 2.500,00 p.a., inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer. Die Vergütung wird in Rumpfgeschäftsjahren pro rata temporis berechnet.

Vergütung Fondsgeschäftsführung

Die NDS Verwaltungsgesellschaft mbH als geschäftsführende Kommanditistin der Fondsgesellschaft nimmt am laufenden Verlust nicht teil und erhält für die Geschäftsführungstätigkeit einen Vorabgewinn von bis zu 0,20 Prozent des durchschnittlichen NIW, maximal jedoch € 2.500,00 p.a., inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer, sofern sie ihre Einlage nicht leistet. Die Vergütung wird in Rumpfgeschäftsjahren pro rata temporis berechnet.

Fondsgesellschaftsverwaltung

Die Kosten für die Fondsgesellschaftsverwaltung betragen anfänglich € 14.000,00 zzgl. Umsatzsteuer und werden in Rumpfwirtschaftsjahren pro rata temporis berechnet. Die Fondsgesellschaftsverwaltungskosten erhöhen sich, wenn sich die Pachtzahlungen erhöhen, bei einem gleich bleibenden prozentualen Kostensatz.

Objektmanagement

Die Kosten für das Objektmanagement betragen € 10.000,00 p.a. zzgl. Umsatzsteuer und werden in Rumpfwirtschaftsjahren pro rata temporis berechnet. Die Objektmanagementkosten erhöhen sich, wenn sich die Pachtzahlungen erhöhen, bei einem gleich bleibenden prozentualen Kostensatz.

Wirtschaftsprüferkosten

Für die Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Jahresabschlussprüfung wurde in der Prognoserechnung eine Vergütung von € 5.042,02 p.a. zzgl. Umsatzsteuer berücksichtigt. Die Vergütungen erhöhen sich, wenn sich die Pachtzahlungen erhöhen, bei einem gleich bleibenden prozentualen Kostensatz.

Gutachterkosten Folgebewertung

Für die laufenden Folgebewertungen des Anlageobjektes wurden Vergütungen i.H.v. € 1.500,00 p.a. zzgl. Umsatzsteuer berücksichtigt. Die Vergütungen erhöhen sich, wenn sich die Pachtzahlungen erhöhen, bei einem gleich bleibenden prozentualen Kostensatz. Im Jahr 2032 wurden zusätzlich € 6.500,00 zzgl. Umsatzsteuer, insgesamt somit € 8.155,71 zzgl. Umsatzsteuer, kalkuliert.

Sonstige Ausgaben

Unter dieser Position wird eine konstante Kostenpauschale i.H.v. jährlich € 1.500,00 zzgl. anfallender Umsatzsteuer vorgehalten. Unter die sonstigen Ausgaben fallen beispielsweise laufende Bankbearbeitungsgebühren, 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 2027 wurde zusätzlich ein Betrag von € 30.000,00 eingestellt. Dieser Betrag wird aus Vorsichtsgründen als Bearbeitungsgebühr 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.

Verwahrstelle

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt ab dem Jahr 2018 bis zu 0,60 Prozent des durchschnittlichen NIW, mindestens jedoch € 11.000,00 zzgl. Umsatzsteuer. Die Vergütungen erhöhen sich,

wenn sich die Pachtzahlungen erhöhen, bei einem gleich bleibenden prozentualen Kostensatz. Im ersten Kalenderjahr (2017) beträgt die Vergütung € 3.666,67 zzgl. Umsatzsteuer und ist mit Gestattung des Vertriebes durch die BaFin fällig. Diese Vergütung wurde im Finanzierungs- und Investitionsplan (Prognose) abgebildet und wird daher in dieser Prognoserechnung im Jahr 2017 nicht dargestellt.

Aufwand Ersatzbeschaffung, Instandhaltung und Instandsetzung, Wartung, Schönheitsreparatur und Veränderung

Die Fondsgesellschaft hat im Rahmen des Pachtvertrages definierte Pflichten in Bezug auf Ersatzbeschaffung, Instandhaltung und Instandsetzung, Wartung, Schönheitsreparatur und Veränderung. In der Prognoserechnung wurden unter Berücksichtigung der umfassenden Pächterpflichten Aufwendungen i.H.v. insgesamt € 510.202,03 zzgl. Umsatzsteuer angesetzt.

Unter Würdigung des Objektalters und -zustandes wurden anfänglich sechs Prozent der jährlichen Pachteinahmen berücksichtigt. Die Kosten wurden entsprechend der prognostizierten Inflationsentwicklung jährlich um ein Prozent gesteigert.

In den Jahren 2017 bis 2020 wurde der so ermittelte Wert aufgrund prognostizierter geringerer Aufwendungen lediglich zu 85,00 Prozent angesetzt.

Weitere Aufwendungen, die zulasten der Fondsgesellschaft gehen

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

- i. Kosten für die externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände i.S.d. §§261, 271 KAGB;
- ii. bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
- iii. Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;

- iv. Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
- v. für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden) sowie Portokosten;
- vi. Kosten für die Prüfung der Fondsgesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
- vii. von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Fondsgesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Fondsgesellschaft erhobenen Ansprüchen;
- viii. Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Fondsgesellschaft erhoben werden;
- ix. 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;
- x. Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
- xi. Steuern und Abgaben, welche die Fondsgesellschaft schuldet.

c) Exitphase

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft unterstellt in der Prognoserechnung, dass das ibis Styles Hotel Leipzig zum 12,80-fachen der angenommenen Jahrespacht zum Veräußerungszeitpunkt veräußert wird.

Für ihre Tätigkeiten im Rahmen der Liquidation erhält die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG zusätzlich zu den Gebühren gemäß Bestellungenvertrag eine Vergütung i.H.v. einem Prozent des realisierten Anlageobjektverkaufspreises zzgl. Umsatzsteuer. Bei prognosegemäßem Verlauf entspräche dies einer Vergütung i.H.v. € 76.294,25. Des Weiteren erhält die geschäftsführende Kommanditistin entsprechend ihrem prozentualen Anteil an den Festkapitalkonten aus dem Gesellschaftsvermögen einen Betrag in Höhe des Wertzuwachses

des Anlageobjektes, berechnet aus der Differenz des realisierten Anlageobjektverkaufspreises und der ursprünglichen Anschaffungskosten inkl. Anschaffungsnebenkosten, abschließend als Gewinnanteil. Prognosegemäß entsteht ein so definierter Gewinnanteil nicht. Bei einem höheren Anlageobjektverkaufspreis als in der Prognoserechnung unterstellt kann ein Gewinnanteil für die geschäftsführende Kommanditistin entstehen.

Außerdem wird aus dem Veräußerungserlös die Restvaluta des langfristigen Darlehens der Fondsgesellschaft zurückgeführt, welches sich zum 31.10.2032 prognosegemäß auf € 2.922.743,25 beläuft.

Das nach Zahlung der oben genannten Vergütung an die AIF-Verwaltungsgesellschaft und des Gewinnanteiles an die geschäftsführende Kommanditistin sowie nach Bereinigung um die Verbindlichkeiten verbleibende Vermögen wird um die angesparte Liquiditätsreserve erhöht und im Verhältnis der eingezahlten Festkapitalkonten (Haftkapitalkonten I und Kapitalrücklagekonten II) auf die Gesellschafter verteilt, wobei aus dem verbleibenden Vermögen vorab die eingezahlten Guthaben auf den Festkapitalkonten abzüglich bereits erfolgter Entnahmen, die nicht durch Gewinne gedeckt sind, ausgeschüttet werden.

Zum 31.10.2032 ist vorgesehen, den Verkehrswert des Anlageobjektes durch einen externen Gutachter ermitteln zu lassen. Des Weiteren ist durch den Jahresabschlussprüfer der NIW unter Einbeziehung des vorgenannten Verkehrswertes festzustellen. Für die Verkehrswertermittlung wurden in der Prognoserechnung Kosten i.H.v. € 8.155,71 berücksichtigt.

d) Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten

- i. Der Fondsgesellschaft werden die im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung und der Belastung der Vermögensgegenstände entstehenden Kosten belastet.
- ii. Werden die Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft

veräußert, so erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine einmalige Vergütung i.H.v. 1,19 Prozent des Verkaufspreises des jeweiligen Vermögensgegenstandes der Fondsgesellschaft inkl. Umsatzsteuer.

- iii. 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.
- iv. Der Fondsgesellschaft werden die im Zusammenhang mit nicht von den Ziff. i. bis iii. erfassten Transaktionen (ggf. der Bebauung, der Instandsetzung, des Umbaus, der Belastung oder Vermietung/Verpachtung der Vermögensgegenstände) 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.

e) Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten

Als individuelle Anlegerkosten fallen Gebühren und Auslagen für die notarielle Beglaubigung der Handelsregistervollmacht sowie Handelsregister- und Veröffentlichungskosten an. Im Fall der Übertragung eines Kommanditanteiles hat der Kommanditist (i) die Gebühren der Eintragung ins Handelsregister und die Gebühren einer etwa notwendigen notariellen Handelsregisteranmeldung sowie (ii) Erstattungen für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als insgesamt fünf Prozent des Anteilwertes, an die AIF-Verwaltungsgesellschaft zu leisten. Die Kosten für 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 31.10.2032 der NIW festzustellen. Die Kosten für die Ermittlung des Verkehrswertes des Anlageobjektes inkl. der Begutachtung der Immobilie und für die Feststellung des NIW auf den 31.10.2032 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 des Anlageobjektes 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 Fondsverwaltung betreibende AIF-Verwaltungsgesellschaft weiterzuleiten. Die AIF-Verwaltungsgesellschaft ist auch berechtigt, Erstattungen für notwendige Auslagen selbst zu fordern und mit Ausschüttungen zu verrechnen.

Der Anleger hat etwaige Kosten für seine persönliche Steuererklärung zu tragen.

8 Bewertung der Vermögenswerte

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

Bewertung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten

Bei der Bewertung des Anlageobjektes 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 die Wahl des Liegenschaftszinssatzes, der Bewirtschaftungskosten bzw. sonstiger wertbeeinflussender Umstände Berücksichtigung.

Ankaufsbewertung

Die Ankaufsbewertung des Anlageobjektes wurde von einem externen Bewerter vorgenommen. Als externer Bewerter des Anlageobjektes wurde das Unternehmen TÜV SÜD ImmoWert GmbH, München beauftragt. Die Bestellung des externen Bewerter erfolgte durch die AIF-Verwaltungsgesellschaft auf Grundlage einzelvertraglicher Regelungen. Die Kosten der Ankaufsbewertung 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 Ankaufsbewertung wurde aufgrund der von der AIF-Verwaltungsgesellschaft zur Verfügung gestellten Unterlagen und Daten sowie aufgrund von Erhebungen und Plausibilisierungen des Bewerter 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 Folgebewertung erfolgt 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 der 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 der Immobilie für erforderlich und/oder zweckmäßig hält.

Im Regelfall wird der Markt-/Verkehrswert der 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 eines Grundstückes oder grundstücksgleichen Rechtes anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer des Grundstückes oder grundstücksgleichen Rechtes, längstens jedoch über zehn Jahre, in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Wird ein Grundstück oder grundstücksgleiches Recht 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.

9 Liquiditätsrisikomanagement des Spezial-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 Spezial-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 Spezial-AIF entgegenwirken zu können.

Zur Bewertung von Liquiditätsrisiken der Fondsgesellschaft führt die AIF-Verwaltungsgesellschaft regelmäßig Stresstests 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 Spezial-AIF übereinstimmen.

Bezüglich der Rücknahmegrundsätze der Fondsgesellschaft ist zu bemerken, dass es sich um einen geschlossenen Spezial-AIF handelt, bei dem eine Rücknahme der Gesellschaftsanteile durch die Fondsgesellschaft oder die AIF-Verwaltungsgesellschaft nicht vorgesehen ist. Entsprechend sind weitere Angaben nach §307 Abs. 1 Nr. 12 KAGB nicht erforderlich.

10 Ausgabe und Verkauf von Anteilen

Beitrittsmöglichkeiten

Der Gesamtbetrag der angebotenen Anteile beträgt € 3.610.000,00. Die Anteile sind nicht verbrieft und es werden keine Anteilsscheine oder Einzelurkunden ausgegeben. Die Mindestbeteiligung an der Fondsgesellschaft beträgt € 200.000,00. Eine höhere Beteiligung muss durch 1.000 ganzzahlig teilbar sein. Der Ausgabepreis der Beteiligung entspricht der individuellen Zeichnungssumme des einzelnen Anlegers zzgl. des Ausgabeaufschlages.

Der Anleger kann sich nur als Direktkommanditist an der Fondsgesellschaft beteiligen und wird in das Handelsregister als Gesellschafter eingetragen. Notar- und Handelsregisteregebühren trägt der Anleger selbst.

Auf den Erwerb von Anteilen oder Beteiligungen gerichtete Willenserklärungen können von der DFV Hotel Flughafen Leipzig

Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (Komplementärin), Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg entgegengenommen werden. Zur Entgegennahme von Beitrittsangeboten ist auch die NDS Verwaltungsgesellschaft mbH, Bergwinkel 13, 21075 Hamburg bevollmächtigt.

Erbringung der Einlage

Die Annahme des Beitrittes in die Fondsgesellschaft wird dem Anleger durch die geschäftsführende Kommanditistin bzw. die Komplementärin schriftlich unter Angabe einer Teilnehmernummer mitgeteilt. Die Kapitaleinlage sowie der Ausgabeaufschlag i.H.v. bis zu zwei Prozent werden 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 angegebene Bankkonto der Fondsgesellschaft.

Konto für Einzahlungen:

Kontoinhaber

DFV Hotel Flughafen Leipzig GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Bank: Volksbank in Schaumburg eG
 IBAN: DE05 2559 1413 0133 9206 01
 BIC (SWIFT): GENODEF1BCK
 Verwendungszweck: Ihre individuelle Teilnehmernummer

Es ist nicht vorgesehen, im Rahmen der Emission, Verwaltung oder sonstigen Geschäftstätigkeit des Spezial-AIF die von Primebrokern angebotenen Dienstleistungen in Anspruch zu nehmen, weshalb es keine Vereinbarungen der AIF-Verwaltungsgesellschaft mit etwaigen Primebrokern gibt.

11 Wertentwicklung und Angaben zum jüngsten Nettoinventarwert

Für den Handel mit Anteilen an der Fondsgesellschaft gibt es bislang keinen öffentlichen Markt wie eine Börse für Aktien und Anleihen; eine handelstägliche Bewertung der Anteile liegt daher nicht vor.

Im Rahmen der Kaufentscheidung wurde für das Anlageobjekt von einem externen Bewerter, der TÜV SÜD ImmoWert GmbH, München, mit Datum vom 20.07.2017 ein Bewertungsgutachten erstellt. Zum Bewertungsstichtag 01.11.2017 wurde ein Marktwert i.H.v. € 7.400.000,00 ermittelt.

Es liegen keine weiteren Bewertungsgutachten für das Anlageobjekt vor. Für eine weiterführende Darstellung der Bewertung der

Vermögenswerte wird auf das Kapitel 8 „Bewertung der Vermögenswerte“ dieser Informationspflichtendokumentation verwiesen.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung der Informationspflichtendokumentation ist aufgrund des noch nicht eingezahlten Eigenkapitals der Anleger noch kein NIW ausweisbar, daher wird der NIW hilfsweise bei unterstellter Vollplatzierung zum Prognosebeginn 01.11.2017 wie folgt berechnet:

Als Verkehrswert des Anlageobjektes zum 01.11.2017 wird der Kaufpreis i.H.v. € 7.400.000,00 angesetzt. Zu diesem werden die Liquiditätsreserve i.H.v. € 57.633,33 (gemäß Investitionsplan) und die Anschaffungsnebenkosten i.H.v. € 455.500,00 addiert. Von dem

Gesamtbetrag wird die Darlehensrestvaluta i.H.v. € 5.200.000,00 abgezogen.

Somit ergibt sich ein prognostizierter NIW per 01.11.2017 i.H.v. € 2.713.133,33. Bezogen auf die Kommanditeinlagen betrüge der prognostizierte NIW 75,16 Prozent.

Da der Spezial-AIF erst im Zusammenhang mit dieser Informationspflichtendokumentation aufgelegt und am Markt angeboten wird, können zum Zeitpunkt der Aufstellung der Informationspflichtendokumentation noch keine Angaben zur bisherigen Wertentwicklung des Spezial-AIF vorgenommen werden.

12 Rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen

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

a) Kaufvertrag

Die Fondsgesellschaft hat am 27.06.2017 einen notariell beurkundeten Kaufvertrag über den Erwerb zweier Grundstücke nebst wesentlichen Bestandteilen und dem Zubehör abgeschlossen.

Erworben wurde das Grundstück verzeichnet im Grundbuch von Radefeld des Amtsgerichtes Eilenburg, Blatt 314, Flurstücke 27/2, 35/57 und 35/78 mit einer Gesamtgröße von 4.406 Quadratmetern, und das Grundstück verzeichnet im Grundbuch von Radefeld des Amtsgerichtes Eilenburg, Blatt 630, Flurstücke 82/148 und 82/149 mit einer Gesamtgröße von 1.602 Quadratmetern, belegen Haynaer Weg 15/Am Unteren Anger 18/20 in 04435 Schkeuditz, bebaut mit dem ibis Styles Hotel Leipzig (im Folgenden auch „Kaufgegenstand“ genannt). Am 14.07.2017, somit nach Kaufvertragsschluss, wurde das oben beschriebene Grundbuchblatt 630 geschlossen und auf das oben beschriebene Grundbuchblatt 314 übertragen.

Das Grundbuch weist nach Übertragung und Schließung sowie nach Vollzug der beantragten Eintragungen und Löschungen folgenden Stand aus:

Grundbuch von Radefeld des Amtsgerichtes Eilenburg, Blatt 314 in Abteilung II:
keine Eintragung

in Abteilung III:
lfd. Nr. „neu“
vollstreckbare Buchgrundschuld einer deutschen Bank über € 5.200.000,00 (verzinslich mit 15,00 Prozent p.a. und fünf Prozent Nebenleistungen)

Weitere Grundbuchbelastungen bestehen nicht.

Der Kaufgegenstand ist an die Success Hotel Management GmbH verpachtet. Die Fondsgesellschaft tritt mit Wirkung des Überganges von Nutzungen und Lasten in das bestehende, ungekündigte Pachtverhältnis ein (vgl. hierzu auch nachfolgend „b) Pachtvertrag über das ibis Styles Hotel Leipzig“).

Die Übergabe des Kaufgegenstandes an die Fondsgesellschaft ist zum 01.11.2017 vorgesehen. Mit dem Übergabetag gehen die Nutzungen und Lasten auf die Fondsgesellschaft über. Verrechnungstag ist ebenfalls der 01.11.2017, wobei eine Verrechnung gegebenenfalls wirtschaftlich rückwirkend auf den Verrechnungstag erfolgt, wenn der Kaufpreis verspätet bzw. nach dem Verrechnungstag gezahlt wird.

Es wurde vereinbart, dass die Verkäuferin auf die Umsatzsteuerbefreiung des Grundstücksumsatzes verzichtet, soweit der Kaufgegenstand unmittelbar vor dem Übergabezeitpunkt für Zwecke verwendet wird, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Die Parteien gehen übereinstimmend davon aus, dass das im Kaufvertrag geregelte Rechtsgeschäft eine Geschäftsveräußerung im Ganzen darstellt und damit nicht der Umsatzsteuer unterliegt. Sie verpflichten sich, das gegenständliche Rechtsgeschäft gegenüber dem jeweils zuständigen Finanzamt als nicht steuerbare Geschäftsveräußerung im Ganzen zu behandeln. Sofern nach endgültiger Feststellung des zuständigen Finanzamtes das gegenständliche Rechtsgeschäft der Umsatzsteuer unterliegt, ist die Fondsgesellschaft Steuerschuldner der Umsatzsteuer.

Der Kaufpreis beträgt € 7.400.000,00 und ist zum 01.11.2017 fällig.

Zum Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses wurden am Kaufgegenstand Baumaßnahmen durchgeführt (s.u.), welche durch die Verkäuferin noch abzuschließen waren. Aufgrund dieser zum Zeitpunkt des

Kaufvertragsschlusses noch nicht beendeter Baumaßnahmen wurde zwischen den Vertragsparteien vereinbart, dass die Fondsgesellschaft aus dem Kaufpreis einen Teilbetrag i.H.v. € 500.000,00 einbehalten darf. Die Höhe des Einbehaltes richtet sich nach den noch ausstehenden Restarbeiten, sodass die Kosten der ausstehenden Baumaßnahmen zzgl. eines Aufschlages von 25,00 Prozent abgedeckt sind. Sofern die Verkäuferin nachweist, dass ein Einbehalt nicht oder nicht in der Höhe angemessen ist, ist dieser zu reduzieren. Sobald sowohl die Fondsgesellschaft als auch die Pächterin die Baumaßnahmen vorbehaltlos und als mangelfrei abgenommen haben, ist ein etwaiger Einbehalt vollständig an die Verkäuferin auszus zahlen.

Bei verspäteter Zahlung tritt Verzug ein, wobei der in dem Fall ausstehende Kaufpreis mit fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz p.a. zu verzinsen wäre.

Die Verkäuferin haftet für ungehinderten Besitz-, lastenfreien Rechtsübergang und Freiheit des Kaufgegenstandes von Rechten Dritter, soweit im Kaufvertrag nichts anderes bestimmt ist.

Die Verkäuferin versichert nach bestem Wissen und Gewissen, dass ihr außer den üblichen öffentlich-rechtlichen Beschränkungen sonstige aus dem Grundbuch nicht ersichtliche Beschränkungen, behördliche Auflagen, insbesondere unerledigte bau- bzw. brandschutzrechtliche Auflagen (bis zum Übergabetag) oder denkmalrechtlich-rechtliche Auflagen, widerrufliche Genehmigungen bzw. Eintragungen in einem Kampfmittelkataster nicht bekannt sind. Die Fondsgesellschaft übernimmt die nicht aus dem Grundbuch ersichtlichen Beschränkungen.

Die Verkäuferin versichert, dass die aufstehenden Gebäude in Übereinstimmung mit den baurechtlichen Vorschriften errichtet wurden, insbesondere für alle Gebäude und Bauteile eine Baugenehmigung vorliegt und deren Bestimmungen eingehalten worden sind.

Erschließungs- und sonstige Anliegerbeiträge trägt die Verkäuferin für solche Maßnahmen, die bis zum Tage des Kaufvertragsschlusses hergestellt oder bereits bautechnisch begonnen worden sind. Die Verkäuferin versichert, dass Beiträge bis zum Tage des Kaufvertragsschlusses weder offen noch verrentet worden sind und ihr keine geplanten Erschließungsmaßnahmen bekannt sind.

Die Fondsgesellschaft hat den Kaufgegenstand besichtigt und diesen im zum Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses gebrauchten Zustand erworben.

Zu den oben bereits genannten und zum Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses noch nicht abgeschlossenen Baumaßnahmen/Nachweisen am Kaufgegenstand zählen:

- (i) Instandsetzung der Fassade sowie Anstrich des Dachunterstandes,
- (ii) Austausch der PVC-Regenfallrohre gegen Zinkblech-Regenfallrohre,
- (iii) Nachweis der ordnungsgemäßen Beseitigung des auf dem Grundstück ehemals befindlichen und zwischenzeitlich entfernten Öltankes,
- (iv) Erneuerung der Heizungsanlage,
- (v) Erneuerung der Pflasterung inkl. Entwässerung/Abflussrinnen im Anlieferungsbereich der Küche,
- (vi) Umbaumaßnahmen auf Basis einer bereits erteilten Baugenehmigung nebst Brandschutzkonzept, in deren Rahmen Aufenthaltsflächen und Flächen, die zum Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses als Tagungsräume genutzt werden, in voraussichtlich weitere 15 Hotelzimmer geschaffen werden.

Die Baumaßnahmen erfolgen im Einvernehmen mit der Pächterin und auf Initiative der Verkäuferin, wobei es allein Sache der Verkäuferin ist, die Ordnungsgemäßheit der Baumaßnahmen sicherzustellen. In diesem Zusammenhang ist die Verkäuferin verpflichtet, etwaige Änderungen oder Ergänzungen der einzelnen Leistungspositionen offenzulegen und alle Baumaßnahmen in Abstimmung mit der Pächterin

vorzunehmen. Eine Reduzierung des Umfanges der Baumaßnahmen ist ausgeschlossen.

Die Verkäuferin versichert, dass sämtliche Baumaßnahmen möglichst bis zum 31.10.2017 baulich abgeschlossen sein werden und sämtliche Baumaßnahmen und sonstigen Leistungen gemäß den anerkannten Regeln der Baukunst und in Übereinstimmung mit etwaigen behördlichen Anforderungen ausgeführt werden. Über gegebenenfalls notwendige witterungsbedingte Verschiebungen ist rechtzeitig zu informieren.

Die Gewährleistung für die Baumaßnahmen, insbesondere im Zusammenhang mit der Herstellung der weiteren 15 Hotelzimmer, richtet sich nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (im Folgenden auch „BGB“ abgekürzt).

Die Abnahme der Baumaßnahmen erfolgt durch die Fondsgesellschaft in Abstimmung mit der Pächterin.

Die Verkäuferin erklärt, dass ihr versteckte Mängel des Kaufgegenstandes nicht bekannt sind. Sie erklärt insbesondere, dass ihr nichts darüber bekannt ist, dass das Gebäude durch Hausschwamm, Hausbock oder Trockenfäule befallen ist oder war.

Sie erklärt des Weiteren, dass ihr Boden- oder Gebäudeverunreinigungen bzw. Altlasten, deren Beseitigung nach öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, insbesondere denen des Bundesbodenschutzgesetzes, verlangt werden kann, nicht bekannt sind. Ihr ist weiter nicht bekannt, dass Boden- oder Gebäudeverunreinigungen bzw. Altlasten bestanden und beseitigt wurden. Nach ihrer Kenntnis sind oder werden keine weiteren Begutachtungen oder Vorsorgemaßnahmen etc. erforderlich.

Weitere Ansprüche und Rechte der Fondsgesellschaft wegen etwaiger Sachmängel sind ausgeschlossen, es sei denn, die Verkäuferin hat einen Mangel arglistig verschwiegen oder handelt vorsätzlich.

Der Kaufvertrag steht unter verschiedenen aufschiebenden Bedingungen. Unter anderem hat die Verkäuferin der Fondsgesellschaft bis zum 31.10.2017 einen Terminvorschlag zu unterbreiten, um die Baumaßnahmen abzunehmen. Sollte die aufschiebende Bedingung nicht bis zum vereinbarten Termin eingetreten sein, steht beiden Vertragsparteien ein Rücktrittsrecht vom Kaufvertrag zu, um dessen Schwebezustand zu beenden. Die Fondsgesellschaft ist berechtigt, auf die aufschiebende Bedingung zu verzichten.

Baulasten

Zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses waren im Baulastenverzeichnis des Kaufgegenstandes Baulasten eingetragen. Bei den Eintragungen handelt es sich jeweils um begünstigende Baulasten (Abstandsflächenbaulasten, Übernahme Grundflächenzahl/Verzicht Grundstücksfläche). Diese sichern das öffentliche Baurecht für die Flurstücke des Kaufgegenstandes. Ein negativer Werteeinfluss ist gemäß Wertgutachten daraus nicht abzuleiten.

Die Eintragungen umfassen gemäß dem Baulastenverzeichnis von Radefeld:

Baulastenblatt Nr. 02.11./94
Abstandsflächenbaulast zugunsten des Flurstückes 27/2

Baulastenblatt Nr. 02.11./921
Abstandsflächenbaulast zugunsten der Flurstücke 35/57 und 27/2

Baulastenblatt Nr. 02.11./922
Abstandsflächenbaulast zugunsten der Flurstücke 35/57 und 27/2

Baulastenblatt Nr. 02.11./923.1
Übernahme Grundflächenzahl/Verzicht Grundstücksfläche zugunsten der Flurstücke 35/57 und 27/2

Baulastenblatt Nr. 02.11./923.2

Übernahme Grundflächenzahl/Verzicht Grundstücksfläche zugunsten der Flurstücke 35/57 und 27/2.

b) Pachtvertrag über das ibis Styles Hotel Leipzig

Die Verkäuferin hat mit der Success Hotel Management GmbH als Pächterin hinsichtlich des ibis Styles Hotel Leipzig als Pachtgegenstand unter dem 22.06.2017 einen Pachtvertrag abgeschlossen, welcher den Alt-Pachtvertrag vom 30.11.2004 nebst Nachträgen vollständig ersetzt. Die Fondsgesellschaft hat mit dem Kaufvertrag zum Übergabetag des Kaufgegenstandes den Pachtvertrag übernommen.

Pachtgegenstand sind die auf den Grundstücken befindlichen Gebäude, Bauwerke und Stellplatzflächen nebst den im Kaufvertrag bezeichneten Grundstücken (vgl. Kapitel 12 „Rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen – a) Kaufvertrag“).

Das auf dem Pachtgrundstück vorhandene sowie das für den Betrieb des Pachtgegenstandes erforderliche Zubehör, insbesondere das Inventar, Ausstattungen, Einbauten, Einrichtungen und sonstige Gegenstände und Bestandteile, sind nicht Bestandteil des Pachtgegenstandes und durch die Pächterin auf eigene Kosten und auf eigenes Risiko anzuschaffen sowie von ihr nach billigem Ermessen instand zu halten, instand zu setzen sowie zu erneuern und verbleiben im Eigentum der Pächterin (vorgenannte Bestandteile werden im Folgenden auch als „FF&E und OS&E“ abgekürzt, was für Furnitures, Fixtures & Equipment sowie Operating Supplies & Equipment steht). Dies gilt ebenfalls für die Ausstattung mit Verbrauchsgütern. Ebenfalls nicht Bestandteil des Pachtgegenstandes ist das im Eigentum der Pächterin stehende und von dieser in den Pachtgegenstand eingebrachte Blockheizkraftwerk.

Pachtzweck ist die Verpachtung des Pachtgegenstandes zum Zwecke des langfristigen Betriebes eines modernen Hotels und der damit verbundenen üblichen und gebräuchlichen Aktivitäten eines

modernen Hotelbetriebes. Eine abweichende Nutzung ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Fondsgesellschaft statthaft. In diesem Zusammenhang hat die Pächterin mit der Franchisegeberin AccorHotels Germany GmbH am 01.08./17.08.2011 einen Vertrag abgeschlossen und betreibt unter den im Franchisevertrag festgelegten Standards und Anforderungen ein Hotel der Marke ibis Styles, wobei die Pächterin auch gegenüber der Fondsgesellschaft zur Einhaltung der ihr obliegenden Anforderungen aus dem Franchisevertrag verpflichtet ist (vgl. unten „Franchisevertrag nebst Nachtrag und weiteren Vereinbarungen“).

Der Pachtvertrag endet am 31.12.2037 (Grundpachtzeit) und die Pächterin ist verpflichtet, die Dauer des Franchisevertrages an die Dauer des Pachtvertrages anzupassen. Es herrscht Einigkeit zwischen Pächterin und Fondsgesellschaft, dass Veränderungen im Franchisevertrag nicht zu einem Anspruch der Pächterin auf Änderung des Pachtvertrages führen. Auch führt eine Beendigung des Franchisevertrages vor Beendigung des Pachtvertrages nicht zu einem Recht der Pächterin zur Kündigung des Pachtvertrages.

Die Pächterin hat das Recht, den Pachtvertrag nach Ablauf der Grundpachtzeit zweimal zu verlängern (Optionsrecht). Nach Ablauf der Grundpachtzeit kann die Pächterin das Pachtverhältnis um 60 Kalendermonate und danach um weitere 54 Kalendermonate verlängern, sofern sie dieses jeweils zwölf Monate zuvor ankündigt. Nach Ablauf der Grundpachtzeit bzw. nach Ablauf des Optionszeitraumes endet der Pachtvertrag, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

Die Fondsgesellschaft ist zur fristlosen Kündigung berechtigt, wenn (i) die Pächterin für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung des Pachtzinses in Verzug ist und trotz Hinweis der Fondsgesellschaft auf eine anderenfalls erfolgende Kündigung diesen vertragswidrigen Zustand nicht innerhalb einer Frist von 30 Tagen vollständig oder nicht rechtzeitig abgestellt hat, oder (ii) die Pächterin einen vertragswidrigen Gebrauch des Pachtgegenstandes fortsetzt oder auch den Betrieb des Pachtgegenstandes einstellt oder wesentlich

verringert und diesen vertragswidrigen Zustand ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung der Fondsgesellschaft nicht innerhalb einer Frist von 30 Tagen abgestellt hat, oder (iii) sich die Vermögenslage der Pächterin wesentlich verschlechtert, sie ihre Zahlungen einstellt oder zahlungsunfähig wird oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über ihr Vermögen beantragt wird und dieser Antrag nicht binnen acht Wochen zurückgewiesen oder zurückgenommen wird, oder (iv) die Voraussetzungen für die erforderlichen Konzessionen/Betriebsgenehmigungen für den Hotelbetrieb nicht vorliegen oder diese rechtskräftig aufgehoben werden.

Die Fondsgesellschaft gewährleistet für die Dauer der Pachtzeit die Eignung des Pachtgegenstandes für die Erfüllung des Pachtzweckes, soweit nichts Abweichendes vereinbart wurde. Die Fondsgesellschaft haftet gegenüber der Pächterin jedoch nicht, wenn der Pachtgegenstand aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen für den Pachtzweck nicht geeignet ist oder wird, es sei denn, die Aufrechterhaltung der Eignung fällt nach dem Pachtvertrag in den Pflichtenbereich der Fondsgesellschaft.

Der Pächterin ist der Zustand des Pachtgegenstandes durch ihren bereits mehr als zehn Jahre andauernden Betrieb umfassend, insbesondere in baulicher, technischer, rechtlicher und wirtschaftlicher Hinsicht, in sämtlichen Einzelheiten bekannt. Ihr sind ebenfalls die oben unter „Kaufvertrag“ aufgeführten Baumaßnahmen am Kaufgegenstand (vgl. Kapitel 12 „Rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen – a) Kaufvertrag“), insbesondere die Umbaumaßnahmen zur voraussichtlichen Schaffung weiterer 15 Hotelzimmer, bekannt. Sowohl der gegenwärtige Zustand des Pachtgegenstandes, wie er steht und liegt, als auch der Zustand nach Fertigstellung der Baumaßnahmen gelten als vertragsgemäß.

Der Pächterin ist bekannt und sie ist damit einverstanden, dass die Verkäuferin und ehemalige Verpächterin den Pachtgegenstand an die Fondsgesellschaft veräußert, und sie ist weiterhin damit einverstanden, dass die Pflicht der Verkäuferin zur Umsetzung der vorbenannten

Baumaßnahmen nicht auf die Fondsgesellschaft übergehen soll. Die Verkäuferin wird die Baumaßnahmen nach den anerkannten Regeln der Technik auf ihre Kosten ausführen und beabsichtigt, diese bis zum 31.10.2017 fertigzustellen. Nach ordnungsgemäßer Fertigstellung der Baumaßnahmen findet eine Abnahme statt, wobei geringfügige Mängel und Restarbeiten einer Abnahme nicht entgegenstehen. Die Verkäuferin wird diese geringfügigen Mängel und Restarbeiten unverzüglich abarbeiten bzw. nachholen. Im Fall gegebenenfalls notwendiger witterungsbedingter Verschiebungen wird notfalls ein weiterer Abnahmetermin vereinbart. Es herrscht Einigkeit darüber, dass der Pächterin gegenüber der Fondsgesellschaft kein Forderungsrecht zur Umsetzung der Baumaßnahmen zusteht.

Die Pächterin ist auf eigene Kosten verpflichtet, die für die Nutzung des Pachtgegenstandes erforderlichen behördlichen oder sonstigen Genehmigungen und Voraussetzungen sowie Anforderungen des Franchisevertrages oder eines künftigen neuen Franchisevertrages in eigener Verantwortung zu beschaffen und aufrechtzuerhalten sowie die dafür erforderlichen Maßnahmen, auch baulicher Art, auf ihre Kosten auszuführen, soweit die erforderliche Maßnahme nicht in den der Fondsgesellschaft obliegenden Bereich von Dach und Fach fällt.

Die Pächterin ist verpflichtet, auf eigene Kosten und Verantwortung bis zum 31.12.2017 (i) das Streichen der Flure, (ii) die Erneuerung des Teppichbodens der Flure, (iii) die Erneuerung der Innentüren inkl. Türzargen und des Schließmechanismus und (iv) die Entfernung des Rollgitters zur Tiefgarage und die Ersetzung durch eine Schrankenanlage handwerksgerecht und nach den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen bzw. durchführen zu lassen.

Die Pächterin kann keinerlei Gewährleistungsrechte oder sonstige Rechte gegenüber der Fondsgesellschaft aus zum Zeitpunkt des Überganges von Nutzungen und Lasten offenen oder versteckten Mängeln ableiten.

Eine teilweise oder vollständige Unterverpachtung/-vermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung des Pachtgegenstandes an Dritte

bedarf der Zustimmung durch die Fondsgesellschaft, die nur aus wichtigem Grund versagt werden darf.

Die Pächterin ist verpflichtet, für etwaige Werbeanlagen auf ihre Kosten die behördlichen Genehmigungen einzuholen und die Werbeanlagen auf eigene Kosten zu pflegen, zu unterhalten, instand zu setzen und bei Bedarf zu erneuern.

Die Pächterin wird den Hotelbetrieb nach den Grundsätzen eines ordentlichen Kaufmannes und im vereinbarten Standard führen.

Die Fondsgesellschaft darf während der Dauer des Pachtverhältnisses im Umkreis von 5.000 Metern keinen Konkurrenzbetrieb unter der Marke „ibis Styles“ betreiben oder betreiben lassen.

Der Pachtzins für den Pachtgegenstand beträgt monatlich € 45.000,00 zzgl. Umsatzsteuer, wobei die Zahl der Hotelbetten bzw. deren Nutzungsmöglichkeit oder auch eine (zulässige) Änderung des Pachtzweckes insgesamt keinen Einfluss auf die Höhe des Pachtzinses hat.

Die Pacht unterliegt der Wertsicherung in Abhängigkeit des vom Statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex (Basisjahr 2010 = 100,00 Prozent). Erstmals zum 01.01.2020 und nachfolgend jährlich verändert sich die jeweils gültige Pacht um 70,00 Prozent der Indexveränderung bezogen auf den seit Pachtbeginn bzw. der letzten Pachtveränderung geänderten Indexstand.

Die Pächterin ist verpflichtet, den Pachtgegenstand ausschließlich für Umsätze zu verwenden, die den Vorsteuerabzug bei der Fondsgesellschaft nicht ausschließen.

Soweit die Voraussetzungen nach dem Umsatzsteuergesetz zur Berechnung der Umsatzsteuer auf die monatliche Netto-Pacht nicht erfüllt sind, ist die Fondsgesellschaft berechtigt, eine in dem Maße erhöhte Netto-Pacht zu verlangen, wie sie zum Ausgleich des ihr

durch die fehlende Möglichkeit der umsatzsteuerpflichtigen Verpachtung entstandenen Vorsteuerschadens notwendig ist. Die erhöhte Netto-Pacht ist nur insoweit und nur so lange zu entrichten, wie dies zum Ausgleich des Vorsteuerschadens erforderlich ist, und die Fondsgesellschaft hat auf Verlangen der Pächterin die Erhöhung der Netto-Pacht so zu bemessen, dass sie aus dem Gewinn des Hotelbetriebes im Pachtobjekt erwirtschaftet werden kann.

Bei etwaiger Unterverpachtung ist die Pächterin verpflichtet, ihrerseits für die Unterverpachtung zur Umsatzsteuer zu optieren und die Unterpächterin dazu zu verpflichten, den Pachtgegenstand ausschließlich für Umsätze zu verwenden, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Der Unterpachtvertrag wäre so zu gestalten, dass auch die Fondsgesellschaft aus der Vereinbarung der Pächterin mit der Unterpächterin unmittelbare Rechte gegen die Unterpächterin herleiten kann.

Die Pächterin übernimmt sämtliche Betriebs- und Nebenkosten, die mit dem Pachtgegenstand und dem dazugehörigen Grundstück im Zusammenhang stehen. Hierzu zählen insbesondere (i) sämtliche Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung einschließlich der Grundsteuer, (ii) Kosten der Wartung, Kosten der Energie-, Betriebs- und Verbrauchsstoffe sowie Kosten und Gebühren zum Betrieb und zur Pflege sämtlicher technischer Einrichtungen, (iii) Unterhalts- und Grundreinigungskosten, auch bzgl. der äußeren Fenster-, Glas- und Metallteile und (iv) Kosten der Beleuchtungsmittel.

Die Pächterin ist verpflichtet, den Pachtgegenstand nach Art eines ordentlichen Kaufmannes unter Beachtung der Maßgaben des Franchisevertrages in einem guten Pflegezustand zu erhalten.

Dafür übernimmt sie die Durchführung aller erforderlichen sowie aller behördlich/gesetzlich geforderten Instandhaltungen, Instandsetzungen, Wartungen, Schönheitsreparaturen, Erneuerungen und Veränderungen an dem Pachtgebäude, den technischen sowie haustechnischen Anlagen, der Sauna, dem Dampfbad und der Außenanlagen

des Pachtgegenstandes, soweit die Verantwortlichkeit hierfür nicht aufgrund weiterer Vereinbarungen bei der Fondsgesellschaft liegt. Die Pächterin übernimmt des Weiteren die Reinigungs-, Streu- sowie die Verkehrssicherungspflicht. Für Aufzugsanlagen sowie für alle Anlagen der Haustechnik hat die Pächterin auf ihre Kosten entsprechende Wartungsverträge abzuschließen und regelmäßig die einschlägigen behördlichen und berufsgenossenschaftlichen Anlageprüfungen durchführen zu lassen.

Für Instandhaltungen, Instandsetzungen, Wartungen, Schönheitsreparaturen, Erneuerungen, Ersatzbeschaffung und Veränderungen an „Dach und Fach“ ist ausschließlich die Fondsgesellschaft auf ihre Kosten verantwortlich. „Dach“ i.S.d. Pachtvertrages umfasst das Dach einschließlich Konstruktion, Eindeckung und die dazugehörigen Klempnerarbeiten (Dachrinnen einschließlich Entwässerungssystem/Außenanlage etc.) einschließlich aller Vor- und Nebendächer. „Fach“ i.S.d. Pachtvertrages sind tragende Teile des Gebäudes (insbesondere alle Fundamente, tragende Wände, Stützen, Pfeiler, sowie Geschossdecken) ohne Belag, unter Putz, ohne abgehängte Decken, ohne Estrich, jedoch einschließlich des Schornsteines und der Fassade.

Hinsichtlich der Fenster, Außentüren, Glasdächer, sonstiger Glaseinsätze an der Außenhülle, der Versorgungsleitungen unter Putz sowie der Ein- und Ausfahrtstore wurde vereinbart, dass die Instandhaltung und Instandsetzung sowie Veränderung der Pächterin obliegt, die Erneuerung der Fondsgesellschaft, es sei denn, das Erfordernis der Erneuerung beruht auf einem anfänglichen Mangel oder auf einem schuldhaften Verhalten der Pächterin, insbesondere auf einer nicht vertragsgemäßen laufenden Instandhaltung und Instandsetzung bzw. Veränderung.

Ersatzbeschaffte bzw. erneuerte Gegenstände gehen mit ihrer Einbringung in den Pachtgegenstand in das Eigentum des Eigentümers des ausgetauschten Bestandteiles des Pachtgegenstandes über.

Behördliche Anordnungen oder gesetzliche bzw. ordnungsrechtliche Vorgaben in Bezug auf Instandhaltung/-setzung bzw. Veränderung des Pachtgegenstandes, Denkmalschutz, Brandschutz, Pflichten aus einer Brandschau bzw. einer Begehung sind unverzüglich von der Pächterin auf eigene Kosten zu erfüllen, soweit sie nicht „Dach und Fach“ betreffen, wofür ausschließlich die Fondsgesellschaft verantwortlich ist.

Die Pächterin hat den Pachtgegenstand während der gesamten Dauer des Pachtverhältnisses auf eigene Kosten zu versichern und den Versicherungsschutz aufrechtzuerhalten. Namentlich handelt es sich um diese Versicherungen eine Betriebsunterbrechungsversicherung für eine Zeit von 24 Monaten, eine Betriebshaftpflichtversicherung, eine Gebäude-, Feuer-, Elementarschadenversicherung, Leitungswasser, extended coverage und zum Wiederaufbauwert, eine Feuer-, Sturm-, Leitungswasser- und Elementarschadenversicherung für den Inhalt des Gebäudes, eine Einbruch-Diebstahlversicherung einschließlich Vandalismus, eine Gebäude-Haftpflichtversicherung einschließlich Grundstückseigentümerhaftpflicht und eine Terrorversicherung.

Zur Sicherung aller gegenwärtigen und künftigen vertraglichen Ansprüche ist die Pächterin zur Abgabe einer unbefristeten, unwiderruflichen und selbstschuldnerischen Pachtbürgschaft auf erstes Anfordern z.B. einer Bank mit Sitz in Deutschland oder eines namhaften Kautionsversicherers i.H.v. € 135.000,00 verpflichtet.

Daneben ist die Pächterin verpflichtet, der Fondsgesellschaft unentgeltlich Auskünfte zu erteilen und Informationen zur Verfügung zu stellen, betreffend u.a. (i) Belegungs- und ggf. Vermietungsstatistiken, (ii) Nachträge, Änderungen und Neuabschlüsse der etwa gesetzlich/ordnungsrechtlich geforderten Konzession bzw. Betriebserlaubnis für den Betrieb des Pachtgegenstandes, (iii) Kopien von Begehungsberichten, Auflagen und sonstigen wesentlichen Mitteilungen der aufsichtführenden Behörden, Feuerwehr und Brandschutzbehörden sowie sonstigen Behörden, (iv) Nachweise des bestehenden Versicherungsschutzes, (v) Jahresabschluss, (vi) wesentliche

Betriebsinformationen nach Maßgabe des Franchisevertrages und (vii) betriebsübliche Wartungsverträge sowie die Wartungsprotokolle mit Mängelbeseitigungsberichten.

Bauliche Veränderungen am Pachtgegenstand durch die Pächterin dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Fondsgesellschaft vorgenommen und wieder beseitigt werden. Eine Zustimmung seitens der Fondsgesellschaft kann nur bei berechtigtem Interesse gegen die baulichen Veränderungen versagt werden. Genehmigungsfrei sind bauliche Veränderungen, deren Kosten pro Maßnahme nicht mehr als € 5.000,00 zzgl. Umsatzsteuer betragen und die keinen Eingriff in die Gebäudesubstanz bzw. in die zentralen Haustechniksysteme infolge des Gebrauches im Rahmen des ordnungsgemäßen Geschäftsbetriebes darstellen oder den Wert des Pachtgegenstandes mindern. Auch die Fondsgesellschaft darf bauliche Veränderungen am Pachtgegenstand nur mit vorheriger Genehmigung der Pächterin vornehmen. Etwaige Arbeiten sind der Pächterin angemessene Zeit zuvor anzukündigen und bei der Ausführung der Arbeiten sollte der Hotelbetrieb möglichst wenig beeinträchtigt werden.

Bei Beendigung des Pachtverhältnisses hat die Pächterin den Pachtgegenstand in einem der laufenden Instandhaltungspflicht entsprechenden Zustand zu übergeben. Die Pächterin schuldet weder eine Renovierung noch sonst eine Neuwertigkeit, sondern einen Pachtgegenstand im Verschleiß- und Abnutzungsgrad infolge eines ordnungsgemäßen Geschäftsbetriebes.

Die Pächterin ist Eigentümerin des FF&E und des OS&E sowie der Verbrauchsmaterialien und der Werbeanlagen, weshalb der Pachtgegenstand nicht in einem betriebsbereiten und/oder gästetauglichen Zustand zurückzugeben ist. Die Pächterin verpflichtet sich jedoch, der Fondsgesellschaft ein am Zeitwert unter Berücksichtigung des jeweils erfolgten Gebrauches orientiertes Kostenangebot für den Erwerb des FF&E und des OS&E zu unterbreiten. Sofern die Parteien keine Einigkeit über die Höhe des Kaufpreises erzielen, hat hierüber ein unabhängiger Sachverständiger zu entscheiden.

Die Fondsgesellschaft ist im Fall der Veräußerung des Pachtgrundstückes ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Pächterin berechtigt, den Pachtvertrag mit allen Rechten und Pflichten auf Dritte zu übertragen, sofern sie der Pächterin den beabsichtigten Erwerber rechtzeitig vor Übertragung der Rechte mitteilt.

Die Pächterin ist ebenfalls berechtigt, das Pachtverhältnis auf einen Dritten zu übertragen, sofern die Fondsgesellschaft der Übertragung zustimmt. Die Zustimmung muss erteilt werden, sofern die Pächterin zum Zeitpunkt des Übertragungsgesuches ihre Pachtverpflichtungen vollumfänglich erfüllt hat, keine Pachtrückstände bestehen und der Dritte, auf den die Übertragung des Pachtverhältnisses erfolgen soll, eine mindestens gleichwertige Bonität wie die Pächterin aufweist sowie vom Franchisegeber als neuer Franchisenehmer des Franchisevertrages schriftlich akzeptiert worden ist.

Franchisevertrag nebst Nachtrag und weiteren Vereinbarungen

Die Pächterin als Franchisenehmerin hat mit der Accor Hospitality Germany GmbH als Franchisegeberin einen Franchisevertrag bzgl. des Anlageobjektes geschlossen.

Der Franchisevertrag wurde für einen Zeitraum von zehn Jahren beginnend mit dem 01.01.2012 geschlossen.

Die Franchisegeberin kontrolliert regelmäßig die Qualität aller ibis Styles Hotels und stellt der Franchisenehmerin die Ergebnisse der Kontrollen zur Verfügung, wobei festgestellte Qualitätsmängel umgehend zu beheben sind, beim Übertreffen der Qualitätsstandards jedoch auch Vergünstigungen zum Tragen kommen können.

Im Gegenzug für ihre Dienste und die Zurverfügungstellung von Material und Know-how erhält die Franchisegeberin von der Franchisenehmerin Gebühren und erhebt Kostenbeiträge (z.B. Verkaufs- und Marketinggebühren, Franchisegebühren, Reservierungsgebühren, Provisionen).

Die Franchisegeberin kann den Franchisevertrag an jede Gesellschaft ihrer Unternehmensgruppe, die bei der Erfüllung des Vertrages ganz oder teilweise in ihre Rechte eintritt, oder an jede Gesellschaft, in die Letztere das Franchisewerk einbringen würde, abtreten oder übertragen.

13 AIF-Verwaltungsgesellschaft

Die Fondsgesellschaft hat am 04.09.2017 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 worden.

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 HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG wurde am 14.06.2013 gegründet.

Erlaubnis

Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG verfügt über die Erlaubnis nach den §§20, 22 KAGB zur Verwaltung von geschlossenen inländischen Publikums-AIF sowie von geschlossenen inländischen und EU-Spezial-AIF.

Handelsregister

Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 128172

Vorstand

Frank Iggesen, Tim Ruttmann

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, der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG und der DFV Deutsche Fondsvermögen AG sowie Gesellschafter und Geschäftsführer der Profunda Vermögen GmbH.

Die Profunda Vermögen GmbH ist alleinige Gesellschafterin der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG sowie Mehrheitsgesellschafterin der IMMAC Holding AG.

Die IMMAC Holding AG ist alleinige Gesellschafterin der IMMAC Immobilienfonds GmbH sowie der DFV Deutsche Fondsvermögen AG.

Herr Marko Richling ist jeweils Mitglied des Aufsichtsrates der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG und der DFV Deutsche Fondsvermögen AG.

Aus der genannten Personenidentität 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 veröffentlicht worden ist.

Hauptgeschäftstätigkeit

Hauptgeschäftstätigkeit der AIF-Verwaltungsgesellschaft ist die Verwaltung geschlossener Immobilienfonds, geschlossener inländischer Publikums-AIF sowie geschlossener inländischer Spezial-AIF, die in Immobilienvermögen investieren. Ferner verfügt die AIF-Verwaltungsgesellschaft über die Erlaubnis, EU-Spezial-AIF zu verwalten.

Kapital/Abdeckung potenzieller Berufshaftungsrisiken

Das Grundkapital der AIF-Verwaltungsgesellschaft beträgt € 500.000,00 und ist in voller Höhe eingezahlt. Um potenzielle Berufs haftungsrisiken aus den Geschäftstätigkeiten, denen die AIF-Verwaltungsgesellschaften nach der Richtlinie 2011/61/EU i.V.m. §25 Abs. 6 KAGB nachgehen können, abzudecken, verfügt die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG aufgrund ihrer Eigenmittelausstattung über zusätzliche Eigenmittel i.H.v. mindestens 0,01 Prozent ihres verwalteten Fondsvolumens. Eine Berufshaftpflichtversicherung besteht nicht.

Wesentliche Inhalte aus dem Bestellsungsvertrag/Aufgaben, Befugnisse und Pflichten der AIF-Verwaltungsgesellschaft

Die Verwaltungsfunktionen, welche die AIF-Verwaltungsgesellschaft im Rahmen der Bestellung als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft nach Maßgabe des Bestellsungsvertrages 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, ohne Rechtsberatung auszuüben,
 5. laufendes Objektmanagement,
 6. mindestens jährliche Folgebewertung des Anlageobjektes.

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

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft hat mit der IMMAC Immobilienfonds GmbH für das Investmentvermögen, d.h. für die Fondsgesellschaft, einen Eigenkapitalvermittlungsvertrag, einen Fremdkapitalvermittlungsvertrag sowie einen Schließungsgarantievertrag geschlossen (vgl. Kapitel 18 d).

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.

Der Spezial-AIF hat seine Zustimmung bzw. Genehmigung für die vorbereitenden Tätigkeiten einschließlich der Auslagerung der vorbereitenden Tätigkeiten als vertragsgemäß erteilt. Soweit die AIF-Verwaltungsgesellschaft weitere einzelne Aufgaben bereits vor Vertragschluss erledigt hat, genehmigt der Spezial-AIF ebenfalls die bereits erbrachten Leistungen als vertragsgemäß.

Hinsichtlich der ausgelagerten vorbereitenden Tätigkeiten gemäß Punkt c) Ziff. 1 Geschäftsbesorgung und Objektankaufsprüfung wurde vereinbart, dass die AIF-Verwaltungsgesellschaft von der persönlichen Leistungspflicht befreit ist und das Auslagerungsunternehmen die Tätigkeiten direkt gegenüber der Fondsgesellschaft erbringt bzw. erbracht hat und direkt abrechnet.

Des Weiteren hat der Spezial-AIF seine Zustimmung für die Auslagerung der Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung erteilt und damit einhergehende ergänzende Tätigkeiten an die NORDDDEUTSCHE 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.

Der Bestellsvertrag endet mit dem Zeitpunkt der Beendigung des Spezial-AIF. Er kann bei 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.

14 Von der AIF-Verwaltungsgesellschaft übertragene Verwaltungsfunktionen

Bei der Verwaltung der Fondsgesellschaft und des Anlageobjektes werden Aufgaben durch verschiedene externe Dienstleister ausgeführt.

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft hat vorbereitende Tätigkeiten hinsichtlich der Geschäftsbesorgung einschließlich der Objektankaufsprüfung an die DFV Deutsche Fondsvermögen AG (vgl. Kapitel 18 c) ausgelagert. Ebenfalls hat sie die Buchhaltung und die Jahresabschlusserstellung der Fondsgesellschaft im Wege der Auslagerung der NPR (vgl. Kapitel 18 e) übertragen. Weitere vorbereitende oder laufende Verwaltungsfunktionen wurden nicht übertragen.

Aus der Übertragung der Verwaltungsfunktionen auf die DFV Deutsche Fondsvermögen AG 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 zum Erwerb des Anlageobjektes abschließend erst nach Zustimmung des Investitionsausschusses des Aufsichtsrates der AIF-Verwaltungsgesellschaft erfolgt, um Interessenkonflikte 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 veröffentlicht worden ist.

15 Verwahrstelle des Spezial-AIF

Die Fondsgesellschaft hat am 04.09.2017 mit der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG als AIF-Verwaltungsgesellschaft und der DEHMEL Rechtsanwalts-gesellschaft mbH (im Folgenden auch „DR-Verwahrstelle“ genannt) einen Vertrag geschlossen, in dem Letztere als Verwahrstelle beauftragt wurde.

Gesellschaft

DEHMEL Rechtsanwalts-gesellschaft mbH

Sitz und Geschäftsanschrift

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

Gründung der Verwahrstelle

Die DEHMEL Rechtsanwalts-gesellschaft mbH wurde am 25.10.2013 gegründet.

Handelsregister

Verwahrstelle wird die DEHMEL Rechtsanwalts-gesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg und eingetragen in das 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 folgende Vermögensgegenstände:

a) Ein Grundstück, verzeichnet beim Amtsgericht Eilenburg, Grundbuch von Radefeld, Blatt 314, Flurstücke 27/2, 35/57, 35/78, 82/148 und 82/149, mit einer Größe von 6.008 Quadratmetern, belegen Haynaer Weg 15/Am Unteren Anger 18/20 in 04435 Schkeuditz, welches sich im Eigentum der DFV Hotel Flughafen Leipzig GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft befindet und mit dem ibis Styles Hotel Leipzig bebaut ist;

b) Bankkonten der Fondsgesellschaft.

Die Verwahrstelle wird ehrlich, redlich, professionell, unabhängig, rechtmäßig sowie im Interesse der Fondsgesellschaft und ihrer Anleger handeln. Die DR-Verwahrstelle prüft, ob die Fondsgesellschaft Eigentümerin der verwahrten Vermögenswerte ist, und hat das Eigentum festzustellen sowie 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 der Fondsgesellschaft oder für Rechnung der Fondsgesellschaft überwiesen wird;
3. die Erträge der Fondsgesellschaft nach den Vorschriften des KAGB und den Anlagebedingungen bzw. 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 um 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 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.

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. 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 BGB bleibt unberührt.

Der Verwahrstellenertrag 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.

16 Von der Verwahrstelle übertragene Verwahrfunktionen

Die Verwahrstelle hat keine Verwahrstellenfunktionen auf Dritte übertragen. Entsprechend bestehen weder Anhaltspunkte für Interessenkonflikte, die aus der Übertragung der Verwahrfunktion entstehen

können, noch hat die Verwahrstelle Vereinbarungen mit Unterverwahrern getroffen, um sich vertraglich von der Haftung gemäß §88 Abs. 4 KAGB zu befreien.

17 Abschlussprüfer des Spezial-AIF

Firma

Baker Tilly GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Sitz und Geschäftsanschrift

Der Sitz ist Hamburg. Die Geschäftsanschrift lautet: Valentinskamp 88, 20355 Hamburg.

Gründung

Die Baker Tilly GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft bzw. ihre Rechtsvorgängergesellschaft wurde am 12.05.1975 gegründet.

Handelsregister

Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 18088

Prüfungsauftrag

Gemäß §102 KAGB Prüfung des Jahresberichtes des Spezial-AIF

18 Sonstige Dienstleistungsanbieter und Partner für den Spezial-AIF

a) Firma

DFV Hotel Flughafen Leipzig Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH

Sitz und Geschäftsanschrift

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

Gründung der DFV Hotel Flughafen Leipzig Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH

Die DFV Hotel Flughafen Leipzig Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH wurde am 31.03.2017 gegründet und am 19.05.2017 in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg eingetragen.

Handelsregister

Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 146504.

Geschäftsbeziehungen mit der DFV Hotel Flughafen Leipzig Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH

Die DFV Hotel Flughafen Leipzig Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH führt als persönlich haftende Gesellschafterin gemäß Gesellschaftsvertrag die Geschäfte. Die Haftung der persönlich haftenden Gesellschafterin richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften und ihr steht als Ausgleich für die Übernahme der persönlichen Haftung eine jährliche Vergütung von € 2.500,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer, maximal jedoch bis zu 0,20 Prozent des durchschnittlichen NIW der Gesellschaft, zu. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist alleinvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des §181 BGB befreit. Alle Rechte der Gesellschaft in der Gesellschafterversammlung der persönlich haftenden Gesellschafterin, insbesondere die Gesellschafterrechte, nimmt allein die geschäftsführende Kommanditistin wahr. Im Fall der Auflösung der Gesellschaft bzw. zum Verkauf des Anlageobjektes findet die Liquidation statt. Liquidatoren sind die geschäftsführende Kommanditistin und die persönlich haftende

Gesellschafterin unter Einbeziehung der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG.

Durch die gesetzlich vorgesehene Bestellung einer Kapitalverwaltungsgesellschaft i.S.d. KAGB sind die Geschäftsführung und/oder die Rechte der Gesellschafterversammlung eingeschränkt. Zudem ist die Veräußerung des Anlageobjektes nur mit Zustimmung einer Verwahrstelle zulässig. Eine Reihe von Geschäftsführer- und Verwalterhandlungen bedarf der vorherigen Anhörung der Gesellschafter.

b) Firma

NDS Verwaltungsgesellschaft mbH

Sitz und Geschäftsanschrift

Der Sitz ist Hamburg. Die Geschäftsanschrift lautet: Bergwinkel 13, 21075 Hamburg.

Gründung der NDS Verwaltungsgesellschaft mbH

Die NDS Verwaltungsgesellschaft mbH wurde am 28.02.2008 gegründet.

Handelsregister

Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 106170.

Geschäftsbeziehungen mit der NDS Verwaltungsgesellschaft mbH

Die NDS Verwaltungsgesellschaft mbH ist als geschäftsführende Kommanditistin gemäß Gesellschaftsvertrag neben der persönlich haftenden Gesellschafterin zur Führung der Geschäfte bevollmächtigt. Die NDS Verwaltungsgesellschaft mbH nimmt am laufenden Verlust der Fondsgesellschaft nicht teil und erhält für ihre Geschäftsführungstätigkeit einen Vorabgewinn von bis zu 0,20 Prozent des durchschnittlichen NIW, maximal jedoch € 2.500,00 p.a., inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer, sofern sie ihre Einlage nicht leistet. Die geschäftsführende Kommanditistin ist alleinvertretungsberechtigt und

von den Beschränkungen des §181 BGB befreit. Im Fall der Auflösung der Gesellschaft bzw. zum Verkauf des Anlageobjektes findet die Liquidation statt. Liquidatoren sind die geschäftsführende Kommanditistin und die persönlich haftende Gesellschafterin unter Einbeziehung der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG. Die geschäftsführende Kommanditistin erhält entsprechend ihrem prozentualen Anteil an den Festkapitalkonten aus dem Gesellschaftsvermögen einen Betrag in Höhe des Wertzuwachses des Anlageobjektes, berechnet aus der Differenz des realisierten Anlageobjektverkaufspreises und der ursprünglichen Anschaffungskosten inkl. Anschaffungsnebenkosten abschließend als Gewinnanteil. Alle Rechte der Gesellschaft in der Gesellschafterversammlung der persönlich haftenden Gesellschafterin, insbesondere die Gesellschafterrechte, nimmt allein die geschäftsführende Kommanditistin wahr. Die geschäftsführende Kommanditistin ist nach ihrem billigen Ermessen berechtigt, ihre Pflichteinlage herabzusetzen.

c) Firma

DFV Deutsche Fondsvermögen AG

Sitz und Geschäftsanschrift

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

Gründung der DFV Deutsche Fondsvermögen AG

Die DFV Deutsche Fondsvermögen AG wurde am 11.08.2008 gegründet.

Handelsregister

Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 106803

Personenidentität/Interessenkonflikte

Herr Jörg Geihlsler ist Geschäftsführer der Profunda Vermögen GmbH sowie Mitglied des Aufsichtsrates der DFV Deutsche Fondsvermögen AG.

Herr Florian M. Bormann ist Mitglied des Vorstandes der DFV Deutsche Fondsvermögen AG und Geschäftsführer der IMMAC Immobilienfonds GmbH.

Herr Marko Richling ist jeweils Mitglied des Aufsichtsrates der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG und der DFV Deutsche Fondsvermögen AG.

Aus der genannten Personenidentität 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 veröffentlicht worden ist.

Geschäftsbeziehungen mit der DFV Deutsche Fondsvermögen AG

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft hat im Rahmen des Bestellsungsvertrages mit der DFV Deutsche Fondsvermögen AG am 04.09.2017 einen Auslagerungsvertrag für die ausgelagerten Tätigkeiten hinsichtlich der Ankaufsprüfung sowie der übrigen Geschäftsbesorgung geschlossen.

Die DFV Deutsche Fondsvermögen AG hat als Gründungskommanditistin der Fondsgesellschaft eine Ausschüttungsbürgschaft übernommen. Die Rechte und Pflichten in Ansehung dieser Ausschüttungsbürgschaft sind abschließend in §18 Ziff. 4 und 5 des Gesellschaftsvertrages geregelt. Danach hat die DFV Deutsche Fondsvermögen AG sicherzustellen, dass in der Fondsgesellschaft während der Platzierungsphase bis zur Schließung ausreichende Mittel vorhanden sind, damit die Ausschüttungen an die Anleger vollständig geleistet werden können. Die DFV Deutsche Fondsvermögen AG GmbH ist

berechtigt, den liquiden Überschuss, der bis zum Ende des Monats, in dem die Schließung erfolgte, entsteht, zu entnehmen. Soweit für die Ausschüttungen bis zur Schließung der Fondsgesellschaft zusätzliche Mittel erforderlich sind, ist die DFV Deutsche Fondsvermögen AG verpflichtet, Einlagen in die Fondsgesellschaft zu leisten, sodass ausreichend Liquidität in der Fondsgesellschaft vorhanden ist, um die Ausschüttungen leisten zu können (Ausschüttungsbürgschaft).

d) Firma

IMMAC Immobilienfonds GmbH

Sitz und Geschäftsanschrift

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

Gründung der IMMAC Immobilienfonds GmbH

Die IMMAC Immobilienfonds GmbH wurde am 23.01.2001 gegründet.

Handelsregister

Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 143167

Personenidentität/Interessenkonflikte

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

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

Herr Florian M. Bormann ist Mitglied des Vorstandes der DFV Deutsche Fondsvermögen AG und Geschäftsführer der IMMAC Immobilienfonds GmbH.

Aus der genannten Personenidentität 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 veröffentlicht worden ist.

Geschäftsbeziehungen mit der IMMAC Immobilienfonds GmbH

(i) Eigenkapitalvermittlungsvertrag

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft hat am 04.09.2017 mit der IMMAC Immobilienfonds GmbH einen Eigenkapitalvermittlungsvertrag geschlossen. Der Vertrag umfasst die Vermittlung von Kapitalanlegern (Kommanditisten), über andere Vertriebspartner oder selbst, mit Einlageverpflichtungen von insgesamt € 3.610.000,00 zzgl. eines Ausgabeaufschlages von bis zu zwei Prozent der Einlageverpflichtungen.

(ii) Fremdkapitalvermittlungsvertrag

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft hat am 04.09.2017 mit der IMMAC Immobilienfonds GmbH einen Fremdkapitalvermittlungsvertrag geschlossen. Der Vertrag umfasst die Vermittlung einer langfristigen Fremdfinanzierung i.H.v. € 5.200.000,00.

(iii) Schließungsgarantievertrag

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft hat am 04.09.2017 mit der IMMAC Immobilienfonds GmbH einen Vertrag bzgl. einer Schließungsgarantie geschlossen, gemäß welchem die IMMAC Immobilienfonds GmbH eine Garantie für die Schließung der Fondsgesellschaft bis zum 31.10.2017 übernommen hat. Bis zu diesem Zeitpunkt 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 31.10.2017 entweder selbst oder

über Dritte das noch nicht platzierte Eigenkapital zu zeichnen und unverzüglich einzuzahlen. Diese Einzahlungsverpflichtung gilt auch schon vor dem 31.10.2017 in der Höhe, in der ausstehende Einlagen nicht zwischenfinanziert werden können.

e) Firma

NORDDEUTSCHE PROJEKT.REVISION GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Sitz und Geschäftsanschrift

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

Gründung der NORDDEUTSCHE PROJEKT.REVISION GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (NPR)

Die NPR wurde am 15.03.2005 gegründet.

Handelsregister

Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 93842

Geschäftsbeziehungen mit der NPR

(i) Auslagerungsvertrag

Im Rahmen des Bestellungsvertrages vom 04.09.2017 hat die Fondsgesellschaft ihre Zustimmung bzgl. der Auslagerung der laufenden Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung der NPR erteilt, welche

mit der AIF-Verwaltungsgesellschaft ebenfalls am 04.09.2017 einen Auslagerungsvertrag geschlossen hat. Im Rahmen dieses Vertrages übernimmt die NPR Tätigkeiten, die für die steuerliche/bilanzielle Erfassung der Geschäftsvorfälle in der Platzierungsphase (bis zum Schließungszeitpunkt der Fondsgesellschaft) erforderlich sind, sowie die Durchführung der laufenden Buchhaltung, Vermögensaufstellung und Jahresabschlusserstellung der Fondsgesellschaft.

(ii) Steuerberatungsvertrag

Die Fondsgesellschaft hat mit der NPR am 04.09.2017 einen Steuerberatungsvertrag hinsichtlich der laufenden Steuerberatung der Fondsgesellschaft abgeschlossen.

19 Rechte und faire Behandlung der Anleger

Durch die vorliegende Konzeption des Gesellschaftsvertrages wird erreicht, dass die Anleger in Ansehung ihrer Rechte und Pflichten gleichgestellt werden.

Gemäß Gesellschaftsvertrag werden zehn Prozent der Beteiligungssumme ohne Ausgabeaufschlag des Anlegers (Pflichteinlage) als Haftsumme (Hafteinlage) in das Handelsregister eingetragen.

Dem Anleger stehen die Rechte eines Kommanditisten, wie sie im Gesellschaftsvertrag vereinbart sind und wie sie sich ergänzend aus den Vorschriften der §§161ff. 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, §§167f., 120f. HGB;
- Kündigungsrecht im Fall eines Fortsetzungsbeschlusses gemäß §21 des Gesellschaftsvertrages;
- Ausschüttungsanspruch/Gewinnauszahlungsanspruch;
- Recht auf Übertragung des Gesellschaftsanteils;
- Recht auf Zahlung einer Abfindung beim Ausscheiden aus der Gesellschaft.

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 umfassen das Recht, den Jahresabschluss durch Einsicht in die Bücher und Papiere zu prüfen. Darüber hinaus besteht das Recht, an Gesellschafterversammlungen teilzunehmen und dort das Stimmrecht als Kommanditist auszuüben. Zusätzlich sind dem Anleger die Informationspflichtendokumentation, alle wesentlichen Änderungen in der in den Anlagebedingungen, der Satzung oder dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft festgelegten Art und Weise auf Anforderung zur Verfügung zu stellen. 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.

Haftung des Anlegers

Die Haftung des Anlegers beschränkt sich im Innenverhältnis auf die übernommene Kapitaleinlage. Im Außenverhältnis haftet der Anleger als Kommanditist gemäß den §§171ff. HGB in Höhe seiner in das Handelsregister eingetragenen Hafteinlage.

Die in das Handelsregister für jeden Anleger einzutragende Hafteinlage beträgt laut Gesellschaftsvertrag zehn Prozent der Kapitaleinlage ohne Ausgabeaufschlag. 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 geleistete Hafteinlage gesunken ist. Eine wiederauflebende Haftung besteht gemäß §160 Abs. 1 HGB fünf Jahre nach Ausscheiden des Anlegers aus der Fondsgesellschaft fort.

Auflösung des Spezial-AIF

Eine ordentliche Kündigung der Gesellschaft ist gesetzlich ausgeschlossen. Die Gesellschaft endet am 31.10.2032. 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. 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 des Anlageobjektes auf den 31.10.2032 ermitteln zu lassen. Des Weiteren ist durch den Jahresabschlussprüfer der Nettoinventarwert unter Einbeziehung des vorgenannten Verkehrswertes auf den 31.10.2032 festzustellen. Die Kosten der Bewertungen trägt die Gesellschaft. Jeder Gesellschafter kann die Gesellschaft gemäß §161 KAGB außerordentlich kündigen und aus ihr ausscheiden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. §133 Abs. 2 und 3 des Handelsgesetzbuchs ist 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. Jede außerordentliche Kündigung ist gegenüber der Gesellschaft 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) ausmachen, haben die geschäftsführende Kommanditistin oder die persönlich haftende Gesellschafterin die Gesellschafter von diesem Kündigungsumfang unverzüglich zu unterrichten und eine Gesellschafterversammlung einzuberufen bzw. ein schriftliches Umlaufverfahren einzuleiten, in der bzw. in 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 §23 des Gesellschaftsvertrages.

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 Anteilsklassen

gemäß §149 Abs. 2 i.V.m. §96 Abs. 1 KAGB gebildet. Die Anteile der Gründungsgesellschafter 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.

20 Sonstige Informationen im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Vermögensanlage

Da jeder Anleger mit einer Beteiligung unterschiedliche Ziele verfolgen kann, sollten die Angaben und Annahmen in dieser Informationspflichtendokumentation 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.

a) Annahmen zu steuerlichen Betrachtungen in der Prognosekalkulation und sonstigen Darstellungen

Bei steuerlichen Betrachtungen in der Prognosekalkulation und sonstigen Darstellungen bzgl. einer Beteiligung an der DFV Hotel Flughafen Leipzig GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft wurde unterstellt, dass der Anleger in Deutschland wohnhaft ist und als natürliche Person seine Beteiligung an der Fondsgesellschaft im Privatvermögen hält.

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 des Anlegers ergeben, können bei der Betrachtung daher nicht berücksichtigt werden.

Die Darstellungen beruhen auf der aktuellen Rechtslage unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation geltenden Steuergesetze sowie der Auffassung der Finanzverwaltung und Rechtsprechung zum Zeitpunkt

der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation. Nachfolgende Änderungen der Gesetze, ihrer Auslegung durch Gerichte oder der Finanzverwaltung sowie Änderungen der Verwaltungsauffassung können Auswirkungen auf die Darstellungen entfalten. Die endgültige Feststellung der Besteuerungsgrundlagen obliegt den zuständigen Finanzämtern der Fondsgesellschaft und der Anteilseigner im Rahmen von Veranlagungsverfahren bzw. steuerlichen Außenprüfungen.

Jedem Anleger wird daher dringend empfohlen, sich wegen der Steuerfolgen bei einer Beteiligung an dieser Fondsgesellschaft mit seinem persönlichen Steuerberater in Verbindung zu setzen. Eine Haftung für die von der Fondsgesellschaft und den Anlegern erstrebte steuerliche Behandlung kann nicht übernommen werden.

b) Offenlegung von Informationen

Sämtliche Informationen einschließlich aller wesentlichen Änderungen i.S.d. §307 KAGB sowie §308 Abs. 4 KAGB werden den Anlegern in einem geschützten Bereich im Internet unter www.diehanseatische.de oder auf Anforderung des Anlegers schriftlich zur Verfügung gestellt.

Die Informationen werden mit Platzierungsbeginn veröffentlicht und mit Eintritt etwaiger wesentlicher Änderungen i.S.d. §307 KAGB sowie §308 Abs. 4 KAGB aktualisiert.

21 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 EGBGB Verbrauchern neben den Angaben in dieser Informationspflichtendokumentation ergänzend zusätzliche Informationen zur Verfügung zu stellen:

I. Allgemeine Informationen zum Investmentvermögen

1. Spezial-AIF

DFV Hotel Flughafen Leipzig GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, gegründet am 31.03.2017 und eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRA 121610.

Persönlich haftende Gesellschafterin: DFV Hotel Flughafen Leipzig Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, gegründet am 31.03.2017 und eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 146504; Geschäftsführer: Harald Niedergesäß und Peter Stein, jeweils einzelvertretungsberechtigt.

Geschäftsführende Kommanditistin: NDS Verwaltungsgesellschaft mbH, Bergwinkel 13, 21075 Hamburg, gegründet am 28.02.2008 und eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 106170; Geschäftsführer: Peter Stein.

Hauptgeschäftstätigkeit der DFV Hotel Flughafen Leipzig GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft ist der mittelbare und/oder unmittelbare Erwerb und die mittelbare und/oder unmittelbare Verwaltung und Vermietung bzw. Verpachtung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten in Deutschland. Die Fondsgesellschaft ist ein Spezial Alternativer Investmentfonds

(Spezial-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. Anbieterin und Kapitalverwaltungsgesellschaft

HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG (AIF-Verwaltungsgesellschaft), Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, gegründet am 14.06.2013 und eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 128172.

Vorstand: Frank Iggesen und Tim Ruttman, jeweils einzelvertretungsberechtigt

Hauptgeschäftstätigkeit der AIF-Verwaltungsgesellschaft ist die Verwaltung geschlossener Immobilienfonds und geschlossener inländischer, EU- und ausländischer Investmentvermögen, welche nicht Finanzinstrumente im Sinne des 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.

3. 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.

4. 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.

5. Verwahrstelle

DEHMEL Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 130044. Geschäftsführer: Christian Dehmel.

II. Informationen zu den Vertragsverhältnissen

Diese Informationspflichtendokumentation zum Beteiligungsangebot DFV Hotel Flughafen Leipzig GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft sowie die Beitrittserklärung mit Zusatzbogen und Anlagen zur Beitrittserklärung enthalten detaillierte Beschreibungen der Vertragsverhältnisse. Wegen näherer Einzelheiten wird ergänzend auf diese Dokumente verwiesen.

1. Wesentliche Leistungsmerkmale

Der Anleger beteiligt sich als Direktkommanditist mit Eintragung ins Handelsregister an der DFV Hotel Flughafen Leipzig GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft. Die DFV Hotel Flughafen Leipzig GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft ist ein geschlossener inländischer Spezial-AIF. 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 in Deutschland. Tatsächlich hat die Fondsgesellschaft mit notariell beurkundetem Kaufvertrag ein Hotel, belegen in Schkeuditz, erworben und langfristig verpachtet. Die Anleger erhalten aus den Pachtüberschüssen und einem Liquidationserlös Ausschüttungen; die anteiligen Gewinne/Verluste werden ihnen zugerechnet.

Da die Fondsgesellschaft ein geschlossener Spezial Alternativer Investmentfonds i.S.d. Kapitalanlagegesetzbuches 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 Rechts 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 Gesellschaft 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 € 200.000,00 zzgl. Ausgabeaufschlag i.H.v. regelmäßig zwei 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. Im Fall der Übertragung eines Kommanditanteils hat der Kommanditist (i) die Gebühren der Eintragung ins Handelsregister und die Gebühren einer etwa notwendigen notariellen Handelsregisteranmeldung und (ii) Erstattungen für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als insgesamt fünf Prozent des Anteilwertes, an die AIF-Verwaltungsgesellschaft zu leisten. Die Kosten für 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 31.10.2032 der NIW festzustellen. Die Kosten für die Begutachtung der Immobilie und Feststellung des NIW auf den 31.10.2032 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 des Grundvermögens 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 Fondsverwaltung 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

Nach Erhalt der Benachrichtigung über die Annahme der Beitrittserklärung ist die Kapitaleinlage zzgl. des Ausgabeaufschlages von dem Anleger innerhalb von zwei Wochen auf das folgende Konto zu leisten:

Konto für Einzahlungen

Kontoinhaber

DFV Hotel Flughafen Leipzig GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Bank: Volksbank in Schaumburg eG
 IBAN: DE05 2559 1413 0133 9206 01
 BIC (SWIFT): GENODEF1BCK
 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 die vorliegende Vermögensanlage 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 5 „Risiken im Zusammenhang mit der Investition“ dieser Informationspflichtendokumentation 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 Hotel Flughafen Leipzig GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft ab. Der Vertrag (Beitritt) wird wirksam

mit Gegenzeichnung der Beitrittserklärung und Vergabe einer Beteiligungsnummer (definiert als Annahme) durch die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft, 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 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 Involzugsetzung 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 31.10.2032. 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. 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 aus ihr ausscheiden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. §133 Abs. 2 und 3 des Handelsgesetzbuchs 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) ausmachen, haben die geschäftsführende Kommanditistin oder die persönlich haftende Gesellschafterin die Gesellschafter von diesem Kündigungsumfang unverzüglich zu unterrichten und eine Gesellschafterversammlung einzuberufen bzw. ein schriftliches 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 keine Abfindung.

4. Rechtsordnung und Gerichtsstand

Die Rechtsbeziehung des Anlegers zur Fondsgesellschaft 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 Informationspflichtendokumentation ist 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 15.10.2017.

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 Kapitalanlagegesetzbuches kann der Anleger unbeschadet seines Rechtes, die Gerichte anzurufen, die bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Graurheindorfer Straße 108, 53117 Bonn, Telefon: 0228/4108-0; Fax: 0228/4108-62299, E-Mail: schlichtungsstelle-investment@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 11 12 32, 60047 Frankfurt am Main, Telefon: 069/2388-1907; Fax: 069/709090-9901; E-Mail: 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 Streitschlichtungsstelle angerufen und auch keinen außergerichtlichen Vergleich mit dem Beschwerdegegner abgeschlossen hat. Im Übrigen gilt die Schlichtungsstellenverfahrensordnung, 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.

IV Gesellschaftsvertrag

Gesellschaftsvertrag der

DFV Hotel Flughafen Leipzig 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

Artikel III Geschäftsführung und Vertretung

- §6 Geschäftsführungsbefugnis
- §7 Anhörungsbedürftige Rechtsgeschäfte
- §8 Vertretungsbefugnis, Anlegerinformationen, Gesellschafterinformationen
- §9 Vergütung der persönlich haftenden Gesellschafterin

Artikel IV Anlegerkommission

- §10 Bestellung, Amtszeit, Haftung
- §11 Aufgaben und Rechte
- §12 Vergütung, Auslagen

Artikel V Gesellschafterbeschlüsse und -versammlungen

- §13 Gesellschafterbeschlüsse
- §14 Gesellschafterversammlungen

Artikel VI Gesellschafterkonten, Jahresabschluss, Ergebnisverteilung und Entnahmen

- §15 Gesellschafterkonten
- §16 Jahresbericht
- §17 Ergebnisverteilung
- §18 Entnahmen, Ausschüttungen, Leistung von Einlagen

Artikel VII Gesellschafterwechsel

- §19 Übertragung von Kommanditanteilen, Kosten
- §20 Tod eines Kommanditisten
- §21 Kündigung
- §22 Ausscheiden von Gesellschaftern in besonderen Fällen
- §23 Fortführung der Gesellschaft, Abfindung

Artikel VIII Änderung des Gesellschaftsvertrages, Liquidation

- §24 Änderung des Gesellschaftsvertrages
- §25 Liquidation

Artikel IX Schlussbestimmungen

- §26 Mitteilungen der Gesellschaft, Sonderwerbungskosten
- §27 Haftung
- §28 Teilnichtigkeit
- §29 Kosten des Vertrages

Zwischen

1. der im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter der Nummer HRB 146504 eingetragenen Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma

DFV Hotel Flughafen Leipzig Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH

mit Sitz in Hamburg, vertreten durch ihre alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Herrn Harald Niedergesäß und Herrn Peter Stein, geschäftsansässig Große Theaterstraße 31-35 in 20354 Hamburg,

2. der im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 106170 eingetragenen Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma

NDS Verwaltungsgesellschaft mbH

mit Sitz in Hamburg, vertreten durch ihren alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Herrn Peter Stein, geschäftsansässig Bergwinkel 13 in 21075 Hamburg,

3. der im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter der Nummer HRB 106803 eingetragenen Aktiengesellschaft in Firma

DFV Deutsche Fondsvermögen AG

mit Sitz in Hamburg, vertreten durch ihre alleinvertretungsberechtigten Vorstände, Herrn Florian M. Bormann und Herrn Tim D. Sauer, geschäftsansässig Große Theaterstraße 31-35 in 20354 Hamburg,

wird der bisherige Gesellschaftsvertrag wie folgt neu gefasst:

I. Grundlegende Bestimmungen**§1 Firma, Sitz**

1. Die Firma der Kommanditgesellschaft lautet **DFV Hotel Flughafen Leipzig 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 Spezial 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 Rechts 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 31.03.2017 neu gegründet. Die Gesellschaft endet am 31.10.2032 vorbehaltlich eines abweichenden Gesellschafterbeschlusses (Fortsetzungsbeschluss) gemäß §21 dieses Vertrages.
2. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

II. Gesellschafter, Kapitalausstattung**§4 Kommanditkapital, Gesellschafter, Kapitalanteile**

1. Das Kommanditkapital der Gesellschaft beträgt € 242.500,00.
2. An der Gesellschaft sind beteiligt:
 - a) als persönlich haftende Gesellschafterin die DFV Hotel Flughafen Leipzig Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH ohne Einlage;
 - b) als geschäftsführende Kommanditistin die NDS Verwaltungsgesellschaft mbH mit einer Kapitaleinlage in Höhe von € 240.000,00.
 - c) als Gründungskommanditistin die DFV Deutsche Fondsvermögen AG mit einer Kapitaleinlage in Höhe von € 2.500,00.
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 € 3.610.000,00 auf bis zu € 3.852.500,00 zu erhöhen und zwar durch Aufnahme weiterer Kommanditisten (§5).
4. Kapitalanteile der Kommanditisten zu 2. b) und c) gelten als Pflichteinlage; sie sind jeweils als Haftsumme des Kommanditisten in das Handelsregister einzutragen. Bei neu aufzunehmenden Kommanditisten werden nur jeweils 10,00 Prozent der Kommanditeinlagen in das Handelsregister als Haften eintragung.
5. Anteile der Gesellschaft als weiterer Kommanditist gemäß §5 dürfen ausschließlich von professionellen Anlegern und semiprofessionellen Anlegern i.S.d. KAGB erworben werden.

§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 Beitritts durch die geschäftsführende Kommanditistin. Die Annahme liegt bereits in der Unterzeichnung der Beitrittserklärung und der Vergabe einer Beteiligungsnummer. Zur Wirksamkeit des Beitritts ist der Zugang der Annahme nicht erforderlich. Der Beitretende wird jedoch unverzüglich schriftlich über die Annahme des Beitritts informiert. Der Beitritt wird wirksam mit Eintragung in das Handelsregister.

2. Die weiteren Kommanditisten zeichnen die Kapitaleinlage grundsätzlich zzgl. Zahlung eines Ausgabeaufschlages in Höhe von zwei 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 angegebene Bankkonto der Fondsgesellschaft.
3. Als weiterer Kommanditist kann in die Gesellschaft nur aufgenommen werden, für den die in §1 Abs. 19 Nr. 32 KAGB oder die in §1 Abs. 19 Nr. 33 KAGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Die Kapitaleinlage beträgt mindestens € 200.000,00 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 an die persönlich haftende Gesellschafterin oder die geschäftsführende 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.

III. Geschäftsführung und Vertretung

§6 Geschäftsführungsbefugnis

1. Die Gesellschaft ist ein Spezial 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 NDS Verwaltungsgesellschaft mbH bevollmächtigt. Der geschäftsführenden Kommanditistin obliegen die Bestellung und Abberufung der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

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 HGB ausgeschlossen.

§7 Anhörungsbedürftige Rechtsgeschäfte

1. Die folgenden Geschäftsführerhandlungen und Rechtsgeschäfte bedürfen der vorherigen Anhörung der Gesellschafter durch Gesellschafterbeschluss mit einer Mehrheit von 75,00 Prozent der abgegebenen Stimmen hinsichtlich Punkt a) bis e) und mit 100,00 Prozent der abgegebenen Stimmen hinsichtlich Punkt f), 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 sowie Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind nur unter den Bedingungen von §275 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 bereits mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, möglich.
- f) ordentliche Kündigung des Bestellungsvertrages mit der externen Kapitalverwaltungsgesellschaft.
2. Zu folgenden Handlungen und zum Abschluss der folgenden Verträge, die unter anderem im Investitionsplan der Gesellschaft bei Vertragsschluss dieses Gesellschaftsvertrages vorgesehen sind, bedarf es weder der Anhörung noch der Zustimmung der Gesellschafter und der zukünftig weiteren Gesellschafter:
- a) Pachtvertrag über das Anlageobjekt, belegen Haynaer Weg 15/Am Unteren Anger 18/20 in 04435 Schkeuditz;
- b) Darlehensverträge, mittels derer die Fondsgesellschaft den Grundstücksankauf und die Anschaffungsnebenkosten zwischenfinanziert bzw. nach Schließung des Fonds langfristig eindeckt;
- c) Verwahrstellenvertrag mit einer Vergütung von (i) € 4.363,33 inkl. Umsatzsteuer, fällig mit Gestattung des Vertriebes durch die BaFin sowie (ii) ab dem 01.01.2018 € 6.545,00 p.a. inkl. Umsatzsteuer in monatlichen Teilbeträgen und (iii) zum 01.01. eines Jahres, ebenfalls beginnend am 01.01.2018, jeweils eine weitere, jährliche Vergütung von € 6.545,00 p.a. inkl. Umsatzsteuer als zusätzliche Einmalzahlung. Die jährliche Vergütung versteht sich zzgl. angemessener, in Relation zu den Pachterhöhungen stehender Erhöhungen. Die jährliche Vergütung darf jedoch maximal bis zu 0,60 Prozent p.a. des durchschnittlichen NIW, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, mindestens jedoch € 13.090,00 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 von € 11.900,00 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. Beziehung bzw. Einbindung von dritten Vertragspartnern in Abstimmung mit der AIF-Verwaltungsgesellschaft (z.B. Rechtsanwälte, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, etc.) mit einer einmaligen Vergütung von € 476.000,00 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 von € 41.650,00 inkl. Umsatzsteuer,
- dd) der Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung mit einer einmaligen Vergütung von € 8.925,00 inkl. Umsatzsteuer (ausgelagert),
- ee) der laufenden Fondsverwaltung (Portfolio- und Risikomanagement, Fondsverwaltung, Buchhaltung der Gesellschaft, Folgebewertungen und laufendes Objektmanagement) mit einer jährlichen Vergütung von maximal 1,50 Prozent inkl. Umsatzsteuer des durchschnittlichen Nettoinventarwertes, jedoch nicht mehr als acht Prozent inkl. Umsatzsteuer der Pachteinahmen. Im ersten Kalenderjahr (Zeitraum vom 01.11.2017 bis zum 31.12.2017) beträgt die Gebühr mindestens € 7.040,84 inkl. Umsatzsteuer.
- e) Vertrag zur Vermittlung der Fremdmittel, welche die Gesellschaft aufnimmt, mit einer Vergütung von € 104.000,00 zzgl. eventuell anfallender Umsatzsteuer,
- f) Vertrag über eine Schließungsgarantie in Höhe von € 72.200,00 zzgl. eventuell anfallender Umsatzsteuer,
- g) Vertrag zur Kapitalbeschaffung mit Unternehmen, die selbst oder durch Dritte, Kommanditisten zur Erhöhung des Kommanditkapitals der Gesellschaft auf € 3.852.500,00 akquirieren, mit einer Vergütung von € 180.500,00 zzgl. eventuell anfallender Umsatzsteuer, zzgl. des Ausgabeaufschlages (Agio) von bis zu € 72.200,00 zzgl. eventuell anfallender Umsatzsteuer,
- h) Steuerberatungsvertrag mit einer jährlichen Vergütung von € 2.975,00 inkl. Umsatzsteuer. Die jährliche Vergütung versteht sich zzgl. angemessener, in Relation zu den Pachterhöhungen stehender Erhöhungen.

Diese Verträge dürfen auch mit Gesellschaftern oder mit diesen verbundenen Unternehmen geschlossen werden.

§8 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 alleinvertretungsbe-rechtigt und von den Beschränkungen des §181 BGB befreit.
2. Die Haftung der persönlich haftenden Gesellschafterin richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.
3. Alle Rechte der Gesellschaft in der Gesellschafterversammlung der persönlich haftenden Gesellschafterin, insbesondere die Gesellschafterrechte, nimmt allein die geschäftsführende Kommanditistin wahr.
4. Die geschäftsführende Kommanditistin und die persönlich haf-tende Gesellschafterin werden bevollmächtigt, Verträge mit neuen Kommanditisten über deren Aufnahme in die Gesellschaft abzuschließen.
5. Die geschäftsführende Kommanditistin ist nach ihrem billigen Ermessen berechtigt, ihre Pflichteinlage herabzusetzen.
6. Durch die Verwaltung des Vermögens der Gesellschaft durch die externe Verwaltungsgesellschaft der HKA Hanseatische Kapital-verwaltung AG, bzw. durch die Vorschriften des KAGB werden die Geschäftsführung und/oder die Rechte der Gesellschafter-versammlung eingeschränkt sein.
7. Sämtliche Anlegerinformationen einschließlich der Informations-pflichtendokumentation (nach §307 KAGB) und des letzten ver-öffentlichten Jahresberichtes in der geltenden Fassung, soweit ein solcher aufzustellen ist, sind dem Anleger kostenlos zur Ver-fügung zu stellen.

§9 Vergütung der persönlich haftenden Gesellschafterin

1. Der persönlich haftenden Gesellschafterin steht als Ausgleich für die Übernahme der persönlichen Haftung eine jährliche Ver-gütung von € 2.500,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer, maximal jedoch bis zu 0,20 Prozent des durchschnittlichen NIW

der Gesellschaft, der sich aus dem NIW zum Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, zu. 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, welche die vorgenannten Vergütungen regeln.
4. Die vorgenannte Vergütung steht der persönlich haftenden Gesellschafterin in Rumpfwirtschaftsjahren anteilig zu.

IV. Anlegerkommission

§10 Bestellung, Amtszeit, Haftung

1. Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine extern verwaltete geschlossene Investmentkommanditgesellschaft. Die Bildung eines Beirates findet nicht statt.
2. Die Gesellschafter können jedoch eine aus bis zu drei Mitgliedern bestehende Anlegerkommission bestellen. Der Anlegerkommis-sion 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, ordent-liche, schriftliche 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 Mitglieds der Anlegerkommission ist unbestimmt. Durch Beschluss der Gesellschafter können ein oder alle Mitglieder abberufen werden.
4. Jedes Mitglied ist berechtigt, das Amt durch schriftliche Erklä-rung gegenüber der Gesellschaft niederzulegen.
5. Die Mitglieder der Anlegerkommission haften nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.

§11 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 Gesellschaf-tern im Rahmen der Gesellschafterversammlung oder bei der Beschlussfassung im schriftlichen Umlaufverfah-ren 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 Kapital-verwaltungsgesellschaft die Anlegerkommission zu wesentli-chen 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 schriftlichen Umlaufverfahren eine Präsenz-Gesellschafterversammlung einberufen wird oder eine außerordentliche Gesellschafterversammlung einzuberufen ist.

§12 Vergütung, Auslagen

1. Die Anlegerkommission erhält eine jährliche Vergütung von € 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 enthal-ten ist. Mehrere Kommissionsmitglieder haben sich hinsichtlich der Aufteilung der Pauschale zu einigen.

V. Gesellschafterbeschlüsse und -versammlungen

§ 13 Gesellschafterbeschlüsse

1. Die von den Gesellschaftern in Angelegenheiten der Gesellschaft zu treffenden Entscheidungen, insbesondere die Feststellungen der Jahresabschlüsse und die Entscheidung über die Entlastung der Geschäftsführung, erfolgen durch Beschluss. Beschlüsse der Gesellschafter werden in Gesellschafterversammlungen oder im schriftlichen 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 wirksame Stimmabgabe.
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 schriftlichen Umlaufverfahren gefasst.
6. Die Beschlussfassung im schriftlichen Umlaufverfahren erfolgt nach ordnungsgemäßer Versendung der Beschlussfassungsunterlagen durch Stimmabgabe per schriftlicher Urkunde, Telefax oder per E-Mail. 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. 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 Zugang maßgebend. Den Gesellschaftern wird das Ergebnis der Beschlussfassung von der geschäftsführenden Kommanditistin schriftlich mitgeteilt, ohne dass dies Wirksamkeitsvoraussetzung ist.
9. Gesellschafter, die zusammen Gesellschaftsanteile in Höhe von 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.

§ 14 Gesellschafterversammlungen

1. Die Gesellschafter entscheiden über Angelegenheiten der Gesellschaft in der Regel durch Beschluss im schriftlichen 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 schriftlichen 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 statt.
5. Die Gesellschafterversammlungen werden durch einen zu bestimmenden Versammlungsleiter geleitet.
6. Die Einberufung hat unter Wahrung einer Frist von mindestens drei Wochen schriftlich 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. 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 vertreten ist.
8. Jeder Kommanditist kann sich bei der Gesellschafterversammlung nur durch einen anderen Kommanditisten, 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.
9. 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.
10. Die Kosten für die Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung und eine eventuelle Vertretung trägt jeder Kommanditist selbst.

VI. Gesellschafterkonten, Jahresabschluss, Ergebnisverteilung und Entnahmen

§ 15 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 Haftenlage verbucht. Das Haftkapitalkonto I ist unveränderlich und unverzinslich. Die übernommene Haftenlage ist mit 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 abzüglich 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.
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 Geschäftsverhältnis 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.

§ 16 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.

§ 17 Ergebnisverteilung

1. Gewinn und Verlust sowie die steuerlichen Ergebnisse werden, soweit sich nicht aus den nachfolgenden Regelungen Abweichungen ergeben, auf alle Kommanditisten im Verhältnis ihrer Festkapitalkonten, auf denen die Kommanditeinlagen verbucht sind, zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres verteilt. Die DFV Deutsche Fondsvermögen AG nimmt jedoch nur entsprechend der Höhe ihrer gezeichneten und eingezahlten Kommanditeinlage an der Ergebnisverteilung teil. Die NDS Verwaltungsgesellschaft mbH nimmt am laufenden Verlust nicht teil und erhält für ihre Geschäftsführungstätigkeit einen Vorabgewinn von bis zu 0,20 Prozent des durchschnittlichen NIW, maximal jedoch € 2.500,00 p.a. inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer, sofern sie ihre Einlage nicht leistet. Sie ist berechtigt, monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben. Die NDS Verwaltungsgesellschaft mbH kann bei Einzahlung ihrer Einlage ihr Haftkapital auf 10,00 Prozent herabsetzen.
Als Vorabgewinn erhalten die Gesellschafter einen Gewinnanteil in Höhe von 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 AG zu. Unter Schließung sind der Beitritt der einzuwerbenden neuen Gesellschafter mit einem Kommanditkapital in Höhe von € 3.610.000,00 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 folgende Ergebnispositionen vorab zuzuweisen:
 - a) während der Schließungsphase als Vorabvergütung ein Betrag in Höhe von 5,50 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 Investitionsplans (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).

§ 18 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 Anteils am verteilungsfähigen Gewinn des laufenden Jahres zu tätigen.
3. Die Kommanditisten erhalten anfangs Ausschüttungen von 5,50 Prozent p.a. ihrer gezeichneten und eingezahlten Kapitaleinlagen. Die Ausschüttungen erfolgen pro rata temporis, d.h. pro vollen Monat der Zugehörigkeit des Kommanditisten zur Gesellschaft

in Höhe von 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 ausschließen, wenn es der Liquiditätsbedarf der Gesellschaft erfordert.

4. Die DFV Deutsche Fondsvermögen AG ist berechtigt, den liquiden Überschuss, der bis zum Ende des Monats, 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 AG 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 AG 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 AG durch Verlustzuweisungen oder Liquiditätsentnahmen zum Abschluss der Schließung negativ werden sollte, ist die DFV Deutsche Fondsvermögen AG endgültig zu keiner Zeit verpflichtet, einen entstehenden Negativsaldo durch Einlagen oder sonst wie auszugleichen.

VII. Gesellschafterwechsel

§ 19 Übertragung von Kommanditanteilen, 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, professionelle und semiprofessionelle Anleger, übertragen. Jede Anteilsübertragung ist der persönlich haftenden Gesellschafterin oder der geschäftsführenden Kommanditistin schriftlich anzuzeigen. Ausdrücklich wird festgehalten, dass Anteile nur an professionelle und semiprofessionelle Anleger übertragen werden dürfen. Eine Übertragung an nicht professionelle oder semiprofessionelle Anleger ist ausgeschlossen und nicht möglich, sie wäre daher auch nicht genehmigungsfähig, §277 KAGB.
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 € 200.000,00 beträgt oder die nicht durch 1.000 ganzzahlig teilbar sind.
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 Kapitalverwaltungsgesellschaft führt im Auftrag der Gesellschaft ein Register, in dem Folgendes verzeichnet wird:
 - a) Namen, Adressen und Geburtsdaten der Kommanditisten;
 - b) Höhe der Einlage der Kommanditisten.
6. Im Fall der Übertragung eines Kommanditanteils hat der Kommanditist (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 zu leisten.

§20 Tod eines Kommanditisten

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 € 200.000,00 beträgt. Ferner sollen sie durch 1.000 ganzzahlig teilbar sein. 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft ist jeweils berechtigt, ihre notwendigen Auslagen in nachgewiesener Höhe von dem/-n Erben/Vermächtnisnehmer(n) zu verlangen.

§21 Kündigung

1. Eine ordentliche Kündigung der Gesellschaft ist gesetzlich ausgeschlossen. Die Gesellschaft endet am 31.10.2032. 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. 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 des Anlageobjektes auf den 31.10.2032 ermitteln zu lassen. Des Weiteren ist durch den Jahresabschlussprüfer der Nettoinventarwert unter Einbeziehung des vorgenannten Verkehrswertes auf den 31.10.2032 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 des Handelsgesetzbuchs ist 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 Gründungskommanditisten) ausmachen, haben die geschäftsführende Kommanditistin oder die persönlich haftende Gesellschafterin die Gesellschafter von diesem Kündigungsumfang unverzüglich zu unterrichten und eine Gesellschafterversammlung

einzuuberufen bzw. ein schriftliches 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 §23.

§22 Ausscheiden von Gesellschaftern in besonderen Fällen

1. Gesellschafter können bei vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verstoß entsprechend §133 Handelsgesetzbuch 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 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.

§23 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 §20 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 §21 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 31.10.2032 ermittelte Nettoinventarwert maßgebend. Das Abfindungsguthaben entspricht dem anteiligen Nettoinventarwert. Scheidet der Gesellschafter zum Ende eines Geschäftsjahres aus, trägt die Kosten für die Ermittlung des Nettoinventarwerts die Gesellschaft. In allen anderen Fällen sind sie vom ausscheidenden Gesellschafter zu tragen.
 - ii) Können sich der ausscheidende Gesellschafter und die Gesellschaft auf den Nettoinventarwert nicht einigen, hat der Präsident der Handelskammer Hamburg auf Antrag eines der Beteiligten einen Sachverständigen zur verbindlichen Feststellung des Nettoinventarwertes 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 aus der Gesellschaft aus, erhält er keine Abfindung.

- c) Scheidet ein Gesellschafter aus anderen Gründen, insbesondere nach §22 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 Nettoinventarwert 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 Abfindungsraten 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 Abfindungsanspruchs 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

§24 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. Eine Änderung des Gesellschaftsvertrages hinsichtlich §7 1. f) (ordentliche Kündigung des Bestellungsvertrages) bedarf einer Beschlussfassung mit 100,00 Prozent der abgegebenen Stimmen.

§25 Liquidation

1. Im Fall der Auflösung der Gesellschaft bzw. zum Verkauf des Anlageobjektes 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 Vergütung in Höhe von 1,19 Prozent des realisierten Anlageobjektverkaufspreises inkl. Umsatzsteuer.
3. Die geschäftsführende Kommanditistin erhält entsprechend ihrem prozentualen Anteil an den Festkapitalkonten aus dem Gesellschaftsvermögen einen Betrag in Höhe des Wertzuwachses des Anlageobjektes berechnet aus der Differenz des realisierten Anlageobjektverkaufspreises und den ursprünglichen Anschaffungskosten inkl. Anschaffungsnebenkosten abschließend als Gewinnanteil.

4. Das nach Zahlung der Vergütung gemäß §25 Ziff. 2, der Zahlung an die geschäftsführende Kommanditistin gemäß §25 Ziff. 3 und Bereinigung der Verbindlichkeiten verbleibende Vermögen wird im Verhältnis der eingezahlten Festkapitalkonten (Haftkapitalkonten I und Kapitalrücklagenkonten II) auf die Gesellschafter verteilt, wobei aus dem verbleibenden Vermögen vorab die eingezahlten Guthaben auf den Festkapitalkonten abzüglich 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

§26 Mitteilungen der Gesellschaft, Sonderwerbungskosten

1. Mitteilungen der Gesellschaft an die Gesellschafter können unter der letzten der Gesellschaft bekannten Adresse des Gesellschafters erfolgen.
2. 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.

§27 Haftung

Die Haftung der
DFV Hotel Flughafen Leipzig Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH,
DFV Deutsche Fondsvermögen AG und der
NDS Verwaltungsgesellschaft mbH
– zusammen auch die Gründungsgesellschafter genannt –
richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

§28 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 nahe kommendes Ergebnis erzielt wird. Entsprechendes gilt für Regelungslücken.

§29 Kosten des Vertrages

Sämtliche mit dem Abschluss dieses Gesellschaftsvertrages verbundenen Kosten trägt die Gesellschaft.

Hamburg, 04.09.2017

**DFV Hotel Flughafen Leipzig Vermögensverwaltungs-
gesellschaft mbH Geschäftsführer gez. Peter Stein**

**DFV Deutsche Fondsvermögen AG
Vorstand gez. Florian M. Bormann**

**NDS Verwaltungsgesellschaft mbH
Geschäftsführer gez. Peter Stein**

BEITRITTSERKLÄRUNG

Anteile an diesem Spezial-AIF dürfen nicht an Anleger vertrieben werden, die keine professionellen oder semiprofessionellen Anleger sind.

DFV Hotel Flughafen Leipzig GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (geschlossener inländischer Spezial-AIF)

Ich, der Unterzeichnende (im Folgenden „Anleger“ genannt)

Name	Vorname(n)	Geburtsdatum	Geburtsort und -land
Straße/Hausnr.	PLZ, Ort	Beruf	
Ständiger Wohnsitz, Straße/Hausnr. falls abweichend von der vorgenannten Anschrift	PLZ, Ort	Land	
Telefon	E-Mail-Adresse		
Zuständiges Wohnsitzfinanzamt	Steuernummer	Identifikationsnummer	
Name der Bank	IBAN	BIC	

bitte hiermit den Beitritt als Kommanditist zu der

DFV Hotel Flughafen Leipzig GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

(im Folgenden „Gesellschaft“ genannt) mit einer Kapitaleinlage in Höhe von

€..... zzgl. bis zu 2% Ausgabeaufschlag €..... zsgl. gesamt €..... (mindestens € 200.000,00 und durch 1.000,00 ganzzahlig teilbar)
In Worten beträgt die Gesamtzahlungspflicht (inkl. Ausgabeaufschlag): €.....

an.

Für die handelsregisterliche Eintragungsabwicklung erhalte ich den Entwurf einer Handelsregistervollmacht, die 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:

1. Mit Annahme dieser Beitrittserklärung durch die persönlich haftende Gesellschafterin oder die geschäftsführende Kommanditistin und Vergabe der Beteiligungsnummer werde ich Kommanditist.
2. Der Zugang der Annahmeerklärung ist nicht erforderlich. 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 der Produktinformation, die Beitrittserklärung, der Gesellschaftsvertrag, die Anlagebedingungen sowie die Informationspflichtendokumentation gemäß § 307 KAGB maßgebend sind und dass ich deren Inhalt zur Kenntnis genommen habe und als für mich verbindlich anerkenne.

4. 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 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.

5. 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.

6. Ich habe die Angaben auf dem Zusatzbogen für semiprofessionelle Anleger und im Vermittlungsprotokoll nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und richtig gemacht.

7. Die den Anlegern gemäß § 27 KAGB offenzulegenden Informationen, die Jahresberichte sowie die Informationen nach § 307 Abs. 1 und 2 KAGB, die Anlagebedingungen und der Gesellschaftsvertrag sowie alle Änderungen derselben werden den Anlegern auf der Internetseite www.diehanseatische.de im Bereich „Rechtliche Hinweise“ bzw. im geschützten Bereich für semiprofessionelle Anleger zur Verfügung gestellt.

Der Anleger stimmt hiermit der Bereitstellung der Informationen in dieser Form zu.

X	
Ort, Datum	rechtsverbindliche Unterschrift des Anlegers

Empfangsbestätigung:

Ich bestätige, dass ich gemeinsam mit dieser dreiseitigen Beitrittserklärung, die auch die von mir unterschriebene Belehrung über das Widerrufsrecht enthält, den Zusatzbogen für semiprofessionelle Anleger, ein Exemplar der Produktinformation inklusive des Gesellschaftsvertrages, der Anlagebedingungen und der Informationspflichtendokumentation gemäß § 307 KAGB einschließlich der Verbraucherinformationen für den Fernabsatz erhalten habe.

X	
Ort, Datum	rechtsverbindliche Unterschrift des Anlegers

Legitimierungsnachweis gemäß Geldwäschegesetz

Die Identifizierung des Anlegers ist für die Gesellschaft erfolgt. Der Unterzeichnende war persönlich anwesend (eine Kopie des Ausweises ist beigefügt). Der nachstehend bezeichnete Ausweis lag im Original vor.

Ausweisart	Ausweisnummer	Ausstellende Behörde	Staatsangehörigkeit des Anlegers	gültig bis
Vermittler (Name des Legitimierenden)				
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 beigefügt.

Politisch exponierte Person (PeP)

Politisch exponierte Personen im Sinne des §6 Abs. 2 Geldwäschegesetz sind natürliche Personen, die ein wichtiges öffentliches Amt ausüben oder ausgeübt haben (Staats- oder Regierungschefs, Parlamentsmitglieder) sowie deren unmittelbare Familienmitglieder (wie bspw. Ehepartner, Kinder, Eltern) oder diesen natürlichen Personen nahestehende Personen, wobei die Beziehung öffentlich bekannt sein muss. Der Anleger erklärt:

Ich bin keine politisch exponierte Person, kein unmittelbares Familienmitglied einer politisch exponierten Person und keine ihr nahestehende Person.

Ich bin eine politisch exponierte Person bzw. ein unmittelbares Familienmitglied einer politisch exponierten Person oder eine ihr nahestehende Person. Genaue Bezeichnung/Ort der Ausübung:

X

.....
rechtsverbindliche Unterschrift des Anlegers

Selbstauskunft gemäß Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz und zur Überprüfung der Staatsangehörigkeit und der steuerlichen Ansässigkeit in Bezug auf die Vereinigten Staaten von Amerika

Handelt es sich bei Ihnen um einen Rechtsträger, also eine juristische Person oder ein Rechtsgebilde, wie z.B. eine Personengesellschaft, ein Trust oder eine Stiftung?

Ja Nein

Wenn Sie mit „Ja“ geantwortet haben, füllen Sie bitte die Anlage „Selbstauskunft für Rechtsträger“ aus.

Wenn Sie mit „Nein“ geantwortet haben, beantworten Sie bitte folgende Fragen:

Ich bin Staatsangehöriger der Vereinigten Staaten von Amerika und/oder in den Vereinigten Staaten von Amerika steuerlich ansässig:

Ja Nein

Wenn Sie mit „Ja“ geantwortet haben, geben Sie bitte nachfolgend Ihre US-Steuer-Identifikationsnummer (TIN) an:

Ich bin ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland steuerlich ansässig und auch in keinem anderen Land steuerlich ansässig:

Ja Nein

Wenn Sie mit „Nein“ geantwortet haben, füllen Sie bitte die Anlage „Angaben zum Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz“ aus.

Ich verpflichte mich, die Fondsgesellschaft innerhalb von 30 Tagen über Änderungen der oben stehend gemachten Angaben zu informieren und dieser innerhalb dieser Frist eine neue Selbstauskunft zu erteilen.

X

.....
Ort, Datum

.....
rechtsverbindliche Unterschrift des Anlegers

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 Absatz 1 in Verbindung mit Artikel 246b §1 Absatz 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 Hotel Flughafen Leipzig GmbH & Co. KG geschlossene
Investmentkommanditgesellschaft**
Große Theaterstraße 31–35
20354 Hamburg
Telefax: +49 (0) 40 34 99 40-21
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 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.

X	
Ort, Datum	rechtsverbindliche Unterschrift des Anlegers

Wird von der Gesellschaft ausgefüllt:

Die persönlich haftende Gesellschafterin bzw. die geschäftsführende Kommanditistin nimmt hiermit das vorstehende Angebot im Namen und mit Wirkung für alle Gesellschafter an.

X		
Hamburg, den	Beteiligungsnummer	rechtsverbindliche Unterschrift der persönlich haftenden Gesellschafterin bzw. der geschäftsführenden Kommanditistin

Zusatzbogen für semiprofessionelle Anleger

In Deutschland wurde mit Wirkung zum 22. Juli 2013 das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) eingeführt. Für den Bereich der Alternativen Investmentfonds (AIF) wird danach zwischen Publikums-AIF und Spezial-AIF unterschieden. Sie als Anleger beabsichtigen, sich mit einem Betrag von mindestens € 200.000,00 an der DFV Hotel Flughafen Leipzig GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, einem geschlossenen inländischen Spezial-AIF, zu beteiligen. Aufgrund der Bestimmungen des KAGB ist es erforderlich, den Sachverstand, die Kenntnisse und Erfahrungen von Ihnen zu belegen und zu bewerten. Dies geschieht durch Auswertung u.a. des Vermittlungsprotokolls vom (bitte Datum eintragen) [] sowie der nachfolgenden Angaben und Erklärungen. Des Weiteren besteht die Annahmeveraussetzung, dass der Vermittler unter Berücksichtigung der Art der beabsichtigten Verpflichtung oder Investition hinreichend davon überzeugt ist, dass der Kunde in der Lage ist, seine Anlageentscheidungen selbst zu treffen, und die damit einhergehenden Risiken dieses Spezial-AIFs versteht, sowie dass eine solche Verpflichtung für den Kunden angemessen ist.

1. Sachverstand, Kenntnisse und Erfahrungen

Welche Kenntnisse besitzen Sie nach Ihrer Selbsteinschätzung in Bezug auf Investitionen in geschlossene Fonds, die in Sachwerte investieren, oder vergleichbare Geschäfte?

Grundkenntnisse Fortgeschrittene Kenntnisse Umfassende Kenntnisse

2. In Bezug auf welche der folgenden Sachwerte bzw. sonstigen Vermögensgegenstände, Wertpapiere, etc. haben Sie Erfahrungen und/oder Kenntnisse?

Sachwert/Vermögensgegenstand/ Wertpapier	Kenntnisse vorhanden		Erfahrungen vorhanden			Kommentar
	nein	ja	nein	ja ≤ 4 Jahre	ja > 4 Jahre	
1. Immobilien, einschließlich Wald, Forst und Agrarland	<input type="checkbox"/>					
2. Schiffe, Schiffsaufbauten sowie Schiffsbestand- und -ersatzteile	<input type="checkbox"/>					
3. Luftfahrzeuge, Luftfahrzeugbestand- und -ersatzteile	<input type="checkbox"/>					
4. Anlagen zur Erzeugung, zum Transport und zur Speicherung von Strom, Gas oder Wärme aus erneuerbaren Energien	<input type="checkbox"/>					
5. Schienenfahrzeuge, Schienenfahrzeugbestand- und -ersatzteile	<input type="checkbox"/>					
6. Fahrzeuge, die im Rahmen der Elektromobilität genutzt werden	<input type="checkbox"/>					
7. Container	<input type="checkbox"/>					
8. für Vermögensgegenstände im Sinne der Nummern 2 bis 6 genutzte Infrastruktur	<input type="checkbox"/>					
9. Sonstiges	<input type="checkbox"/>					
.....	<input type="checkbox"/>					
.....	<input type="checkbox"/>					

3. Erklärung des Anlegers zu seiner Risikokenntnis

Hiermit erkläre ich, dass ich die Risikohinweise in den mir zur Verfügung gestellten Unterlagen gelesen sowie verstanden habe und mir der Risiken im Zusammenhang mit der beabsichtigten Verpflichtung bzw. Investition bewusst bin.

X
Ort, Datum rechtsverbindliche Unterschrift des Anlegers

4. Grundlagen der Bewertung, vorgenommene Bewertung und Bestätigung durch den Vermittler

Weitere Grundlagen der Bewertung (fakultativ vom Vermittler zu ergänzen)

Die Bewertung des Sachverstandes, der Kenntnisse und Erfahrungen des Anlegers erfolgte aufgrund der vorgenannten Angaben sowie Angaben, die im Vermittlungsprotokoll dokumentiert sind, und ggf. anhand der folgenden weiteren Umstände:

Der Vermittler bestätigt hiermit, dass

- a) er die Bewertung des Sachverstandes, der Erfahrung und Kenntnisse des Kunden im Hinblick auf den geschlossenen Spezial-AIF vorgenommen hat, ohne von der Annahme auszugehen, dass der Kunde über Marktkenntnisse und -erfahrungen der in Anhang II Abschnitt 1 der Richtlinie 2004/39/EG genannten Anleger (professionelle Anleger) verfügt,
- b) er unter Berücksichtigung der Art der beabsichtigten Verpflichtung oder Investition hinreichend davon überzeugt ist, dass der Kunde in der Lage ist, seine Anlageentscheidungen selbst zu treffen, und die damit einhergehenden Risiken versteht, sowie dass eine solche Verpflichtung für den Kunden angemessen ist,
- c) er die unter a) genannte Bewertung vorgenommen hat und die unter b) genannten Voraussetzungen gegeben sind,
- d) der Anleger danach **semiprofessionell** ist.

X	
Ort, Datum	rechtsverbindliche Unterschrift des Vermittlers

5. Empfangsbestätigung des Anlegers

Eine **Ausfertigung des Zusatzbogens für semiprofessionelle Anleger** habe ich mit der Beitrittserklärung erhalten.

X	
Ort, Datum	rechtsverbindliche Unterschrift des Anlegers

Name des AIF _____
bitte angeben:

Anlage zur Beitrittserklärung: Identifizierung nicht natürlicher Personen und der wirtschaftlich Berechtigten

Teil A für **juristische Personen** und **eingetragene Personengesellschaften** oder alternativ
Teil B für **Stiftungen**

Teil A: Juristische Personen und eingetragene Personengesellschaften

Firma _____

Anschrift des Sitzes der Hauptniederlassung _____

Nach den §§ 3 Abs. 1 Nr. 1, 4 Abs. 3 Nr. 2 Geldwäschegesetz sind wir zur Erhebung bestimmter Angaben von juristischen Personen und Personengesellschaften verpflichtet. Ferner sind wir nach den §§ 3 Abs. 1 Nr. 3, 4 Abs. 5 Geldwäschegesetz verpflichtet, die Namen der wirtschaftlich Berechtigten Ihres Unternehmens zu erheben.

Zur Erfüllung der uns obliegenden Verpflichtungen reichen Sie uns bitte die nachfolgend aufgeführten Unterlagen ein:

Identifizierung der juristischen Personen und eingetragenen Personengesellschaften:

- Aktueller Auszug aus dem Handelsregister
- Aktuelle Gesellschafterliste, sofern ein Gesellschafter mit 25% oder mehr beteiligt ist. Die Gesellschafter, die mit 25% oder mehr beteiligt sind, sind bitte kenntlich zu machen.
(Das Erfordernis einer Gesellschafterliste entfällt, sofern die Gesellschafter und ihre Beteiligungsquoten aus dem Registerauszug ersichtlich sind.)

Handelt es sich bei der zu identifizierenden Person um die Rechtsform einer „GmbH & Co. KG“, sind die vorgenannten Dokumente für beide Gesellschaften einzureichen.

Angaben zu den wirtschaftlich Berechtigten bei juristischen Personen und eingetragenen Personengesellschaften

Hält eine natürliche Person unmittelbar oder mittelbar eine Beteiligung von mehr als 25% der Kapitalanteile oder werden mehr als 25% der Stimmrechte durch eine natürliche Person kontrolliert (= wirtschaftlich Berechtigter), so geben Sie uns bitte nachfolgend den/die Namen und Anschrift(en) dieser Person(en) an:

1. Name, Vorname, Straße, Hausnr., PLZ, Ort des wirtschaftlich Berechtigten

2. Name, Vorname, Straße, Hausnr., PLZ, Ort des wirtschaftlich Berechtigten

3. Name, Vorname, Straße, Hausnr., PLZ, Ort des wirtschaftlich Berechtigten

4. Name, Vorname, Straße, Hausnr., PLZ, Ort des wirtschaftlich Berechtigten

Name des AIF _____
bitte angeben:

Angaben zu politisch exponierten Personen

Ist eine oder sind mehrere der vorgenannten wirtschaftlich Berechtigten

- (i) eine politisch exponierte Person oder
- (ii) ein unmittelbares Familienmitglied einer politisch exponierten Person oder
- (iii) eine einer politisch exponierten Person nahestehende Person

im Sinne der S. 2 der Beitrittserklärung?

Zutreffendes bitte ankreuzen

Nein

Ja, und zwar

Name(n), Vorname(n) des/der wirtschaftlich Berechtigten

Bitte bestätigen Sie mit Ihrer Unterschrift auch, dass Sie Änderungen in der Person des/der wirtschaftlich Berechtigten nach § 4 Abs. 6 Geldwäschegesetz unverzüglich der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG anzeigen werden.

Ort, Datum _____

Firmenstempel, Unterschrift
für Teil A

Name des AIF _____
bitte angeben:

Teil B: Stiftungen

Stiftung _____

Anschrift _____

Nach den §§ 3 Abs. 1 Nr. 1, 4 Abs. 3 Nr. 2 Geldwäschegesetz sind wir zur Erhebung bestimmter Angaben bei Stiftungen verpflichtet. Ferner sind wir nach den §§ 3 Abs. 1 Nr. 3, 4 Abs. 5 Geldwäschegesetz verpflichtet, die Namen der wirtschaftlich Berechtigten zu erheben.

Zur Erfüllung der uns obliegenden Verpflichtungen reichen Sie bitte die nachfolgend aufgeführten Unterlagen bei uns ein:

Identifizierung der Stiftungen:

- Stiftungsurkunde und staatliche Genehmigung oder Bestätigung der zuständigen Behörde über die Eintragung im Stiftungsverzeichnis
- Aktuelle Liste der Namen der Mitglieder des Stiftungsvorstands

Angaben zu den wirtschaftlich Berechtigten bei Stiftungen

Zutreffendes bitte ankreuzen

- Begünstigte des Stiftungsvermögens sind natürliche Personen, wobei keine dieser Personen
- 25% oder mehr des Stiftungsvermögens kontrolliert oder
 - als Begünstigte von 25% oder mehr des Stiftungsvermögens bestimmt worden ist oder
 - auf sonstige Weise unmittelbar oder mittelbar beherrschenden Einfluss auf die Vermögensverwaltung oder Ertragsverteilung ausübt.

Angaben zu wirtschaftlich Berechtigten sind daher nicht vorzunehmen

- Sofern die vorgenannten Ausnahmetatbestände nicht greifen, sind die wirtschaftlich Berechtigten zu nennen. Wirtschaftlich Berechtigte sind:

1. Name, Vorname, Straße, Hausnr., PLZ, Ort des wirtschaftlich Berechtigten

2. Name, Vorname, Straße, Hausnr., PLZ, Ort des wirtschaftlich Berechtigten

3. Name, Vorname, Straße, Hausnr., PLZ, Ort des wirtschaftlich Berechtigten

4. Name, Vorname, Straße, Hausnr., PLZ, Ort des wirtschaftlich Berechtigten

Hinweis: Als wirtschaftlich Berechtigte sind auch natürliche Personen zu nennen, zu deren Gunsten das Vermögen hauptsächlich verteilt werden soll, sofern der Kreis der Begünstigten des Stiftungsvermögens noch nicht bestimmt worden ist.

Name des AIF _____
bitte angeben:

Angaben zu politisch exponierten Personen

Ist eine oder sind mehrere der vorgenannten wirtschaftlich Berechtigten

- (i) eine politisch exponierte Person oder
- (ii) ein unmittelbares Familienmitglied einer politisch exponierten Person oder
- (iii) eine einer politisch exponierten Person nahestehende Person

im Sinne der S. 2 der Beitrittserklärung?

Zutreffendes bitte ankreuzen

Nein

Ja, und zwar

Name(n), Vorname(n) des/der wirtschaftlich Berechtigten

Bitte bestätigen Sie mit Ihrer Unterschrift auch, dass Sie Änderungen in der Person des/der wirtschaftlich Berechtigten nach § 4 Abs. 6 Geldwäschegesetz unverzüglich der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG anzeigen werden.

Ort, Datum _____

Firmenstempel, Unterschrift
für Teil B

Name des AIF _____
bitte angeben:

**Anlage zur Beitrittserklärung:
Selbstauskunft für RECHTSTRÄGER
gemäß FATCA-USA-Umsetzungsverordnung
und Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz**

Firma bzw. Bezeichnung

Sitz

Anschrift

Gründungsort und -land

Register bzw. Registergericht

Register-Nr.

Der Rechtsträger ist ausschließlich in Deutschland steuerlich ansässig und gilt auch in keinem anderen Staat als steuerlich ansässig:

Ja Nein

Wenn Sie die vorherige Frage mit „Ja“ beantwortet haben:

Steuernummer

Wenn Sie die vorherige Frage mit „Nein“ beantwortet haben, dann machen Sie bitte folgende Angaben:

Staat, in dem der Rechtsträger steuerlich ansässig ist

Steuer-Identifikationsnummer (TIN) dieses Staates¹

Besitzt der Rechtsträger keine steuerliche Ansässigkeit:

Staat, in dem seine tatsächliche Geschäftsleitung angesiedelt ist

Der Rechtsträger verpflichtet sich hiermit, die Investmentgesellschaft innerhalb von 30 Tagen über Änderungen der oben stehend gemachten Angaben zu informieren und dieser innerhalb dieser Frist eine neue Selbstauskunft zukommen zu lassen.

X

Ort, Datum

Unterschrift des Anlegers

¹ Gibt der Ansässigkeitsstaat keine Steuer-Identifikationsnummer aus, geben Sie bitte an: „Der Staat gibt keine TIN aus“.

Ansprechpartner für Anlageinteressenten:

Thomas F. Roth
t.roth@IMMAC.de
Telefon: +49 40.34 99 40-0

Florian M. Bormann
f.bormann@IMMAC.de
Telefon: +49 40.34 99 40-0

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

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

Verwahrstelle:

DEHMEL
Rechtsanwalts-gesellschaft mbH

Große Theaterstraße 31–35
20354 Hamburg
Deutschland

Telefon: +49 40.35 71 51 70
Telefax: +49 40.35 71 51 72

Fondsgesellschaft:

DFV Hotel Flughafen Leipzig
GmbH & Co. KG geschlossene
Investmentkommanditgesellschaft

Große Theaterstraße 31–35
20354 Hamburg
Deutschland